

**Μια πόλη χρηματιστήριο. Αθήνα.**

**Ψηφιοποιώντας τον χώρο, μετατρέποντας τα ψηφία σε μετοχές.**



Δ.Π.Μ.Σ / Ε.Μ.Π.: ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ – ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β΄ - ΠΟΛΟΕΟΔΟΜΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΙΧΑΛΗΣ ΠΙΠΕΡΟΓΛΟΥ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ ΜΑΡΙΑ ΜΑΡΚΟΥ

ΑΚΑΔ. ΕΤΟΣ: 2020 -2021

Ευχαριστώ όλους για την βοήθεια και η υπομονή τους σε αυτό το ταξίδι.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη.....	σελ. 4-5
Εισαγωγή.....	σελ. 5-7
1.Χρηματοπιστωτικό σύστημα και εκμετάλλευση.....	σελ. 7
Α. - Η χρηματοπιστωτικοποίηση του χώρου ως τάση.....	σελ. 7
- Χρηματοπιστωτικό σύστημα.....	σελ. 8
- Χρηματιστήριο Αξιών.....	σελ. 8
- Τράπεζα.....	σελ. 9
- Χρηματοπιστωτικοποίηση.....	σελ. 9-11
- Χρηματοπιστωτικοποίηση της γης.....	σελ. 11-14
Β. - Σχέση γαιοπροσόδου και χρηματοπιστωτικού τομέα.....	σελ. 14
- Εισαγωγή στον όρο γαιοπρόσοδος.....	σελ. 14-15
- Νέα μορφή γαιοπροσόδου αγοράζοντας ενυπόθηκα δάνεια.....	σελ. 16-18
Γ. - Κρίση ως ευκαιρία για την συσσώρευση γης.....	σελ. 18-20
Δ. - Η ψηφιοποίησης της πόλης ως εργαλείο για την παραγωγή προσόδων.....	σελ. 20-22
2. Αττική με κέντρο την Αθήνα χρηματοπιστωτικοποιείται.....	σελ. 24
Α. - Ο νεοφιλελευθερισμός επί ελληνικού εδάφους και διεθνείς συγκυρίες.....	σελ. 25
- Το νέο μοντέλο επένδυσης στην γη.....	σελ. 24-28
Β. - Η επενδυτική κορύφωση των ολυμπιακών αγώνων και διεθνείς προβολή ως προοπτική επενδύσεων στην γη.....	σελ. 28-30
Γ. - Σχέση χρηματοπιστωτικού τομέα και γης στην Ελλάδα από το 1980 έως την χρηματοπιστωτική κρίση.....	σελ. 29-36
Δ. - Σχέση χρηματιστηρίου και γης μέσω των εταιριών REITS – ΑΕΕΑΠ.....	σελ. 36
- Τα είδη και οι κατηγορίες των REITS.....	σελ. 36-37
- Ελληνικά REITs: ΑΕΕΑΠ.....	σελ. 38-39
Ε. - Η οικονομική κρίση γεννά νέους τρόπους εκμετάλλευσής της γης.....	σελ. 41-42
- Το ιδιωτικό χρέος.....	σελ. 41-42
ΣΤ. - Νέες πρακτικές γαιοπροσόδου.....	σελ. 42-43
- Air bnb και Blouground.....	σελ. 43-45
- Χρυσή Βίτσα.....	σελ. 45-46
- Διαχείριση Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων.....	σελ. 46-47
- Πλειστηριασμοί.....	σελ. 47-49
- Εταιρίες διαχείρισης απαιτήσεων.....	σελ. 49-50
- Συστημικό πρόγραμμα πώλησης κόκκινων δανείων: Ηρακλής.....	σελ. 50-51
Ζ. - Η ενδυνάμωση και κυριαρχία των ΑΕΕΑΠ στην Αττική γη.....	σελ. 52-60
Η. - Τα ιδιωτικά και κρατικά ψηφιακά εργαλεία διαχείρισης του χώρου στην Ελλάδα.....	σελ. 60-63
Συνδέοντας τα νήματα - συμπεράσματα.....	σελ. 64-66
Επίλογος.....	σελ. 67
Βιβλιογραφία.....	σελ. 68-70
Άρθρα – διαδίκτυο.....	σελ.70 -78

## Περίληψη

Ο αρχικός προβληματισμός της έρευνας εκκινεί από μια υπόθεση εργασίας η οποία τροφοδοτείται από τη σφαίρα της προσωπικής βιωμένης εμπειρίας και ενός αριθμού ποικίλων βιβλιογραφικών και δημοσιογραφικών πηγών και δημοσιευμάτων των τελευταίων χρόνων για την πόλη της Αθήνας καθώς και το ευρύτερο λεκανοπέδιο.

Η υπόθεση αυτή υποστηρίζει ότι, η ήδη ισχυρή σχέση από το παρελθόν, ανάμεσα σε χρηματοπιστωτικό σύστημα και τον ιδιωτικό και δημόσιο χώρο, σήμερα, ενδυναμώνεται και περιπλέκεται με πρωτοφανείς όρους για τα ελληνικά δεδομένα και κάνει την πόλη να μοιάζει με χρηματιστήριο αξιών. Συνυπολογίζοντας κανείς, και τους ρυθμούς ψηφιοποίησης πληροφοριών που αφορούν τον χώρο είτε από κρατικούς είτε ιδιωτικούς φορείς, μέσω χαρτογραφήσεων και απεικονίσεων σε δισδιάστατες και τρισδιάστατες μορφές, προσβάσιμες μέσα από διαδικτυακές πλατφόρμες, τα μετρήσιμα πια τετραγωνικά μέτρα και κυβικά, μετατρέπονται σε ψηφία, και τα ψηφία σε δύναμι μετοχής.

Στόχος της εργασίας είναι η περιγραφή των μηχανισμών αλλά και των εργαλείων εκείνων που έχουν διαμορφώσει την αγορά και την εκμετάλλευση ακινήτων και γης τα τελευταία χρόνια πριν μετά την κρίση, έτσι ώστε να κατανοηθούν οι τρόποι με τους οποίους, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων – τράπεζες, επενδυτικά κεφάλαια αλλά και κρατικοί φορείς εκχωρώντας γη και ακίνητα προς εκμετάλλευση, ενεργούν στον χώρο με κερδοσκοπικές τάσεις. Η βασική σκέψη της εργασίας είναι να παρουσιαστούν οι δυναμικές αλλά και η γενικότερη εικόνα των επενδύσεων στην γη της Αττικής αλλά και των πρακτικών εκμετάλλευσής της έτσι ώστε να δημιουργηθεί μια βάση για την εξέταση της κάθε περίπτωσης ξεχωριστά γνωρίζοντας το συνολικό πλαίσιο.

Μέσα από την περιληπτική περιγραφή δεδομένων που αφορούν τις κοινωνικοοικονομικές μεταλλαγές της δεκαετίας το 1980, την προετοιμασία και διεξαγωγή των ολυμπιακών αγώνων, η χρηματοπιστωτική κρίση και τις μεταλλάξεις στο πολιτικό και νομικό πεδίο, θα αναζητηθεί το πώς διευρύνθηκαν τα πεδία εκμετάλλευσης της γης (ιδιωτικής και δημόσιας) μέσα από τους παραπάνω μηχανισμούς.

Χαρτοφυλάκια ενυπόθηκων δανείων τα οποία εμπεριέχουν κτίσματα και οικόπεδα, μεταπωλούνται και μετατρέπονται σε επενδύσεις όπου με την κατάλληλη διαχείριση και διαμόρφωση μπορούν να αποδώσουν άμεσο κέρδος. Τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, και κατοικίες, αποθηκευτικοί χώροι, πρώην βιομηχανικά κτίρια, γραφειακοί χώροι και πολυώροιοι ψυχαγωγίας, συσσωρεύονται με ταχύτατους ρυθμούς, ως περιουσιακά στοιχεία λίγων μόνο εταιριών και τραπεζών.

Γνωρίζοντας ότι όλα αυτά συμβαίνουν σε μια εποχή όπου το διαδίκτυο διαμεσολαβεί στις περισσότερες ανθρώπινες συναλλαγές δεν θα μπορούσαμε να μην εξετάσουμε την σημασία της σύνδεσης των επενδυτικών τάσεων στην γη με την ψηφιακή συλλογή και την διαχείριση των πληροφοριών που αφορούν τον χώρο και τους πολίτες.

Τα αποτελέσματα αυτών των πρακτικών δεν είναι ακόμα εύκολα ανιχνεύσιμα στον κοινωνικό ιστό, διότι εκτός του ότι βρίσκονται σε εξέλιξη οι περισσότερες διαδικασίες αναδιαμόρφωσης τραπεζικών χαρτοφυλακίων, και εταιριών, έργα μεγάλης επενδυτικής κλίμακας αλλά και διαδικασίες ψηφιοποίησης, βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη και η πανδημία του Covid -19 τελευταίο χρόνο. Το σίγουρο είναι ότι η Αττική γη πολιορκείται από πολλαπλά επενδυτικά σχήματα κερδοσκοπικού χαρακτήρα με τους κρατικούς και ευρωπαϊκούς φορείς να λειτουργούν ως αρωγοί της κατεύθυνσης αυτής.

Λέξεις κλειδιά: *γαιοπρόσοδος, τράπεζες, αγορές, ΑΕΕΑΠ, Αττική, οικονομική κρίση*

## **ABSTRACT**

This study aims to describe the mechanisms and tools that have shaped the acquisition and exploitation of real estate and land in the last years, before and during Greece's economic crisis. The goal is to understand the methods that Real Estate Investment Companies (R.E.I.C.) - banks, investment funds, markets, but also government agencies, who assign land and real estate for exploitation, operate in the field with speculative trends and new ways of land rent (new forms of rentier capital). The objective of this study is to present the potential and general overview of investments in the land of Attica, but also the operating practices of its exploitation with the goal to create a basis for examining each case separately, given the overall context.

Keywords: *land rent, banks, markets, R.E.I.C., Attica, economic crisis*

## **Εισαγωγή**

Το τέλος του 20<sup>ου</sup> αιώνα θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως μια περίοδος όπου ο δυτικός πολιτισμός εκβάλλει σε μια ρευστή συνθήκη κοινωνικοοικονομικών μετασχηματισμών και επανομηματοδοτήσεων. Ο παγκόσμιος νεοφιλελευθερισμός διεισδύει όλο και περισσότερο στις ζωές των υποκειμένων, αναδιανέμοντας ένα μεγάλο μέρος των δυνάμεων των εθνικών οικονομιών, στις λεγόμενες «αγορές». Το βασικό πεδίο δράσης του συστήματος αυτού είναι οι πόλεις οι οποίες διαδραματίζουν κεντρικό ρόλο στην καπιταλιστική ανάπτυξη και συσσώρευση κεφαλαίου. Η πόλη ως χωρική συμπύκνωση των κοινωνικών σχέσεων εξουσίας είναι ο αντικατοπτρισμός της ίδιας της κοινωνίας και άρα εκφράζει και την κοσμοθεωρία της ίδιας της εποχής,<sup>1</sup> και στην συγκεκριμένη συνθήκη μοιάζει σαν μια πόλη που εμπορευματοποιείται εντατικά. Η συνθήκη αυτή έρχεται ως συνέπεια μιας πορείας της οικονομίας σε παγκόσμιο επίπεδο ξεκινώντας από την δεκαετία του 1980 και τα πειράματα του νεοφιλελεύθερου δόγματος στην οικονομία ξεκινώντας στις Η.Π.Α και το Η.Β. Η εξέλιξη των οικονομιών ανά τον κόσμο οι οποίες ενστερνίζονται τον νεοφιλελευθερισμό φαίνεται να αναζητούν συνεχώς τρόπους για

---

<sup>1</sup> Δεσποτόπουλος Ι. (1997), *Η ιδεολογική δομή των πόλεων Αθήνα*. Ε.Μ.Π. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις



αυξανόμενα κέρδη με αμεσότερους και ευκολότερους τρόπους. Η χρηματοπιστωτικοποίηση ως τάση, δημιουργείται ώστε να καλύψει αυτές τις ανάγκες της αγοράς βασισμένες σε αξίες ανταλλαγής και όχι στις αξίες χρήσης.

Η συσσώρευση μεγάλων κεφαλαίων έδωσε την δυνατότητα στον χρηματοπιστωτικό τομέα αλλά και στις ίδιες τις επιχειρήσεις να κινηθούν επενδυτικά, τις επόμενες δεκαετίες, προς άυλα επενδυτικά προϊόντα επιτρέποντας τον ενυπόθηκο δανεισμό.<sup>2</sup>

Εκτός από τους μεγάλους επενδυτές, πρόσβαση σε πιστωτικά προϊόντα όπως στεγαστικά και καταναλωτικά δάνεια δόθηκε και σε μεσοαστικά και εργατικά στρώματα με επισφαλή εισοδήματα, με ρίσκο να χάσουν τα υποθηκευμένα ακίνητα τους.

Ο κίνδυνος αυτός έγινε πραγματικότητα, αφού μεγάλες εκτάσεις δομημένης και αδόμητης γης, δημόσιες και ιδιωτικές, υφαρπάχθηκαν από ιδιωτικές επενδυτικές εταιρίες αλλά και τις τράπεζες, είτε μέσω της διαδικασίας των πλειστηριασμών, είτε διοχετευθήκαν μέσω από την πώληση των μη εξυπηρετούμενων δανείων σε εταιρίες διαχείρισης απαιτήσεων και real estate.

Συγκεκριμένα στον Ελλαδικό χώρο η διαδικασία της μεταλλαγής μοντέλου αξιοποίησης της γης αρχίζει είδη από την δεκαετία του 90 μέσω αρχικά των έργων υποδομών (αεροδρόμια, οδικοί άξονες, έργα αναπλάσεων ολυμπιακών αγώνων) τα οποία, παράλληλα με τις διευκολύνσεις στους τρόπος δανειοδότησης, προώθησαν την ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα. Η καθυστερημένη σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη κινητικότητα στις αξίες γης άνοιξε τις πόρτες για την εντατικοποίηση ιδιωτικοποιήσεων αλλά και αύξηση της γαιοπροσόδου ως βασική πηγή κέρδους από την ακίνητη περιουσία. Όπως αναφέρει και ο Κωστής Χατζημιχάλης<sup>3</sup> η κρίση συνέπεσε χρονικά με την παγκόσμια τάση για επένδυση στη γη και ακίνητα λόγω της σιγουριάς που μπορούν να προσφέρουν σε καιρούς κρίσεων και οικονομικών αναταραχών. Από στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας αλλά και προοδευτικών πρωτοβουλιών όπως το Land Deal Politics Initiative<sup>4</sup>, προκύπτει ότι μετά το 2007 κεφάλαια κάθε είδους (ιδιωτικά, κρατικά, hedge funds, κ.ά) εισέρχονται μαζικά στην αγορά γης και στο real estate, αναζητώντας εκτάσεις, εμπορικά ακίνητα και προνομιακές θέσεις για υψηλών προδιαγραφών κατοικίες που μελλοντικά θα είναι σπάνιες, δηλαδή αναζητώντας μονοπωλιακή γαιοπρόσοδο. Τα κεφάλαια αυτά κατευθύνονται συνήθως σε χώρες «διψασμένες για επενδύσεις κάθε είδους και αναξιοποίητη γη. Για να επιτευχθούν όποια σχέδια για την εκμετάλλευση της γης με τον πιο οργανωμένο και σαφή τρόπο θα πρέπει να έχουν καταγραφεί και συλλεχθεί στοιχεία και μεγέθη σε μεγάλη κλίμακα για το δομημένο περιβάλλον.

<sup>2</sup> [https://www.avgi.gr/politiki/68409\\_giati-i-troika-endiaferetai-gia-ti-gi-kai-ta-akinita](https://www.avgi.gr/politiki/68409_giati-i-troika-endiaferetai-gia-ti-gi-kai-ta-akinita)

<sup>3</sup> Χατζημιχάλης,Κ. (2017)*Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης* Εκδόσεις: ΚΨΜ

<sup>4</sup> [www.iss.nl/Ldpi](http://www.iss.nl/Ldpi)

Στην Ελλάδα του 2019 δεν είναι τυχαίο γεγονός το ότι μετά από την δεκαετή οικονομική κρίση, και την κατάρρευση της αγοράς ακινήτων, για πρώτη φορά πραγματοποιείται έκθεση real estate με τίτλο Athens Real Estate EXPO, στο Helexpo Μαρούσι τον Ιούνιο του 2019, με επισκέπτες και εκθέτες, από διάφορους εμπλεκόμενους κλάδους: κατασκευαστικό, ασφαλιστικό, και τραπεζικό.<sup>5</sup> Δεν είναι τυχαίο γιατί σύμφωνα στοιχεία που συγκεντρώνει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά τη διάρκεια του 2018 εισέρρευσαν στη χώρα συνολικά κεφάλαια ύψους 1,35 δις. ευρώ για αγορές ακινήτων (κυρίως κατοικιών) από ξένους επενδυτές. Πρόκειται για ποσό αυξημένο κατά 172,1% σε σχέση με το 2017, όταν και πάλι είχε παρατηρηθεί αύξηση κατά 86,5% σε σχέση με το 2016, σε 500 εκατ. Ευρώ.<sup>6</sup>

Ψηφιακές πλατφόρμες με όλα τα απαραίτητα στοιχεία, από τεχνικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά στοιχεία νομιμότητας (κτηματολόγιο, ηλεκτρονικές ταυτότητες κτηρίων,) έως τις αντικειμενικές και εμπορικές αξία του εκάστοτε ακινήτου μπορούν να είναι άμεσα διαθέσιμα στον εκάστοτε επενδυτή με το πάτημα ενός κουμπιού.

Η ανταλλαγή ψηφιακών δεδομένων μέσω δικτύων βρίσκεται στο επίκεντρο της οικονομικής και κοινωνικής δραστηριότητας. Τα δεδομένα γίνονται το προϊόν, και το World Wide Web είναι η μετα-δομή της ψηφιακής οικονομίας.<sup>7</sup> Ο άνθρωπος και ο χώρος μετασχηματίζεται σε ένα σύνολο εμπορεύσιμων πληροφοριών οι οποίες πωλούνται και αγοράζονται με τιμές σύμφωνα με την ανταλλακτική τους αξία.

Μέσα από βιβλιογραφικές αναφορές, αρθρογραφίες και στατιστικές μελέτες, επιχειρείται μια εισαγωγή στην βασική δομή του χρηματοπιστωτικού συστήματος και του πως ο χώρος τα τελευταία χρόνια μετατρέπεται σε χρηματοπιστωτικό προϊόν ώστε να αναπτυχθούν εννοιολογικά εργαλεία τα οποία θα λειτουργήσουν βοηθητικά στην βαθύτερη κατανόηση των μηχανισμών και δικτύων που αναπτύσσονται σε παγκόσμιο επίπεδο γύρω από την επενδυτική δραστηριότητα στον χρηματοπιστωτικό τομέα στην γη. Στην συνέχεια ιχνηλατώντας την πορεία των τελευταίων 40 ετών, του χρηματοπιστωτικού τομέα στον Ελλαδικό χώρο θα υποστηριχθεί η υπόθεση εργασίας η οποία αφορά την αυξανόμενη συσσώρευση γης ιδιαίτερα στην Αττικής από τις τράπεζες και τις εταιρίες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας μετατρέποντάς την σε μετοχές.

---

<sup>5</sup> <http://www.chinese-chamber.gr/el/%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%B5%CE%AF%CE%BF-%CF%84%CF%8D%CF%80%CE%BF%CF%85/%CE%BD%CE%AD%CE%B1/item/324-%CF%85%CF%80%CE%BF-%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B1%CE%B9%CE%B3%CE%B9%CE%B4%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CE%B5%CE%BA%CE%B5%CE%B2%CE%B5-%CE%B7-1%CE%B7-%CE%B5%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7-real-estate-2019-arexpo>

<sup>6</sup> [www.bankofgreece.gr/statistica](http://www.bankofgreece.gr/statistica)

<sup>7</sup> <https://m.naftemporiki.gr/story/1590597/psifiakos-kapitalismos>

## 1. Χρηματοπιστωτικό σύστημα και εκμετάλλευση γη

### A. Η χρηματιστικοποίηση του χώρου ως τάση

Πριν από την αναζήτηση των τρόπων μέσα από τους οποίους η εκμετάλλευση της γης και κατ'επέκταση η ίδια η γη, μετατρέπεται σε ένα πολυδιάστατο χρηματοπιστωτικό προϊόν, κρίνεται σκόπιμο να επιχειρηθεί μια σύντομη εισαγωγή στο χρηματοπιστωτικό σύστημα ώστε να κατανοηθούν καλύτερα οι βάσεις γύρω από της οποίες αναπτύσσεται αυτή η τάση.

#### Χρηματοπιστωτικό σύστημα

Το χρηματοπιστωτικό σύστημα είναι ένα σύνολο από θεσμικές μονάδες και αγορές που αλληλοεπιδρούν, με στόχο την κινητοποίηση κεφαλαίων για την πραγματοποίηση επενδύσεων και την παροχή διευκολύνσεων στη χρηματοδότηση της εμπορικής δραστηριότητας, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων πληρωμών.<sup>8</sup>

Το σύστημα αυτό αποτελείται από χρηματοπιστωτικά προϊόντα και χρηματοπιστωτικούς θεσμούς τα οποία διακινούν τα προϊόντα. Το χρηματοπιστωτικό προϊόν υποδεικνύει τον τρόπο με τον οποίο κανείς διαχειρίζεται και χρησιμοποιεί τα χρήματά του, όπως ένας τραπεζικός λογαριασμός, ένα ομόλογο, ή ένα δάνειο, ενώ οι χρηματοπιστωτικοί θεσμοί χωρίζονται σε χρηματοπιστωτικές αγορές και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.<sup>9</sup>

Οι χρηματοπιστωτικές αγορές απαρτίζονται από φυσικά και νομικά πρόσωπα και επιχειρήσεις που αγοράζουν και πωλούν περιουσιακά στοιχεία, νομίσματα και χρεόγραφα (χρηματοπιστωτικά προϊόντα) με άμεσο τρόπο, και σε αυτές συγκαταλέγονται οι αγορές ομολόγων και οι αγορές μετοχών (χρηματιστήρια)<sup>10</sup>. Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποτελούνται από κάθε επιχείρηση που συντελεί στη διοχέτευση κεφαλαίων από τους αποταμιευτές στους επενδυτές με έμμεσο τρόπο, όπως είναι οι τράπεζες τα αμοιβαία κεφάλαια ασφαλιστικές εταιρίες κ.α.<sup>11</sup>

Από τις κατηγορίες των αγορών και των θεσμών, οι τράπεζες και τα χρηματιστήρια φαίνεται να διαδραματίζουν κομβικό ρόλο για το πως η εκμετάλλευση και η διαχείρισή του χώρου ιδιωτικού και δημόσιου,

<sup>8</sup> Organisation for Economic Co-operation and Development, Financial System, Glossary of Statistical Terms (Διαθέσιμο στο <https://stats.oecd.org/glossary/detail.asp?ID=6189>)

<sup>9</sup>[https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A7%CF%81%CE%B7%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%BF%CF%80%CE%B9%CF%83%CF%84%CF%89%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C\\_%CF%83%CF%8D%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BC%CE%B1](https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A7%CF%81%CE%B7%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%BF%CF%80%CE%B9%CF%83%CF%84%CF%89%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C_%CF%83%CF%8D%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BC%CE%B1)

<sup>10</sup> Αγγελόπουλος Π., (2013), *Τράπεζες και Χρηματοπιστωτικό Σύστημα (Αγορές, Προϊόντα, Κίνδυνοι)*, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Δ' Αναεωμένη Έκδοση, Αθήνα, σελ 41-45

<sup>11</sup> Mankiw Gregory N και Laurence M. Ball, (2013), *Μακροοικονομική και το Χρηματοπιστωτικό Σύστημα*, Εκδόσεις Gutenberg, Επιστημονική επιμέλεια Γιώργος Χορταρέας, Μετάφραση Ανδρέας Σοκοδήμος, σελ 622



μετατρέπεται σε χρηματοπιστωτικό προϊόν, το οποίο θα αναλυθεί στην συνέχεια.

### **Χρηματιστήριο αξιών**

Ως χρηματιστήριο αξιών νοείται η οργανωμένη αγορά, η οποία συνήθως είναι επίσημα αναγνωρισμένη από το κράτος, όπου συναντώνται ψηφιακά, μέσα από πλατφόρμες, οι ενδιαφερόμενοι (φυσικά και νομικά πρόσωπα, επιχειρήσεις, τράπεζες κ.ά) για την διενέργεια αγοροπωλησιών κινητών αξιών (όπως μερίδια κεφαλαίου ανωνύμων εταιρειών (μετοχές), τραπεζικά, κρατικά ή άλλα ομόλογα) ή/και εμπορευμάτων. Τα χρηματιστήρια αποτελούν ιδιόμορφες αγορές με την έννοια της ταυτόχρονης συνάντησης της προσφοράς και της ζήτησης. Αποτελούν οικονομικό θεσμό που κατά κανόνα αναγνωρίζεται από τα κράτη όπου λειτουργούν και η πλειονότητα τους με νομοθετικά και διοικητικά μέτρα καθορίζουν το πλαίσιο μέσα στο οποίο διαμορφώνονται οι αγορές και θεσπίζουν τις προϋποθέσεις και τους όρους λειτουργίας τους.<sup>12</sup> Τα χρηματιστήρια αξιών βασίζονται δια ορισμού στην ανταλλακτική αξία των μετοχών και ομολόγων αφού μέσω αυτής της διαδικασίας μπορεί να παραχθεί κέρδος μέσα από τις εκάστοτε συναλλαγή.

### **Τράπεζα**

Το ίδιο ισχύει και με την τράπεζα καθώς ορίζεται ως μία επιχείρηση, η οποία ασχολείται με χρηματικές και πιστωτικές συναλλαγές όπου αναμφίβολά σημασία κατέχει η αξία ανταλλαγής. Ανάλογα με το είδος της μπορεί να δέχεται καταθέσεις, να χορηγεί δάνεια, να φυλάσσει και να διαχειρίζεται αξιόγραφα, καθώς επίσης και να επενδύει σε ακίνητη κι κινητή περιουσία.<sup>13</sup>

Μέσω της σύντομης περιγραφής των παραπάνω όρων μπορεί να είναι κατανοητό τουλάχιστον ότι στόχος του χρηματοπιστωτικού συστήματος είναι η δημιουργία κεφαλαιοποίησης και η διαρκής αναζήτηση κέρδους σε κάθε συναλλαγή. Είναι ευρέως αποδεκτό το γεγονός ότι το χρηματοπιστωτικό σύστημα διογκώνεται συνεχώς μέσα στο περιβάλλον του παγκόσμιου καπιταλισμού και της ολοκλήρωσης των αγορών. Αυτό είναι αποτέλεσμα πολύπλευρων κοινωνικοοικονομικών και γεωπολιτικών δυναμικών των τελευταίων σαράντα ετών σε παγκόσμια κλίμακα οι οποίες δεν μπορούν να περιγράψουν στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας. Η διόγκωση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και η ένταξή του σε όλο και περισσότερες πτυχές της ζωής μας δημιουργεί τις λεγόμενες τάσεις χρηματιστικοποίησης.

### **Χρηματιστικοποίηση**

Ο όρος χρηματιστικοποίηση δεν έχει λάβει έναν πλήρη και κοινώς αποδεκτό ορισμό από την επιστημονική κοινότητα ακόμη, λόγω του ότι

---

<sup>12</sup><https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A7%CF%81%CE%B7%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%AE%CF%81%CE%B9%CE%BF>

<sup>13</sup>

<https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A4%CF%81%CE%AC%CF%80%CE%B5%CE%B6%CE%B1>

εμφανίζεται τα τελευταία χρόνια, ως τάση εισχώρησης και εντατικοποίησης του χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου σε τομείς που παλαιότερα απουσίαζε. Σύμφωνα με τον Κώστα Λαπαβίτσα και το βιβλίο του κέρδος χωρίς παραγωγή, η χρηματιστικοποίηση είναι ένας δομικός μετασχηματισμός του σύγχρονου καπιταλισμού και διαμορφώνεται μέσα από τάσεις συσσώρευσης κεφαλαίου. Οι τρεις πιο σημαντικές τάσεις είναι οι εξής:

1. Οι μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις (πολυεθνικές εταιρίες, βιομηχανίες κá) ενεπλάκησαν όλο και περισσότερο σε χρηματοπιστωτικές διαδικασίες εισαγόμενες στα χρηματιστήρια αξιών. Με αυτό τον τρόπο απομακρύνθηκαν από τις τράπεζες και κινήθηκαν προς τις διεθνείς αγορές ( διεθνή χρηματιστήρια) ισχυροποιώντας την οικονομική τους θέση φτάνοντας σε σημείο να ανταγωνίζονται τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (τράπεζες).
2. Οι τράπεζες για να καλύψουν το κενό απομάκρυνσης των επιχειρήσεων από αυτές, εστίασαν την δραστηριότητά τους πάνω στις συναλλαγές ανοιχτής αγοράς, αποσκοπώντας να εξασφαλίσουν κέρδος μέσω του χρηματοπιστωτικού εμπορίου, αντί μέσω του απευθείας δανεισμού. Επίσης στράφηκαν περισσότερο προς τα ατομικά εισοδήματα των νοικοκυριών ως πηγή κέρδους,(καταναλωτικά δάνεια, στεγαστικά κ.α) συνδυάζοντας συχνά τις εμπορικές συναλλαγές στην ανοιχτή αγορά με τον δανεισμό προς τα νοικοκυριά ή με την συλλογή των αποταμιεύσεων.
3. Από την άλλη, τα ίδια τα άτομα και επιχειρήσεις άρχισαν να βασίζονται όλο και περισσότερο στον δανεισμό και να αποκτούν πρόσβαση σε αγαθά και υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένης της στέγης της εκπαίδευσης, της υγείας της μεταφοράς, της ασφάλισής αφού το κράτος όλο και απομακρύνεται από τις κοινωνικές παροχές.<sup>14</sup>

Η γνωστή φράση του Ρίγκαν πως η κυβέρνηση δεν είναι η λύση του προβλήματος αλλά το ίδιο το πρόβλημα, είναι η τυμπανοκρουσία για το ξεκίνημα μιας νέας εποχής όπου το κοινωνικό κράτος και η παρεμβατικότητα του, θα περιορίζονται όλο και περισσότερο αφήνοντας ανοιχτά πεδία στον νεοφιλελευθερισμό να παρεισφρήσει σε όλο και περισσότερες πτυχές της σύγχρονης ζωής. Η χρηματιστικοποίηση στηρίχθηκε από το κράτος, μέσα από νομολογίες που επέτρεψαν την άρση των ρυθμίσεων στις τιμές, τις ποσότητες, τις λειτουργίες και τις διασυννοριακές ροές του κεφαλαίου, απορρυθμίζοντας το χρηματοπιστωτικό σύστημα.<sup>15</sup>

Επιπλέον, η τάση χρηματιστικοποίησης αντιπροσωπεύει ένα ειδικό ιστορικά, μετασχηματισμό των καπιταλιστικών οικονομιών, την έντονη αλληλεπίδραση μεταξύ του χρηματοπιστωτικού τομέα και της υπόλοιπης οικονομίας η οποία διαμεσολαβείτε από ένα πολύπλοκο σύνολο θεσμικών

<sup>14</sup> Κώστας Λαπαβίτσας, 2013, *Κέρδος χωρίς παραγωγή*, Εκδόσεις: Τόπος, σελ.:21

<sup>15</sup> Κ.Λ. σελ.:20

δομών που συχνά εκφράζει ιστορικούς, πολιτικούς εθιμικούς ακόμη και πολιτισμικούς παράγοντες.<sup>16</sup>

Δεν είναι δηλαδή μια τάση μόνο χρηματοοικονομική αλλά μια κοινωνικά παραγόμενη, βαθμιαία μετατόπιση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων από τον παραγωγικό στο χρηματοπιστωτικό τομέα, με αποκλειστικό γνώμονα την εξασφάλιση, υψηλού, εύκολου και γρήγορου κέρδους.

Αναζητώντας άλλους ορισμούς για την βαθύτερη κατανόηση της χρηματιστικοποίησης βρίσκουμε πως γεωγράφοι, οικονομολόγοι, κοινωνιολόγοι και ανθρωπολόγοι ευρέως γνωστοί για την ενασχόλησή τους με τα σύγχρονα ζητήματα που αφορούν την οικονομία τον χώρο και φυσικά την κοινωνία ορίζουν την χρηματιστικοποίηση ως την αυξανόμενη διείσδυση του τοκοφόρου κεφαλαίου σε όλη την οικονομική και κοινωνική αναπαραγωγή,<sup>17</sup> ή αλλιώς ως μια διαδικασία με την οποία χρηματοπιστωτικές αγορές, χρηματοοικονομικοί θεσμοί, και οι χρηματοοικονομικές ελίτ αποκτούν μεγαλύτερη επιρροή στην οικονομική πολιτική,<sup>18</sup> αλλά και ως τάση του αυξανόμενου ρόλου των οικονομικών κινήτρων, των χρηματοπιστωτικών αγορών, των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, στην λειτουργία της εγχώριας και τις εξωτερικής οικονομίας<sup>19</sup>.

### **Χρηματιστικοποίηση της γης**

Όπως είναι φυσικό λοιπόν η τάση αυτή ως διαδικασία επηρεάζει και τις πρακτικές παραγωγής και διαχείρισης του χώρου, δημιουργώντας πρόσφορο έδαφος στην διείσδυση του κεφαλαίου στην λήψη των αποφάσεων και τις πολιτικές σχεδιασμού. Ο Χάρβει ήδη από την δεκαετία του 1980 αναγνωρίζει ότι η «αυξανόμενη τάση αντιμετώπισης της γης, ως καθαρό χρηματο-οικονομικό περιουσιακό στοιχείο» υπαγορεύει «τη μορφή και τη μηχανική της μετάβασης σε μια καθαρά καπιταλιστική μορφή ιδιοκτησίας στη γη»<sup>20</sup>. Υποστηρίζει επίσης ότι νεοφιλελεύθερες προσεγγίσεις ανοίγουν δρόμους με ευκαιρίες για κερδοφόρες επενδύσεις μέσα από την ιδιωτικοποίηση, εμπορευματοποίηση μαρκετοποίηση του περιβάλλοντος διευκολύνοντας την διαδικασία της συσσώρευσης μέσω της εκποίησης και βάζοντας τις κυβερνήσεις που δρουν στον χώρο να προωθούν την συσσώρευση κεφαλαίου. Αυτές οι διαδικασίες παρατηρεί ότι βασίζονται πάνω σε τρεις βασικούς άξονες από την δεκαετία του 1980 οι οποίοι είναι:

1. Οι πρακτικές των συνεργασιών δημόσιου και ιδιωτικού τομέα οι οποίες ενσωματώνουν τοπικές πολιτικές για να προσελκύσουν επενδύσεις με αποτέλεσμα να μην είναι αμερόληπτες

---

<sup>16</sup> Κ.Λ. σελ.:67

<sup>17</sup> Fine, B (2010) *Locating financialisation*, *Historical Materialism*, 18, 97-116 (δική μου μετάφραση)

<sup>18</sup> Palley, T (2007) *Financialization: what it is and why it matters*. The Levy Economics Institute, Working Paper No. 525.p.2 (δική μου μετάφραση)

<sup>19</sup> Epstein, GA (ed.) (2005) *Financialization and the World Economy*, Cheltenham: Edward Elgar.p.3 (δική μου μετάφραση)

<sup>20</sup> Harvey, D. (1982), *The Limits to Capital*. Oxford: Blackwell.p.347

2. Η μετατροπή των παρεμβάσεων στον χώρο σε επιχειρηματικά σχήματα διότι ο ιδιωτικός τομέας στοχεύει στο κέρδος από την κάθε διεργασία.
3. Οι πολεοδομικές πολιτικές στρέφονται σε πρακτικές οι οποίες στοχεύουν σε οικονομικά οφέλη σε κρατικούς και ιδιωτικούς φορείς αποφεύγοντας να απαντήσουν σε στεγαστικά, εκπαιδευτικά κοινωνικά προβλήματα μέσω της παραγωγής του χώρου.<sup>21</sup>

Αυτοί οι μετασχηματισμοί μετατρέπουν τον χώρο σε εμπόρευμα και μαζί με την απομάκρυνση των κρατικών φορέων από τις παροχές στέγασης, όλο και περισσότερα άτομα από μεσαία και μικρομεσαία στρώματα ωθούνται στον δανεισμό για την εξασφάλιση στέγης. Από τη στιγμή που το σπίτι μετατρέπεται σε κάτι που δεν υπάρχει απλώς για να διαμένει κάποιος, αλλά και για να δημιουργείται κέρδος, από τη στιγμή που η ανταλλακτική αξία κυριαρχεί, και η κατοικία προσλαμβάνεται ως μια προσοδοφόρα επένδυση, άμεσες συνέπειες είναι η έλλειψή της για τους μη έχοντες, η στενότητα του χώρου, η κατασκευαστική ευτέλεια και η στατική ανεπάρκεια για τη μεγιστοποίηση του κέρδους.<sup>22</sup>

Η εμπορευματοποίηση του χώρου γενικότερα, έρχεται και σε αντίθεση με την σημασία της αξίας χρήσης του, όπου η ροπή αυτή, μεταβάλλει την αξία χρήσης σε αξία ανταλλαγής. Αυτό ισχύει από την διάθεση των φυσικών πόρων και των δημόσιων χώρων από κρατικούς φορείς προς επενδύσεις ιδιωτών, έως την διάθεση ιδιωτικών χώρων που όμως αλλάζουν χρήση ώστε να αποκτήσουν την μέγιστη ανταλλακτική αξία στην αγορά.

Η ιδιωτική ιδιοκτησία στη γη, αποτελεί επίσης ένα βασικό θεμέλιο του λεγόμενου *χάσματος ενοικίων*,<sup>23</sup> ( την αύξηση δηλαδή των ενοικίων από φαινόμενα εξευγενισμού) καθώς επιτρέπει την εξαγωγή κεφαλαιοποιημένων γαιοπροσόδων, κερδοσκοπικών προσφορών επί μελλοντικών προσόδων και τη δέσμευση δυνητικών προσόδων σε πιο επικερδείς χρήσεις γης. Τα ιδιωτικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα «εκχωρούνται στο σχεδόν μονοπωλιακό έλεγχο του ιδιοκτήτη επί της γης και των έγγειων βελτιώσεων, μονοπωλιακό έλεγχο επί των χρήσεων στις οποίες έχει μπει ένας χώρος»<sup>24</sup>. Τα δικαιώματα αυτά περιλαμβάνουν το δικαίωμα σε μη δεδουλευμένη πρόσοδο, μια μορφή παρασιτισμού σε βάρος της εργασίας άλλων<sup>25</sup>. Η πολυπλοκότητα και η πολυμορφία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων στη γη «είναι ιδιαιτέρως τρομακτική»<sup>26</sup> όπως περιγράφει ο Χάρβει, καθώς, συνήθως σε αυτές τις διαδικασίες επένδυσης δεν

<sup>21</sup> Harvey D. (1989), *From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism*, Geografiska Annaler Series B: Human Geography, 71, 3-17

<sup>22</sup> Αντωνοπούλου, Σ. (2008), *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*, Αθήνα, Εξάντας

<sup>23</sup> Eric Clark (2017) *Διαψεύδοντας τη θεωρία χάσματος ενοικίων*, Μετάφραση: Σωτήρης Κοσκολέτος (

Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας Σελ 100

<sup>24</sup> Smith, N. (1979), «*Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital Not People*», Journal of the American Planning Association, 45, pp. 541

<sup>25</sup> Sayer, A. (2015), *Why We Can't afford the Rich*. Bristol: Policy Press.

<sup>26</sup> Harvey, D. (1982), *The Limits to Capital*. Oxford: Blackwell.p.276

συνδράμουν στο να κατασκευαστούν νέα σπίτια αλλά στο να αλλάξουν χέρια<sup>27</sup> .

Η κατανόηση αυτής της τρομακτικής πολυπλοκότητας απαιτεί, όπως προτείνει ο Bromley, την επικέντρωση στη «νομική κατασκευή τόσο του τόπου όσο και της κινητικότητας»<sup>28</sup>. Ο τόπος συντρίβεται σε απομονωμένα χωρικά εμπορεύματα για τα οποία διαμορφώνονται οι αγορές γης: «ίσως το πλέον παράξενο, όλων των έργων των προγόνων μας»<sup>29</sup>. Η εξάπλωση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας, «μέσω του περιορισμού της πρόσβασης, μπορεί να αποστερεί κάποιους από έναν τόπο να ζήσουν, ακόμα και από το δικαίωμα στη ζωή» εγείροντας συνεπώς ζήτημα για το «αν μπορεί να θεωρηθεί ότι οι άνθρωποι έχουν δικαίωμα - κυριολεκτικά - σε έναν τόπο στον κόσμο»<sup>30</sup>.

Με τον εξαναγκαστικό εκτοπισμό ανάμεσα στις πλέον διαδεδομένες μορφές παραβίασης ανθρωπίνων δικαιωμάτων στον κόσμο<sup>31</sup>, φαίνεται «λες και υπάρχει ένα συστηματικό σχέδιο απέλασης των χαμηλού εισοδήματος, ανεπιθύμητων πληθυσμών από προσώπου γης»<sup>32</sup>. Η κινητικότητα αυτή είναι καταναγκαστική: δεν έχει σε τίποτα να κάνει με το δικαίωμα στη μετακίνηση, αλλά με την παραβίαση του δικαιώματος της διαμονής, δηλαδή του δικαιώματος στον τόπο<sup>33</sup>.

Μέσω αυτής της κερδοσκοπικής και προσοδοθηρικής συμπεριφοράς του χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου, το περιβάλλον τιτλοποιείται και αντιμετωπίζεται ως καθαρό χρηματο-οικονομικό περιουσιακό στοιχείο και εισέρχεται στην τροχιά της αγοράς ως δυνητικός τόπος επένδυσης, ή αποεπένδυσης, αναλόγως της προσδοκώμενης απόδοσης για τους μετόχους.<sup>34</sup> Η συνθήκη αυτή επιτρέπει στο κεφάλαιο να αναζητά νέα πεδία τιτλοποίησης και επένδυσης, εμπλέκοντας τον χρηματοπιστωτικό τομέα ενεργά στη δημιουργία συνθηκών που επιτρέπουν στη φύση «να κυκλοφορεί ως χρηματοπιστωτικό κεφάλαιο»<sup>35</sup>, προκαλώντας τον περιορισμό των κοινών χώρων πόρων και διενεργειών, τον αποκλεισμό των

---

<sup>27</sup> Robertson, M (2014a) *The Financialisation of British Housing – A Systems of Provision Approach*, Thesis submitted for the degree of PhD, Department of Economics, SOAS, University of London.p86

<sup>28</sup> Blomley, N. K. (1994), *Law, Space, and the Geographies of Power*. New York: Guilford Press P.225

<sup>29</sup> Polanyi, K. (2001 [1944]), *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of our Time*. Boston: Beacon Press. p.187

<sup>30</sup> Smith, D. (1994), *Geography and Social Justice*. Oxford: Blackwell. Smith, N. (1979), «Toward a Theory of Gentrification: A Back to the C, p.41-42

<sup>31</sup> COHRE (2009), «*Global Forced Evictions Survey – 2007-2008*». Geneva: The Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE).

<sup>32</sup> Harvey, D. (2010a), *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*. London: Profile.p.245

<sup>33</sup> Clark, E. (2011), «*Dispossession, Displacement and Human Security*», *Industrial Transformation, Urbanization and Human Security*, Proceedings of IHDP (International Human Dimensions Programme) International Conference. Taipei: Academia Sinica, Taiwan.

<sup>34</sup> Eric Clark Διαψεύδοντας τη θεωρία χάσματος ενοικίων ,Μετάφραση: Σωτήρης Κοσκολέτος (

2017 Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας Σελ 110

<sup>35</sup> Prudham, S. (2007), «Sustaining Sustained Yield: Class, Politics, and Post-war Forest Regulation in British Columbia», *Environment and Planning D: Society and Space*, 25, pp. 258-283.



ανθρώπων χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων και την συμμετοχή τους στην κοινωνία.

Η τάση αυτή του χρηματιστικοποιημένου καπιταλισμού σύμφωνα με τον Sayer<sup>36</sup> δημιουργεί μια επικίνδυνη ασάφεια στην λέξη επένδυση στο σύγχρονο οικονομικό λεξιλόγιο, λόγω του ότι κρύβονται μέσα της δύο κατευθύνσεις οι οποίες αφορούν από την μία στην επένδυση προσανατολισμένη στην αξία χρήσης δηλαδή την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών που υπάρχει ανάγκη χρήσης τους και αυτή ως προς την αξία ανταλλαγής η οποία δίνει προτεραιότητα στην δημιουργία χρήματος από χρήμα μέσω χρηματοπιστωτικών προϊόντων.<sup>37</sup>

Διαμορφώνονται έτσι κοινωνικές σχέσεις, ώστε να είναι κατάλληλες για τη διείσδυση του χρηματοπιστωτικού τομέα στην παραγωγή, την ανταλλαγή και την κατανάλωση του (δομημένου) περιβάλλοντος. Ενισχύει το χρηματοπιστωτικό έλεγχο πάνω στη διακυβέρνηση κάθε ανθρώπινης κατασκευής, επεκτείνοντας τις σφαίρες για χρηματοπιστωτικές «επενδύσεις», μέσω των οποίων μη πραγματοποιημένα κέρδη που προκύπτουν από προσόδους κατευθύνονται με αυξανόμενο ρυθμό προς μια αναδυόμενη τάξη εισοδηματιών. Η ανταλλακτική αξία γίνεται ο αφέντης, ενώ η αξία χρήσης ο σκλάβος<sup>38</sup>.

Για την βαθύτερη κατανόηση της πορείας της χρηματιστικοποίησης του χώρου θα πρέπει να κατανοηθούν οι τρόποι με τους οποίους αντλούνται τα έσοδα από την γη, καθώς επίσης και το πότε οι γαιοπρόσοδοι είναι καθοριστικής οικονομικής σημασίας κατά την διάρκεια κρίσεων.

## **B. Σχέση γαιοπρόσόδου και χρηματοπιστωτικού τομέα**

### **Εισαγωγή στον όρο γαιοπρόσοδος**

Η εντατική εκμετάλλευση της γης, ως τάση φαίνεται να αυξάνεται τα τελευταία χρόνια ειδικά στα αστικά περιβάλλοντα λόγω της οικονομικής αποδοτικότητας που παρέχει ως κερδοσκοπική πρακτική. Η συσχέτισή των επενδύσεων αυτών με τον χρηματοπιστωτικό τομέα έχει οδηγήσει σε μια συνεχή ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Από την στιγμή όπου οι δείκτες γαιοπρόσόδου αυξάνονται όλο και περισσότερες επενδυτικές εταιρίες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έλκονται από την δραστηριότητα εκμετάλλευσης και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.

Η γαιοπρόσοδος ορίζεται ως ο παράγοντας ή ο συντελεστής στον οποίο βασίζεται η καπιταλιστική δράση στον χώρο, ή αλλιώς, κάθε είδους οικονομικό όφελος που μπορεί να παραχθεί και να συσσωρευθεί μέσω της εκμετάλλευσης της γης. Κάτω από αυτή την κοινωνική συνθήκη γίνεται αντιληπτό, ότι ο χώρος στην καπιταλιστική κοινωνία μετατρέπεται σε

<sup>36</sup> Sayer, A. (2015), *Why We Can't afford the Rich*. Bristol: Policy Press p.34

<sup>37</sup> Eric Clark (2017) *Διαψεύδοντας τη θεωρία χάσματος ενοικίων*, Μετάφραση: Σωτήρης Κοσκολέτος (

Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας Σελ 111

<sup>38</sup> Harvey, D. (2014), *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*. London: Profile.

αξιοποιήσιμο οικονομικό παράγοντα. Σύμφωνα με τις θεωρίες του Μάρξ για την γαιοπρόσοδο αλλά και των ταξινομήσεών της, "Η γαιοπρόσοδος ορίζεται ως η μορφή με την οποία πραγματοποιείται οικονομικά, αξιοποιείται, η γαιοκτησία".<sup>39</sup>

Οι προσεγγίσεις του Μάρξ γύρω από το ζήτημα της γαιοπροσόδου βασίζονται στο πρόβλημα του προσδιορισμού της αξίας της γης<sup>40</sup>. Το πρόβλημα αυτό πηγάζει από το γεγονός ότι η γη δεν είναι προϊόν παραγωγικής διαδικασίας αλλά υπάρχει στην φύση, ενώ ο καπιταλισμός την μετατρέπει σε εμπόρευμα μέσα από την βίαιη ιδιωτικοποίησή της κατά τις διαδικασίες πρωτογενούς συσσώρευσης καθώς και μέσα από την εργασία που επενδύεται σε αυτήν, ή ακόμα και από την προσδοκώμενη αξία που μπορεί να προσδώσει εφόσον χρησιμοποιηθεί κατάλληλα. Τα τελευταία χρόνια έχουν μελετηθεί εκτενώς οι μαρξιστικές θεωρίες της γαιοπροσόδου, από πολλούς ερευνητές και έχουν αναπτυχθεί ταξινομήσεις γαιοπροσόδων οι οποίες απαντώνται στους καιρούς του σήμερα βασιζόμενες στις συνθήκες του παγκόσμιου καπιταλιστικού συστήματος με έντονες τις τάσεις χρηματιστικοποίησης της γης. Η παρούσα εργασία δεν έχει σκοπό να αναλύσει τις ήδη γνωστές μορφές γαιοπροσόδου, που ήδη έχουν αναπτυχθεί εκτενώς από την δεκαετία του 60 και μετά<sup>41</sup> αλλά να επιχειρήσει να συνδέσει τον όλο και αυξανόμενο ρόλο του χρηματοπιστωτικού τομέα στην αύξηση της κερδοσκοπικής γαιοπροσόδου από μεγάλες επενδυτικές εταιρίες διαχείρισης ακινήτων αλλά και την τάση των μεσαίων οικονομικά τάξεων να εκμεταλλευτούν την γη μέσω πρακτικών αλλά και διαδικασιών οι οποίες πριμοδοτούνται και από κρατικούς θεσμούς<sup>42</sup>.

Άλλωστε όπως επισημαίνει και η Μαρία Μαντουβάλου,<sup>43</sup> η γαιοπρόσοδος δημιουργείται μέσω της κοινωνίας, από την αγορά και την ζήτηση και όχι ατομικά μέσω ενός ιδιώτη. Οι δυναμικές που αναπτύσσονται διαμέσου των κοινωνικών και οικονομικών σχέσεων καθορίζουν την τιμή για την χρήση και ιδιοκτησία της γης αλλά και την πιθανή μελλοντική πλασματική της αξία.

Σήμερα λοιπόν, όπου οι οικονομικές σχέσεις μέσα στον παγκόσμιο νεοφιλελευθερισμό, διέπονται από μια διαρκή αναζήτηση επενδύσεων σε γη, με αυξανόμενες προσόδους βραχυπρόθεσμα αλλά και μακροπρόθεσμα, δημιουργούνται πολύπλοκες κερδοσκοπικές διαδικασίες μεταξύ

---

<sup>39</sup>Κωστάκης, Δ., (1987), «Η Γαιοπρόσοδος σαν στοιχείο της οικονομικής λειτουργίας του χώρου: μελέτη στη θεωρία της αξίας του Μαρξ», Θεσσαλονίκη: Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Πολυτεχνική Σχολή, Διδακτορική Διατριβή, σελ.:179

<sup>40</sup> Μαντουβάλου Μ. (1995) *Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου I*, ΕΚΚΕ, Τεύχος 88, σελ 41. (δεν είναι σκοπός του παρόντος η περαιτέρω ανάλυση αυτών των προσεγγίσεων, για μια συνόψιση των αστικών προσεγγίσεων βλ. Lipietz 1974)

<sup>41</sup> εργασίες των Harvey (1973) και (1982), Lipietz (1974), Topalov (1973) και (1979) Μαντουβάλου κ.α.

<sup>42</sup> Το παράδειγμα της πρακτικής της Golden Visa το οποίο έχει υιοθετηθεί από τις περισσότερες χώρες του δυτικού κόσμου.

<sup>43</sup> Μαντουβάλου Μ. (1995) *Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου I*, ΕΚΚΕ, Τεύχος 88,

χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και χρηματοπιστωτικών αγορών.

Οι διαδικασίες αυτές είναι αποτέλεσμα αλληλένδετων και πολυκλιμακωτών δικτύων που σχετίζονται με την πολιτική, την οικονομία, την πολιτισμική ταυτότητα της κάθε κοινωνίας που τις βιώνει. Ο συνδεδετικός κρίκος που φαίνεται να περικυκλώνει αλλά και να διεισδύει όλο και περισσότερο στην διαχείριση της γης είναι η χρηματιστικοποίηση της και μάλιστα προωθημένη από πολλούς κρατικούς φορείς και όχι μόνο τις τάσεις της νεοφιλελεύθερης αγοράς.

Ειδικότερα μέσα από την εκμετάλλευση της γης και την ιδιωτικοποίηση της, οι περισσότερες (καπιταλιστικές) κυβερνήσεις είτε οδηγούν λόγω συμφερόντων, είτε οδηγούνται (βίαια) σε ακραίες μορφές κερδοσκοπικών πρακτικών στην γη με αποτέλεσμα σκληρές κοινωνικές ανισότητες.

### **Νέα μορφή γαιοπροσόδου αγοράζοντας ενυπόθηκα δάνεια**

Αναζητώντας μορφές προσοδισμού από την εμπορική εκμετάλλευση της γης οι οποίες να περιγράφουν τους ιδιότυπους τρόπους παραγωγής κέρδους μέσω της δημιουργίας χρηματοπιστωτικών προϊόντων σχετιζόμενων με την γη και την εκάστοτε αξία της, διαπιστώνεται η ύπαρξη ενός κενού περιγραφής.

Τα χρηματοπιστωτικά αυτά προϊόντα δημιουργούνται κατά την διάρκεια κρίσεων μέσω της συσσώρευσης χρέους από δάνεια. Ειδικότερα στον ιδιωτικό τομέα λόγω του όγκου τέτοιων χρεών οι τράπεζες δημιουργούν τα λεγόμενα πακέτα μη εξυπηρετούμενων δανείων (ΜΕΔ) NLP's (non-performing loans)<sup>44</sup> τα οποία είναι αναγκασμένες να μειώσουν να μειώσουν, λόγω υποχρέωσης τους στην ευρωπαϊκή κεντρική τράπεζα<sup>45</sup> ώστε να καθαρίσουν τα χαρτοφυλάκιά τους, έως ότου τα ΜΕΔ να φτάσουν κάτω από το 3% των ισολογισμών τους με στόχο να μπορέσουν να δανείζουν ξανά με μεγαλύτερη ασφάλεια.<sup>46</sup> Αυτό γίνεται με δύο τρόπους είτε με τον πλειστηριασμό των υποθηκευμένων ακινήτων από τις τράπεζες είτε πουλώντας τα ΜΕΔ σε εταιρίες διαχείρισης ΜΕΔ ή αλλιώς εταιρίες απαιτήσεων<sup>47</sup> και σε εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Αυτό

<sup>44</sup> Δάνεια σε καθυστέρηση θεωρούνται τα δάνεια για τα οποία έχει καθυστερήσει η αποπληρωμή (του συνόλου ή ενός μέρους) των τόκων ή/και του κεφαλαίου για χρονικό διάστημα πέραν των 90 ημερών ή βρίσκεται σε δικαστικές ενέργειες. Ένα δάνειο παύει να είναι μη εξυπηρετούμενο εάν επαναδιαπραγματευθεί και υπάρξει ρύθμιση ή αποπληρωθούν οι καθυστερημένες οφειλές άνω των 90 ημερών.

<https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.el.html>

<sup>45</sup> Σύμφωνα με το έγγραφο κατευθύνσεων προς τις τράπεζες για τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια

[https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance\\_on\\_npl.el.pdf](https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance_on_npl.el.pdf)

<sup>46</sup> Η διαδικασία αυτή γίνεται επιλεκτικά αφού οι τράπεζες μπορούν να κρατήσουν τα καλά ακίνητα για τις ίδιες.

<sup>47</sup> Ν. 4354/2015 (ΦΕΚ 176/Α/16-12-2015) με τίτλο «Διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, μισθολογικές ρυθμίσεις και άλλες επείγουσες διατάξεις εφαρμογής της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων». Και την ΠΕΕ

118/19.05.2017 η οποία περιλαμβάνει τη διαδικασία και τα απαιτούμενα στοιχεία και δικαιολογητικά για την παροχή άδειας λειτουργίας καθώς και το πλαίσιο εποπτείας που ισχύει για τις ανωτέρω εταιρείες κατά περίπτωση.

(<https://lawandtech.eu/2020/05/03/%CE%BA%CF%8C%CE%BA%CE%BA%CE%B9%CE>

συμβαίνει διότι ο όγκος των μη εξυπηρετούμενων δανείων και της διαχείρισης τους είναι τόσο μεγάλος που είναι αδύνατων για τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να τον εκμεταλλευτούν επαρκώς. Έτσι μια νέα μορφή προσόδου είναι αυτή η οποία αντλείται μέσω τις αγοροπωλησίας αυτών των πακέτων ΜΕΔ με υποθηκευμένα ακίνητα<sup>48</sup>. Η διαδικασία με την οποία παράγεται το κέρδος έχει ως εξής: οι τράπεζες πωλούν τα ΜΕΔ σε εταιρίες απαιτήσεων οι οποίες έχουν ως σκοπό να έρθουν σε συνεργασία με τον δανειολήπτη και από κοινού να βρουν τρόπους για την αποπληρωμή του δανείου διατηρώντας τους όρους της αρχικής δανειακής σύμβασης με την τράπεζα. Η τιμή όμως με την οποία έχουν πουληθεί τα πακέτα αυτά είναι πολύ χαμηλότερη σε σχέση με το υπόλοιπο αποπληρωμής του εκάστοτε δανείου (έως και 50% χαμηλότερα) καθώς και σε σχέση με το υποθηκευμένο ακίνητο, και ο λόγος είναι ότι αγοράζεται παράλληλα και ο κίνδυνος της μη αποπληρωμής των δανείων αλλά και το γεγονός ότι αγοράζονται μαζικά.<sup>49</sup>

Η πρόσοδος μέσω της διαχείρισης των ΜΕΔ άλλα και των ενυπόθηκων ακινήτων, γεννιέται χωρίς παραγωγή και μάλιστα όταν οι εταιρίες αυτές είναι εισηγμένες σε χρηματοπιστωτικές αγορές όπως τα χρηματιστήρια αξιών, τα δάνεια και τα ακίνητα μετοχοποιούνται και τότε τα τετραγωνικά μέτρα της γης μετατρέπονται σε μετοχές.

Η αξία αυτών των μετοχών θα μπορούσε να μεταφραστεί ως μια *δανειακή γαιοπρόσοδο*<sup>50</sup> την οποία μπορεί να καρπωθεί η εταιρία διαχείρισης από το εκάστοτε ενυπόθηκο ακίνητο, αλλάζοντας του: χρήση, μορφή ή μέσω της ενοποίησης του με άλλα ακίνητα, έτσι ώστε γίνει ελκυστικό σε ένα ευρύτερα επενδυτικό περιβάλλον, μέσα στο οποίο θα μπορούσε ακόμα και να ξεπεράσει κατά πολύ την αξία του υπολοίπου του δανείου μέσω του οποίου αγοράστηκε.

Γεννιέται έτσι μια νέα αγορά χρηματοπιστωτικής προσόδου μέσω της αγοράς μη εξυπηρετούμενων δανείων η οποία εξαρτάται από την κυμαινόμενη αξία του ακινήτου και το πόσα κέρδη μπορεί να αποφέρει ανάλογα με την χρήση του ώστε να μπορέσει να φτάσει την εξόφληση του δανείου μέσα από το οποίο αγοράστηκε, καθώς ακόμα και να την ξεπεράσει.

---

%BD%CE%B1-%CE%B4%CE%AC%CE%BD%CE%B5%CE%B9%CE%B1-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%B4%CE%AF%CE%BA%CE%B1%CE%B9%CE%BF/)

<sup>48</sup> Αυτό συνέβη σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν. 3156/2003 (ΦΕΚ 157/Α/25-06-2003) με τίτλο «Ομολογιακά Δάνεια, Τιτλοποίηση Απαιτήσεων και Απαιτήσεων από Ακίνητα και Άλλες Διατάξεις», τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έχουν την δυνατότητα να προβούν σε τέτοιους είδους αγοροπωλησίες. Ως τιτλοποίηση απαιτήσεων ορίζεται η μεταβίβαση επιχειρηματικών απαιτήσεων λόγω πώλησης με σύμβαση που καταρτίζεται εγγράφως μεταξύ "μεταβιβάζοντος" και "αποκτώντος" σε συνδυασμό με την έκδοση και διάθεση(με ιδιωτική τοποθέτηση μόνον) ομολογιών οποιουδήποτε είδους ή μορφής, η εξόφληση των οποίων πραγματοποιείται: (α) από το Προϊόν είσπραξης των επιχειρηματικών απαιτήσεων που μεταβιβάζονται ή (β) από δάνεια, πιστώσεις ή συμβάσεις παραγωγών χρηματοοικονομικών μέσων (άρθρο 10 § 1 του Ν. 3156/2003).

<sup>49</sup> <https://www.rsm.global/greece/news/etairies-diaheirisis-mi-exyprretoymenon-daneion-rolos-exelixi-kai-synepeies-gia-tis>

<sup>50</sup> Προτείνεται ένας δόκιμος όρος γαιοπρόσοδος ο οποίος να ανταποκρίνεται στα νέα δεδομένα του χρηματοπιστωτικού συστήματος.

Η πρακτική αυτή δεν δημιουργήθηκε τυχαία, αλλά προγραμματίστηκε και μεθοδεύτηκε σε περιόδους κρίσης και οικονομικών αδιεξόδων όπου η γη ιδιωτική και δημόσια παρουσιάστηκε ως ο μόνος τρόπος αποπληρωμής δανείων.

Η γαιοπρόσδοος εργαλειοποιήθηκε πολιτικά, και διαδραμάτισε καταλυτικό ρόλο στις οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές πολλών χωρών μέσα στο καπιταλιστικό σύστημα, πριν, κατά την περίοδο της κρίσης και μετά. Συγκεκριμένα στην Ελλάδα η παραγωγή του χώρου είναι συνυφασμένη με την διαρκή εξέλιξη στενών πελατειακών σχέσεων. Ένα σαφές παράδειγμα τέτοιων σχέσεων είναι τα φαινόμενα της αυθαίρετης δόμησης, η οποία επιτρεπόταν παράτυπα για να καλύψει κενά κοινωνικής πολιτικής ως προς την στέγαση. Μέσω της διαδικασίας αυτής, από την μία καλύφθηκαν σημαντικές στεγαστικές ανάγκες του πληθυσμού, αλλά παράλληλα παράχθηκαν και δυσμορφίες στον αστικό ιστό, είτε μέσω των ασφυκτικών πυκνώσεων στα κέντρα των πόλεων είτε μέσω της προ αστικοποίησης και την μίξη αντικρουόμενων χρήσεων γης.

Σήμερα με την εισχώρηση του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην διαχείριση του χώρου καθώς και την αλληλένδετη σχέση κράτους - χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και διεθνών αγορών φαίνεται ότι οι κρατικοί θεσμοί έχουν όλο και λιγότερη ελευθερία κινήσεων απέναντι στην επιρροή που τους ασκούν οργανωμένα δίκτυα χρηματιστικοποίησης. Τα νομοθετήματα φαίνεται να ακολουθούν τις προσαγές των διεθνών αγορών ώστε να οργανώνονται μεθοδικά νέες μορφές γαιοπροσόδου, αλλά και νέα κερδοσκοπικά χρηματοπιστωτικά προϊόντα με αποτέλεσμα την συσσώρευση κέρδους σε ισχυρά επενδυτικά σχήματα.

Μια βασική τροποποίηση η οποία εντοπίζεται ανάμεσα στην σχέση, κράτους και ιδιωτικού τομέα, ειδικά ως προς την κατασκευή κατοικίας, πριν από την εντατικοποίηση της χρηματιστικοποίησής της, με αυτήν του σήμερα, βρίσκεται στο γεγονός ότι η πρώτη είχε ως αποτέλεσμα τουλάχιστον εκτός από το οικονομικό κέρδος της αντιπαροχής, και την όποια επιείκεια σε αυθαίρετη δόμηση, υπήρξε η προσφορά στέγασης εξασφαλίζοντας μια αξία χρήσης αφού στεγάστηκε ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού με σχετικά αξιοπρεπείς όρους διαβίωσης, (άσχετα με τα κακέκτυπά των ελληνικών πόλεων που άφησε ως κληρονομιά), ενώ η δεύτερη φαίνεται να πριμοδοτεί την κερδοσκοπική προοπτική εκμετάλλευσης της γης σε μικρή και μεγάλη κλίμακα, εκτοπίζοντας πολλές κοινωνικές ομάδες χαμηλών οικονομικών στρωμάτων, διαμέσου της αγοράς της γης από επενδυτές με στόχο της αύξηση της ανταλλακτικής της αξίας.

### **Γ. Κρίση ως ευκαιρία για την συσσώρευση γης**

Η σχέση κράτους και ιδιωτικού τομέα στην περίοδο της οικονομικής κρίσης φαίνεται να περιπλέκεται ανάμεσα στα παγκόσμια δίκτυα συμφερόντων των χρηματοπιστωτικών συστημάτων, των οποίων οι παίκτες διεκδικούν τοπικά μερίδια εξουσιών και μελλοντικών κερδών. Ειδικότερα σε χώρες όπου η δημόσια και η ιδιωτική γη διατηρεί ψηλά ακόμα την αξία χρήσης της σε σχέση με την ανταλλακτική της αξία προσελκύει επενδυτικό



ενδιαφέρον συσσωρευμένων κεφαλαίων τα οποία αναζητούν συνεχώς νέα εδάφη εκμετάλλευσης, με στόχο μελλοντικές γαιοπροσόδους. Η διαδικασία όμως αυτή πραγματοποιείται με βάση τους συσχετισμούς πολιτικών και επιχειρηματικών δυνάμεων, οι οποίες διέπουν τις σχέσεις του κοινωνικού συνόλου με τη γη. Το χρέος γίνεται ένα μέσο που λειτουργεί ταυτόχρονα σαν μηχανή λεηλασίας, σαν εργαλείο μακροοικονομικής διαχείρισης και σαν μηχανισμός αναδιανομής εισοδημάτων. Λειτουργεί επίσης σαν μηχανισμός παραγωγής και διακυβέρνησης συλλογικών και ατομικών υποκειμενικοτήτων, μιας εξουσίας, μια ιδιαίτερη μορφή του Homo economicus του χρεωμένου ανθρώπου.<sup>51</sup> Έτσι η γη ως περιουσιακό στοιχείο με αξία ανταλλαγής υφαρπάζεται από τους ιδιοκτήτες και κατόχους χρέους ως μόνος τρόπος αποπληρωμής, και συσσωρεύεται στους κεφαλαιούχους. Με τον όρο υφαρπαγή νοούμε την επιτήδεια πράξη υπεξαίρεσης η οποία πραγματοποιείται με βία και δόλο, και εκφράζει καλύτερα τις διαδικασίες μαζικού ξεπουλήματος του δημόσιου πλούτου<sup>52</sup> αλλά και του ιδιωτικού.

Αυτού του τύπου η διαδικασία ειδικότερα στον ιδιωτικό τομέα υποβοηθήθηκε από το ίδιο το κράτος αφού η ιδιοκτησία γης στοχοποιήθηκε, μέσω φορολογικών βαρών με αποτέλεσμα να μειωθεί η ανταλλακτική της αξία ενώ παράλληλα η σφοδρή οικονομική κρίση η οποία διέλυσε οικονομικά και κοινωνικά τα χαμηλά και μεσαία στρώματα, προκάλεσε αναδιανομή των εισοδημάτων αλλά και των ιδιοκτησιών. Την ίδια στιγμή οι χρηματοπιστωτικές αγορές και ιδρύματα τα οποία είχαν επενδύσει σε άυλα χρηματοπιστωτικά προϊόντα τα οποία εξανεμίστηκαν κατά την περίοδο της κρίσης ψάχνουν τρόπους να τα ρευστοποιήσουν, και ο πιο εύκολος τρόπος είναι η γαιοπρόσδοδος μέσα από την αγορά και εκμετάλλευση φτηνής γης με υψηλά ποσοστά μελλοντικής ανταλλακτικής αξίας. Μέσω της αναδιανομής εισοδημάτων και ιδιοκτησιών γίνεται και η αναδιανομή δανείων και χρεών (τα οποία εμπεριέχουν εισοδήματα και ιδιοκτησίες) από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα σε ιδιωτικές εταιρίες απαιτήσεων.

Έτσι επιχειρήσεις διαχείρισης κόκκινων δανείων συσσωρεύουν μεγάλες εκτάσεις γης με μηδαμινό κόστος (όπως αναφέραμε προωτέρω) και καλούνται να το αξιοποιήσουν με προσοδοφόρους τρόπους. Για τον σκοπό αυτό είναι απαραίτητη η ψηφιοποίηση δεδομένων και πληροφοριών ώστε να ταξινομούνται και να διαχέονται στοχευμένα στην εκάστοτε αγορά. Οι πληροφορίες αυτές είτε παράγονται ιδιωτικά μέσω της ίδιας καταγραφής της εταιρίας (τοποθεσία ακινήτου, ποιοτικά χαρακτηριστικά: όπως έτος κατασκευής, όροφος, κατάσταση συντήρησης, περιβάλλοντας χώρος, εγγύτητα τοποθεσίας σχετικά με υπηρεσίες, ζήτηση αντίστοιχων ακινήτων στην περιοχή, κ.ά). είτε από κρατικούς φορείς (κτηματολόγιο, ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου η οποία συμπεριλαμβάνει όλα τα νομιμοποιητικά του στοιχεία, ενεργειακή κλάση αλλά και προτάσεις αναβάθμισης). Γενικότερα τα συστήματα και οι πρακτικές αυτές γίνονται εργαλεία από τις εταιρίες για

<sup>51</sup> Χατζημιχάλης Κ. (2014) *Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης*, εκδόσεις ΚΨΜ, Αθήνα, σελ 19

<sup>52</sup> Χατζημιχάλης Κ. (2014) *Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης*, εκδόσεις ΚΨΜ, Αθήνα, σελ 17.

την εντατικοποίηση της στοχευμένης πια εμπορευματοποίησης του χώρου πατώντας σε συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό, γεγονός που οδηγεί τον κτηματομεσιτικό τομέα σε μια άλλη ψηφιακή εποχή.

#### **Δ. Η σημασία της ψηφιοποίησης της πώλης ως εργαλείο**

Η διαχείριση του όγκου των πληροφοριών σήμερα είναι ένα από τα κομβικά ζητήματα που καλείται να απαντήσει η παγκόσμια κοινότητα αφού παράγει και διαχέει το μεγαλύτερο όγκο δεδομένων όσο ποτέ άλλοτε στην ιστορία της <sup>53</sup>. Οι τρόποι συγκέντρωσης αλλά και διαμοιρασμού των πληροφοριών έχουν υπερβεί κάθε πρόβλεψη ενώ για το μέλλον φαίνεται να προδιαγράφεται μια δυστοπική συνθήκη όπου η ζωή του εκάστοτε ανθρώπου θα έχει μετατραπεί σε ένα σύνολο ψηφιακών πληροφοριών προς διαχείριση. Η επονομαζόμενη εποχή της 'Τέταρτης βιομηχανική επανάστασης' <sup>54</sup> την εποχή δηλαδή όπου η τεχνολογία με πρωταγωνιστές τα δίκτυα, τους υπολογιστές, την ρομποτική και την τεχνητή νοημοσύνη, καθορίζει τους περισσότερους τομείς των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων. Τον Ιανουάριο του 2019 πραγματοποιήθηκε στο Νταβός της Ελβετίας το Παγκόσμιο οικονομικό φόρουμ όπου είχε ως τίτλο: «Παγκοσμιοποίηση 4.0» στο οποίο συζητήθηκε το πως η τεχνολογία έχει μεταμορφώσει ριζικά τον τρόπο που λειτουργεί η οικονομία, η παραγωγή και κατανάλωση, η ασφάλεια, καθώς επίσης και ζητήματα εκπαίδευσης, υγείας, ιδιοκτησίας αλλά και ιδιωτικότητας. Η διακίνηση πληροφοριών και υπηρεσιών φαίνεται να είναι στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος στις μεγάλες αγορές, καθώς η «έγκαιρη» πρόσβαση σε κάθε είδους υπηρεσίες και πληροφορίες, μέσω εμπορικών δικτύων που λειτουργούν στον κυβερνοχώρο, γίνεται ιδιαίτερα πολύτιμη οικονομικά.

Ο Τζέρεμι Ρίφκιν περιγράφει είδη από το τέλος της δεκαετία του '90 μια νέα εποχή την οποία ονομάζει εποχή της Πρόσβασης. Διαβλέπει ότι η παγκόσμια οικονομία βρίσκεται στο στάδιο της μετάβασης από την οικονομία της αγοράς, τη μεγιστοποίηση δηλαδή της παραγωγής και την ανταλλαγή ιδιοκτησίας, στην «οικονομία του υπερκαπιταλισμού και των δικτύων», η οποία είναι το τελικό στάδιο του καπιταλιστικού τρόπου ζωής, καθώς μεταβάλλει όλες τις σχέσεις σε οικονομικές, αντικαθιστώντας την παραγωγή με την «Πρόσβαση». Είναι μια οικονομία βασισμένη σε δίκτυα, που καταργούν σταδιακά την έννοια της ιδιοκτησίας και μετατρέπουν την ζωή σε μια διαρκή επί πληρωμή εμπειρία μετατρέποντας τις ανθρώπινες σχέσεις σε πελατειακές.<sup>55</sup> Η ιδιοκτησία δεν εξαφανίζεται, αλλά, πια, δεν ανταλλάσσεται καθώς από το ζεύγος «πωλητές-αγοραστές» μεταβαίνουμε σ αυτό των προμηθευτών-χρηστών, όπου οι μεν πρώτοι έχουν στην κυριότητά τους φυσικό κεφάλαιο και προϊόντα, όπως αυτοκίνητα, σπίτια,

<sup>53</sup> Σύμφωνα με έρευνα του Mc Kinsey Global Institute (MGI) η ποσότητα της διασυννοριακής ροής των πληροφοριών στον πλανήτη μας αυξήθηκε κατά 45 φορές από το 2005 με 2019 (<https://www.mckinsey.com>)

<sup>54</sup> <https://www.kathimerini.gr/economy/international/978507/apopsi-ta-epomena-100-etikai-i-4i-viomichaniki-epanastasi/>

<sup>55</sup> Rifkin Jeremy (2001) *Η νέα εποχή της πρόσβασης. Η νέα κουλτούρα του υπερκαπιταλισμού, όπου όλη η ζωή είναι μια επί πληρωμή εμπειρία*, μετάφραση: Αριάδνη Αλαβάνου, Εκδοτικός Οίκος Α. Α. Λιβάνη

χώρους εργασίας και μέσα παραγωγής , ενώ οι δεύτεροι έχουν, απλώς, πρόσβαση σ αυτά υπό τη μορφή μιας βραχύβιας άδειας εκχώρησης, ενοικίασης, συνδρομής, χρονομίσθωσης. Η νέα αυτή οικονομία οδεύει από την εμπορευματοποίηση του χώρου και της ύλης στην εμπορευματοποίηση του χρόνου και της διάρκειας.

Για τον Castells η πόλη αυτή περιγράφεται ως «πληροφορική πόλη» (informational city) και θεωρεί πως «λόγω της φύσης αυτής της νέας κοινωνίας, βασισμένης στη γνώση, οργανωμένης γύρω από τα δίκτυα και, εν μέρει, κατασκευασμένης από ροές, η πληροφορική πόλη δεν είναι μια μορφή αλλά μια διαδικασία, μια διαδικασία που χαρακτηρίζεται από τη δομική κυριαρχία του χώρου των ροών»<sup>56</sup>. Η διαδικασία αυτή ουσιαστικά περιγράφει την εξάπλωση της πόλης με βάση τα δίκτυα μεταφορών, τηλεπικοινωνίας και πληροφόρησης και όχι με βάση την έως τώρα ανάπτυξη με τη μορφή συνεχώς διευρυνόμενων κύκλων γύρω από το εκάστοτε ιστορικό κέντρο. Η (χωρική) εγγύτητα που ιστορικά αποτελούσε αναγκαία προϋπόθεση ανάπτυξης της πόλης και των διαφόρων τόπων της αντικαθίσταται από την (τεχνητή) εγγύτητα που προσφέρουν οι τεχνολογικές της on-line επικοινωνίας και των ταχέων μέσων μεταφοράς. Για τον Castells<sup>57</sup> στον σημερινό κόσμο «η γένεση η επεξεργασία και η μετάδοση των πληροφοριών γίνονται οι θεμελιακοί πόροι παραγωγικότητας και ισχύος». Αυτό το φαινόμενο προσδιορίζει έναν νέο τρόπο ανάπτυξης που βασίζεται στην εξουσία που διαχέεται σε παγκόσμια δίκτυα πλούτου ισχύος πληροφοριών και εικόνων που κυκλοφορούν και μεταλλάσσονται απεδαφικοποιημένες

Σήμερα η ψηφιοποίηση και διαχείριση των δεδομένων που αφορούν το δομημένο περιβάλλον και την σχέση αλληλεπίδρασης των ατόμων που βιώνουν με αυτό, είναι αντικείμενο μιας ολόκληρης βιομηχανίας παραγωγής λογισμικών, και άλλων συστημάτων πληροφορικής το οποίο προσελκύει όλο και αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον από τους κτηματομεσιτικούς κλάδους. Μια εισαγωγή με παραδείγματα σε τρία διαφορετικά πεδία τέτοιων εφαρμογών θα είναι χρήσιμη για την κατανόηση της νέας αυτής βιομηχανίας.

Το πρώτο αφορά την εξέλιξη συστημάτων παρακολούθησης και την συλλογή στοιχείων των πολιτών για την υποτιθέμενη καλύτερευση της καθημερινής ζωής. Τέτοια είναι το social credit system<sup>58</sup> στην Κίνα και οι έξυπνες πόλεις στην Ιαπωνία Society 5.0<sup>59</sup>.

Το δεύτερο έχει να κάνει με την χρήση ψηφιακών συστημάτων για την καταγραφή δεδομένων και μοντελοποίηση του χώρου. Εκτός από την google την γνωστή ιδιωτική εταιρία η οποία προσφέρει δωρεάν

---

<sup>56</sup> Castells, M., (2002b), "The Space of Flows" στο Susser, I. (ed.), *The Castells Reader on Cities and Social Theory*, Mass. and Oxford: Blackwell Publishers, Malden.

<sup>57</sup> Castelles, .(1989) *The informational City: Information, Technology, economic Restructuring and the urban regional, Process*, Blackwell, σ.:21)

<sup>58</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Social\\_Credit\\_System](https://en.wikipedia.org/wiki/Social_Credit_System)

<sup>59</sup> <https://en.unesco.org/news/japan-pushing-ahead-society-50-overcome-chronic-social-challenges>

δισδιάστατες ή τρισδιάστατες εικόνες σχεδόν από κάθε γωνιά του πλανήτη, κρατικοί φορείς ανά χώρα αναπτύσσουν συστήματα γεωμετρικής, τεχνικής και νομικής καταγραφής των δεδομένων και στοιχείων ιδιωτικής και δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Για παράδειγμα στην Ελλάδα τα επόμενα χρόνια μέσω της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίων και του Ενιαίου ψηφιακού χάρτη θα ψηφιοποιηθούν σε έναν μεγάλο βαθμό έγγραφα, ποσοτικά και ποιοτικά δεδομένα καθώς και χάρτες και τρισδιάστατες μορφές του δομημένου περιβάλλοντος.

Το τρίτο παράδειγμα έχει να κάνει με την τις διαδικασίες που χρησιμοποιούν τα χρηματιστήρια παγκόσμιου επενδυτικού ενδιαφέροντος, τα οποία μέσω διαδικτύου, πραγματοποιούν συναλλαγές υψηλής συχνότητας<sup>60</sup> (HFT) High frequency trading για περιορισμό του χρόνου και αύξηση των κερδών επί των συναλλαγών. Πρόκειται για έναν ευρύτερο όρο για διάφορες εμπορικές στρατηγικές που περιλαμβάνουν την αγορά και πώληση χρηματοοικονομικών προϊόντων σε εξαιρετικά υψηλές ταχύτητες μέσα σε χιλιοστά του δευτερολέπτου στα χρηματιστήρια αξιών ανά τον κόσμο. Είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι εξαιτίας του ότι πραγματοποιούνται καθημερινά δισεκατομμύρια τέτοιου είδους συναλλαγών, λόγω του όγκου και της ταχύτητάς τους είναι πια σχεδόν αδύνατον να καταγραφούν από τους ρυθμιστικούς μηχανισμούς. Το γεγονός έχει δημιουργήσει γκριζες ζώνες νομιμότητας για τους διαχειριστές των συστημάτων αυτών, καθώς ακόμα και μικρά κραχ σε χρηματιστήρια λόγω της πολυπλοκότητάς τους. Οι συναλλαγές υψηλής συχνότητας μειώνουν σημαντικά τον χρόνο, που διακρατείται η μετοχή προτού πωληθεί, ο οποίος είναι μικροδευτερόλεπτα. Είναι ακριβώς το αντίθετο από αυτό για το οποίο σχεδιάστηκαν τα χρηματιστήρια, δηλαδή αγοροπωλησίες βασισμένες σε μακροχρόνιες επενδύσεις. Φαίνεται λοιπόν να μη έχει πια σημασία η ποιότητα της μετοχής αλλά η ταχύτητα αγοράς της και μεταπώλησής της. Οι μετοχές αυτές αφορούν συνταξιοδοτικά fund, fund κοινωνικής κατοικίας, δανείων, ανώνυμων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και άλλες.<sup>61</sup>

Δεν ξέρουμε αν ο Χάρβεϊ<sup>62</sup> από το 1975, χρησιμοποιώντας την μαρξιστική έννοια της «εκμηδένισης του χώρου από το χρόνο» προκειμένου να τονίσει το στόχο του κεφαλαίου να περιορίσει το χρόνο κυκλοφορίας του και να επιταχύνει την αυτοεπέκτασή του<sup>63</sup>, είχε ήδη φανταστεί την εξέλιξη αυτή του χρηματοπιστωτικού συστήματος αλλά οι αναφορές του έχουν βοηθήσει σημαντικά στην σύνδεση του χώρου με την επέκταση του κεφαλαίου καθώς και την σημασία του χρόνου στις πρακτικές αυτές.

---

<sup>60</sup> High frequency trading <https://www.investopedia.com/ask/answers/09/high-frequency-trading.asp>

<sup>61</sup> Ντοκιμαντέρ με τίτλο: Moneybots, Σκηνοθεσία: Friedrich Moser, Daniel Andrew Wunderer Παραγωγή: Αυστρίας/Γερμανίας – 2020 [https://www.youtube.com/watch?v=ZkBaS8GdeMs&ab\\_channel=Play920](https://www.youtube.com/watch?v=ZkBaS8GdeMs&ab_channel=Play920)

<sup>62</sup> Harvey D, (1975), "The geography of capitalist accumulation: a reconstruction of the Marxist theory" Antipode 7: 9-21

<sup>63</sup> <http://radicalgeography.gr/wp-content/uploads/2016/11/finalradgeo1.pdf>

Παρατηρείται λοιπόν ότι όταν η τεχνολογία γίνεται εργαλείο μέσα σ ένα χρηματοπιστωτικό σύστημα το οποίο εξελίσσεται, χωρίς τις επεμβάσεις και οριοθετήσεις από θεσμούς, τότε το μέλλον της κοινωνίας φαίνεται να εξαρτάται ολοένα και περισσότερο από την μανία των αγορών για διαρκή και άμεση κερδοσκοπία.

Στα επόμενα κεφάλαια θα αναζητήσουμε το πως το χρηματοπιστωτικό σύστημα εισχώρησε στους περισσότερους τομείς της οικονομίας στην Ελλάδα και πως αυτό μεταλλάσσει την εξέλιξη της πόλης της Αθήνας μέχρι και σήμερα.



## 2 . Η Αττική με κέντρο την Αθήνα χρηματοπιστικοποιείται

### Α. Ο νεοφιλελευθερισμός επί ελληνικού εδάφους και διεθνείς συγκυρίες

Σε αρκετούς επενδυτικούς πυρήνες της Αττικής η γη, μετατρέπεται μεθοδικά τα τελευταία 40 χρόνια σε χρηματοπιστωτικό προϊόν. Για να υποστηριχθεί την υπόθεση αυτή θα αναζητηθεί η πορεία του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην Ελλάδα και συγκεκριμένα την σχέση της ιδιωτικής γης με το τραπεζικό σύστημα αλλά και την σχέση των εταιριών διαχείρισης γης με το χρηματιστήριο. Χρονικά θα παρακολουθήσουμε την πορεία αυτών των σχέσεων σε τρεις περιόδους από το 1980 έως την κρίση του 2009 από το 2009 έως το 2016 και από το 2016 έως το σήμερα.

Ξεκινώντας από το κοινωνικοπολιτικό πλαίσιο της περιόδου του 1980 με 2009 όπου στο εσωτερικό και εξωτερικό της χώρας, κατά την περίοδο αυτή, πολλαπλές μετατοπίσεις δυνάμεων εξουσίας αλλάζουν οικονομικά και πολιτικά την χώρα. Οι αλλαγές αυτές αφορούν τον καταμερισμό εργασίας ο οποίος μεταλλάσσεται ριζικά, αφού μεταφέροντας την δυτική βιομηχανία στις χώρες όπως η Κίνα και η Ινδία, περιορίζεται η εργασία και ο επαγγελματικός προσανατολισμός στον λεγόμενο δυτικό κόσμο γενικότερα, στον τριτογενή τομέα. Σύμφωνα με τον Lewis<sup>64</sup> οι περιφέρειες της Ευρώπης εισέρχονται στον ευρωπαϊκό καταμερισμό εργασίας ως συμπληρωματικοί αλλά απαραίτητοι εταίροι των βορειοευρωπαϊκών και κεντροευρωπαϊκών οικονομικών, προκειμένου να γίνουν επενδύσεις από άλλες ισχυρότερες οικονομικά ευρωπαϊκές χώρες με συσσώρευση κεφαλαίων. Η Ελλάδα όπως και πολλές άλλες χώρες επηρεάστηκε σοβαρά από τον μετασχηματισμό αυτόν, με σημαντικότερη ίσως επίπτωση την μετάβαση των όποιων βιομηχανιών ήταν ακόμη ενεργές, στις γειτονικές βαλκανικές χώρες, με αποτέλεσμα η Ελλάδα να μείνει σε μεγάλο βαθμό, με μόνον δύο βασικές οικονομικές δραστηριότητες, τον τουρισμό και τη ναυτιλία. Παράλληλα η ένταξη της χώρας στην ΕΟΚ συνέδεσε την χώρα με μια ευρωπαϊκή πορεία, η οποία μετά από δύο βασικές συνθήκες αυτή του του Άμστερνταμ και του Μάαστριχ<sup>65</sup> οριοθετήθηκε μέσα από έναν καθορισμένο καταμερισμό εργασίας,<sup>66</sup> επαναπροσδιορίζοντας το παραγωγικό μοντέλο. Το μοντέλο αυτό βασίστηκε στους ρυθμούς και τρόπους ανάπτυξης των οικονομιών των κεντρο-βορειο-ευρωπαϊκών χωρών ενώ οι υπόλοιπες νότιες χώρες έπρεπε να συγκλίνουν τεχνικά-κοινωνικά-οικονομικά με τους ρυθμούς αυτούς.

---

<sup>64</sup> Lewis, W. A. (1985). *The Economics of Racial Inequality*. New York: Colombia University, Centre for the Study of Human Rights.

<sup>65</sup> Οι οποίες ουσιαστικά θεσμοθέτησαν τις νέες νεοφιλελεύθερες πολιτικές, μεταφέροντας σημαντικές κανονιστικές εξουσίες σε ανεξάρτητους θεσμούς της ΕΕ. Χατζημιχάλης, Κ. (2018) *Τοπίο της Κρίσης στη Νότια Ευρώπη, στα μονοπάτια της άνισης γεωγραφικής ανάπτυξης*, Εκδ. Αλεξάνδρεια.

<sup>66</sup> Αντωνοπούλου Μ.Ν,( 2008) *Οι κλασσικοί της κοινωνιολογίας: Κοινωνική θεωρία και νεότερη κοινωνία*, Σαββάλας, Αθήνα., σελ.57

## Το νέο μοντέλο επένδυσης στην γη

Με βάση τις νέες πρακτικές που καθόριζαν τα μοντέλα αυτά, τα κράτη οι περιφέρειες και οι δήμοι άρχισαν λόγω της έλλειψης εξοικείωσης με τα νέα σχήματα χρηματοδοτήσεων, αλλά και της ροπής προς νεοφιλελεύθερες πρακτικές να δανείζονται και να επενδύουν σε τίτλους για να χρηματοδοτήσουν τις καθημερινές τους λειτουργίες και τα κατασκευαστικά έργα υποδομών.<sup>67</sup> Μέσα από αυτές τις πρακτικές, όλο και περισσότερα χρέη δανεισμού συσσωρεύονταν και έτσι το χρέος ιδιωτικό και δημόσιο έγινε ένας μηχανισμός πολιτικού ελέγχου και αιχμαλώτισης του κοινωνικού παραγόμενου πλούτου.<sup>68</sup>

Ήδη από το 1980 η κοινωνική πολιτική και το κράτος πρόνοιας μετατρέπονται σε βάρος<sup>69</sup>, αναδιρθρώνοντας τις κατευθύνσεις των επενδύσεων και των προϋπολογισμών.<sup>70</sup> Όπως είναι φυσικό, η διαχείριση του χώρου επηρεάζεται από τις πρακτικές αυτές, διότι ο ρόλος του κράτους είναι καίριος για τις διαδικασίες που οδηγούν σε επιλεκτική εγκατάλειψη, καταστροφή, παραγωγή ή επαναξιοποίηση τμημάτων του, με στόχο την αποδοτική λειτουργία της αγοράς ακινήτων ώστε να είναι δυνατή η πραγματοποίηση υψηλών γαιοπροσόδων και κερδών.<sup>71</sup>

Ειδικότερα για το κέντρο της Αθήνας ως ένας απορρυθμισμένος και ανοργάνωτος τόπος αποκτά το πρώτο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ) το 1985. Η βάση σχεδιασμού που δημιουργείται μέσα από το ΡΣΑ δεν επαρκεί ώστε να συμπαρασύρει τον εκσυγχρονισμό και άλλων διοικητικών θεσμών. Αυτός είναι και ένας από τους λόγους εκ των οποίων η Αθήνα δεν κατάφερε να προσαρμοστεί στις απαιτούμενες προϋποθέσεις για την απορρόφηση Ευρωπαϊκών κονδυλίων και προγραμμάτων για ολοκληρωμένες αστικές παρεμβάσεις. Εκτός από την διοικητική αδυναμία, την έλλειψη εξοικείωσης, τεχνογνωσίας αλλά και οργάνωσης και στελέχωσης θεσμικών δομών για την επεξεργασία και συμμετοχή σε προγράμματα στήριξης αστικών επεμβάσεων,<sup>72</sup> σημαντικό ρόλο διαδραμάτισαν και άλλα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά. Τα μεγάλα ποσοστά ιδιοκατοίκησης, ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας γης σε μικρές εκτάσεις, η εκτός σχεδίου δόμηση, η τάση για επέκταση που αντιτίθεται στην έννοια της συμπαγούς πόλης,<sup>73</sup> η εργασιακή δομή του μεγαλύτερου ποσοστού των ενεργών

---

<sup>67</sup> Χατζημιχάλης Κ. (2018). *Τοπία της κρίσης στην Νότια Ευρώπη* Εκδόσεις: Αλεξάνδρεια.

<sup>68</sup> Lazzarato M. (2012) *The Marketing of the Intdebted Man. An Essay on the Neoliberal Condition*, Λος Άντζελες Semiotext

<sup>69</sup> Ροζαλβάλον, Π. (2001), *Το νέο κοινωνικό ζήτημα. Επανεξετάζοντας το κράτος πρόνοιας*, Αθήνα : Μεταίχμιο

<sup>70</sup> (Swyngedouw E. Moulaert, F.,Rodriguez, A.(2002) "Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the new urban policy" *Antipode* 34(3): 542-577

<sup>71</sup> Δελλαδέτσιμας Π.Μ., 2009, «Τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη και στην Ελλάδα: ζητήματα σχεδιασμού και ρύθμισης», Γεωγραφίες, 15,

<sup>72</sup> Δελλαδέτσιμας, Π.Μ. (2016). *Τοποθέτηση στο Εργαστήριο δημόσιας πολιτικής του ΕΚΚΕ "Σχεδιασμός και εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής στον τομέα του αστικού σχεδιασμού και των αναπλάσεων"*. ΕΚΚΕ, Αθήνα, 13/12/2016.

<sup>73</sup> Αγγελίδης, Μ. (επιμ.) (2004). *Αειφόρος ανάπτυξη των πόλεων στην Ευρώπη και στην*

εγχώριων επιχειρήσεων, βιοτεχνιών, και βιομηχανιών (μικρές και μικρομεσαίες επιχειρήσεις) περιορισμένου δυναμικού,<sup>74</sup> δημιουργούν μια συνθήκη που δεν συνάδει με τα κέντρα κεντροευρωπαϊκών μητροπόλεων, τα οποία με μεγαλύτερη ευκολία απορροφούν αναπτυξιακά προγράμματα επενδύσεων σε συνεργασία ιδιωτικού και δημόσιου τομέα.<sup>75</sup> Για τους λόγους αυτούς ελάχιστα προγράμματα όπως τα Αστικά Πιλοτικά Σχέδια (1989-1999) -οι Κοινοτικές Πρωτοβουλίες Urban (1994-99, 2000-2006) -οι ολοκληρωμένες δράσεις αστικής ανάπτυξης των κοινοτικών πλαισίων στήριξης (2000-2013) -άλλες κοινοτικές πρωτοβουλίες (λχ. URBACT) έφτασαν στην υλοποίησή τους είτε στο κέντρο της Αθήνας είτε σε άλλες Ελληνικές πόλης.<sup>76</sup>

Από την άλλη σε ατομικό επίπεδο η πρακτική της μικρής ιδιωτικής επένδυσης στον χώρο όπως η αντιπαροχή, όπου αυθόρμητα γεννιέται ως μια συνεργατική σχέση ανάμεσα σε εργολάβους και οικοπεδούχους υπό την απουσία του κράτους, φαίνεται πως εξελίσσονται σε πιο σύνθετες συνεργασίες τις τελευταίες δεκαετίες. Μέσα από συγχωνεύσεις κατασκευαστικών εταιριών αλλά και συνεργασίες με τραπεζικούς οργανισμούς επενδύονται κεφάλαια στην γη για μεγαλύτερης κλίμακας ιδιωτικά έργα.



---

Ελλάδα. Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ.

<sup>74</sup> Η εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών πόρων, και ειδικότερα των ιδιωτικών πόρων είναι το κλειδί για την απορρόφηση προγραμμάτων στήριξης, κάτι που για την Ελλάδα και την Αθήνα ήταν αδύνατο λόγω του μικρού της μεγέθους αλλά και λόγω του κατακερματισμού του χώρου.

Carter, A. (2000). *Strategy and partnership in urban regeneration*. In P. Roberts & H. Sykes (eds), *Urban Regeneration: A Handbook* (pp.37-59). London: Sage Publications.

<sup>75</sup> Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK*. 2nd edition. Oxon: Routledge.

<sup>76</sup> Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ. & Πιτσιάβα, Μ. (2014). *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές: για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη*. Αθήνα: Κριτική.

Εικόνα1. Κτίρια γραφείων επί της οδού Κηφισίας στο Μαρούσι. Πηγή:  
<http://www.babisvovos.gr/>

Για παράδειγμα με νομικές διατάξεις που τροποποιούν το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ν.1515/85), όπως αυτή του Ν.2052/92 βάση του οποίου δημιουργούνται κέντρα χωροταξικών ενοτήτων στο Μαρούσι,(εικόνα 1) όπου προβλέπονται κτιριολογικά προγράμματα με ξενοδοχεία πολυτελείς κατοικίες, κέντρα ψυχαγωγίας.<sup>77</sup> Στις περιοχές αυτές σύμφωνα με τον Γιώργο Σαριγιάννη<sup>78</sup> μέσω της αλλαγής χρήσεων γης μετατρέπονται σε περιοχές γενικής κατοικίας, γεγονός που διευρύνει τις χρήσεις γης όπου μπορούν να φιλοξενηθούν και υπηρεσίες.

Σε ένα γενικότερο πλαίσιο ο Κ. Χατζημιχάλης μέσα από το βιβλίο του "Τοπία της κρίσης στην νότια Ευρώπη" εντοπίζει τις αλλαγές που έθεσαν τις βάσεις για την χρηματιστικοποίηση κατά την περίοδο 1990-2005 : οι οποίες φανερώνουν μια σταδιακή ιδιωτικοποίηση ή και εκχώρηση σε πολύ χαμηλό αντίτιμο – μεγάλων εκτάσεων αλλά και εκμετάλλευσης υποδομών.<sup>79</sup>

1. Η ανάπτυξη σημαντικών υποδομών από την ευρωπαϊκή ένωση αλλά και το ιδιωτικό κεφάλαιο (μέσω συμβάσεων παραχώρησης και εκμετάλλευσης (Αττική οδός και Ελ. Βενιζέλος)
2. Η δημιουργία του θεσμού των συμπράξεων δημοσίου και ιδιωτικού τομέα ΣΔΙΤ (ν3389/2005) είναι ο προθάλαμος ιδιωτικοποιήσεων. Ήταν η μεταρρύθμιση κλειδί για την άνθηση του κατασκευαστικού κλάδου
3. Η ανοδική τάση στην κατασκευή κατοικιών και γενικά εμπορικών και επαγγελματικών ακινήτων, από εταιρίες και σύνολα εταιριών
4. Το τραπεζικό κεφάλαιο επενδύει περισσότερο στην εκμετάλλευση της γης προλαβαίνοντας τις εξελίξεις των άλλων μεγάλων πόλεων. Εισήλθε στην στεγαστική πίστη μέσω της απελευθέρωσης του περιορισμού δανεισμού.
5. Νόμος για την δημιουργία εταιριών με Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, ΕΕΑΠ (ν.2778/1999)<sup>80</sup>
6. Ανεξάρτητες ΑΕ για την αξιοποίηση ακινήτων περιουσίας στους εποπτευόμενους οργανισμούς του δημοσίου

Κάτω από τις νέες αυτές συνθήκες παρουσιάζεται αύξηση των δεικτών που αναφέρονται στην δημόσια και ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα<sup>81</sup>. Η έκρηξη αυτή συναρτήθηκε με (και συγχρόνως ενεργοποίησε) σημαντικές

<sup>77</sup> <https://www.rizospastis.gr/story.do?id=3732847>

<sup>78</sup> Σαρηγιάννης Γ. Μ. (2000) *Αθήνα 1830-2000 Εξέλιξη – Πολεοδομία- Μεταφορές* Εκδ.: Συμμετρία, σελ.242

<sup>79</sup> Χατζημιχάλης Κ. (2018). *Τοπία της κρίσης στην Νότια Ευρώπη* Εκδόσεις: Αλεξάνδρειας.σελ.81

<sup>80</sup> <https://www.taxheaven.gr/law/2778/1999>

<sup>81</sup> Μαντουβάλου Μ., Μπαλλά Ε. (2003β) «Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα»( file:///C:/Users/user/Downloads/10\_METALLAGES\_STO\_SYST\_GHS\_.pdf)

εξελιξείς στην γεωγραφική συγκρότηση της αττικής, στην αγορά ακινήτων και στη λειτουργία του συστήματος γης και οικοδομής.

Η κατοίκηση σε αυτές τις δεκαετίες στην Αττική επηρεάζεται από σημαντικές μετατοπίσεις πληθυσμών όπως η προαστικοποίηση των μεσαίων και υψηλών τάξεων και η άφιξη μεταναστών/τριων και εργατών/τριων από Βαλκανικές χώρες που στεγάζονται στο απαξιωμένο οικιστικό απόθεμα που εγκαταλείπουν οι Έλληνες κατευθυνόμενοι στα προάστια. Το απόθεμα αυτό σε κατοικίες μετατρέπεται μαζικά σε εμπόρευμα ως ακίνητη περιουσία προς εκμετάλλευση. Ανά περιόδους και περιοχές, απαξιώνεται είτε αναβαθμίζεται μέσω επενδύσεων δημιουργώντας κύματα ανακατατάξεων, όπως το Γκάζι, η περιοχή του Ψυρρή, ενώ άλλες διατηρούν σταθερά την αξία τους όπως το Κολωνάκι.

Παράλληλα μεγάλα έργα υποδομής όπως αναφέρθηκαν : η Αττική οδός, Δ. Περιφεριακή Υμητού, Αεροδρόμιο , προαστιακός, μαζί με τα άλλα έργα κυριολεκτικά αλλάζουν την Αττική, αφού για πρώτη φορά, Λεκανοπέδιο, Θριάσιο , Μεσόγεια, συνδέονται άμεσα. Έτσι μπαίνουν δυναμικά στην αγορά ακινήτων εκτεταμένες νέες περιοχές της Αττικής με μικρότερο βαθμό κατάτμησης και μέχρι πρόσφατα σχετικά χαμηλές τιμές που λειτουργεί ως καταλύτης για την γαιοπρόσοδο. Αλλά και στο εσωτερικό του Λεκανοπεδίου, το μετρό , οι αναπλάσεις του ιστορικού κέντρου οι οποίες προαναφέρθηκαν έγιναν οι βάσεις για μια πιο ελκυστική προβολή της πόλης.

Οι κινήσεις αυτές άλλαξαν την αγορά ακινήτων ενώ παράλληλα οι νέες λειτουργίες που αναπτύχθηκαν συνδέθηκαν με τις νέες τάσεις της οικονομίας και τους τρόπους ζωής : συγκροτήματα αναψυχής και διασκέδασης (multiplex) θεματικά πάρκα, εμπορικά κέντρα, συνεδριακά και εκθεσιακά κέντρα , κόμβοι συνδυασμένων μεταφορών (logistics) μεγάλοι αποθηκευτικοί χώροι, συγκροτήματα γραφείων και ξενοδοχεία, μετέλλαξαν την πόλη και προώθησαν καταναλωτικές συνήθειες και τρόπους ζωής .<sup>82</sup>

## **B. Η επενδυτική κορύφωση των ολυμπιακών αγώνων και διεθνείς προβολή ως προοπτική επενδύσεων στην γη**

Η κορύφωση αυτής της πορείας πριν από την κρίση έρχεται μέσα από την προετοιμασία και την διοργάνωση των ολυμπιακών αγώνων. Στο διάστημα αυτό διακρίνεται η προσπάθεια των κυβερνητικών θεσμών να προσελκύσει το κέντρο της Αθήνας τα φώτα της παγκόσμιας δημοσιότητας μέσα από την προβολή μιας δυναμικά αναπτυσσόμενης και πολλά υποσχόμενης επενδυτικά πόλης.

Παράλληλα με τα έργα υποδομής, ιδιωτικά έργα με νομοθετικές ρυθμίσεις ad hoc, χωροθετήσεις και κατασκευή κτιρίων με συνοπτικές διαδικασίες μέσω των νομοθετικών ρυθμίσεων για τους Ολυμπιακούς αγώνες (N.2730/1998) εκμεταλλευόμενοι τον επανακαθορισμό των συντελεστών δόμησης και χρήσεων γης, είναι μερικά από τα όσα επέτρεψε η έλλειψη

<sup>82</sup> Δελαδέτσιμας Π-Μ (2009), *Ασφαλείς Πόλεις, Αθήνα*: Εξάντας



καθορισμένης πολιτικής για τον χωρικό σχεδιασμό, (η οποία θα μπορούσαμε να πούμε πως είναι σαφής πολιτική). Ο χώρος εμπορευματοποιήθηκε και η πόλη έγινε επιχειρηματική πόλη με στόχο την ενδυνάμωση του διεθνή της ρόλου.<sup>83</sup>



Εικόνα 2: Τελετή έναρξης των ολυμπιακών αγώνων Πηγή: <https://www.news247.gr><sup>84</sup>

Ένα από τα πρώτα αναγνώσματα όπου θεσμικά καταγράφεται η αναζήτηση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας είναι μέσα από το ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ (2004) «Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική»,. Συγκεκριμένα γίνεται η περιγραφή των στόχων προς μια διεθνή προβολή της Αθήνας στην παραγράφο: «3.1.2.2 Γενικός Στόχος: Η ενίσχυση και η διεύρυνση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας-Αττικής με προσπάθειες ενίσχυσης των «προωθητικών δραστηριοτήτων» διεθνούς εμβέλειας παράλληλα με την επίτευξη συμπληρωματικότητας και συνέργειας με τον διεθνή προσανατολισμό των άλλων αστικών κέντρων» ενώ σε άλλη παράγραφο περιγράφεται και η ανταγωνιστικότητα: «Ειδικός στόχος για τη διεύρυνση του διεθνή ρόλου: Ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της Ελληνικής οικονομίας με την αναγκαία αναδιάρθρωση της οικονομικής βάσης της Αθήνας...», «...(α) μελέτη-καταγραφή επιχειρήσεων διεθνούς εμβέλειας, (β) δράσεις για περαιτέρω αξιοποίηση και προβολή εκθεσιακών κέντρων, (γ) δημιουργία τεχνόπολις, (δ) ενίσχυση και δικτύωση ΜΜΕ, (ε)

<sup>83</sup> Χατζημιχάλης Κ. (2018). *Τοπία της κρίσης στην Νότια Ευρώπη* Εκδόσεις: Αλεξάνδρειας, σελ.87

<sup>84</sup> <https://www.news247.gr/afieromata/fotografia-imeras-olympiakoi-agones-2004-athina.7485861.html>



αναβάθμιση υποδομής και εξοπλισμού ΑΕΙ και ερευνητικών κέντρων, (στ) κίνητρα για προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων αιχμής της παγκόσμιας οικονομίας». <sup>85</sup>

Μέσα από αυτές τις προοπτικές διεθνοποίησης αλλάζουν και οι τρόποι σχεδιασμού, οι επεμβάσεις γίνονται πιο ευέλικτες, γίνονται ανεκτές οι υπερβάσεις υπό εξαιρέσεις, έτσι ο πιο συνολικός τρόπος σχεδίασης ενοχοποιείται, ως ανελαστικός, στατικός, ξεπερασμένος, και δεν μπορεί να παρακολουθήσει τους ρυθμούς ανάπτυξης στην νέα παγκοσμιοποίηση.<sup>86</sup> Υιοθετώντας τις πρακτικές αυτές τα στρατηγικά χωρικά σχέδια αναβαθμίζονται σε επιχειρησιακά και προγραμματικά εργαλεία για την επεξεργασία και εφαρμογή των δημόσιων τομεακών πολιτικών για την υποστήριξη επενδυτικών στρατηγικών και στρατηγικών για την απασχόληση και την ενεργοποίηση τοπικών ιδιωτικών πρωτοβουλιών. Τάσεις απορρύθμισης, στον χωρικό σχεδιασμό, υποτασσόμενες στις αξίες της αγοράς και τις πολιτικές προτεραιότητες του νεοφιλελευθερισμού. Μέσα από τον Ν.2942/99 όπου είναι και η επίσημη πολιτική του ΥΠΕΧΩΔΕ φτιάχνονται σχήματα περιορισμένης ευθύνης με πολλαπλούς παράγοντες και κατανομή αρμοδιοτήτων. <sup>87</sup>

Η χρηματοπιστωτική κρίση όμως, όπως θα περιγραφθεί παρακάτω, ανέτρεψε τις προοπτικές των επενδύσεων και η εξάρτηση της κατασκευαστικής εξέλιξης της πόλης από την ιδιωτική και χρηματοπιστωτική πρωτοβουλία και εμπλοκή, φανέρωσε τις αρνητικές συνέπειες της σύνδεσης αυτής.

Για να κατανοηθούν οι αιτίες αλλά και η μελλοντική σύνδεση του χρηματοπιστωτικού τομέα με την γη, θα πρέπει να εξετασθεί η πορεία του χρηματοπιστωτικού συστήματος τα τελευταία χρόνια στην χώρα.

### **Γ. Σχέση χρηματοπιστωτικού τομέα και γης στην Ελλάδα από το 1980 έως την χρηματοπιστωτική κρίση**

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤεΕ για τα ελληνικά νοικοκυριά, τα ακίνητα αποτελούν ίσως το σημαντικότερο περιουσιακό τους στοιχείο. <sup>88</sup>Για πολλές δεκαετίες μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, έχοντας περιορισμένες επενδυτικές επιλογές, η μόνη μακροπρόθεσμη προστασία απέναντι στον πληθωρισμό ήταν η επένδυση σε σπίτια και οικόπεδα. Γι' αυτό και σήμερα, το μεγαλύτερο ποσοστό του πλούτου των Ελλήνων είναι τοποθετημένο σε

<sup>85</sup> ΕΜΠ, Ερευνητικό Πρόγραμμα (2004) «Στρατηγικό πλαίσιο ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική», Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, ΥΠΕΧΩΔΕ (επιστ. υπ. Κλειτώ Γεράρδη).σελ 262 -266

<sup>86</sup> Campbell S., Fainstein S. (2003), «*Urban planning and the contradictions of sustainable development*», Cambridge: Blackwell Publishers

<sup>87</sup> Ευαγγελίδου, Μ. (Χ.Χ.). *Θεσμικά εργαλεία 'πολιτικής γης' για την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων πρασίνου στον αστικό ιστό, μέσα από προγράμματα αστικής ανάπλασης*. Ανάκτηση 31 Ιουλίου, 2016, από δικτυακό τόπο ΕΚΔΔΑ: [http://resources.ekdd.gr/gnosis/index.php/2012-09-20-11-36-31/4-27/78-228].

<sup>88</sup> Ετήσια έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος 2009. <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2009.pdf>

ακίνητα. Συγκεκριμένα σύμφωνα με εκτιμήσεις της Eurobank EFG Research, στο 4ο τρίμηνο του 2008 το 81,8% των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών είναι σε ακίνητα, το 17% σε καταθέσεις και μόλις το 1,2% σε μετοχές. Η άμεση σχέση των Ελλήνων με την κατοικία φαίνεται και από το πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης: 77,2%, το δεύτερο υψηλότερο στην παλαιά ΕΕ-15 μετά την Ισπανία. Μάλιστα στις αγροτικές περιοχές το ποσοστό αυτό φθάνει το 97%, έναντι 73,5% στις αστικές.<sup>89</sup>.

Η συνθήκη αυτή δομείται σταδιακά μέσα από κοινωνικοοικονομικές διαδικασίες οι οποίες εντείνονται μέσα από τα κύματα αστικοποίησης μετά τον εμφύλιο. Η νομοθεσία απλοποιεί πολεοδομικά και πριμοδοτεί μέσω της χαμηλής φορολόγησης τις διαδικασίες ανοικοδόμησης της χώρας και αφήνει το περιθώριο στην αγορά να δημιουργήσει τον μηχανισμό της αντιπαροχής ώστε να αποποιηθεί την ευθύνη της παραγωγής κοινωνικής κατοικίας, αφήνοντας τη παραγωγή στέγασης σχεδόν αποκλειστικά στον ιδιωτικό τομέα προσδίδοντας στην κατοικία μια προοπτική εξατομίκευσης, απομακρύνοντάς την από την συλλογική συνείδηση ως κοινωνικό δικαίωμα. Η προώθηση της ατομικής μικροιδιοκτησίας ανάγεται από το Ελληνικό Κράτος σε πολιτικό μέσο για την εξασφάλιση της συναίνεσης των πλατιών λαϊκών στρωμάτων προς την κρατούσα τάξη πραγμάτων.<sup>90</sup> Εκτός από τα πολιτιστικά χαρακτηριστικά, που εμπεριέχει η αναζήτηση της απόκτησης κατοικίας ως σύμβολο κοινωνικής καταξίωσης, έχει να κάνει και με το ότι στην Ελλάδα στα τέλη της δεκαετίας του 1980 είχε υψηλό πληθωρισμό και σταθερά στεγαστικά επιτόκια, οπότε τα νοικοκυριά κατεύθυναν τις αποταμιεύσεις τους στην ακίνητη ιδιοκτησία όπου εκεί είχαν και την τάση να επενδύουν εξάλλου και τα αδήλωτα εισοδήματά που προέρχονταν από άτυπες οικονομικές συναλλαγές<sup>91</sup>. Αυτό συμβαίνει διότι οι τράπεζες της βόρειας Ευρώπης μέσω μεγάλης συσσώρευσης κεφαλαίου αλλά και την νομική χαλάρωση των περιορισμών δανειοδότησης, τροφοδοτούν τις τράπεζες του νότου με φτηνό χρήμα κι έτσι οι τράπεζες της Ελλάδας αλλά και της Ιταλίας, Ισπανίας και Πορτογαλίας, προσφέρουν δάνεια ακόμα και με μεγάλη επισφάλεια με κίνδυνο την μη αποπληρωμή τους.<sup>92</sup>

Συγκεκριμένα παρατηρούνται μια σειρά από αλλαγές στο τραπεζικό σύστημα όπως: μια σταθερή μείωση των ελέγχων του κράτους προς τους τραπεζικούς οργανισμούς, την δημιουργία του πλαστικού χρήματος, την είσοδο της τραπεζικής και καταναλωτικής διαφήμισης στην καθημερινή ζωή των ανθρώπων μέσω της οθόνης, αλλά και την δημιουργία κοινού νομίσματος στην Ευρώπη, διαμορφώσαν τις κατάλληλες συνθήκες για την άνθιση του πιστοληπτικού τομέα από το τραπεζικό σύστημα. Ειδικότερα

---

<sup>89</sup> [https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/ΑΓΟΡΑ\\_AKINHΤΩΝ1.pdf](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/ΑΓΟΡΑ_AKINHΤΩΝ1.pdf)

<sup>90</sup> Βαίου Ν, Μαντουβάλου Μ, Μαυρίδου Μ. *Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα : Τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη»* ΔΠΜΣ, Αστικός Χώρος, Παραγωγή και εργασία, Κείμενα – ενότητα

<sup>91</sup> Χατζημιχάλης Κ. (2018). *Τοπία της κρίσης στην Νότια Ευρώπη* Εκδόσεις: Αλεξάνδρεια,σελ.101

<sup>92</sup> Χατζημιχάλης Κ. (2018). *Τοπία της κρίσης στην Νότια Ευρώπη* Εκδόσεις: Αλεξάνδρεια,σελ.111

στην Ελλάδα η επενδυτική δραστηριότητα ήταν άμεσα συνυφασμένη με την αγορά γης και την εκμετάλλευσή της μέσω της παραγωγής κατοικίας, λόγω της έλλειψης εναλλακτικών επενδυτικών πεδίων. Η αγορά κατοικίας μέσω του τραπεζικού δανεισμού εξελίχθηκε και απλοποιήθηκε σε μεγάλο βαθμό έως και την αρχή της οικονομικής κρίσης. Αποτέλεσμα αυτής της απλοποίησης ήταν η χαλάρωση των κριτηρίων για την λήψη δανείων, όπου μαζί με την υπερβολική αύξηση της ζήτησης, την διόγκωση του πιστοληπτικού τομέα των τραπεζών αλλά και την έκθεσή τους σε επισφαλή διεθνή τραπεζικά προϊόντα, δημιούργησαν μια συνθήκη εξαιρετικά ευάλωτη απέναντι σε μια παγκόσμια οικονομική κρίση.

Αναλυτικότερα πριν την δεκαετία του 1980 ο χρηματοπιστωτικός τομέας δεν λαμβάνει ιδιαίτερο μέρος στις διαδικασίες στέγασης αν αναλογιστούμε ότι ο στεγαστικός δανεισμός το 1956, αντιπροσώπευε το 3,2% της συνολικής τραπεζικής χρηματοδότησης και το 1966 δεν ξεπέρασε το 6%. Το ποσοστό της τραπεζικής χρηματοδότησης στο σύνολο της χρηματοδότησης του κλάδου κατασκευής κατοικιών την περίοδο 1958-1966 παρέμενε στα επίπεδα 4,4%-8,3%.<sup>93</sup>

Όμως από την δεκαετία του 80 έως το 90 και με την ένταξη της χώρας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα το 1981 καταργούνται συστηματικά κρατικές Νομισματικές επιτροπές και οι τράπεζες αναλαμβάνουν περισσότερες αρμοδιότητες στην οικονομία με νέους πιστωτικούς κανόνες με στόχο την προσαρμογή του συστήματος στους όρους ελεύθερης και ανταγωνιστικής οικονομίας. Οι ελληνικές τράπεζες επιλέγουν μόνες τους χωρίς κρατική πια εποπτεία τις χρηματοδοτικές τους πηγές, δημιουργούν νέα χρηματοπιστωτικά προϊόντα (πιστωτικές κάρτες, καταναλωτικά δάνεια), απελευθερώνονται πολλοί φραγμοί στα τραπεζικά επιτόκια με αποτέλεσμα να είναι πιο άμεσα προσβάσιμα τα δάνεια σε επιχειρηματικούς τομείς αλλά και σε μορφές ιδιωτικής αλλά και προγραμματών κοινωνικής κατοικίας του κράτους.

Ένα από τα βασικότερα μέτρα που αλλάζουν το χρηματοπιστωτικό σύστημα το 1989 είναι η πλήρης κατάργησή των δεσμεύσεων - αποδεσμεύσεων επί των τραπεζικών χορηγήσεων δίνοντας τη δυνατότητα στις τράπεζες να διαφοροποιούν τα επιτόκιά τους ανάλογα με το βαθμό ρευστότητας και ασφάλειας των χορηγήσεών τους, δίνοντάς τους την δυνατότητα επίσης να χρηματοδοτούν όλους τους κλάδους της οικονομικής δραστηριότητας με όρους και προϋποθέσεις που καθορίζουν οι ίδιες (όπως η υποχρεωτική δέσμευση ποσοστού καταθέσεων 11% για τη χρηματοδότηση αποκλειστικά μικρομεσαίων επιχειρήσεων του ιδιωτικού τομέα με συγκεκριμένο επιτόκιο).<sup>94</sup>

Έτσι λοιπόν από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 και μετά, στην διαδικασία παραγωγής και διάθεσης κατοικίας αρχίζουν να εμπλέκονται συστηματικά, κατασκευαστικές εταιρίες με συνεργασία με

<sup>93</sup> Τράπεζα της Ελλάδος «*Τα πρώτα πενήντα χρόνια της Τράπεζας της Ελλάδος*», Αθήνα 1978. σελ.18

<sup>94</sup> <https://www.eib.org/attachments/general/reports/ar1989el.pdf>

χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.<sup>95</sup> Η πρόσβαση στην κατοικία αρχίζει να συνδέεται όλο και περισσότερο με τον τραπεζικό δανεισμό, παρατηρείται άνοδος στην αγορά ακινήτων, παράλληλα με την αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας.<sup>96</sup> Φαίνεται να δομείται ένα νέο πρότυπο αστικής ανάπτυξης, στο οποίο συμμετέχουν νέοι «παίκτες», μεγαλύτερης δυνατότητας κεφαλαιακής συσσώρευσης και με βασικό στόχο την κερδοσκοπία επί της γης και της οικοδομής.<sup>97</sup> Ένας βασικός λόγος είναι ότι ο τραπεζικός τομέας μέσω του στεγαστικού δανεισμού μετατρέπει την κατοικία σε χρηματοπιστωτικό προϊόν από το οποίο δεν αντλεί χρήματα μόνο από τον τοκισμό του δανείου αλλά μετατρέπει και την ίδια την διαδικασία δανεισμού και εξόφλησης σε προϊόν προς πώληση στις διεθνείς αγορές με την τιμή του να αυξομειώνεται ανάλογα με τα ποσοστά πιθανοτήτων εξόφλησης του δανείου, διαδικασία που θα καθορίσει σε μεγάλο βαθμό την οικονομική κρίση αργότερα.

Η περίοδος 1995-2000 χαρακτηρίστηκε από την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης και από την είσοδο σε αυτήν των εμπορικών τραπεζών. Εντούτοις τα ονομαστικά επιτόκια κινούνταν σε υψηλά επίπεδα και συνεπώς αυτό δεν τα καθιστούσε ιδιαίτερα προσιτά στις ευρύτερες ομάδες υποψήφιων αγοραστών. Η μεγάλη τομή γίνεται στην αρχή της δεκαετίας του 2000 με τον έντονο ανταγωνισμό που αναπτύχθηκε μεταξύ των τραπεζών, εξαιτίας της πορείας εισόδου στην ΟΝΕ, στη συγκράτηση του πληθωρισμού και, φυσικά, στη διεθνή συγκυρία: παγκόσμια οικονομική ανάπτυξη, υψηλή ρευστότητα, χαμηλά επιτόκια καθώς επίσης και με την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων. Τα χαμηλότερα επιτόκια, σε συνδυασμό με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, δημιούργησαν παράλληλα και υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια.<sup>98</sup> Έτσι δημιουργούνται νέα οικονομικά δεδομένα, οι τράπεζες μπορούσαν να δανείζονται φθηνά λόγω του νέου νομίσματος και κατ' επέκταση να δανείζουν και φτηνότερα απ' ό,τι πριν ενώ παράλληλα οι απλοποιούνται και οι διαδικασίες χορήγησης στεγαστικών δανείων.

Μέχρι το 2006, η στεγαστική πίστη είναι κατά 2,4 φορές μεγαλύτερη από τη χρηματοδότηση της μεταποίησης, ενώ παράλληλα έχει σημειωθεί εντυπωσιακή πτώση των επιτοκίων.<sup>99</sup>

<sup>95</sup> Μαντουβάλου, Μ. – Μαυρίδου, Μ. (1989), «*Επίδραση των διαδικασιών παραγωγής και της οργάνωσης της αγοράς ακινήτων στις τιμές της γης στην Πρωτεύουσα*», δημοσιευμένο στο Αστική γαιοπρόσοδος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές κατοικίας της μεταπολεμικής Αθήνας, Έρευνα κατ' ανάθεση της Γ.Γ.Ε.Τ. στον Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ.Π.

<sup>96</sup> <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2010.pdf>

<sup>97</sup> Δελλαδέτσιμας, Π.Μ. (2004), «*Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: Συμβατικό νέο πρότυπο και έργα υποδομής*», Γεωγραφίες, τεύχ. 7, σ. 48-64.

<sup>98</sup> <https://www.bankofgreece.gr/Publications/oikodelt200702.pdf>

<sup>99</sup> Ζαχαριάδης Γ., Τσιορλής Α. (2011) *Σύγχρονες εξελίξεις στην στεγαστική και καταναλωτική πίστη* Πτυχιακή εργασία, ΤΕΙ Καβάλας, Τμήμα διοίκησης και οικονομίας, σελ. 67

Τέλος με την Πράξη Διοικητή Τραπεζής Ελλάδος 2523/12.06.2003<sup>100</sup> καταργούνται και οι τελευταίοι περιορισμοί που ίσχυαν στην καταναλωτική πίστη και στα δάνεια προς τα φυσικά πρόσωπα και οι χρηματοδοτήσεις παρέχονται πλέον με βάση τραπεζικά κριτήρια που αφορούν ιδίως την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των δανειοληπτών όπου το ύψος και οι όροι των χορηγήσεων θα καθορίζονται πλέον από τα τραπεζικά ιδρύματα.

Η ζήτηση που προέκυψε υπ' αυτές τις συνθήκες τροφοδότησε και την επί μια δεκαετία ανοδική πορεία της αγοράς κατοικίας και της οικοδομικής δραστηριότητας. Ειδικά κατά την περίοδο 1993-2007 οι πραγματικές τιμές κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν, σημειώνοντας σωρευτική αύξηση κατά 105,3%, με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,9%.<sup>101</sup>

Συνοψίζοντας την περίοδο αυτή παρατηρείται έντονα η γενικότερη αναδιάρθρωση στο χώρο των τραπεζών διότι:

- α) επιδίδονται σε μεγέθυνση, εξαγορές, συγχωνεύσεις για να ενισχύσουν το μέγεθος και την ανταγωνιστικότητά τους·
- β) απομακρύνονται ολοένα και περισσότερο από τον έλεγχο του κράτους·
- γ) εκσυγχρονίζονται λειτουργικά, εισάγουν νέες τεχνικές και διευρύνουν τα προσφερόμενα προϊόντα και υπηρεσίες·
- δ) ιδρύουν νέα τραπεζικά ιδρύματα, συχνά με διεθνή παρουσία, ειδικότερα στις βαλκανικές χώρες.<sup>102</sup>

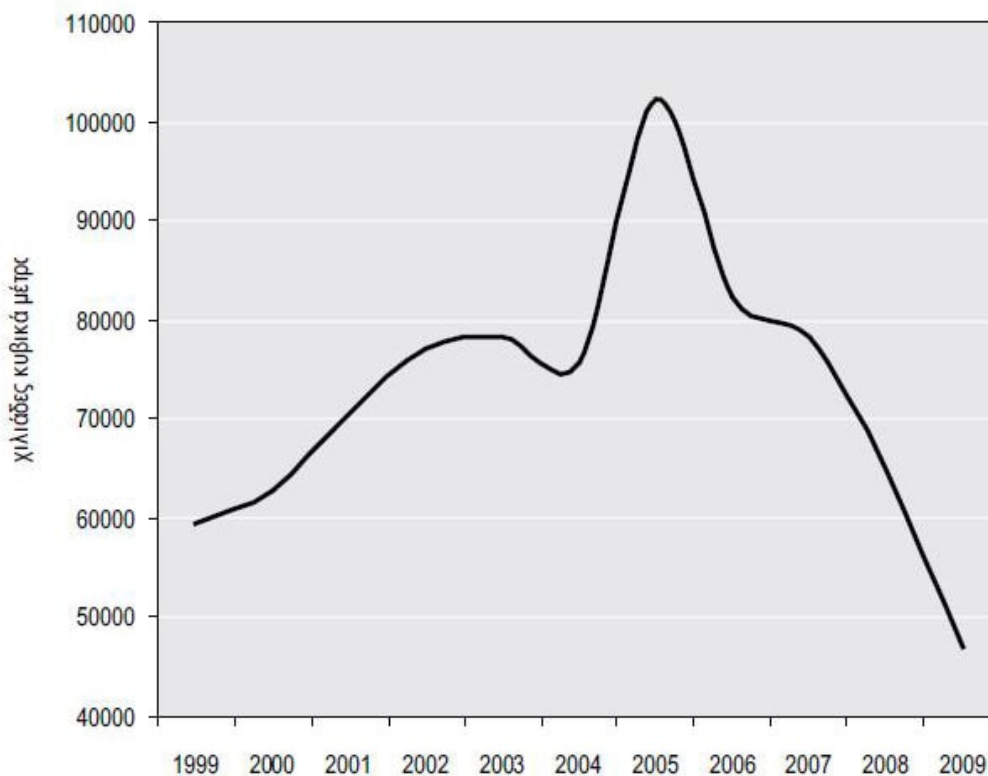
Έτσι η εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας, με μια εντυπωσιακή κορύφωση το 2005, (Διάγραμμα 1) φαίνεται να συνδέεται με όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως, καθώς και με μια σημαντική αλλαγή στη στρατηγική των εργολάβων όπου χάρη στον διευρυμένο πια τραπεζικό δανεισμό, έχουν τη δυνατότητα να αγοράζουν οικόπεδα για μελλοντική ανοικοδόμηση, υπερβαίνοντας την καθιερωμένη σχέση ανταλλαγής με τον οικοπεδούχο μέσω της αντιπαροχής και ως εκ τούτου αυξάνοντας τα κέρδη τους. Μέσω της πρακτικής αυτής, αλλάζουν τον τρόπο χρηματοδότησης της κατασκευής, η οποία δεν εξαρτάται πλέον από τη ζήτηση, αλλά κυρίως από την προσφορά.<sup>103</sup>

<sup>100</sup> <https://www.hba.gr/FinancialLaw/Details/225>

<sup>101</sup> Κανδύλα, Θ. – Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2010), «Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007», Αειχώρος, τεύχ. 138.

<sup>102</sup> Γαβαλά, Α. (2014), «Εγγυημένα στεγαστικά δάνεια και διαδικασίες πρόσβασης στην κατοικία», Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, ΕΜΠ.

<sup>103</sup> Βαταβάλη, Φ. – Σιατίτσα, Δ. (2011), «Η "κρίση" της κατοικίας και η ανάγκη για μια νέα στεγαστική πολιτική»,



Διάγραμμα 1: Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών. Πηγή ΤεΕ (2012)

Η στεγαστική πίστη ως ποσοστό του ΑΕΠ από 3,8% το 1994 διαμορφώθηκε στο 33,9% το 2009, ενώ η καταναλωτική πίστη ως ποσοστό του ΑΕΠ από 0,9% το 1994 έφτασε το 16,5% το 2009.<sup>104</sup> Η τραπεζική χρηματοδότηση προς τις επιχειρήσεις ως ποσοστό του ΑΕΠ περίπου διπλασιάστηκε (από 22,5% το 1994 σε 46,7% το 2009)<sup>105</sup>. Ακόμα όμως και στις περιπτώσεις των δανείων που δίνονταν χωρίς τις επαρκείς προϋποθέσεις για τη σίγουρη αποπληρωμή τους (ύψος εισοδημάτων δανειολήπτη), οι τράπεζες είχαν τις εξασφαλίσεις τους με την υποθήκευση των ακινήτων. Ο ενυπόθηκος δανεισμός αυξήθηκε και αυτός με τη σειρά του από το 4% του ΑΕΠ το 1995 στο 9,2% το 2000, ενώ το 2004 εκτινάχθηκε στο 20,6%. Η αύξηση της στεγαστικής πίστης ήταν μεγάλη. Τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων το 2000 ήταν 11,2 δισ. ευρώ (8,2% του ΑΕΠ) και το 2011 έφθασαν τα 78 δισ. ευρώ (36,2% του ΑΕΠ). Στη ζώνη του ευρώ αντιστοίχως το 2000 τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων ήταν 1.875,8 δισ. ευρώ (28,5% του ΑΕΠ) και το 2011 είχαν φθάσει τα 3.784,3 δισ. Ευρώ (40,1% του ΑΕΠ).<sup>106</sup>

Οι πρακτικές πρόσβασης στην κατοικία στην Ελλάδα δημιούργησαν ένα αρκετά υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης σε σχέση με άλλα κράτη της Ε.Ε όπου σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, το 2010 το ποσοστό

<sup>104</sup> <https://www.bankofgreece.gr/Publications/NomPol20182019.pdf> σελ.28

<sup>105</sup> <https://www.bankofgreece.gr/Publications/NomPol20182019.pdf> σελ.29

<sup>106</sup> ΤεΕ (2012) *Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση* σελ.56



ιδιοκατοίκησης έφτασε στο 77,2%<sup>107</sup>. Ο μεγαλύτερος όμως όγκος ακινήτων που μεταβιβάστηκαν την περίοδο 2000-2009 στηρίχθηκε σε υψηλά ποσοστά δανεισμού με εσκεμμένη υπερτίμηση της αξίας των ακινήτων από τα πιστωτικά ιδρύματα.<sup>108</sup> Αυτή η πολιτική οδήγησε σταδιακά στα χρόνια της κρίσης στη δημιουργία ενός πολύ μεγάλου όγκου ακινήτων τα οποία έχουν βάρη πολλαπλάσια της εμπορικής τους αξίας.

Η τελευταία χρόνια πριν από την κρίση, είναι μια περίοδος στην οποία αρχίζει να φανερώνεται η επικινδυνότητα στην αγορά ακινήτων αφού λόγω της μεγάλης παροχής δανείων, η ζήτηση αρχίζει να γίνεται τόσο μεγάλη που η οικοδόμηση νέων κατοικιών, αν και ανθεί, δεν προλαβαίνει να καλύψει τη ζήτηση, με αποτέλεσμα οι τιμές των νέων ακινήτων (που συμπαρασύρουν και αυτές των παλιών) να σκαρφαλώνουν χρόνο με το χρόνο. Στην ουσία, η άνοδος των τιμών υπήρξε τέτοια που οι ευνοϊκές συνθήκες για αγορά κατοικίας που δημιουργήθηκαν προσωρινά λόγω των φτηνών δανείων, αναιρούνταν πλήρως από την αύξηση των τιμών. Και φυσικά, η άνοδος των αξιών γενικά, αυξάνει και τα ενοίκια, καταλήγοντας σε μια κατάσταση όπου τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα έχοντας στάσιμο εισόδημα, δεν μπορούν να αγοράσουν κατοικίες, μένοντας στο ενοίκιο το οποίο και αυτό αυξάνεται. Παρ' όλη λοιπόν την γενική ευορία λόγω του φτηνού χρήματος που δίνεται από τις τράπεζες, υποβόσκει η αύξηση του κόστους κατοίκησης για τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα.

Πέρα από την εμπορευματοποίηση της κατοικίας και την εισχώρηση των τραπεζών μαζί στην αγορά κατοικίας μέσω ατομικών δανείων για την αγορά κατοικίας, οι τράπεζες διαβλέποντας την ανοδική πορεία των τιμών γης ως ένα έφορο έδαφος για ανοδικές προσόδους επενδύουν σε εταιρίες ακίνητης περιουσίας της οποίες εντάσσουν στο χρηματιστήριο αξιών. Έτσι η γη μετοχοποιείται και όσο αυξάνεται η επενδυτική δυναμική τέτοιων εταιριών στην γη, τόσο ο χώρος χρηματιστικοποιείται.

#### **Δ. Σχέση χρηματιστηρίου και γης μέσω των ΑΕΕΑΠ**

Από την δεκαετία του 1990 έχουν ήδη αρχίσει να αυξάνονται οι εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον χώρο την διαχείρισης ακινήτων από την στιγμή που οι τράπεζες δανείζουν χρήματα με καλύτερους όρους, ενώ κάποιες συγχωνεύονται και δημιουργούν ισχυρά σχήματα όπως η εταιρία REDS AE Ανάπτυξης ακινήτων (ήδη εισηγμένη στο χρηματιστήριο από το 1920) η BABIS VOVOS Διεθνής Τεχνική AE (εισήχθη στο χρηματιστήριο το 2001).<sup>109</sup> Τέτοιου είδους εταιρίες απαντώνται στο εξωτερικό ως REITs (Real Estate Investment Trusts) όπου στην Ελλάδα θα ονομαστούν αργότερα ως ΑΕΕΑΠ (Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. )

#### **Τα είδη και οι κατηγορίες των REITs**

Τα REITs είναι, κατά κύριο λόγο εισηγμένες στο χρηματιστήριο οι οποίες επενδύουν σε ακίνητη περιουσία, είτε αγοράζοντας ιδιοκτησίες και

<sup>107</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics/el](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/el)

<sup>108</sup> <https://www.capital.gr/me-apopsi/3353353/agora-akiniton-kai-prooptikes-to-2019>

<sup>109</sup> <https://www.athexgroup.gr/el/company-profile/-/select-company/198>

νοικιάζοντάς τες, είτε μέσω της αγοράς μη εξυπηρετούμενων δανείων με υποθηκευμένα ακίνητα τα οποία νοικιάζουν. Διανέμουν το μεγαλύτερο ποσοστό των κερδών τους στους μετόχους και έχουν ιδιαίτερα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς στην ακίνητη περιουσία τους.<sup>110</sup>

Οι κρατικοί φορείς αρχικά στις ΗΠΑ το 1967 αλλά και λίγο αργότερα στην κεντρική κυρίως Ευρώπη προκειμένου να προωθηθούν θεσμικές και ιδιωτικές επενδύσεις αποτελεσματικά σε ακίνητη περιουσία, εισήγαγαν τον θεσμό των REITs. Την τελευταία δεκαετία συστάθηκαν REITs σε περισσότερες χώρες όπως η Γαλλία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία, η Τουρκία.<sup>111</sup>

Με βάση την πολιτική διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου όπου καλούνται να διαχωριστούν τα REITs σε τρεις επενδυτικές προσεγγίσεις:

A. Equity Reits. (Μετοχικά) : επενδύουν τουλάχιστον το 75% των συνολικών περιουσιακών τους στοιχείων σε στοιχεία ιδιοκτησίας που παράγουν εισόδημα. Έχουν στην κατοχή τους και χειρίζονται εισοδήματα που προέρχονται από ακίνητα. Οι πρόσοδοι τους προέρχονται από τα ενοίκια των ιδιοκτησιών που κατέχουν. Τα μετοχικά Reits εξελίσσονται όλο και περισσότερο σε εταιρίες ακινήτων που υιοθετούν ένα μεγάλο εύρος δραστηριοτήτων όπως το leasing ή η ανάπτυξη της ιδιοκτησίας και οι υπηρεσίες που αφορούν στην ενοικίαση.

B. Mortgage Reits(ενυπόθηκα): επενδύουν τουλάχιστον το 75% των συνολικών περιουσιακών τους στοιχείων σε δάνεια κατοικίας, σε βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια για κατασκευή καθώς και σε υποθήκες που αφορούν σε επαγγελματική περιουσία. Ασχολούνται, με την κατοχή και την επένδυση ενυπόθηκων ιδιοκτησιών. Συγκεκριμένα, δανείζουν χρήματα απευθείας στους ιδιοκτήτες ακινήτων και στους επιχειρηματίες ή αυξάνουν το όριο της πίστωσης έμμεσα μέσω της απόκτησης δανείων ή ενυπόθηκων χρεογράφων. Τα σύγχρονα ενυπόθηκα Reits γενικά παρατείνουν την πίστωση μόνο σε υπάρχουσες ιδιοκτησίες. Οι πρόσοδοι τους παράγονται πρωτίστως από τον τόκο που κερδίζουν στα ενυπόθηκα δάνεια, ενώ διαχειρίζονται αποτελεσματικά τον κίνδυνο του επιτοκίου με τεχνικές δυναμικής αντιστάθμισης κινδύνου και επενδύσεις σε υποθήκες.

Γ. Hybrid Reits (Παράγοντα – Υβριδικά): Συνδυάζουν τις επενδυτικές στρατηγικές των δύο άλλων κατηγοριών Reits με το να κατέχουν ιδιοκτησίες και να παρέχουν δάνεια σε ιδιοκτήτες ακινήτων και σε επιχειρηματίες<sup>112</sup>

---

<sup>110</sup> Αριστοτέλης Καρυτινός Αναπλ. Γενικός Διευθυντής της Eurobank Επικεφαλής του τομέα Real Estate <https://www.eurobank.gr/Uploads/pdf/Karytinios.pdf>

<sup>111</sup> Μαρία-Μαρίνα Βασιλικού, Γενική Διευθύντρια της Ελληνικής Ένωσης Διαχειριστών Συλλογικών Επενδύσεων & Περιουσίας, 2012 Βασικές γνώσεις επενδυτικής τραπεζικής Λήψη, διαβίβαση και εκτέλεση εντολών, Προσάρτημα επικαιροποίησης στο εγχειρίδιο του ETI E' έκδοση 12σελ

<sup>112</sup> Σορόλη Ευσταθία Μεταπτυχιακή φοιτήτρια Πειραιάς 2008, REITs,

## Ελληνικά REITs: ΑΕΕΑΠ

Στην Ελλάδα, το Δεκέμβριο του 1999 θεσπίστηκε ο νόμος 2778/1999/A-295 Αμοιβαία Κεφάλαια σε ακίνητη περιουσία – Εταιρίες Επενδύσεων ΦΕΚ Α' 295/30.12.99 ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΥΘΜ.2778 Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας και άλλες διατάξεις), που θέτει το πλαίσιο για τη σύσταση ΑΕΕΑΠ Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. Οι ΑΕΕΑΠ είναι ανώνυμες εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας. Η λειτουργία του θεσμού αυτού εγκαινιάστηκε με την δημιουργία της πρώτης ΑΕΕΑΠ, της τράπεζας Πειραιώς ΑΕΕΑΠ το 2003 και λίγο αργότερα τη Eurobank properties (2006).<sup>113</sup>

Το μεγαλύτερο μέρος των εταιριών αυτών αποτελείται από θυγατρικές τραπεζών. Αυτό διότι η συνθήκη "Βασιλεία ΙΙ" επιβάλλει πλέον στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα να μην διατηρούν πολλά περιουσιακά στοιχεία στην κατοχή τους αλλά να τα εκχωρούν σε άλλες εταιρίες οι οποίες μπορούν να είναι και θυγατρικές.<sup>114</sup>

Σύμφωνα με την νομοθεσία οι ΑΕΕΑΠ εκκινούν την επενδυτική τους δραστηριότητα με αρχικό κεφάλαιο άνω των 25 εκ. ευρώ και με απαραίτητη την εισαγωγή της εταιρίας στο χρηματιστήριο το πολύ μετά από το πρώτο έτος ίδρυσής της. Επιτρέπεται επίσης από τις εταιρίες να κάνουν leasing ακινήτων συνολικού ύψους 25% των ιδίων κεφαλαίων, καθώς ακόμα και χρηματικός δανεισμός προς τρίτους. Τα έσοδά τους προκύπτουν από την ενοικίαση ή τη χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων που διαχειρίζονται. Αγοράζοντας κανείς μετοχές των εν λόγω εταιριών είναι δυνατόν να επενδύει σε ακίνητα, χωρίς να διαθέτει πραγματικά κανένα ακίνητο στην κατοχή του. Με τον τρόπο αυτό αυξάνεται εξαιρετικά η ταχύτητα της κυκλοφορίας του κεφαλαίου στο κύκλωμα γης και οικοδομής ενώ παράλληλα δίνεται η δυνατότητα στις τράπεζες αλλά και άλλες εταιρίες ακινήτων να οργανώσουν καλύτερα τους τρόπους άντλησης γαιοπροσόδου από την ακίνητη περιουσία τους συσσωρεύοντας τις δυνάμεις τους σε εταιρίες με προνομιακή φορολογία αλλά και με στόχο την επένδυση και ανάπτυξη ακινήτων. Οι περισσότερες τράπεζες έχουν ήδη εταιρίες διαχείρισης των ακινήτων τους και το 1999 είναι οι ακόλουθες:

1. Τράπεζα της Ελλάδος: 350 εκ. ευρώ σε ακίνητη περιουσία (Προνομιούχος Ανώνυμος Εταιρεία Γενικών Αποθηκών Ελλάδος (ΠΑΕΓΑΕ).(Εικόνα 3)
2. Alpha Πίστewος και Ιονική: 315 εκ ευρώ σε ακίνητη περιουσία (Alpha Αστικά Ακίνητα)
3. Εμπορική Τράπεζα<sup>115</sup>

---

(Πανεπιστήμιο Πειραιώς τμήμα χρημα. και τραπεδ. διοικητικής Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών στην Χρηματοοικονομική και τραπεζική Διοικητική σελ 10

<sup>113</sup> <http://www.hcmc.gr/aweb/files/enimerotikadeltia/files/efq.pdf>

<sup>114</sup>

[http://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/10564/Papathanasis\\_Nektarios.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/10564/Papathanasis_Nektarios.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

<sup>115</sup> <https://www.tanea.gr/1999/12/24/economy/ta-akinita-xrysafi-twn-trapezwn/>

4. Όμιλος Πειραιώς ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕΕΑΠ. Μαζί με την εταιρία ΗΛΕΚΤΡΑ ΑΕ ιδρύθηκε το 1999 και εισήχθη στο χρηματιστήριο στο 2003 με 70,6 εκατ. Ευρω <sup>116</sup>
5. Eurobank Τράπεζα εργασίας 200 εκ ευρώ σε ακίνητη περιουσία (Eurobank Properties)<sup>117</sup>



Εικόνα 3: Κτίριο της ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ στην Αθήνα στην οδό Σοφοκλέους. Πηγή: <https://www.ktirio.gr>

Όσες από αυτές τις εταιρίες τα επόμενα χρόνια μετατρέπονται σε ΑΕΕΑΠ κάτω από την ομπρέλα της νέας νομολογίας και εισέρχονται στο χρηματιστήριο παρατηρούμε στο διαδικτυακό τύπο της εποχής,<sup>118</sup> ότι ενισχύονται ή ενισχύουν σημαντικά κατασκευαστικές εταιρίες<sup>119</sup> και άλλους επενδυτές ανοίγοντας μια ανοδική πορεία στην στρατηγική επένδυση κεφαλαίων στην γη.

Η διαδικασία της χρηματιστικοποίησης δείχνει να κορυφώνεται για λίγο πριν την κρίση του 2008, βλέποντας ότι από το 1998 έως το 2008 οι αξίες ακινήτων και μισθώσεων αυξάνονται συνεχώς παράλληλα με την διατήρηση υψηλών ετήσιων ρυθμών μεγέθυνσης του ΑΕΠ της τάξεως του

<sup>116</sup> [https://www.athexgroup.gr/el/permalink/-/asset\\_publisher/contentdispl/content/aite-se-gia-ten-eisagoge-tes-sten-kyria-agera-ch-ayebale-e-etairaia-peiraios-ependyseis-akinetes-periousias-aeap-4340](https://www.athexgroup.gr/el/permalink/-/asset_publisher/contentdispl/content/aite-se-gia-ten-eisagoge-tes-sten-kyria-agera-ch-ayebale-e-etairaia-peiraios-ependyseis-akinetes-periousias-aeap-4340)

<sup>117</sup> <https://www.eurobank.gr/el/omilos/grafeio-tupou/111-news-page>

<sup>118</sup> <https://www.capital.gr/agora-akiniton/284113/peiraios-aeap-auxisi-8-sta-esoda-sto-a-trimino-tou-2007>

<sup>119</sup> <https://www.naftemporiki.gr/finance/story/594791/eurobank-properties-aeap-anakoinosi-ruthmizomenis-pliroforias-n35562007>

4 έως 6%. Χαρακτηριστικό είναι ότι με σύμφωνα με στοιχεία της Eurobank με βάση το 100 οι τιμές των ακινήτων το 2008 αυξήθηκαν σε 255 και αυτό, αποτυπώνεται και στην συμμετοχή των κατασκευών το ΑΕΠ : το 1994 είναι 7,8% και το 2008 είναι το 13.3%<sup>120</sup>.

Η οικονομική κρίση του 2009 θα συνταράξει για μια δεκαετία την ελληνική κοινωνία και οικονομία όπως και την παγκόσμια, δημιουργώντας σοβαρές συνέπειες στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και φυσικά μεταλλάσσοντας όλες τις πρακτικές που αναφέραμε μέχρι τώρα. Η κρίση όμως φαίνεται να είναι τελικά ένα διάλειμμα μιας πορείας χρηματοπιστωτικοποίησης που όπως είπαμε είχε ήδη αρχίσει.

### **Ε. Η οικονομική κρίση γεννά νέους τρόπους εκμετάλλευσής της γης**

Η διαδικασία που οδήγησε το παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα σε κρίση, είχε ως σημείο εκκίνησης την φούσκα των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού ρίσκου το 2007 στις ΗΠΑ. Η αδυναμία αποπληρωμής αυτών των δανείων, τα οποία απευθύνονταν στα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα του πληθυσμού, τα οποία ήταν αμφίβολο για το αν θα μπορούσαν να αποπληρώσουν το δάνειο τους, συντέλεσε στην εκκίνηση της κρίσης, ενώ τα χρηματοοικονομικά παράγωγα που είχαν δημιουργηθεί με βάση τα παραπάνω δάνεια, υπήρξαν το όχημα για την μετάδοση της κρίσης σε ολόκληρο τον κόσμο.

Η χρηματοπιστωτική κρίση στην Ελλάδα, είχε καταστροφικές συνέπειες στην κοινωνικοοικονομική ζωή της χώρας λόγω της μεγάλης έκθεσης προς το χρηματοπιστωτικό σύστημα του ιδιωτικού αλλά και του δημοσίου τομέα, όπου μαζί με την συσσώρευση των δημοσιονομικών ελλειμμάτων δημιούργησε μια αλυσιδωτή οικονομική και κοινωνική κατάρρευση.

Το χρέος το οποίο είχε συσσωρευτεί σε δημόσιο και ιδιώτες από δάνεια συσσωρεύτηκε σε μια περίοδο παγκόσμιας κρίσης όπου τα επίπεδα ρευστότητας έχουν ελαχιστοποιηθεί, και ο μόνος τρόπος για να αποπληρωθούν άμεσα τα χρέη είναι η ρευστοποίηση της περιουσίας και σε μεγαλύτερο βαθμό αυτή που είναι άμεσα διαθέσιμη είναι η ακίνητη περιουσία. Φαίνεται πως η γη σταδιακά μέσα στα χρόνια της κρίσης μετατρέπεται σε ένα προϊόν υψηλής ανταλλακτικής αξίας, όπως η τοριστικοποίησή του, και μπορεί να χρησιμοποιηθεί είτε ως σανίδα σωτηρίας για την επιβίωση νοικοκυριών είτε να φτάσει να εξελιχθεί ως χρηματοπιστωτικό προϊόν μεγάλης αξίας αφού οι προσδοκώμενες υπεραξίες θα μπορούν να καρπωθούν από τους νέους ιδιοκτήτες

Η κρίση φανέρωσε τις ήδη βαθιές ρίζες του χρηματοπιστωτικού συστήματος στον χώρο αφού το χρέος των δανείων σε δημόσιο και ιδιωτικό τομέα είναι συνδεδεμένο με την διαθέσιμη γη. Για το πως η δημόσια γη έχει υποστεί βίαιη υφαρπαγή μέσω των ιδιωτικοποιήσεων της

<sup>120</sup> <https://www.eurobank.gr/-/media/eurobank/omilos/enimerosi-ependuton/oikonomikes-katastaseis-thigatrikon-etairion/oikonomikes-katastaseis-thigatrikon-etairion-2011/eurobank-business-services-ae-2011.pdf>



από τα μνημονιακά προγράμματα των τελευταίων ετών, έχει ήδη μελετηθεί αναλυτικά μέσω σημαντικών ερευνών<sup>121</sup>, στην παρούσα εργασία θα θέλαμε να επικεντρωθούμε στην μελέτη για το πως το ιδιωτικό χρέος κατά την περίοδο της κρίσης δημιούργησε μια δυσανάλογη αναδιανομή πλούτου μέσω της διαχείρισης της γης μετατρέποντάς την σε χρηματοπιστωτικό προϊόν.

## **Ιδιωτικό χρέος**

Συγκεκριμένα κάτω από την έντονη οικονομική πίεση που υπέστη η ελληνική κοινωνία θα χρησιμοποιήσει την κατοικία ως μέσω διάσωσης αφού αυτή είναι το βασικό περιουσιακό στοιχείο των πολιτών.<sup>122</sup>

Κατά την περίοδο της κρίσης τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης μειώθηκαν φτάνοντας στο 73,5% το 2018<sup>123</sup> στην ελληνική γη, όντας και ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά της το οποίο έως τώρα λειτουργούσε ως δικλίδα ασφαλείας για την προστασία της από επενδυτικές παρέμβασης μεγάλης κλίμακας. Για να οριστεί ένα νέο επενδυτικό μοντέλο στον ελληνική γη είναι αναγκαίο το νομικό πλαίσιο το οποίο θα δημιουργήσει τις νόμιμες οδούς για την εκμετάλλευση της γης ως το μόνο άμεσα επενδύσιμο με αποδόσεις προϊόν.

Η μείωση της ιδιοκατοίκησης είναι αποτέλεσμα ενός παρατεταμένου συνδυασμού μειώσεων: μισθών – συντάξεων – κοινωνικών παροχών, και υπερφορολόγησης σε όλα σχεδόν τα πεδία, και ειδικότερα στην κατοικία ως ιδιοκτησία<sup>124</sup>. Ο συνδυασμός αυτός φέρνει σε αδυναμία την αποπληρωμή των δανείων των πολιτών λόγω της έλλειψης ρευστότητας. Ο ιδιώτης έχει μόνο την ακίνητη περιουσία του να ρευστοποιήσει είτε πωλώντας της είτε νοικιάζοντάς της. Το κράτος είτε δίνοντας το παρόν μέσω κατευθυντήριων νομοθεσιών (νόμος επένδυσης σε Χρυσή Βίζα και ΑΕΕΑΠ) είτε μέσω της απουσία του (καμία μέριμνα για την αλματώδη αύξηση των τιμών της γης από το φαινόμενο Air b&b βραχυχρόνια μίσθωσης τουλάχιστον τα πρώτα 3 χρόνια λειτουργία του 2013-2016 αφού δεν την φορολογούσε ως επιχειρηματική δραστηριότητα ) σπρώχνει του

---

<sup>121</sup> Χατζημιχάλης, Κωστής (2017) *Κρίση χρέους και υπαρπαγή γης* Εκδόσεις: ΚΨΜ, Χατζημιχάλης Κ. (2014) *Κρίση χρέους και υπαρπαγή γης*, εκδόσεις ΚΨΜ,κ.α

<sup>122</sup> Καθώς το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα είναι από τα υψηλότερα σε όλη την Ευρώπη σύμφωνα με στοιχεία από τις έρευνες EU-SILC της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπου το 2010 το ποσοστό ανέρχεται στο 77,2% του πληθυσμού, και εξ αυτών το 77,4% (59,8% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητο ακίνητο το οποίο δεν βαρύνεται με κάποια υποθήκη ή δάνειο. Το υπόλοιπο 22,6% (ή 17,5% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία η οποία βαρύνεται με κάποιο δάνειο.

[https://www.bankofgreece.gr/Publications/2012\\_AGORA\\_AKINHTON\\_II.pdfσελ](https://www.bankofgreece.gr/Publications/2012_AGORA_AKINHTON_II.pdfσελ) 102

<sup>123</sup> <https://eleftherostypos.gr/oikonomia/514085-sto-735-yrochorise-to-pososto-tis-idiokatoikisis-ton-ellinon/>

<sup>124</sup> Οι Έλληνες δαπανούν πολλά για το σπίτι τους και, αν το βιοτικό τους επίπεδο παραμείνει πιεσμένο από την κρίση, η κατανάλωση αυτή θα παραμείνει συρρικνωμένη. Τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία από την έρευνα εισοδήματος και συνθηκών διαβίωσης των νοικοκυριών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EU-SILC) για το έτος 2010 δείχνουν ότι το 18,1% του συνολικού πληθυσμού της χώρας ζούσε σε νοικοκυριά που δαπανούσαν 40% ή περισσότερο του εισοδήματός τους για έξοδα σχετικά με την κατοικία (στεγαστικό δάνειο, ενοίκιο, επισκευές, συντήρηση, ρεύμα, νερό κ.τ.λ.). Το ποσοστό αυτό είναι το δεύτερο υψηλότερο στην ΕΕ-27



πολίτες στην εμπορευματοποίηση της γης αφού δεν παρέχει εναλλακτικές λύσεις από τις πρακτικές αυτές. Αντίθετα υπερφορολογεί την ακίνητη περιουσία μετατρέποντάς την από προνόμιο και αυτονομία στην χρήση, σε φορολογικό βάρος, πιέζοντας ακόμα περισσότερο τους ιδιοκτήτες σε πρακτικές άμεσης γαιοπροσόδου ώστε να μπορούν να την διατηρήσουν ή και για να επιβιώσουν μέσω ενός εισοδήματος.

Η συνθήκη της κρίσης μεταβάλλει βίαια την αξία χρήσης της κατοικίας σε αξία ανταλλαγής. Ένοικοι ιδιοκτήτες κατοικιών προτιμούν να γυρίσουν σε οικογενειακές κατοικίες μένοντας ξανά με γονείς, να νοικιάσουν ένα φθηνότερο σπίτι, ώστε είτε να πουλήσουν το ιδιόκτητο σπίτι και να ξεχρεώσουν κάποιο δάνειο είτε να το νοικιάζουν βραχυπρόθεσμα μέσω διαδικτυακών πλατφορμών ώστε να έχουν ένα καλύτερο εισόδημα.<sup>125</sup> Στερείται λοιπόν την αξία χρήσης της για να αναπτύξει την αξία ανταλλαγής της για να επιβιώσει.

### **ΣΤ. Νέες πρακτικές γαιοπροσόδου**

Δύο πρακτικές γαιοπροσόδου που εμφανίστηκαν στα μέσα της κρίσης έδωσαν μια οικονομική ανάσα στους ιδιοκτήτες ακινήτων μετατρέποντας όμως την κατοικία σε εμπόρευμα προς εκμετάλλευση. Η βραχυπρόθεσμη μίσθωση και η χρυσή βίζα λειτούργησαν ως κίνητρα για την οικονομική εκμετάλλευση της κατοικίας είτε νοικιάζοντας την βραχυπρόθεσμα, στο τουριστικό κοινό είτε πωλώντας την σε αλλοδαπούς επενδυτές ως αντάλλαγμα για την παροχή χρυσή βίζα. Το αποτέλεσμα της εντατικοποίησης αυτών των πρακτικών είναι ότι σε κάποιες περιοχές της Αθήνας, οι τιμές των ακινήτων είτε προς πώληση είτε προς μακροχρόνια ενοικίαση έχουν αυξηθεί δραματικά σε ένα πολύ σύντομο χρονικό διάστημα, αποκλείοντας έτσι ένα μεγάλο μέρος των κατεχοχών υποκειμένων όπου είτε αγόραζαν είτε νοικίαζαν κατοικίες στις περιοχές αυτές.

Η εντατικοποίηση των πρακτικών αυτών προωθεί την σταδιακή χρηματιστικοποίηση του χώρου ειδικά κατά την περίοδο της κρίσης, αφού η συσσώρευση κεφαλαίων που δραστηριοποιούνται στους τομείς αυτούς εμπλέκονται με το χρηματοπιστωτικό σύστημα σε μεγάλο βαθμό. Παρατηρούμε να τελείται μια κλιμακωτή εισχώρηση του χρηματοπιστωτικού κεφαλαίου στην ιδιωτική γη αρχίζοντας από μικρές συσσωρεύσεις κεφαλαίων των πρακτικών όπως το air b&b και η χρυσή βίζα, περνάμε σε υψηλότερα επίπεδα συσσώρευσης κεφαλαίου και γης όπως είναι οι ΑΕΕΑΠ και φτάνουμε στο υψηλότερο για την ώρα επίπεδο συσσώρευσης ακίνητης περιουσίας το οποίο είναι η πώληση πακέτων μη εξυπηρετούμενων δανείων από τράπεζες σε εταιρίες διαχείρισης απαιτήσεων. Είναι σημαντικό λοιπόν να περιγραφθούν οι τάσεις αυτές καθώς και η ανοδική τους εξέλιξη στο χρόνο μέσα από την οικονομική κρίση έως σήμερα, ώστε να κατανοηθούν καλύτερα

---

<sup>125</sup> Μπαρκουτα Γ. (2019) *Η κατοίκηση σε κρίση, το παράδειγμα της Αθήνας* Εκδ. Εκκρεμές

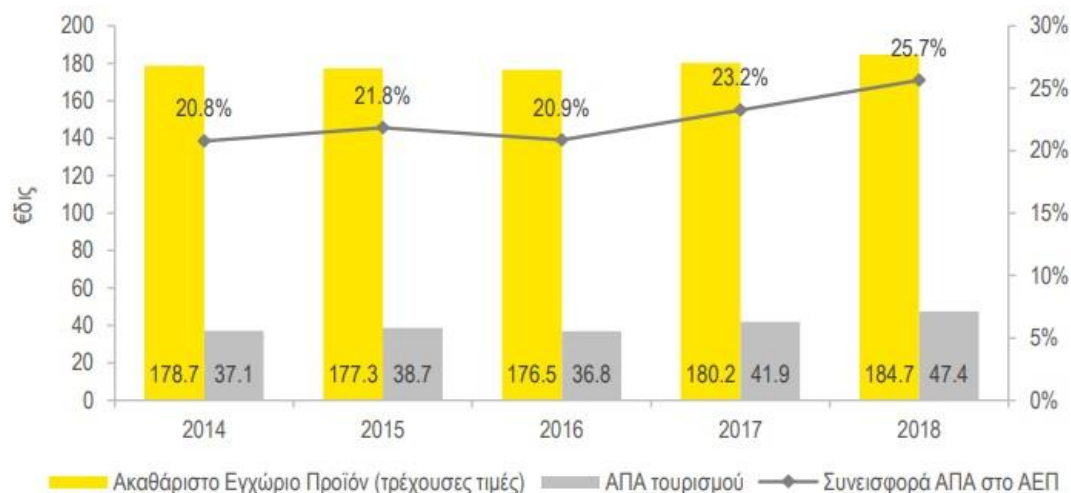
οι κινήσεις και προοπτικές του χρηματοπιστωτικού συστήματος με επενδυτικό επίκεντρο τη γη.

### AIR BnB και Blouground

Η τουριστικοποίηση του κέντρου της πόλης της Αθήνας κατά την περίοδο της κρίσης έρχεται ως μια διέξοδο της οικονομίας για την εισροή ρευστότητας.

#### Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν Ελλάδας και ΑΠΑ τουρισμού στο ΑΕΠ

Πηγή: IMF, ΙΝΣΕΤΕ, Ανάλυση ΕΥ



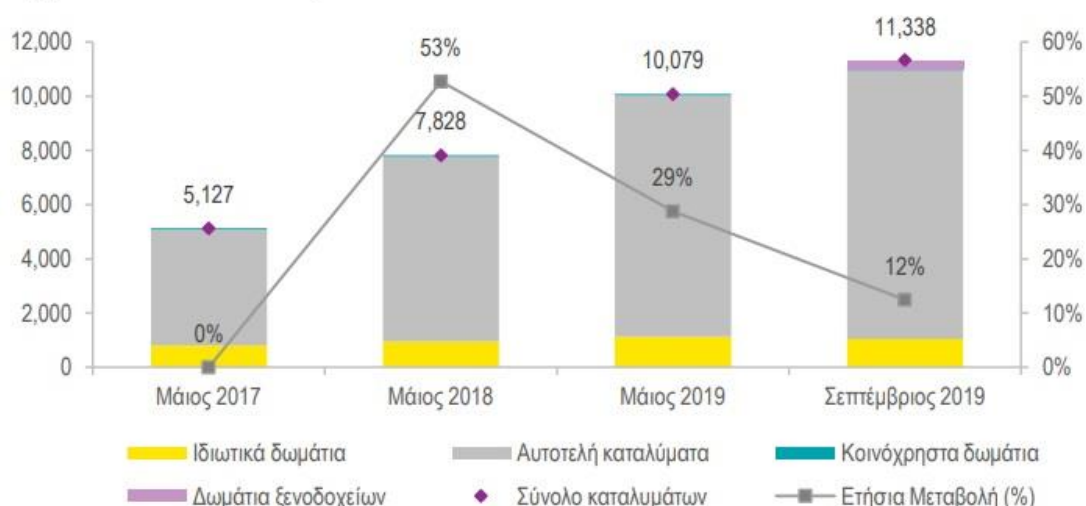
Πηγή: <https://www.capital.gr/Content/RelatedFiles/43/4375bb650cc94c5492272e7c0e4eb367.pdf>

Παράλληλα η προοπτική που δίνουν οι νέες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων όπως η Air b&b δίνει μια ευκαιρία στους ιδιοκτήτες ακινήτων να νοικιάσουν ή να επινοικιάσουν είδη νοικιασμένα ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε τουριστικές περιοχές του κέντρου της πόλης. Οι τιμές ενοικίασης είναι αρκετά υψηλότερες από την μακροπρόθεσμη μίσθωση, ενώ τα χρήματα της ενοικίασης προκαταβάλλονται στον ιδιοκτήτη μέσω της πλατφόρμας, γεγονός που κάνει την πρακτική αυτή αρκετά δελεαστική για τους ιδιοκτήτες ειδικά σε ένα καθεστώς οικονομικής κρίσης. Από την άλλη προσφέροντας την δυνατότητα και στον επισκέπτη να βιώσει ως κάτοικος την πόλη και την καθημερινή ζωή της, ανοίγεται ένα νέο πεδίο τουρισμού το οποίο τα τελευταία χρόνια έχει επηρεάσει καταλυτικά τις στις των μόνιμων κατοίκων. Οι υπηρεσίες και τα καταστήματα των γειτονιών αλλάζουν, προσπαθώντας να προσελκύσουν τον περαστικό, κάτοικο-τουρίστα, ενώ παράλληλα όλο και περισσότερα ακίνητα μετατρέπονται σε Air bnb από τους ιδιοκτήτες τους, ανεβάζοντας έτσι τις τιμές ενοικίου κατακόρυφα απεμπολώνοντας τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα από τις περιοχές όπου ανθούν τέτοιου είδους πρακτικές γαιοπροσόδου. Η σταδιακή μεγέθυνση της εταιρίας Air bnb σε παγκόσμιο επίπεδο, της δίνει την δυνατότητα μέσα από την πλατφόρμα της να προωθεί τουριστικά πόλεις και οικισμούς με ισχυρό οικονομικό αντίκτυπο, ενώ παράλληλα εκτός από τις ενοικιάσεις κατοικιών προωθούνται και ποικίλες δραστηριότητες τουριστικού ενδιαφέροντος σε ιδιωτικούς και δημόσιους χώρους της πόλης.

Αν αναλογιστούμε και το γεγονός ότι μόλις τον Δεκέμβριο του 2020 εισήχθη στο χρηματιστήριο της Νέα Υόρκης αντλώντας δισεκατομιά δολάρια μέσα από λίγες μόνο συναλλαγές<sup>126</sup>, με τις μετοχές να αγοράζονται από πολλά επενδυτικά σχήματα, μπορούμε να φανταστούμε την δυναμική που μπορεί να αποκτήσει η εταιρία αυτή στον χώρο από την στιγμή που πάνω από 11.500 <sup>127</sup> ακίνητα τα οποία βρίσκονται καταγεγραμμένα και απεικονισμένα στην πλατφόρμα της. Έχει σημασία να αναφερθεί επίσης ότι εκτός από μικροϊδιοκτήτες που μετατρέπουν το ακίνητό τους σε Air bnb υπάρχουν και εταιρίες (τουλάχιστον 18)<sup>128</sup> οι οποίες διαχειρίζονται είτε ως ιδιοκτήτριες εταιρίες είτε ως επινοικιαστές, παραπάνω από ένα ακίνητα. Άλλες όμως εταιρίες όπως η λεγόμενη blueground ξεκίνησε παράλληλα με το Air bnb το 2013, όχι τόσο ως ανταγωνίστρια αλλά ως

### Εξέλιξη του αριθμού καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Αθηναίων

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



Πηγή: <https://www.capital.gr/Content/RelatedFiles/43/4375bb650cc94c5492272e7c0e4eb367.pdf>

εταιρία η οποία αναλαμβάνει από την αρχή την ανακαίνιση, επίπλωση αλλά και διαχείριση, συντήρηση του ακινήτου βρίσκοντας και τον ενοικιαστή, αποδίδοντας στον ιδιοκτήτη ένα τελικό ποσό υπενοικίασης. Η εταιρία από το 2013 έως σήμερα διαχειρίζεται 2.000 ακίνητα: στην Αθήνα, περισσότερα από 550 στο Ντουμπάι 400, στην Κωνσταντινούπολη 300, ενώ στην Αμερική διαχειρίζεται 800 ακίνητα σε έξι πόλεις, και το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται στα 28 εκατ. Ευρώ. Οι τιμές των ακινήτων που διαχειρίζεται είναι αυξημένες σε σχέση με άλλα ακίνητα της αγοράς διότι εκτός από την ευελιξία του συμβολαίου που μπορεί να είναι από 6 ως 2

<sup>126</sup> <https://www.capital.gr/forbes/3501904/xari-stin-ipo-oi-treis-idrutes-tis-airbnb-diplasian-tis-peirosies-tous-se-mia-imera>

<sup>127</sup> Insiderairbnb

<sup>128</sup> Μέσα από διαδικτυακή αναζήτηση εταιριών διαχείρισης διαμερισμάτων Air bnb στην πλατφόρμα αναζήτησης στην google τον Φεβρουάριο του 2021.

χρόνια προσφέρουν όλες τις υπηρεσίες (καθαρισμού, ασφάλειας, αποπληρωμής λογαριασμών κ.α).<sup>129</sup>

### **Χρυσή Βίζα**

Στην Ελλάδα η Χρυσή βίζα ξεκινά το 2013 με τον νόμο 4146/2013 6 Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις και αφορά στη χορήγηση 5ετούς άδειας διαμονής σε υπηκόους τρίτων χωρών που είτε αποκτούν ακίνητη περιουσία καταβάλλοντας ένα ποσό άνω των 250.000 €, είτε προχωρώντας σε επένδυση κεφαλαίων στον δημόσιο ή ιδιωτικό τομέα. Λόγω της χαμηλότερης τιμής της σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης (η αμέσως επόμενη είναι η Μάλτα με 270.000€, <sup>130</sup> η πρακτική αυτή γνωρίζει μεγάλη άνθηση στον Ελλαδικό χώρο εξαιτίας των χαμηλών τιμών των ακινήτων που δίνουν την ευκαιρία στον εκάστοτε αγοραστή να εξασφαλίσει την χρυσή βίζα ενώ παράλληλα επενδύει στην γη αναμένοντας μελλοντική υπεραξία.<sup>131</sup> Μέχρι σήμερα περισσότεροι από 4.500 «επενδυτές» έχουν αξιοποιήσει αυτό τον νόμο και το 78% των αγορών σε ακίνητα συγκεντρώνεται στην Αττική.<sup>132</sup>

Κατά την διάρκεια των πρώτων χρόνων της κρίσης (2009-2015) εκτός από την βιοτική και κοινωνική ισοπέδωση που βιώνει το μεγαλύτερο κομμάτι του πληθυσμού της χώρας, υπάρχει και ένα μέρος του πληθυσμού αλλά και επενδυτές από το εξωτερικό που αντιλαμβάνεται την κρίση ως ευκαιρία υφαρπάζοντας την γη. Η προβολή σε καθημερινή βάση στον διεθνή τύπο, της Ελλάδας αλλά κυρίως της πόλης της Αθήνα μέσω των εικόνων εξαθλίωσης και εγκατάλειψης, παρουσιάζεται ως κακή διαφήμιση, αλλά δεν παύει να είναι διαφήμιση η οποία δύσκολα θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοια κλίμακα όσο την περίοδο εκείνη και μάλιστα δωρεάν. Μέσω αυτής της διαδικασίας προβολής, κατασκευάζεται ένα place branding το οποίο προσελκύει το ενδιαφέρον καλλιτεχνών, πολιτιστικών παραγωγών διεθνούς εμβέλειας ( πχ documenta 14) , και διεθνών φεστιβάλ όπου κατά την διάρκεια της κρίσης προωθούν την διεθνοποίηση της πόλης με τελείως διαφορετικούς όρους σε σχέση με τους ως τώρα. Η πολυπολιτισμικότητα, οι μετακινήσεις μεταναστευτικών πληθυσμών και οι προσπάθειες ένταξης αρκετών εξ αυτών στην ελληνική πραγματικότητα, η επαναδιαπραγμάτευση του γεωπολιτικού ρόλου της Αθήνας και του Πειραιά στη Μεσόγειο είναι ζητήματα που τέθηκαν σε έντονο κλίμα αντιπαράθεσεων κατά την περίοδο

---

<sup>129</sup> <https://www.philenews.com/oikonomia/ellada/article/806758/pos-i-elliniki-blueground-antlise-78-ekat-dolaria>

<sup>130</sup> <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/pies-chores-dinoun-ti-fthinoteri-chrisi-viza/>

<sup>131</sup> <https://www.ependyseis.gr/sub/nomos4146/n4146.htm>

<sup>132</sup> <https://e-realestates.gr/news/chrysi-viza-anodiki-poreia-kai-to-2019-poia-akinita-protimoun-oi-ksenoi-ependytes/>

εκείνη (όπως και τώρα ακόμα) και έβαλαν την Αθήνα σε έναν χάρτη σημαντικών εξελίξεων παγκόσμιας εμβέλειας<sup>133</sup>.

Η συνθήκη αυτή προσέλκυσε ταυτόχρονα το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών όπως η πολυεθνικές εταιρίες ξενοδοχείων Marriot, Fattal, Brown Hotels<sup>134</sup> οι οποίοι τα τελευταία χρόνια φαίνεται να αναπτύσσουν επενδυτικά σχέδια μεγαλύτερης κλίμακας στην πόλη της Αθήνας στον κτηματομεσιτικό τομέα και τον τουρισμό προσπαθώντας να κεφαλαιοποιήσουν μέσω γαιοπροσόδου την διεθνή πια προβολή της πόλης ως τουριστικό προϊόν υψηλής αξίας.

Εκτός από Ελληνικές εταιρίες όπως η V2 development<sup>135</sup> που ασχολούνται με την αναζήτηση κατοικιών για την πώλησή της για Χρυσή Βίτσα και την οργάνωση όλων των νομοθετικών και διαδικαστικών ζητημάτων για την έκδοσή της, στον τομέα αυτό, επενδύουν αντίστοιχα και από το εξωτερικό όπως την Κίνα οι οποίες αποκαλούνται: μεταναστευτικές εταιρίες. Για παράδειγμα η EK Immigration Consulting <sup>136</sup>, είναι πολυεθνική εταιρία με έδρα το Χόνγκ Κόνγκ και παραρτήματα σε πολλές χώρες της Ευρώπης αλλά και την Αμερική και τον Καναδά, έφτιαξε παράρτημα και στην Αθήνα το 2018. Η εταιρία αυτή αγοράζει ή κατασκευάζει κατοικίες για το Κινέζους αγοραστής αποκλειστικά και μετά τις διαθέτει προς ενοικίαση είτε μακροχρόνιας είτε βραχυχρόνιας μίσθωσης αναλαμβάνοντας στην διαχείρισή τους.

### **Διαχείριση Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων**

Οι τράπεζες στην Ελλάδα κατά την διάρκεια της κρίσης, λόγω της αδυναμίας των πολιτών και επιχειρήσεων να αποπληρώσουν τα δάνειά τους συσώρευσαν ένα μεγάλο ποσοστό ΜΕΔ (μη εξυπηρετούμενα δάνεια). Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Κεντρική τράπεζα ΜΕΔ ονομάζεται το δάνειο όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι ο δανειολήπτης είναι απίθανο να αποπληρώσει το δάνειο ή έχει να καταβάλλει τις συμφωνηθείσες δόσεις πάνω από 90 ημέρες. Αυτό μπορεί να συμβεί όταν το άτομο μείνει άνεργο και άρα δεν μπορεί να αποπληρώσει το δάνειο του όπως έχει συμφωνηθεί ή όταν μια επιχείρηση αντιμετωπίζει οικονομικές δυσκολίες.<sup>137</sup>

Ο όγκος των μη εξυπηρετούμενων δανείων αυξήθηκε από 5% το 2007 σε 34% το 2014, ενώ αριθμητικά το 2015 το σύνολο ειδικότερα των στεγαστικών δανείων που ήταν σε καθυστέρηση άγγιζε, τα 500.000. <sup>138</sup>

<sup>133</sup> Στην συνθήκη αυτή δεν μπορούμε να μιλήσουμε με όρους εξάρτησης της πόλης σε σχέση με τις νεοφιλελεύθερες πρακτικές όπως αναφέραμε παραπάνω διότι, πρόκειται για άλλου τύπου εξαρτήσεις που έχουν να κάνουμε με την συμμετοχή της χώρας στην ΕΕ, ζήτημα που δεν έχουμε την δυνατότητα να αναλύσουμε εδώ λόγω έκτασης εργασίας

<sup>134</sup> <https://business.gr/ta-7-megala-xenodocheiaka-projects-tis-athinas-poy-quot-frenarei-quot-i-pandimia/>

<sup>135</sup> <https://www.vsquared2.com/>

<sup>136</sup> <https://www.scmp.com/news/hong-kong/article/1679775/cy-leung-announces-suspension-immigration-investor-scheme>

<sup>137</sup> <https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.el.html>

<sup>138</sup> Δελεβέγκος, Δ. (2015), «"Βόμβα" για την κτηματαγορά τα κόκκινα δάνεια», διαθέσιμο στο: <http://www.capital.gr>

Ένα μεγάλο μέρος των δανείων αυτών, εμπεριέχουν ως υποθήκη την πρώτη κατοικία των δανειοληπτών. Ο ν.3869/2010 προστατεύει την πρώτη κατοικία δίνοντας παράταση στον χρόνο αποπληρωμής (έως 25 χρόνια παραπάνω από την διάρκεια του αρχικού δανείου με ένα χαμηλό επιτόκιο 2%).<sup>139</sup> Ο νόμος αυτός έδωσε χρόνο στους δανειολήπτες να μην αποπληρώνουν το δάνειό τους για μεγάλο χρονικό διάστημα ώστε να μπορούν να σταθούν ξανά στα πόδια τους οικονομικά, αλλά έδωσε αντίστοιχο χρόνο και στις τράπεζες να μην φορτωθούν ακίνητα όπου θα είχαν πολύ υψηλό φορολογικό κόστος, αλλά και χωρίς κάποιο κέρδος με τον εκάστοτε πλειστηριασμό τους αφού η αγορά ακινήτων βρισκόταν για μεγάλο χρονικό διάστημα σε δεινή θέση. Για ένα χρονικό διάστημα 6 χρόνων από το 2007 με το ξεκίνημα της κρίσης έως το 2013 δεν προχωρούν σε μεθοδευμένους πλειστηριασμούς ακινήτων προσπαθώντας να κρατήσουν εκτός αγοράς τα ακίνητα ώστε να μην καταρρεύσουν οι ήδη χαμηλές τιμές τους και χάσουν την αξία τους.

Ταυτόχρονα όμως πιέζονται από την ΕΚΤ (Ευρωπαϊκή Κεντρική τράπεζα) και τον ΕΕΜ Ενιαίος Εποπτικός Μηχανισμός ('SSM')<sup>140</sup> να μειώσουν τα ΜΕΔ από 40% που είναι σήμερα κατά μέσω όρο σε ποσοστό 10% δηλαδή περίπου κατά 50 δις ευρώ έως το 2022.<sup>141</sup> Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να προχωρήσουν άμεσα σε δύο πρακτικές αυτή των μαζικών πλειστηριασμών των ακινήτων καθώς και την πώληση των ΜΕΔ σε εταιρίες διαχείρισης χρέους.<sup>142</sup>

## Πλειστηριασμοί

Οι πλειστηριασμοί ακινήτων ως μια βίαιη πρακτική διαδικασία συναντά μια ισχυρή αντίσταση της κοινωνίας ώστε να προστατευθεί η ιδιωτική περιουσία η οποία εξανεμίζεται για σχεδόν μια δεκαετία μέσα στην κρίση. Το 2017 μέσω Υπουργικής απόφασης 41756 οικ./ΦΕΚ Β 1884/30.05.2017 μετατρέπει τους πλειστηριασμούς σε ηλεκτρονικούς, κάτι που επισπεύδει την διαδικασία χρονικά και επιτρέπει στους ενδιαφερόμενους να συμμετέχουν εξ αποστάσεως.<sup>143</sup> Οι τράπεζες λοιπόν δεχόμενες πιέσεις από τους ευρωπαϊκούς θεσμούς προχωρούν στους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς<sup>144</sup> για να μειώσουν σταδιακά τα κόκκινα δάνεια από τα χαρτοφυλάκια τους. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή κεντρική τράπεζα (ΕΚΤ), οι τράπεζες μπορούν να επανακτήσουν τα ακίνητα των πλειστηριασμών με τιμές ανάκτησης των υποθηκευμένων ακινήτων, αντίστοιχες με αυτές στις οποίες αποτυπώνεται η αξία τους στους ισολογισμούς τους και όχι την εμπορική τους αξία. Με τον τρόπο αυτό τα ακίνητα θα διατηρήσουν τις τιμές τους και οι τράπεζες θα κερδίσουν χρόνο προσμένοντας μια προσεχή

<sup>139</sup> <https://www.taxheaven.gr/law/3869/2010>

<sup>140</sup> <https://www.hba.gr/EuropeanAssociation?sectiontype=SSM>

<sup>141</sup> <https://banks.com.gr/kokkina-daneia-einai-kindynos-alla-kai-efkairia/>

<sup>142</sup> <https://www.capital.gr/oikonomia/3258418/to-megalo-deal-piso-apo-tous-pleistiriamous>

<sup>143</sup> <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/real-estate-i-apeleftherosi-pleistiriamon-vazi-plafon-stis-times-katikion/>

<sup>144</sup> Ο νόμος (4472/2017 με τον οποίο επήλθε σειρά τροποποιήσεων στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και με το άρθρο 959 Α ορίζει τη διαδικασία των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών),



αύξηση των τιμών της αγοράς ώστε να τα μεταπουλήσουν στην καλύτερη δυνατή τιμή.<sup>145</sup> Έτσι οι τράπεζες αυξάνουν την περιουσία τους στην γη και την διοχετεύουν στην αγορά με τους δικούς τους όρους καθώς, υπολογίζεται ότι το 75% των ακινήτων που θα τεθούν σε πλειστηριασμό (περίπου 65.000 ακίνητα έως το τέλος τους 2021) θα αγοραστούν από τις τράπεζες στην τιμή πρώτης εκκίνησης.<sup>146</sup>

Έτσι λοιπόν οι τράπεζες ποντάρουν στην σταδιακή αύξηση των τιμών των ακινήτων όχι με βάση την αξία χρήσης τους αλλά προσπαθώντας να αυξήσουν την ανταλλακτικής τους αξία έτσι ώστε άμεσα να μεταπουλήσουν τα ακίνητα που έχουν αγοράσει από τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς.

Οι τράπεζες για την διαχείριση των ακινήτων τους αναζητούν έτσι συνεργασίες όπως εταιρίες διαχείρισης ακινήτων όπου με την κατάλληλη τεχνογνωσία θα προχωρήσουν στην οργάνωση του χαρτοφυλακίου ώστε να είναι αξιοποιήσιμο. (νομιμοποίηση τυχόν αυθαιρεσιών, συντήρηση των χώρων κτλ). Οι ίδιες οι τράπεζες έχουν ήδη δημιουργήσει εταιρίες με στοιχεία των ακινήτων ώστε να προσελκύσουν τέτοιοι είδους συνεργάτες, όπως είναι η πλατφόρμες :

1. Τράπεζα Πειραιώς η οποία έχει αυτήν τη στιγμή το μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο ακινήτων σε Αττική και Βόρεια Ελλάδα αποτελούν αθροιστικά περίπου το 50% του στοκ ακινήτων της Τράπεζας. Η τελευταία απέκτησε τα τελευταία χρόνια περίπου 5.600 ακίνητα (2.200 οικιστικά, 1.600 εμπορικά, 400 βιομηχανικά και 1.400 οικόπεδα) φτάνοντας την αγοραία αξία των ακινήτων αυτών με στοιχεία γ' τριμήνου 2018 σε περίπου 1 δισ. ευρώ. Μια από τις καινοτομίες της τράπεζας για την διαδικασία μεταπώλησης ακινήτων είναι η ηλεκτρονική πλατφόρμα properties4sale μέσω της οποίας έχουν διενεργηθεί έξι δημοπρασίες ακινήτων, και είναι ο μεγαλύτερος πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων στην Ελλάδα καθώς μάλιστα έχει αναλάβει και την εκτίμηση των 2.500 ακινήτων του ΟΤΕ.<sup>147</sup>
2. Εθνικής Τράπεζας, διαθέτει την ψηφιακή πλατφόρμα realestateonline με 1.300 ακίνητα.<sup>148</sup>
3. Alpha Bank προχώρησε στη σύσταση ειδικής μονάδας, της AREMI (Asset Real Estate Management Intelligence), η οποία θα αναλάβει τη διαχείριση 7.000 ακινήτων της τράπεζας.<sup>149</sup>
4. Η Eurobank προχώρησε στην πώληση της εταιρίας διαχείρισης των ακινήτων της Eurobank Property Services (EPS), στον ιταλικό όμιλο Cerved. Η εταιρία αυτή θα αναλάβει να διαχειριστεί το 70% των

<sup>145</sup> <https://www.capital.gr/oikonomia/3267999/pleistiriamoi-15-000-akinita-tha-bgaloun-sto-sfuri-to-2018-oi-trapezes>

<sup>146</sup> <https://www.capital.gr/oikonomia/3349293/-mesites-gia-100-000-akinita-oi-trapezes>

<sup>147</sup> <https://www.capital.gr/oikonomia/3349293/-mesites-gia-100-000-akinita-oi-trapezes>

<sup>148</sup> <https://www.realestateonline.gr/>

<sup>149</sup> <https://www.capital.gr/oikonomia/3349293/-mesites-gia-100-000-akinita-oi-trapezes>

ακινήτων της τράπεζας, ενώ για τη διαχείριση του υπόλοιπου 30% άλλες εταιρίες asset managers.<sup>150</sup>

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας δεν είναι εφικτή η σύγκριση του αριθμού των ακινήτων τις εκάστοτε τράπεζας σε σχέση με πριν από την κρίση εποχή. Το σίγουρο είναι ότι οι τράπεζες πριν από την κρίση δεν είχαν εμπλακεί με αυτούς τους ανταγωνιστικούς όρους στο real estate, φτιάχνοντας πλατφόρμες πώλησης ακινήτων όπως μια οποιαδήποτε κτηματομεσιτική εταιρία του κλάδου.

### **Εταιρίες διαχείρισης απαιτήσεων**

Η δεύτερη λύση για τις τράπεζες η οποία θα εντατικοποιηθεί τα τελευταία δύο χρόνια 2019 και 2020 είναι η πώληση των ΜΕΔ σε εταιρίες διαχείρισης χρέους. Ο νόμος Ν.4224/2013 προβλέπει την εγκαθίδρυση νομικού μηχανισμού επίλυσης του μη εξυπηρετούμενου ιδιωτικού χρέους.<sup>151</sup> Συγκεκριμένα με τον ν. 4354/2015. πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του Άρθρου 2 του ν. 4354/2015: «Στις εταιρείες του άρθρου 1 του παρόντος νόμου δύνανται να ανατίθεται η διαχείριση απαιτήσεων από συμβάσεις δανείων ή/και πιστώσεων, οι οποίες δεν εξυπηρετούνται για διάστημα μεγαλύτερο των ενενήντα (90) ημερών», ενώ κατά την πρόβλεψη της πρώτης παραγράφου του Άρθρου 3 του ίδιου νόμου: «Τα πιστωτικά ιδρύματα που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από την Τράπεζα της Ελλάδος, τα εγκατεστημένα στην Ελλάδα υποκαταστήματα πιστωτικών ιδρυμάτων που εδρεύουν εκτός Ελλάδος και οι εταιρείες ειδικού σκοπού του άρθρου 10 του ν. 3156/2003 (Α' 157) και οι Εταιρείες Μεταβίβασης Απαιτήσεων του παρόντος νόμου, δύνανται να πωλούν και να μεταβιβάζουν σε πιστωτικά και χρηματοδοτικά ιδρύματα και Εταιρείες Μεταβίβασης Απαιτήσεων του παρόντος νόμου, απαιτήσεις τους από συμβάσεις χορήγησης κάθε μορφής δανείων και πιστώσεων, τα οποία έχουν καθυστέρηση μεγαλύτερη των ενενήντα (90) ημερών».<sup>152</sup>

Μέσω αυτών των τροποποιήσεων υπήρξε η δυνατότητα ανάθεσης της διαχείρισης ή πώλησης απαιτήσεων στις εταιρείες του νόμου όχι μόνο από μη εξυπηρετούμενα δάνεια, όπως κατά το προγενέστερο καθεστώς, αλλά από δάνεια και πιστώσεις γενικότερα. Οι επικείμενες αγορές θα γίνουν αρκετά κάτω από την αξία τους. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, οι εταιρίες θα

<sup>150</sup> <https://www.capital.gr/oikonomia/3349293/-mesites-gia-100-000-akinita-oi-trapezes>

<sup>151</sup> [PachoumiAnastasiaMsc2013.pdf](#) σελ 31

<sup>152</sup> Οι τροποποιήσεις του ν. 4354/2015 επήλθαν με τους νόμους 4389/2016, 4393/2016 και 4472/2017 και οι μέχρι πρότινος Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια (Ε.Δ.Α.Μ.Ε.Δ.) και Εταιρείες Μεταβίβασης Απαιτήσεων από Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια (Ε.Μ.Α.Μ.Ε.Δ.) έδωσαν τη θέση τους στις Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (Ε.Δ.Α.Δ.Π.) και Εταιρείες Απόκτησης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (Ε.Α.Α.Δ.Π.) Τσατσούλη.Α (2017) *Η πώληση των μη εξυπηρετούμενων δανείων*, Διπλωματική εργασία Νομική σχολή Αθηνών, Μεταπτυχιακό: Αστικό Δίκαιο και Σύγχρονες Οικονομικές Συναλλαγές.

αγοράσουν τα καταναλωτικά δάνεια από 5% έως 10% της αξίας τους, τα επιχειρηματικά από 10% ως 30% και τα στεγαστικά από 30% ως 50%.<sup>153</sup>

Να σημειωθεί ότι η απόφαση αφορά όλων των ειδών τα κόκκινα δάνεια, όχι μόνο τα στεγαστικά (25 δις) αλλά και τα καταναλωτικά (10 δις) και τα επιχειρηματικά (42 δις), συνολικού ύψους 77 δις ευρώ. Η απόφαση προτείνει 22 διαφορετικούς τύπους ρυθμίσεων, οι οποίοι ομαδοποιούνται σε τρεις κατηγορίες, τις βραχυπρόθεσμες ρυθμίσεις, τις μακροπρόθεσμες ρυθμίσεις και τις οριστικές διευθετήσεις. Ένας από αυτούς τους τρόπους είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου αφού δεν μπορεί να συνεχίσει την αποπληρωμή του δανείου που έχει πουληθεί στην εταιρία διαχείρισης θα μπορεί να συνεχίσει να μένει αλλά όχι πια ως ιδιοκτήτης αλλά ως ενοικιαστής αφού το ακίνητο ως ιδιοκτησία θα περάσει στην εταιρία.

Έχοντας αρκετά παραδείγματα από το εξωτερικό και ειδικά τις Ηνωμένες Πολιτείες<sup>154</sup> όπου το ενοίκιο αυτό μαζί με πολλά άλλα ενοίκια εταιριών, μπορεί ακόμα και να τιτλοποιηθεί, δημιουργώντας μια νέα αγορά αξιών ομολόγων – με τιμές εκκίνησης μάλιστα πολύ πιο χαμηλά σε σχέση με τις αντικειμενικές αξίες ή τις (θεωρητικές) τιμές αγοράς-πώλησης. Στην περίπτωση αυτή, δεν θα πωλούνται ακριβώς ακίνητα, αλλά προσδοκία αποδόσεων, όπως εξ ορισμού συμβαίνει με τα παράγωγα προϊόντα. Θα διαμορφωθεί δηλαδή μια αγορά μετοχών με την αναμονή βραχυπρόθεσμων κερδών, κατά τα γνωστά χρηματιστηριακά πρότυπα, για τη συσσώρευση και αρπαγή χρήματος.<sup>155</sup>

### **Συστημικό πρόγραμμα πώλησης κόκκινων δανείων: Ηρακλής**

Με την διαδικασία των πλειστηριασμών τα ΜΕΔ μειώθηκαν δραστικά από τα χαρτοφυλάκια των τραπεζών αφού από τα 100,4 δις ευρώ το 2016 δηλαδή το 45% του συνόλου των δανείων στην Ελλάδα, στις αρχές του 2019 κατέβηκαν στα 75,4 δις δηλαδή σε ένα ποσοστό 43,6% του συνόλου.<sup>156</sup>

Οι κρατικοί φορείς όμως για να προωθήσουν την διαδικασία πώλησης των κόκκινων δανείων προς τις εταιρίες διαχείρισης τον Δεκεμβρίου 2019, προτάσσουν ένα συστημικό εργαλείο τιτλοποίησης: το σχέδιο Ηρακλής, με τον νόμο που ψηφίστηκε στην Ολομέλεια της Βουλής (Ν. 4649/2019)

---

<sup>153</sup> Βατικιώτης, Λ. (2016), «Πλειστηριασμοί: Χέρι χέρι τα "κοράκια" με τους τραπεζίτες», Unfollow, τεύχ. 54, Ιούνιος

<sup>154</sup> Εταιρία Brackrock & Brack stone και τρόποι δράσης τους στην Αμερική αλλά και τον υπόλοιπο κόσμο: <https://www.toperiodiko.gr/%CE%B7-%CE%B1%CF%85%CF%84%CE%BF%CE%BA%CF%81%CE%B1%CF%84%CE%BF%CF%81%CE%AF%CE%B1-%CF%84%CF%89%CE%BD-%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CF%89%CE%BD-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CF%84%CE%B1-%CE%BA%CF%8C%CE%BA/#.YEr9nWgzaUk>

<sup>155</sup> Βουρεκάς, Κ. (2014), «Η αυτοκρατορία των ενοικίων (και τα κόκκινα δάνεια)», διαθέσιμο στο: <http://www.toperiodiko.gr>

<sup>156</sup> <https://www.kathimerini.gr/economy/real-estate/561130219/poliseis-akiniton-met-empodion-apo-tis-etaireies-diacheirisis/>

όπου δημιουργούν ένα πρόγραμμα παροχής κρατικών εγγυήσεων σε τιτλοποιήσεις πιστωτικών ιδρυμάτων, έναντι προμήθειας που λαμβάνει το Δημόσιο, η οποία υπολογίζεται με όρους αγοράς.ΑΕΕΡΑ<sup>157</sup>

Με τις τιτλοποιήσεις αυτές, το απόθεμα των ΜΕΔ των τραπεζών μειώνεται σημαντικά, αφού σύμφωνα με τα στοιχεία της Έκθεσης Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας που δημοσίευσε η ΤΤΕ τον Ιανουάριο 2021, στο τέλος του εννεαμήνου του 2020, το συνολικό απόθεμα των μη εξυπηρετούμενων δανείων ανερχόταν σε 58,7 δισ. Ευρώ, ενώ το ποσοστό των ΜΕΔ προς το σύνολο των δανείων σε 35,8%, έναντι 40,6% στο τέλος του 2019.

<b>ΤΑ ΔΑΝΕΙΑ ΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ</b>		ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2019
1. Εθνική Τράπεζα ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ: QQUANT		€1.816.000
2. Alpha Bank ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ: CEPAL		1.618.536.000
3. Eurobank ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ: FPS		17.928.212.000
4. Πειραιώς ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ: INTRUM		27.114.264.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>€46,7 δισ.</b>

<b>ΤΑ ΔΑΝΕΙΑ ΤΩΝ FUNDS</b>		ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2019
1. Cepal Hellas		€4.500.549.600
2. Eurobank FPS		5.231.034.000
3. ΘΕΑ ΑΡΤΕΜΙΣ		1.967.363.600
4. UCI ΕΛΛΑΣ		336.049.000
5. Β2ΚΑΡΙΤΑΛ		1.587.774.000
6. DVO1 Asset Management		238.417.000
7. QQUANT MASTER SERVICER		3.312.710.000
8. SPECIAL FINANCIAL SOLUTIONS		2.040.598.000
9. HOIST HELLAS		0
10. DOVALUE HELLAS		75.697.000
11. APS RECOVERY GREECE		2.332.501.300
12. EOS MATRIX GREECE		528.913.800
13. ΕΥΠΡΑΞΙΣ FSI		50.109.400
14. ΜΑΟΥΝΤ ΣΤΡΠΤ ΕΛΛΑΣ		285.833.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>€22,5 δισ.</b>

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Εικόνα 4: Εταιρίες που έχουν αναλάβει την διαχείριση των Κόκκινων δανείων στην Ελλάδα  
Πηγή: Καθημερινή<sup>158</sup>

Οι τέσσερις συστημικές τράπεζες μέσω του προγράμματος εγγυήσεων έχουν συνάψει συμφωνίες με εταιρίες του κλάδου διαχείρισης δανείων (services) με αντίστοιχες εμπειρίες στην Ισπανία Ιταλία, Γαλλία, Αγγλία και ΗΠΑ, ώστε να διαχειριστούν τις απαιτήσεις από τους δανειολήπτες καταναλωτικών, στεγαστικών και επιχειρηματικών δανείων καταγράφοντας μέσω εξελιγμένων συστημάτων Big data όλα τα απαραίτητα στοιχεία για την μεγαλύτερη δυνατή είσπραξη του υπολοίπου του δανείου.<sup>159</sup>

<sup>157</sup> <https://www.capital.gr/oikonomia/3526878/apantiseis-se-8-krisimes-erotiseis-gia-ton-irakli?fbclid=IwAR37jSk67svQpqpWKLkzG589SmfZwQz4jGjGdnUemAQNZxMA3nRwbjQg8>

<sup>158</sup> <https://www.kathimerini.gr/economy/local/1067062/oi-pente-oroi-ton-funds-gia-koyrema-daneion/>

<sup>159</sup> <https://www.kathimerini.gr/economy/local/1067062/oi-pente-oroi-ton-funds-gia-koyrema-daneion/>



## Ζ. Η ενδυνάμωση και κυριαρχία των ΑΕΕΑΠ στην Αττική γη



Εικόνα 5: Ο Πύργος του Πειραιά Πηγή: <http://www.dimand.gr/>

Παράλληλα με τις πρακτικές που αναφέραμε κατά την διάρκεια της κρίσης, οι κρατικοί φορείς ενώ υπερφορολογούν την ακίνητη περιουσία σε ατομικό επίπεδο<sup>160</sup> δημιουργούν με τον 4141/2013 "Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις", όπου ως στόχο έχει την αξιοποίηση της περιουσίας του δημοσίου και των ασφαλιστικών ταμείων, επαναπροσδιορίζει και τον ρόλο των ΑΕΕΑΠ δηλαδή των εταιριών με μεγάλη ακίνητη περιουσία. Με τον νόμο αυτό στοχεύουν τόσο στην επέκταση των επενδυτικών επιλογών και του αντικειμένου δραστηριοποίησής τους όσο και στην παροχή μεγαλύτερης ευελιξίας. Ως προς την επέκταση των επενδυτικών τους επιλογών, δόθηκε πλέον η δυνατότητα επενδύσεων σε οικιστικά ακίνητα, σε τουριστική κατοικία(έως το 25% του συνόλου των επενδύσεων), σε υπό ανέγερση ακίνητα. Επιπλέον, επιτρέπεται η συμμετοχή σε κοινοπραξίες ή άλλα εταιρικά σχήματα με σκοπό την αξιοποίηση ακινήτων μεγάλης αξίας (άνω των 10 εκατ. ευρώ) και γίνονται δυνατές οι επενδύσεις σε δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, σε δικαιώματα επιφανείας, όπως και σε μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων. Από τις πιο σημαντικές πρόσφατες παρεκβάσεις επισημαίνονται ακόμη η μείωση του απαιτούμενου αρχικού μετοχικού κεφαλαίου σε 25 εκατ. ευρώ (από 29,35 εκατ.), του ελάχιστου υποχρεωτικού ποσοστού διανομής

<sup>160</sup> Οι φόροι αυτοί αυξήθηκαν από 1 δισ. ευρώ το 2007 σε 3,47 δισ. ευρώ το 2014 <https://m.naftemporiki.gr/story/1113787/oi-katastrofikes-sunepeties-tis-uperforologisiton-akiniton>



μερίσματος στο 50% των καθαρών τους κερδών (έναντι 35%), προκειμένου να προσεγγιστούν τα αντίστοιχα ισχύοντα ποσοστά στις διεθνείς αγορές.<sup>161</sup>

Είναι προφανές ότι το νέο θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ, χάρη και στην παρεχόμενη πλέον δυνατότητα για συμμετοχή σε κοινοπρακτικά σχήματα, εταιρίες ειδικού σκοπού, σχήματα μακροχρόνιων παραχωρήσεων αλλά και σε προγράμματα πώλησης και επαναμίσθωσης δημόσιων ακινήτων, μπορεί να βελτιώσει τις προοπτικές ανάπτυξης του κλάδου και να αποφέρει πρόσθετα οφέλη από τη συμμετοχή των εταιριών του στην αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Μέσω των ΑΕΕΑΠ η ακίνητη περιουσία μετατρέπεται σε άμεσα ρευστοποιήσιμη επένδυση και σε επενδυτικό εργαλείο, προσιτό τόσο σε θεσμικά κεφάλαια όσο και σε μικρότερης εμβέλειας επενδυτές, οι οποίοι μπορούν να επενδύσουν σε αυστηρά ελεγχόμενες εισηγμένες εταιρίες και σε ακίνητα μεγάλης αξίας, απαλλαγμένοι από τα προβλήματα της διαχείρισης.

Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα των ΑΕΕΑΠ είναι το πολύ ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που απολαμβάνουν, τη στιγμή μάλιστα που η κατοχή ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα από απλούς ιδιώτες υπερφορολογείται. Ειδικότερα, οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων, πληρώνουν πολύ μειωμένους συντελεστές Φόρου Ακίνητης Περιουσίας και χαμηλό φόρο εισοδήματος συνδεδεμένο με το επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ<sup>162</sup>. Επίσης απαλλάσσονται από όλους τους φόρους και εισφορές υπέρ τρίτων εκτός από: τον φόρο υπεραξίας κατά την εισφορά ακινήτων, τον φόρο εισοδήματος 0,3% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων αλλά και τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου 1%.

Σύμφωνα με δημοσιεύματα<sup>163</sup> της τότε εποχής οι εταιρίες ΑΕΕΑΠ κρατούν μια στάση αναμονής αφού περιμένουν να πέσουν οι τιμές μεγάλων ακινήτων ώστε να μπορούν να τα διεκδικήσουν σε χαμηλές τιμές.

Αυτές οι νομοθετικές προμοδοτήσεις προωθούνται όπως φαίνεται έτσι ώστε οι ΑΕΕΑΠ να μπορούν να συσσωρεύσουν κεφάλαια για να μπορούν να υποστηρίξουν μεγάλης κλίμακας επενδυτικά σχέδια.

Η υπόθεση αυτή στηρίζεται και στο γεγονός ότι έκτος από το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς, η πορεία των ΑΕΕΑΠ προωθείται και από άλλους θεσμικούς φορείς όπως η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων διαθέτοντας ως στρατηγική επιλογή την ανάπτυξη κτιρίων με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά. Από τα στοιχεία που είναι διαθέσιμα στην πλατφόρμα της Ευρωπαϊκής

<sup>161</sup> <https://www.forin.gr/laws/law/12/ependutika-ergaleia-anaptukshs-paroxh-pistwsewn-kai-alles-diatakseis>

<sup>162</sup> Μαρκάζος Κ., (2013), «Το νέο καθεστώς για τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)», ψηφιακό ανάτυπο από την «Επιχείρηση», τεύχος 8-9, <http://www.trastor-reic.gr/Images/%CF%88%CE%B7%CF%86%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%20%CE%B1%CE%BD%CE%AC%CF%84%CF%85%CF%80%CE%BF.pdf>

<sup>163</sup> <https://www.kathimerini.gr/economy/business/363304/sto-ch-a-odeyoyn-dyo-ependytikes-etairies-akiniton/>

Τράπεζας Επενδύσεων <sup>164</sup> φαίνεται πως το 43% επενδύεται σε έργα βιώσιμων υποδομών και μέρος αυτών θεωρείται και η επένδυση σε κατασκευαστικές και εταιρίες ΑΕΕΑΠ. Η χρηματοδότηση αφορά τις 3 μεγαλύτερες εταιρίες:

1. Dimand το 2017 με 21.500.000 ευρώ <sup>165</sup>
2. Invel Real Estate το 2019 με 55.000.000 ευρώ<sup>166</sup>
3. Pangaea Real Estate Investment Company το 2019 με 50.000.000 ευρώ<sup>167</sup>
4. DFF - Lamda Development το 2019 με 22.732.872 ευρώ <sup>168</sup>
5. Greek Corporate Bonds Framework – Extension το 2018 με 150.000.000 ευρώ <sup>169</sup> (η συγκεκριμένη επένδυση σχετίζεται με την δημιουργία εταιριών διαχείρισης κόκκινων δανείων)

Με τον τρόπο αυτό η ευρωπαϊκή ένωση στηρίζει την συσσώρευση κεφαλαίου μεγάλων εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, με την προοπτική της πράσινης ανάπτυξης χωρίς να υπολογίζεται η υπερδιόγκωση της χρηματοπιστωτικής δυναμικής που αποκτούν οι εταιρίες αυτές απέναντι στον χώρο και την διαχείρισή του.

Παρατηρώντας χρονικά την πορεία των ΑΕΕΑΠ με όσα στοιχεία είναι διαθέσιμα σε αρθρογραφίες του διαδικτύου παρατηρούμε μια συνεχιζόμενη αύξηση της δυναμικής τους παρουσίας σε επενδύσεις στην γη αλλά και στην επέκτασή τους στις χρηματιστηριακές αγορές παράλληλα, μέσα από συγχωνεύσεις και συνεργασίες. Ενδεικτικά αναφέρουμε τα παρακάτω:

**2009:** Από το τέλος Ιουνίου του 2008 μέχρι τα μέσα Απριλίου του 2013, ενώ ο Γενικός Δείκτης του ΧΑ κατέγραψε απώλειες 71,8%, οι τιμές των μετοχών των τριών εισηγμένων ΑΕΕΑΠ παρουσίασαν μέση πτώση 46,6%, επιδεικνύοντας μεγαλύτερη ανθεκτικότητα τόσο σε σχέση με το Γενικό Δείκτη όσο και σε σχέση με το δείκτη του κλάδου των εταιριών ακίνητης περιουσίας, Η μέση μερισματική απόδοση ανά μετοχή από το 2009 μέχρι το τέλος του 2011, για το σύνολο των εταιριών, ανήλθε σε 9,3% και είναι υψηλότερη σε σχέση με τη μέση μερισματική απόδοση αντίστοιχων εταιριών σε ευρωπαϊκό επίπεδο (5,1%, για την περίοδο 2007-2011, European Public Real Estate Association). <sup>170</sup>

---

<sup>164</sup> <https://www.ebrd.com/greece-data.html>

<sup>165</sup> <https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/dimand.html>

<sup>166</sup> <https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/50905.html>

<sup>167</sup> <https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/50719.html>

<sup>168</sup> <https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/51534.html>

<sup>169</sup> <https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/greek-corporate-bonds-framework-extension.html>

<sup>170</sup>[https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%ce%9d%ce%bf%ce%bc%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae\\_%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae\\_2012-2013\\_%ce%9c%ce%ac%ce%b9%ce%bf%cf%82\\_2013\\_%ce%9a%ce%b5%cf%86%ce%ac%ce%bb%ce%b1%ce%b9%ce%bf\\_III\\_%ce%95%ce%bd%cf%8c%cf%84%ce%b7%cf%84%ce%b1\\_1\\_2\\_%ce%a0%ce%bb%ce%b1%ce%af%cf%83%ce%b9%ce%bf\\_%ce%99%ce%99\\_3.pdf](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%ce%9d%ce%bf%ce%bc%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae_%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae_2012-2013_%ce%9c%ce%ac%ce%b9%ce%bf%cf%82_2013_%ce%9a%ce%b5%cf%86%ce%ac%ce%bb%ce%b1%ce%b9%ce%bf_III_%ce%95%ce%bd%cf%8c%cf%84%ce%b7%cf%84%ce%b1_1_2_%ce%a0%ce%bb%ce%b1%ce%af%cf%83%ce%b9%ce%bf_%ce%99%ce%99_3.pdf)

**2012:** Συνολικά οι ΑΕΕΑΠ κατείχαν 370 ακίνητα με συνολική αξία (στο τέλος του 2012) 1,4 δισεκ. ευρώ, ενώ η καθαρή αξία ενεργητικού (net asset value) των εταιριών αυτών ανήλθε σε 1,75 δισεκ. ευρώ. Τα χαρτοφυλάκια περιλαμβάνουν κυρίως καταστήματα (49,6%) και γραφεία (44,9%), καθώς στην πλειοψηφία τους τα ακίνητα είναι μισθωμένα από εμπορικές τράπεζες. Πολύ μικρότερα ποσοστά αφορούν αποθηκευτικούς χώρους (2,7%), εμπορικά κέντρα (0,8%) και άλλα ακίνητα (2,0%). Ως προς τη χωρική τους διασπορά, το 65,3% (σε όρους αξίας) των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα έχει πραγματοποιηθεί εντός του νομού Αττικής, το 28,4% σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας, ενώ το υπόλοιπο 6,3% σε χώρες της ανατολικής Ευρώπης (Ρουμανία, Σερβία, Ουκρανία). Η μέση απόδοση των καταστημάτων των επενδυτικών χαρτοφυλακίων του συνόλου των ΑΕΕΑΠ υπολογίζεται σε 8,6%, ενώ των γραφειακών χώρων σε 8,8%. Οι επιδόσεις των μέτοχων των τριών εισηγμένων ΑΕΕΑΠ, κατά την τελευταία πενταετία, ήταν στο σύνολό τους καλύτερες από αυτή του Γενικού Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς η μέση μερισματική απόδοση ανά μετοχή (δηλαδή το μοίρασμα των κερδών στους μετόχους) από το 2009 μέχρι το τέλος του 2011, για το σύνολο των εταιριών, ανήλθε σε 9,3% και είναι υψηλότερη σε σχέση με τη μέση μερισματική απόδοση αντίστοιχων εταιριών σε ευρωπαϊκό επίπεδο (5,1%, για την περίοδο 2007-2011, European Public Real Estate Association).<sup>171</sup>

**2017** Ο κλάδος του Χρηματιστηρίου που σχετίζεται με τη διαχείριση και τις επενδύσεις σε ακίνητα έχει πλέον κεφαλαιοποίηση 2.8 δις € και ξεπέρασε το 5% της συνολικής κεφαλαιοποίησης της αγοράς.<sup>172</sup>

**2018** οι ΑΕΕΑΠ αντιπροσωπεύουν συνολική αξία 3 δις ευρώ ενώ για το 2018 υπεγράφησαν επενδύσεις συνόλου 200 εκατ ευρώ ενώ ήδη για το 2019 είχαν ήδη υπογραφεί κοντά στα 300 εκατ ευρώ. Σημαντικό είναι να πούμε ότι το 81.9% των επενδύσεων και δραστηριοτήτων τοποθετούνται στην Αττική και το 33.4% στο κέντρο της Αθήνας .<sup>173</sup>

Στο Χρηματιστήριο της Αθήνας τον Μάρτιο του 2021 διαπραγματεύονται τέσσερις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και συγκεκριμένα οι Prodea, Trastor, Intercontinantal-International και BriQ Properties, ενώ οι μη εισηγμένες ΑΕΕΑΠ είναι η Μπλε Κέδρος, η

---

<sup>171</sup>

[https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%ce%9d%ce%bf%ce%bc%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae\\_%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae\\_2012-2013\\_%ce%9c%ce%ac%ce%b9%ce%bf%cf%82\\_2013\\_%ce%9a%ce%b5%cf%86%ce%ac%ce%bb%ce%b1%ce%b9%ce%bf\\_III\\_%ce%95%ce%bd%cf%8c%cf%84%ce%b7%cf%84%ce%b1\\_1\\_2\\_%ce%a0%ce%bb%ce%b1%ce%af%cf%83%ce%b9%ce%bf\\_%ce%99%ce%99%ce%99\\_3.pdf](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%ce%9d%ce%bf%ce%bc%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae_%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae_2012-2013_%ce%9c%ce%ac%ce%b9%ce%bf%cf%82_2013_%ce%9a%ce%b5%cf%86%ce%ac%ce%bb%ce%b1%ce%b9%ce%bf_III_%ce%95%ce%bd%cf%8c%cf%84%ce%b7%cf%84%ce%b1_1_2_%ce%a0%ce%bb%ce%b1%ce%af%cf%83%ce%b9%ce%bf_%ce%99%ce%99%ce%99_3.pdf)

<sup>172</sup> [https://www.athexgroup.gr/el/rss-feeds/-/asset\\_publisher/hlxgrpannrss/content/id/4817650](https://www.athexgroup.gr/el/rss-feeds/-/asset_publisher/hlxgrpannrss/content/id/4817650)

<sup>173</sup> <https://m.naftemporiki.gr/story/1699553/ependuseis-15-dis-euro-farmako-stin-oikonomia>

Orilina, η Noval Property του ομίλου της Βιοχάλκο, και η Trade Estate του ομίλου Φουρλής.<sup>174</sup>

Για να υποστηρίξουμε την υπόθεσή μας για την ανοδική πορεία των ΑΕΕΑΠ ειδικότερα στην περιοχή της Αττικής θα παρουσιάσουμε αναλυτικότερα την πορεία των ΑΕΕΑΠ τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα έως σήμερα έτσι ώστε να κατανοήσουμε καλύτερα τις προοπτικές του κλάδου στην Αττική και γενικότερα.

1. Η **Noval Property**, ιδρύεται το 2019 από την συγχώνευση της Noval AE & Bet AE και ανήκει στον όμιλο εταιριών Viohalco . Είναι η δεύτερη μεγαλύτερη ελληνική ΑΕΕΑΠ, διαθέτει χαρτοφυλάκιο 42 ακίνητων, στην Ελλάδα, το οποίο περιλαμβάνει κτήρια γραφείων, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία και πρώην βιομηχανικά κτήρια συνολικής δομημένης επιφάνειας 430.000 τ.μ. περίπου. Η αξία αποτίμησης του χαρτοφυλακίου της στις 31.12.2020 ήταν 364,6 εκ. ευρώ, παρουσιάζοντας αύξηση 22% σε σχέση με την 31.12.2019. Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:
  - The Orbit επί της Λεωφόρου Κηφισίας στην Αθήνα (συνολικής δομημένης επιφάνειας 39.650 τ.μ.), το οποίο αποτέλεσε το πρώτο έργο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε κατά LEED v4 στο επίπεδο PLATINUM (ανώτατη πιστοποίηση υψηλής ενεργειακής κλάσης)<sup>175</sup>
  - Το εμπορικό κέντρο River West η νέα του επέκταση,(κατά περίπου συνολικά 25.000 τ.μ. δομημένης επιφάνειας) και το κτίριο που στεγάζει την εταιρία IKEA
  - Ακίνητο Kodak της Ektasis Development στο Μαρούσι
  - Το πρώην βιομηχανικό συγκρότημα της εταιρίας Βιοχάλκο επί της οδού Πειραιώς 252 το οποίο θα μετατραπεί σε ένα σύνθετο πολυχώρο, τουριστικού, πολιτιστικού, συνεδριακού, ιατρικού, εμπορικού και επιχειρηματικού πόλου στην περιοχή του Ελαιώνα, και περιλαμβάνει δύο ξενοδοχεία, ένα μουσείο, ένα κέντρο τεχνολογικής έρευνας και ανάπτυξης, ένα πάρκο άνω των 30 στρεμμάτων, παιδικές χαρές αλλά και αθλητικές εγκαταστάσεις. Παράλληλα, θα κατασκευαστούν και κοινωφελείς εγκαταστάσεις σε συνάρτηση με το κέντρο αποκατάστασης. Η επένδυση της Noval θα πραγματοποιηθεί σε συνολική έκταση περίπου 73 στρεμμάτων, σε μικρή απόσταση από τους κύριους αρχαιολογικούς χώρους της Αθήνας.<sup>176</sup>
2. **GRIVALDIA** : Η εταιρία ανοίγει το 2019 από την συγχώνευση της Grivalia Properties και Eurobank Properties( η οποία ιδρύθηκε το 2004 ως ΑΕΕΑΠ από την από την ομώνυμη τράπεζα με συνολικά κεφάλαια το 2006: 418.000.000 και 2014: 576.900.000 ενώ από το 2006 είχε εισέλθει στο ελληνικό χρηματιστήριο.) Σήμερα, η Grivalia διαθέτει συνολικά 3,1 δις ευρώ ύπο διαχείριση κεφάλαια κατανεμημένα σε: 1,87δις σε 1.505 ακίνητα , 637 εκατ. Ευρώ σε

<sup>174</sup> <https://www.euro2day.gr/news/market/article/2063508/h-aktinografia-ton-eishgmenon-aeap-.html>

<sup>175</sup> <https://www.usgbc.org/leed/v4>

<sup>176</sup> <https://noval-property.com/katastasi-ependyseon-tis-noval-property-kata-tin-31-12-2020/>

4.767 ύπο διαχείριση ακίνητα από μη εξυπηρετούμενα δάνεια και τα υπόλοιπα σε λοιπές επενδύσεις.<sup>177</sup>

Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:

- Piraeus Port Plaza 1, στον Πειραιά
  - Green Plaza στο Μαρούσι
  - Κτίριο γραφείων επί της οδού Σταδίου και Ομήρου
3. **TRASTOR** : Η εταιρία συστάθηκε το 1999 και το 2005 εισήχθη στο χρηματιστήριο. Το 2014 η αξία της ανερχόταν στα 64 εκατ ευρώ ενώ το 2020 η συνολική αξία αποτίμησης των 65 επενδυτικών ακινήτων του ομίλου ανέρχεται στα 301,6 εκατ. Ευρώ ποσό που προήλθε από την από τη συγχώνευση των κατά 100% τεσσάρων θυγατρικών εταιρειών της. Η Τράπεζα Πειραιώς ελέγχει ήδη το 70,97% των μετοχών της Trastor ΑΕΕΑΠ, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό κατέχουν άλλοι μέτοχοι.
- Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:
- Μιχαλακοπούλου 80, στην Αθήνα. 14.957 τ.μ
  - Μιχαλακοπούλου 184 στην Αθήνα 8.936,45 τ.μ
  - Αμαρουσίου 16 στο Μαρούσι 21.412,29 τ.μ
  - Μεσογείων 109 Αθήνα 781,67 τ.μ.
4. **Briq Properties**: Η εταιρία ξεκινά από το 2016 ενώ το 2017 εισήχθη στο χρηματιστήριο αξιών. Το 2020, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της περιλάμβανε 26 επενδυτικά ακίνητα συνολικής αξίας 72,5 εκατ. ευρώ. έναντι 22 ακινήτων αξίας 57,8 εκατ. ευρώ το 2019, καταγράφοντας αύξηση 21% και ενώ το 2018 40 εκ. Ευρώ παρουσιάζοντας μια σταθερή άνοδο. Σήμερα με 26 ακίνητα στην κατοχή της και 63.883 τμ κατέχει μια ανταγωνιστική θέση ανάμεσα στις ΑΕΕΑΠ
- Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:
- 2 ακίνητα SARMED WAREHOUSES S.A , συνολικής έκτασης 131.232,40 τ.μ. επί των οποίων έχουν αναφερθεί κτήρια συνολικής επιφάνειας 58.641,60 τ.μ. αποθηκευτικών και βιομηχανικών χρήσεων, γραφείων και βοηθητικών χώρων.
  - Λεωφόρος Κηφισού 119, Ρέντης αποθηκευτικοί χώροι 6.113,54 τ.μ<sup>178</sup>
  - Φιλελλήνων 18, Χαλάνδρι, κτήριο γραφείων 1.788 τμ
5. **PRODEA**: Η εταιρία συστάθηκε αρχικά το 1999 ως ΑΤΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε και το 2007 μετονομάστηκε σε MIG REAL ESTATE Α.Ε και πήρε την μορφή ΑΕΕΑΠ ενώ το 2009 εισήχθη στο χρηματιστήριο Αθηνών. Το 2015 η MIG και ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ(ΑΕΕΑΠ της Εθνικής Τράπεζας) συγχωνεύθηκαν με την ονομασία ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ενώ το 2019 απέκτησε την σημερινής της μορφή ως Prodea Investments. (Να σημειώσουμε ότι το 2014 η ΠΑΝΓΑΙΑ είχε ήδη αξία 1,144 δις ευρώ και εξαγοράζει την MIG με συνολική αξία την ίδια χρονιά στα 47,5 εκατ. ευρώ) Η εταιρία από το 2020 έχει στην κατοχή της 360 ακίνητα με αξία αποτίμησης ακινήτων και

<sup>177</sup> <https://www.grivalia.com/company-profile>

<sup>178</sup> <https://www.briqproperties.gr/el/portfolio-analysis>



συμμετοχών άνω των 1,9 δις ευρώ. Το χαρτοφυλάκιο του ομίλου να αποτελείται από εμπορικά ακίνητα που στην πλειοψηφία τους, είναι κτήρια γραφείων και καταστήματα σε Ιταλία, Κύπρο και Ελλάδα . Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:

- Εθνικής Αντιστάσεως 72 & Αγαμέμνωνος Χαλάνδρι, κτήριο γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας 7.137,32 τ.μ.,
  - Αμφιαράου 44-46, Αθήνα 1.829,12 τ.μ., κτήριο γραφείων <sup>179</sup>
  - Ακτή Μιαούλη - Μπουμπουλίνας 2 και Αγίου Σπυρίδωνο Πειραιάς κτήριο γραφείων 3574,46 τμ
6. **Intercontinental International:** Λειτουργεί ως ΑΕΕΑΠ από το 2012 ενώ εισήχθη στο χρηματιστήριο το 2016. Το 2015 η εταιρία ξεκίνησε με 17 ακίνητα και συνόλου 19.715τμ με 54,4 εκατ. Ευρώ σε συνολική εκτιμηθείσα αξία.<sup>180</sup> Η εταιρία στο τέλος 6μήνου 2020 είχε αξία χαρτοφυλακίου πάνω από 96 εκατ. ευρώ, ενώ αποτελούνταν από 34 ακίνητα συνολικής επιφάνειας 43.715 τ.μ. Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:
- Χάρητος 3, Κολωνάκι, Αθήνα κτήριο γραφείων 839 τμ
  - Νικολάου Ζεκάκου 18, Μαρούσι, Αθήνα κτήριο γραφείων 3.589 τμ
  - Λ. Βουλιαγμένης 152, Γλυφάδα Αττικής κτήριο γραφείων 1200 τμ <sup>181</sup>
7. **Orilina Properties**,: Ως εταιρία ιδρύεται το 2018 με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο 105 εκατ. Ευρώ και το 2020, το χαρτοφυλάκιο αποτελείται από 9 ακίνητα με αποτίμηση (ακινήτων και συμμετοχών) στα 83,7 εκατ. ευρώ, και συνολική έκταση στα 67,852τ.μ Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:
- Ερμού 25 Κηφισιά κτήριο γραφείων 30,600 τμ
  - Κηφισίας 7 Αθήνα πολυκατάστημα 10,300 τμ
  - Βας. Σοφίας 59 Αθήνα 290 τμ <sup>182</sup>
8. **DIMAND:** Η εταιρία ξεκινά από το 2008 ως ΑΕΕΑΠ και διαχειρίζεται περί τα 100 εκατ. Ευρώ σε ακίνητη περιουσία τεσσάρων εκτάσεων ενώ σταδιακά εξαγοράζει μέρος της Πειραιώς ΑΕΕΑΠ και τα ακίνητά της. Δεν έχουν δημοσιευθεί οικονομικά στοιχεία για την εταιρία τα τελευταία χρόνια ούτε το σύνολο των ακινήτων της ακριβώς αλλά αν κρίνουμε από τα δημοσιεύματα του χαρτοφυλακίου της σε είναι η κυρίαρχη εταιρία ΑΕΕΑΠ και το μόνο που γνωρίζουμε<sup>183</sup> είναι ότι το 98% των μετοχών της εταιρίας ανήκει στην επενδυτική εταιρία Castlelake investments<sup>184</sup>
- Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:
- PIREUS TOWER ο ουρανοξύστης του Πειραιά επί της Ακτής Ποσειδώνος ως κτήριο γραφείων 29.150 sq.m

<sup>179</sup> [http://www.prodea.gr/page.aspx?p\\_id=347](http://www.prodea.gr/page.aspx?p_id=347)

<sup>180</sup> <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3143287/poia-einai-i-intercontinental-international-pou-mpainei-sto-x-a>

<sup>181</sup> <http://www.ici-reic.com/portfolio/geographic-distribution/page/2/>

<sup>182</sup> <https://orilina.com/gr/portfolio/vas-sofias-59-athina8>

<sup>183</sup> <https://www.euro2day.gr/news/economy/article/2038501/se-dokimasia-oi-apotimhseis-hartofylakion-ton-aeaa.html>

<sup>184</sup> <https://www.castlelake.com/index.html>

- PIREUS PORT PLAZA: πρόκειται για ένα συγκρότημα κτιρίων της εταιρίας Παπαστράτος με έκταση 65.753 τμ και φιλοξενεί χώρους γραφείων
  - ANANGEL MARITIME HEADQUARTERS κτίριο γραφείων στην οδό Δοιράνης 216 με έκταση 14000τμ
  - Karela Office Park Παιανία κτίριο γραφείων 29.900τμ
9. **TRADE ESTATES** : Η εταιρία συστήνεται το 2019 με αξία χαρτοφυλακίου στα 190 εκατ. ευρώ με 7 ακίνητα που έχει στην κατοχή του ο όμιλος. Είναι η μόνη εταιρία ΑΕΕΑΠ η οποία έχει μόνο ένα ακίνητο στην Αττική στην περιοχή του Ρέντη ενώ τα υπόλοιπα είναι τα καταστήματα ΙΚΕΑ σε Θεσσαλονίκη, Ιωάννινα, Κύπρο και Σόφια Βουλγαρίας.<sup>185</sup>
10. **ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ** : Η εταιρία ιδρύεται το 2019 με 29 ακίνητα στην διάθεσή της και 90 εκατ. Ευρώ ως συνολική αξία. Μερικά από τα σημαντικά κτήρια της στην Αττική είναι:
- Coco-Mat Athens BC Ξενοδοχείο Φαλήρου 5 & Παρόδου Συγγρού 34, Αθήνα
  - Coco Mat Ξενοδοχείο Υψηλάτου 2 Αθήνα
  - Coco Mat Ξενοδοχείο Ηροδότου 2 Αθήνα

Να επισημάνουμε ότι αν και δεν μπορούμε να έχουμε πλήρη εικόνα των χαρτοφυλακίων των ΑΕΕΑΠ, από τα δημοσιεύματα στο τύπο φαίνεται ότι μεγαλύτερο ποσοστό την ακίνητης περιουσίας των ΑΕΕΑΠ βρίσκεται στην Αττική και ειδικότερα, το 81,9% των κεφαλαίων το 2018 τοποθετήθηκαν στην αγορά της Αττικής, εκ των οποίων ποσοστό 37,8% αφορά επενδύσεις στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας και 33,4% στα βόρεια προάστια της πρωτεύουσας.<sup>186</sup>

Συμπερασματικά ο θεσμός των ΑΕΕΑΠ μέσω της ανοδικής του πορείας, υποδεικνύει τον μετασχηματισμό του παραδοσιακού, μικροεπενδυτικού μοντέλου επί της Ελληνικής γης σε κάτι πολυσύνθετο και με σκοπό την απόκτηση μεγάλων ακινήτων και εκτάσεων για μακροχρόνια διαστήματα για την κεφαλαιοποίηση της επένδυσής τους. Τα μεγάλα χαρτοφυλάκια των τραπεζών προορίζονται για να διανεμηθούν στις εταιρίες ΑΕΕΑΠ, με αποτέλεσμα να επαναδιαμορφωθούν οι επενδυτικοί χάρτες της Αθήνας με σοβαρές συνέπιες για τις κοινωνίες της εκάστοτε περιοχής επένδυσής. Τα ακίνητα που ενδιαφέρουν τις ΑΕΕΑΠ μπορεί να περιορίζονται για την ώρα στα ακίνητα υπηρεσιών όπως τα γραφεία και τα καταστήματα, αλλά οι μεταλλαγές που μπορούν να προκληθούν στον χώρο από την εκμετάλλευση ακινήτων είναι πολυδιάστατες και μπορούν να επιδράσουν και στην πρόσβαση στην κατοικία. Με βάση τα στοιχεία εκτιμήσεων που έχουν συγκεντρωθεί από τις τράπεζες, το εννεάμηνο του 2018 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν αυξημένες κατά 1,3% σε ετήσια βάση, έναντι μείωσης κατά 1,2% το αντίστοιχο διάστημα του 2017. Στην αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας

<sup>185</sup> [https://www.businessdaily.gr/epiheiriseis/13470\\_stratigikos-ependytis-stin-etaireia-akiniton-tis-foyrlis](https://www.businessdaily.gr/epiheiriseis/13470_stratigikos-ependytis-stin-etaireia-akiniton-tis-foyrlis)

<sup>186</sup> <https://www.insider.gr/epiheiriseis/real-estate/110026/hronia-rekor-gia-tis-ependyseis-apo-tis-aeep-anamenetai-2019>

συνέβαλε η σημαντική αύξηση στις τιμές των διαμερισμάτων στην περιοχή της Αθήνας κατά 2,1%, ενώ αντίστοιχα στη Θεσσαλονίκη περιορίστηκε σε 0,8% και στις άλλες μεγάλες πόλεις και λοιπές περιοχές της χώρας σε 0,7%.<sup>187</sup> Στην ενίσχυση της ζήτησης οικιστικών ακινήτων έχει συντελέσει το έντονο ενδιαφέρον για επενδυτικά οικιστικά ακίνητα, τα οποία, ειδικά μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αποτελούν πλέον έναν νέο τομέα της αγοράς με ραγδαία ανάπτυξη.

Τέλος οι εταιρίες ΑΕΕΑΠ φαίνεται ότι για να πετύχουν την αύξηση της αξίας της ιδιόκτητης γης τους ότι δεν περιορίζονται μόνο στην αναβάθμισή της αλλά προχωρούν και στην αναβάθμιση του δημόσιου χώρου μέσω ευκαιριών που τους δίνονται. Ένα παράδειγμα είναι ότι μέσω του νέου προγράμματος του Δήμου Αθηναίων «Υιοθέτησε την πόλη σου»<sup>188</sup> η Prodea Investments ΑΕΕΑΠ τον Ιανουάριο του 2021 έκανε πρόταση στον Δήμο Αθηναίων να «Υιοθετήσει» μέσω του προγράμματος ένα μεγάλο μέρος του λόφου του Στρέφη.<sup>189</sup> Η δωρεά αφορά το ποσό του 1 εκατ. Ευρώ για την εκπόνηση μελετών και την κατασκευή του έργου. Τέτοιου είδους ευκαιρίες υπονομεύουν τον ρόλο του δημόσιου χώρου αλλά και τον σχεδιασμό του από τους δημόσιους φορείς, ενώ παράλληλα ανάγουν την ύπαρξή του και την χρήση του σε προϊόν, προσδοκώντας να λάβουν υπεραξία οι ιδιοκτησίες τους.

## **Η. Τα ιδιωτικά και κρατικά ψηφιακά εργαλεία διαχείρισης του χώρου στην Ελλάδα**

Όλες οι πρακτικές οι οποίες περιγράφηκαν νωρίτερα δεν θα ήταν εφικτό να εντατικοποιηθούν χωρίς την χρήση των τεχνολογικών εργαλείων της εποχής που αφορούν την συλλογή – αποθήκευση - κωδικοποίηση – συσχέτιση πληροφοριών σε άμεσο χρόνο. Είτε μέσω ιδιωτικών είτε δημόσιων μέσων, οι πληροφορίες οι οποίες σχετίζονται με όλο και περισσότερες πτυχές του χώρου αλλά και των σχέσεων μεταξύ χώρου - ατόμων – κράτους και επιχειρήσεων χρησιμοποιούνται από τον εκάστοτε φορέα με βάση τις ελευθερίες ή τους περιορισμούς οι οποίες νομοθετούνται στην εκάστοτε κοινωνία.

Στην Ελλάδα συγκεκριμένα η ψηφιοποίηση δεδομένων που αφορούν τον χώρο ιδιωτικό και δημόσιο (έγγραφα νομιμότητας ακινήτου, ιδιοκτησιακό καθεστώς, χρήσεις γης, κτηματολόγιο, διαδικασίες αδειοδότησης, δισδιάστατοι και τρισδιάστατοι χάρτες απεικόνισης, στατιστικά στοιχεία κ.ά,) μεθόδων αναζήτησης αυτών (πλατφόρμες αναζήτησης των δεδομένων) αλλά και συσχέτισης μεταξύ αυτών, είναι μια διαδικασία η οποία εντατικοποιήθηκε μόλις τα τελευταία πέντε χρόνια. Για παράδειγμα μόλις το 2017 με τον νόμο 4495/2017 και το άρθρο 33 αναφέρεται η απόφαση για ψηφιοποίηση του αρχείου των υπηρεσιών δόμησης, ενώ μόλις το 2018 με το ΦΕΚ Τεύχος Β 3136/31.07.2018 οι αδειοδοτήσεις

<sup>187</sup> <https://www.sofokleousin.gr/erxontai-nea-afentika-stin-agora-akiniton>

<sup>188</sup> <https://adoptathens.gr/>

<sup>189</sup> [https://www.efsyn.gr/ellada/periballon/277329\\_real-estate-thelei-na-yiothetisei-ton-lofo-strefi](https://www.efsyn.gr/ellada/periballon/277329_real-estate-thelei-na-yiothetisei-ton-lofo-strefi)

οικοδομικών αδειών γίνονται ηλεκτρονικά. Γενικότερα παρατηρείται ότι σε όλα τα πεδία που αφορούν την συλλογή και επεξεργασία δεδομένων για τον χώρο ο δημόσιο τομέας έχει προχωρήσει στην δημιουργία ενός ψηφιακού περιβάλλοντος όπου όλο και περισσότερες πληροφορίες θα είναι προσβάσιμες στο κοινό τα επόμενα χρόνια. Μερικές από αυτές τις διαδικασίες ψηφιοποίησης δεδομένων είναι :

1. Ηλεκτρονικές Ταυτότητες κτιρίων: Σκοπός της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου είναι αρχικά, η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, των οικοδομικών αδειών του, το ενεργειακό του αποτύπωμα, το ιδιοκτησιακό του καθεστώς, δεδομένα κτηματολογίου και σε δεύτερο χρόνο η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών του ακινήτου κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής του. Το σύστημα εισαγωγής δεδομένων είναι ήδη σε λειτουργία από τον Ιανουάριο του 2021 και ως διαδικασία έκδοσης για την ώρα είναι απαραίτητη για την οποιαδήποτε πράξη μεταβίβασης ακινήτου.<sup>190</sup> Με αυτόν τον τρόπο θα ψηφιοποιηθούν όλα τα δεδομένα που αφορούν το κτιριακό απόθεμα της χώρας.
2. Κτηματολόγιο: Η υπηρεσίες κτηματολογίου είναι ένα συστημικό εργαλείο αναζήτησης και καταγραφής της κτηματικής περιουσίας, ιδιωτικής και δημόσιας. Η ψηφιοποίηση των πληροφοριών αυτών είναι ένα σύνθετο εγχείρημα το οποίο θα μετατρέψει σε ψηφιακά αρχεία όλα τα δεδομένα των 97 υποθηκοφυλακείων της Ελληνικής γης
3. Ενιαίος ψηφιακός χάρτης: Είναι το ενιαίο σύστημα ενημέρωσής για πλήθος γεωχωρικών δεδομένων όπως: οι όροι δόμησης, οι χρήσεις γης, τα όρια οικισμών, οι δασικές εκτάσεις, οι αρχαιολογικές περιοχές οι προστατευόμενες περιοχές, αιγιαλός, κ.ά.

Όλες αυτές οι διαδικασίες από την μια πλευρά δίνουν την δυνατότητα ελέγχου της περιουσίας δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, οι πληροφορίες και διαδικασίες θα είναι άμεσα προσβάσιμες από πολίτες και ερευνητικά, εκπαιδευτικά ιδρύματα αλλά παράλληλα δίνει την ευκαιρία και στο επενδυτικό κεφάλαιο να δρα ταχύτατα.

Εκτός όμως από την ψηφιοποίηση ήδη γνωστών πρακτικών προς όφελος και ευελιξία της αγοράς, δημιουργούνται και άλλου τύπου ψηφιακές πλατφόρμες για την εξυπηρέτηση των νέων έμμεσων αγορών γης, των αγορών των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Ήδη τους επόμενους μήνες προωθείται η δημιουργία ενός Κεντρικού Μητρώου Πιστώσεων (Central Credit Register) το οποίο θα είναι ένα πληροφοριακό σύστημα που παρέχει στοιχεία (ανωνυμοποιημένα) για τις οφειλές των πελατών των τραπεζών και ειδικότερα για τη θέση κινδύνου κάθε πελάτη έναντι του τραπεζικού συστήματος. Παρέχονται στοιχεία και για το ιστορικό των εξασφαλίσεων

---

<sup>190</sup> <https://ypodomes.com/energopoeitai-i-ilektroniki-taytotita-ktirioy-apo-1i-ianoyariou-2021/>

του εκάστοτε δανειολήπτη (μέσω Κεντρικού Μητρώου Εξασφαλίσεων)<sup>191</sup>, μία διεθνής πρακτική για την αξιολόγηση της αγοράς δανείων, των εταιρειών διαχείρισης και των δανειοληπτών. Στόχο είναι η ενίσχυση της αξιοπιστίας αλλά και των τιμών στη δευτερογενή αγορά ομολόγων. Πρακτικά φαίνεται να είναι ένα ψηφιακό μητρώο τιτλοποιημένων δανείων που δίνει άμεση πρόσβαση σε ποσοτικά και ποιοτικά στοιχεία στην αγορά και στις αρμόδιες αρχές. Μέσα από αυτή την κοινή πληροφόρηση, δηλαδή την πρόσβαση στην ίδιες πληροφορίες από όλους, θα υπάρξει μεν μεγαλύτερη διαφάνεια αλλά παράλληλα μοιάζει να φτιάχνετε η δομή πληροφοριών για ένα ψηφιακό καζίνο πάνω σε χρέη ατόμων και επιχειρήσεων και κατ' επέκταση στην γη, καθώς ως πρακτική θα δώσει πρόσβαση σε περισσότερες εταιρίες διαχείρισης απαιτήσεων αλλά και επενδυτές σε τιτλοποιημένα δάνεια και κατά συνέπεια, πιθανότητα θα αυξήσει τις τιμές τους μέσα από τον ανταγωνισμό.

Δεν κατευθύνεται όπως είναι αναμενόμενο, μόνο το κράτος προς τις ψηφιακές μεθόδους διαχείρισης της γης, αλλά και ο ιδιωτικός τομέας και μάλιστα με μια ευρεία γκάμα εφαρμογών γεννημένη μέσα από το όλο και αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον για την γη σε παγκόσμιο επίπεδο. Εκτός από τις γνωστές υπηρεσίες της Google για την ψηφιακή απεικόνιση του χώρου μέσω δορυφόρων, μια ολόκληρη βιομηχανία ψηφιακής διαχείρισης ακίνητης περιουσίας γνωστή ως PropTech (property technology)<sup>192</sup> χρησιμοποιείται για να περιγράψει οποιαδήποτε τεχνολογία εκμεταλλεύεται, η αγορά ακινήτων για την εξασφάλιση αμεσότερων και υψηλότερων γαιοπροσόδων. Περιλαμβάνει πλατφόρμες και λογισμικά, αξιοποιήσιμα από τον κτηματομεσιτικό κλάδο, για : τον εντοπισμό του ακινήτου σε χάρτες, τον νομικό και πολεοδομικό έλεγχο, την ανάλυση δεδομένων ποσοτικών και ποιοτικών για το ακίνητο αλλά και για τις ανάγκες αγοραστών, πωλητών και ενοικιαστών, καθώς και την άμεση ψηφιακή μοντελοποίηση του χώρου. Όλα αυτά τα δεδομένα θα μπορούν να είναι άμεσα διαθέσιμα μέσα από ένα κινητό τηλέφωνο με δίκτυο 5G. Το ασύρματο δίκτυο 5G<sup>193</sup> (5<sup>th</sup> generation system) επιτρέπει και την γρηγορότερη φόρτωση δεδομένων αλλά και την καλύτερη διαχείριση όγκου δεδομένων και διασυνδέσεών τους. Το γεγονός αυτό επιτρέπει στις κτηματομεσιτικές εταιρίες να δρουν ταχύτατα διαχειρίζοντας παράλληλα ένα υπερμεγέθη όγκο πληροφοριών που τους παρέχουν εξειδικευμένες εταιρίες που παρέχουν λογισμικά για την κάλυψη των αναγκών τους. Στην ελληνική αγορά εντοπίζονται πάνω από τριάντα εταιρίες<sup>194</sup> οι οποίες παράγουν ήδη τέτοιου είδους λογισμικά και υπηρεσίες, μερικές από αυτές είναι:

---

<sup>191</sup> <https://www.insider.gr/epiheiriseis/trapezes/158558/diabatirio-gia-oliki-epanafora-pairnoyn-oi-trapezes-apo-irakli-2-kai>

<sup>192</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Property\\_technology](https://en.wikipedia.org/wiki/Property_technology)

<sup>193</sup> <https://el.wikipedia.org/wiki/5G>

<sup>194</sup> <https://www.hebergementwebs.com/%CE%B5%CE%BA%CF%80%CF%84%CF%8E%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82/%CF%84%CE%BF-30-%CE%BA%CE%B1%CE%BB%CF%8D%CF%84%CE%B5%CF%81%CE%B1-%CE%B1%CE%BA%CE%AF%CE%BD%CE%B7%CF%84%CE%B1-crm-in-2021>



1. Η Property Market Technologies<sup>195</sup> η οποία δραστηριοποιείται στον χώρο παρέχοντας Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα Διαχείρισης και Παρακολούθησης Ακινήτων (Property Management), προχώρησε στην δημιουργία συστήματος έρευνας και συλλογής στοιχείων με ονομασία "Έρευνα Αξιών Κατοικιών Αττικής" για την συστηματική καταγραφή των αξιών (πώλησης και μίσθωσης) κατοικιών στην Αττική σε τριμηνιαία βάση, βασισμένα σε ψηφιακές πλατφόρμες πληροφοριών (G.I.S) και (IPMS) για τον σύλλογο μεσιτών αστικών συμβάσεων Αθηνών – Αττικής (ΣΜΑΣΑΑ)<sup>196</sup> το 2019.
2. Η Fortunet Hellas και η Singular logic προσφέρουν λογισμικό και υπηρεσίες RealEstate CRM <sup>197</sup> (Customer Relationship Management ή αλλιώς Διαχείριση Πελατειακών Σχέσεων) Το πληροφοριακό αυτό σύστημα προσφέρει πλήρη παρακολούθηση του ακινήτου αλλά και της αγοράς στην οποία βρίσκεται, δηλαδή καταγράφει τα τεχνικά νομικά, ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, την πορεία των συμβάσεων εκμετάλλευσης του με τα έσοδα που αποφέρουν στον χρόνο, τις ασφαλίσεις του, τα φορολογικά, πάγια(ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.α) και τεχνικά(τυχόν συντηρήσεις, διαμορφώσεις κτλ) έξοδα του, ενώ παράλληλα συγκρίνει τα στοιχεία του ακινήτου, με στοιχεία της αγοράς και κάνει προβλέψεις ή προτάσεις για την αύξηση της απόδοσης του ακινήτου.

Τέτοιου είδους λογισμικά όπως το CRM είναι ήδη διαδεδομένα σε πολλά πεδία του marketing και του εμπορίου από την δεκαετία το 2000,<sup>198</sup> ενώ εκείνη την περίοδο αρχίζουν να το χρησιμοποιούν και οι πρώτες εταιρίες ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα όπως η MIG REAL ESTATE χρησιμοποίησε λογισμικό της Singular logic Property Management για την διαχείριση του χαρτοφυλακίου της.<sup>199</sup>

Παρατηρώντας λοιπόν την άνθηση του κλάδου των εταιριών αυτών τα τελευταία χρόνια όπου όλο και περισσότερες εταιρίες διαχείρισης ακινήτων, real estate, ΑΕΕΑΠ, κ.ά αναζητούν τέτοιου είδους λογισμικά, διαφαίνεται μια τάση για συλλογή και επεξεργασία όλο και περισσότερων δεδομένων για την στοχευμένη εμπορευματοποίηση του χώρου.

Τα δεδομένα λοιπόν τα οποία θα είναι προσβάσιμα τα επόμενα χρόνια και από κρατικούς φορείς θα μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν για την εντατικοποίηση των ρυθμών χρηματιστικοποίησης του χώρου με ανυπολόγιστα αποτελέσματα για την καθημερινή ζωή σε έναν χώρο ο οποίος θα παράγεται ή θα μορφοποιείται με βάση την αξία ανταλλαγής του στην αγορά.

---

<sup>195</sup> <https://www.propertymarketech.com/>

<sup>196</sup> <https://www.capital.gr/agora-akiniton/3380220/anarpasta-ta-diamerismata-sta-exarxeia>

<sup>197</sup> <https://www.fortunethellas.gr/Profile.html>

<sup>198</sup> <https://www.softone.gr/what-is-crm/>

<sup>199</sup> <https://portal.singularlogic.eu/case-study/916/mig-real-estate-property-management>

## **Συνδέοντας τα νήματα, συμπεράσματα**

Στόχος της εργασίας υπήρξε η ιχνηλάτηση των πολλαπλών ζητημάτων που ανακύπτουν γύρω από την εδραίωση διαφόρων μορφών χρηματοπιστικοποίησης του χώρου, επηρεάζοντας έμμεσα ή άμεσα τις ζωές των ανθρώπων. Επιλέχθηκε να παρουσιαστεί μια συλλογική εικόνα της τάσης χρηματοπιστικοποίησης στην Αττική και να μην επικεντρωθεί η μελέτη στην επιμέρους ανάλυση κάποιου συγκεκριμένου παραδείγματος λόγω του ότι η σημερινή συνθήκη φανερώνει ότι η τάση είναι μαζική και έτσι θα έπρεπε να αντιμετωπιστεί και να μελετηθεί. Για τον λόγω αυτό και η πρώτη γενική παρατήρηση έχει να κάνει με το κατά πόσο η οικονομική και κατ'επέκταση νομική επιστήμη επιβάλλεται όλο και περισσότερο στην επιστήμη (στο πεδίο αντικειμένου) της πολεοδομίας και χωροταξίας. Ο ρόλος της οικονομίας μοιάζει να γίνεται ο βασικός ρυθμιστής σύμφωνα με τον οποίο, καθορίζονται σε μεγάλο βαθμό οι υπόλοιπες αποφάσεις πολιτικές, κοινωνικές, και λειτουργικές που αφορούν τον σχεδιασμό ή μη του χώρου.

Μέσα από την μελέτη διαπιστώνεται ότι σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη αυτή διαδραματίζει η κυριαρχία του νεοφιλελευθερισμού από την δεκαετία του 80 και μετά, μέσα από την οποία, η ελεύθερη οικονομία αναδεικνύεται ως ο πυλώνας της κοινωνίας. Μόνο που, η γενική και χωρίς όρους ελευθερία που δόθηκε από τους κρατικούς φορείς σε χρηματιστήρια και τράπεζες αφήνοντας τους τα περιθώρια να λειτουργήσουν επεκτατικά και κυριαρχικά σε όσους τομείς ενεπλάκησαν, φαίνεται να μετατρέπουν σήμερα το κράτος σε διαμεσολαβητή ανάμεσα στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και τους δανειολήπτες. Έχοντας λοιπόν το κράτος ως αρωγό ο χρηματοπιστωτικός τομέας εδραιώθηκε στον χώρο αυξάνοντας την κυριαρχία του.

Στην περίπτωση της Αττικής, φαίνεται πως οργανωμένα δίκτυα οικονομικής εκμετάλλευσης ιδιωτικής γης σχετίζονται σε μεγάλο βαθμό με το χρηματοπιστωτικό σύστημα. Το γεγονός ότι η διαδικασία χρηματοπιστικοποίησης ιδιωτικής γης στην Αττική είχε ήδη εντατικοποιηθεί, κατά την περίοδο των ολυμπιακών αγώνων θα διαδραματίσει κομβικό ρόλο σε μια αναδιανομή πλούτου κατά την διάρκεια της κρίσης λίγο αργότερα. Ο εύκολος δανεισμός από τις τράπεζες ( μέσα από την ένταξη της Ελλάδας στην ΕΕ και την ΟΝΕ ), για κάθε είδους δάνεια στεγαστικά-καταναλωτικά-επιχειρηματικά με υποθήκευση ακίνητα και γη, ενώ παράλληλα έδωσε νομοθετικά το δικαίωμα σε εταιρίες διαχείρισης ακινήτων να εισαχθούν στο χρηματιστήριο και να αποκτήσουν ευνοϊκότερη φορολογία. Με αυτόν τον τρόπο κατά την περίοδο αυτή υπήρξε μια πρώτη εκτίμηση των δυναμικών πεδίων ανάπτυξης και επενδύσεων στην γη της Αττικής από εγχώριους αλλά και ξένους παράγοντες, διαδραματίζοντας έτσι τον ρόλο του συσσωρευτή κεφαλαίου αφού μετά τους ολυμπιακούς αγώνες και μαζί με την υλοποίηση υποδομών μεγάλης κλίμακας μετατρέπεται σε αναπτυξιακό πόλο, με βλέψεις

προς μια διεθνή αναγνωρισιμότητα και προσμονή για υπεραξία των επενδύσεων στην γη.

Η χρηματοπιστωτική κρίση όμως τροποποιεί την πορεία χρηματοπιστωτικοποίησης της γης. Μέσα από την οικονομική δυσχέρεια και την δυσκολία αποπληρωμής χρεών φανερώνεται η έκταση της σύνδεσης του τραπεζικού τομέα με την γη. Αυτή η σχέση θα γίνει ο βασικός μοχλός αναδιανομής πλούτου, και γης, μεταφέροντας την ακίνητη ατομική περιουσία η οποία είναι υποθηκευμένη σε τραπεζικά δάνεια από τους δανειολήπτες, στις τράπεζες και της εταιρίες διαχείρισης απαιτήσεων. Η συνθήκη αυτή φανερώνει την δομή κάτω από την οποία οι σχέσεις ανάμεσα σε κράτος, χρηματοπιστωτικό σύστημα και πολίτες έχουν ως κοινό παρονομαστή τον χώρο, καθώς η διευθέτηση των ζητημάτων τους γίνεται με βάση την διαχείρισή του. Κατ' αυτόν τον τρόπο η γαιοπρόσοδος εργαλειοποιείται πολιτικά, και διαδραματίζει καταλυτικό ρόλο ειδικά κατά την περίοδο της κρίσης. Ειδικά το 2013 μέσω της πίεσης των μνημονίων νομοθετούνται μια σειρά από κατευθύνσεις οι οποίες βάζουν γερές βάσεις για την συνθήκη εμπορευματοποίησης τους χώρου.

Ενώ η ιδιωτική περιουσία υπερφορολογείται βάση νομοθεσιών, μετατρέποντάς της σε οικονομικό βάρος, η επιχειρηματικότητα στον κτηματομεσιτικό τομέα μεγάλης κλίμακας αποφορολογείται (όπως οι εταιρίες ΑΕΕΑΠ ή η πρακτική εκμετάλλευσης ακινήτων μέσω του Air b&b η οποία φορολογείται αρκετά αργότερα από την εμφάνισή της) ενώ παράλληλα νομοθετούνται πρακτικές προσέλκυσης ξένων κεφαλαίων με βάση την αγορά και επένδυση στην γη (όπως η μονοθεσία για την Χρυσή Βίτσα).

Έτσι δίνεται το έναυσμα από το κράτος μέσω της νομοθεσίας, προς το συσσωρευμένο κεφάλαιο να επενδύσει κερδοσκοπικά στην γη, από μικρή (Air b & b και χρυσή βίτσα) μέχρι μεγάλη κλίμακα (ΑΕΕΑΠ) επεκτείνοντας την κυριαρχία του. Συγκεκριμένα οι ΑΕΕΑΠ σήμερα μέσα από την συσσώρευση γης και κεφαλαίου κατά την διάρκεια της κρίσης φαίνεται έχουν κατοχυρώσει έναν ισχυρό ρόλο στον κτηματομεσιτικό τομέα, μεταλλάσσοντας το παραδοσιακό, μικροεπενδυτικό μοντέλο επένδυσης στην γη, σε χρηματοοικονομικό προϊόν όπου η αξία του διακυμαίνεται στο χρηματιστήριο. Τα ακίνητα που ενδιαφέρουν τις ΑΕΕΑΠ μπορεί να περιορίζονται στα ακίνητα που φιλοξενούν υπηρεσίες όπως τα γραφεία και τα καταστήματα, καθώς και μεγάλοι αποθηκευτικοί χώροι, και ξενοδοχεία αλλά η εκμετάλλευση ακινήτων τέτοιας κλίμακας αυξάνουν τις τιμές του συνόλου της γης που τις περιβάλλει, μετατρέποντάς τις σε πυρήνες επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Ενώ λοιπόν οι ΑΕΕΑΠ συνεχίζουν και μάλιστα εντατικοποιούν την επενδυτική τους δραστηριότητα στην ακίνητη περιουσία και ειδικά στην Αττική, βγαίνοντας ενισχυμένες από την κρίση, οι μικροϊδιοκτήτες γης, χάνουν τις περιουσίες τους. Το κράτος όπως ήδη αναφέρθηκε αναλαμβάνει τον ρόλο διαμεσολαβητή ανάμεσα στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και τους

δανειολήπτες οι οποίοι αδυνατούν να αποπληρώσουν το δάνειό τους. Μέσα από νομοθετικές ρυθμίσεις προστατεύει μεν την πρώτη κατοικία από τον πλειστηριασμό, αφού όμως πρώτα έχει συμφωνηθεί με το τραπεζικό σύστημα, ότι οι πλειστηριασμοί εν μέσω κατάρρευσης της αγοράς ακινήτων δεν είναι μια συμφέρουσα επιλογή, γιατί και θα χάσουν την υπόλοιπη αποπληρωμή του δανείου και το ακίνητο θα πουληθεί σε χαμηλότερη αξία. Έτσι λοιπόν για ένα χρονικό διάστημα δεν πλειστηριάζονται πρώτες κατοικίες. Η πίεση όμως που ασκείται στην τράπεζες από την ευρωπαϊκή κεντρική τράπεζα για την μείωση των κόκκινων δανείων από τους ισολογισμούς τους, δημιουργεί την ανάγκη πιο δραστικών λύσεων. Η λύση που προτείνεται από την ευρωπαϊκή τράπεζα είναι τα ΜΕΔ να συσσωρεύονται, να κατηγοριοποιούνται και να μετατρέπονται σε χρηματοπιστωτικά προϊόντα με στόχο να πουληθούν από τις τράπεζες μαζικά σε εταιρίες διαχείρισης χρέους ώστε οι δε τράπεζες να μειώσουν από τους ισολογισμούς τους τα αυξημένα κόκκινα δάνεια, και οι μεν εταιρίες να διαχειριστούν το χρέος ή και το ακίνητο που το συνοδεύει για την αποπληρωμή του. Ο ρόλος του κράτους γίνεται πάλι διαμεσολαβητικός μέσα από την δημιουργία ενός συστημικού εργαλείου διαχείρισης δεδομένων των χρεών, ώστε να επιτηρεί τις διαδικασίες μεταπώλησης. Η πρακτική αυτή ωθεί τις εταιρίες διαχείρισης, να δράσουν επιχειρηματικά στην ενυπόθηκη γη, με ανυπολόγιστες ακόμα συνέπειες για την μαζική δράση τους. Η δραστηριότητα αυτή δεν αφορά μόνο την περιοχή της Αττικής αλλά λόγω έλλειψης στοιχείων μπορεί μόνο να γίνει υπόθεση για την συγκέντρωση των υποθηκευμένων ακινήτων στην περιοχή της Αττικής δεδομένου ότι παρουσιάζει και την μεγαλύτερη πυκνότητα σε δομημένο περιβάλλον.

Τα επόμενα όμως χρόνια απ ότι φαίνεται η συλλογή στοιχείων για το δομημένο περιβάλλον και της σχέσεις των υποκείμενων με αυτό, θα είναι συνεχώς αυξανόμενα και διαθέσιμα αφού ο κτηματομεσιτικοί φορείς αλλά και κρατικοί φορείς, έχουν ήδη δημιουργήσει συστήματα συλλογής – αποθήκευσης και επεξεργασίας δεδομένων τα οποία θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν και από τις δύο πλευρές κράτος και ιδιωτικό κεφάλαιο, για την ακριβέστερη «βάση στατιστικών και δεδομένων» δραστηριοποίηση στον χώρο. Αυτές όμως οι δραστηριότητες φαίνεται να είναι απεδαφικοποιημένες, διότι οι παράγοντες: κράτος και ιδιωτικό επενδυτικό κεφάλαιο, μιλούν, σχεδιάζουν, νομοθετούν και επεμβαίνουν στον χώρο με βάση ποσοτικά οικονομοτεχνικά δεδομένα συλλεγμένα και αποκωδικοποιημένα από λογισμικά συστήματα. Έτσι οι ζωές των ανθρώπων καθώς και η αλληλεπίδραση τους με τον χώρο μετατρέπονται σε εκμεταλλεύσιμα δεδομένα προς χρήση για την εντατική εμπορευματοποίηση του χώρου, αφού η χρήση των δεδομένων αυτών από τους επενδυτές θα εντατικοποιείται όλο και περισσότερο στο μέλλον δημιουργώντας μια νέα συνθήκη μαζικής και εστιασμένης εκμετάλλευσης της γης.

## Επίλογος

Μέσα από την παρουσίαση της νέας αυτής συνθήκης η εργασία θέλησε να είναι μια εισαγωγή για περαιτέρω έρευνα πάνω σε ζητήματα που ίσως απασχολήσουν την κοινή γνώμη τα επόμενα χρόνια όλο και πιο εμφατικά. Το σίγουρο φαίνεται να είναι ότι η κατάσταση της πανδημίας και της οικονομικής πίεσης που δέχονται και θα δεχτούν οι κοινωνίες τον επόμενο καιρό θα είναι μια ακόμα ευκαιρία για την συνέχιση και βαθύτερη χρηματοπιστωτικοποίηση του χώρου. Και αυτό διότι όχι μόνο δεν μπορεί να ανατραπεί άμεσα αυτή η ροπή χρηματοπιστωτικοποίησης, αλλά εντατικοποιείται μέσα από Ευρωπαϊκούς και κρατικούς φορείς οι οποίοι απαιτούν να συνεχιστούν οι διαδικασίες πλειστηριασμών και πώλησης κόκκινων δανείων ακόμα και κατά την περίοδο της πανδημίας, ενώ μια ακόμη αναδιανομή πλούτου βρίσκεται στην αρχή της, αφού οι χρεωκοπημένες λόγω πανδημίας επιχειρήσεις και υποθηκευμένες περιουσίες θα μεταπωληθούν σε αυτούς που μπορούν να τις αγοράσουν.

Τα ερωτήματα που γεννιούνται είναι πολλά και σύνθετα. Πώς όμως μπορεί η πολεοδομία και χωροταξία να δώσει εναλλακτικές απέναντι στην οικονομοκεντρική και κερδοσκοπική αντιμετώπιση του χώρου από το ιδιωτικό κεφάλαιο, χωρίς την πολιτική βούληση και την πίεση από το κοινωνικό σύνολο ; Πώς η όλο και αυξανόμενη ροπή της συλλογής και επεξεργασίας δεδομένων για τον χώρο μπορεί να χρησιμοποιηθεί, όχι για την ιδιωτική μεγιστοποίηση της γαιοπροσόδου αλλά για την έρευνα και μελέτη της κοινωνικής οργάνωσης του χώρου, μέσω ανθρωποκεντρικών προσεγγίσεων, χωρίς όμως να μεθοδεύονται από την στατιστική και τους αριθμούς; Αν η τιμή της μετοχής της εκάστοτε εταιρίας διαχείρισης γης, εισηγμένης στο χρηματιστήριο, εξαρτάται από την υψηλότερη δυνατή άντληση γαιοπροσόδου, τότε κάθε κίνηση της εταιρίας και των μετόχων της θα είναι η μεγαλύτερη δυνατή αύξηση της τιμής της γης. Αν συμπεριληφθεί και το γεγονός ότι εταιρίες τέτοιου τύπου έχουν την δυνατότητα να δωρίζουν πολεοδομικές μελέτες και κατασκευές για δημόσιους χώρους πέριξ των ιδιοκτησιών τους, τότε ποιος ο ρόλος των κατοίκων που αναζητούν στέγη και ζωή στην πόλη τους αν δεν μπορούν να της παράξουν το κέρδος που αναζητά η εταιρία ? Θα έρθει ίσως και η εποχή όπου η αξία της μετοχής θα καθορίζει και την αξία της γης όπως γίνεται και με τα υπόλοιπα προϊόντα και πρώτες ύλες?

Οι απαντήσεις είναι αντίστοιχα σύνθετες αλλά η ανάγκη για ανατροπή της πορείας χρηματοπιστωτικοποίησης της γης άμεση. Η αξία χρήσης πρέπει να επανέλθει στο επίκεντρο αντικαθιστώντας την μεγιστοποίηση και συσσώρευση του κέρδους από την γη.



## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

### **- ΕΛΛΗΝΙΚΗ**

Αγγελίδης, Μ. (επίμ.) (2004). *Αειφόρος ανάπτυξη των πόλεων στην Ευρώπη και στην Ελλάδα*. Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ.

Αγγελόπουλος, Π. (2013). *Τράπεζες και Χρηματοπιστωτικό Σύστημα (Αγορές, Προϊόντα, Κίνδυνοι)*. Αθήνα: Σταμούλης Αθ., Δ' Ανανεωμένη Έκδοση. Σελ. 41-45.

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ. & Πιτσιάβα, Μ. (2014). *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές: για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη*. Αθήνα: Κριτική.

Αντωνοπούλου, Σ. (2008). *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*. Αθήνα: Εξάντας

Αντωνοπούλου, Ν. Μ. (2008). *Οι κλασσικοί της κοινωνιολογίας: Κοινωνική θεωρία και νεότερη κοινωνία*, Αθήνα: Σαββάλας.

Γαβαλά, Α. (2014). *Εγγυημένα στεγαστικά δάνεια και διαδικασίες πρόσβασης στην κατοικία*. Διπλωματική μεταπτυχιακή εργασία, ΕΜΠ.

Δελλαδέτσιμας, Π.Μ. (2009). *Ασφαλείς Πόλεις*. Αθήνα: Εξάντας

Δεσποτόπουλος, Ι. (1997). *Η ιδεολογική δομή των πόλεων*. Αθήνα: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ.

Ζαχαριάδης, Γ. & Τσιορλης, Α. (2011). *Σύγχρονες εξελίξεις στην στεγαστική και καταναλωτική πίστη* Πτυχιακή εργασία, ΤΕΙ Καβάλας, Τμήμα διοίκησης και οικονομίας.

Κωστάκης, Δ. (1987). *Η Γαιοπρόσοδος σαν στοιχείο της οικονομικής λειτουργίας του χώρου: μελέτη στη θεωρία της αξίας του Μαρξ*. Θεσσαλονίκη: Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Πολυτεχνική Σχολή, Διδακτορική Διατριβή.

Λαπαβίτσας, Κ. (2013). *Κέρδος χωρίς παραγωγή*. Αθήνα: Τόπος (Μοτίβο Εκδοτική).

Μπαρκούτα, Γ. (2019). *Η κατοίκηση σε κρίση. Το παράδειγμα της Αθήνας. Από την κατοικία στην κλίμακα της πόλης*. Αθήνα: Εκκρεμές

Ροζανβαλόν, Π. (2003). *Το νέο κοινωνικό ζήτημα. Επανεξετάζοντας το κράτος πρόνοια*. Αθήνα: Μεταίχμιο

Σαρηγιάννης, Γ. Μ. (2000). *Αθήνα 1830-2000 Εξέλιξη – Πολεοδομία-Μεταφορές*. Αθήνα: Συμμετρία.

Σορόλη, Ε. Μεταπτυχιακή φοιτήτρια Πειραιάς 2008, REITs, (Πανεπιστήμιο Πειραιώς τμήμα χρημα. Και τραπε διοικητικής Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών στην Χρηματοοικονομική και τραπεζική Διοικητική σελ 10

Χατζημιχάλης, Κ. (2014). *Κρίση χρέους και υφαρπαγή γης*. Αθήνα: ΚΨΜ.

Χατζημιχάλης, Κ. (2018). *Τοπία της Κρίσης στη Νότια Ευρώπη. Στα μονοπάτια της άνισης γεωγραφικής ανάπτυξης*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια.

## - **ΞΕΝΗ**

Blomley, N. K. (1994). *Law, Space, and the Geographies of Power*. New York: Guilford Press.

Campbell, S. & Fainstein, S. (2003). *Urban planning and the contradictions of sustainable development*. Cambridge: Blackwell Publishers

Carter, A. (2000). *Strategy and partnership in urban regeneration*. In P. Roberts & H. Sykes (eds), *Urban Regeneration: A Handbook* (pp.37-59). London: Sage Publications.

Castells, M. (2002). *The Space of Flows* στο Susser, I. (ed.), *The Castells Reader on Cities and Social Theory*, Mass. and Oxford: Blackwell Publishers, Malden.

Castells, M. (1989). *The informational City: Information, Technology, economic Restructuring and the urban-regional, Process*. Oxford: Basil Blackwell.

Clark, E. (2011). *Dispossession, Displacement and Human Security», Industrial Transformation, Urbanization and Human Security*. Proceedings of IHDP (International Human Dimensions Programme) International Conference. Taipei: Academia Sinica, Taiwan.

Epstein, G.A (ed.) (2005). *Financialization and the World Economy*. Cheltenham: Edward Elgar.

Harvey, D. (1975). *The geography of capitalist accumulation: a reconstruction of the Marxian theory*. *Antipode* 7: 9-21.

Harvey, D. (1982). *The Limits to Capital*. Chicago: University of Chicago press

Harvey, D. (2010). *The Enigma of Capital and the Crises of Capitalism*. London: Profile.p.245

Harvey, D. (2014). *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*. London: Profile books.

Mankiw, N. G. & Laurence, B. M. (2013). Μακροοικονομική και το Χρηματοπιστωτικό Σύστημα. Χορταρέας Γ. (Επιστ. Επιμ.), (Α. Σοκοδήμος, μεταφρ.) Αθήνα: Gutenberg.

Lazzarato, M. (2012). *The Marking of the Indebted Man. An Essay on the Neoliberal Condition*. Los Angeles: Semiotext

Lewis, W. A. (1985). *The Economics of Racial Inequality*. New York: Colombia University, Centre for the Study of Human Rights.

Polanyi, K. (2001 [1944]). *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of our Time*. Boston: Beacon Press.

Robertson, M. (2014). *The Financialisation of British Housing – A Systems of Provision Approach*. Thesis submitted for the degree of PhD, Department of Economics, SOAS, University of London.p86

Rifkin, J. (2001). *Η νέα εποχή της πρόσβασης. Η νέα κουλτούρα του υπερκαπιταλισμού, όπου όλη η ζωή είναι μια επί πληρωμή εμπειρία*. (Α. Αλαβάνου, μεταφρ.) Αθήνα: Α. Α. Λιβάνη

Smith, M.D. (1994). *Geography and Social Justice*. Oxford: Blackwell.  
Smith, N. (1979), «Toward a Theory of Gentrification: A Back to the C.

Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK*. 2nd edition. Oxon: Routledge.

## **ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ**

(η πρόσβαση σε όλες τις διευθύνσεις διαδικτύου έγινε από τις 20/11/2020 έως τις 19/03/2021)

### **- ΕΛΛΗΝΙΚΗ**

Τράπεζα της Ελλάδος «*Τα πρώτα πενήντα χρόνια της Τράπεζας της Ελλάδος*», Αθήνα 1978. σελ.18 (διαθέσιμο στο : <https://vufind.lib.uom.gr/Record/6965>)

Βαϊου, Ν., Μαντουβάλου, Μ. & Μαυρίδου, Μ. *Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα : Τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη, ΔΠΜΣ, Αστικός Χώρος, Παραγωγή και εργασία, Κείμενα – ενότητα* (διαθέσιμο στο: [http://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/resource/5287\\_maria-mantoyvaloy/social\\_cohesion.pdf](http://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/resource/5287_maria-mantoyvaloy/social_cohesion.pdf))

Βαταβάλη, Φ. & Σιατίτσα, Δ. (2011). *Η "κρίση" της κατοικίας και η ανάγκη για μια νέα στεγαστική πολιτική*. διαθέσιμο στο: <http://www.encounterathens.wordpress.com>

Βατικιώτης, Λ. (2016), «Πλειστηριασμοί: Χέρι χέρι τα "κοράκια" με τους τραπεζίτες», Unfollow, τεύχ. 54, Ιούνιος

Βουρεκάς, Κ. (2014). «Η αυτοκρατορία των ενοικίων (και τα κόκκινα δάνεια)». διαθέσιμο στο: <http://www.toperiodiko.gr>

Δελλαδέτσιμας, Π.Μ. (2004). *Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: Συμβατικό νέο πρότυπο και έργα υποδομής*. Αθήνα: Γεωγραφίες, τεύχ. 7.

Δελλαδέτσιμας, Π. Μ. (2009). *Τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη και την Ελλάδα: ζητήματα σχεδιασμού και ρύθμισης*, Αθήνα: Γεωγραφίες, τευχ. 15.

Δελλαδέτσιμας, Π.Μ. (2016). *Τοποθέτηση στο Εργαστήριο δημόσιας πολιτικής του ΕΚΚΕ "Σχεδιασμός και εφαρμογή της δημόσιας πολιτικής στον τομέα του αστικού σχεδιασμού και των αναπλάσεων"*. ΕΚΚΕ, Αθήνα: 13/12/2016.

Δελεβέγκος, Δ. (2015). "Βόμβα" για την κτηματαγορά τα κόκκινα δάνεια» διαθέσιμο στο: <http://www.capital.gr>

Κανδύλα, Θ. & Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2010). *Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007*, Αειχώρος, τεύχ. 138.

Μαντουβάλου, Μ. & Μαυρίδου, Μ. (1989). *Επίδραση των διαδικασιών παραγωγής και της οργάνωσης της αγοράς ακινήτων στις τιμές της γης στην Πρωτεύουσα*, δημοσιευμένο στο Αστική γαιοπρόσοδος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές κατοικίας της μεταπολεμικής Αθήνας, Έρευνα κατ' ανάθεση της Γ.Γ.Ε.Τ. στον Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, Ε.Μ.Π.

Μαντουβάλου, Μ. (1995) *Αστική γαιοπρόσοδος, τιμές γης και διαδικασίες ανάπτυξης του αστικού χώρου Ι*, ΕΚΚΕ, τεύχ. 88.

Μαντουβάλου, Μ. Μπαλλά, Ευ. (2004), «Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα», Πόλη και Χώρος από τον 20<sup>ο</sup> στον 21<sup>ο</sup> αιώνα, τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Α, Αραβαντινό, ΕΜΠ, Παν, Θεσσαλίας, ΣΕΠΟΧ, Αθήνα

- **ΞΕΝΗ**

Clark, E. (2017). *Διαψεύδοντας τη θεωρία χάσματος ενοικίων*. (Σ. Κοσκολέτος, μεταφρ.) Αθήνα: Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας. (διαθέσιμο στο <http://radicalgeography.gr/>)

COHRE (2009). *Forced Evictions, Global Survey – 2007-2008*. Geneva: The Centre on Housing Rights and Evictions.

Fine, B. (2010). *Locating financialisation*, *Historical Materialism*, 18 (2): 97-116.

Harvey, D. (1989). *From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism*. *Geografiska Annaler Series B: Human Geography*, 71, 3-17

Palley, T. (2007). *Financialization: what it is and why it matters*. The Levy Economics Institute, Working Paper No. 525.p.2

Prudham, S. (2007). *Sustaining Sustained Yield: Class, Politics, and Post-war Forest Regulation in British Columbia*. *Environment and Planning D: Society and Space*, 25, pp. 258-283.

Sayer, A. (2015). *Why We Can't afford the Rich*. Bristol: Policy Press

Smith, N. (1979). «*Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital Not People*», *Journal of the American Planning Association*, 45, pp. 541

Swyngedouw, E., Moulaert, F. & Rodriguez, A. (2002). *Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the new urban policy*. *Antipode* 34(3): 542-577

## **ΑΡΘΡΑ - ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

(η πρόσβαση σε όλες τις διευθύνσεις έγινε από τις 20/11/2020 έως τις 19/03/2021)

[https://www.avgi.gr/politiki/68409\\_giati-i-troika-endaferetai-gia-ti-gi-kai-ta-akinita](https://www.avgi.gr/politiki/68409_giati-i-troika-endaferetai-gia-ti-gi-kai-ta-akinita)

[www.iss.nl/Ldpi](http://www.iss.nl/Ldpi)

<http://www.chinese-chamber.gr/el/%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%B5%CE%AF%CE%BF-%CF%84%CF%8D%CF%80%CE%BF%CF%85/%CE%BD%CE%AD%CE%B1/item/324-%CF%85%CF%80%CE%BF-%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B1%CE%B9%CE%B3%CE%B9%CE%B4%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CE%B5%CE%BA%CE%B5%CE%B2%CE%B5-%CE%B7-1%CE%B7->



[%CE%B5%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7-real-estate-2019-arexpo](#)

[www.bankofgreece.gr/statistica](http://www.bankofgreece.gr/statistica)

<https://m.naftemporiki.gr/story/1590597/psifiakos-kapitalismos>

Organisation for Economic Co-operation and Development, Financial System, Glossary of Statistical Terms (Διαθέσιμο στο <https://stats.oecd.org/glossary/detail.asp?ID=6189>)

<https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A7%CF%81%CE%B7%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%BF%CF%80%CE%B9%CF%83%CF%84%CF%89%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CF%83%CF%8D%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BC%CE%B1>

<https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A7%CF%81%CE%B7%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%AE%CF%81%CE%B9%CE%BF>

<https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A4%CF%81%CE%AC%CF%80%CE%B5%CE%B6%CE%B1>

<https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.el.html>

[https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance\\_on\\_npl.el.pdf](https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance_on_npl.el.pdf)

<https://lawandtech.eu/2020/05/03/%CE%BA%CF%8C%CE%BA%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%B1-%CE%B4%CE%AC%CE%BD%CE%B5%CE%B9%CE%B1-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%B4%CE%AF%CE%BA%CE%B1%CE%B9%CE%BF/>

<https://www.rsm.global/greece/news/etairies-diaheirisis-mi-exypiretoymenon-daneion-rolos-exelixi-kai-synepeies-gia-tis>

[https://www.avgi.gr/politiki/68409\\_giati-i-troika-endaferetai-gia-ti-gi-kai-ta-akinita](https://www.avgi.gr/politiki/68409_giati-i-troika-endaferetai-gia-ti-gi-kai-ta-akinita)

<https://www.mckinsey.com>

<https://www.kathimerini.gr/economy/international/978507/apopsi-ta-epomena-100-eti-kai-i-4i-viomichaniki-epanastasi/>

[https://en.wikipedia.org/wiki/Social\\_Credit\\_System](https://en.wikipedia.org/wiki/Social_Credit_System)

<https://en.unesco.org/news/japan-pushing-ahead-society-50-overcome-chronic-social-challenges>

<https://www.investopedia.com/ask/answers/09/high-frequency-trading.asp>

Ντοκιμαντέρ με τίτλο: Money bots. Σκηνοθεσία: Friedrich Moser, Daniel Andrew Wunderer Παραγωγή: Αυστρίας/Γερμανίας – 2020 (διαθέσιμο στο [https://www.youtube.com/watch?v=ZkBaS8GdeMs&ab\\_channel=Play920](https://www.youtube.com/watch?v=ZkBaS8GdeMs&ab_channel=Play920))

<http://radicalgeography.gr/wp-content/uploads/2016/11/finalradgeo1.pdf>

<https://www.rizospastis.gr/story.do?id=3732847>

<https://www.taxheaven.gr/law/2778/1999>

<https://www.eib.org/attachments/general/reports/ar1989el.pdf>

<https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2010.pdf>

<https://www.bankofgreece.gr/Publications/oikodelt200702.pdf>

<https://www.hba.gr/FinancialLaw/Details/225>

<https://www.bankofgreece.gr/Publications/NomPol20182019.pdf> σελ.29

[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics/el](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/el)

<https://www.capital.gr/me-apopsi/3353353/agora-akinton-kai-prooptikes-to-2019>

<https://www.athexgroup.gr/el/company-profile/-/select-company/198>

<https://www.eurobank.gr/Uploads/pdf/Karytinis.pdf>

<http://www.hcmc.gr/aweb/files/enimerotikadeltia/files/efg.pdf>

[http://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/10564/Papathanasis\\_Nektarios.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dione.lib.unipi.gr/xmlui/bitstream/handle/unipi/10564/Papathanasis_Nektarios.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

<https://www.tanea.gr/1999/12/24/economy/ta-akinita-xrysafi-twn-trapezwn/>

[https://www.athexgroup.gr/el/permalink/-/asset\\_publisher/contentdispl/content/aite-se-gia-ten-eisagoge-tes-sten-kyria-agora-ch-a-ypebale-e-etairaia-peiraios-ependyseis-akinetes-periousias-aeap-4340](https://www.athexgroup.gr/el/permalink/-/asset_publisher/contentdispl/content/aite-se-gia-ten-eisagoge-tes-sten-kyria-agora-ch-a-ypebale-e-etairaia-peiraios-ependyseis-akinetes-periousias-aeap-4340)

<https://www.eurobank.gr/el/omilos/grafeio-tupou/111-news-page>

<https://www.capital.gr/agora-akinton/284113/peiraios-aeap-auxisi-8-sta-esoda-sto-a-trimino-tou-2007>

<https://www.naftemporiki.gr/finance/story/594791/eurobank-properties-aeap-anakoinosi-ruthmizomenis-pliροφοrias-n35562007>

<https://www.eurobank.gr/-/media/eurobank/omilos/enimerosi-ependuton/oikonomikes-katastaseis-thigatrikon-etairion/oikonomikes-katastaseis-thigatrikon-etairion-2011/eurobank-business-services-ae-2011.pdf>

[https://www.bankofgreece.gr/Publications/2012\\_AGORA\\_AKINHTON\\_II.pdf](https://www.bankofgreece.gr/Publications/2012_AGORA_AKINHTON_II.pdf) σελ 102

<https://eleftherostypos.gr/oikonomia/514085-sto-735-yboxorise-to-pososto-tis-idiokatoikisis-ton-ellinon/>

<https://www.capital.gr/forbes/3501904/xari-stin-ipo-oi-treis-idrutes-tis-airbnb-diplasiasan-tis-priousies-tous-se-mia-imeri>

<https://www.philenews.com/oikonomia/ellada/article/806758/pos-i-elliniki-blueground-antlise-78-ekat-dolaria>

<https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/pies-chores-dinoun-ti-fthinoteri-chrisi-viza/>

<https://www.ependyseis.gr/sub/nomos4146/n4146.htm>

<https://e-realestates.gr/news/chrysi-viza-anodiki-poreia-kai-to-2019-poia-akineta-protimoun-oi-ksenoi-ependytes/>

<https://business.gr/ta-7-megala-xenodocheiaka-projects-tis-athinas-poy-quot-frenarei-quot-i-pandimia/>

<https://www.vsquared2.com/>

<https://www.scmp.com/news/hong-kong/article/1679775/cy-leung-announces-suspension-immigration-investor-scheme>

<https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.el.html>

<https://www.taxheaven.gr/law/3869/2010>

<https://www.hba.gr/EuropeanAssociation?sectiontype=SSM>

<https://banks.com.gr/kokkina-daneia-einai-kindynos-alla-kai-efkairia/>

<https://www.capital.gr/oikonomia/3258418/to-megalo-deal-piso-apo-tous-pleistiriamous>

<https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/real-estate-i-apeleftherosi-plistiriamon-vazi-plafon-stis-times-katikion/>

<https://www.capital.gr/oikonomia/3267999/pleistiriamoi-15-000-akineta-tha-bgaloun-sto-sfuri-to-2018-oi-trapezes>

<https://www.capital.gr/oikonomia/3349293/-mesites-gia-100-000-akineta-oi-trapezes>

<https://www.realestateonline.gr/>

<https://www.toperiodiko.gr/%CE%B7-%CE%B1%CF%85%CF%84%CE%BF%CE%BA%CF%81%CE%B1%CF%84%CE%BF%CF%81%CE%AF%CE%B1-%CF%84%CF%89%CE%BD-%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CF%89%CE%B>

[D-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CF%84%CE%B1-%CE%BA%CF%8C%CE%BA/#.YEr9nWgzaUk](https://www.kathimerini.gr/economy/real-estate/561130219/poliseis-akinaton-met-empodion-apo-tis-etaireies-diacheirisis/)

<https://www.kathimerini.gr/economy/real-estate/561130219/poliseis-akinaton-met-empodion-apo-tis-etaireies-diacheirisis/>

<https://www.capital.gr/oikonomia/3526878/apantiseis-se-8-krisimes-erotiseis-gia-ton-irakli?fbclid=IwAR37jSk67svQpqpWKLkzg589SmfZwQz4jqjGdnUemAQNZxMA3nRwbjJQg8>

<https://www.kathimerini.gr/economy/local/1067062/oi-pente-oroi-ton-funds-gia-koyrema-daneion/>

<https://www.kathimerini.gr/economy/local/1067062/oi-pente-oroi-ton-funds-gia-koyrema-daneion/>

<https://m.naftemporiki.gr/story/1113787/oi-katastrofikes-sunepeies-tis-uperforologisis-ton-akinaton>

<https://www.forin.gr/laws/law/12/ependutika-ergaleia-anaptukshs-paroxh-pistwsewn-kai-alles-diatakseis>

Μαρκάζος Κ., (2013), «Το νέο καθεστώς για τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)», ψηφιακό ανάτυπο από την «Επιχείρηση», τεύχος 8-9, <http://www.trastoreic.gr/Images/%CF%88%CE%B7%CF%86%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%20%CE%B1%CE%BD%CE%AC%CF%84%CF%85%CF%80%CE%BF.pdf>

<https://www.kathimerini.gr/economy/business/363304/sto-ch-a-odeyoyn-dyo-ependytikes-etaireies-akinaton/>

<https://www.ebrd.com/greece-data.html>

<https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/dimand.html>

<https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/50905.html>

<https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/50719.html>

<https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/51534.html>

<https://www.ebrd.com/work-with-us/projects/psd/greek-corporate-bonds-framework-extension.html>

<https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%ce%9d%ce%bf%ce%bc%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae%2012-2013%ce%9c%ce%ac%ce%b9%ce%bf%cf%82%2013%ce%9a%ce%b5%cf%86%ce%ac%ce%bb%ce%b1%ce%b9%ce%bf%III%ce%95%ce%bd%cf%8c%cf%84%ce%b7%cf%84%ce%b1%20%ce%a0%ce%bb%ce%b1%ce%af%cf%83%ce%b9%ce%bf%ce%99%ce%99%ce%99%3.pdf>

[https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%ce%9d%ce%bf%ce%bc%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae\\_2012-](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%ce%9d%ce%bf%ce%bc%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae_2012-)

[2013 %ce%9c%ce%ac%ce%b9%ce%bf%cf%82 2013 %ce%9a%ce%b5%cf%86%ce%ac%ce%bb%ce%b1%ce%b9%ce%bf III %ce%95%ce%bd%cf%8c%cf%84%ce%b7%cf%84%ce%b1 1 2 %ce%a0%ce%bb%ce%b1%ce%af%cf%83%ce%b9%ce%bf %ce%99%ce%99%ce%99 3.pdf](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%ce%9d%ce%bf%ce%bc%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae%ce%a0%ce%bf%ce%bb%ce%b9%cf%84%ce%b9%ce%ba%ce%ae_2013%ce%9c%ce%ac%ce%b9%ce%bf%cf%82_2013%ce%9a%ce%b5%cf%86%ce%ac%ce%bb%ce%b1%ce%b9%ce%bf_III%ce%95%ce%bd%cf%8c%cf%84%ce%b7%cf%84%ce%b1_1_2%ce%a0%ce%bb%ce%b1%ce%af%cf%83%ce%b9%ce%bf_%ce%99%ce%99%ce%99_3.pdf)

[https://www.athexgroup.gr/el/rss-feeds/-/asset\\_publisher/hlxgrpannrss/content/id/4817650](https://www.athexgroup.gr/el/rss-feeds/-/asset_publisher/hlxgrpannrss/content/id/4817650)

<https://m.naftemporiki.gr/story/1699553/ependuseis-15-dis-euro-farmako-stin-oikonomia>

<https://www.euro2day.gr/news/market/article/2063508/h-aktinografia-ton-eishgmenon-aeap-.html>

<https://www.usgbc.org/leed/v4>

<https://noval-property.com/katastasi-ependyseon-tis-noval-property-kata-tin-31-12-2020/>

<https://www.grivalia.com/company-profile>

<https://www.briqproperties.gr/el/portfolio-analysis>

[http://www.prodea.gr/page.aspx?p\\_id=347](http://www.prodea.gr/page.aspx?p_id=347)

<https://www.capital.gr/epixeiriseis/3143287/poia-einai-i-intercontinental-international-pou-mpainei-sto-x-a>

<http://www.ici-reic.com/portfolio/geographic-distribution/page/2/>

<https://orilina.com/gr/portfolio/vas-sofias-59-athina8>

<https://www.euro2day.gr/news/economy/article/2038501/se-dokimasia-oi-apotimhseis-hartofylakion-ton-aeap.html>

<https://www.castlelake.com/index.html>

[https://www.businessdaily.gr/epiheiriseis/13470\\_stratigikos-ependytis-stin-etaireia-akinon-tis-foyrlis](https://www.businessdaily.gr/epiheiriseis/13470_stratigikos-ependytis-stin-etaireia-akinon-tis-foyrlis)

<https://www.insider.gr/epiheiriseis/real-estate/110026/hronia-rekor-giatis-ependyseis-apo-tis-aeap-anamenetai-2019>

<https://www.sofokleousin.gr/erxontai-nea-afentika-stin-agora-akinon>

<https://adoptathens.gr/>

[https://www.efsyn.gr/ellada/periballon/277329\\_real-estate-thelei-na-yiothetisei-ton-lofo-strefi](https://www.efsyn.gr/ellada/periballon/277329_real-estate-thelei-na-yiothetisei-ton-lofo-strefi)



<https://ypodomes.com/energopoeitai-i-ilektroniki-taytotita-ktirioy-apo-1-ianoyarioy-2021/>

<https://www.insider.gr/epiheiriseis/trapezes/158558/diabatirio-gia-oliki-epanafora-pairnoyn-oi-trapezes-apo-irakli-2-kai>

[https://en.wikipedia.org/wiki/Property\\_technology](https://en.wikipedia.org/wiki/Property_technology)

<https://el.wikipedia.org/wiki/5G>

<https://www.hebergementwebs.com/%CE%B5%CE%BA%CF%80%CF%84%CF%8E%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82/%CF%84%CE%BF-30-%CE%BA%CE%B1%CE%BB%CF%8D%CF%84%CE%B5%CF%81%CE%B1-%CE%B1%CE%BA%CE%AF%CE%BD%CE%B7%CF%84%CE%B1-crm-in-2021>

<https://www.propertymarketech.com/>

<https://www.capital.gr/agora-akiniton/3380220/anarpasta-ta-diamerismata-sta-exarxeia>

<https://www.fortunethellas.gr/Profile.html>

<https://www.softone.gr/what-is-crm/>

<https://portal.singularlogic.eu/case-study/916/mig-real-estate-property-management>

ΕΜΠ, Ερευνητικό Πρόγραμμα (2004) «*Στρατηγικό πλαίσιο ανάπτυξης για την Αθήνα-Αττική*», Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, ΥΠΕΧΩΔΕ (επιστ. υπ. Κλειτώ Γεράρδη).σελ 262 -266 (Διαθέσιμο στο

<https://nomosphysis.org.gr/8266/ereunitiko-programma-stratigiko-plaisio-xorikis-anaptuksis-gia-tin-athina-attiki-sunopsi-iounios-2004>

<https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2009.pdf>

[https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/ΑΓΟΡΑ\\_ΑΚΙΝΗΤΩΝ1.pdf](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/ΑΓΟΡΑ_ΑΚΙΝΗΤΩΝ1.pdf)

