



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ

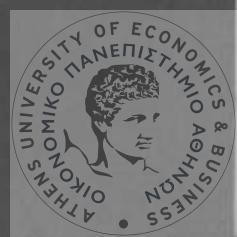
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ
ΠΟΛΕΩΝ - ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ
ΑΝΑΛΥΣΗ - ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Μαρία Δ. Κανελλοπούλου

ΕΡΓΑΣΙΑ

Που υποβλήθηκε στο Τμήμα Στατιστικής
του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών
ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση
Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης
στη Στατιστική Μερικής Φοίτησης (Part-time)
με κατεύθυνση «Στατιστικές Μέθοδοι
στην Κτηματαγορά»

Αθήνα
Ιανουάριος 2007



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

KATAVOTΩΣ





ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΑΘΗΝΩΝ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
εισ80984
Αρ.
παξ.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ

**ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ
ΠΟΛΕΩΝ- ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ- ΤΕΧΝΙΚΗ
ΑΝΑΛΥΣΗ- ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ**

Μαρία Δ. Κανελλοπούλου

ΕΡΓΑΣΙΑ

Που υποβλήθηκε στο Τμήμα Στατιστικής
του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών
ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση

Μεταπτυχιακού Διπλώματος

Ειδίκευσης στη Στατιστική

Μερικής Παρακολούθησης (Part-time)

Αθήνα
Οκτώβριος 2006





ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΑΘΗΝΩΝ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
εισ. 80984
Αρ.
ταξ.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ

Εργασία που υποβλήθηκε ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση
Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στη Στατιστική
Μερικής Φοίτησης (Part-Time) με κατεύθυνση
«Στατιστικές Μέθοδοι στην Κτηματαγορά»

ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ - ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ - ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ - ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Μαρία Δ. Κανελλοπούλου

Υπεύθυνο μέλος ΔΕΠ:

Επ. Πανάς
Καθηγητής

Ο Διευθυντής Μεταπτυχιακών Σπουδών

Επαμεινόνδας Πανάς
Καθηγητής



Στους γονείς μου...



ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για τη συγγραφή του παρόντος συγγράμματος θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου και την αδερφή μου για την στήριξη τους καθώς και τους καθηγητές μου για την καθοδήγησή τους.



EYAXAPIZIEZ

Λα τι ανηγόρευτο παρόντος στην πλατεία της Αθήνας
καθηρώσατο τον ιερέα Ιωάννη και την οικογένεια του.
Ιωάννης Καθηρώσατο τον ιερέα Ιωάννη καθηρώσατο του.



II



ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Είμαι απόφοιτος του Τμήματος Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών από το ακαδημαϊκό έτος 2002-2003. Τα τελευταία δύο χρόνια παρακολούθω το Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Συμπληρωματικής Ειδίκευσης στη Στατιστική με έμφαση στην Κτηματαγορά το οποίο θα ολοκληρώσω με την παρούσα εργασία. Την περίοδο συγγραφής της συγκεκριμένης εργασίας εργάζομαι στο τμήμα εξυπηρέτησης πελατών της Τράπεζας Κύπρου.

Είναι η πρώτη μεταπτυχιακή μου εργασία που γράφω μετά την έλλειψη της Επίκουρης Καθηγήτριας Μαρίας Λαζαρίδη καθώς απέκλεισε την παραγωγή μου. Η παραγωγή μου στην πανεπιστημιακή σχολή ήταν πάντα σημαντική για με την οποία έπιασα την προστασία της καθηγήτριας μας καθώς και την προστασία της στην παραγωγή μου. Η παραγωγή μου στην πανεπιστημιακή σχολή ήταν πάντα σημαντική για με την οποία έπιασα την προστασία της καθηγήτριας μας καθώς και την προστασία της στην παραγωγή μου.

Το παρόν έργο είναι η πρώτη μεταπτυχιακή μου που γράφω μετά την έλλειψη της Επίκουρης Καθηγήτριας Μαρίας Λαζαρίδη καθώς απέκλεισε την παραγωγή μου. Η παραγωγή μου στην πανεπιστημιακή σχολή ήταν πάντα σημαντική για με την οποία έπιασα την προστασία της καθηγήτριας μας καθώς και την προστασία της στην παραγωγή μου. Η παραγωγή μου στην πανεπιστημιακή σχολή ήταν πάντα σημαντική για με την οποία έπιασα την προστασία της καθηγήτριας μας καθώς και την προστασία της στην παραγωγή μου.

Το παρόν έργο είναι η πρώτη μεταπτυχιακή μου που γράφω μετά την έλλειψη της Επίκουρης Καθηγήτριας Μαρίας Λαζαρίδη καθώς απέκλεισε την παραγωγή μου. Η παραγωγή μου στην πανεπιστημιακή σχολή ήταν πάντα σημαντική για με την οποία έπιασα την προστασία της καθηγήτριας μας καθώς και την προστασία της στην παραγωγή μου. Η παραγωγή μου στην πανεπιστημιακή σχολή ήταν πάντα σημαντική για με την οποία έπιασα την προστασία της καθηγήτριας μας καθώς και την προστασία της στην παραγωγή μου.

Το παρόν έργο είναι η πρώτη μεταπτυχιακή μου που γράφω μετά την έλλειψη της Επίκουρης Καθηγήτριας Μαρίας Λαζαρίδη καθώς απέκλεισε την παραγωγή μου. Η παραγωγή μου στην πανεπιστημιακή σχολή ήταν πάντα σημαντική για με την οποία έπιασα την προστασία της καθηγήτριας μας καθώς και την προστασία της στην παραγωγή μου.



BIOΛΥΦΙΚΟ ΕΙΜΕΙΟΝΑ

Πίστη το ρόλο των Τεχνητών Συστημάτων στην Οικονομία
Επανεργειακή Ανάπτυξη από το 2002-2003. Το
επενδυτικό πεδίο της Μετατελλιγής ήταν η
επένδυση στην επιβαθμισμένη οικονομία.
Επιτυχημένη η προσπάθεια της Επιτροπής να
κατατάσσει την οικονομία στην παγκόσμια
αγορά έφερε σημαντικές αποτελέσματα.
Κατατάσσοντας την οικονομία στην παγκόσμια
αγορά σηματοδότησε την έναρξη της Κύριας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Μαρία Κανελλοπούλου

ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΠΟΛΕΩΝ- ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ- ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ- ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Οκτώβριος 2006

Το παρόν σύγγραμμα χωρίζεται σε τέσσερα επιμέρους κεφάλαια.

Το πρώτο κεφάλαιο εξετάζει την ανταγωνιστικότητα μερικών από τις κορυφαίες Ευρωπαϊκές πόλεις, δίνοντας έμφαση στις ελληνικές πόλεις της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Αναλύονται τα βασικά χαρακτηριστικά ανταγωνιστικότητας των πόλεων (εισόδημα, κατανομή πληθυσμού), που αφορούν όλους τους τομείς της κοινωνίας (οικονομία, εργασία, εκπαίδευση). Τέλος, παραθέτει κάποια βασικά μέτρα αξιολόγησής τους.

Το δεύτερο κεφάλαιο αποτελεί μία έκθεση εκτίμησης για το κτίριο του ΚΑΠΗ του Δήμου Αμαρουσίου. Σε αυτή περιλαμβάνονται πλήρης περιγραφή του κτιρίου και των περιχώρων του, η επιλογή της μεθοδολογίας καθώς και η τελική του εκτίμηση. Τέλος παραθέτονται σε αυτήν διάφορα οπτικά στοιχεία, όπως χάρτες, φωτογραφίες.

Το τρίτο κεφάλαιο περιέχει την τεχνική ανάλυση της μετοχής της Βιοχάλκο στο χρονικό διάστημα από 1-9-1999 μέχρι 20-9-2006. Με τη βοήθεια των κατάλληλων ταλαντωτών διενεργούμε προβλέψεις για τις κινήσεις της μετοχής στο μέλλον. Επίσης παρουσιάζουμε ανάλυση των σχηματισμών της μετοχής. Τέλος, με τη βοήθεια των έξυπνων συστημάτων του προγράμματος παραθέτονται διάφορα σενάρια επένδυσης.

Το τέταρτο κεφάλαιο με τη βοήθεια του προγράμματος GIS αναλύει το πώς από μία συγκεκριμένη περιοχή η οποία μας δίνεται, μπορούμε να επιλέξουμε περιοχές με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που μας ενδιαφέρουν, καθώς επίσης και συγκεκριμένα κτίρια.

καθώς επιστέλλεται από την αποκεκριμένη στήλη:

Επιγράφονται όμως στην αποκεκριμένη στήλη μεταξύ της πλατείας και της αποκεκριμένης στήλης την οποία θα πρέπει να φέρει την ονομασία της πόλης.

Το τελευταίο κεφάλαιο διατίθεται στην αποκεκριμένη στήλη μεταξύ της πλατείας και της αποκεκριμένης στήλης την οποία θα πρέπει να φέρει την ονομασία της πόλης.

Ολοι οι παραπάνω τίτλοι έχουν την ίδια σημασία για την αποκεκριμένη στήλη, αλλά η σημασία της πλατείας είναι πιο μεγάλη από της πόλης, αλλά και πιο μεγάλη από της παραπάνω της πόλης.

Το τελευταίο κεφάλαιο μεταξύ της πλατείας και της αποκεκριμένης στήλης την οποία θα πρέπει να φέρει την ονομασία της πόλης.

Τα πάντα που έχουν γίνει στην αποκεκριμένη στήλη, θα πρέπει να φέρεται στην αποκεκριμένη στήλη, αλλά και στην πλατεία, αλλά και στην πόλη.

Το τελευταίο κεφάλαιο μεταξύ της πλατείας και της αποκεκριμένης στήλης την οποία θα πρέπει να φέρει την ονομασία της πόλης.

Το τελευταίο κεφάλαιο μεταξύ της πλατείας και της αποκεκριμένης στήλης την οποία θα πρέπει να φέρει την ονομασία της πόλης.

Από την αποκεκριμένη στήλη μέχρι την πλατεία, θα πρέπει να φέρεται την ονομασία της πόλης, αλλά και την ονομασία της παραπάνω της πόλης.

Το τελευταίο κεφάλαιο μεταξύ της πλατείας και της αποκεκριμένης στήλης την οποία θα πρέπει να φέρει την ονομασία της πόλης.

Το τελευταίο κεφάλαιο μεταξύ της πλατείας και της αποκεκριμένης στήλης την οποία θα πρέπει να φέρει την ονομασία της πόλης.

Οκτώβριος 2009

ΛΕΥΚΑΦΙΚΑ ΣΛΑΒΗΜΑΤΑ ΠΗΝΕΟΦΟΙΩΝ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΠΙΜΗΣΗΣ-ΤΕΧΝΙΚΗ ΧΑΛΑΡΑΝΑ -ΗΣΗ- ΕΛΛΑΣΙΚΗ ΣΙΝΤΑΓΜΑΤΑΝΑ ΕΛΛΑΣΙΚΗ ΣΙΝΤΑΓΜΑΤΑΝΑ

Μαρία Καλεγγούρη

ΠΕΙΡΗ



ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α	1
2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β	73
3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ	109
4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ	191

KATAVOLΟΣ ΕΠΙΕΞΟΜΕΝΟΥ

1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α
2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β
3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ
5. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε
6. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
7. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
8. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
9. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
10. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
11. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
12. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
13. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
14. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
15. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
16. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
17. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
18. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
19. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
20. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
21. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
22. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
23. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
24. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ
25. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ



ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

**«ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ ΜΕ
ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΙΣ ΠΟΛΕΙΣ ΑΘΗΝΑ ΚΑΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ»**

DOI

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

«ΜΕΒΕΤΗ ΑΝΤΑΤΩΝΤΙΚΤΟΤΑΣ ΤΩΝ ΗΟΥΕΝ ΜΕ
ΕΜΑΖΗ ΕΣΙΣ ΠΟΛΕΙΣ ΑΘΗΝΑ ΚΑΙ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ»

2



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	5
2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	9
3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	17
4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	25
5. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5	27
6. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6	43
7. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7	51
8. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8	59
9. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9	65
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	71

ε	1. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1
ε	2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2
τι	3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3
τι	4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4
τι	5. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5
τι	6. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6
τι	7. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7
τι	8. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8
τι	9. ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9
	ΒΙΒΛΙΟΛΓΙΑΙ

1. Εισαγωγή

Μετά από δύο δεκαετίες οικονομικής και δημογραφικής ύφεσης, η ιδέα ότι οι πόλεις δεν είναι οικονομικά χαμένες υποθέσεις αλλά αποτελούν ενεργό δυναμικό για την εθνική οικονομία κέντρισε το ενδιαφέρον των πολιτικών, των ερευνητών και των επενδυτών. Υπάρχει ένα συνεχές ενδιαφέρον στην Ευρώπη γενικότερα για το με ποιο τρόπο οι πόλεις μπορούν να συνεισφέρουν στο εθνικό συμφέρον και ιδιαίτερα στην οικονομική ανταγωνιστικότητα. Στο παρόν σύγγραμμα θα εξετάσουμε τα στοιχεία που συνθέτουν μία ανταγωνιστική πόλη. Θα αναλύσουμε στη συνέχεια τα αντίστοιχα δεδομένα όσον αφορά την Ελλάδα, συγκεκριμένα την Αττική και Κεντρική Μακεδονία και θα επεκταθούμε τέλος και στην ευρύτερη περιοχή της Ευρώπης.

Σκοπός της τόνωσης της ανταγωνιστικότητας των πόλεων είναι να ανανεώσει τις τελευταίες σε εθνικό και τοπικό επίπεδο. Για να επιτύχει ο παραπάνω σκοπός υπάρχουν πολλά που πρέπει να επιτευχθούν, οι παρακάτω παράγοντες είναι μέρος αυτών:

- Οι συνθήκες που προσελκύουν διεθνείς επενδυτές
- Η τοποθεσία του δημόσιου τομέα όσον αφορά την ανάπτυξη και την έρευνα
- Η επικοινωνία των πόλεων με μεγαλύτερα αστικά κα διεθνή κέντρα
- Η συμβολή της εκπαίδευσης και της ανάπτυξης ικανοτήτων έτσι ώστε να αναπτυχθεί η ανταγωνιστικότητα των πόλεων
- Οι μηχανισμοί στρατηγικής και πως αυτοί συμβάλλουν στην ανανέωση των περιχώρων
- Ο αθλητισμός και η κουλτούρα σαν ένα πλεονέκτημα ανταγωνιστικότητας των πόλεων
- Μέτρα για να δυναμώσουν την ανταγωνιστικότητα
- Ο ρόλος των πόλεων έτσι ώστε να δημιουργήσουν ανταγωνιστικές ευρύτερες περιοχές.

- Τα χαρακτηριστικά από μία διεθνώς ανταγωνιστική πόλη.

Ο παραπάνω ‘κατάλογος’ μπορεί ευρύτερα να συμπεριλάβει θέματα κοινωνικής περιθωριοποίησης ή περιβαλλοντολογικής παρακμής μέχρι και οικονομικής αστικής ανταγωνιστικότητας. Τα παραπάνω οδηγούν σε μία σειρά από προβληματισμούς, όπως:

- Οι πόλεις δεν διαθέτουν την οικονομική ευρωστία τους στο εθνικό συμφέρον
- Οι πόλεις δεν έχουν τη σωστή πρόσμιξη πηγών και υπευθυνότητας για να βελτιώσουν την παρουσία τους
- Δεν είναι τόσο ανταγωνιστικές όσο οι υπόλοιπες κεντρικές πόλεις της Ευρώπης

Το παρόν σύγγραμμα είναι βασισμένο σε μία ποικιλία διαφορετικού τύπου δεδομένων συμπεριλαμβανομένων :

- Μία γρήγορη προσέγγιση στοιχείων που αντανακλούν την αστική αλλαγή και ανάπτυξη.
- Μία γρήγορη προσέγγιση μέτρων οικονομικής ανταγωνιστικότητας
- Μία γρήγορη ανασκόπηση ποσοτικοποιημένων δεδομένων της παρουσίας ευρωπαϊκών πόλεων

Οι πόλεις που επιλέχθηκαν για την έρευνα αναγνωρίστηκαν με βάσει τα παρακάτω κριτήρια: σύνδεσμοι συνεργασίας, συμβολή έρευνας και ανάπτυξης, επιστημονική εξειδίκευση και την παρουσία των ιδρυμάτων έρευνας και επενδύσεων. Έτσι η επιλογή μας κατέληξε στις παρακάτω πόλεις: Στογκάρδη, Μόναχο, Λουξεμβούργο, Φρανκφούρτη, Παρίσι, Στοκχόλμη, Μιλάνο, Αμστερνταμ, Μπαρτσελόνα, Λιγόν, Μάντσεστερ, Λίβερπουλ και φυσικά οι υπό εξέταση πόλεις της Αθήνας και Θεσσαλονίκης.

Παρουσιάζουμε έτσι μία ποικιλία πινάκων και διαγραμμάτων τα οποία παρουσιάζουν οικονομικά στοιχεία των πόλεων. Στην αρχή, παρουσιάζουμε στοιχεία στον Ελλαδικό χώρο και στη συνέχεια τον τελευταίο σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Ευρωπαϊκό χώρο.

Υπάρχει μία μεγάλη ανομοιογένεια και πολυπλοκότητα στις συνθήκες και τις ευκαιρίες που αντιμετωπίζουν οι Ευρωπαϊκές πόλεις. Δεν υπάρχει ένα μοναδικό μοντέλο ή στρατηγική που λειτουργεί σαν απάντηση αυτών. Αυτό το σύγγραμμα προσπαθεί να απλοποιήσει αυτή την πολυπλοκότητα και να αναγνωρίσει κοινές λύσεις, πρακτικές και αρχές.

Τέλος, υπάρχουν μεγάλα διλήμματα για το ποια στρατηγική θα πρέπει να ακολουθηθεί από μία πόλη σε μία άλλη, και σίγουρα από μία χώρα σε μία άλλη. Δεν θα πρέπει αφελώς να περιμένουμε πως μία στρατηγική που λειτουργεί σε μία πόλη θα λειτουργήσει απαραίτητα και σε μία άλλη. Αυτό το σύγγραμμα μπορεί να αναγνωρίσει πολλά υποσχόμενες και διαφορετικές αρχές και στρατηγικές για την Ευρώπη. Άλλα οι εφαρμογές αυτές δεν μπορούν να πάρουν θέση μόνο ενώ μελετούνται πρέπει να υπάρχει και οι συγκατάβαση και όλων των τομέων αυτής της πόλης και της χώρας ευρύτερα.

2. Τι ακριβώς συμβαίνει με τις Ευρωπαϊκές πόλεις.

Τη τελευταία δεκαετία υπάρχει μία αλλαγή των προοπτικών του ρόλου των πόλεων στην Ευρώπη:

- Παραδοσιακές μεγάλες πόλεις λειτουργούν σαν οικονομικοί παράγοντες για το εθνικό συμφέρον. Ευρύτερα παρατηρούνται σαν οικονομικές δυνάμεις στην Ευρώπη.
- Υπάρχει μία γρήγορη ανάπτυξη στην ανάπτυξη των δικτύων για τη διακίνηση οικονομικών αγαθών που αφορά τις πόλεις σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.
- Οι πόλεις πλέον μελετούνται σαν οικονομικά αγαθά που θα πρέπει να ερευνηθούν σε εθνικό αλλά και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο.
- Άλλα υπάρχει επίσης μία έντονη αναπτυσσόμενη αναγνωρισιμότητα του δύο όψεων χαρακτήρα αυτής της οικονομικής αλλαγής στις πόλεις κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου. Η έρευνα για οικονομική ανάπτυξη δεν οδηγεί πάντα σε κοινωνική ισότητα αλλά και σε αντίστοιχο αποκλεισμό.

Σε ένα μεγάλο αριθμό χωρών, υπάρχει ένα αυξανόμενο ενδιαφέρον της οικονομικής συμβολής των πόλεων στο εθνικό συμφέρον. Βέβαια ο Ευρωπαϊκός χώρος παραμένει έντονα διαφοροποιημένος. Δεν υπάρχει ένα μοναδικό μοντέλο μίας Ευρωπαϊκής πόλης και οι ευκαιρίες δεν είναι ποτέ ίδιες για κάθε πόλη. Οι σημαντικές διαφορές στην οικονομική δομή, στην κοινωνική σύνθεση, μέγεθος και γεωγραφική θέση σχηματίζουν τις ευκαιρίες που αντιμετωπίζουν οι πόλεις. Αντίστοιχα, οι εθνικές διαφορές στις παραδόσεις και στην κουλτούρα, στην οικονομική παρουσία και οι κυβερνητικές στρατηγικές έχουν μία σημαντική επιρροή στις πόλεις. Τα προβλήματα των μεγάλων αστικών κέντρων όπως είναι το Λονδίνο και το Παρίσι δεν είναι πιθανώς αυτά που αντιμετωπίζουν και οι μικρότερες σε μέγεθος πόλεις. Οι πόλεις στη περιφέρεια αντιμετωπίζουν διαφορετικές οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντολογικές ευκαιρίες από αυτές που βρίσκονται στη κεντρική Ευρώπη.

Εκτός από τις παραπάνω διαφορές οι πόλεις επηρεάζονται από κοινές τάσεις και κοινές ευκαιρίες. Ειδικότερα, η πρόκληση που αντιμετωπίζουν οι πόλεις είναι να αναπτύξουν καινούργια μοντέλα στρατηγικής λήψης αποφάσεων τα οποία θα αυξήσουν την οικονομική τους ανταγωνιστικότητα, αλλά ταυτόχρονα μειώνουν την κοινωνική αποξένωση. Οι πόλεις αντιμετωπίζουν το δίλημμα, είτε είναι μεγάλες είτε όχι, να αναπτυχθούν οικονομικά στο κέντρο ή στα περίχωρα.

Αν και οι προκλήσεις που αντιμετωπίζει μία πόλη, είναι αποτέλεσμα από ένα αριθμό δομικών αλλαγών οι οποίες παίρνουν μέρος εκτός των συνόρων τους και είναι αρχικά εκτός του ελέγχου τους. Αυτές είναι:

- Η οικονομική παγκοσμιοποίηση, όπου η ‘δύναμη’ μετακινείται σε εθνικό επίπεδο και εγκαταλείπει το τοπικό της χαρακτήρα.
- Η οικονομική αναδόμηση, η οποία έχει δημιουργήσει διαχωρισμένες αγορές.
- Ο ανταγωνισμός των πόλεων, των περιοχών και των εθνών όπως και οι επωνυμίες, με κερδισμένους και χαμένους τόσο ανάμεσα στις πόλεις όσο και εντός των τειχών τους.

Παρά το μεγάλο αριθμό των προκλήσεων που δημιουργούνται λόγω της παγκοσμιοποίησης και της οικονομικής αναδόμησης, οι Ευρωπαϊκές πόλεις έχουν σημαντικά οικονομικά, κοινωνικά και πολιτισμικά αγαθά και δυνατότητες. Πολλούς από τους παράγοντες που προσελκύουν επενδυτές και ανθρώπους σε έναν τόπο, όπως είναι η ποιότητα εργασίας, η εκπαίδευση, το πολιτισμικό, το οικιστικό και φυσικό περιβάλλον, η επικοινωνία και η συγκοινωνία παραμένουν κάτω από την επιρροή των ίδιων των πόλεων. Μπορούν να επηρεαστούν από τις στρατηγικές των πόλεων σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες. Υπάρχουν πολλά παραδείγματα επιτυχημένων ‘απαντήσεων’ σε καινούργιες ευκαιρίες.

Πολλές πόλεις έχουν επιτύχει μία ουσιαστική φυσική ανανέωση, ειδικότερα μέσο μίας ανανέωσης των κέντρων τους, τα οποία προσφέρουν σημαντικές εμπορικές, οικιστικές και πολιτιστικές δυνατότητες. Πολλές έχουν επικεντρωθεί στον πολιτιστικό χαρακτήρα τους αναπτύσσοντας τον εκπαιδευτικό

χώρο, τα πανεπιστήμια, ή τα ιδρύματα έρευνας τους, γεγονός που προσδίδει υψηλά επίπεδα καινοτομίας. Οι πόλεις έχουν επίσης σημαντικό ενεργό δυναμικό και την ικανότητα να ενθαρρύνουν την κοινοτική συμμετοχή και πολιτική ταυτότητα. Παρόλο την εξάπλωση της αποξένωσης, πολλές πόλεις παραμένουν εθνικά και κοινωνικά διαφορετικοποιημένες και προσφέρουν πολιτισμικές ευκαιρίες οι οποίες προσελκύουν τους τουρίστες και τους κατοίκους. Ανάμεσα σε πολλές πόλεις υπάρχουν γειτονιές και κοινότητες με αναπτυγμένα επίπεδα κοινωνικού κεφαλαίου οι οποίες είναι η πηγή της δυναμικής της κοινότητας.

Προσπαθώντας να βελτιώσουμε την παρουσία των ελληνικών μεγαλύτερων πόλεων, Αθήνας και Θεσσαλονίκης, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω μπορούμε εύκολα να συμπεράνουμε ότι αξίζει το κόπο. Υπάρχουν διαφορετικές απόψεις κατά πόσο μία πόλη ανήκουν στη σύγχρονη Ευρώπη. Οι πόλεις με κάποια ιστορία έχουν διαμορφώσει το οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό περιβάλλον της Ευρώπης. Άλλα υποστηρίζεται ότι οι πόλεις προσπερνούν από γεγονότα και δεν στηρίζονται πια στη δύναμη που εκπέμπει η εθνική οικονομική ανταγωνιστικότητα. Υποστηρίζεται έτσι ότι:

- Οι πόλεις είναι τώρα ολοκληρωτικά τεμαχισμένες οικονομικά, κοινωνικά και δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη σαν ενοποιημένες οντότητες.
- Η διαδικασία της αστικοποίησης έχει καταστήσει της μεγάλες πόλεις μεγάλα και επιβλητικά κέντρα.
- Ο παγκόσμιος καπιταλισμός κατέστησε τις Ευρωπαϊκές πόλεις ασήμαντες.
- Η αυξανόμενη κίνηση αγαθών, ιδεών και κεφαλαίου έκαναν τις κοινότητες να φαίνονται λιγότερο σημαντικές σε έναν παγκοσμιοποιημένο κόσμο.

Άλλες έρευνες όμως έρχονται σε αντίθεση με τα παραπάνω στοιχεία, και αποδεικνύουν ότι οι πόλεις ακόμα παίζουν σημαντικό ρόλο. Για παράδειγμα, ο

‘θάνατος’ των πόλεων έχει προβλεφθεί πάρα πολλές φορές χωρίς όμως στην πραγματικότητα να πάρει θέση. Επίσης η πρόκληση της αστικοποίησης έχει διευθετηθεί χωρίς το χάσιμο της ταυτότητας των κέντρων των πόλεων.

Ειδικότερα, η επιρροή της παγκοσμιοποίησης έχει την έννοια ότι το κράτος δεν μπορεί πλέον να καταφέρει κάτι, είναι καιρός να γίνει κάποια προσπάθεια από τις πόλεις. Οι πόλεις μπορούν ακόμα να πάρουν αποφάσεις ουσιαστικές για την οικονομία, τους καταναλωτές, το περιβάλλον και τα κατώτερα στρώματα. Μπορεί ακόμα να υποστηριχτεί ότι ο τόπος και η κοινότητα έχουν γίνει ακόμα πιο- όχι λιγότερο- σημαντικό για την ταυτότητα και τη δράση σε ένα ραγδαία παγκοσμιοποιημένο και επισφαλή κόσμο. Έτσι οι πόλεις αποτελούν ακόμα κρίσιμα χαρακτηριστικά για την ταυτότητα, τη δράση και τη λήψη αποφάσεων και είναι επίσης κρίσιμες για τις εθνικές οικονομίες.

Οι Ευρωπαϊκές πόλεις έχουν διαφορετικές οικονομικές τροχιές, οικονομικά συστήματα, ιδρύματα, πολιτισμούς και αστικά συστήματα και στρατηγικές. Άλλα παρά αυτή τη διαφοροποίηση, κατά τη διάρκεια της περασμένης δεκαετίας υπήρχε μία σύγκλιση απόψεων σχετικά με τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν και τα είδη των στρατηγικών που υιοθετούν για να τα αντιμετωπίσουν. Σε όλες τις πόλεις, αυτοί που διοργανώνουν τις στρατηγικές προσπαθούν να μειώσουν την αστικοποίηση, να βελτιώσουν την παρουσία των εθνικών και των τοπικών κυβερνήσεων, να καλυτερέψουν το γραφειοκρατικό σύστημα και να δημιουργήσουν μία εποικοδομητική σχέση ανάμεσα στον πολιτισμό και τον τεχνικό τομέα. Παρά τον οικονομικό σχεδιασμό και τις νομικές διαφορές, τρεις τάσεις οι οποίες ξεπερνούν τα εθνικά σύνορα αξίζει να αναφερθούν.

Η πρώτη είναι ότι η ισορροπία μεταξύ των εθνικών και των τοπικών υποχρεώσεων και των δυνάμεων έχει αλλάξει σε πολλές Ευρωπαϊκές πόλεις. Συγκεκριμένα, υπήρχε μία συνεχώς αυξανόμενη δύναμη αποκέντρωσης των δυνατοτήτων και υποχρεώσεων, γεγονός που αποδυναμώνει την κυβερνητική δύναμη. Παραδοσιακά αποκεντρωμένες χώρες όπως η Γερμανία συνεχίζουν αυτή τη διαδικασία. Άλλα ακόμα και οι χώρες που χαρακτηρίζονται παραδοσιακά από

αστικά κέντρα όπως το Βέλγιο, η Ισπανία, η Γαλλία και η Ιταλία έχουν δημιουργήσει αποκεντροποιημένα κέντρα εξουσίας και διοίκησης την προηγούμενη δεκαετία.

Τα εθνικά κίνητρα διαφέρουν. Μερικές φορές οι αλλαγές είναι απαντήσεις στις τοπικές ανάγκες για περισσότερη τοπική αυτονομία. Οι κυβερνήσεις επείγονται να αποσυναρμολογήσουν κεντρικά συστήματα λήψεως αποφάσεων που έχουν δημιουργηθεί. Παρόλα αυτά το σημαντικότερο σημείο είναι ότι η αποκέντρωση δημιουργήσει μεγαλύτερη αυτονομία που πολλοί τοπικοί άρχοντες εκμεταλλεύτηκαν για να μπορούν να εξαπλώσουν και να επιβάλλουν τις δικές τους ιδέες. Αντίθετα, εκεί οπού οι χώρες είναι λιγότερο αποκεντροποιημένες οι πόλεις έχουν λιγότερη δύναμη όπως είναι φυσικό για να περάσουν τις ιδέες τους.

Μία δεύτερη γενική ιδέα είναι η ανάγκη για πιο ρητά αστικές στρατηγικές σε πολλές Ευρωπαϊκές πόλεις. Οι χώρες που έχουν πρώτα αστικοποιηθεί και για αυτό έχουν πρότεις βιώσει την παρακμή, όπως είναι η Αγγλία, η Γαλλία και οι Κάτω Χώρες, ήταν οι πρώτες που ανέπτυξαν αστικές στρατηγικές. Άλλα αυτή η τάση έγινε αναγκαία σε πολλές άλλες χώρες. Η κλίμακα και η εξειδίκευση των στρατηγικών αυτών διαφέρει και μένει σχετικά στάσιμη σε κάποιες χώρες. Άλλα η διεθνής αναγνώριση της σημαντικότητας των χωρών και των ευκαιριών τους όπως και των προβλημάτων τους δυνάμωσε στη δεκαετία του 90 και θα συνεχιστεί.

Η τρίτη τάση είναι η αυξανόμενη αναγνώριση του οικονομικού περιεχομένου και των δυνατοτήτων των πόλεων. Αυτή ενδυναμώθηκε από την αυξανόμενη σημαντικότητα του ανταγωνισμού μεταξύ εθνών και πόλεων και του σημαντικά αυξανόμενου ρυθμού ανάπτυξης τους μετά την ενοποίηση της Ευρώπης. Οι τοπικοί άρχοντες συνειδητοποίησαν την ανάγκη να μην μείνουν πίσω από τις ραγδαία αναπτυσσόμενες πόλεις της Κοινότητας. Άλλα και οι κυβερνήσεις αναγνώρισαν τα σημαντικό οικονομικό υπόβαθρο των πόλεων όσον αφορά την οικονομική ανταγωνιστικότητα και παρουσία τους.

Συγκεκριμένα, σε πολλές χώρες η συνεισφορά της πρωτεύουσας και άλλων μεγάλων πόλεων έχει αναγνωριστεί και οι περιοριστικές για αυτές και την

ανάπτυξή τους νομοθεσίες έχουν τροποποιηθεί. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την οικονομική και πληθυσμιακή ανανέωση των πόλεων καθώς και τη μεγέθυνση του οικονομικού ανταγωνισμού ανάμεσα στις Ευρωπαϊκές πόλεις. Με αυτούς τους τρεις τρόπους οι εθνικές στρατηγικές εγγυώνται ότι οι πόλεις θα παραμείνουν υψηλά στην Ευρωπαϊκή ‘ατζέντα’.

Η ευρωπαϊκή οικονομία είναι ένας σημαντικός παράγοντας και επιρροή όσον αφορά τις πόλεις, οικονομικά και πολιτικά. Ιστορικά, οι πόλεις άκμασαν πριν τα έθνη δημιουργηθούν. Άλλα έχασαν την επιρροή τους όταν εδραιώθηκε η έννοια του κράτους το οποίο πήρε την εξουσία που είχε κάποτε η πόλη. Η αυξανόμενη σημαντικότητα της Ευρώπης δεν εξάλειψε τη σημασία του κράτους αλλά σίγουρα έφερε κάποιες σημαντικές αλλαγές. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχουν και άλλες γεωγραφικές περιοχές όπου οι πόλεις μπορούν να λειτουργήσουν.

Υπάρχουν καινούργιες νομοθεσίες όσο Ευρωπαϊκές όσο και εθνικές που έχουν επιρροή στις πόλεις. Υπάρχουν καινούργιες πηγές χρημάτων, που είναι σημαντικό για τις πόλεις στα όρια του προϋπολογισμού τους καθώς και διαφορετικές συμφωνίες λήψης αποφάσεων που μπορούν οι πόλεις να πάρουν μέρος. Συνεπώς όλες οι παραπάνω καινοτομίες έδωσαν τη δύναμη στους τοπικούς άρχοντες να παίξουν καινούργιους ρόλους και να εξασκήσουν πολιτική επιρροή. Έτσι έχει ενδυναμωθεί η αστική διεθνοποίηση και είναι ένας σημαντικός λόγος γιατί οι κεντρικές πόλεις της Ευρώπης παίζουν σημαντικό ρόλο σε ευρύς Ευρωπαϊκούς οργανισμούς.

Υπάρχουν έτσι σημαντικά στοιχεία ότι η παλιά οικονομική ιεραρχία έχει αλλάξει. Οι παλιές παραδοσιακές πόλεις έχουν παρακμάσει. Οι καινούργιες πόλεις έχουν κτιστεί σε δραστηριότητες υψηλής τεχνολογίας. Η χωρική επιρροή είναι ότι τα αστικά κέντρα της Ευρώπης δυνάμωσαν οικονομικά από αυτές τις επιρροές. Οι πόλεις που έχουν αντιδράσει θετικά στην οικονομική αλλαγή εξασφάλισαν μία περίοπτη θέση στην Ευρωπαϊκή οικονομική ιεραρχία. Λίγες Ευρωπαϊκές πόλεις, το Λονδίνο, το Παρίσι και πιθανώς και η Φρανκφούρτη, έχουν χαρακτηριστεί σαν παγκοσμοποιημένες πόλεις και οι υπόλοιπες πρέπει να δουλέψουν σκληρά για να γεμίσουν το κενό που υπάρχει. Αυτή είναι η



οικονομική γεωγραφία στην οποία η Ελλάδα και κατά επέκταση οι ελληνικές πόλεις όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη πρέπει να ακολουθήσουν.

πληρώδη το μετατόπισμα που πάθει ο φύλος από την σύγχρονη γενετική και την σύγχρονη επιστήμη των ιατρικών μεθόδων πάνω στην ανθρωπότητα μας. Οι θεραπείες που έχουν δημιουργηθεί από την ανθρωπότητα μας προστατεύουν την ανθρωπότητα μας από τις παθήσεις που δημιουργούνται από την ανθρωπότητα μας. Η ανθρωπότητα μας δημιουργεί την ανθρωπότητα μας.

Εποιήσεις που προστατεύουν την ανθρωπότητα μας από τις παθήσεις που δημιουργούνται από την ανθρωπότητα μας. Τα πάθη της ανθρωπότητας μας δημιουργούνται από την ανθρωπότητα μας. Τα πάθη της ανθρωπότητας μας δημιουργούνται από την ανθρωπότητα μας. Τα πάθη της ανθρωπότητας μας δημιουργούνται από την ανθρωπότητα μας. Τα πάθη της ανθρωπότητας μας δημιουργούνται από την ανθρωπότητα μας.

Υπάρχουν πανοπλίες γνωστοποίησης που δημιουργούνται από την ανθρωπότητα μας. Υπάρχουν πανοπλίες που δημιουργούνται από την ανθρωπότητα μας.

Οι θεραπείες που προστατεύουν την ανθρωπότητα μας είναι από την ανθρωπότητα μας από την ανθρωπότητα μας. Οι θεραπείες που προστατεύουν την ανθρωπότητα μας είναι από την ανθρωπότητα μας από την ανθρωπότητα μας. Οι θεραπείες που προστατεύουν την ανθρωπότητα μας είναι από την ανθρωπότητα μας από την ανθρωπότητα μας. Οι θεραπείες που προστατεύουν την ανθρωπότητα μας είναι από την ανθρωπότητα μας από την ανθρωπότητα μας. Οι θεραπείες που προστατεύουν την ανθρωπότητα μας είναι από την ανθρωπότητα μας από την ανθρωπότητα μας.

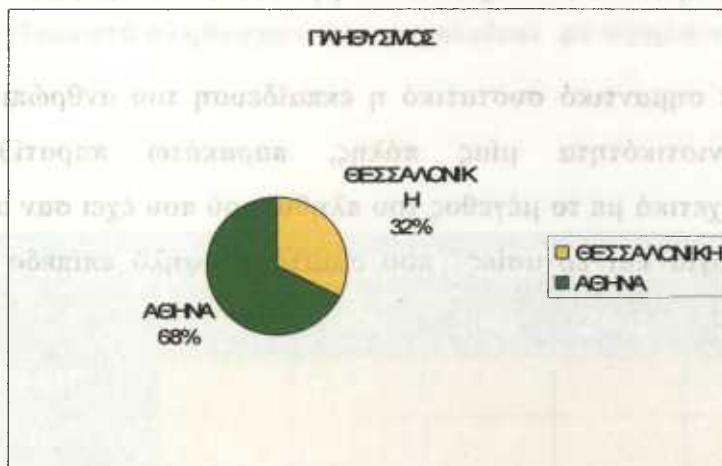
3. Η παρούσα κατάσταση στον Ελλαδικό χώρο.

Πριν αρχίσουμε να συγκρίνουμε τα στοιχεία που διαθέτουμε για τις Ευρωπαϊκές πόλεις με αυτές του ελλαδικού χώρου, θα εξετάσουμε σε ποιο σημείο είναι οι ελληνικές πόλεις όπως είναι η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Τα στοιχεία που παραθέτουμε πιο κάτω δεν είναι σε τάξη αλλά μπορούμε σαν γενική ιδέα να συμπεράνουμε ότι υπάρχει μία γενική οικονομική ανάπτυξη.

Όσον αφορά πρώτα το πληθυσμό των δύο πόλεων προκύπτουν τα εξής:

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ		2002	2003	2004	2005
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΟΛΗ				
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	1888631	1901930	1909297	1911508
ΑΤΤΙΚΗ	ΑΘΗΝΑ	3904292	3915912	3940099	3973326

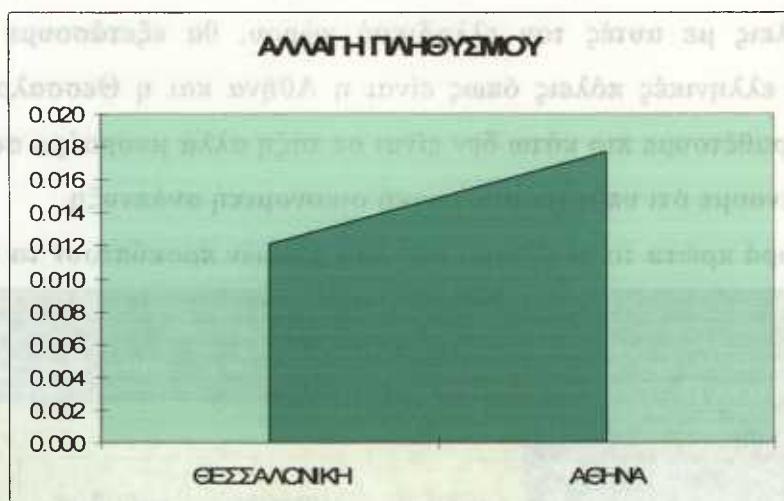
Πίνακας 3.1.:Πληθυσμός Αθήνας και Θεσσαλονίκης για τα έτη 2002 με 2005



Διάγραμμα 3.1: Η κατανομή του πληθυσμού μεταξύ Αθήνας και Θεσσαλονίκης

Από το πίνακα και το διάγραμμα παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο πληθυσμό έχει η Αθήνα, με πληθυσμό περίπου διπλάσιο από τον αντίστοιχο της

Θεσσαλονίκης. Όσον αφορά τη μεταβολή των παραπάνω πληθυσμών έχουμε το εξής διάγραμμα:



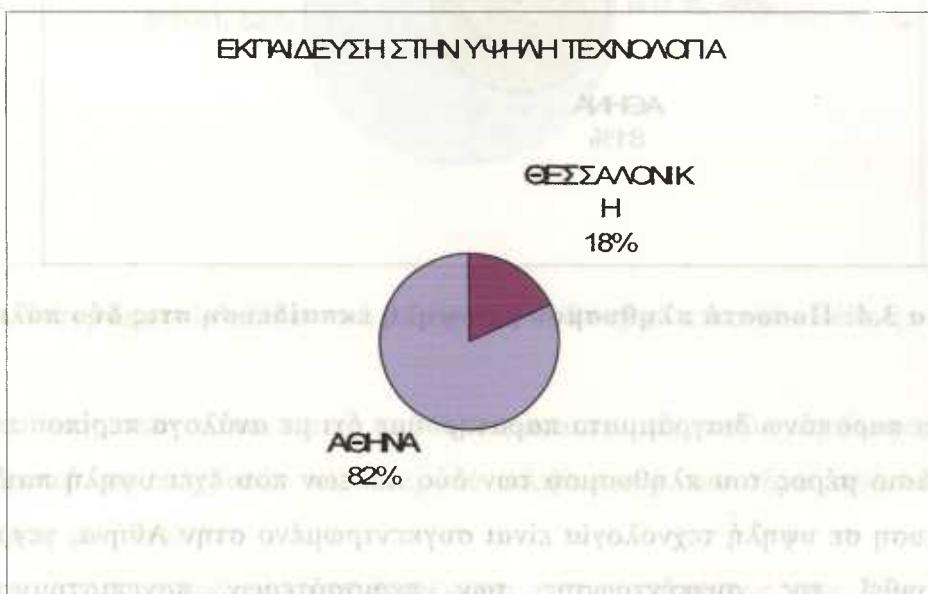
Διάγραμμα 3.2 : Αλλαγή του πληθυσμού των δύο πόλεων τα τελευταία χρόνια

Παρατηρούμε έτσι ότι συναντάτε ραγδαία αύξηση του πληθυσμού της Αθήνας σε σχέση με την αντίστοιχη της Θεσσαλονίκης γεγονός που οφείλεται στη συγκέντρωση όλων των εξουσιών, οργανισμών και μεγάλων επενδυτών σε αυτή.

Σαν ένα σημαντικό συστατικό η εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού στην ανταγωνιστικότητα μίας πόλης, παρακάτω παρατίθενται κάποια διαγράμματα σχετικά με το μέγεθος του πληθυσμού που έχει σαν αντικείμενο την υψηλή τεχνολογία και εργασίες που απαιτούν υψηλό επίπεδο παιδείας, έτσι έχουμε τα εξής:

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΥΨΗΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ							
ΕΤΟΣ	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	:	:	:	:	2,321	1,107	0.569
ΑΘΗΝΑ	5,473	5,939	5,693	7,455	7,411	4,947	5,738

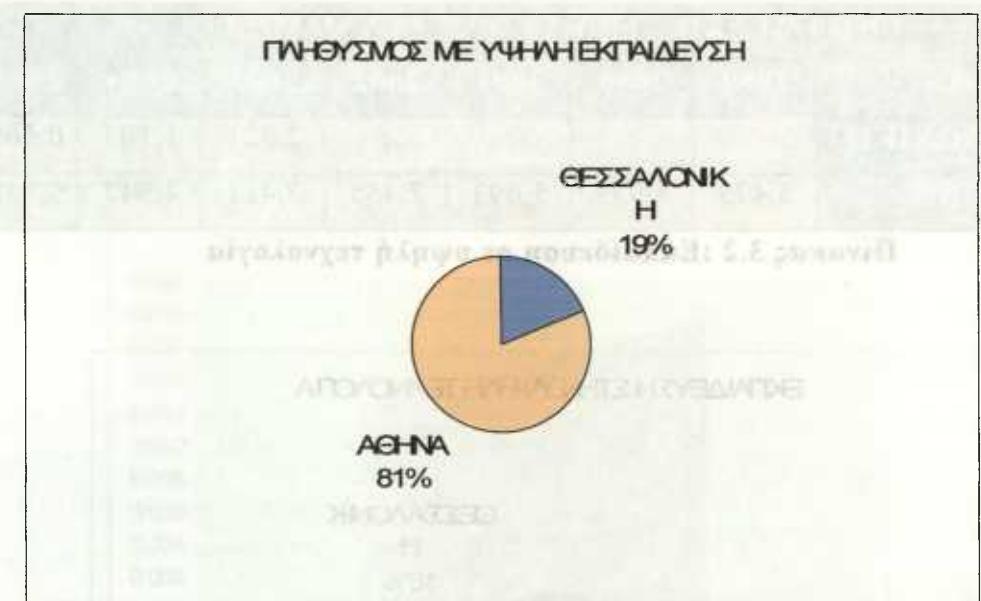
Πίνακας 3.2 :Εκπαίδευση σε υψηλή τεχνολογία



Διάγραμμα 3.3: Ποσοστά πληθυσμού που ασχολείται με υψηλή τεχνολογία

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΜΕ ΥΨΗΛΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ								
ΕΤΟΣ		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΟΛΗ							
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ							
		11,697	13,368	10,028	8,538	13,572	13,036	15,596
ΑΤΤΙΚΗ	ΑΘΗΝΑ	57,779	67,996	70,754	60,848	68,247	69,471	67,255

Πίνακας 3.3: πληθυσμός με υψηλά επίπεδα εκπαίδευσης



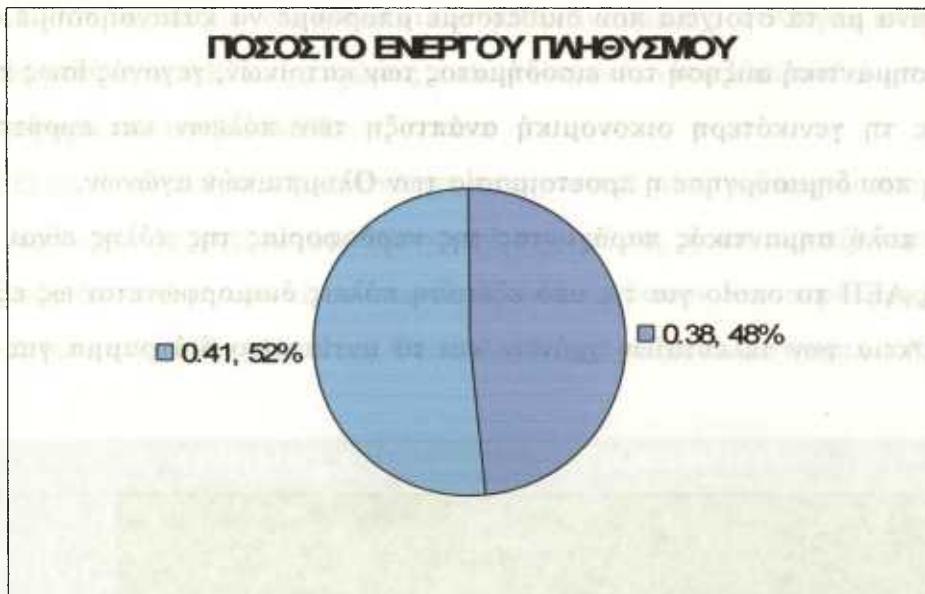
Διάγραμμα 3.4: Ποσοστά πληθυσμού με υψηλή εκπαίδευση στις δύο πόλεις

Από τα παραπάνω διαγράμματα παρατηρούμε ότι με ανάλογα περίπου ποσά το τετραπλάσιο μέρος του πληθυσμού των δύο πόλεων που έχει υψηλή παιδεία και εκπαίδευση σε υψηλή τεχνολογία είναι συγκεντρωμένο στην Αθήνα, γεγονός που ακολουθεί της συγκέντρωσης των περισσότερων πανεπιστημιακών ιδρυμάτων και εταιριών.

Στη συνέχεια θα εξετάσουμε διαγραμματικά το πλήθος του ενεργού πληθυσμού όσον αφορά την εργασία, έτσι θα έχουμε τα εξής:

ΕΝΕΡΓΟΣ ΗΛΗΘΥΣΜΟΣ						
ΠΟΛΗ	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Σε χιλιάδες						
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	688.4	696.6	699.5	698.9	732.2	719.2
ΑΘΗΝΑ	1411.7	1444.9	1474.7	1531.9	1554.3	1612.7

Πίνακας 3.4: Πλήθος ενεργού πληθυσμού



Διάγραμμα 3.5: Ποσοστά ενεργού πληθυσμού στις δύο πόλεις

Αντίθετα, από τα πιο πάνω αποτελέσματα και τις ανάλογες διαφορές που συναντήσαμε τα ποσοστά του ενεργού πληθυσμού των δύο πόλεων είναι παραπλήσια ποσοστά.

Οσο για το εισόδημα που διανέμεται στους κατοίκους των δύο πόλεων δημιουργείται ο παρακάτω πίνακας:

ΕΙΣΟΔΗΜΑ						
ΕΤΟΣ		1999	2000	2001	2002	2003
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΟΛΗ					
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	14822.5	14599.7	15071.4	16175.5	18149.0
ΑΤΤΙΚΗ	ΑΘΗΝΑ	38570.3	39137.5	40583.6	43626.0	46053.0

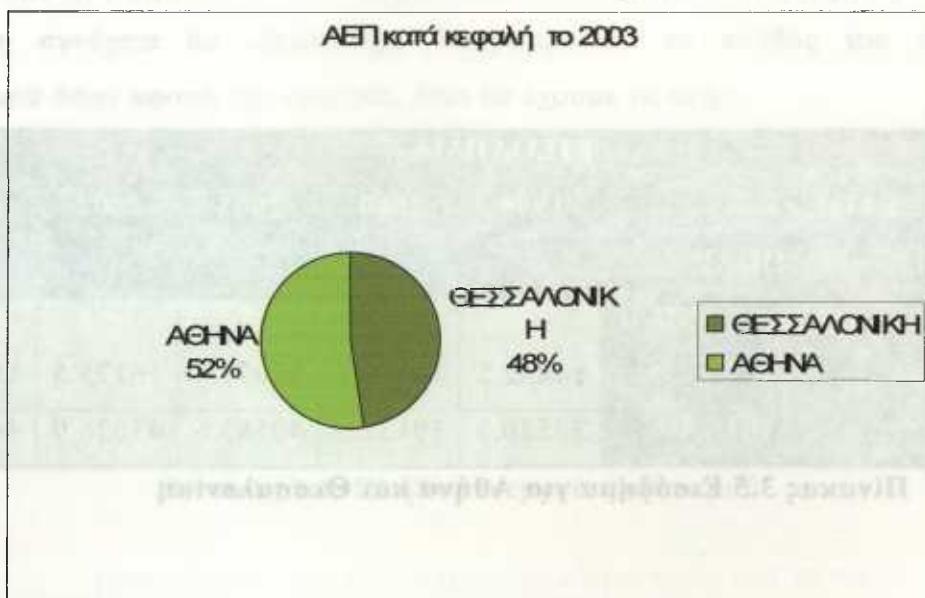
Πίνακας 3.5 Εισόδημα για Αθήνα και Θεσσαλονίκη

Σύμφωνα με τα στοιχεία που διαθέτουμε μπορούμε να κατανοήσουμε ότι υπάρχει μία σημαντική αύξηση του εισοδήματος των κατοίκων, γεγονός ίσως που συνδέεται με τη γενικότερη οικονομική ανάπτυξη των πόλεων και ευρύτερη ανακατάταξη που δημιούργησε η προετοιμασία των Ολυμπιακών αγώνων.

Ένας ακόμα πολύ σημαντικός παράγοντας της κερδοφορίας της πόλης είναι το κατά κεφαλή ΑΕΠ το οποίο για τις υπό εξέταση πόλεις διαμορφώνεται ως εξής κατά τη διάρκεια των τελευταίων χρόνων και το αντίστοιχο διάγραμμα για το έτος 2003:

ΑΕΠ κατά κεφαλή το 2003		
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΟΛΗ	
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	13.7
ΑΤΤΙΚΗ	ΑΘΗΝΑ	15.1

Πίνακας 3.6: ΑΕΠ κατά κεφαλή το 2003 για Αθήνα και Θεσσαλονίκη



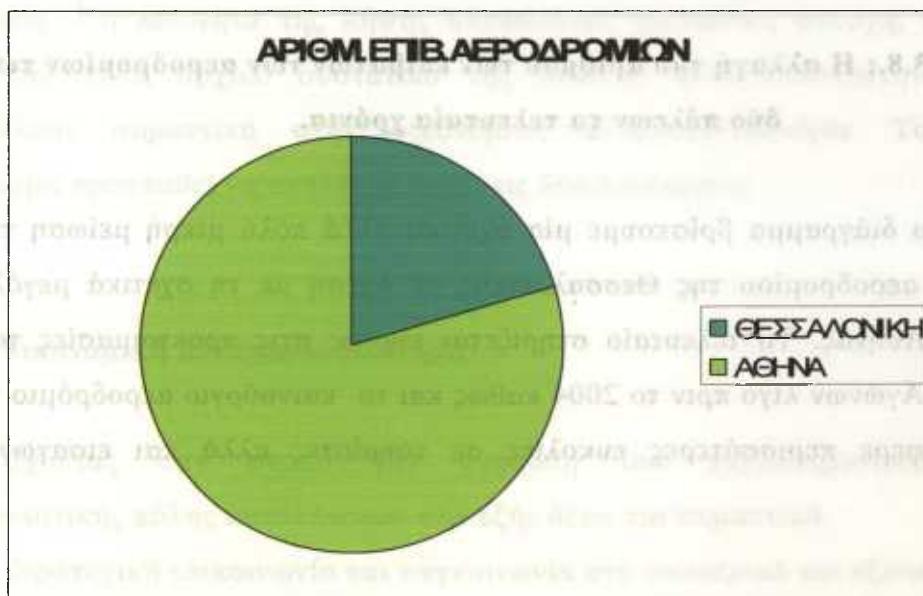
Διάγραμμα 3.6: Ποσοστά ΑΕΠ κατά κεφαλή στις δύο πόλεις

Από τα παραπάνω διαγράμματα συμπεραίνουμε ότι η Αθήνα κατέχει ένα από τα μεγαλύτερα ΑΕΠ της χώρας ενώ η Θεσσαλονίκη ακολουθεί με σχετικά μικρή διαφορά και υψηλό ΑΕΠ.

Τέλος, ένα ακόμα σημαντικό χαρακτηριστικό μίας ανταγωνιστικής πόλης είναι η επικοινωνία της με το εσωτερικό της χώρας ή και το εξωτερικό της. Ενδεικτικός δείκτης αυτού είναι ο αριθμός των επιβατών των αεροδρομίων. Για τα αεροδρόμια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης έχουμε αντίστοιχα:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΒΑΤΩΝ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΩΝ						
ΕΤΟΣ		1999	2000	2001	2002	2003
ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΟΛΗ					
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	3186.4	3546.8	:	:	3162.2
ΑΤΤΙΚΗ	ΑΘΗΝΑ	11767	13345.7	:	:	12229.3

Πίνακας 3.7: Αριθμός επιβατών αεροδρομίων.



Διάγραμμα 3.7.: Μέρος του πλήθους των επιβατών των αεροδρομίων και στις δύο πόλεις.

Από τα παραπάνω γίνεται σαφές ότι σημαντικός κόμβος για την επικοινωνία της Ελλάδας με το εσωτερικό και εξωτερικό αποτελεί η Αθήνα λόγω ίσως της στρατηγικής της θέσης και της σύνδεσης της με πολλούς τόπους προορισμού είτε όσον αφορά το τουρισμό είτε το εμπόριο. Στο παρακάτω διάγραμμα μπορούμε επίσης να δούμε και τη διαφορά της κίνησης των αεροδρομίων τα τελευταία χρόνια:



Διάγραμμα 3.8.: Η αλλαγή του αριθμού των επιβατών των αεροδρομίων των δύο πόλεων τα τελευταία χρόνια.

Από το διάγραμμα βρίσκουμε μία σχετική αλλά πολύ μικρή μείωση της κίνησης του αεροδρομίου της Θεσσαλονίκης σε σχέση με τη σχετικά μεγάλη αύξηση της Αθήνας. Το τελευταίο στηρίζεται κυρίως στις προετοιμασίες των Ολυμπιακών Αγώνων λίγο πριν το 2004 καθώς και το καινούργιο αεροδρόμιο το οποίο προσέφερε περισσότερες ευκολίες σε τουρίστες αλλά και εισαγωγές (logistics).

4. Αστική ανταγωνιστικότητα: τι σημαίνει και πως τι μετράμε.

Υπάρχει γενικότερα μία διαμάχη όσον αφορά την έννοια της αστικής ανταγωνιστικότητας. Ακολουθώντας την ερμηνεία του Michael Storper ορίζουμε την ανταγωνιστικότητα ως μία ικανότητα μίας οικονομίας να προσελκύει και να διατηρεί καινούργιους επενδυτές με σταθερό ή αυξανόμενο μερίδιο στην αγορά, ενώ διατηρεί σταθερή ή αναπτύσσει προς το καλύτερο την ποιότητα ζωής τους. Η ανταγωνιστικότητα των πόλεων δεν αναφέρεται μόνο στο ύψος του εισοδήματος των επενδυτών αλλά και στο τρόπο που αυτό διοχετεύεται στους κατοίκους. Η ανταγωνιστικότητα είναι διαφορετική από τον ανταγωνισμό. Ο τελευταίος μπορεί να είναι ένα παιχνίδι μηδενικού κέρδους στο οποίο εάν μία πόλη κερδίζει τότε η άλλη χάνει. Αντίθετα οι πόλεις μπορούν όλες να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητα τους ταυτόχρονα έτσι ώστε όλες οι πόλεις και η εθνική οικονομία μπορούν ταυτόχρονα να αναπτυχθούν και να επωφεληθούν.

Υπάρχει μία σημαντική διαφορά ανάμεσα στην αστική ανταγωνιστικότητα και στην αστική ανανέωση. Οι δύο έννοιες συνδέονται αλλά δεν είναι ταυτόσημες. Ένας αριθμός χαρακτηριστικών ο οποίος είναι κεντρικός στην ανανέωση – η ποιότητα της λήψης αποφάσεων, κοινωνική συνοχή, ποιότητα ζωής – δεν είναι αρχικό συστατικό της αστικής ανταγωνιστικότητας αλλά συμβάλλουν σημαντικά στην οικονομική ανταγωνιστικότητα. Το παρόν σύγγραμμα προσπαθεί να αναλύσει αυτές τις δύο διαστάσεις.

4.1. Η οικονομική ανταγωνιστικότητα

Έχοντας σαν σκοπό την ανάλυση των χαρακτηριστικών μίας ανταγωνιστικής πόλης καταλήγουμε στα εξής δέκα πιο σημαντικά:

- Στρατηγική επικοινωνία και συγκοινωνία στο εσωτερικό και εξωτερικό.
- Ένα αστικό κέντρο ενδεικτικής Ευρωπαϊκής πόλης.

- Εθνικώς και διεθνώς γνωστές εγκαταστάσεις για εκδηλώσεις (Ολυμπιακοί αγώνες, εκθέσεις).
- Φήμη για εξελιγμένη έρευνα, ανάπτυξη και καινοτομία.
- Φήμη για αποτελεσματική διακυβέρνηση και υπηρεσίες.
- Εξελιγμένες πολιτιστικές δομές και υπηρεσίες.
- Ένα ευρύ φάσμα υψηλής ποιότητας κατοικιών.
- Φήμη για προστατευμένο φυσικό περιβάλλον.
- Μία πλήρως διαφοροποιημένη κοινωνία.
- Ένα υψηλά εκπαιδευμένο ανθρώπινο δυναμικό.

Μπορούμε ακόμα να προσθέσουμε κάποια χαρακτηριστικά τα οποία είναι εξίσου σημαντικά. Αυτά είναι τα εξής:

- Όραμα, αρχηγία και στρατηγική λήψη αποφάσεων.
- Καινοτομία στις εταιρείες και στους οργανισμούς.
- Η επιρροή των κυβερνητικών πολιτικών.

Είναι ξεκάθαρο ότι υπάρχει ένας μικρός αριθμός παραγόντων που είναι ουσιαστικά σημαντικοί στην ανταγωνιστικότητα. Έχοντας υπόψη και τον πιο πάνω κατάλογο μπορούμε πολύ εύκολα να καταλήξουμε στους παρακάτω πέντε:

- Καινοτομία στις εταιρίες και στους οργανισμούς
- Καλά εκπαιδευμένο προσωπικό
- Επικοινωνία εσωτερικά και εξωτερικά
- Οικονομική διαφοροποίηση
- Στρατηγική λήψη αποφάσεων

5. Ποια είναι η θέση των μεγάλων Ελληνικών πόλεων σε σχέση με τις αντίστοιχες Ευρωπαϊκές.

Η ποσοτική ανάλυση σε αυτό το μέρος του συγγράμματος στηρίζεται σε μία ποικιλία δεικτών οι οποίοι ορίστηκαν ως σημαντικοί παραπάνω. Πρώτα αναλύονται τα τρία πιο σημαντικά χαρακτηριστικά της ανταγωνιστικότητας όπως είναι η καινοτομία, η επικοινωνία και η εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού.

Σαν ένα ενδεικτικό μέτρο ανταγωνιστικότητας προτείνεται το ΑΕΠ ανά κάτοικο. Σαν μέτρο εκπαίδευσης του ανθρώπινου δυναμικού βρίσκουμε το επίπεδο εκπαίδευσης ανά ηλικία και φύλο. Για την εξωτερική επικοινωνία χρησιμοποιούμε σαν μέτρο την κίνηση στα αεροδρόμια. Για την κοινωνική συνοχή χρησιμοποιούμε τα ποσοστά ανεργίας και την εξάρτηση του πληθυσμού. Συλλέξαμε έτσι στοιχεία από κεντρικές πόλεις της Ευρώπης και όσον αφορά τον Ελλαδικό χώρο προσπαθήσαμε να συλλέξουμε στοιχεία για Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Στην αρχή θα παρατηρήσουμε το πληθυσμό σε κεντρικές πόλεις της Ευρώπης συμπεριλαμβανομένων και της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Έτσι ο πληθυσμός από το 2003 μέχρι το 2005 διαμορφώνεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

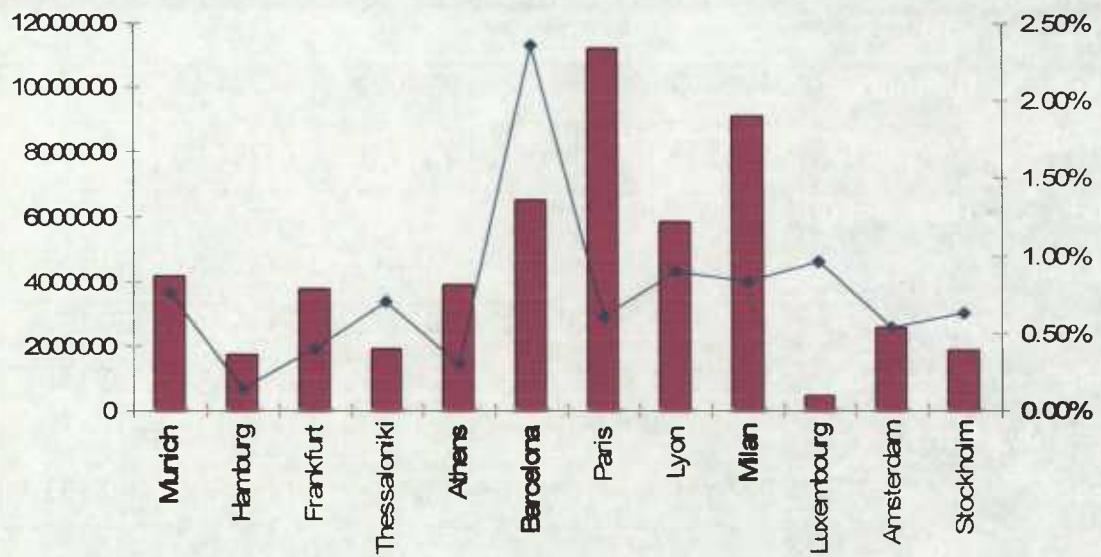
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

Περιοχή	Πόλη	2002	2003	2004	2005
Oberbayern	Munich	4138402	4169657	4195673	4211118
Hamburg	Hamburg	1726363	1728806	1734083	1734830
Darmstadt	Frankfurt	3746852	3761749	3762995	3775025
Kentriki Makedonia	Thessaloniki	1888631	1901930	1909297	1911508
Attiki	Athens	3904292	3915912	3940099	3973326
Cataluña	Barcelona	6343786	6492936	6637355	6784145
Île de France	Paris	11138004	11204725	11264492	:
Rhône-Alpes	Lyon	5783503	5835460	5893260	:
Lombardia	Milan	9033602	9108645	9246796	9393092
Luxembourg	Luxembourg	444050	448300	451600	455000
Noord-Holland	Amsterdam	2559477	2573120	2587265	2599103
Stockholm	Stockholm	1838882	1850467	1860872	1872900
Greater Manchester	Manchester	:	2513468	:	:
London	London	:	7355354	:	:

Πίνακας 5.1.: Πληθυσμός Ευρωπαϊκών Πόλεων τα τελευταία χρόνια.

Για να λάβουμε μία καλύτερη εικόνα όσον αφορά την εξέλιξη του πληθυσμού των πόλεων διαμορφώνουμε το παρακάτω διάγραμμα για την αλλαγή του τα έτη 2002 με 2003:

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2003 ΚΑΙ % ΔΙΑΦΟΡΑ 2002-2003



Διάγραμμα 5.1.: Πληθυσμός των Ευρωπαϊκών πόλεων και η διαφορά του τα τελευταία χρόνια.

Από ότι μπορούμε να συμπεράνουμε από το παραπάνω διάγραμμα παρατηρούμε ότι υπάρχει ραγδαία αλλαγή του πληθυσμού στις χώρες της Μπαρτσελόνα, του Λουξεμβούργου. Όσον αφορά τον Ελλαδικό χώρο αντίθετα με ότι θα περίμενε κανείς παρατηρείται μεγαλύτερη εξέλιξη στον πληθυσμό της Θεσσαλονίκης παρά στον αντίστοιχο της Αθήνας. Γεγονός που μεταφράζει την ανάπτυξη της συμπρωτεύουσας οπότε και την προσέλκυση του πληθυσμού ενώ παράλληλα τις τάσεις αποκέντρωσης που εμφανίζονται στην περίπτωση της Αθήνας.

Στη συνέχεια θα αναλύσουμε το ΑΕΠ των πόλεων κατά την πάροδο των τελευταίων ετών. Θα παραλάβουμε το παρακάτω πίνακα στον οποίο παρατηρούμε ότι υπάρχει ραγδαία αύξηση των Ευρωπαϊκών πόλεων:

ΑΕΠ

Έτος		1999	2000	2001	2002	2003
Περιοχή	πόλη					
Hamburg	Hamburg	70640.6	72554.2	77460	77931.1	77045
Darmstadt	Frankfurt	126173.1	128308.7	132971.7	132874.9	134945
Kentriki Makedonia	Thessaloniki	21027.5	21948.7	23067.8	24329.5	26089.9
Attiki	Athens	44638.9	47393.8	50178.1	54541.5	59213.6
Cataluña	Barcelona	108527.2	119225.4	128629.2	137353.1	147155
Île de France	Paris	386811.3	411107.1	423834.9	441362.9	448533.8
Rhône-Alpes	Lyon	131292.9	137674.1	142870.7	145880.3	149445.2
Lombardia	Milan	231920.6	244584.7	256329.8	264946.6	270972.9
Luxembourg	Luxembourg	19886.8	22000.6	22572.3	24028.2	25683.8
Noord-Holland	Amsterdam	72470.7	78456.3	80771.1	87153.1	89429.3
Stockholm	Stockholm	67208	74666.7	69891.7	73968.9	76089
Greater Manchester	Manchester	55628.7	62993	64548	66183.2	63663.4
London	London	255069.4	291407.4	298087	312728.4	298656.8

Πίνακας 5.2.: ΑΕΠ για τις ευρωπαϊκές πόλεις τα τελευταία χρόνια.

Μπορούμε επίσης να επισημάνουμε ότι στις Ελληνικές πόλεις υπάρχει ραγδαία ανάπτυξη του ΑΕΠ γεγονός που μπορεί να εξηγήσει την προσέλκυση καινούργιων επενδυτών και αύξηση του εισοδήματος αλλά και αντίστοιχη ανάπτυξη του πληθωρισμού.

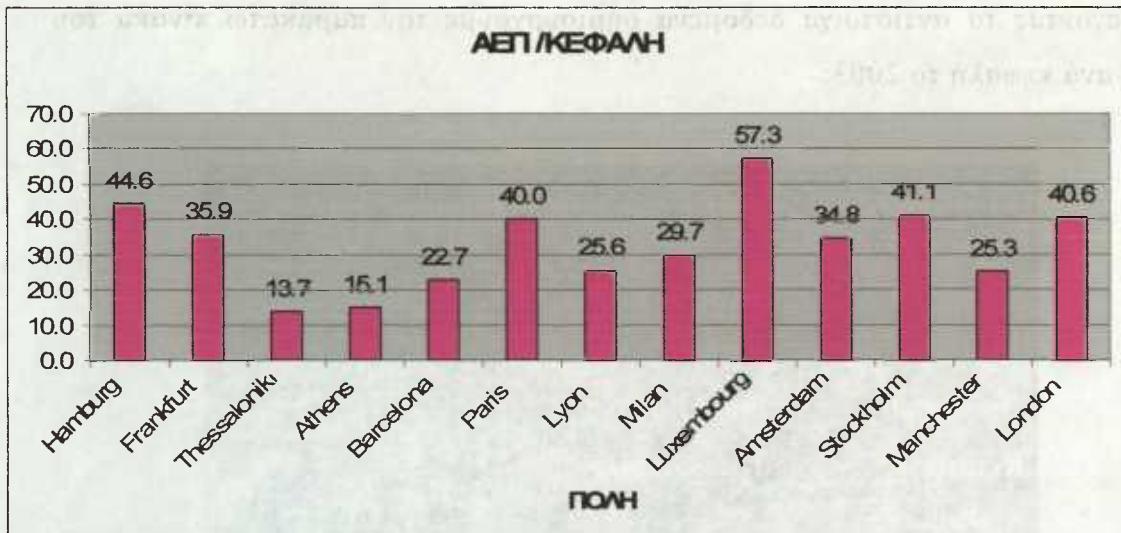
Όπως τονίσαμε στην αρχή αυτού του κεφαλαίου ένα κύριο χαρακτηριστικό της ανταγωνιστικότητας των πόλεων είναι και το ΑΕΠ κατά κεφαλή.

Συνλλέγοντας τα αντίστοιχα δεδομένα δημιουργούμε τον παρακάτω πίνακα του ΑΕΠ ανά κεφαλή το 2003:

ΑΕΠ κατα κεφαλή στις Ευρωπαϊκές Πόλεις το 2003		
περιοχή	πόλη	
Hamburg	Hamburg	44.6
Darmstadt	Frankfurt	35.9
Kentriki	Thessaloniki	
Makedonia		13.7
Attiki	Athens	15.1
Cataluña	Barcelona	22.7
Île de France	Paris	40.0
Rhône-Alpes	Lyon	25.6
Lombardia	Milan	29.7
Luxembourg	Luxembourg	57.3
Noord-Holland	Amsterdam	34.8
Stockholm	Stockholm	41.1
Greater Manchester		
Manchester		25.3
London	London	40.6

Πίνακας 5.3.: ΑΕΠ κατά κεφαλή στις Ευρωπαϊκές Πόλεις το 2003.

Από τον πιο πάνω πίνακα παρατηρούμε ότι το υψηλότερο ΑΕΠ ανά κεφαλή το κατέχει το Λουξεμβούργο και από τα χαμηλότερα καταλαμβάνει η Θεσσαλονίκη γεγονός που είναι λογικό λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος και ιστορικό των δύο πόλεων. Ο αντίστοιχος πίνακας απεικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα:



Διάγραμμα 5.2.: ΑΕΠ κατά κεφαλή των Ευρωπαϊκών πόλεων.

Παρακάτω θα παραθέσουμε το εισόδημα των κατοίκων των πόλεων όπως έχει διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια.

Στην ΕΠΑ Διατύπωσαν στην απόφοιτοι μακριά μαζί μαζί ότι για την πολιτική ποσού που θα πρέπει να καταβάλλεται στην πόλη για να γίνεται από την πόλη η προστασία της από την παραγωγή της πόλης. Οι πολιτικές που πρέπει να γίνονται στην πόλη για να γίνεται από την πόλη η προστασία της από την παραγωγή της πόλης. Οι πολιτικές που πρέπει να γίνονται στην πόλη για να γίνεται από την πόλη η προστασία της από την παραγωγή της πόλης.

ΕΙΣΟΔΗΜΑ

Έτος		1999	000	2001	2002	2003
Περιοχή	Πόλη					
Stuttgart	Stuttgart	85308.0	89575.0	92983.0	93542.0	94545.0
Oberbayern	Munich	95813.0	100845.0	105006.0	104621.0	105178.0
Hamburg	Hamburg	36565.0	38423.0	39662.0	39157.0	39398.0
Darmstadt	Frankfurt	78566.0	82692.0	86278.0	86657.0	86951.0
Kentriki	Thessaloniki					
Makedonia		14822.5	14599.7	15071.4	16175.5	18149.0
Attiki	Athens	38570.3	39137.5	40583.6	43626.0	46053.0
Cataluña	Barcelona	73315.2	82815.2	88070.1	92753.6	99106.8
Île de France	Paris	244279.6	257947.0	275937.6	287975.7	291565.1
Rhône-Alpes	Lyon	91318.8	96113.4	103776.8	107563.7	109401.1
Lombardia	Milan	169764.7	179267.5	187617.8	194674.0	201611.2
Luxembourg	Luxembourg	:	:	:	:	:
Noord-Holland	Asmsterdam					
		43653.7	46113.8	49248.6	54280.1	53968.2
Stockholm	Stockholm	39125.2	46451.9	45151.3	45781.3	46787.9
Greater Manchester	Manchester					
		37869.3	43076.1	43878.9	44210.9	41995.2
Merseyside	Liverpool	18014.7	20136.8	20874.1	21333.3	20135.9
London	London	163160.0	196912.1	204123.0	201614.3	191085.2

Πίνακας 5.4.: Εισόδημα που διανέμεται στους κατοίκους των Ευρωπαϊκών πόλεων.

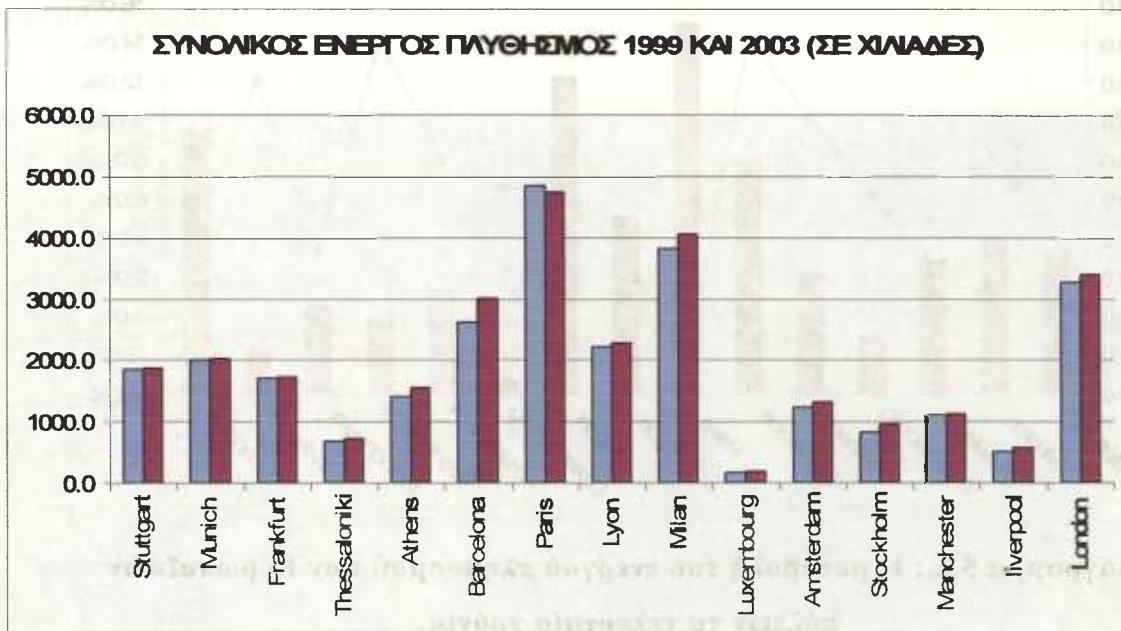
Ανάλογους ρυθμούς όπως και το ΑΕΠ ανά κεφαλή ακολουθεί και το εισόδημα που διανέμεται στους κατοίκους των κεντρικών Ευρωπαϊκών πόλεων συμπεριλαμβανομένων και της Αθήνας και Θεσσαλονίκης.

Εκτός από τα στοιχεία του κατά κεφαλή ΑΕΠ και του εισοδήματος άλλος ένας δείκτης κερδοφορίας των πόλεων είναι και ο δείκτης εργασίας ο οποίος παρατίθεται πιο κάτω:

ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ						
ΠΟΛΗ	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	Σε χιλιάδες					
Stuttgart	1847.6	1855.6	1876.0	1889.0	1869.8	1863.5
Munich	2012.3	2029.2	2073.7	2054.6	2033.5	2031.4
Frankfurt	1699.5	1730.3	1774.1	1753.2	1731.9	1696.9
Thessaloniki	688.4	696.6	699.5	698.9	732.2	719.2
Athens	1411.7	1444.9	1474.7	1531.9	1554.3	1612.7
Barcelona	2629.2	2765.7	2825.8	2857.9	3003.9	3106.5
Paris	4851.2	4969.9	5104.0	5029.0	4745.4	4734.8
Lyon	2219.1	2284.1	2360.3	2376.5	2288.1	2316.0
Milan	3832.6	3874.7	3958.8	4023.0	4063.7	4151.6
Luxembourg	176.1	180.9	185.3	188.2	187.8	186.4
Amsterdam	1234.6	1264.4	1325.4	1345.4	1332.5	1335.7
Stockholm	836.8	936.2	976.5	969.3	955.4	953.5
Manchester	1103.5	1132.3	1141.2	1127.8	1140.0	1144.2
liverpool	509.1	531.0	541.7	554.5	570.4	578.7
London	3270.9	3320.2	3386.4	3405.5	3405.6	3425.7

Πίνακας 5.5.: Πλήθος ενεργού πληθυσμού στις Ευρωπαϊκές πόλεις.

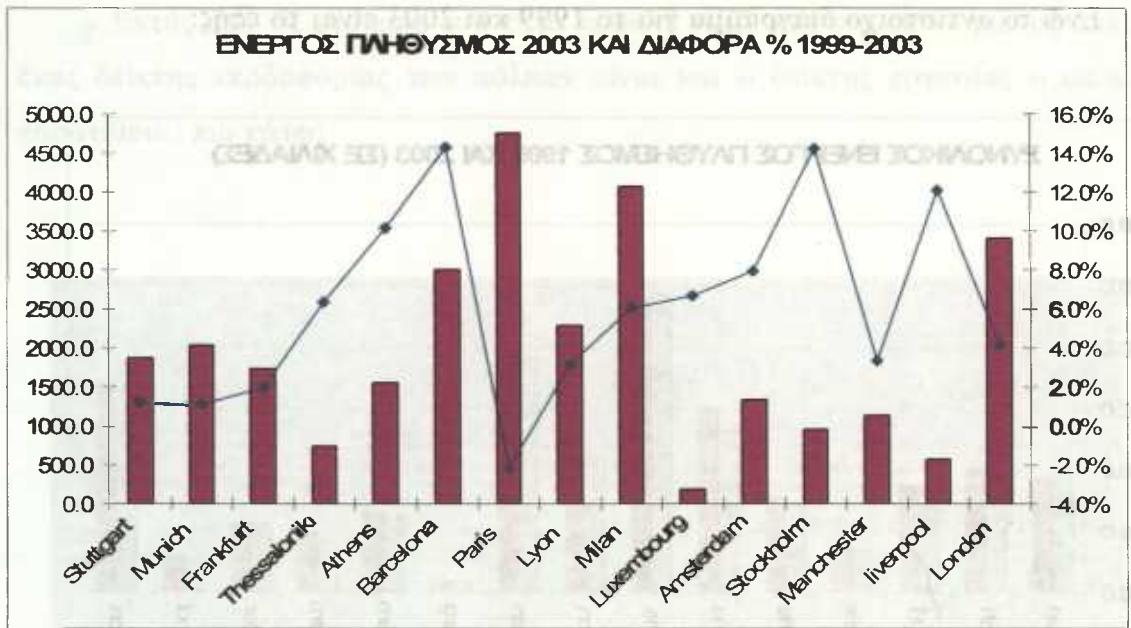
Ενώ το αντίστοιχο διάγραμμα για το 1999 και 2003 είναι το εξής:



Διάγραμμα 5.3.: Συνολικός ενεργός πληθυσμός το 1999 και 2003.

Από το παραπάνω διάγραμμα μπορούμε να συμπεράνουμε ότι υπάρχει μία μικρή αύξηση του ενεργού πληθυσμού στις Ευρωπαϊκές πόλεις γεγονός ίσως που εξηγείται από την αντίστοιχη αύξηση του πληθυσμού τους. Αξιοσημείωτη είναι η μείωση του στο Παρίσι, γεγονός που μπορεί να αιτιολογηθεί από τα τελευταία στοιχεία αποκέντρωσης που έχουν πάρει μέρος τα τελευταία χρόνια.

Πιο αναλυτικά η μεταβολή αυτή του ενεργού πληθυσμού μπορεί να απεικονιστεί με το παρακάτω διάγραμμα:



Διάγραμμα 5.4.: Η μεταβολή του ενεργού πληθυσμού των Ευρωπαϊκών πόλεων τα τελευταία χρόνια.

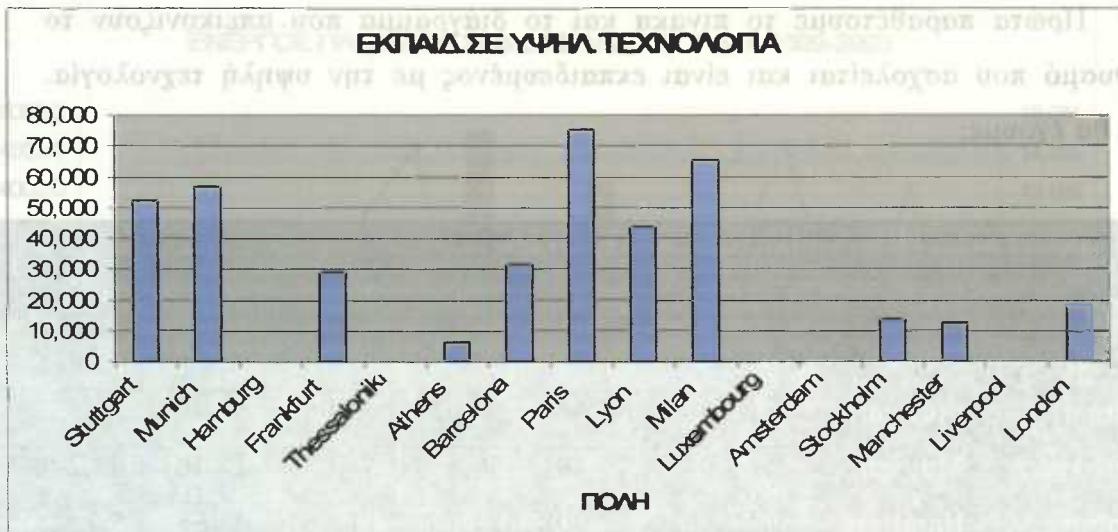
Γίνεται έτσι εμφανές ότι η πιο μεγάλη αλλαγή έχει πάρει μέρος τη πενταετία του 1999 με 2003 είναι αυτή στη Μπαρτσελόνα και τη Στοκχόλμη, πόλεις που τα τελευταία χρόνια έχουν επιδείξει ραγδαία ανάπτυξη και αύξηση της ανταγωνιστικότητας τους. Στον ελλαδικό χώρο παρατηρούμε αύξηση και στις δύο μεγάλες πόλεις της χώρας, Αθήνα και Θεσσαλονίκη με μεγαλύτερη αυτή της Αθήνας.

Όπως αναφέραμε στο προηγούμενο κεφάλαιο σημαντικός παράγοντας για την ανταγωνιστικότητα μίας πόλης είναι η εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού. Οι παραθέσουμε σε πίνακα και μετά σε διάγραμμα τον πληθυσμό που απασχολείται και είναι ειδικευμένος σε αντικείμενα που είναι σχετικά με την υψηλή τεχνολογία καθώς και αντικείμενα που έχουν σχέση με υψηλότερα επίπεδα εκπαίδευσης. Ενδιαφέρον επίσης έχουν και το διαγράμματα και οι πίνακες που προκύπτουν εάν τα παραπάνω συγκριθούν με το συνολικό πληθυσμό των πόλεων. Όλα αυτά παρουσιάζονται πιο κάτω.

Πρώτα παραθέτουμε το πίνακα και το διάγραμμα που απεικονίζουν το πληθυσμό που ασχολείται και είναι εκπαιδευμένος με την υψηλή τεχνολογία. Έτσι θα έχουμε:

ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΥΨΗΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ								
Έτος		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Περιοχή	Πόλη							
Stuttgart	Stuttgart	63,981	67,065	57,031	62,968	51,797	55,733	52,058
Oberbayern	Munich	48,043	50,491	50,537	54,053	47,403	42,296	56,761
Hamburg	Hamburg	12,463	12,998	14,766	11,561	9,465	5,122	1
Darmstadt	Frankfurt	40,847	34,297	45,757	39,803	38,753	38,507	28,798
Kentriki Makedonia	Thessaloniki	:	:	:	:	2,321	1,107	0.569
Attiki	Athens	5,473	5,939	5,693	7,455	7,411	4,947	5,738
Cataluña	Barcelona	34,212	31,198	32,283	25,237	34,697	29,343	31,635
Île de France	Paris	94,168	95,244	91,670	74,574	71,201	65,612	74,931
Rhône-Alpes	Lyon	42,238	37,595	34,663	47,776	33,482	43,725	43,563
Lombardia	Milan	60,434	63,761	61,342	66,787	71,111	62,640	64,965
Luxembourg	Luxembourg	0.800	0.503	:	0.647	0.844	0.759	0.953
Noord-Holland	Amsterdam	6,450	:	5,272	:	:	5,355	:
Stockholm	Stockholm	23,002	23,714	24,094	19,338	12,529	12,393	13,431
Greater Manchester	Manchester	15,145	11,283	22,321	13,332	:	:	12,058
Merseyside	Liverpool	:	:	:	:	:	:	:
London	London	30,983	21,621	26,297	21,798	19,930	20,489	17,842

Πίνακας 5.6.: Πληθυσμός που ασχολείται με την υψηλή τεχνολογία.



Διάγραμμα 5.5.: εκπαίδευση σε υψηλή τεχνολογία.

Από τα παραπάνω μπορούμε να συμπεράνουμε ότι υψηλός αριθμός σε πόλεις αναπτυγμένων χωρών της Ευρώπης όπως είναι το Παρίσι, το Μιλάνο και το Μόναχο ασχολούνται με την υψηλή τεχνολογία. Στον ελλαδικό χώρο μεγαλύτερο ποσοστό καταλαμβάνει όπως είναι φυσικό η Αθήνα, αφού όλες οι εταιρίες και οι οργανισμοί είναι συγκεντρωμένα σε αυτήν.

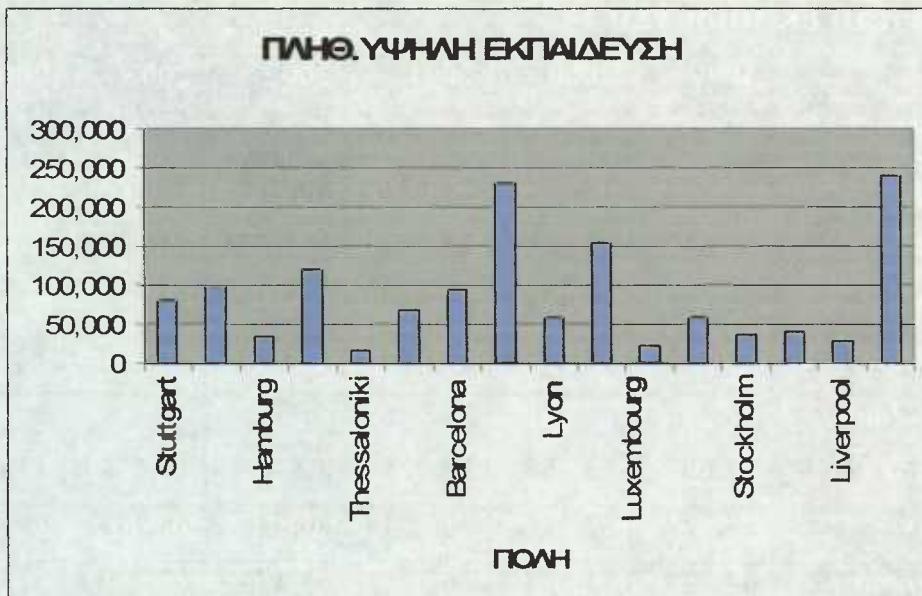
Στη συνέχεια παραθέτουμε αντίστοιχα στοιχεία για τον πληθυσμό που είναι εκπαιδευμένος με υψηλή επίπεδα εκπαίδευσης. Έτσι θα έχουμε:

Όλα αυτά παράστασίσματα με την αύξηση της επίπεδης εκπαίδευσης στην Ελλάδα στα τελευταία δύο δεκαετίες.

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΜΕ ΥΨΗΛΗ ΕΚΔΙΠΔΕΥΣΗ

Έτος		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
περιοχή	Πόλη							
Stuttgart	Stuttgart	64,707	73,602	86,641	80,078	79,957	73,898	80,103
Oberbayern	Munich	108,406	101,296	104,933	113,974	116,232	105,090	98,310
Hamburg	Hamburg	41,028	38,474	42,659	37,025	39,520	37,943	34,928
Darmstadt	Frankfurt	115,256	129,852	137,447	133,929	139,572	122,597	119,600
Kentriki	Thessaloniki							
Makedonia		11,697	13,368	10,028	8,538	13,572	13,036	15,596
Attiki	Athens	57,779	67,996	70,754	60,848	68,247	69,471	67,255
Cataluña	Barcelona	64,927	84,538	76,375	64,395	63,779	67,600	93,406
Île de France	Paris	282,055	267,754	258,586	266,108	260,468	225,108	230,208
Rhône-Alpes	Lyon	54,848	51,840	63,348	66,709	46,714	43,580	58,410
Lombardia	Milan	167,292	170,009	176,995	170,771	173,666	153,055	154,484
Luxembourg	Luxembourg	18,350	17,998	19,253	20,085	20,004	20,070	21,953
Noord-Holland	Amsterdam							
		49,130	59,434	60,382	63,231	61,484	57,351	58,638
Stockholm	Stockholm	44,124	41,001	44,383	44,828	41,299	41,329	36,894
Greater Manchester	Manchester							
		41,682	42,989	53,057	52,707	41,978	45,539	39,780
Merseyside	Liverpool	18,102	24,033	28,520	27,408	27,698	31,041	28,868
London	London	241,039	259,344	257,893	272,903	246,281	252,194	239,606

Πίνακας 5.7.: πληθυσμός των Ευρωπαϊκών πόλεων που έχουν υψηλή εκπαίδευση



Διάγραμμα 5.6.: .. πληθυσμός των Ευρωπαϊκών πόλεων που έχουν υψηλή εκπαίδευση.

Από τα παραπάνω στοιχεία μπορούμε να δούμε ότι στο Παρίσι και Λονδίνο απασχολείται το πιο μεγάλο κομμάτι του πληθυσμού με αντικείμενο που απαιτούν μεγάλη εκπαίδευση. Σχετικά καλή θέση καταλαμβάνει η Αθήνα σε σχέση με τις υπόλοιπες Ευρωπαϊκές πόλεις.

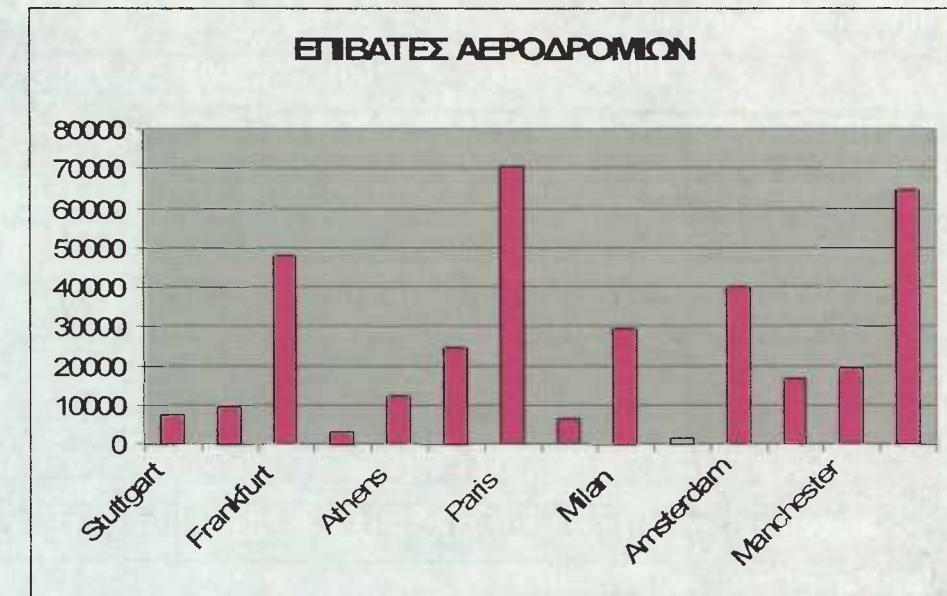
Καθοριστικός παράγοντας για την ανταγωνιστικότητα είναι η επικοινωνία της πόλης με το εσωτερικό της υπόλοιπης χώρας καθώς και το εξωτερικό. Ενδεικτικός δείκτης για το παραπάνω μέτρο είναι ο αριθμός των επιβατών των αεροδρομίων των πόλεων αυτών. Για τις πόλεις που εξετάζουμε έχουμε τα εξής στοιχεία:

μέτρα επιβατών αεροδρομίων : Τ.ξ. πόλεων

Αριθμός Επιβατών Αεροδρόμια

Έτος		1999	2000	2001	2002	2003
Περιοχή	Πόλη					
Stuttgart	Stuttgart	7538.5	7975.4	7520	7093.4	7415.5
Hamburg	Hamburg	9326.3	9824.6	9370	8789.2	9364
Darmstadt	Frankfurt	45160.3	48963.2	48195.7	48078.8	48023.3
Kentriki	Thessaloniki					
Makedonia		3186.4	3546.8	:	:	3162.2
Attiki	Athens	11767	13345.7	:	:	12229.3
Cataluña	Barcelona	18188.2	20794.3	21876	22440.7	24750.7
Île de France	Paris	65403	73498.3	70909.1	71401.6	70457
Rhône-Alpes	Lyon	5575.2	5915.2	6265.3	6298.5	6337.6
Lombardia	Milan	24197.5	27808.8	27192	26649.8	29279.1
Luxembourg	Luxembourg	1574	1655.6	1618.7	1505.2	1449.4
Noord-Holland	Amsterdam	36423.5	39269.5	39309.4	40587.6	39807.3
Stockholm	Stockholm	18573.1	19602	19462.6	17707.4	16598.1
Greater Manchester	Manchester					
Manchester		14727	18319.4	19068.9	18605.7	19519.6
London	London	56052.9	65883.2	62074.3	64651.5	64679.5

Πίνακας 5.8.: Αριθμός επιβατών αεροδρομίων στις Ευρωπαϊκές πόλεις.



Διάγραμμα 5.7.: Αριθμός επιβατών αεροδρομίων στις Ευρωπαϊκές πόλεις.

Από τα παραπάνω στοιχεία παρατηρούμε ότι τη μεγαλύτερη κίνηση τη συναντάμε στα αεροδρόμια του Παρισιού, του Λονδίνου και της Φρανκφούρτης, γεγονός που είναι λογικό αφού αποτελούν κεντρικά αεροδρόμια της Ευρώπης καθώς και ενδιάμεσους σταθμούς προς τα διεθνή αεροδρόμια. Από τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές πόλεις η Αθήνα καταλαμβάνει μία αρκετά καλή θέση λόγω κυρίως του τουρισμού και της κομβικής της θέσης.

6. Ποιο χαρακτηριστικό είναι αυτό που κάνει τη διαφορά;

Μία ερώτηση κλειδί για τα αστικά κέντρα είναι μέχρι ποιο σημείο οι πόλεις μπορούν να βελτιώσουν την παρουσία τους σε σχέση με τους αντίστοιχους ευρωπαϊκούς ανταγωνιστές τους. Τα στοιχεία που διαθέτουμε υπογραμμίζουν την ύπαρξη κάποιων δομικών στοιχείων ανταγωνιστικότητας τα οποία αποκτώνται μετά από αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα. Οι πόλεις που θεωρήθηκαν την προηγούμενη δεκαετία μία καλή επένδυση για τον ιδιωτικό τομέα ακόμα είναι στην κορυφή της ιεραρχίας. Υπάρχουν βέβαια αποδείξεις ότι η παρουσία των πόλεων μπορεί να αλλάξει. Ποιοτικά στοιχεία μας υποδεικνύουν την ραγδαία βελτίωση που έδειξαν τα τελευταία χρόνια η Μπαρτσελόνα και η Μαδρίτη.

Η Μπαρτσελόνα συγκεκριμένα είναι ένα από αποτέλεσμα μοντέλου οικονομικής ανάκαμψης. Άλλα πρέπει να γίνει κατανοητό ότι τα κατορθώματα της ήταν αποτέλεσμα της αστικής ανανέωσης. Μέχρι την είσοδό της στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οι άρχοντες της ακολούθησαν μία μακροπρόθεσμη στρατηγική ξεκινώντας με τους Ολυμπιακούς Αγώνες για την εδραιοποίηση της πολιτισμικά και οικονομικά, ξεκινώντας την ανάπλαση του φυσικού της περιβάλλον και τη μετατροπή της διεθνούς της εικόνας. Την ίδια στρατηγική φαίνεται να έχει ακολουθήσει και η Αθήνα με την διοργάνωση των Ολυμπιακών αγώνων το 2004, με την ευκαιρία των οποίων πήρα θέση κολοσσιαία έργα τα οποία με τη σειρά τους βελτίωσαν την εικόνα της Αθήνας και της Ελλάδας κατά επέκταση στο διεθνή κόσμο εκτός από την καθημερινή διαβίωση.

Όμως μία πρόσφατη έρευνα όσον αφορά τη Μπαρτσελόνα απέδωσε τα δυνατά σημεία της μεταμόρφωσης της φυσικής αναδόμησης στηριζόμενη στην ποιότητα της αρχιτεκτονικής του κέντρου της πόλης, των πολιτιστικών επιτευγμάτων, τις διεθνείς σχέσεις της και το ιδιαίτερο αστικό σχεδιασμό. Άλλα υποστηρίζεται από την άλλη πλευρά στα πλαίσια του καθαρού ανταγωνισμού η πόλη είναι ακόμα αρκετά πιο πίσω από τις υπόλοιπες Ευρωπαϊκές πόλεις. Τα επίπεδα της παραγωγικότητας, του ΑΕΠ, της καινοτομίας, της εκπαίδευσης είναι ιδιαίτερα χαμηλά. Η πόλη έτσι ενώ έχει καταφέρει την αστική της ανανέωση



πρέπει να διανύσει αρκετό δρόμο για να είναι και οικονομικά ανταγωνιστική. Βέβαια σε καμία περίπτωση η παραπάνω περίπτωση δε πρέπει να υποτιμηθεί αφού αποτελεί το πρώτο βήμα για την προσέλκυση νέων επενδυτών.

Το Ελσίνκι είναι ακόμα ένα παράδειγμα οπού η πόλη άλλαξε ριζικά την εικόνα της. Πριν κάποια χρόνια με την κατάρρευση της Σοβιετικής Ένωσης η οποία αποτελούσε μεγάλο οικονομικό παράγοντα για τη πόλη, η τελευταία έκτισε μία καινούργια οικονομική στρατηγική η οποία στηρίζεται στη βιομηχανία της επικοινωνίας, της Nokia, η οποία είναι διεθνής παίκτης στο χώρο των τηλεπικοινωνιών.

Όλα τα παραπάνω αποδεικνύουν ότι παρά την όχι και τόσο πλεονεκτική θέση των αστικών κέντρων της Ευρώπης σε σχέση με τις πόλεις που βρίσκονται στην κορυφή της ιεραρχίας της, αυτά μπορούν να βελτιώσουν την παρουσία τους έτσι ώστε να προσελκύσουν καινούργιους επενδυτές εάν συγκεντρωθούν σε κάποιο παράγοντα ο οποίος με τη σειρά του μακροπρόθεσμα θα τα προωθήσει.

Υπάρχουν στοιχεία τα οποία αποδεικνύουν ότι η αστική ανανέωση παίζει πλέον πρωταγωνιστικό ρόλο στην Ηπειρωτική Ευρώπη. Τα δημογραφικά στοιχεία παρουσιάζουν καθαρά την αναβίωση των πόλεων ως μέρος διαβίωσης. Οι πόλεις όλο και πιο πολύ παρουσιάζονται σαν ένα δυναμικό χώρο ο οποίος χαρακτηρίζεται από ευκαιρίες. Οι πόλεις παίζουν πλέον σημαντικό ρόλο στην εθνική στρατηγική και συχνά είναι ο πειραματικός χώρος για αυτές. Αυτό στηρίζει την ιδέα της υποστήριξης και της επένδυσης των πόλεων σαν οικονομικά δυναμικά κέντρα.

Η κατάλληλη σχέση μεταξύ των αστικών κέντρων και των οικονομικών τους περιχώρων είναι ένα σημαντικό θέμα. Αυτό εμπερικλείει για παράδειγμα: τα όρια της αυτοδιοίκησης, τον οικονομικό ανταγωνισμό, η τάση αποκέντρωσης, η συγκέντρωση μειονοτήτων, τα οποία έχουν σαν αποτέλεσμα τη θέση τους στην Ευρωπαϊκή και παγκόσμια αγορά. Η γενική εικόνα είναι ότι λίγες αστικές περιοχές έχουν διαχωρίσει ένα ικανοποιητικό σύνολο συμφωνιών που να εκφράζει την οικονομική εξουσία.

Υπάρχουν ακόμα δύο σημαντικά θέματα που πρέπει να ξεκαθαριστούν. Το πρώτο είναι ότι ο κοινωνικός αποκλεισμός δεν είναι ταυτόσημος με την κοινωνική συνοχή. Είναι πιθανό να έχουμε κοινωνικό αποκλεισμό και οικονομική ανταγωνιστικότητα. Αλλά αυτό δεν έρχεται αντίθετο με το γεγονός ότι αυξάνεται η κοινωνική συνοχή, μέσω βελτιωμένης εκπαίδευσης για παράδειγμα, μπορεί κάλλιστα να βελτιώσουν στην πραγματικότητα την ανταγωνιστικότητα. Το δεύτερο είναι το ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι εάν οι επιτυχημένες πόλεις θα ήταν περισσότερο επιτυχημένες εάν δεν υπήρχε κοινωνικός αποκλεισμός. Είναι ξεκάθαρο ότι όλες οι ανταγωνιστικές πόλεις έχουν σαν πρώτο μέλημα τον κοινωνικό αποκλεισμό και την αποτροπή των ανισοτήτων σαν αποτέλεσμα της ανάπτυξης. Πολλές πόλεις θέλουν να ακολουθήσουν μία ισορροπημένη τακτική παρά μία απλή στρατηγική που έχει σαν σκοπό την οικονομική ανταγωνιστικότητα. Τα στοιχεία που διαθέτουμε περιέχουν δύο χαρακτηριστικά. Το πρώτο είναι ότι οι πόλεις στην Ευρώπη που συναντούν ιδιαίτερη άνθιση είναι αυτές που διαθέτουν υψηλά εκπαιδευμένους εργαζόμενους. Με αυτή την έννοια δεν μπορούμε να μιλάμε για οικονομική ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας σαν διαφορετικό γεγονός από την κοινωνική ανισότητα. Η βελτίωση της παιδείας των κατοίκων βοηθάει αυτούς και την οικονομία ευρύτερα. Το δεύτερο και πιο σημαντικό χαρακτηριστικό είναι ότι οι πιο αναπτυγμένες πόλεις έχουν συνήθως τα πιο χαμηλά επίπεδα ανεργίας.

Οι πόλεις πρέπει να εκμεταλλευτούν τις ευκαιρίες έτσι ώστε να πετύχουν οικονομικά. Το πλαίσιο που έχει θέσει η κυβέρνηση για να κινηθούν παίζει σημαντικό ρόλο. Η σημασία της κυβέρνησης υπογραμμίζεται από την επιρροή των εθνικών αποφάσεων όσον αφορά της τοποθέτησης τεχνικών, εκπαιδευτικών και διεθνών οργανισμών σε αστικά κέντρα, θέτοντας τα στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος.

Ο βαθμός της αυτονομίας των πόλεων παίζει πρωταγωνιστικό ρόλο στην οικονομική της ανάπτυξη. Αν και δεν είναι μονόδρομη σχέση τα στοιχεία που έχουμε στη διάθεση μας αποδεικνύουν ότι οι πόλεις με περισσότερη ελευθερία και αυτονομία είναι πιο επιτυχημένες. Από τις πιο επιτυχημένες στην Ευρώπη

χώρα είναι η Γερμανία μία από τις πιο αποκεντρωμένες χώρες. Υπάρχουν συχνές διαμάχες ανάλογα με την επιρροή της εξάρτησης ή της αυτονομίας των πόλεων.

Ο αρχικός μας σκοπός είναι να αναγνωρίσουμε δέκα τουλάχιστον χαρακτηριστικά επιτυχίας. Θα προσθέσουμε τέσσερα ακόμα. Κάποιους από τους αρχικούς παράγοντες είναι ξεκάθαρα σημαντικοί οδηγοί και ένας αριθμός από τους παράγοντες χώρου μπορούν ενδεχομένως να συνδυαστούν σε μία μόνο κατηγορία. Η τελική μας λίστα των χαρακτηριστικών της οικονομικής ανταγωνιστικότητας των πόλεων είναι η ακόλουθη:

- Η οικονομική διαφοροποίηση
- Το εκπαιδευμένο εργατικό δυναμικό
- Η επικοινωνία στο εσωτερικό και εξωτερικό
- Η στρατηγική ικανότητα για να υποκινεί και να φέρει σε εφαρμογή μακροπρόθεσμες στρατηγικές ανάπτυξης
- Η καινοτομία στους οργανισμούς
- Η ποιότητα της ζωής, κοινωνικής, πολιτισμικής, περιβαλλοντολογικής

6.1 Οικονομική διαφοροποίηση

Οι πόλεις που αντιδρούν πιο επιτυχώς στις οικονομικές αλλαγές είναι αυτές που είναι λιγότερο εξαρτημένες από ένα και μόνο παράγοντα. Οι πόλεις που είναι εξαρτημένες από ένα οικονομικό παράγοντα είτε παλιάς τεχνολογίας όπως είναι το κάρβονο, ο σίδηρος ή η ναυτιλία, είτε καινούργιας τεχνολογίας όπως είναι η κινητή τηλεφωνία, οι υπολογιστές ή ο πολιτισμός είναι πιο ευάλωτες στις παγκόσμιες οικονομικές δυνάμεις. Τα παραπάνω εφαρμόζονται σε πόλεις όπως το Ελσίνκι, η Φρανκφούρτη και το Λονδίνο. Το Μόναχο είναι ένα πραγματικά αντιπροσωπευτικό παράδειγμα μεικτών οικονομικών παραγόντων, οπού συνδυάζει τις δυνατές διεθνείς οικονομικές φίρμες με τις αντίστοιχές τοπικές, καθώς και την παλιά με τη νέα τεχνολογία. Υπάρχει μία συνεχής διαμάχη ανάμεσα στη παλιά και καινούργια τεχνολογία, σύμφωνα με την πείρα

μας ερχόμαστε να συμφωνήσουμε ότι και οι δύο πρέπει να παίρνουν θέση στην οικονομική παρουσία μίας πόλης.

6.2. Εκπαιδευτικό εργατικό δυναμικό

Ένα καλά εκπαιδευτικό εργατικό δυναμικό είναι ένα σημαντικό χαρακτηριστικό των οικονομικά ανταγωνιστικών πόλεων. Οι καινούργιες τεχνολογίες σταδιακά στηρίζονται ακόμα πιο πολύ σε καλά εκπαιδευμένο προσωπικό. Οι οικονομικοί παράγοντες μίας πόλης θέτουν το πήχη αυτού του επίπεδου συνεχώς πιο υψηλά. Το χαρακτηριστικό έχει τεθεί από τον ιδιωτικό τομέα σαν το πιο απαραίτητο. Τα συγκριτικά στοιχεία υπογραμμίζουν ακόμα πιο πολύ τη σχέση του εκπαιδευμένου εργατικού δυναμικού και τα επίπεδα καινοτομίας και του ΑΕΠ των πιο ανταγωνίσιμων πόλεων.

Όμως ένα σημαντικό χαρακτηριστικό δεν είναι μόνο η παρουσία ενός καλά εκπαιδευμένου εργατικού δυναμικού αλλά και η σχέση μεταξύ των προμηθευτών και των καταναλωτών της αγοράς στα πανεπιστήμια, τα ίνστιτούτα έρευνας, στους κυβερνητικούς και ιδιωτικούς τομείς. Είναι η εμπορευματοποίηση της γνώσης το κλειδί για την καινοτομία. Έτσι δεν είναι μόνο ο αριθμός των φοιτητών που είναι εγγεγραμμένοι στα πανεπιστήμια αλλά οι ρόλοι και οι σχέσεις των πανεπιστημίων με των πιο υψηλών εκπαιδευτικών τομέων. Η ανταγωνιστικότητα καλλιεργείται όπου υπάρχουν καλές σχέσεις μεταξύ των ερευνητών και αυτών που παίρνουν μέρος στη λήψη αποφάσεων και όπου τα πανεπιστήμια ενθαρρύνουν το προσωπικό με καινούργιο υλικό και τεχνική υποστήριξη για να μπορούν να εξερευνήσουν πιο αποτελεσματικά το οικονομικό περιεχόμενο της δικιάς τους έρευνας. Τα παραπάνω αποτέλεσαν ένα σημαντικό παράγοντα της εξέλιξης των πόλεων της Στουγκάρδης και του Μονάχου όπου υπάρχουν ισχυροί δεσμοί μεταξύ της αγοράς εργασίας και των πανεπιστημίων.

6.3. Επικοινωνία- εσωτερικό και εξωτερικό

Ένα άλλο σημαντικό χαρακτηριστικό της ανάπτυξης της ανταγωνιστικότητας είναι οι επικοινωνίες εσωτερικές και εξωτερικές είτε είναι φυσικές, είτε ηλεκτρονικές, είτε πολιτισμικές. Οι πιο επιτυχημένες πόλεις είναι αυτές που έχουν αναπτύξει την ηλεκτρονική και φυσική επικοινωνία για τη διακίνηση αγαθών, υπηρεσιών και κατοίκων γρήγορα και αποτελεσματικά. Οι εξαγωγικές επικοινωνίες είναι σημαντικές αφού οι εξαγωγές παραμένουν ένας πρωταρχικός παράγοντας της επιτυχίας. Έτσι τα αεροδρόμια είναι σημαντικά, επειδή διευκολύνουν την άμεση επικοινωνία ή οποία συμπληρώνεται και όχι αντικαθίσταται από τη τεχνολογική επικοινωνία. Η επικοινωνία δεν είναι απλά φυσική. Υπάρχει και η πολιτισμική της διάσταση επίσης. Για παράδειγμα, ένα σημαντικό χαρακτηριστικό των επιτυχημένων ηπειρωτικών χωρών είναι η σημασία με την οποία προσεγγίζουν το φαινόμενο της διεθνοποίησης νιοθετώντας ξένες στρατηγικές. Το Μόναχο, το Ελσίνκι και η Μπαρτσελόνα με το δικό τους η κάθε μία τρόπο επένδυσαν σημαντικό χρόνο και προσπάθεια για τη συνδεσιμότητα τους διεθνώς έτσι ώστε να αποκτήσουν ξένους συμμάχους, να επηρεάσουν αυτούς που συμβάλλουν στη λήψη διεθνών αποφάσεων, να αυξήσουν το μερίδιο αγοράς τους και να μάθουν καινούργιες στρατηγικές και πρακτικές.

6.4. Η στρατηγική ικανότητα για λήψη αποφάσεων

Τα συστήματα, τα ιδρύματα και οι οργανισμοί μορφοποιούν την ανταγωνιστικότητά τους. Άλλα οι διαδικασίες και οι πολιτικοί παίζουν ισάξια σημαντικό ρόλο. Στρατηγικές οικονομικής ανταγωνιστικότητας πρέπει να εδραιωθούν και να εφαρμοστούν και όχι απλά να τεθούν. Η παραπάνω διεργασία γίνεται μακροπρόθεσμα. Είναι ακόμα γεγονός ότι όλες οι ανταγωνιστικές πόλεις δίνει εξέχουσα σημασία στις έννοιες του οράματος, της αρχηγίας, της

συνεργασίας και της πολιτικής για τη μορφοποίηση μίας μακροπρόθεσμης ανάπτυξης.

6.5. Η καινοτομία στις εταιρείες και τους οργανισμούς

Αυτό είναι ίσως το πιο σημαντικό χαρακτηριστικό μίας ανταγωνιστικής πόλης. Τέσσερα χαρακτηριστικά της τοπικής και αστικής ανταγωνιστικότητας είναι τα εξής:

- Επενδύσεις σε μοντέρνες και βασισμένες σε γνώσεις τεχνολογίες
- Επενδύσεις σε έρευνα και εκπαίδευση
- Επενδύσεις στην καινοτομία
- Παραγωγικότητα του εμπορίου

Οι βιομηχανίες που είναι βασισμένες στη γνώση και σε καινούργιες τεχνολογίες είναι το κλειδί για την καινοτομία και την ανάπτυξη του παγκόσμιου επιπέδου ζωής. Ως καινοτομία ορίζεται η εισαγωγή μίας καινούργιας ή αλλαγμένης διαδικασίας, υπηρεσίας ή μορφής οργανισμού στην αγορά. Κι αφού οι πιο πολλές οικονομικές διαδικασίες είναι συγκεντρωμένες σε περιοχές πόλεων, η γνώση και η καινοτομία είναι δύο από τους πιο σημαντικούς παράγοντες για την οικονομική ανάπτυξη και την ανταγωνιστικότητα των πόλεων.

Μέχρι πρόσφατα σχετικά λίγη προσοχή δόθηκε στα τοπικά χαρακτηριστικά των συστημάτων καινοτομιών από ότι τα συστήματα των εθνικών χαρακτηριστικών.

Αν και διαφορετικά υπάρχουν δύο ειδών συστήματα που έχουν δημιουργηθεί πριν κάποιες δεκαετίες. Και τα δύο έχουν αναγνωριστεί νωρίς για την προσφορά τους στην καινοτομία και την υψηλή τεχνολογία για την ανταγωνιστικότητα των πρώτων παγκοσμίως πόλεων στην παγκοσμιοποιημένη οικονομία. Παρουσιάζουν συνδυασμένους ρόλους ανάμεσα σε τμήματα του

δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα. Η επένδυση στην έρευνα και στην εκπαίδευση είναι υψηλή και στα δύο συστήματα. Δίνουν επίσης εξέχουσα σημασία στη τοπική μορφολογία για να μεταφράσουν και να εκμεταλλευτούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε πόλης.

6.6. Η ποιότητα ζωής

Η αρχική μας λίστα των χαρακτηριστικών περιείχε ένα σύνολο παραγόντων όπως ήταν η ποιότητα των κατοικιών, τα κέντρα των πόλεων, οι δυνατότητες για εθνικά και διεθνή γεγονότα σαν οδηγοί κλειδιά για την αστική ανταγωνιστικότητα. Οι πόλεις με πλεονεκτήματα όπως ένα καλό φυσικό περιβάλλον, μία ιδιαίτερη αρχιτεκτονική, πολιτιστικές δυνατότητες, διαφοροποιημένο χαρτοφυλάκιο κατοικιών έχουν ένα πολύ καλό υπόβαθρο στο να βελτιωθούν. Η ποιότητα ζωής μπορεί να μην είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

Ανταγωνιστικότητα πρέπει να είναι η αποκλειστική μεταβλητή για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας μία πόλης αλλά η σημασία της αυξάνεται ραγδαία.

εκτός από αυτό η γενικότερη εικόνα είναι πιο ξεκάθαρη. Οι πόλεις στην Ελλάδα δεν είναι σε πολύ καλή θέση στην ιεραρχία της Ευρώπης. Αυτό που κάνει τη διαφορά παραπάνω πιο έντονη είναι ότι οι ευρωπαϊκές χώρες γενικότερα δεν είναι σε καλή ιεραρχικά θέση σε παγκόσμιο επίπεδο.

Το νόημα αυτής της έκθεσης ήταν από την αρχή να αναλύσουμε την οικονομική συμβολή των πόλεων στη χώρα. Η χωρική της διάσταση ήταν τα αστικά κέντρα της χώρας και της Ευρώπης γενικότερα. Το παρόν σύγγραμμα ορίζει τις ακόλουθες αδυναμίες όσον αφορά την ανταγωνιστικότητα:

- Μία αδύναμη και επιδεινωμένη φυσική δομή
- Έλλειψη ικανοτήτων στην αγορά εργασίας, εκτός κάποια αξιόλογα κατορθώματα στον εκπαιδευτικό τομέα.
- Χαμηλά επίπεδα επενδύσεων και εμπορευματοποίησης, παρά τη δυνατή επιστημονική βάση

Το παρόν σύγγραμμα δεν έχει βέβαια σαν σκοπό να χρησιμοποιηθεί σαν οδηγός για να ορίσει μέτρα που μπορούν να καθοριστούν για την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας, αλλά μας δίνει κάποια όρια σχεδιασμού της. Έχει ορίσει τους πιο σημαντικούς παράγοντες επιτυχίας της ανταγωνιστικότητας μίας πόλης-διαφοροποίηση, εκπαιδευμένο εργατικό δυναμικό, επικοινωνία, στρατηγική ικανότητα, καινοτομία και ποιότητα ζωής. Έχει αποδειχθεί ότι υπάρχουν διαφορετικοί τρόποι για να φτάσουμε στο επιθυμητό σημείο ανταγωνιστικότητας, αυτό βέβαια ποικίλει ανάλογα με τη πόλη και τη χώρα. Δεν υπάρχει κάποιο συγκεκριμένο μοντέλο που μπορεί να εφαρμοστεί για όλες τις πόλεις και τις χώρες. Αλλά υπάρχουν κάποια σημεία που πρέπει να έχουμε υπόψη μας όταν οι πόλεις προσπαθούν να φτάσουν από ένα συγκεκριμένο στάδιο σε ένα άλλο.

Υπάρχουν κάποιες αρχές οι οποίες έχουν υιοθετηθεί από κάποιες επιτυχημένες ηπειρωτικές Ευρωπαϊκές πόλεις και που πρέπει να ενστερνιστούμε και εμείς:

- Οι πόλεις έχουν σημασία- σε εθνική και παγκόσμια παρουσία

- Είναι πιθανό να βελτιώσουμε την παρουσία των πόλεων
- Οι εθνικές πολιτικές για τις πόλεις έχουν εξέχουσα σημασία
- Η ευθύνη για τυχόν αποτυχία θα πρέπει να μοιραστεί σε ίσα μέρη στη τοπική, εθνική και αστική διοίκηση
- Μεγάλες αστικές διαφορές στην ποιότητα του περιβάλλοντος εργασίας και στην οικονομική παρουσία
- Περιορισμένη παρουσία ή αποτελεσματικότητα οργανισμών οι οποίες ενδυναμώνουν τη τοπική συνεργασία.

Για να ερευνήσουμε τη θέση των πόλεων σε σχέση με την αντίστοιχη θέση της χώρας θα πρέπει να δούμε τα παρακάτω στοιχεία έτσι ώστε να μπορούμε να βγάλουμε ένα πιο ολοκληρωμένο συμπέρασμα για την εικόνα της πόλης:

- Οι πόλεις δεν μένουν στην απομόνωση αλλά σε εθνικά και διεθνή συστήματα
- Η περιουσία και η γεωγραφία είναι πολύτιμες μεταβλητές
- Οι πόλεις μπορούν να κάνουν πράγματα για τον εαυτό τους
- Κάποια χαρακτηριστικά είναι πιο υποκείμενα στην επιρροή της στρατηγικής και αλλάζουν πιο εύκολα από τα άλλα

7.1. Οι πόλεις έχουν σημασία

Είναι ραγδαία εμφανές ότι οι πόλεις έχουν σημασία. Οι Ευρωπαϊκές κυβερνήσεις, πολλές τοπικές αρχές και διοικήσεις στην ηπειρωτική Ευρώπη αναγνωρίζουν ότι για να φτάσουμε σε μία εθνική επιτυχημένη οικονομία είναι απαραίτητο να έχουμε επιτυχημένες πόλεις. Τα στοιχεία που διαθέτουμε δείχνουν ότι σε πολλές ηπειρωτικές χώρες έχουν καλύτερη παρουσία από την αντίστοιχη εθνική οικονομία. Οι οικονομικές συνθήκες και η συμβολή των πόλεων χρειάζεται να είναι κοντά στη κορυφή της κυβερνητική πολιτικής.

7.2. Οι εθνικές στρατηγικές έχουν σημασία- πηγή και ενδυνάμωση

Είναι δύσκολο να πούμε ότι ένας και μόνος παράγοντας εξηγεί την παρουσία μίας πόλης. Αλλά το άθροισμα μίας σειράς παραγόντων δίνει μία ολοκληρωμένη εξήγηση. Αν και υπάρχουν διαφορές, η τάση στην ηπειρωτική Ευρώπη είναι η αποκέντρωση των κέντρων λήψεως αποφάσεων, η τοποθέτηση δυνάμεων σε χαμηλότερο επίπεδο.

Οι ηπειρωτικές πόλεις έχουν τυπικά πιο διαφοροποιημένες μορφές τοπικού εισοδήματος και πιο μακριά από τη φορολογική βάση γεγονός ότι που τις κάνει λιγότερο εξαρτημένες από τη χώρα και πιο αποτελεσματική στην ανάπτυξη της στρατηγικής τους. Πολλές ευρωπαϊκές πόλεις ψηφίζουν δημάρχους οι οποίοι ενεπλέκονται στα Ευρωπαϊκούς οργανισμούς και δίκτυα.

Όσο οι αστικές προκλήσεις γίνονται ακόμα πιο πολύπλοκες τόσο οι ηθοποιοί που παίρνουν μέρος αυξάνονται ραγδαία και η συνεργασία είναι απαραίτητη. Απαραίτητη κρίνεται επίσης η ύπαρξη αμοιβαίας εμπιστοσύνης ανάμεσα στην εθνική κυβέρνηση και στις μεγάλες αστικές περιοχές.

7.3. Το μέγεθος μετράει

Ένα ερώτημα που τίθεται σε αυτό το σύγγραμμα είναι εάν οι μεγάλες πόλεις είναι διαφορετικές από άλλες τοποθεσίες και εάν χρειάζονται ιδιαίτερη μεταχείριση. Είναι πολύ πιθανό για τις μικρές και μεσαίες πόλεις να είναι οικονομικά επιτυχημένες. Αλλά στην πραγματικότητα το μέγεθος μίας πόλης έχει σημασία και οι μεγαλύτερες είναι αυτές που έχουν τα περισσότερα πλεονεκτήματα. Τα εμπειρικά δεδομένα στην ηπειρωτική Ευρώπη είναι επίσης πειστικά. Δεν είναι όλες οι μεγάλες πόλεις επιτυχημένες. Αλλά η έρευνα μας για τη συγκριτική οικονομικά παρουσία τους έδειξε είναι ότι οι πόλεις που είναι υψηλά στην ιεραρχία είναι οι μεγαλύτερες.

7.4. Η επικοινωνία είναι σημαντική

Επίσης τονίστηκε η εξέχουσα σημασία με την οποία οι δημιουργοί της στρατηγικής και οι ηγούντες του ιδιωτικού τομέα προσεγγίζουν την επικοινωνία στα πλαίσια της οικονομικής ανταγωνιστικότητας. Εν μέρει η επικοινωνία αυτή είναι φυσική- τρένα, αεροπλάνα, εθνικοί οδοί. Πρέπει να είναι υψηλή προτεραιότητα η επικοινωνία των πόλεων σε οποιαδήποτε μορφή της για αυτούς που θέλουν να προσελκύσουν καινούργιους επενδυτές και να ενδυναμώσουν τις εξαγωγές. Αυτοί που έχουν καλές διασυνδέσεις θέλουν οι συνθήκες της επικοινωνίας να βελτιωθούν. Αυτοί που δεν τις έχουν θέλουν ακόμα περισσότερο. Βέβαια η επικοινωνία είναι πολύπλοκη και δεν είναι μία προς μία συσχέτιση μεταξύ τις ευκολίες και τον οικονομικό δυναμισμό, αλλά και άλλες ακόμα πιο σύνθετες που πρέπει να αναλυθούν και να διευθετηθούν.

7.5. Σύνδεση οικονομίας, εδάφους και κυβέρνησης

Ο πρωταρχικός σκοπός αυτού του συγγράμματος είναι να μορφοποιήσουμε και να διατάξουμε τις ανταγωνιστικές Ευρωπαϊκές πόλεις και ιδιαίτερα τις μεγάλες πόλεις της χώρας μας όπως είναι η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Άλλα το πιο ευρύ μήνυμα είναι σχετικά με την επιρροή της οικονομικής παγκοσμοποίησης και αναδόμηση σύμφωνα με τα εδαφικά στοιχεία κυβέρνησης. Οι οικονομικές διαδικασίες αλλάζουν όπως και οι οικονομικές γεωγραφίες. Οι οργανισμοί πρέπει να μεταβάλλονται με τον ίδιο αριθμό. Δεν υπάρχει πλέον η έννοια της πόλης μόνο σαν μία τοποθεσία αλλά και σαν μία οντότητα επηρεασμένη από την εδαφική της ιδιοσυγκρασία, το ύφος των αποφάσεων που λαμβάνονται για αυτή από την άρχουσα διοίκηση. Αυτό αναμειγνύει πάρα πολλά πράγματα. Οι τοπικές αρχές θα πρέπει να αναγνωρίσουν, όπως ραγδαία κάνουν, ότι τα όρια δεν είναι

φυσικά μέρη μέσα στα οποία λαμβάνει χώρο η οικονομική ανάπτυξη. Οι γύρω περιοχές παίζουν και αυτές σημαντικό ρόλο.

7.6. Εάν οι πόλεις αδρανοποιούνται, ποιος είναι υπεύθυνος και ποιος οφείλει να τη κινητοποιήσει;

Η πιο σύντομη απάντηση στη πρώτη ερώτηση είναι κανένας, και στη δεύτερη όλοι. Η ιστορία, η γεωγραφία, οι πολιτικές συμφωνίες και η κουλτούρα, οι κάτοικοι, οι τολμηρές αποφάσεις, ο καλός συγχρονισμός και η κακή τύχη όλα έχουν τη δική τους συμβολή. Οι πόλεις μπορούν να παίξουν το δικό τους ρόλο. Κάποιο από αυτά θα απαιτήσουν αλλαγές στο επίπεδο της λήψης αποφάσεων, των προτεραιοτήτων και των πηγών. Έχουμε ορίσει κάποια από αυτά παρακάτω. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να πάρουν μέρος ή όχι. Πολλές διαμάχες δημιουργήθηκαν σχετικά με το τι είναι αυτό που στην πραγματικότητα ενδυναμώνει τις πόλεις και ποιες συνθήκες πρέπει να αλλάξουν. Οι νέες ιδέες της ανάλυσης και έρευνας της περιοχής έρχονται αντιμέτωπες με τα όρια που θέτουν οι παγκόσμιες και εθνικές δομές. Δύο είδη παραδειγμάτων έχουν σαν επίκεντρο το γεγονός ότι η στρατηγική των αποφάσεων παίζει πρωτεύοντα ρόλο. Το πρώτο είναι χωρικό και το δεύτερο είναι χρονικό. Το πρώτο είναι η εμπειρία των πόλεων στην ίδια περιοχή οι οποίες έχουν διαφορετικές τροχιές τα τελευταία χρόνια. Η δεύτερη είναι σύγκριση κατά τη διάρκεια του χρόνου. Αυτή η έρευνα έχει αποδείξει ότι οι περιοχές μπορούν να αλλάξουν την παρουσία τους ακόμα και αν οι εθνικές συμφωνίες, οι στρατηγικές και οι προτεραιότητες δεν αλλάζουν σημαντικά.

7.7. Οι πόλεις μπορούν να βοηθήσουν τους εαυτούς τους.

Οι πόλεις λειτουργούν μέσα σε ένα δυναμικό οικονομικό και φυσικό περιβάλλον. Η παγκόσμια οικονομική αλλαγή, οι εθνικές στρατηγικές και η λήψη

αποφάσεων, η ιστορία και η γεωγραφία μπορούν να τοποθετήσουν πραγματικά όρια στην ικανότητα της πόλης. Για παράδειγμα, είναι ξεκάθαρο ότι οι πόλεις οι οποίες είναι σε στρατηγικά σημεία, εύκρατα κλίματα, ελκυστικά φυσικά περιβάλλοντα, καμία κληρονομιά παραδοσιακών βιομηχανιών δομών, λειτουργούν αποκεντρωμένα συστήματα, έχουν πρόσβαση σε ενδυναμωμένες τοπικές διοικήσεις ή απλά έχουν πλεονέκτημα λόγω έλλειψης των επιπτώσεων του πολέμου.

Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις πόλεις της Ελλάδας δείχνουν ότι οι πόλεις πρέπει να κάνουν τα πάντα για να αναπτύξουν τους παράγοντες που αναφέραμε ότι συμβάλλουν στην παραπέρα εξέλιξη τους, καινοτομία, διαφοροποίηση, επικοινωνία, ειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό, ποιότητα ζωής και στρατηγικές αποφάσεις. Έτσι οι πόλεις χρειάζεται να:

- Αναπτύξουν την μακροπρόθεσμη στρατηγική πλευρά του οικονομικού ρόλου του.
- Δημιουργήσουν στρατηγικούς συμμάχους με τον ιδιωτικό τομέα.
- Αναπτύξουν στρατηγικούς τοπικούς συμμάχους.
- Μεγιστοποιήσουν τις εσωτερικές και εξωτερικές επικοινωνίες.
- Ενδυναμώσουν το εκπαιδευμένο προσωπικό να συγκεντρωθεί, να μείνει και να συμβάλλει.
- Ενδυναμώσουν τους δεσμούς του πανεπιστημίου και της ίδιας μέσα από τους οποίους τα πανεπιστήμια να μπορούν να κατανοήσουν τη σημασία της συμβολής τους στην τοπική οικονομία.
- Αναπτύξουν την πολιτιστική δομή και να βελτιώσουν την ποιότητα της ζωής που έχουν να προσφέρουν.

7.8. Η ενδυνάμωση της καινοτομίας

Αυτό το σύγγραμμα εκθέτει με διάφορους τρόπους ότι η καινοτομία είναι το κλειδί για την αστική οικονομική ανταγωνιστικότητα. Έχει υπογραμμιστεί

επίσης ότι διαφορετικές χώρες έχουν διαφορετικούς τρόπους για την επίτευξη του παραπάνω στόχου. Συγκεκριμένα οι πιο καινοτόμες πόλεις βρίσκονται σε χώρες που έχουν πιο συναφή εθνικά και τοπικά συστήματα καινοτομίας. Ένα πλήρως ολοκληρωμένο και τοπικό ανταγωνιστικό σύστημα καινοτομίας μίας πόλης πρέπει να αποτελούνται από:

- Ένα σύνολο από σχήματα αλυσίδας καινοτομίας.
- Συστηματική και διαλογική σχέση μεταξύ αυτών των σχηματισμών εσωτερικά και εξωτερικά των πόλεων.
- Ένα σύνολο εξειδικευμένων γνώσεων στη τεχνολογία ευρέως διαδεδομένο.
- Εμπορευματοποίηση και μάρκετινγκ όπου καινούργιες ιδέες όχι μόνο μετατρέπονται σε καινούργια προϊόντα και υπηρεσίες αλλά παίρνουν μέρος στην εθνική και διεθνή αγορά.

Επίπεδη ένταξη σε διεθνή παραγωγικές διαδικασίες

Η διεθνής ένταξη σε διεθνή παραγωγικές διαδικασίες είναι η παραγωγή σε άλλη χώρα από επιχειρήσεις που διαθέτουν παραγωγικές διαδικασίες σε άλλη χώρα. Η διεθνής ένταξη σε διεθνή παραγωγικές διαδικασίες είναι η παραγωγή σε άλλη χώρα από επιχειρήσεις που διαθέτουν παραγωγικές διαδικασίες σε άλλη χώρα. Η διεθνής ένταξη σε διεθνή παραγωγικές διαδικασίες είναι η παραγωγή σε άλλη χώρα από επιχειρήσεις που διαθέτουν παραγωγικές διαδικασίες σε άλλη χώρα. Η διεθνής ένταξη σε διεθνή παραγωγικές διαδικασίες είναι η παραγωγή σε άλλη χώρα από επιχειρήσεις που διαθέτουν παραγωγικές διαδικασίες σε άλλη χώρα.

παραγόντες για την ανάπτυξη της οικονομίας. Ταυτόχρονα διαπίστωσαν ότι η πρόταση της κυβερνήσεως για την απόφαση για την επένδυση στην ανάπτυξη της οικονομίας θα ήταν μεγαλύτερη από την πρόταση της Επιτροπής της Βαρούφας. Η πρόταση της κυβερνήσεως για την απόφαση για την επένδυση στην ανάπτυξη της οικονομίας θα ήταν μεγαλύτερη από την πρόταση της Επιτροπής της Βαρούφας.

Την πρόταση της κυβερνήσεως για την απόφαση για την επένδυση στην ανάπτυξη της οικονομίας θα ήταν μεγαλύτερη από την πρόταση της Επιτροπής της Βαρούφας. Η πρόταση της κυβερνήσεως για την απόφαση για την επένδυση στην ανάπτυξη της οικονομίας θα ήταν μεγαλύτερη από την πρόταση της Επιτροπής της Βαρούφας.

- * Απόφαση για την επένδυση στην ανάπτυξη της οικονομίας
- * Απόφαση για την επένδυση στην ανάπτυξη της οικονομίας
- * Απόφαση για την επένδυση στην ανάπτυξη της οικονομίας
- * Απόφαση για την επένδυση στην ανάπτυξη της οικονομίας

8. Μέτρα Αντιμετώπισης

Η ανταγωνιστικότητα μιας χώρας είναι συγκριτική και δυναμική και έχει περιεχόμενο όταν αναφέρεται και στο βαθμό «ανοιγματος» της οικονομίας (openness) στις διεθνείς αγορές όπως τις αγορές κεφαλαίου, αγαθών και υπηρεσιών. Ο βαθμός ανοιγματος ή όπως έχει επικρατήσει η εξωστρέφεια της ελληνικής οικονομίας αποτελεί παράλληλα προϋπόθεση αλλά και αποτέλεσμα της διεθνούς ανταγωνιστικότητας της χώρας.

Οι εξελίξεις στον τομέα της οικονομίας τα τελευταία χρόνια όπως καταγράφονται στους λογαριασμούς του Ισοζυγίου πληρωμών (ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών, κίνηση κεφαλαίων) αλλά και σε ορισμένους άλλους

διαρθρωτικούς δείκτες, συννιστούν διεύρυνση του ελλείμματος της διεθνούς ανταγωνιστικότητας της χώρας.

Οι εξελίξεις αυτές παρατηρούνται σε μια περίοδο παγκοσμιοποίησης της οικονομικής δραστηριότητας όπου η δυνατότητα διασύνδεσης και ολοκλήρωσης με τις παγκόσμιες αγορές, (μέσω εμπορίου, ξένων άμεσων επενδύσεων και άυλων εισροών), στη βάση της διαρκούς βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας, αποτελεί προϋπόθεση για την επίτευξη βιώσιμης ανάπτυξης και εξασφάλισης υψηλού βιοτικού επιπέδου και ποιότητας ζωής.

Στο πλαίσιο αυτό είναι αναγκαία μια συνολική και συστηματική εκτίμηση του βαθμού εξωστρέφειας της χώρας, των δυνατοτήτων για περαιτέρω ολοκλήρωση με τις παγκόσμιες αγορές, καθώς και μια στρατηγική προσέγγιση των πολιτικών που θα πρέπει να υιοθετηθούν προκειμένου να επιτευχθούν υψηλότεροι βαθμοί εξωστρέφειας.

8.1. Αλλαγές στο εξωτερικό περιβάλλον των επιχειρήσεων

Για τη διαμόρφωση πολιτικής ενίσχυσης της εξωστρέφειας είναι αναγκαίο να κατανοήσουμε την εξέλιξη των διαδικασιών της διεθνοποίησης και της παγκοσμιοποίησης, οι οποίες, δεν είναι αυτόνομες, αλλά, διευκολύνονται από μια σειρά σημαντικών αλλαγών που συντελούνται στο παγκόσμιο περιβάλλον, ως αποτέλεσμα ιστορικών εξελίξεων, πολιτικών επιλογών, εξελισσόμενων στρατηγικών ανάπτυξης των χωρών, επιχειρηματικών στρατηγικών καθώς και τεχνολογικών αλλαγών.

Μια σημαντική εξέλιξη αφορά την διαδικασία εναρμόνισης του ρυθμιστικού πλαισίου σχετικά με το κεφάλαιο, την εργασία, την τεχνολογία, τα

πνευματικά δικαιώματα, την ασφάλεια, και εν γένει τις διεθνείς συναλλαγές. Προς αυτή την κατεύθυνση οι εθνικές κυβερνήσεις επιδιώκουν τη διεύρυνση και εμβάθυνση των περιφερειακών οικονομικών συνεργασιών οι οποίες επιτρέπουν στις οικονομικές τους μονάδες να διευρύνουν τόσο τις αγορές τους όσο και τις μεταξύ τους σχέσεις.

Οι διεθνείς άμεσες επενδύσεις, θεωρήθηκε ότι, εκτός από την άμεση συνεισφορά τους στον σχηματισμό ακαθάριστου παγίου κεφαλαίου στη χώρα υποδοχής, συνιστούν ένα «πακέτο» συμπληρωματικών πόρων, (όπως αποκλειστική τεχνολογία, ικανότητες διοίκησης & εμπορίας) που μεταφέρονται μέσω των (φορέων) πολυεθνικών επιχειρήσεων οι οποίες δημιουργούν εισόδημα και θέσεις εργασίας στις χώρες υποδοχής. Εκτός όμως από την «κλασική» αυτή προσέγγιση της προσέλκυσης κεφαλαίου, οι κυβερνήσεις των ανεπτυγμένων χωρών άρχισαν να ενδιαφέρονται περισσότερο για τα ευεργετικά αποτελέσματα που έχει η φυσική παρουσία των πολυεθνικών επιχειρήσεων ως «καταλύτη» βελτίωσης της παραγωγικότητας και ενίσχυσης της αποτελεσματικότητας της εσωτερικής αγοράς.

Συνεπώς, εισήγαγαν διαρθρωτικές πολιτικές που αποσκοπούσαν στην απελευθέρωση των αγορών, στην ενίσχυση της παραγωγικής δυναμικότητας, και στην μείωση των αντικινήτρων στην προσφορά. Παράλληλα, περιορίζεται ο ρόλος του κράτους (ως προς την ιδιοκτησία περιουσιακών στοιχείων) χωρίς όμως να εγκαταλείπεται ο ρυθμιστικός του ρόλος (ιδιαίτερα σε περιπτώσεις φυσικών μονοπωλίων και στις επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας) ενώ διευρύνεται ο ρόλος του ιδιωτικού τομέα ιδιαίτερα στον τομέα των υπηρεσιών.

8.2. Άλλαγές στις αντιλήψεις και τις πολιτικές των χωρών

Η διεθνοποίηση της παγκόσμιας οικονομίας, η εμφάνιση νέων αγορών, και η πίεση που ασκείται σε πολλούς τομείς της οικονομικής δραστηριότητας από την εντατικοποίηση του ανταγωνισμού, υποχρεώνει τις κυβερνήσεις να

ακολουθήσουν πολιτικές για την βελτίωση της ανταγωνιστικής τους θέσης στην παγκόσμια οικονομία. Οι πολυεθνικές επιχειρήσεις θεωρήθηκαν ως καθοριστικοί συντελεστές και συνεπώς ως βασικοί «σύμμαχοι» σε αυτή την προσπάθεια. Παράλληλα υιοθετούνται πολιτικές ενθάρρυνσης της διεθνοποίησης «εθνικών» επιχειρήσεων, ή πολυεθνικών επιχειρήσεων εγκατεστημένων στην εγχώρια αγορά, προσφέροντας συμπληρωματικούς πόρους (επενδυτικά κίνητρα, αναπτυξιακά προγράμματα, τεχνική βιοήθεια) προκειμένου να αξιοποιήσουν καλύτερα τις ευκαιρίες στις διεθνείς αγορές και να ενισχύσουν έτσι την θέση της χώρας σε αυτές.

8.3. Εξελισσόμενες επιχειρησιακές στρατηγικές

Οι επιχειρήσεις ανταποκρίνονται στις αλλαγές του εξωτερικού τους περιβάλλοντος με τρεις σημαντικές αλλαγές.

Πρώτον, αναδιαρθρώνοντας τη δομή τους, ιδιαίτερα τις παραγωγικές λειτουργίες τους, με κύριο στόχο την αξιοποίηση των δυνατοτήτων των θυγατρικών τους, οι οποίες πλέον εκτελούν εξειδικευμένους ρόλους, σε ένα ευρύτερο καταμερισμό δραστηριοτήτων εντός της δομής της πολυεθνικής επιχείρησης, και ενσωματώνουν εισροές (όπως γνωστικούς πόρους, πρόσβαση σε πόρους στην εγχώρια ή/και την περιφερειακή αγορά), οι οποίες είναι «εγκλωβισμένες» στις τοπικές αγορές και αποτελούν προτερήματα των χωρών υποδοχής, που απολαμβάνουν όμως οι εγκατεστημένες θυγατρικές επιχειρήσεις (πλεονεκτήματα του τόπου εγκατάστασης).

Δεύτερον, επιδιώκουν την απόκτηση ενεργητικού – ένας τύπος επένδυσης που επικρατεί όλο και περισσότερο στο νέο τρόπο οργάνωσης της διεθνούς παραγωγής. Οι επιχειρήσεις αναθεωρούν και αναβαθμίζουν το ρόλο της τεχνολογίας στη στρατηγική τους, οι καθιερωμένες πολυεθνικές επιχειρήσεις ανανεώνουν την τεχνολογία τους υιοθετώντας μια «παγκόσμια προσέγγιση» για την δημιουργία, απόκτηση και την εφαρμογή των βασικών στοιχείων της γνώσης,

καθώς επίσης για την εμπορική εκμετάλλευση και την δημιουργία νέων καινοτομικών προϊόντων και υπηρεσιών. Αυτό φέρνει την τεχνολογία και τη γνώση στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος, και τους δίνει προτεραιότητα στη λήψη επενδυτικών αποφάσεων στη νέα παγκόσμια οικονομία.

Τρίτον, επιπρόσθετα των δύο άλλων κατευθύνσεων, ή όταν αυτές δεν είναι εφικτές, οι πολυεθνικές επιχειρήσεις ακολούθησαν την οδό των στρατηγικών συμμαχιών (strategic alliances). Οι στρατηγικές συμμαχίες αναδείχθηκαν ως η κύρια μορφή διεθνοποίησης / παγκοσμιοποίησης στη διάρκεια της δεκαετίας του 90 (OECD, 2002). Η εντατικοποίηση του ανταγωνισμού υποχρεώνει τις επιχειρήσεις σε αναδιάρθρωση που μπορεί να απαντά στην ανάγκη δραστηριοποίησης σε ευρύτερες γεωγραφικές περιοχές, στην ανάγκη ευελιξίας αλλά και εξειδίκευσης σε ένα πυρήνα δραστηριοτήτων.

Όλοι αυτοί οι στόχοι θα ήταν δύσκολο να επιτευχθούν χωρίς τις συνεργασίες σε τμήματα της αλυσίδας προστιθέμενης αξίας, σε άλλες αγορές, στην έρευνα και την ανάπτυξη, στην εμπορία και διαφήμιση. Αυτές οι συμμαχίες ποικίλουν από μη δεσμευτικές, βραχυπρόθεσμες συνεργασίες, σε μακροπρόθεσμες συνεργασίες. Σε όλη τη διάρκεια της περιόδου, οι σημαντικότερες συμμαχίες εντοπίζονται στην συμπαραγωγή (31% του συνόλου), ακολουθούμενες από την συνεκμετάλλευση (κοινές πωλήσεις και εμπορία, με ποσοστό 27%) (OECD, 2002).

Μια πολιτική για την ενίσχυση της εξωστρέφειας θα πρέπει να εξετάσει τις προαναφερθείσες αλλαγές προκειμένου να διαπιστώσει το μοντέλο ολοκλήρωσης της οικονομικής δραστηριότητας μέσω των διαδικασιών διεθνοποίησης και παγκοσμιοποίησης τη στρατηγική των πολυεθνικών επιχειρήσεων – ως κυρίαρχων μορφών εταιρικής οργάνωσης στην παγκόσμια οικονομία - καθώς και τη στρατηγική ανταπόκριση των κυβερνήσεων.

Το δεύτερο στοιχείο αφορά τις εξελισσόμενες στρατηγικές των χωρών στην επίτευξη ανταγωνιστικότητας και ανάπτυξης και στην υιοθέτηση εθνικών συμφερόντων. Παρά τις προσπάθειες εναρμόνισης του διεθνούς περιβάλλοντος για επενδύσεις και εμπόριο, και το κύμα διεθνοποίησης / παγκοσμιοποίησης των

δύο τελευταίων δεκαετιών, θα μπορούσε κάποιος να ισχυριστεί ότι οι πολυεθνικές (παγκόσμιες) επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται σε μία παγκόσμια οικονομία που παραμένει ατελώς ολοκληρωμένη, και σε ένα πολιτικό σύστημα στο οποίο τα εθνικά κράτη, εξυπηρετώντας στόχους εξόχως εθνικούς, θέτουν ρυθμιστικές και άλλες πολιτικές. Αυτές οι πολιτικές λειτουργούν προς την κατεύθυνση διατήρησης / ενίσχυσης των ατελειών των αγορών όπως για παράδειγμα τα εθνικά νομίσματα / ιστοιμίες, εθνικοί πόροι και άμυνα / ασφάλεια (Graham, 1996).

Ο στόχος αυτός είναι γενικός. Ή α επιτευχθεί μέσα από τους στόχους και δράσεις βελτίωσης του επιχειρηματικού περιβάλλοντος και της παραγωγικότητας (βλέπε σχέδιο ΥΠΑΝ 2008) καθώς και από τους ακόλουθους στόχους και δράσεις ενίσχυσης της εξωστρέφειας.

Για την ενίσχυση της εξωστρέφειας χρειάζεται όραμα, πολιτικές που να συναινούν οι κοινωνικοί εταίροι, και μηχανισμοί και εργαλεία εφαρμογής των πολιτικών. Ο επιτελικός χαρακτήρας της κυβέρνησης μπορεί να αναδειχθεί μέσα από την λειτουργία φορέων διαβούλευσης όπως το Εθνικό Συμβούλιο Ανταγωνιστικότητας και Ανάπτυξης, που έχουν ως σκοπό να προωθήσουν σε υψηλό επίπεδο πολιτικής, στρατηγικής και κατανομής πόρων θέματα που θα άπτονται των επόμενων περιοχών:

πολιτική πολιτικής ανάπτυξης στην Ελλάδα. Η πολιτική ανάπτυξης στην Ελλάδα είναι μερικός τμήματος της πολιτικής ανάπτυξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η πολιτική ανάπτυξης στην Ελλάδα είναι μερικός τμήματος της πολιτικής ανάπτυξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η πολιτική ανάπτυξης στην Ελλάδα είναι μερικός τμήματος της πολιτικής ανάπτυξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η πολιτική ανάπτυξης στην Ελλάδα είναι μερικός τμήματος της πολιτικής ανάπτυξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η πολιτική ανάπτυξης στην Ελλάδα είναι μερικός τμήματος της πολιτικής ανάπτυξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

9. Στόχοι Οι στόχοι της πολιτικής ανάπτυξης στην Ελλάδα είναι:

9.1. Η συνεχής βελτίωση της διεθνούς ανταγωνιστικότητας της χώρας [έτσι όπως παρουσιάζεται στις διάφορες συγκριτικές αξιολογήσεις της από τα διεθνή ινστιτούτα ώστε το 2010 να ανέβει η χώρα στην 2^η δεκάδα (θέσεις 11-20)].

Ο στόχος αυτός είναι γενικός. Θα επιτευχθεί μέσα από τους στόχους και δράσεις βελτίωσης του επιχειρηματικού περιβάλλοντος και της παραγωγικότητας (βλέπε σχέδιο ΥΠ.ΑΝ. 2008) καθώς και από τους ακόλουθους στόχους και δράσεις ενίσχυσης της εξωστρέφειας.

Για την ενίσχυση της εξωστρέφειας χρειάζεται όραμα, πολιτικές που να συναίνονται οι κοινωνικοί εταίροι, και μηχανισμοί και εργαλεία εφαρμογής των

πολιτικών. Ο επιτελικός χαρακτήρας της κυβέρνησης μπορεί να αναδειχθεί μέσα από την λειτουργία φορέων διαβούλευσης όπως το Εθνικό Συμβούλιο Ανταγωνιστικότητας και Ανάπτυξης, που έχουν ως σκοπό να προωθήσουν σε υψηλό επίπεδο πολιτικής, στρατηγικής και κατανομής πόρων θέματα που θα άπτονται των επόμενων περιοχών:

- Διαμόρφωση κουλτούρας διεθνούς επιχειρηματικότητας με τη συμμετοχή των κοινωνικών εταίρων στους θεσμούς διαβούλευσης.
- Επιτελικός ρόλος Εθνικού Συμβουλίου Ανταγωνιστικότητας και Ανάπτυξης.

9.2. Πρόσδωση οράματος – διαμόρφωση στρατηγικής εξωστρέφειας.

Η χώρα μας βρίσκεται γεωγραφικά σε ένα σημείο από το οποίο μπορεί να παίξει ένα σημαντικό ρόλο στη Νοτιοανατολική Ευρώπη. Επιπλέον, όμως, θα πρέπει να διαθέτει μία συνεπή πολιτική αντιμετώπισης του ανταγωνισμού που θα προκύψει από την είσοδο των νέων δέκα μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το γεγονός αυτό γίνεται δε ιδιαίτερα σημαντικό από τη στιγμή που πολλές από αυτές τις χώρες παρουσιάζουν επιχειρηματική δραστηριότητα ανταγωνιστική προς τις δραστηριότητες της χώρας, ενώ επιπροσθέτως οι χώρες αυτές δεν προτίθενται να εισέλθουν άμεσα στην ONE διατηρώντας (έστω και σε περιορισμένο βαθμό) τη δυνατότητα άσκησης νομισματικής πολιτικής για την υποστήριξη της ανταγωνιστικότητας των προϊόντων τους. Τέλος, η γενικότερη αυτή πολιτική πρέπει να εξετάζει και τη βραχυπρόθεσμη / μεσοπρόθεσμη δυνατότητα σταδιακής μεταφοράς των παραγωγικών δραστηριοτήτων που η ανταγωνιστικότητά τους εξαρτάται από το χαμηλό κόστος σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και της κατακράτησης και περαιτέρω ανάπτυξης δραστηριοτήτων υψηλότερης προστιθέμενης αξίας (έτσι ώστε η απώλεια θέσεων απασχόλησης χαμηλών αμοιβών να αρχίσει να αντικαθιστάται από θέσεις απασχόλησης υψηλότερων αμοιβών και μεγαλύτερης χρονικής διάρκειας).

παρέμ παράδοση την ίσχουση υπότιμης για την παραγωγή εύκαιρης. Ο αντίτιμος
πιλότης διευθύνεται στην υποτιμήση της παραγωγής εύκαιρης.

9.3. Κατάρτιση μία συνολικής στρατηγικής της χώρας για την παρουσία της στην Νοτιοανατολική Ευρώπη.

Αλλαγή της διάρθρωσης των εσωστρεφών άμεσων ξένων επενδύσεων με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων σε δραστηριότητες υψηλής προστιθέμενης αξίας, σε τεχνολογίες και κλάδους αιχμής. Έμφαση θα πρέπει να δοθεί στη δημιουργία των κατάλληλων προϋποθέσεων για την καλύτερη εκμετάλλευση των πλεονεκτημάτων που πηγάζουν από την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας των εγχώριων επιχειρήσεων και όχι απλά στην προσέλκυση ξένων επενδυτών. Για την επίτευξη του στόχου αυτού θα πρέπει να εξασφαλιστεί η συνέργια των δράσεων του Ζου Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης (και αργότερα και με περισσότερη έμφαση του 4^{ου}) με τις δράσεις προσέλκυσης ξένων επενδυτών (π.χ. TANEO με ξένους επενδυτές).

- Προσέλκυση επενδύσεων σε τομείς υψηλής προστιθέμενης αξίας (νέες τεχνολογίες, ποιοτικός τουρισμός, κλπ).
- Στόχευση στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων σε επίπεδο βιομηχανίας και επιχείρησης,
- ενθάρρυνση των δικτύων (*clusters*) με τελικό σκοπό την απόκτηση συγκεκριμένου *brand name* - έμφαση στην περιφέρεια.
- Δημιουργία φορέων προσέλκυσης επενδυτών στην περιφέρεια.
- Συνεργασία των αρμοδίων φορέων σε διάφορα διοικητικά επίπεδα.

9.4. Αλλαγή της διάρθρωσης των εσωστρεφών άμεσων επενδύσεων.

Δημιουργία περισσότερων και καλύτερων θέσεων απασχόλησης και η επαύξηση του εισοδήματος που προέρχεται από την ανάπτυξη επιχειρηματικότητας υψηλότερης προστιθέμενης αξίας θυγατρικών πολυεθνικών επιχειρήσεων στη

Ενίσχυση της επιχειρηματικότητας των ελληνικών εταιριών που επενδύουν στο εξωτερικό μέσω του Αναπτυξιακού Νόμου αλλά και μέσω της παροχής από την πολιτεία εγγυήσεων για στήριξη των βιώσιμων επιχειρηματικών σχεδίων, τουλάχιστον στα πρώτα στάδια ανάπτυξης.

- Η αύξηση του εξαγωγικού εμπορίου και ο προσανατολισμός του σε προϊόντα υψηλότερης προστιθέμενης αξίας (καινοτόμα προϊόντα και υπηρεσίες).
- Εύρυθμη λειτουργία της Αγοράς συνολικά καθώς και των επιμέρους αγορών, με όρους υγιούς και θεμιτού ανταγωνισμού στο πλαίσιο και σύμφωνα με τους κανόνες της Ευρωπαϊκής Εσωτερικής Αγοράς.
- Επαύξηση των μεριδίων που προέρχονται από τον τουρισμό και άλλους διεθνοποιημένους τομείς της οικονομίας. Αύξηση της συνολικής ζήτησης για προϊόντα και υπηρεσίες της ελληνικής οικονομίας.

9.5. Η βελτίωση της ελκυστικότητας της χώρα μας από τους ξένους επενδυτές για άμεσες επενδύσεις. Η χώρα μας να γίνει η πρώτη επιλογή για επενδύσεις που αποσκοπούν στην ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της N.A. Ευρώπης.

Στην Ελλάδα, όπως υποστηρίχθηκε, παρατηρείται έντονη δράση ομάδων επιμέρους κι όχι καθολικών, ευρύτερων συμφερόντων, οι οποίες υπονομεύουν προοδευτικές διαρθρωτικές αλλαγές που εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον. Η συντήρηση αντιπαραγωγικών, κατά τον καθηγητή M.Olson, "αναδιανεμητικών συσπειρώσεων" μέσα αλλά και δίπλα από το κράτος -στην ιδιωτική κοινωνία δηλαδή-, θα αποτρέπει πάντα την ανάπτυξη προοδευτικών μεταρρυθμιστικών αναδιαρθρωτικών πολιτικών αν δεν αλλάξει δραστικά το σύστημα με καινοτόμες προσπάθειες και διαρθρωτικές αλλαγές. Όπως υποστηρίχθηκε, οι "συσπειρώσεις" αυτές εκμεταλλεύονται

α) την αδιαφάνεια και την άγνοια της κοινής γνώμης για πολλά θέματα, ελλείψει ανεπτυγμένου δημοσίου διαλόγου,

β) την αδυναμία και πολιτικοτεχνοκρατική ανεπάρκεια της πολιτικής ελίτ να επινοήσει και να εφαρμόσει μεταρρυθμιστικές πολιτικές κόντρα σε ομάδες ιδιωτικών συμφερόντων από όπου κι αν προέρχονται και

γ) την ιστορική καχεξία του ελληνικού "κούφιου" κράτους, στο οποίο διεισδύουν οι "αναδιανεμητικές ομάδες" και το οποίο "μεταχειρίζονται" πολλές φορές σύμφωνα με τα συμφέροντά τους.

Συνήθως, στην Ελλάδα οι περισσότεροι ταυτίζουν τις διαρθρωτικές αλλαγές με πολιτικές «λιτότητας» και γενικότερα σχετικού περιορισμού των εισοδηματικά ασθενέστερων κοινωνικών ομάδων. Η μελέτη αυτή επιχείρησε να καταδείξει ότι οι μονοπωλιακές δομές των ελληνικών αγορών προϊόντος κυρίως, αλλά και προνομιακές ομάδες που έχουν «κολλήσει» πάνω στον δημόσιο τομέα αποσπώντας «πρόσοδο» (προνομιούχοι, προσοδούχοι είναι μόνο μερικές ονομασίες που δίδονται στα μέλη των «ομάδων» αυτών), όπως και η ελλιπής

πολιτικοτεχνοκρατική υποστήριξη (π.χ. με Ινστιτούτα και Κέντρα πολιτικής και «δεξαμενές σκέψης»), αλλά και η γενικότερη αδυναμία της πολιτικής ελίτ, αποτελούν τα κεντρικά σημεία που πρέπει και μπορεί να σπάσει ο φαύλος κύκλος της νοσηρότητας, της οικονομικής αναποτελεσματικότητας και κοινωνικής αδικίας. Το άνοιγμα των αγορών προϊόντων θα έριχνε τις τιμές και θα άνοιγε το παιχνίδι σε νέους παραγωγούς και επιχειρηματίες, θα αύξανε την απασχόληση με την διεύρυνση της παραγωγής. Επειδή όμως οι θιγόμενοι είναι συγκεκριμένες, ισχυρά συνασπισμένες, οργανωμένες και δικτυωμένες ομάδες επιμέρους συμφερόντων, οι αλλαγές αυτές αποτρέπονται, ενώ διαδίδονται ανυπόστατοι ισχυρισμοί ότι οι διαρθρωτικές αλλαγές που περιγράψαμε θα πλήξουν δήθεν τους εργαζόμενους, τις θέσεις εργασίας και τους μισθούς, ιδίως μάλιστα των ολιγότερο προνομιούχων.

Επαναλαμβάνεται για μια ακόμη φορά, ότι η ολιγοπολιακή διάρθρωση βασικά των αγορών προϊόντων ευθύνεται σε μεγάλο βαθμό τόσο για το χαμηλό επίπεδο απασχόλησης όσο και για τη λεγόμενη ακρίβεια που βιώνουν τα τελευταία δύο έτη περίπου οι χαμηλόμισθοι εργαζόμενοι αυτής της χώρας.

Επίσης, οι αλλαγές στην παιδεία που σκιαγραφήθηκαν στο κεφάλαιο τρία, θα μπορούσαν να μετατρέψουν σιγά-σιγά το ελληνικό πανεπιστήμιο, μέσω της εισαγωγής του καλώς εννοούμενου ακαδημαϊκού ανταγωνισμού, της αξιολόγησης, της πολύπλευρης χρηματοδότησης (που θα λαμβάνει υπόψη και τις επιδόσεις του ιδρύματος), και της ουσιαστικής οικονομικής αυτονομίας, σε χώρο αποτελεσματικότητας, αξιοκρατίας και κυρίως ίσων και ποιοτικά υψηλών εκπαιδευτικών ευκαιριών για τους εισοδηματικά ασθενέστερους και επιβράβευσης για τους καλύτερους, βελτιώνοντας τόσο τις πιθανότητες τους να βρουν απασχόληση, όσο και τις λειτουργίες των αγορών εργασίας αυτών καθ' εαυτών.

Στην διαφορετική περίπτωση που δεν θα σπάσουμε τον φαύλο κύκλο που αναπαράγει το status quo, όπως τονίστηκε, θα πρέπει να αναμένουμε μια οικονομική κρίση στο άμεσο μέλλον, τουλάχιστον σε ορισμένους τομείς της οικονομίας, γεγονός που θα οδηγήσει άδικα, απότομα και άναρχα σε οικονομικά

και κοινωνικά «θύματα», χωρίς πιθανώς δυνατότητα αντιστροφής της κατάστασης. Αντί να περιμένουμε «στωικά» λοιπόν, καλύτερα να δράσουμε ίδια άμεσα για το ευρύτερο δημόσιο συμφέρον όλων.

Ο μέτρος που προτείνουμε από την πλευρά της διοίκησης θα είναι η παραγγελία της Επιτροπής Δημοσίου Διοίκησης στην Κεντρική Τράπεζα να σηματίσει την πρόταση για την προστασία της ομάδας της Επιτροπής που έχει συγκαταθέσει στην παρούσα παρένθεση την παραγγελία της παραγγελίας. Έτσι η προστασία της ομάδας θα γίνεται με την προστασία της ομάδας που έχει συγκαταθέσει στην παρούσα παρένθεση την πρόταση της παραγγελίας. Ή, απλώς, κάνετε την παρένθεση της παραγγελίας στην παρούσα παρένθεση της παραγγελίας. Η προστασία της ομάδας που έχει συγκαταθέσει στην παρούσα παρένθεση την πρόταση της παραγγελίας θα γίνεται με την προστασία της ομάδας που έχει συγκαταθέσει στην παρούσα παρένθεση την πρόταση της παραγγελίας. Η προστασία της ομάδας που έχει συγκαταθέσει στην παρούσα παρένθεση την πρόταση της παραγγελίας θα γίνεται με την προστασία της ομάδας που έχει συγκαταθέσει στην παρούσα παρένθεση την πρόταση της παραγγελίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αναστασόπουλος, Γ. (2004). *Η εξωστρέφεια της Ελληνικής Οικονομίας-Στρατηγική Προσέγγιση*, Υπουργείο Ανάπτυξης. Πάτρα

Πελαγίδης, Θ. (2004). *Στρατηγικές Μεταρρύθμισης, Οι αναγκαίες διαρθρωτικές αλλαγές για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και την ταχύρρυθμη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας*. Αθήνα

Υπουργείο Ανάπτυξης, Δείκτες Διεθνούς Ανταγωνιστικότητας

Campell, T. *Urbanization and Urban Management, Policy Framework and International Experience*. World Bank

OECD Conference (2003). *European Institute for Urban Affairs*. Seville

Office of the Deputy Prime Minister, (2004). *Competitive European Cities: Where do the Core Cities Stand?* London

Polish Outstanding Association, (2005). *Outsourcing and Shares Services Conference*. Frankfurt

www.eurostat.com

- κατά κανόνα απορρίπτει την προσέγγιση της οικονομίας στην οποία το πλήρες αποτέλεσμα της διαδικασίας είναι η αύξηση της ανεργίας. Το μεταβατικό πλαίσιο της οικονομίας στην Ελλάδα πρέπει να γίνεται με προσεγγίσεις που διατηρούν την ανεργία σε υψηλό επίπεδο για την περίοδο που διαθέτει η Ελλάδα.
- Αναστασογιός, Λ. (2004). Η φυσική οικονομία της Ελλάδας. Στοιχεία για την ανάπτυξη της Ελλάδας. Αθήνα: Κάτια Μαζαράκη.
- Ηλιατίδης, Θ. (2004). Τοντούρικες Μεταβολές στην Ελληνική οικονομία: Η αντανακλαστική και η παραγωγική στρατηγική της Ελλάδας. Αθήνα: Εθνικό Πανεπιστήμιο.
- Επίκειο Ανάπτυξη: Τελείτε τις θεμέλιες αντανακλαστικές στρατηγικές στην Ελλάδα. Αθήνα: Εθνικό Πανεπιστήμιο.
- Cronqvist, T. (2004). Urbanization and Urban Management Policy Framework and International Experience. World Bank.
- OECD Conference (2003). Sustainable Initiatives for Urban Affairs Seminar.
- Office of the Deputy Prime Minister (2004). Comparative European Cities: The Cities of the City Cities Study London.
- Housing Observatory Association (2002). Quantitative and Spatial Services Comparisons. Housing Observatory.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

«ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ»

ΚΑΠΗ – ΔΗΜΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

«ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΠΙΣΤΗΜΗΣ

ΥΟΙΖΟΠΑΜΑ ΖΩΜΗ – ΗΠΑΖ

Περιεχόμενα:

Αντικείμενο Εκτίμησης	<u>77</u>
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	<u>78</u>
1.1. Γενικά	<u>78</u>
1.2. Περιγραφή Ακινήτου	<u>79</u>
1.2.1. Θέση	<u>79</u>
1.2.2. Πολεοδομικό Καθεστώς	<u>79</u>
1.2.3. Νομικό Καθεστώς	<u>80</u>
1.2.4. Οικόπεδο	<u>81</u>
1.2.5. Κτίριο	<u>82</u>
1.2.6. Ανάλυση Ανά Επίπεδο	<u>83</u>
1.2.6.1. Υπόγειο 2	<u>83</u>
1.2.6.2. Υπόγειο 1	<u>84</u>
1.2.6.3. Ισόγειο	<u>84</u>
1.2.6.4. Ημιώροφος	<u>85</u>
1.2.6.5. 1 ^{ος} Όροφος	<u>86</u>
1.2.6.6. 2 ^{ος} Όροφος	<u>86</u>
1.2.6.7. 3 ^{ος} Όροφος	<u>87</u>
1.2.6.8 Εξωτερικός περιβάλλον χώρος	<u>88</u>
1.3. Περιγραφή Περιοχής Ακινήτου	<u>88</u>
1.3.1. Χαρακτήρας Περιοχής	<u>88</u>
1.3.2. Υποδομές – Συγκοινωνία	<u>89</u>
1.3.3. Προτερήματα – Ελαττώματα	<u>89</u>

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ – ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	<u>90</u>
2.1. Στατιστικά Στοιχεία	<u>90</u>
2.2. Στοιχεία Κτηματαγοράς	<u>90</u>
2.3. Επλογή Μεθοδολογίας	<u>91</u>
3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	<u>94</u>
3.1. Υπολογισμός αξίας οικοπέδου	<u>94</u>
3.1.1. Μέθοδος Κτηματαγοράς	<u>94</u>
3.1.2. Υπολειμματική Μέθοδος	<u>94</u>
3.2. Υπολογισμός αξίας Υφιστάμενου Κτίσματος	<u>95</u>
4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	<u>96</u>
4.1. Οικόπεδο	<u>96</u>
4.2. Κτίριο	<u>96</u>
4.3. Τελική Αξία	<u>96</u>
5. ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ	<u>97</u>
5.1. Χάρτης Περιοχής	<u>97</u>
5.2. Φωτογραφίες από την αυτοψία	<u>98</u>
5.3. Τοπογραφικό διαγράμμα (όχι υπό κλίμακα)	<u>107</u>

Πρόκειται για ένα ακανόνιστου τετράπλευρου σχήματος οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 410.367 τ. μ. μετά τον επί αυτού τριώροφου κτιρίου, που βρίσκεται επί των οδών Περικλέους 22 και Δραγούμη, στο οικοπεδικό τετράγωνο 81 του Δήμου Αμαρουσίου, ιδιοκτησίας των ΚΑΠΗ Αμαρουσίου.

Επίσημη ημερομηνία:

11/02/2015 Η μέση ρυθμική απόδοση παραπέμπεται στην αύξηση της απόδοσης της Επιτόκιας θέσης από 10% σε 12% από την ίδια ημέρα.

11/02/2015 Η θέση απόδοσης παραπέμπεται στην αύξηση της Επιτόκιας θέσης από 10% σε 12% από την ίδια ημέρα.

Σορτίστας αναμένεται ο ίδιος δικαιούχος στην αύξηση της Επιτόκιας θέσης από 10% σε 12% από την ίδια ημέρα.

Σορτίστας αναμένεται ο ίδιος δικαιούχος στην αύξηση της Επιτόκιας θέσης από 10% σε 12% από την ίδια ημέρα.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικά

Η παρούσα εκτιμητική έκθεση εκπονήθηκε με σκοπό την προσέγγιση της τρέχουσας αγοραίας αξίας ενός οικοπέδου:

- επιφάνειας 410.367 τ. μ. μετά του επί αυτού τριώροφου κτιρίου
- Βρίσκεται επί των οδών Περικλέους 22 και Δραγούμη
- Οικοπεδικό τετράγωνο 81 στο κέντρο του Δήμου Αμαρουσίου
- Ιδιοκτησίας των ΚΑΠΗ Αμαρουσίου

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα έκθεση είναι η 23 Σεπτεμβρίου 2006. Η σχετική αυτοψία διενεργήθηκε την 20 Σεπτεμβρίου από την Κανελλοπούλου Μαρία.

Η εκπόνηση της έκθεσης βασίστηκε στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα- 2005 (International Valuation Standards) καθώς επίσης και στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά 2003 (European Valuation Standards).

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η αυτοψία, που πραγματοποίησε στο ακίνητο και στη γύρω περιοχή ο αρμόδιος συντάκτης της έκθεσης, τα στοιχεία και οι πληροφορίες για την κατάσταση της κτηματαγοράς, που συνελήφθησαν καθώς και τα ακόλουθα στοιχεία, που προσκομίστηκαν από τον ιδιοκτήτη.

A. Τοπογραφικά Διαγράμματα

B. Έντυπο γενικής περιγραφής στοιχείων ιδιοκτησίας

1.2. Περιγραφή Ακινήτου

Σύστημα Η διάδοση Σ.Σ.Ι

1.2.1. Θέση

Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται επί των οδών Περικλέους 22 και Δραγούμη, στο οικοπεδικό τετράγωνο 81 του Δήμου Αμαρουσίου, ιδιοκτησίας και είναι εντός σχεδίου πόλεως.

1.2.2. Πολεοδομικό Καθεστώς

Πολεοδομικό Καθεστώς	
Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης	Γενικής Κατοικίας
Συντελεστής Δόμησης	1,00
Συντελεστής κάλυψης	40%
Οικοδομήσιμο	Ναι
Άρτιο κατά ΓΟΚ	Ναι

Λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες οικοδομικές διατάξεις της περιοχής καθώς και την υλοποιηθείσα δόμηση, όπως προκύπτει από τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν, διαπιστώνεται, ότι υφίσταται υπόλοιπο Συντελεστή Δόμησης 170.96 τ. μ.

1.2.3. Νομικό Καθεστώς

στοίχεια μεταβολής πλ. 2.1

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν, το ακίνητο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στο Νομικό Πρόσωπο των ΚΑΠΗ του Αμαρουσίου, κληροδότημα Χαϊμαντά, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1023198/1057/B0011 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, εκδοθείσα στις 5-5-92 και δημοσιευθείσα στο υπ' αριθμ. 74/26-5-92 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 528/1992 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών. Είναι μετεγγραμμένο στον τόμο 291, αριθμός 234 στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Αμαρουσίου.

Δεν υφίσταται πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Δεν μας γνωστοποιήθηκε η ύπαρξη βαρών στο ακίνητο.

Επίπεδη Κατηγορία Σταθμών	Επίπεδη Κατηγορία Σταθμών
Παραγόμενη ένδομη θέση (00)	Παραγόμενη ένδομη θέση (00)
Παραγόμενη θέση από την άλλη πλευρά (80)	Παραγόμενη θέση από την άλλη πλευρά (80)
Άλλη θέση στην ίδια πλευρά (20)	Άλλη θέση στην ίδια πλευρά (20)

Είναι τη σημερινή της σύνθετη πορεία να έχει αναπτυχθεί στην παρούσα μορφή από την προστασία της αρχικής στάθμης μέχρι την σημερινή στάθμη, στην οποία η προστασία της αρχικής στάθμης έχει ρευστοποιηθεί με επενδύσεις στην προστασία της σημερινής στάθμης. Η προστασία της σημερινής στάθμης έχει ρευστοποιηθεί με επενδύσεις στην προστασία της σημερινής στάθμης.

Α. Τοπογραφικά Διάτομα

Β. Τεχνικοί επονοματούμενοι και παραγόμενα στοιχεία

1.2.4. Οικόπεδο

2.2.1

Το ακίνητο είναι ακανόνιστου τετράπλευρου σχήματος, η συνολική του επιφάνεια είναι 410.367 τ. μ. και διαθέτει περίφραξη, κιγκλιδώματος επί της οδού Περικλέους και τσιμεντένιου τοίχου στις άλλες τρεις πλευρές του οικοπέδου. Το έδαφος είναι ελαφρώς επικλινές, με κλίση από βόρεια προς νότια 31.10 μέτρων.

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτουν τα εξής στοιχεία:

- Νότιο όριο επί της οδού Περικλέους: 10,00 μέτρα (πλάτος οδού 10,00 μέτρα)
- Δυτικό όριο της οδού Δραγούμη με διώροφο κτίσμα όπου στο ισόγειο λειτουργεί καφετέρια
- Βόρεια πρόσοψη με πενταόροφη πολυκατοικία Κ.Δ Τσάτσου, Κ.

Σπαθαρά : 16,72 μέτρα

➤ Ανατολική πρόσοψη με πρατήριο καυσίμων: 27.22 μέτρα

Στοιχεία που απορρέουν από την πρόσοψη του οικοπέδου:

Ανατολικό όριο που απορρέει στην πρόσοψη του πρατηρίου καυσίμων:

Βόρεια πρόσοψη που απορρέει στην πρόσοψη της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου:

Δυτικό όριο που απορρέει στην πρόσοψη της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου:

Νότιο όριο που απορρέει στην πρόσοψη της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου:

Πάνω από την πρόσοψη του οικοπέδου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου:

Επί της πρόσοψης της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη του οικοπέδου:

Επί της πρόσοψης της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη του οικοπέδου:

Επί της πρόσοψης της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη του οικοπέδου:

Επί της πρόσοψης της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη του οικοπέδου:

Επί της πρόσοψης της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη του οικοπέδου:

Επί της πρόσοψης της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη του οικοπέδου:

Επί της πρόσοψης της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη του οικοπέδου:

Επί της πρόσοψης της πολυκατοικίας Κ.Δ Τσάτσου υπάρχει ένας πάγκος που απορρέει στην πρόσοψη του οικοπέδου:

1.2.5. Κτίριο

Πρόκειται για ένα πολυώροφο κτίριο τριών συνολικά επιπέδων και δύο αντίστοιχα υπόγειαν επιπέδων το οποίο αναγέρθηκε το έτος 1998 και είναι πλήρως αποπερατωμένο.

Ο φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι τοίχοι είναι από οπτοπλινθοδομή, τα εξωτερικά και εσωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου ή ξύλινα, το δώμα είναι από μπετόν και το κτίριο εξυπηρετείται από ένα ανελκυστήρα χωρητικότητας επτά (7) ατόμων καθώς και από ένα κλιμακοστάσιο με μεταλλικά κιγκλιδώματα ερυθρά και μαρμάρινες πλάκες στα σκαλιά.

Το κτίριο εξυπηρετείται από τα δίκτυα του ΟΤΕ, της ΕΥΔΑΠ και της ΔΕΗ καθώς και από δίκτυο δομημένης καλωδίωσης οπτικών ινών. Υπάρχει κεντρικό σύστημα κλιματισμού ψύξης θέρμανσης. Δεν υπάρχει κεντρικό σύστημα αυτόματης πυρασφάλειας αλλά το κτίριο εξυπηρετείται από πυροσβεστικές φωλιές οι οποίες είναι τοποθετημένες σε καίριες θέσεις του κτιρίου.

Εξωτερικά ο σχεδιασμός είναι λιτός σε λευκό χρώμα και με ερυθρά κιγκλιδώματα. Η ποιότητα κατασκευής είναι πολυτελής, ο βαθμός συντήρησης άριστος και η γενική εμφάνιση υψηλού επιπέδου βάσει διεθνών κριτηρίων. Δεν παρατηρήθηκαν ορατές βλάβες και φθορές κανενός είδουνς κατά την αυτοψία.

Συνοπτική εικόνα του κτιρίου			
Επίπεδο	Μικτή επιφάνεια	Παρούσα Χρήση	Διαρρύθμιση
			Χώρων
2 ^ο Υπόγειο	144 τ. μ.	Χώρος στάθμευσης	Ενιαίος Χώρος
1 ^ο Υπόγειο	215 τ. μ.	Αποθηκευτικοί Χώροι Λεβητοστάσιο	Διαμορφωμένοι Χώροι
Ισόγειο	104.72 τ. μ.	Χώρος συναθροίσεων	Ενιαίος Χώρος
1 ^{ος} όροφος	85.40 τ. μ.	Χώρος συναθροίσεων	Διαμορφωμένοι Χώροι
2 ^{ος} όροφος	50.00 τ. μ.	Ιατρείο	Διαμορφωμένοι Χώροι
3 ^{ος} όροφος		Γραφεία	Διαμορφωμένοι Χώροι

1.2.6. Ανάλυση Ανά Επίπεδο

1.2.6.1. Υπόγειο 2^ο

Η συνολική μικτή επιφάνεια του επιπέδου είναι 144 τ. μ. Ο χώρος είναι ενιαίος και χρησιμοποιείται κυρίως ως χώρος στάθμευσης οχημάτων. Κάποιο μέρος του υπογείου χρησιμοποιείται και σαν αποθηκευτικός χώρος για καρέκλες που χρησιμοποιούνται για τις εκδηλώσεις των ΚΑΠΗ καθώς και για φοριαμούς. Το πάρκινγκ χρησιμοποιείται κυρίως από τους διοικητικούς υπαλλήλους του ΚΑΠΗ. Οι υποδομές είναι σύγχρονες και διαθέτουν συστήματα φωτισμού καθώς και πυροσβεστική φωλιά στο κέντρο του. Διαθέτει άμεση πρόσβαση στο κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρα του κτιρίου. Η είσοδος και η έξοδος των

οχημάτων γίνεται από μία επικλινούς οδού από την πρόσοψη του κτιρίου επί της οδού Περικλέους.

Το δάπεδο είναι βιομηχανικού τύπου. Η πρόσβαση στο επίπεδο αυτό γίνεται μέσω ενός ανελκυστήρα χωρητικότητας επτά (7) ατόμων και μέσω ενός κλιμακοστασίου που βρίσκεται πλησίον του ανελκυστήρα. Η συνολική χωρητικότητα βάσει της πολεοδομικής άδειας είναι 7 θέσεων στάθμευσης.

1.2.6.2. Υπόγειο 2^ο

Η συνολική επιφάνεια του επιπέδου είναι 215 τ. μ. Αποτελείται από ειδικά διαμορφωμένους χώρους. Το μεγαλύτερος μέρος αυτών χρησιμοποιείται για αποθηκευτική χρήση προμηθειών, ειδών υγιεινής και άλλων απαραίτητων αντικειμένων. Το αποθηκευτικό κομμάτι του υπογείου χωρίζεται από ένα ξύλινο διαγώνιο χώρισμα και διαθέτει αυτόνομο φωτισμό από λάμπες φθορίου. Στο ίδιο επίπεδο σε ξεχωριστούς χώρους υπάρχει το λεβητοστάσιο, Η/Μ εγκαταστάσεων, τη δεξαμενή πετρελαίου, το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα. Σε διαφορετικό χώρο υπάρχουν WC γυναικείες και αντρικές δύο για το καθένα και μία για άτομα με ειδικές ανάγκες τα οποία είναι κατασκευασμένα με πλακάκια πολυτελείας.

Η πρόσβαση στο επίπεδο αυτό γίνεται μέσω του ανελκυστήρα και του κλιμακοστασίου. Το επίπεδο επίσης διαθέτει πυροσβεστική φωλιά.

1.2.6.3. Ισόγειο

Η συνολική μικτή επιφάνεια του επιπέδου είναι 104.72 τ. μ. και χρησιμοποιείται ως αίθουσα συναθροίσεων των μελών του ΚΑΠΗ του Αμαρουσίου. Ο χώρος

διαθέτει πλήρες στερεοφωνικό σύστημα κατάλληλο για τις μεγάλες εκδηλώσεις των ΚΑΠΗ καθώς και μεγάλη τηλεόραση πλάσμα για προβολές. Υπάρχουν περίπου 15 τραπεζάκια με τις αντίστοιχες καρέκλες καθώς και τρία σαλονάκια για την συνάθροιση των μελών της. Περιέχεται ακόμα στο χώρο πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα από ξύλο σουηδικής κατασκευής.

Το δάπεδο είναι επιστρωμένο με άριστης ποιότητας λευκό μάρμαρο. Υπάρχει κεντρικό σύστημα κλιματισμού ψύξης θέρμανσης και δίκτυο δομημένης καλωδίωσης οπτικών ινών.

Στο επίπεδο υπάρχει η κεντρική είσοδος του κτιρίου η οποία είναι μεταλλική. Υπάρχει ακόμα και άλλη είσοδος έξοδος του κτιρίου από το πίσω μέρος του κτιρίου το οποίο συνδέεται άμεσα με το κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρα και στην οποία βρίσκεται και δίοδος με την οδό Περικλέους με κεκλιμένο επίπεδο το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί από άτομα με ειδικές ανάγκες. Στο εξωτερικό μέρος του επιπέδου αυτού στο πίσω μέρος του κτιρίου βρίσκεται ένας ειδικά διαμορφωμένος χώρος από ξύλινα κιόσκια και αδιάβροχες τέντες που καλύπτουν παγκάκια και τραπέζια και χρησιμοποιούνται για τις συναθροίσεις των μελών τους θερινούς μήνες.

Το ύψος του ισογείου είναι αρκετά μεγάλο και ένα μέρος έχει εκμεταλλευτεί για την κατασκευή ενός ημιώροφου που καλύπτει τη μισή περίπου επιφάνεια του ισογείου.

1.2.6.4. Ημιώροφος

Η συνολική μικτή επιφάνεια του επιπέδου είναι # τ. μ. Το επίπεδο συνδέεται με το κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρα με μία μικρή γέφυρα. Το δωμάτιο έχει τζαμαρία ως προς το ισόγειο. Διαθέτει φοριαμούς, τραπέζια, καρέκλες και ένα γραφείο με Η/Υ. Χρησιμοποιείται για αίθουσα εργοθεραπίας των μελών του

ΚΑΠΗ, μέσω ενασχόλησής τους με τη ζωγραφική, χειροτεχνίες ξύλου και χαλκού. Το επίπεδο είναι μόνο που δεν συνδέεται με τη κεντρική θέρμανση του κτιρίου. Περιέχει σύστημα κλιματισμού για ψύξη θέρμανση.

1.2.6.5. Όροφος 1^{ος}

Η συνολική μικτή επιφάνεια του επιπέδου είναι 85.40 τ. μ. και χρησιμοποιείται για το ιατρείο του ΚΑΠΗ. Συγκεκριμένα χωρίζεται σε δύο κεντρικούς χώρους από μία μεταλλική τζαμαρία. Ο πρώτος χώρος είναι σχετικά αδιαμόρφωτος με κάποιες καρέκλες και συρτάρια, χρησιμοποιούμενος σα χώρος αναμονής και αποθήκευση φακέλων. Ο δεύτερος χώρος είναι το ιατρείο το οποίο περιέχει γραφείο, ειδικά ιατρικά εργαλεία και ιατρικό τραπέζι. Ο χώρος συνδέεται με το κεντρικό σύστημα θέρμανσης και διαθέτει και κλιματισμό. Το δάπεδο είναι μαρμάρινο και ο χώρος περιέχει και φωτισμό από λάμπες φθορίου.

Στο ίδιο επίπεδο υπάρχουν τέσσερις WC δύο για άνδρες και δύο για γυναίκες. Οι τουαλέτες είναι εντοιχισμένες με πλακάκια πολυτελείας και με είδη υγιεινής επίσης πολυτελείας.

1.2.6.6. Όροφος 2^{ος}

Η συνολική επιφάνεια του επιπέδου είναι 50 τ. μ. και υπάρχει ένας ενιαίος χώρος ειδικά διαμορφωμένος για τα μαθήματα και τις πρόβες των μελών για τις διάφορες εκδηλώσεις. Ο μισός χρόνος έχει μαρμάρινο δάπεδο ενώ το άλλο μισό διαθέτει ξύλινο πάτωμα. Διαθέτει τζαμαρίες με μεταλλικά κουφώματα. Υπάρχει μία ελαφριά κλίση του κτιρίου που γίνεται εμφανής στο επίπεδο αυτό. Στο χώρο υπάρχουν καρέκλες για τα μέλη και πιάνο που χρησιμεύει για τις πρόβες της

θεατρικής και της μουσικής ομάδας. Το επίπεδο συνδέεται ακόμα και με εξωτερική σκάλα μεταλλική στο ανατολικό μέρος του, ενώ στο πίσω μέρος του υπάρχει ένα μικρό μπαλκόνι με μεταλλικά κιγκλιδώματα και μαρμάρινο δάπεδο. Στο ίδιο επίπεδο υπάρχουν δύο WC, μία για άνδρες και μία για γυναίκες, εντοιχισμένες με πλακάκια και είδη υγιεινής πολυτελείας. Ο χώρος συνδέεται με το κεντρικό σύστημα θέρμανσης και διαθέτει και κλιματισμό. Είναι συνδεδεμένος με τα κεντρικά συστήματα δικτύων.

1.2.6.7. Όροφος 3^{ος}

Η συνολική επιφάνεια του επιπέδου είναι # τ. μ. και χρησιμοποιείται ως γραφεία υπηρεσιών του ΚΑΠΗ του Αμαρουσίου. Συγκεκριμένα χωρίζεται από ένα ειδικά κατασκευασμένο τοίχος με τζαμαρία σε δύο χώρους. Διαθέτει γραφεία και φοριαμούς και συστήματα Η/Υ. Είναι ιδιαίτερα φωτεινό αφού βλέπει προς την οδό Περικλέους με τζαμαρία. Το επίπεδο επίσης έχει μία WC για την εξυπηρέτηση των υπαλλήλων. Συνδέεται με το κλιμακοστάσιο όπου και εκεί βρίσκονται κάποιοι φοριαμοί καθώς και με τον ανελκυστήρα του κτιρίου. Στο πίσω μέρος του επιπέδου υπάρχει μπαλκόνι με ερυθρά μεταλλικά κιγκλιδώματα και μαρμάρινο δάπεδο. Το δάπεδο είναι μαρμάρινο και διαθέτει συστήματα θέρμανσης και κλιματισμού καθώς και όλων των άλλων δικτύων.

1.2.6.8. Εξωτερικός περιβάλλον χώρος

Ο εξωτερικά περιβάλλον χώρος περιλαμβάνει ένα μικρό κήπο στο όψη του κτιρίου προς την οδό Περικλέους. Στο πίσω κομμάτι του οικοπέδου υπάρχει ένας

ειδικά διαμορφωμένος χώρος για τις συναθροίσεις των μελών τους θερινούς μήνες. Αυτός αποτελείται από δύο μεγάλα ξύλινα κιόσκια που καλύπτονται με αδιάβροχες τέντες. Υπάρχουν τραπέζια και καρέκλες για την εξυπηρέτηση των μελών. Εκατέρωθεν αυτών υπάρχουν κάποια μεγάλα δέντρα.

Ο χώρος επίσης έχει άμεση πρόσβαση στο εσωτερικό του κτιρίου καθώς και με την πρόσοψη του κτιρίου στην κεντρική οδό με κεκλιμένο επίπεδο που διευκολύνει και τη διέλευση ατόμων με ειδικές ανάγκες.

Ειδικότερα οικοδομήματα

1.3. Περιγραφή Περιοχής Ακινήτου

1.3.1. Χαρακτήρας Περιοχής

Η συγκεκριμένη περιοχή έχει μικτό χαρακτήρα, τόσο οικιστικό, όσο και εμπορικό. Οι οδός Περικλέους διαθέτει κατοικίες, μονοκατοικίες και πολυκατοικίες, καθώς και εμπορικά καταστήματα. Η οδός Δραγούμη διαθέτει ως επί το πλείστον οικιστικά κτίσματα, πολλά από αυτά είναι μονοκατοικίες και άλλα πολυκατοικίας προγενέστερης δόμησης του 1996. Πρέπει να σημειωθεί ότι ο βορινός δρόμος του κτιρίου που είναι προς εκτίμηση είναι πλακόστρωτος, που έχει σαν επακόλουθο την κυκλοφορία των οχημάτων με χαμηλές ταχύτητες, γεγονός που συμβάλλει στην μείωση της ηχορύπανσης που αφορά το οικοδομικό τετράγωνο του εν λόγω ακινήτου. Η δόμηση δεν είναι ιδιαίτερα πυκνή λόγω της ύπαρξης των μονοκατοικιών.

1.3.2. Υποδομές- Συγκοινωνία

Ειδικές ζήλια ανάγκης ανάπτυξης και ανάπτυξης

Η περιοχή εξυπηρετείται άριστα από όλα τα δίκτυα, Δ.Ε.Η., Ε.Υ.Δ.Α.Π., και Ο.Τ.Ε.. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από το ΗΣΑΠ (περίπου 1χλμ από τον

αντίστοιχο σταθμό του Αμαρουσίου), τα λεωφορεία του Ο.Α.Σ.Α. και τη δημοτική συγκοινωνία του Δήμου Αμαρουσίου. Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη και με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς λόγω της εγγύτητας στον άξονα της Λεωφόρου Κηφισίας και την Αττική Οδό. Η στάθμευση είναι σχετικά εύκολη λόγω της αραιής δόμησης, γεγονός όμως είναι ότι σε ώρες κυκλοφοριακής συμφόρησης είναι καταστάται δύσκολη.

1.3.3. Προτερήματα – Ελαττώματα

Η περιοχή αποτελεί ένα ιδιαίτερα κεντρικό σημείο του Αμαρουσίου με αύξουσα δυναμική ανάπτυξη. Η ατμοσφαιρική ρύπανση διατηρείται σε ανεκτά επίπεδα. Όσον αφορά την ασφάλεια, η περιοχή θεωρείται ιδιαίτερα ασφαλής.

Η περιοχή αποτελεί ένα ιδιαίτερα κεντρικό σημείο του Αμαρουσίου με αύξουσα δυναμική ανάπτυξη. Η ατμοσφαιρική ρύπανση διατηρείται σε ανεκτά επίπεδα. Όσον αφορά την ασφάλεια, η περιοχή θεωρείται ιδιαίτερα ασφαλής.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗ-ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

2.1. Στατιστικά στοιχεία

Από τα στατιστικά στοιχεία που συλλέξαμε από σχετικές έρευνες στο internet και στις εφημερίδες με αγγελίες όσον αφορά την προσφερόμενη τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό για νεόδμητες κατοικίες έχει διάμεσο τιμή 2409.44 €/ τ. μ.

2.2. Στοιχεία Κτηματαγοράς

Μετά από συστηματική έρευνα της κτηματαγοράς συγκεντρώσαμε τα παρακάτω στοιχεία:

Οι τιμές πώλησης οικοπέδων στην περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου κυμαίνονται από 1051.09 €/ τ. μ. έως 1783.9 €/ τ. μ. ανάλογα με τη θέση, το μέγεθος και τα ειδικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου.

Οι τιμές πώλησης των νεόδμητων διαμερισμάτων συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων υπόγειων χώρων στάθμευσης και αποθηκών στην περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου κυμαίνονται από 2200€/ τ. μ έως 2731€/ τ. μ. ανάλογα με τη θέση, το μέγεθος, τον όροφο, τη θέα, την ποιότητα κατασκευής και τα λοιπά ειδικά χαρακτηριστικά του διαμερίσματος.

Οι μισθωτικές αξίες οικιστικής χρήσεως ακινήτων κυμαίνονται από 6 €/ τ. μ έως 10 €/ τ. μ ανάλογα με τη θέση, την παλαιότητα, το μέγεθος, τον όροφο, τη θέα, την ποιότητα κατασκευής και τα λοιπά ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η ζήτηση για μισθώσεις οικιστικών ακινήτων στην περιοχή είναι μειωμένη προς όφελος της ζήτησης για αγορά οικιστικών ακινήτων.

Τέλος το ποσοστό αντιπαροχής έχει διαμορφωθεί περίπου στο 50%.

2.3. Επιλογή Μεθοδολογίας

Η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου θα υπολογιστεί βάσει της μεθόδου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης χρησιμοποιείται όταν το ακίνητο είναι εξειδικευμένο και κατά συνέπεια δεν μπορεί να διατεθεί στην ανοικτή αγορά (απευθύνεται σε ειδικούς χρήστες καθότι δεν υπάρχει τέτοια ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού) με αποτέλεσμα να μην υφίστανται επαρκή συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων αγοροπωλησιών.

Ως εξειδικευμένο θεωρείται ένα κτίριο όταν διαθέτει ειδικές εγκαταστάσεις για συγκεκριμένη χρήση ή όταν υπάρχει μοναδικότητα ή δεν είναι συμβατό με τις συνθήκες χρήσεις.

Η αξία του ακινήτου, για την υφιστάμενη χρήση, με βάση την μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης προκύπτει ως ακολούθως:

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης του Ακινήτου= Μικτό Κόστος Αντικατάστασης(σημερινό κόστος κατασκευής αντίστοιχου νεόδμητου)- Απόσβεση (απαξίωση)+ Αξία γης (για υπάρχουσα χρήση)* άλλες ενδεχόμενες προσαρμογές για πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα κλπ.

Για την ανεύρεση της αξίας της γης θα χρησιμοποιηθούν η υπολειμματική μέθοδος και η μέθοδος της κτηματαγοράς, ενώ για την ανεύρεση της αξίας του κτίσματος θα χρησιμοποιηθούν στοιχεία που αποκομίσθηκαν από την έρευνα της κτηματαγοράς.

Σύμφωνα με την υπολειμματική μέθοδος υπολογίζεται η αξία της γης ως εξής: από την συνολική αξία της μελλοντικής αξιοποίησης αφαιρούνται όλα τα σχετικά κόστη υλοποίησης της, κόστος κατεδάφισης, το επιχειρηματικό κέρδος, καθώς και τα κόστη αγοράς της γης.

Η μέθοδος της κτηματαγοράς ουσιαστικά λαμβάνει υπόψη στοιχεία της έρευνας αγοράς και κυρίως γνώμες -στοιχεία από τοπικούς κτηματομεσίτες.

ποτ ποδοθηκή από ισοδιάθεση σε αυτήν την πρώτη εύρημα όπως μπορεί να γίνεται στην πλατφόρμα της Επιχειρησιακής Αναπτυξιακής Στρατηγικής Επένδυσης στην Ελλάς στην περιοχή της Κεντρικής Ελλάδας.

Δεδομένα/ Παραδοχές: Η Επιχειρησιακή Αναπτυξιακή Στρατηγική Επένδυσης στην Ελλάδα προβλέπει την ανάπτυξη της οικονομίας σε περίπου 3% την επόμενη δεκαετία, με την ανάπτυξη να είναι περισσότερη στην περιοχή της Κεντρικής Ελλάδας.

1. Για την υπολειμματική μέθοδο θεωρούμε ότι το κατασκευαστικό κόστος του ισογείου και των ορόφων ανέρχεται σε 950€/τ. μ. ενώ του υπογείου σε 550€/τ. μ συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού κέρδους ανέρχεται σε 15%.

2. Το σημερινό κόστος κατασκευής αναλόγιων προδιαγραφών, με το υφιστάμενο, κτίσματος ανέρχεται σε 975€/τ. μ για την ανωδομή και 550 €/τ. μ για το υπόγειο.

3. Θεωρούμε ότι η κατασκευή του σκελετού από οπλισμένο σκυρόδεμα πραγματοποιήθηκε το αργότερο ένα έτος μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας ήτοι το έτος 1996. Δεδομένου ότι ο σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος υπολογίζεται, ότι αποτελεί το 25% περίπου του συνολικού κόστους κατασκευής, θεωρούμε ως εύλογο συντελεστή απομείωσης λόγω παλαιότητας για το ισόγειο και τους ορόφους 8% και για το υπόγειο 5.5% αντίστοιχα.

4. το υφιστάμενο κτίσμα είναι γενικής κατοικίας, παρά την υψηλά εμπορευσιμότητά του λόγω της ειδικής διαμόρφωσης θεωρούμε ότι είναι χαμηλής εμπορευσιμότητάς του. Επομένως κατά την εκτίμηση του ακινήτου δεν θα συμπεριλάβουμε την όποια υπεραξία δημιουργείται σε

σχέση με το κόστος επένδυσης, την οποία υπό διαφορετικές συνθήκες θα προσδίδαμε σε ακίνητα.

απόδοσης ινώντας να προβάλλουμε την απόδοση της καθημερινής προσδίδασης σε ακίνητα στην περιόδο μεταξύ 01/01/2018 και 31/12/2018, σε διάφορα περιόδους από 1 μέρη έως 12 μέρη.

5. Θεωρούμε, ότι για την δυνητική κατασκευή κτιρίου κατά την υπολειμματική μέθοδο, το μέγεθος της επιφάνειας του υπογείου δεν θα υπερβαίνει αυτό του συντελεστή κάλυψης και ότι τα επίπεδα του υπογείου δεν θα υπερβαίνουν το ένα.

6. Θεωρούμε ότι τα έξοδα φόρων μεταβίβασης και συμβολαιογραφικά ανέρχονται στο 7%.

7. Θεωρούμε ως εύλογος επιχειρηματικό κέρδος για τους υπολογισμούς μας το 15% επί των πωλήσεων.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1. Υπολογισμός αξίας οικοπέδου

3.1.1. Μέθοδος κτηματαγοράς.

Βάσει των στοιχείων της κτηματαγοράς, που αναφέρθηκαν παραπάνω θεωρούμε ως εύλογη τιμή μονάδας για το προς εκτίμηση οικόπεδο το 1340 €/τ. μ. Άρα:

$$\text{Αξία οικοπέδου} = 410,367 * 1340 = 549.891,78€$$

3.1.2. Υπολειμματική μέθοδος

Εκτιμώμενη τιμή πώλησης νεόδμητου κτιρίου πλήρους εκμετάλλευσης συμπεριλαμβανομένων υπογείων = τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο * συνολικά τ. μ. επιτρεπόμενης δόμησης * συντελεστής δόμησης * συντελεστής ημιυπαιθρίων χώρων * συντελεστής καθαρών επιφανειών = 2300€/τ. μ * 410,367 τ. μ. * 1,2 * 0,90 = 1.019.351,63 €

Κόστος κατασκευής νεόδμητου κτιρίου = συνολικά τ. μ. επιτρεπόμενης δόμησης * συντελεστή ημιυπαιθρίων χώρων * μέσο κόστος κατασκευής / τ. μ.

$$\text{Κόστος κατασκευής υπογείων} = 2 * 410,367 * 0,4 * 550€/τ. μ = 180.561,48 €$$

$$\text{Κόστος κατασκευής ανωδομής} = 410,367 * 1,2 * 975€/τ. μ = 480.129,39 €$$

$$\text{Συνολικό Κόστος Κατασκευής} = 660.690,87 €$$

Παρούσα μικτή αξία οικοπέδου = συνολική τιμή πώλησης νεόδμητου κτιρίου – συνολικό κόστος κατασκευής – επιχειρηματικό κέρδος = 1.107.990,90 - 660.690,87 - 72.019,41 = 375.280,62€

Αξία οικοπέδου (μετά φόρων μεταβίβασης και συμβολαιογραφικών εξόδων) =
 $375.280,62 / 1,07 = 350.729,55$

3.2. Υπολογισμός Αξίας Υφιστάμενου Κτίσματος

Επίπεδα	Επιφάνεια πραγματοποιηθείσας δόμησης (σε τ. μ.)	Κατασκευαστικό Κόστος	Συντελεστής απομείωσης παλαιότητας	Αξία σε €
A' Υπόγειο	144	550	0,945	74.844
B' Υπόγειο	215	550		111.746,25
Ισόγειο	104.72	975		93.933,84
A' Όροφος	85.40	975	0,92	76603,80
B' Όροφος	50	975		44.850
Γ' Όροφος	50	975		44.850
Σύνολο				446.827,89

4. Τελική Εκτίμηση

Δείχνεται ότι η οικοπέδου παραπάνω (έργα μένα υπέβιατα γάληνα παραγάνεις)

ΑΝΩΝΥΜΗ Σ.

4.1. Οικόπεδο

Θεωρούμε ότι οι δύο μέθοδοι που χρησιμοποιήσαμε για την εξεύρεση της αξίας του οικοπέδου είναι ίσης βαρύτητας άρα η τελική αξία του οικοπέδου θα είναι ο μέσος των δύο μεθόδων, ο οποίος είναι : 450.310,66 €.

4.2. Κτίριο

Η συνολική αξία του υφισταμένου κτιρίου είναι **446.827,89€**

4.3. Τελική Αξία

Η τελική αξία του ακινήτου προκύπτει από το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης του Ακινήτου το οποίο ταυτίζεται με την υλική του αξία (δεδομένης της χαμηλής εμπορευσιμότητάς του) που είναι το άθροισμα της οικοπεδικής αξίας και της αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων:

Εμπορική Αξία ακινήτου = (Αξία γης + Αποσβεσμένη Αξία Ακινήτου)=
897.138,55€

Η τελική αξία του ακινήτου είναι **897.139€** (οκτακόσιες εννέα επτά χιλιάδες εκατόν τριάντα εννέα ευρώ) αναφερόμενα στην ημερομηνία εκτίμησης.

5. ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

5.1. Χάρτης Περιοχής



Αποτύπωση από <http://www.driveme.gr>

5.2. Φωτογραφίες από την αυτοψία



Στάση στην είσοδο του κτιρίου επί της οδού Περικλέους



Είσοδος του υπόγειου πάρκινγκ από την οδό Περικλεόντος.



Είσοδος του κτιρίου επί της οδού Περικλέους.



Το υπόγειο πάρκινγκ.



Η πόρτα που συνδέει το πάρκινγκ και το κλιμακοστάσιο



Πυροσβεστήρας στο πάρκινγκ και χρήση του τελευταίου ως αποθηκευτικό χώρο.



Κλιμακοστάσιο.



Πυροσβεστική φωλιά και είσοδος του ανελκυστήρα στο κλιμακοστάσιο.



Δεύτερο υπόγειο, αποθήκη.



Λεβητοστάσιο.



Άποψη του κλιμακοστασίου στη πίσω έξοδο του ισογείου.



Πίσω αυλή του κτιρίου, διαμορφωμένη για τη συγκέντρωση των μελών τους θερινούς μήνες.



Έξοδος του κτιρίου από την πίσω μεριά του κτιρίου για άτομα με ειδικές ανάγκες.



Λειτουργία για πρωτεύουσα στην ανάπτυξη της πόλης

Κουζίνα στο ισόγειο



Ημιώροφος που έχει άμεση επαφή με το ισόγειο.



Ημιώροφος- χώρος εργασιοθεραπείας.

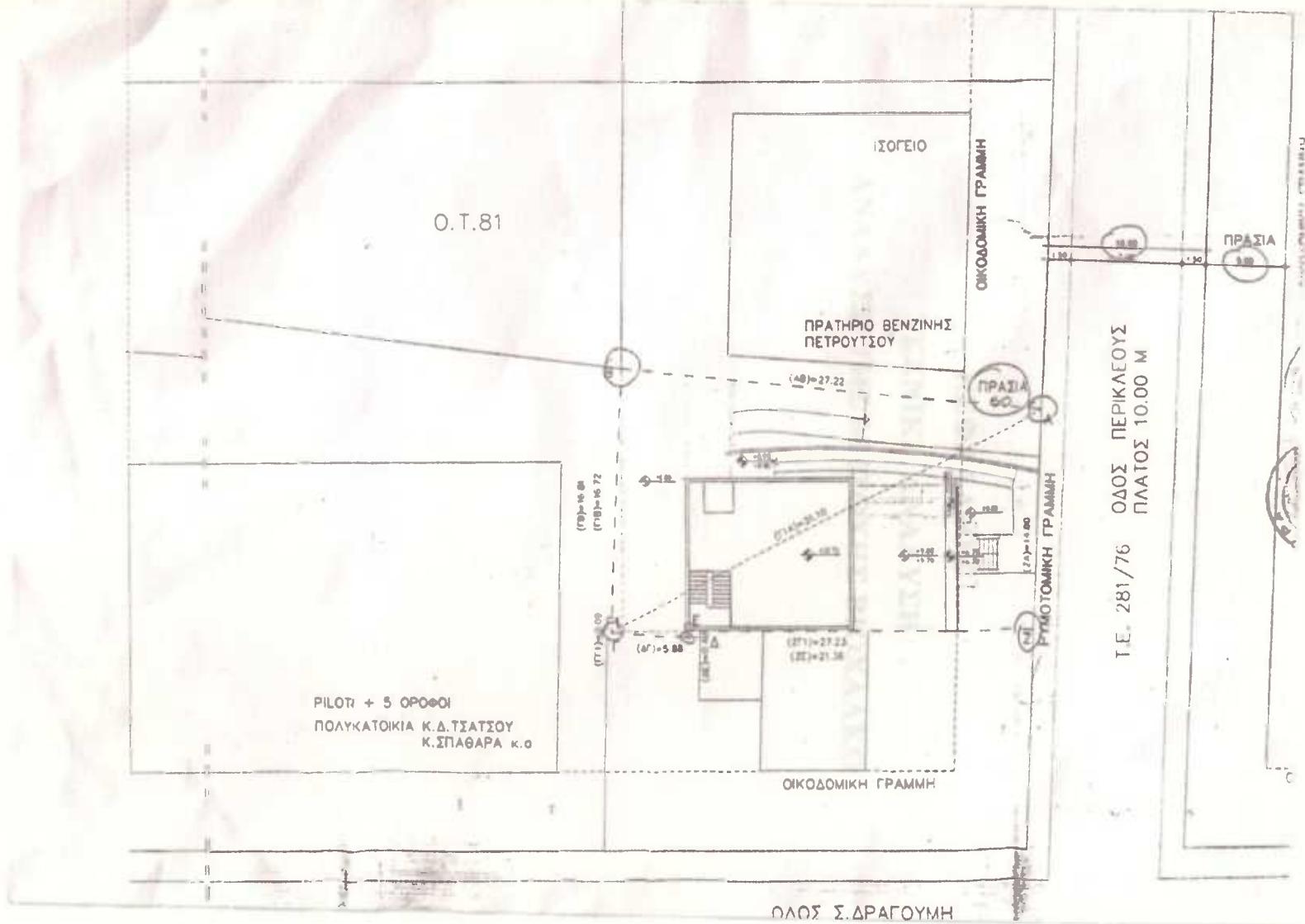


Πρώτος όροφος- ιατρείο.



Κοινωνικό πεδίο μετέβασης

5.3. Αποτύπωση Τοπογραφικού Διαγράμματος (όχι υπό κλίμακα)





ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΒΙΟΧΑΛΚΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΕΧΝΗ ΑΝΑΥΣΗ
ΑΝΑΥΣΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ ΒΙΟΧΑΚΟ

110 (00)



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ	113
2. ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ	114
3. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	190

Επίσημη έκδοση του Πανεπιστημίου Αθηνών

Επίκουρη Καθηγήτρια: Δρ. Σάρω Λαζαρίδη

Επίκουρη Καθηγήτρια: Δρ. Μαρία Καραβασά

Επίκουρη Καθηγήτρια: Δρ. Μαρία Καραβασά – Η παραπόρα της φυσικής κλίματος στην αρχαιότητα. Τις επιπτώσεις της στην αρχαία Ελλάδα και στην αρχαία Ελληνική γλώσσα.

1.2 Το παρόν έργο διέθετε με την άρση της ιδιοκτησίας της θέσης της στην Ελληνική γλώσσα.

1.3 Ο παρόντας έργος διέθετε με την άρση της ιδιοκτησίας της στην Ελληνική γλώσσα την άρση της ιδιοκτησίας της στην Ελληνική γλώσσα της ομορφιάς της Ελληνικής γλώσσας.

Επίσημη έκδοση του Πανεπιστημίου Αθηνών
Επίκουρη Καθηγήτρια: Δρ. Σάρω Λαζαρίδη

1.4 Το παρόν έργο διέθετε με την άρση της ιδιοκτησίας της στην Ελληνική γλώσσα.

Επίκουρη Καθηγήτρια: Δρ. Μαρία Καραβασά

Επίκουρη Καθηγήτρια: Δρ. Γεώργιος Βασιλείου

Επίσημη έκδοση του Πανεπιστημίου Αθηνών
Επίκουρη Καθηγήτρια: Δρ. Γεώργιος Βασιλείου

1.5 Το παρόν έργο διέθετε με την άρση της ιδιοκτησίας της στην Ελληνική γλώσσα την άρση της ιδιοκτησίας της στην Ελληνική γλώσσα της ομορφιάς της Ελληνικής γλώσσας.



ΙΙΕΠΙΧΟΜΕΝΑ

113 ΕΠΟΧΗΜΑΤΑ

114 ΑΝΑΖΥΘΕΣ

115 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

113

114

115



112 Η



1. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

Να γίνει ανάλυση των αντίστοιχων μετοχών η οποία θα περιλαμβάνει τα εξής:

1.1. Πρόβλεψη με χρήση των MACD, Stochastics και Bollinger Bands στους εξής χρονικούς ορίζοντες:

(α) στο μηνιαίο διάγραμμα

(β) στο εβδομαδιαίο διάγραμμα

(γ) στο ημερήσιο διάγραμμα

Οι προβλέψεις θα γίνουν με τα γραφήματα όπως αυτά θα έχουν διαμορφωθεί 5 ημέρες πριν τη παράδοση της εργασίας.

1.2. Πρόβλεψη με χρήση των επιπέδων Fibonacci στους ίδιους ορίζοντες.

1.3. Εντοπισμός όλων των μακροχρόνιων και βραχυχρόνιων σχηματισμών σε ημερήσιο και εβδομαδιαίο χρονικό ορίζοντα για το διάστημα 1-1-1999 μέχρι σήμερα.

1.4. Στατιστική της επιτυχίας ή της αποτυχίας των σχηματισμών με τα αντίστοιχα ποσοστά στο εβδομαδιαίο γράφημα.

1.5. Να εφαρμοστούν τα έτοιμα επενδυτικά συστήματα

(α) Moving Average Cross Over

(β) Bollinger Bands

Και να ληφθούν τα στατιστικά στοιχεία του system tester σε εβδομαδιαία και ημερήσια διαγράμματα.

1.6. Μετά την εφαρμογή της πέμπτης άσκησης να εφαρμοστούν και πάλι τα ίδια συστήματα στα ημερήσια διαγράμματα θέτοντας ως επιπλέον όρο ο ADX(14) να έχει τιμή μεγαλύτερη του 20 και για θέσεις long και για θέσεις short.

2. Απαντήσεις:

ΑΤΑΜΗΤΩΡΑ .1

2.1.

Γενικά η έννοια των ταλαντωτών είναι πολύ χρήσιμη αν υπάρχει μία πλευρική τάση σε μία οριζόντια ζώνη κίνησης. Τέτοιοι είναι οι Κινητοί Μέσοι (M.A.), ο MACD, ο Stochastics. Όσον αφορά των ταλαντωτή Stochastics ο πιο συνηθισμένος είναι αυτός των 5 ημερών. Στον συγκεκριμένο αγοραστικά σήματα λαμβάνουμε όταν οποιαδήποτε από τις δύο καμπύλες πέφτει κάτω από το όριο oversold και στην συνέχεια περνάει πάνω από αυτό το όριο καθώς και όταν έχουμε divergences. Αντίστοιχα, πωλητικά σήματα λαμβάνουμε όταν οποιαδήποτε από τις δύο καμπύλες ανεβαίνει πάνω από το όριο overbought και στη συνέχεια περνάει κάτω από αυτό το όριο και όταν έχουμε divergences.

Στο ημερήσιο διάγραμμα παρατηρούμε ότι ο Stochastics διασπά καθοδικά τη γραμμή 20 και αμέσως μετά τη διασπά ανοδικά. Θεωρούμε ότι λαμβάνουμε αγοραστικό σήμα και ότι στις αμέσως επόμενες περιόδους η τιμή της μετοχής θα κινηθεί ανοδικά.

αγοράστε από την ανατολική πλευρά της πόλης στην περιοχή της Λαζαρίδης στην Αθήνα. Η πόλη έχει πολλές γειτονιές με πολλές παραδοσιακές επαγγέλματα, όπως η οικοδόμηση, η αρχιτεκτονική, η βιομηχανία και η παραγωγή αγροτικών προϊόντων.

παραγωγή από την ανατολική πλευρά της πόλης στην περιοχή της Λαζαρίδης στην Αθήνα. Η πόλη έχει πολλές γειτονιές με πολλές παραδοσιακές επαγγέλματα, όπως η οικοδόμηση, η αρχιτεκτονική, η βιομηχανία και η παραγωγή αγροτικών προϊόντων.

(a) Μένει στην Ανατολική Πλευρά Ουρανού ή στην Βόρεια Πλευρά;

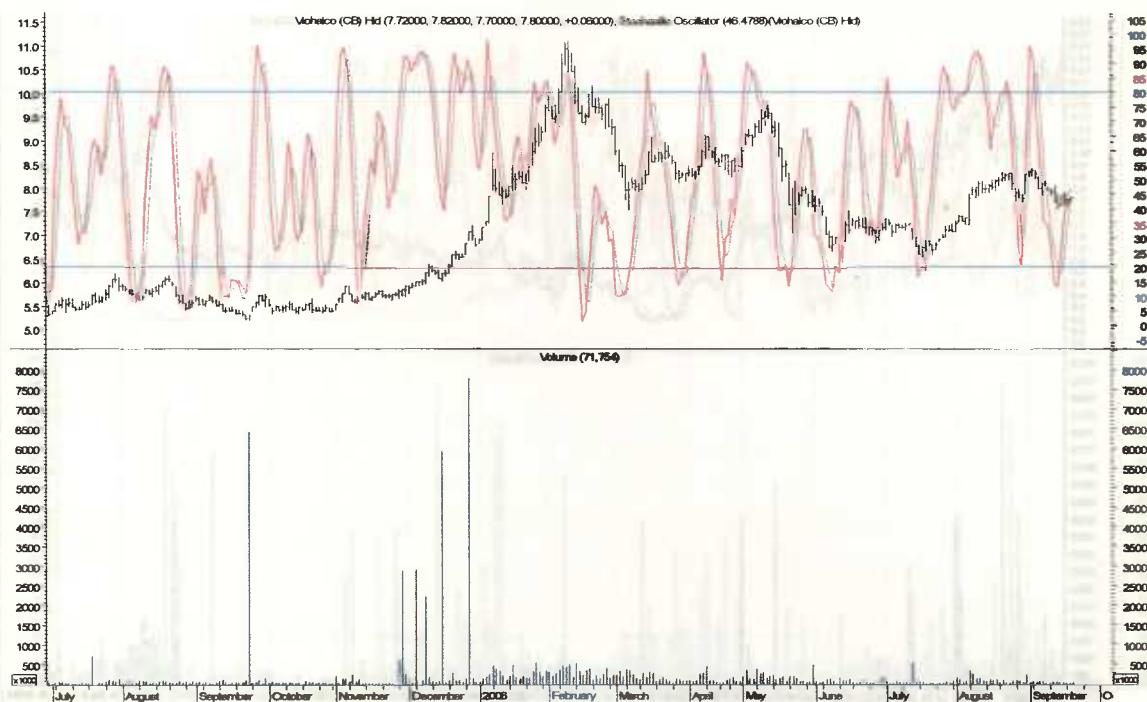
(b) Είναι πιο προστατευτική η Ανατολική Πλευρά ή η Βόρεια Πλευρά;

από την ανατολική πλευρά της πόλης στην περιοχή της Λαζαρίδης στην Αθήνα. Η πόλη έχει πολλές γειτονιές με πολλές παραδοσιακές επαγγέλματα, όπως η οικοδόμηση, η αρχιτεκτονική, η βιομηχανία και η παραγωγή αγροτικών προϊόντων.

οίδη την πόλη της ανατολικής πλευράς της πόλης στην περιοχή της Λαζαρίδης στην Αθήνα. Η πόλη έχει πολλές γειτονιές με πολλές παραδοσιακές επαγγέλματα, όπως η οικοδόμηση, η αρχιτεκτονική, η βιομηχανία και η παραγωγή αγροτικών προϊόντων.

Stochastics (daily report)

Διάγραμμα 1.1

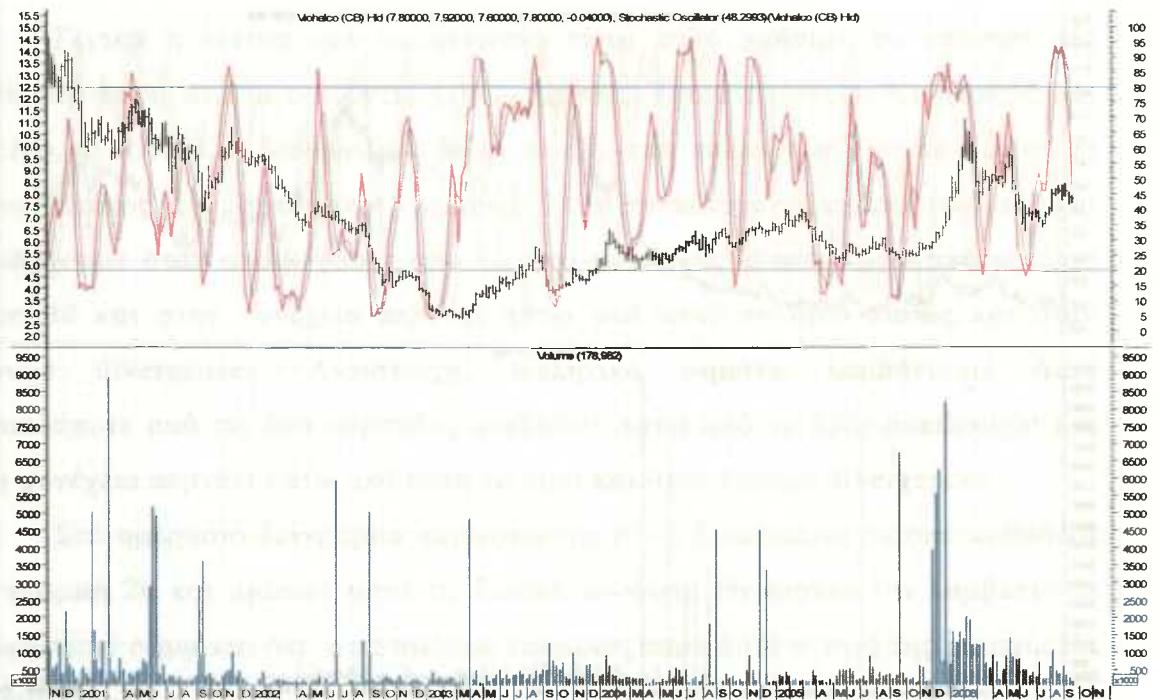


Μεσοπρόθεσμα (εβδομαδιαίο διάγραμμα) ο ταλαντωτής κινείται στην ακριβώς αντίθετη κατεύθυνση. Διασπά ανοδικά το όριο υπερπώλησης (overbought) και στις επόμενες περιόδους το διασπά καθοδικά, ενώ στη συνέχεια φαίνεται να έχει σταθεροποιηθεί. Εκτιμούμε ότι σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα η τιμή της μετοχής θα παραμείνει σταθερή με ανοδικές τάσεις.

Στην παραπάνω παρατηρούμε ότι η μεσοπρόθεσμη πορεία της μετοχής είναι ανοδική, με την τιμή να αναπτύσσεται σε σταθερή τάση. Η σημερινή τιμή της μετοχής είναι στην περιοχή των 7,8000, η οποία είναι σε μεσοπρόθεσμη πορεία ανοδικής. Στην παραπάνω παρατηρούμε ότι η μεσοπρόθεσμη πορεία της μετοχής είναι ανοδική, με την τιμή να αναπτύσσεται σε σταθερή τάση. Η σημερινή τιμή της μετοχής είναι στην περιοχή των 7,8000, η οποία είναι σε μεσοπρόθεσμη πορεία ανοδικής. Στην παραπάνω παρατηρούμε ότι η μεσοπρόθεσμη πορεία της μετοχής είναι ανοδική, με την τιμή να αναπτύσσεται σε σταθερή τάση. Η σημερινή τιμή της μετοχής είναι στην περιοχή των 7,8000, η οποία είναι σε μεσοπρόθεσμη πορεία ανοδικής.

Stochastics (weekly report)

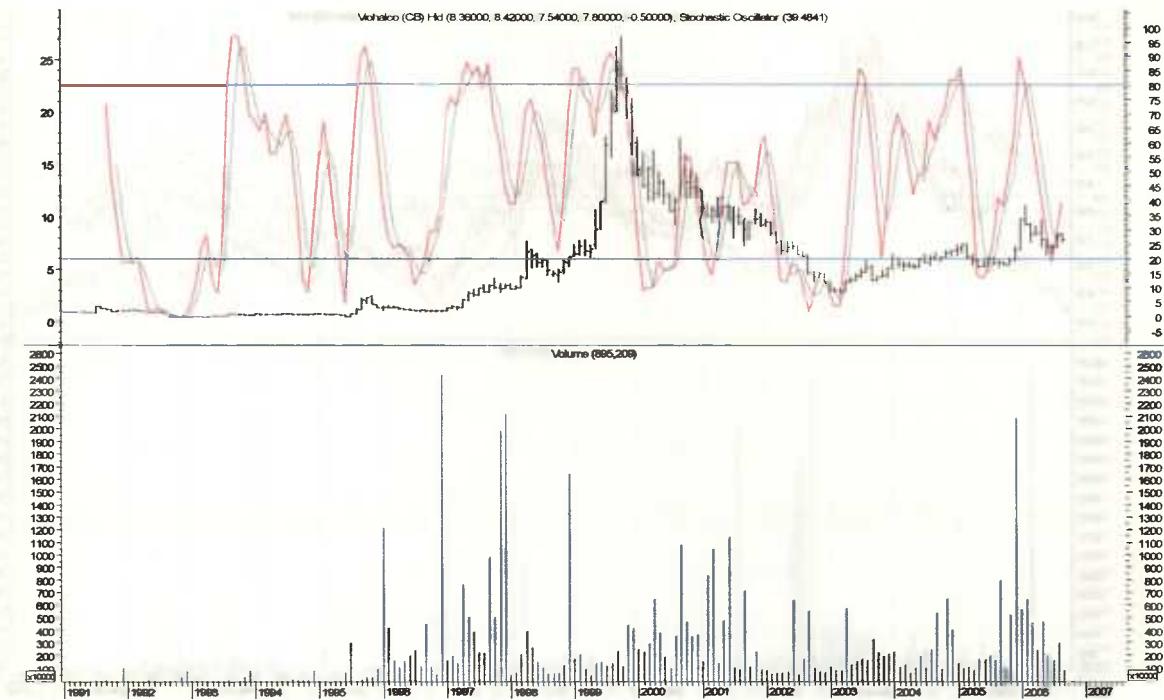
Διάγραμμα 1.2



Στον μηνιαίο χρονικό ορίζοντα, μετά την πτώση, η τιμή της μετοχής αρχίζει να ανεβαίνει και ο ταλαντωτής μόλις διασπά καθοδικά το κάτω όριο αντίστασης, αμέσως στρέφεται αντίθετα. Λαμβάνουμε αγοραστικό σήμα αλλά είμαστε επιφυλακτικοί. Η τιμή της μετοχής θα κινηθεί ανοδικά μακροπρόθεσμα.

Stochastics (monthly report)

Διάγραμμα 1.3



Εν συνεχείᾳ ο ταλαντωτής MACD χρησιμοποιείται για την πρόγνωση των τιμών της Viohalco (BIOX) όπως και προηγουμένως ο Stochastics. Ο MACD είναι στην πραγματικότητα η διαφορά δύο MA (exponential), των 12 ημερών και 26 ημερών. Μία νέα γραμμή, η signal/ trigger line είναι ο MA με (exponential) του MACD για 9 περιόδους. Πουλάμε όταν ο MACD πέσει κάτω από την signal line και αγοράζουμε όταν ανεβαίνει πάνω από την αυτήν. Κατόπιν εμφανίζονται τα σχετικά διαγράμματα σε ημερήσιο, εβδομαδιαίο και μηνιαίο ορίζοντα.

Στο ημερήσιο διάγραμμα παρατηρούμε ότι ο MACD κινούμενος ανοδικά είχε προσεγγίσει κατά πολύ την trigger line, αλλά τελικά κινήθηκε καθοδικά και για αρκετές περιόδους κάτω από αυτήν. Επίσης, στη τρέχουσα περίοδο, φαίνεται να διασπά τη κεντρική γραμμή μηδέν (0) καθοδικά. Εκτιμούμε ότι σε βραχυπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα η τιμή της μετοχής θα σημειώσει πτώση.

MACD (daily report)

Διάγραμμα 1.4

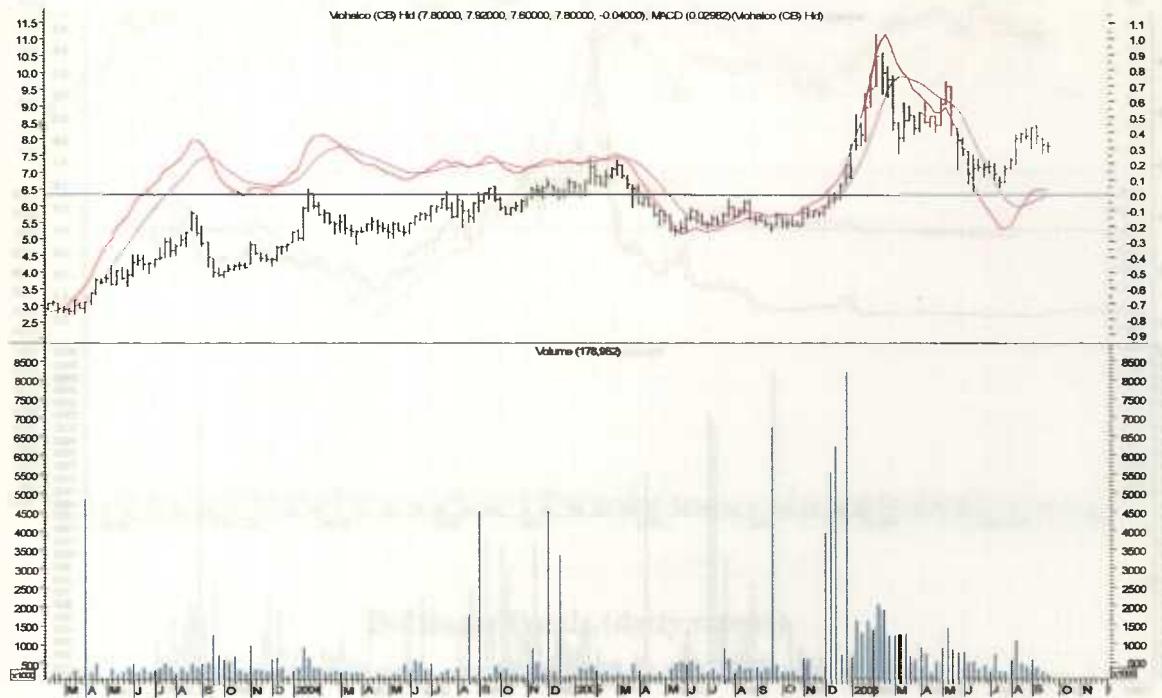


Στο εβδομαδιαίο διάγραμμα ο MACD έχει διασπάσει ανοδικά τον κινητό του μέσο και την κεντρική γραμμή μηδέν (0), ενώ στη συνέχεια φαίνεται να σταθεροποιείται με καθοδικές τάσεις. Θεωρούμε ότι μεσοπρόθεσμα θα πρέπει να αναμένουμε ενδεχόμενη πτώση της μετοχής.

Ο MACD είναι η πιο διαδικτυωμένη μετρική για την ανάλυση της κίνησης της αγοράς. Είναι ένας διαδικτυωμένος δείκτης που βασίζεται στην διαφορά μεταξύ δύο μέσων μεγέθους που χρησιμοποιούνται για να ανατρέψουν την κίνηση της αγοράς. Ο MACD δημιουργείται από την υποτομή της μεγαλύτερης μέσης από την μικρότερη μέση. Η μεγαλύτερη μέση είναι συνήθως η μέση μεγέθους των τελευταίων 12 ημερών, ενώ η μικρότερη μέση είναι συνήθως η μέση μεγέθους των τελευταίων 26 ημερών. Το MACD δείχνει την κίνηση της αγοράς σε σχέση με την κίνηση των τελευταίων 26 ημέρων. Αν το MACD είναι ισχυρά άνω της μεσοπρόθεσμης μέσης, οδηγεί σε ανοδικές τάσεις. Αν το MACD είναι ισχυρά κάτω από την μεσοπρόθεσμη μέση, οδηγεί σε καθοδικές τάσεις. Στην πράξη, η μετρική αυτή μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την πρόβλεψη της κίνησης της αγοράς σε μεσοπρόθεσμη περίοδο.

MACD (weekly report)

Διάγραμμα 1.4



Σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα (μηνιαίο διάγραμμα) ο MACD βρίσκεται για αρκετές περιόδους πάνω από τον κινητό του μέσο, ενώ στην τρέχουσα περίοδο φαίνεται να τείνει να τον διασπάσει καθοδικά. Θεωρούμε ότι λαμβάνουμε πωλητικό σήμα και εκτιμούμε ότι η μετοχή θα κινηθεί καθοδικά.

το προηγούμενο αγοραίτης τη μετατόπισην πρέπει να διευθύνεται
στην έρευνα της νέας αγοράς, η οποία θα επηρεάσει την παραγωγή.
Επίσημη προσφορά στην Ελλάδα πρέπει να πραγματοποιηθεί σε πολλές
επιχειρήσεις, η οποία θα αποδειχθεί σημαντική για την ανάπτυξη της
ελληνικής οικονομίας. Η παραγωγή πρέπει να προσαρμοστεί στην παραγωγή
της Ελλάδας, η οποία θα αποδειχθεί σημαντική για την ανάπτυξη της
ελληνικής οικονομίας.

MACD (monthly report)

Διάγραμμα 1.5



Ένα άλλο μέτρο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την πρόβλεψη της πορείας των τιμών είναι οι Bollinger Bands. Οι σειρές Bollinger είναι πολύ περισσότερο ευαίσθητες στις αλλαγές των τιμών στις κοφτά ανοδικές ή καθοδικές τάσεις. Στη συνέχεια παραθέτουμε τα αντίστοιχα διαγράμματα σε ημερήσιο, εβδομαδιαίο και μηνιαίο ορίζοντα.

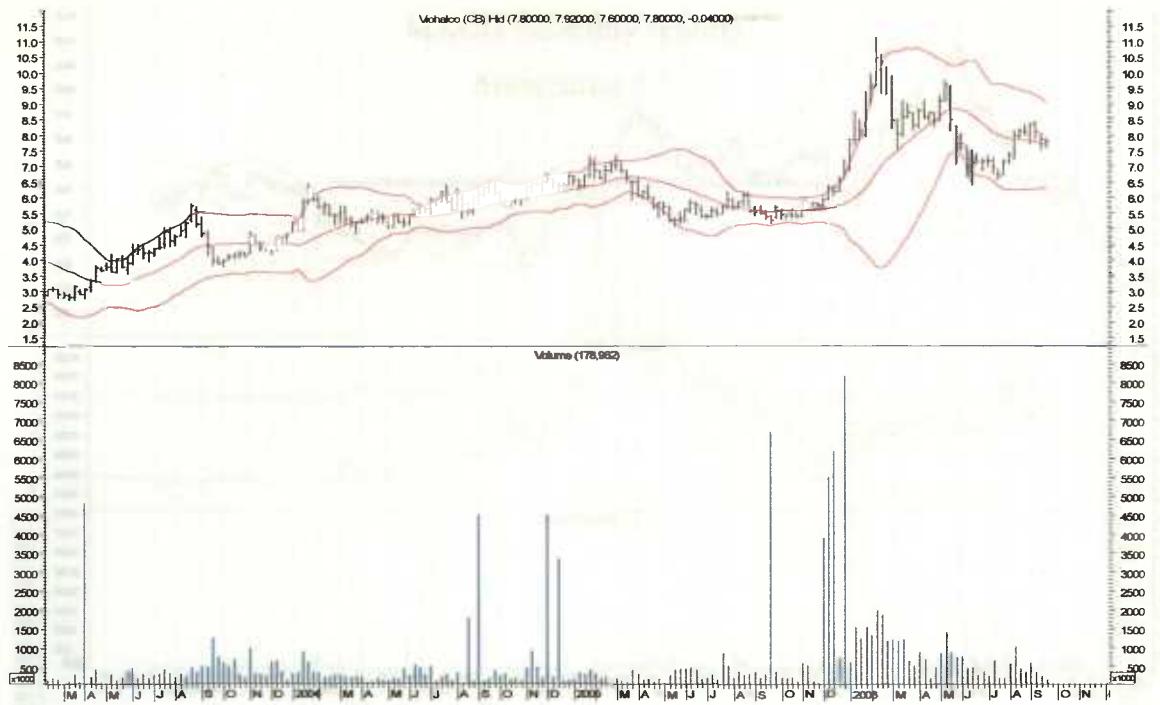
Παρατηρούμε ότι στον βραχυπρόθεσμο ορίζοντα και για αρκετές περιόδους η τιμή της μετοχής βρίσκεται εντός των ορίων των Bollinger Bands. Στις τελευταίες περιόδους προσεγγίζει κατά πολύ το κάτω όριο και φαίνεται να στρέφεται αντίθετα και να σταθεροποιείται. Θεωρούμε ότι στον ορίζοντα αυτό η μετοχή θα παραμείνει σταθερή.



Bollinger Bands (daily report)

Διάγραμμα 1.7

Στο εβδομαδιαίο διάγραμμα η μετοχή βρίσκεται εντός των ορίων για αρκετές περιόδους. Φαίνεται να έχει διασπάσει ανοδικά τον κινητό της μέσο, να παρέμεινε λίγο πάνω από αυτόν και στη συνέχεια να τον διασπά καθοδικά. Εκτιμούμε ότι η μετοχή θα παραμείνει σταθερή έχοντας πτωτικές τάσεις.



Bollinger Bands (weekly report)

Διάγραμμα 1.8

Μακροπρόθεσμα η τιμή της μετοχής διέσπασε ανοδικά το πάνω όριο και μετά κατευθύνθηκε καθοδικά και προς τον κινητό του μέσο. Φαίνεται επίσης ότι δεν τον διέσπασε αλλά παρέμεινε πάνω από αυτόν. Εκτιμούμε ότι η πορεία της μετοχής θα παραμείνει σταθερή στο μακροπρόθεσμο ορίζοντα.

Παρατητώντας την τιμή της μετοχής στην παρούσα περίοδο, θα διαπιστώσουμε ότι η τιμή της μετοχής έχει αύξηση στην τελευταία μέρα της περιόδου. Η αύξηση στην τιμή της μετοχής σημαίνει ότι η παρούσα περίοδος είναι σε άνοδη πορεία.

Παρατητώντας την τιμή της μετοχής στην παρούσα περίοδο, θα διαπιστώσουμε ότι η τιμή της μετοχής έχει αύξηση στην τελευταία μέρα της περιόδου. Η αύξηση στην τιμή της μετοχής σημαίνει ότι η παρούσα περίοδος είναι σε άνοδη πορεία.



Bollinger Bands (monthly report)

Διάγραμμα 1.9

2.2.

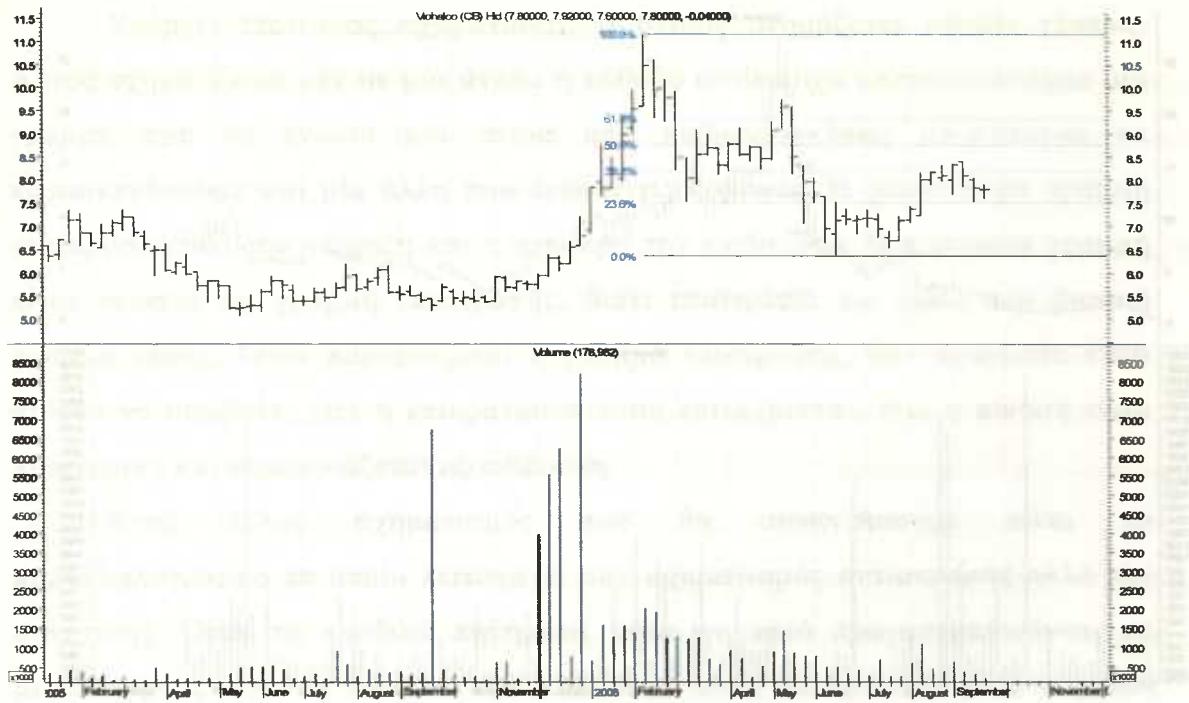
Ένα χρήσιμο εργαλείο για την ανάλυση της τάσης των τιμών μίας μετοχής είναι και τα επίπεδα Fibonacci. Τα τελευταία είναι βασισμένα στους αριθμούς της περίφημης σειράς Fibonacci σύμφωνα με την οποία ο κάθε αριθμός της είναι το 62% του επόμενου του. Οι σπουδαιότεροι αριθμοί αυτής είναι το 38 και το 62. Έτσι παρατηρούμε τα εξής για τους ημερήσιους, εβδομαδιαίους και μηνιαίους ορίζοντες.

Επίπεδα Διόρθωσης Fibonacci (daily report)

Διάγραμμα 1.10



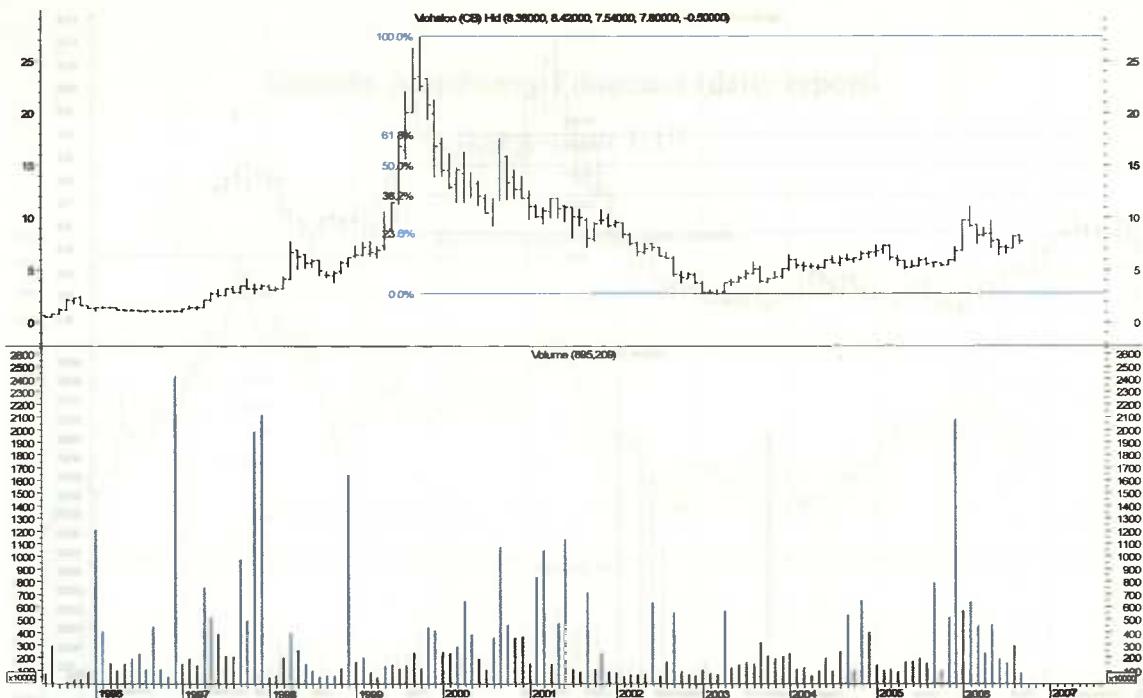
Στον ημερήσιο διάγραμμα η τιμή της μετοχής έχει σταθεροποιηθεί κάτω από τη γραμμή του 50%, έχοντας παλαιότερα μία τάση να την διασπάσει ανοδικά. Παρόλα αυτά κατευθύνθηκε ξανά καθοδικά και σταθεροποιήθηκε κάτω από αυτή, ενώ διέσπασε καθοδικά τη γραμμή του 38%. Θεωρούμε ότι θα παραμείνει σταθερή.



Επίπεδα Διόρθωσης Fibonacci (weekly report)

Διάγραμμα 1.11

Παρατηρούμε ότι η τιμή της μετοχής είχε σταθεροποιηθεί πάνω στη γραμμή του 38% και στη συνέχεια τείνει να σημειώνει πτώση αλλά να σταθεροποιείται κάτω από αυτήν. Εκτιμούμε ότι σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα θα παραμείνει σταθερή έχοντας ίσως μία ανοδική τάση.



Επίπεδα Διόρθωσης Fibonacci (monthly report)

Διάγραμμα 1.12

Μακροπρόθεσμα η τιμή της μετοχής φαίνεται να έχει ανοδική τάση και να προσπαθεί να διασπάσει τη γραμμή των 23.6%. Θεωρούμε ότι έχει μείνει σταθερή για πολλές περιόδους. Εκτιμούμε ότι σε μεγάλο χρονικό ορίζοντα θα παραμείνει σταθερή και θα διατηρήσει τις ανοδικές της τάσεις.

2.3.

Στα διαγράμματα των τιμών της μετοχής το χρονικό διάστημα 1-9-1999 μέχρι και 20-9-2006 μπορούμε να εντοπίσουμε κάποιους σχηματισμούς οι οποίοι μπορούν να μας βοηθήσουν να καταλάβουμε τις κινήσεις της μετοχής που ερευνούμε και να κατανοήσουμε περισσότερο αυτές που τις διαδέχονται. Αυτές οι κινήσεις μπορούν να διαχωριστούν σε μακροχρόνιες και σε βραχυχρόνιες.

Σαν μακροχρόνιους σχηματισμούς μπορούμε να διακρίνουμε κάποιους σχηματισμούς των τιμών που διαμορφώνονται σε σχετικά μεγάλα χρονικά διαστήματα. Στη συνέχεια θα αναλύσουμε κάποιους από αυτούς.

Υπάρχει έτσι ένας σχηματισμός ο οποίος ονομάζεται κανάλι τάσεως. Αυτός σχηματίζεται εάν σε μία άνοδο ή κάθοδο αντίστοιχα κατασκευάσουμε μία γραμμή που να ενώνει μία σειρά από πυθμένες, ίσως μπορέσουμε να κατασκευάσουμε και μία άλλη που ενώνει τις κορυφές. Η χαμηλότερη γραμμή αντιπροσωπεύει την στήριξη και η ανώτερη την αντίσταση. Η κορυφαία γραμμή είναι γνωστή ως γραμμή επιστροφής, διότι επιστρέφει τις τιμές στη βασική γραμμή τάσης. Όταν παραβιάζεται η γραμμή επιστροφής, δύο πράγματα είναι πιθανό να συμβούν, είτε η επικρατούσα τάση επιταχύνεται, είτε η κίνηση είναι προσωρινή και παρουσιάζεται εξουθένωση.

Ένας άλλος σχηματισμός που θα συναντήσουμε είναι το παραλληλόγραμμο το οποίο λειτουργεί σαν σχηματισμός αντιστροφής αλλά και συνέχισης. Όταν τα ανοδικά πηδήματα μέσα σε αυτό πραγματοποιούνται με μεγαλύτερους όγκους από ότι τα καθοδικά τότε μάλλον θα γίνει ανοδική διάσπαση.

Ο Head & Shoulders είναι ένας από τους πιο συνηθισμένους και πιο αξιόπιστους σχηματισμούς τιμών. Εμφανίζονται σαν σχηματισμοί αντιστροφής τόσο προς τα πάνω όσο και προς τα κάτω, αλλά και ως συνέχισης (ή παγίωσης). Το πιο σημαντικό στοιχείο για εξέταση είναι το αν ο όγκος στον αριστερό ώμο είναι σημαντικά μεγαλύτερος σε σχέση με εκείνον του δεξιού ώμου. Επίσης μερικές φορές είναι σημαντικό στοιχείο για εξέταση το αν ο όγκος στο κεφάλι είναι μεγαλύτερος σε σχάση με εκείνον του δεξιού ώμου. Εάν η τιμή παραβιάζει τη γραμμή τάσης, που ενώνει το κεφάλι με τον δεξιό ώμο με ιδιαίτερα μεγάλο όγκο, μπορεί να είναι σημάδι αποτυχίας για τον σχηματισμό.

Ο σχηματισμός των Double tops & bottoms είναι λιγότερο συνηθισμένος από τον παραπάνω αλλά εμφανίζονται αρκετά συχνά στις γραφικές παραστάσεις, ώστε να αξίζει να τον εντοπίσουμε. Αποτελείται από δύο τελικές κορυφές χωριζόμενες από μία κοιλάδα. Συνήθως, η δεύτερη κορυφή είναι χαμηλότερη της πρώτης, αλλά είναι πιθανό να υπάρξει σχήμα στο οποίο η δεύτερη κορυφή είναι υψηλότερη. Το πιο σημαντικό είναι ότι η δεύτερη κορυφή σχετίζεται ουσιαστικά με λιγότερο όγκο από την πρώτη.

Ένας ακόμα σχηματισμός που συγκαταλέγεται στους μακροχρόνιους σχηματισμούς είναι τα τρίγωνα αλλά έχουν τη φήμη της αναξιοπιστίας. Αποτελείται από δύο συγκλίνουσες γραμμές τάσης, οι οποίες ενώνουν μία σειρά από φθίνουσες κορυφές και αύξοντες πυθμένες. Τα τρίγωνα εμφανίζονται σαν σχηματισμοί αναστροφής και παγίωσης.

Όπως προαναφέραμε υπάρχουν ακόμα και οι βραχυχρόνιοι σχηματισμοί. Είναι οι σχηματισμοί που γενικά χρειάζονται πολύ λιγότερο χρόνο να ολοκληρωθούν και έχουν επομένως σημασία βραχυπρόθεσμη. Τέτοιοι είναι οι σημαίες, οι σφήνες, key reversal days, outside days, inside days, gaps.

Πιο αναλυτικά οι σημαίες (flags) είναι ένας σχηματισμός παγίωσης στον μέσον ενός ράλι. Πολύ σπάνια είναι ένας σχηματισμός αντιστροφής. Οι σημαίες μοιάζουν με παραλληλόγραμμα που ορίζονται από δύο παράλληλες γραμμές τάσης με κλίση αντίθετη της κύριας τάσης. Στο σημείο της διάσπασης του σχηματισμού ο όγκος αυξάνεται ραγδαία.

Άλλος ένας σχηματισμός είναι τα τριγωνικά σημαιάκια (pennants) που κατασκευάζονται όχι από δύο παράλληλες γραμμές τάσης, αλλά από δύο συγκλίνουσες γραμμές τάσης. Χαρακτηρίζονται από μειούμενο όγκο συναλλαγών. Εμφανίζονται σε καθημερινή και ημερήσια βάση.

Mία key reversal day εμφανίζεται μετά από μία κίνηση που διαρκεί πολλές μέρες ή μερικές εβδομάδες. Συχνά η τιμή ανοίγματος είναι πολύ μεγαλύτερη αυτής της προηγούμενης μέρας. Η τιμή μπορεί να κινείται υψηλότερα στα πρώτα βήματα, αλλά μέχρι το τέλος της συνεδρίασης η τιμή κλείνει κάτω από το προηγούμενο κλείσιμο. Ο όγκος αυτής της μέρας είναι ιδιαίτερα μεγάλος και σημαδεύει σε βαθμιαία αύξηση της τάσης του όγκου που συνοδεύει την άνοδο της τιμής.

Ένα άλλο βραχυπρόθεσμο φαινόμενο είναι η μεταστροφή των δύο ημερών (2 day reversal). Αυτή εμφανίζεται μετά από μία σημαντική άνοδο. Η τιμή κινείται προς σημαντικό νέο ύψος και κλείνει εκεί κοντά σε αυτό το ύψος. Τη δεύτερη μέρα ανοίγει περίπου στο ίδιο επίπεδο, αλλά μέχρι το τέλος της περιόδου έχει χάσει όλο το πλεονέκτημα της προηγούμενης ημέρας.

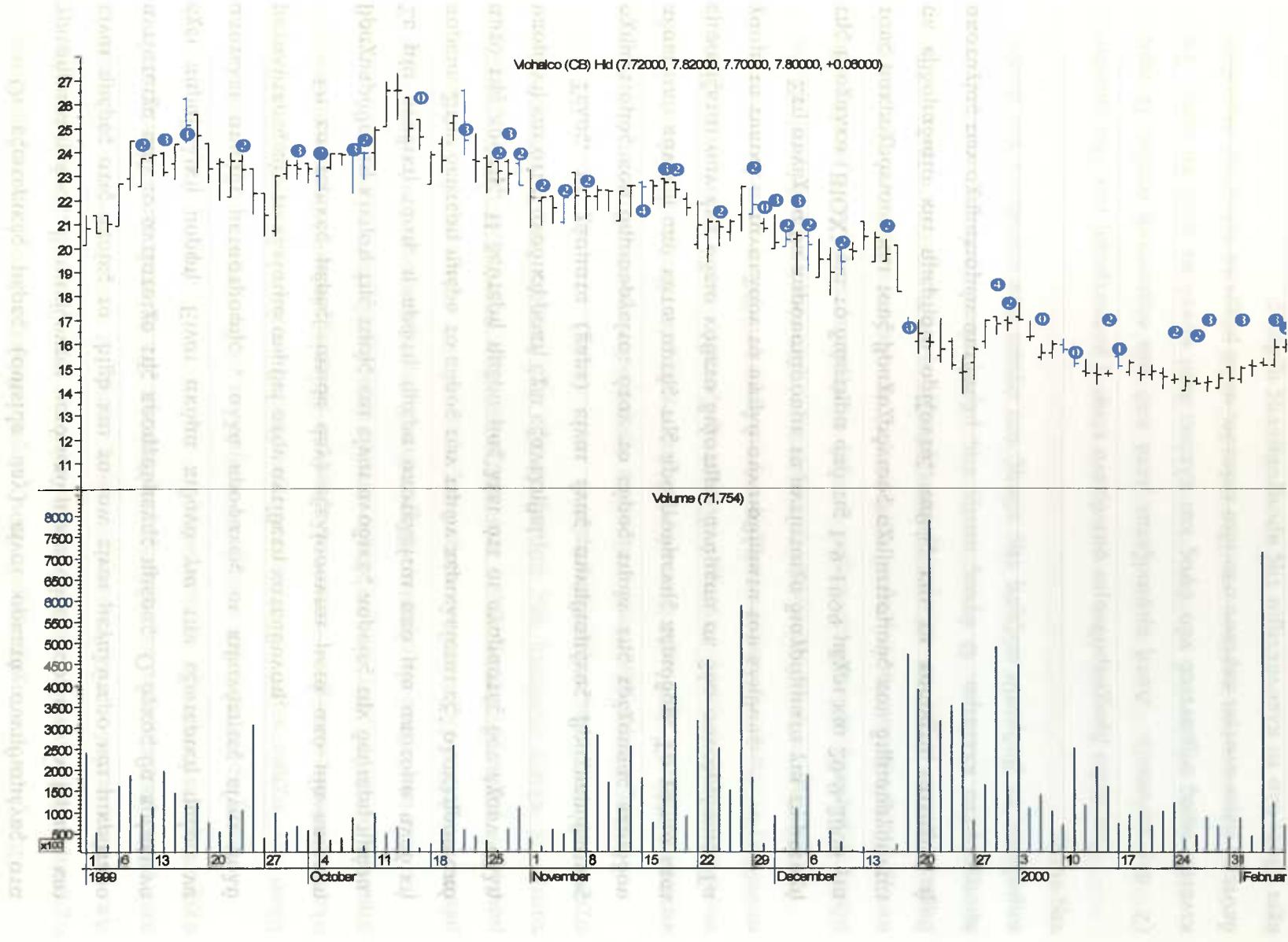
Οι εξωτερικές μέρες (outside day) είναι αρκετά συνηθισμένες στα γραφήματα ημέρας. Εμφανίζονται μετά από μία ανοδική πορεία ή αντίδραση και είναι ημέρες στις οποίες το high και το low είναι μεγαλύτερο και μικρότερο αντίστοιχα από το αντίστοιχο της προηγούμενης ημέρας. Ο όγκος θα πρέπει να έχει παραβολική μορφή. Είναι ακόμα πιθανό για την εξωτερική ημέρα να αποτελεί σημάδι μεταστροφής, αλλά προφανώς οι πιθανότητες είναι πολύ μεγαλύτερες εάν το κλείσιμο συμβεί στην αντίθετη κατεύθυνση.

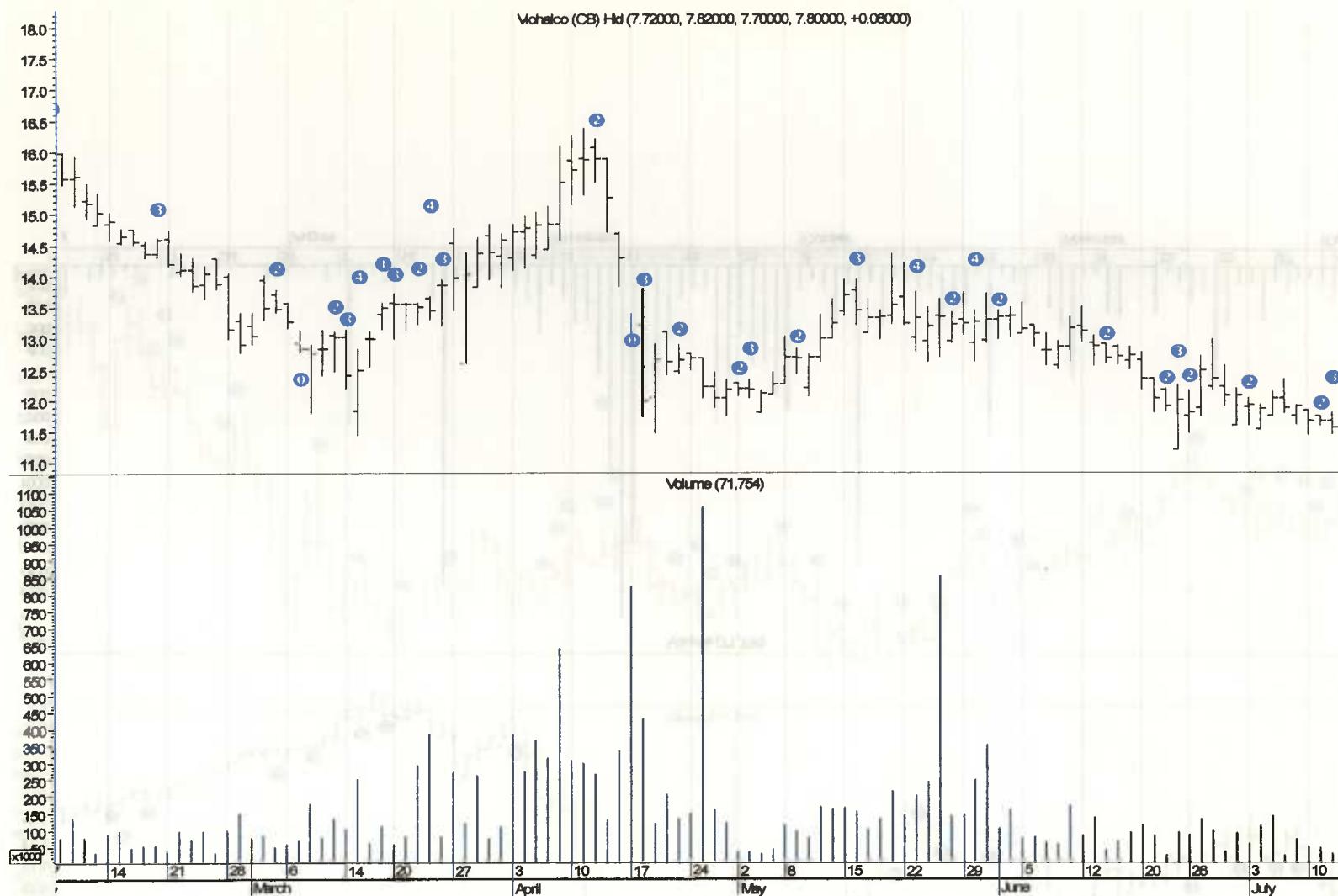
Οι εσωτερικές μέρες(inside day) εξελίσσονται μετά από μία επίμονη βραχυπρόθεσμη κίνηση της τιμής και είναι ανοδικές πορείες την δεύτερη ημέρα. Σε μία ανοδική τάση, η πρώτη ημέρα αποτελείται από μία απότομα ανοδική πορεία. Στην δεύτερη ημέρα το εύρος των τιμών περικλείεται εξ' ολοκλήρου από αυτό της πρώτης. Η δεύτερη ημέρα μας λέει ότι οι αγοραστές δεν έχουν άλλη υπομονή και ότι η ανοδική ροπή έχει εξαντληθεί.

Τέλος, τα χάσματα (gaps) είναι ένας συνηθισμένος βραχυπρόθεσμος σχηματισμός που δημιουργείται όταν το εύρος τιμών της τρέχουσας περιόδου πέσει από πάνω ή από κάτω αυτής της προηγούμενης περιόδου. Το χάσμα έτσι εμφανίζεται σαν ένα άδειο κάθετο διάστημα ανάμεσα σε δύο συνεδριάσεις. Τα χάσματα τυπικά αντανακλούν τα υψηλά συναισθήματα του πλήθους.

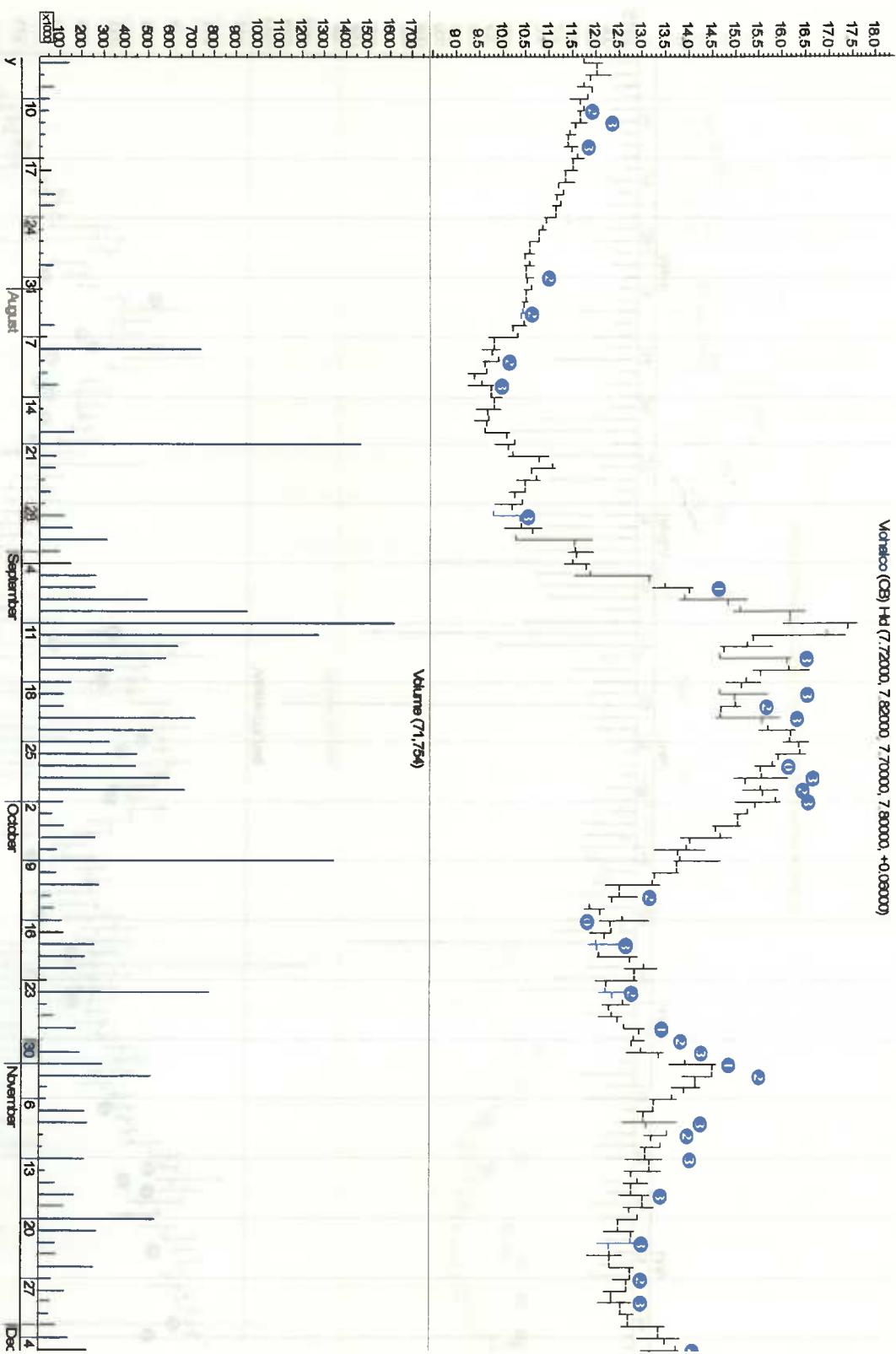
Στη συνέχεια θα παρουσιάσουμε τα αντίστοιχα διαγράμματα για τη μετοχή της Βιοχάλκο (BIOX) για το διάστημα από τις 1-9-1999 μέχρι και 20-9-2006 για τους μακροχρόνιους και τους βραχυχρόνιους σχηματισμούς που δημιουργούνται σε εβδομαδιαίο και ημερήσιο ορίζοντα, καθώς και τα ποσοστά επιτυχίας ή αποτυχίας των σχηματισμών αυτών.

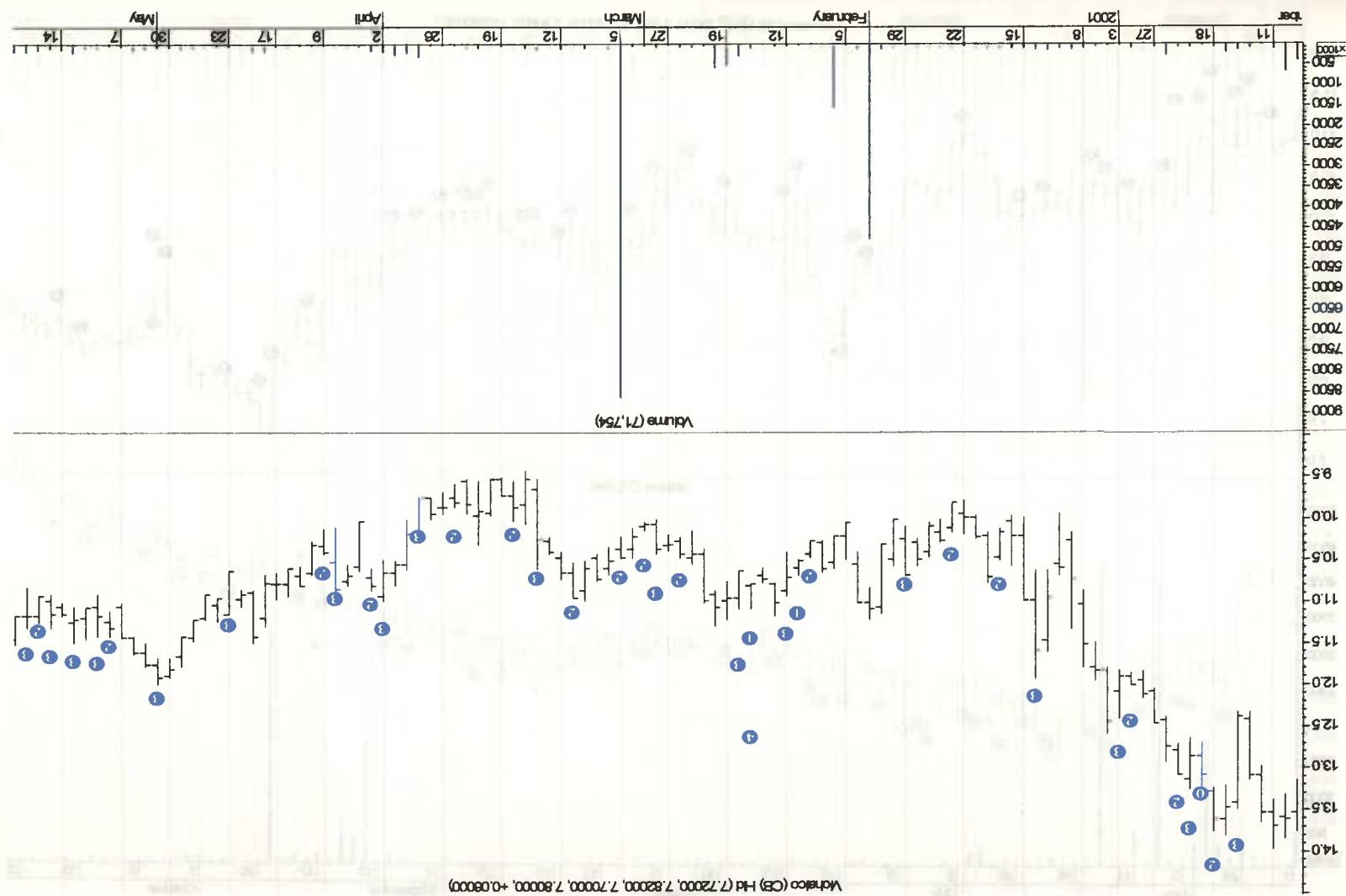
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΙ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ (DAILY REPORT)

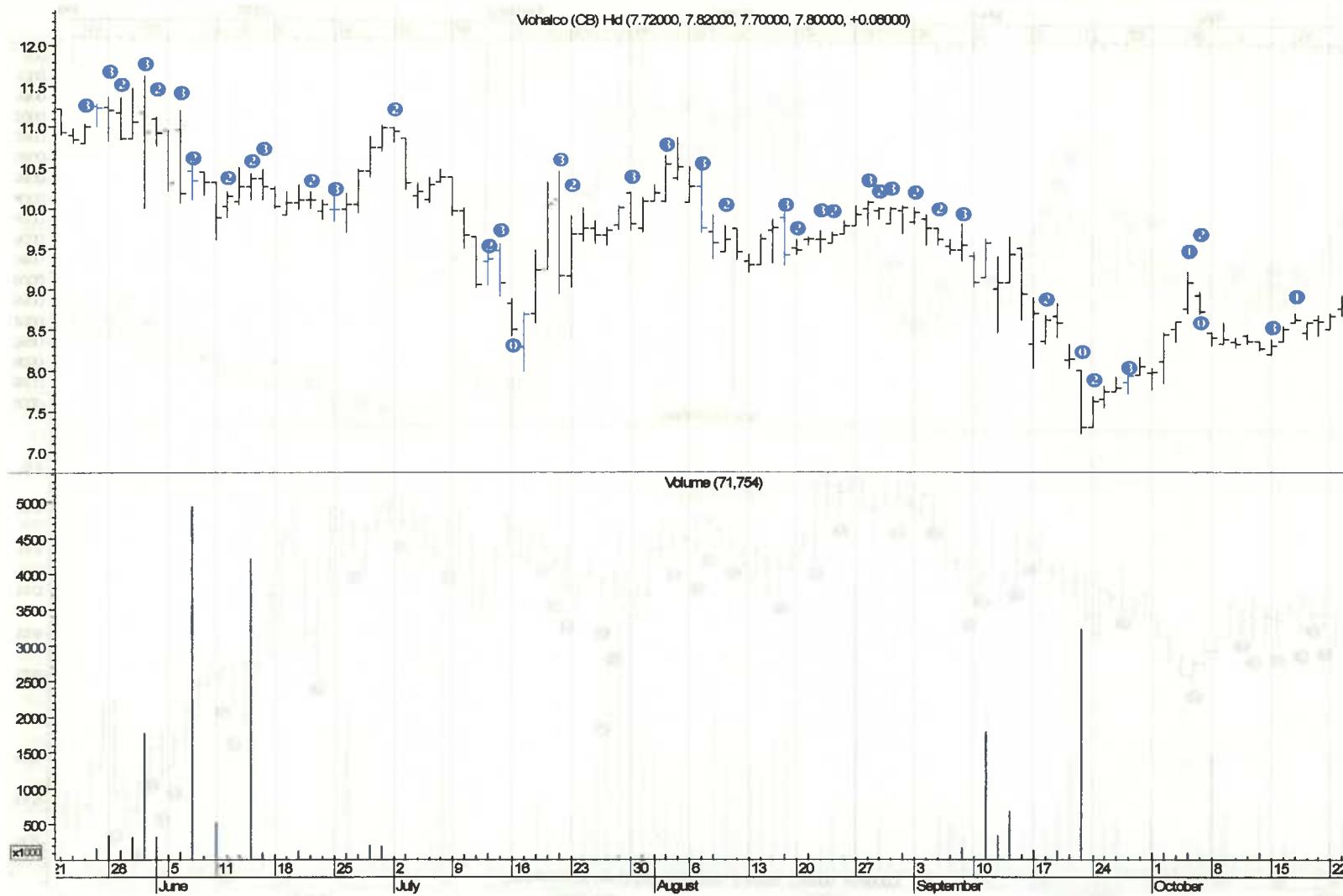


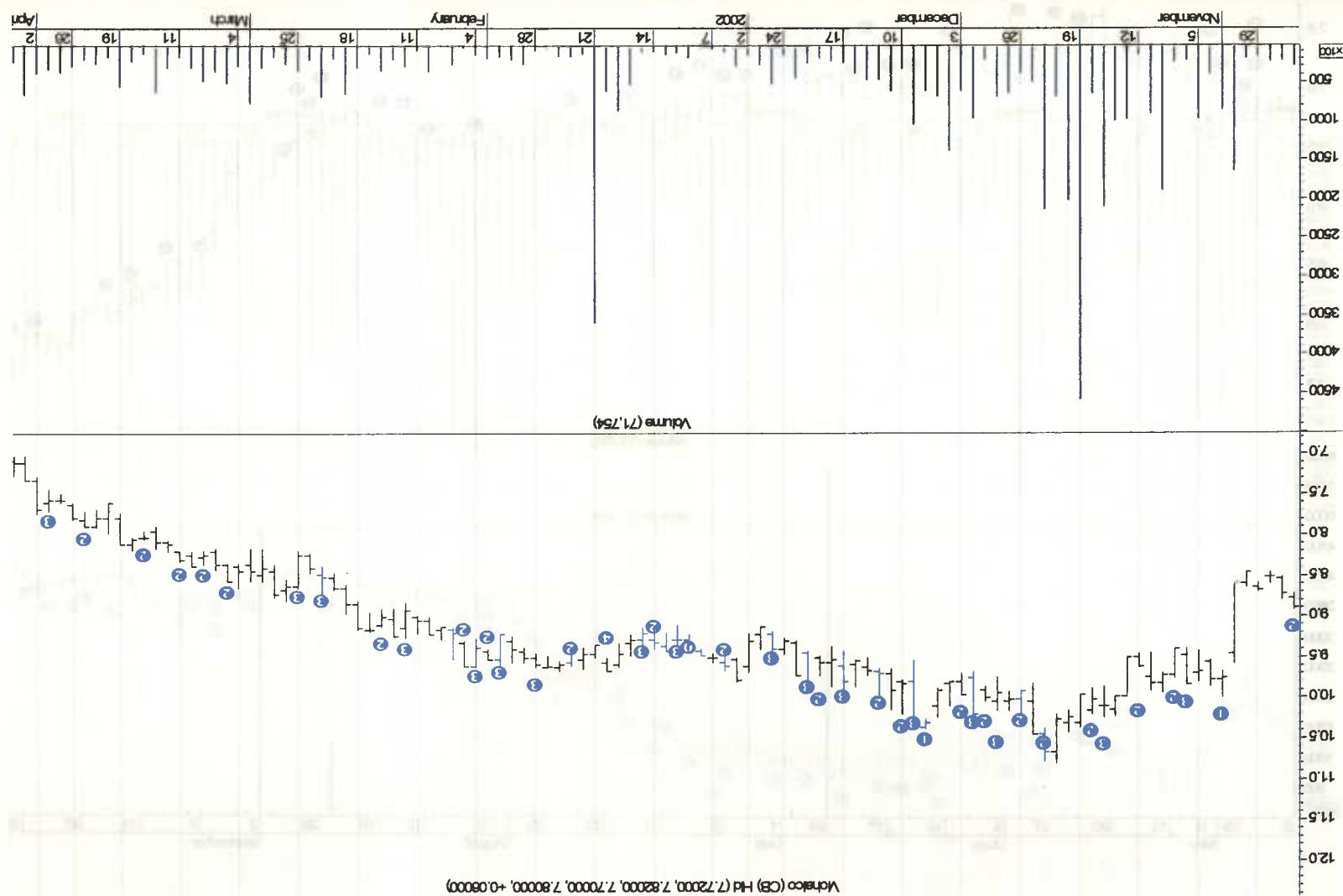


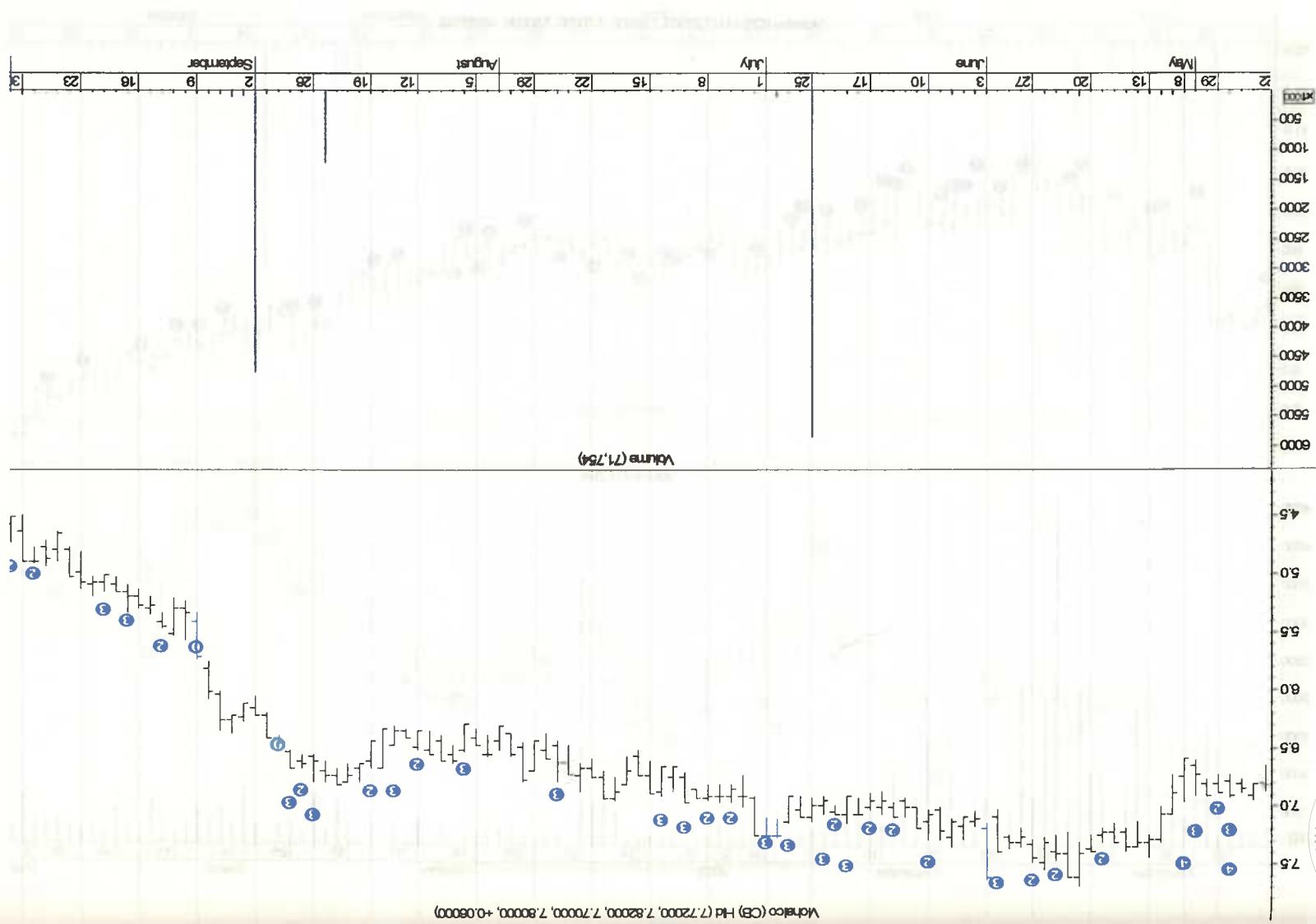
Volume (1,754) • Volume (28) H (7.72000, 7.82000, 7.70000, 7.80000, +0.06000)

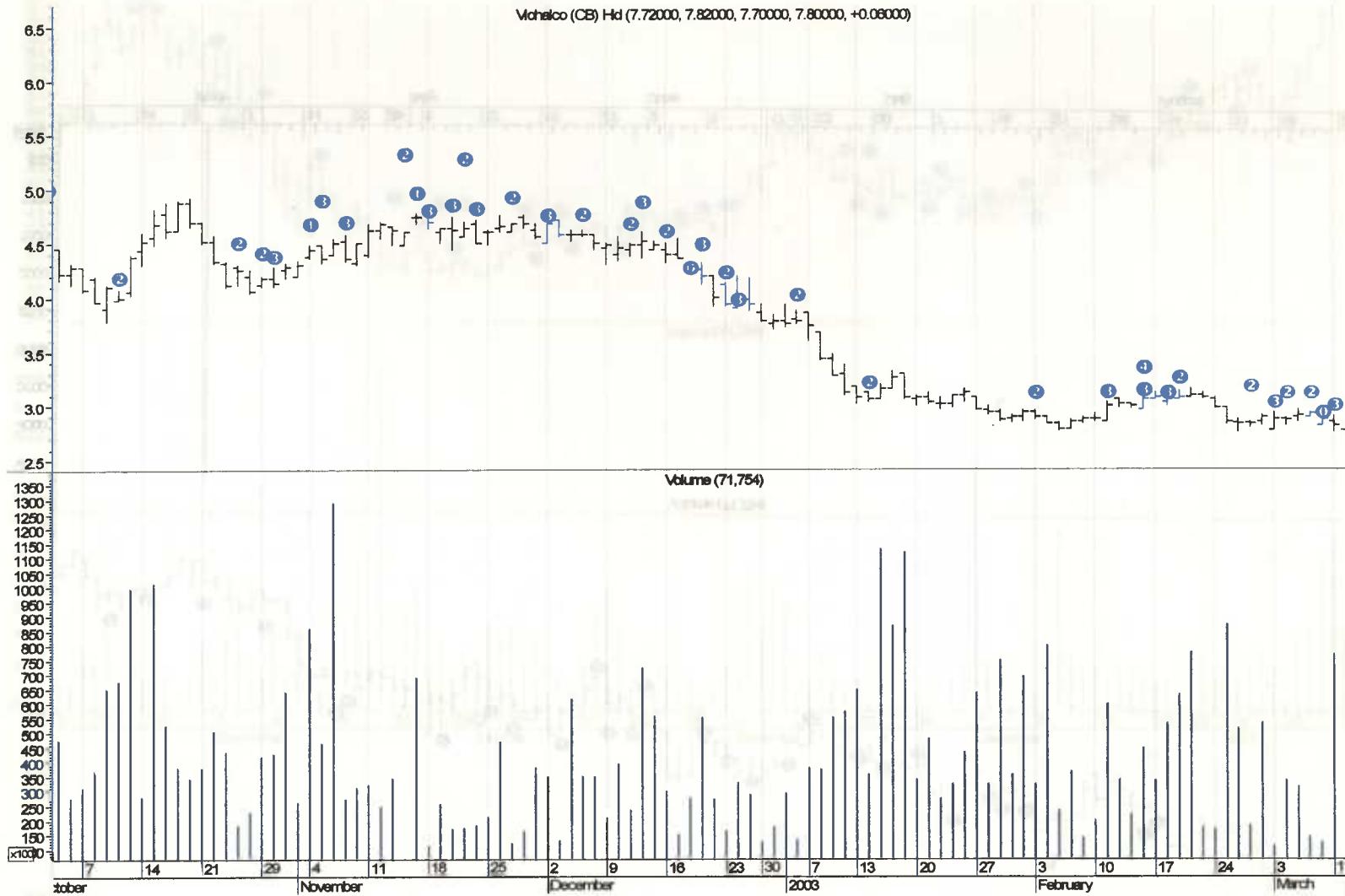




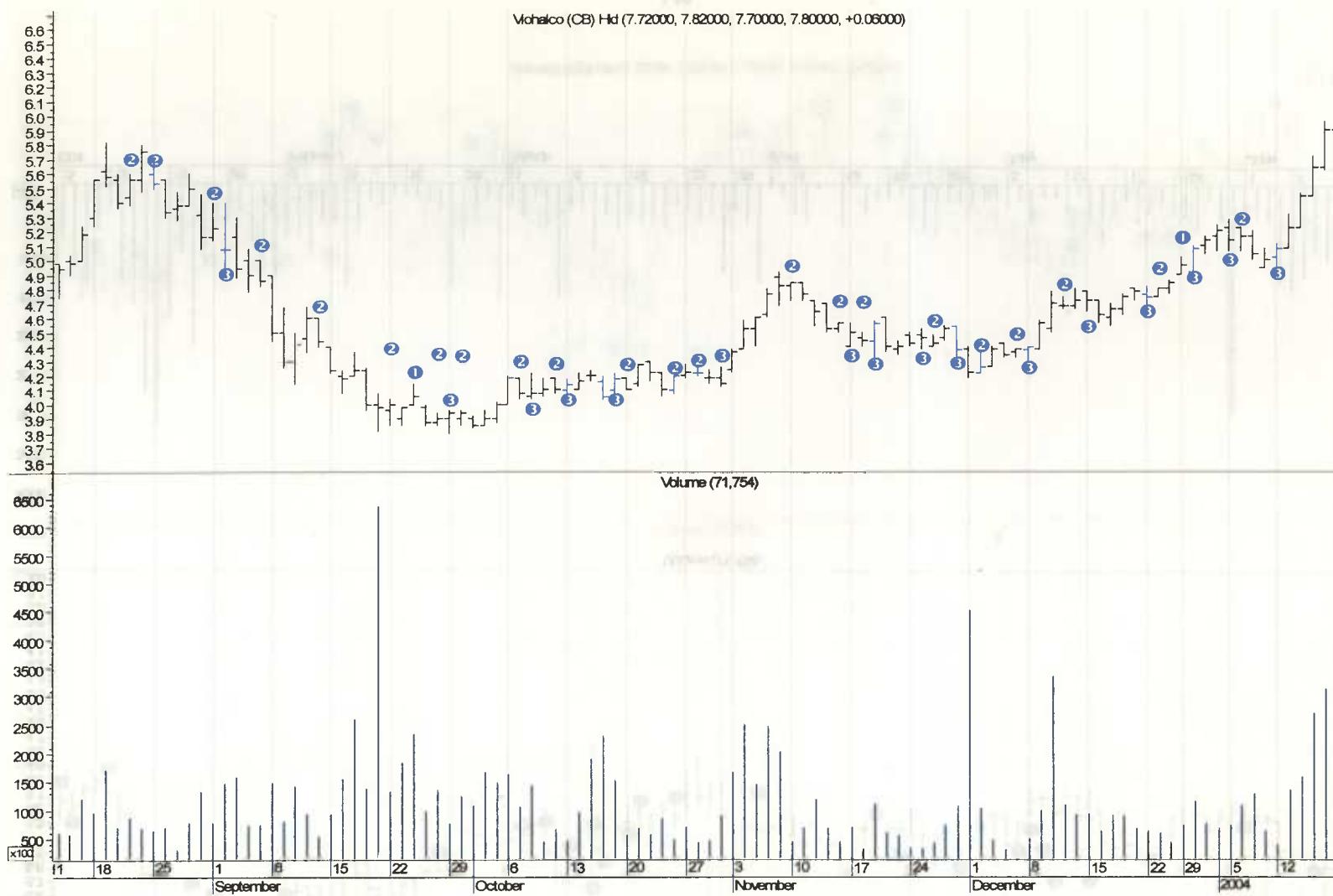


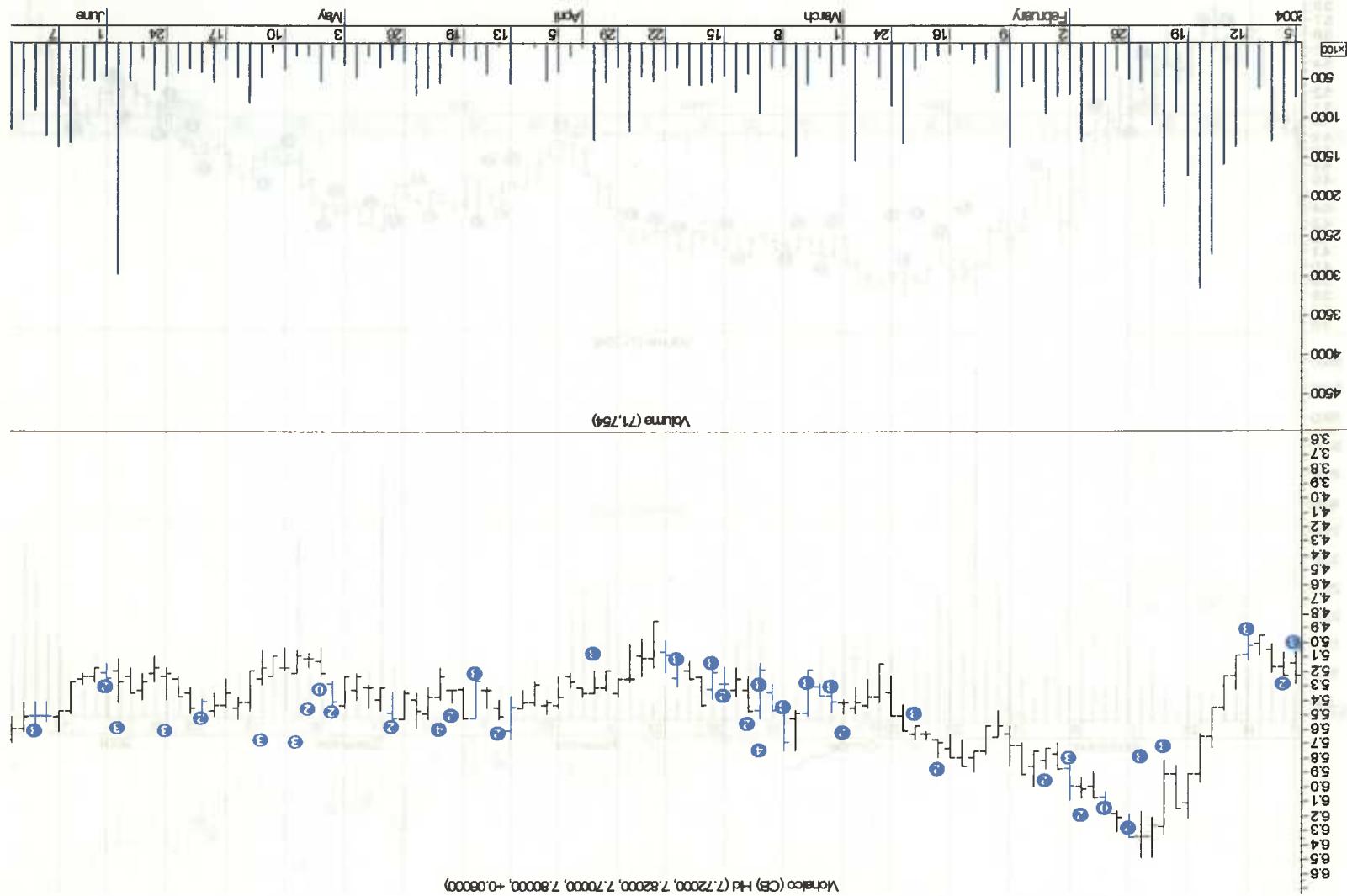


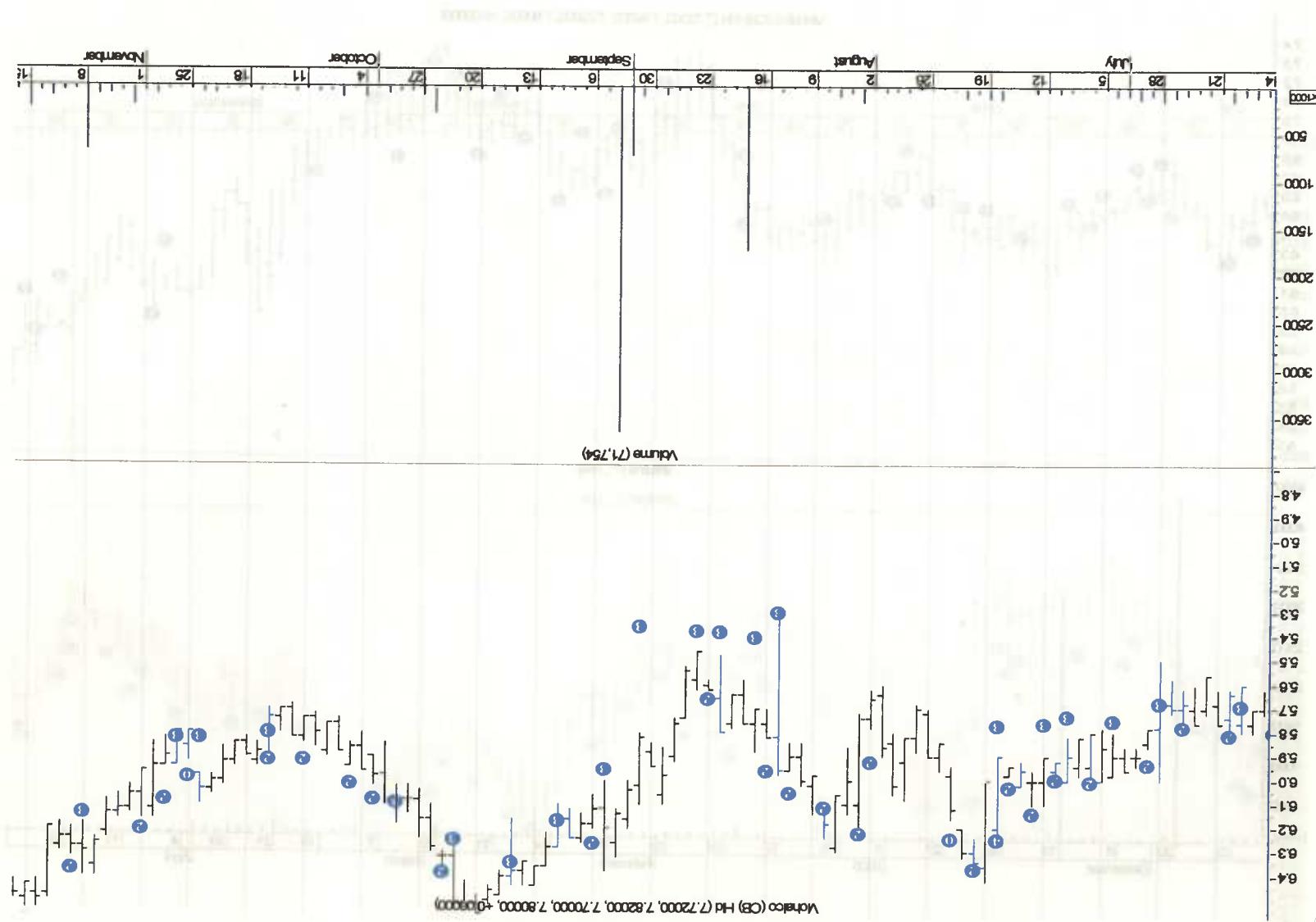


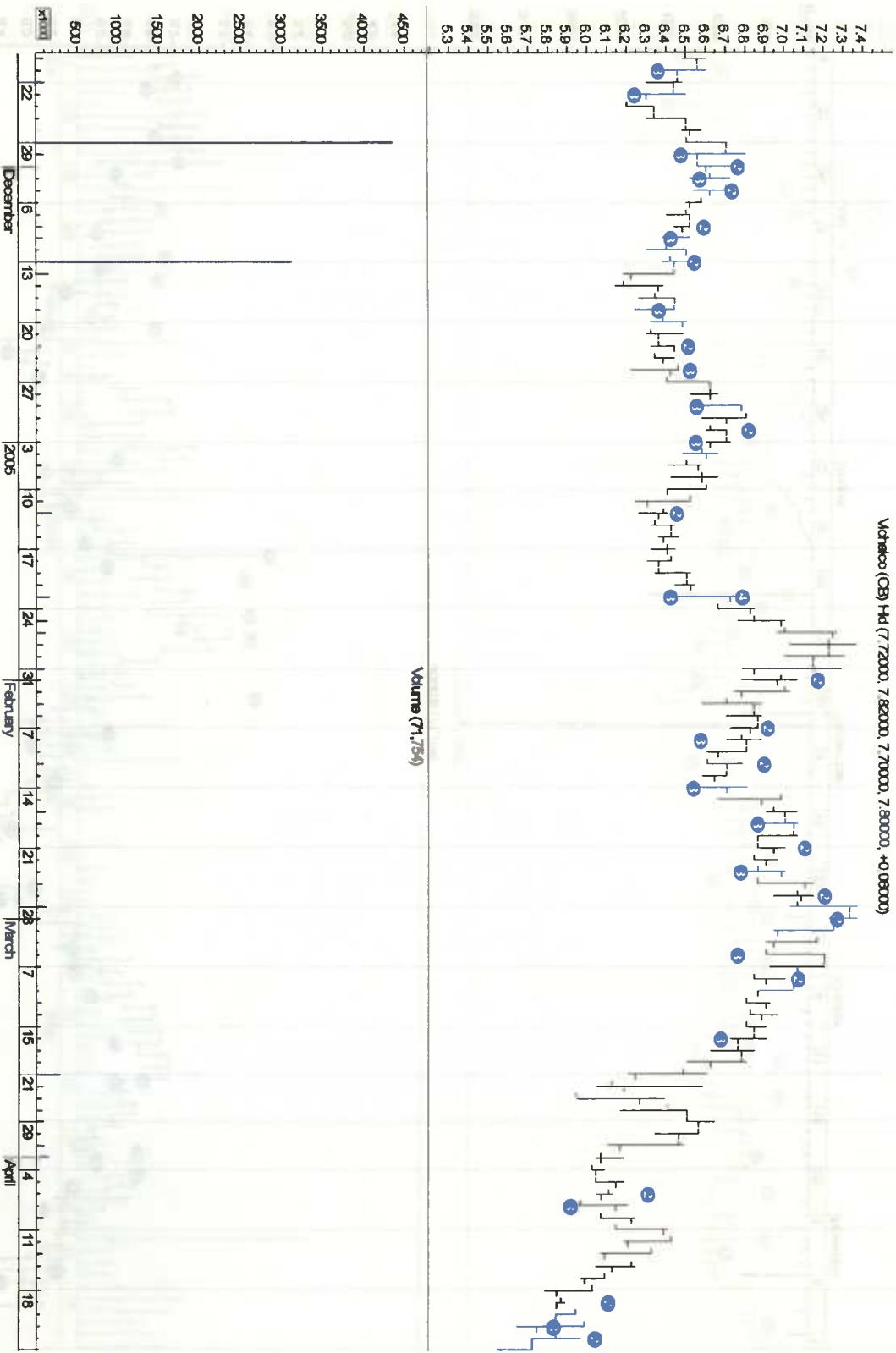


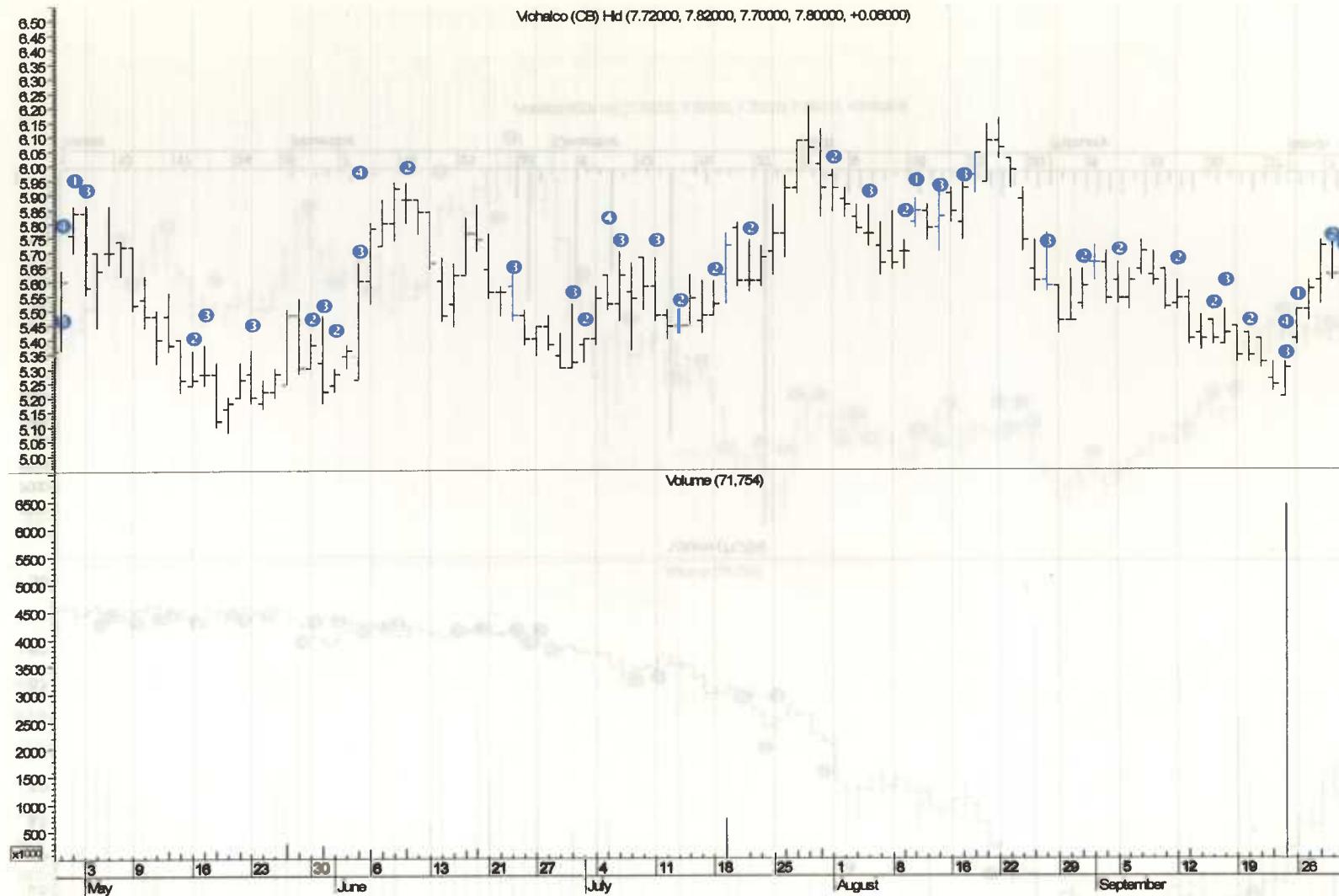


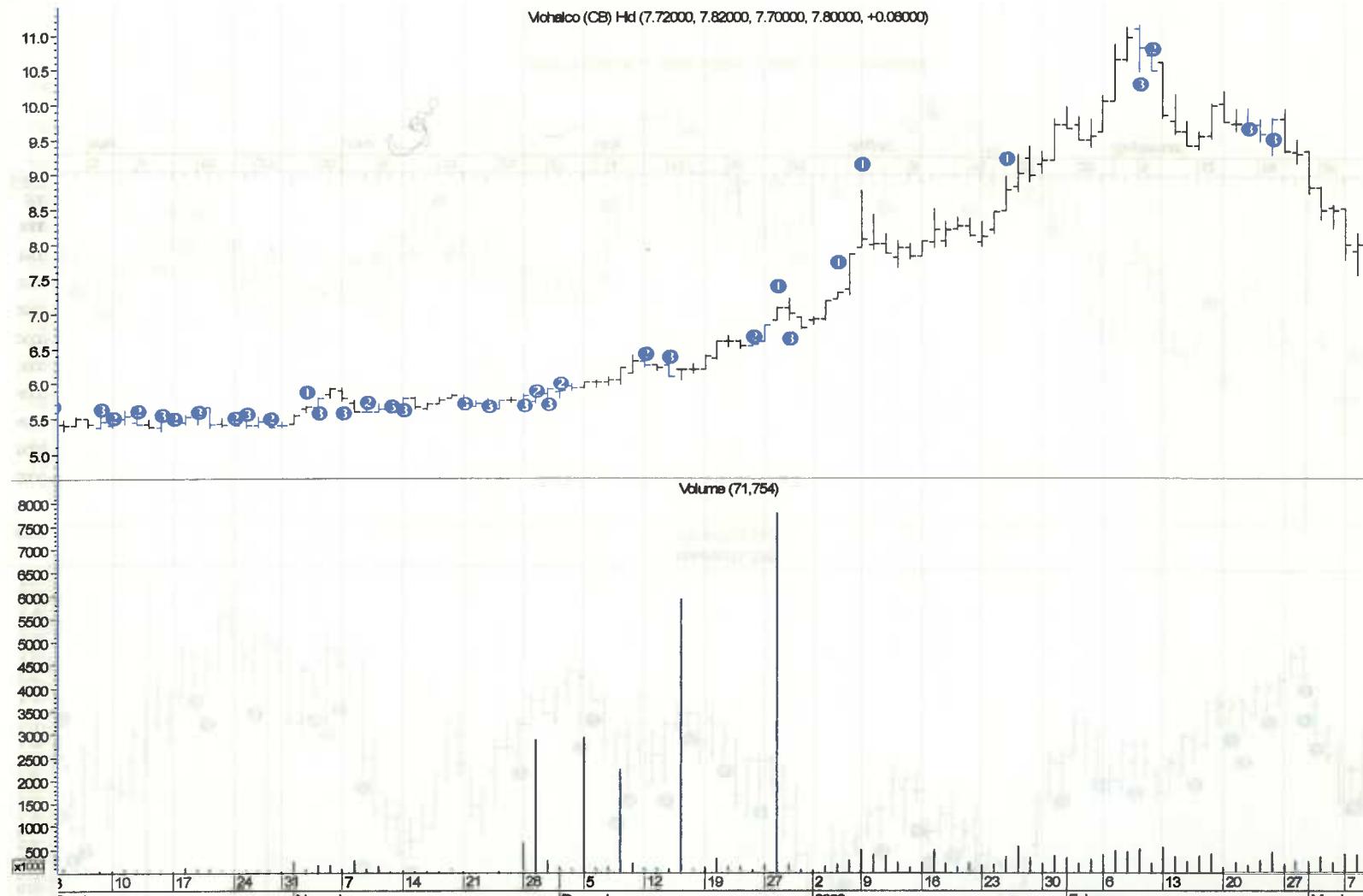


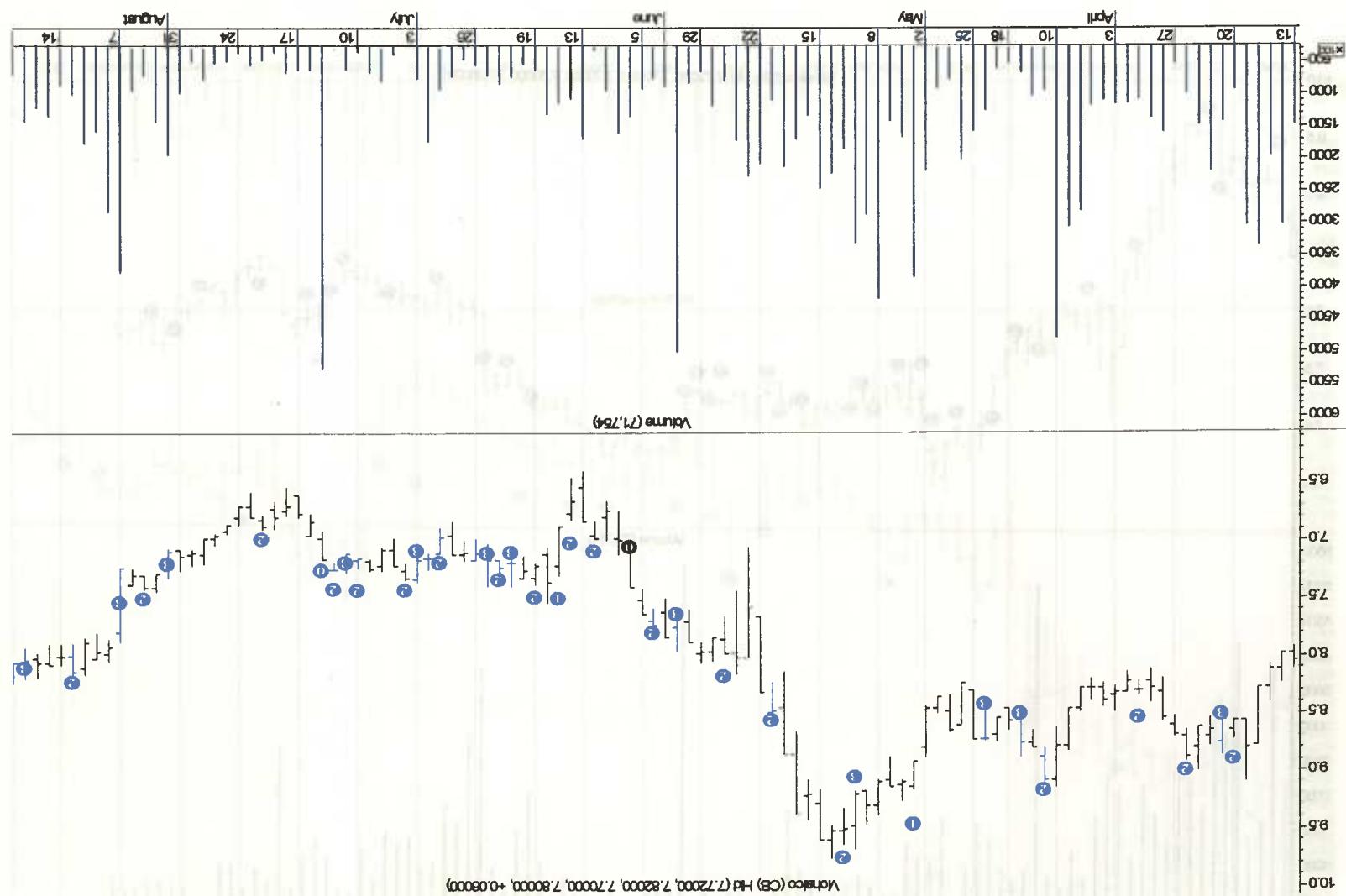


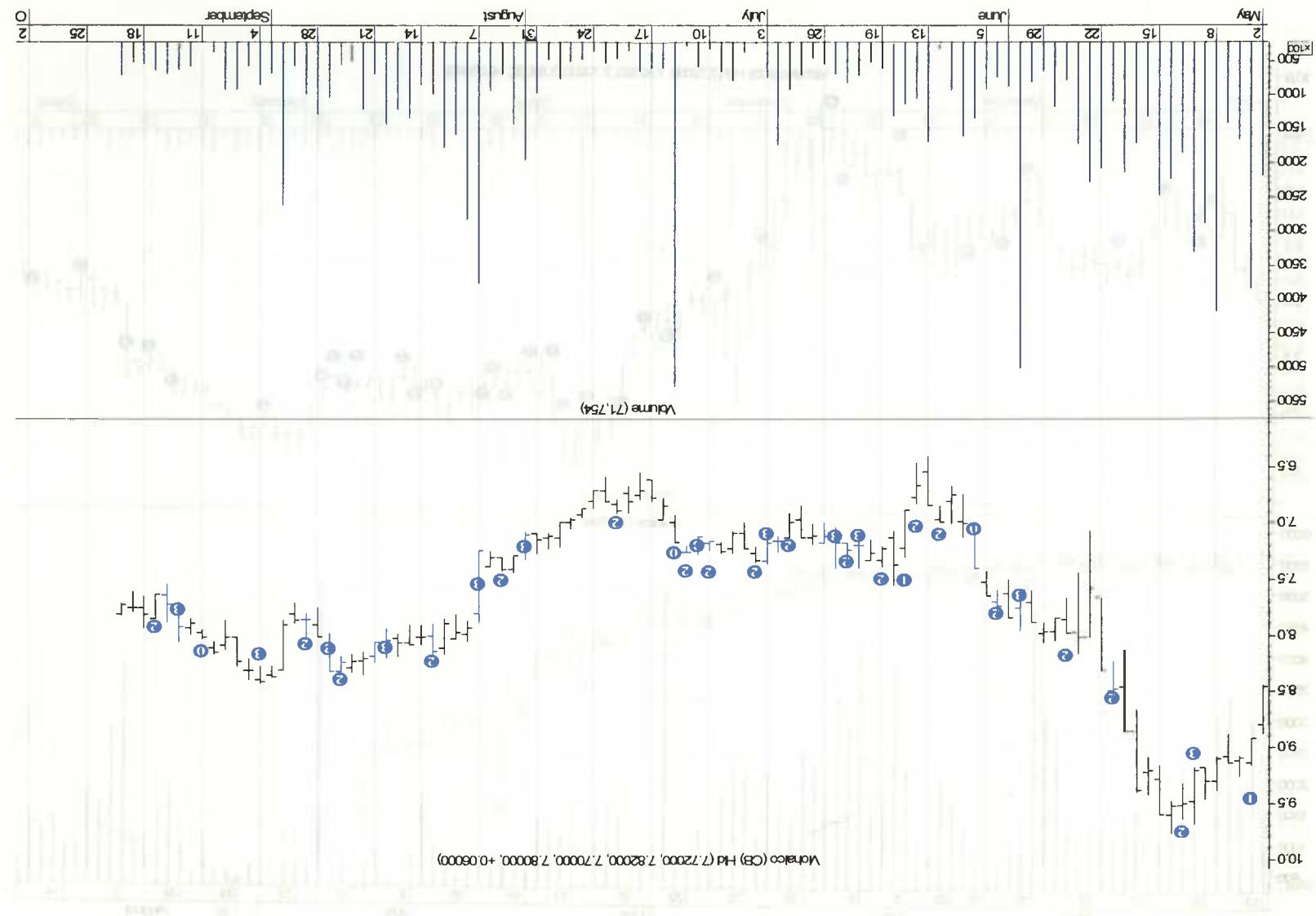




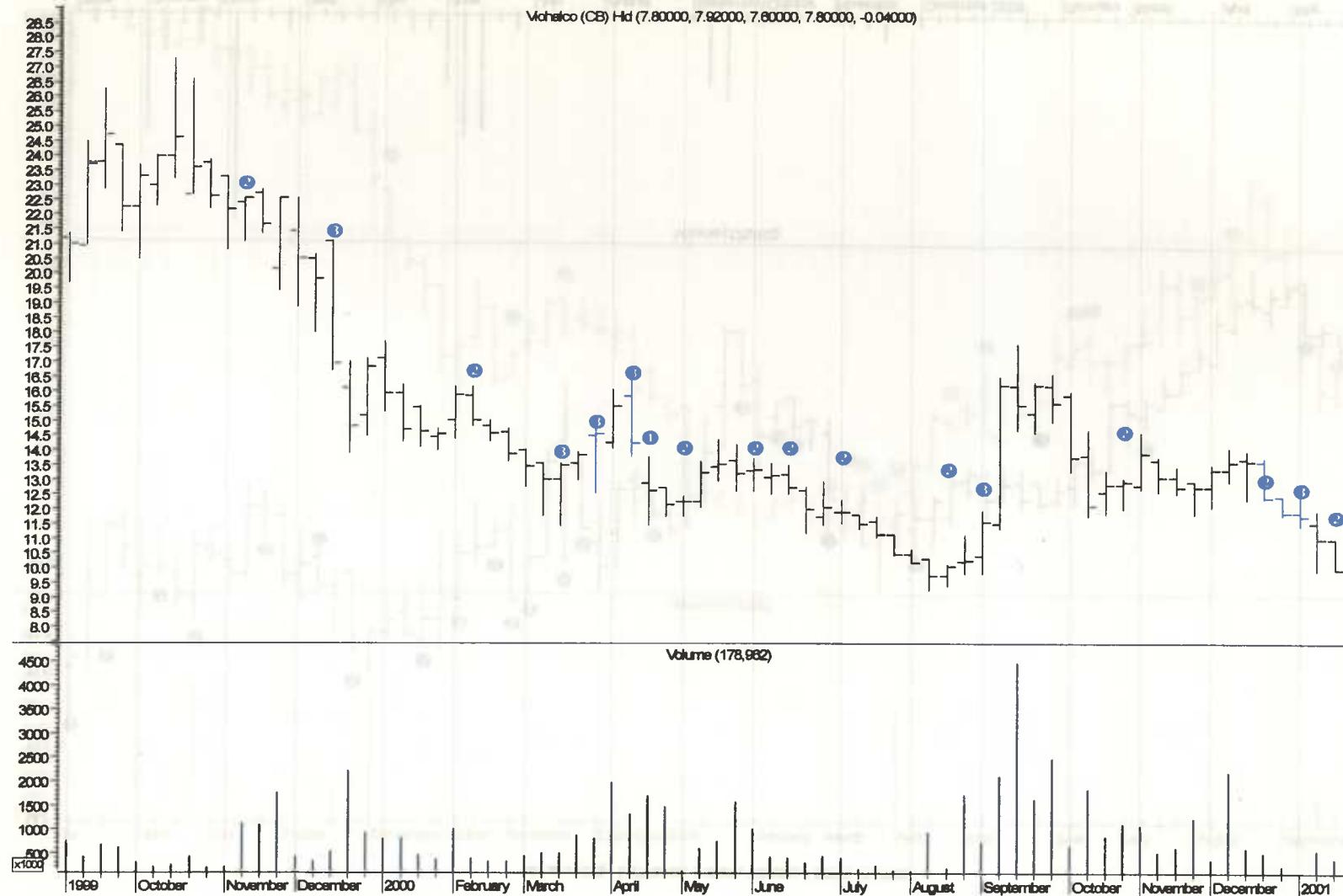


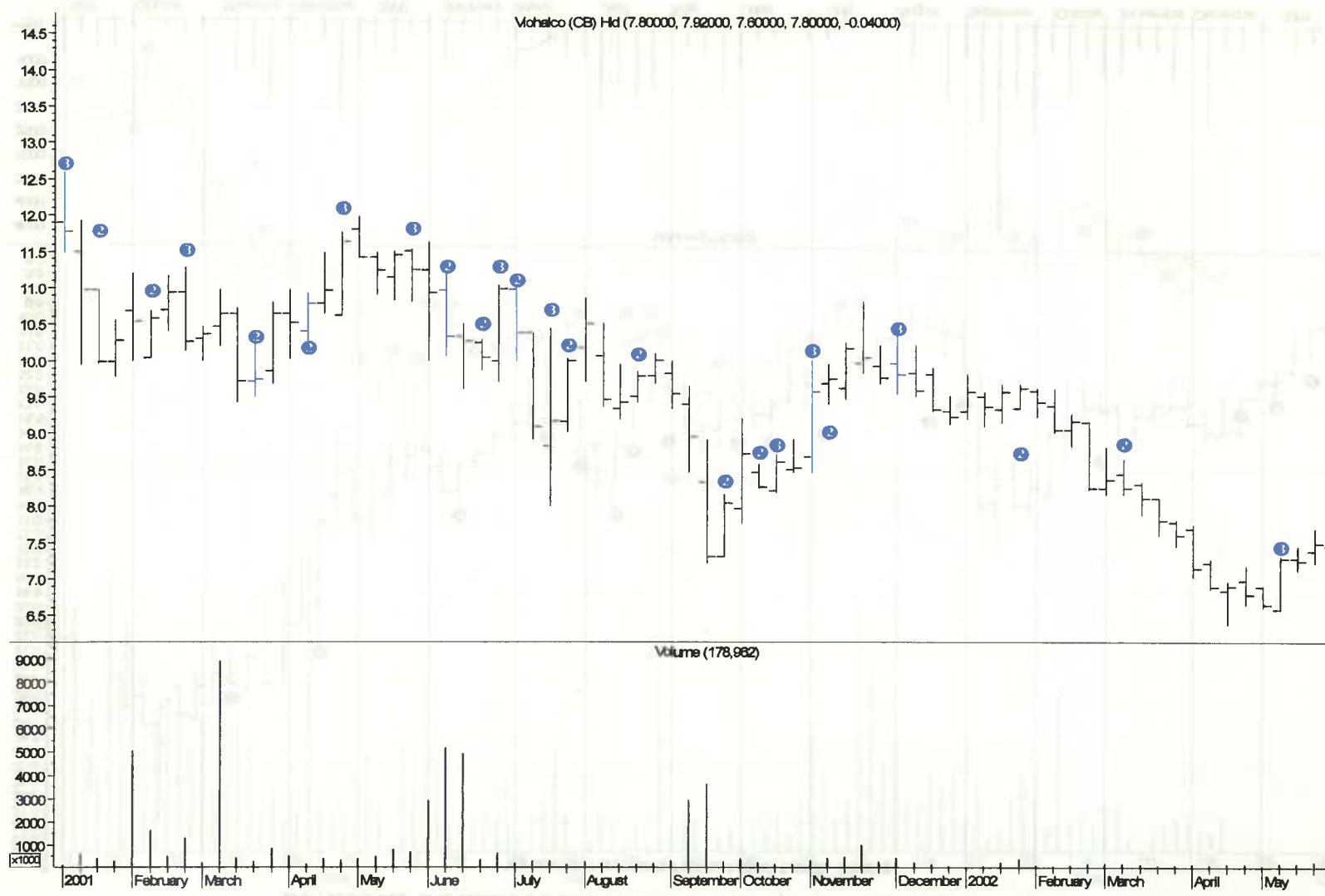




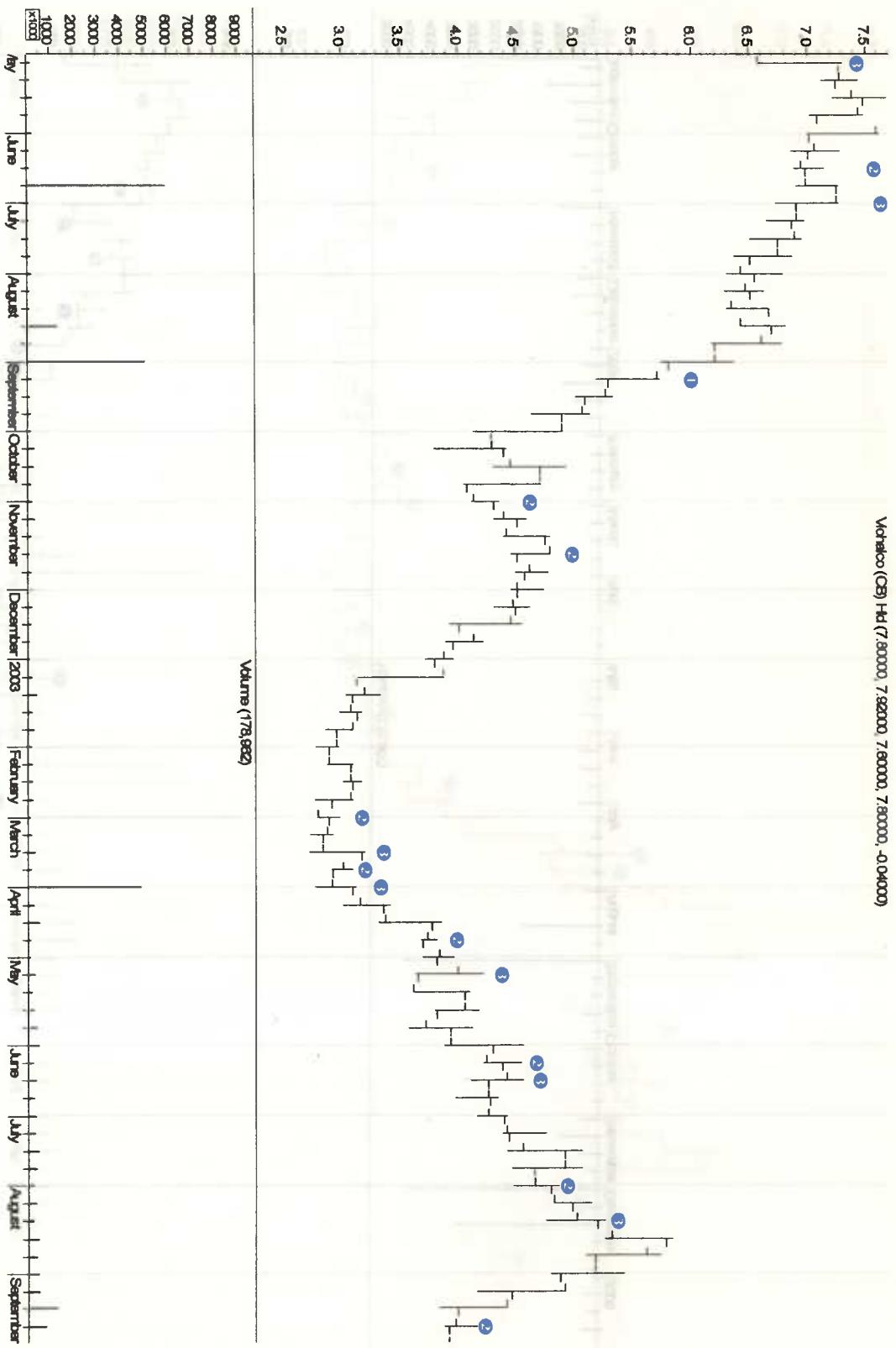


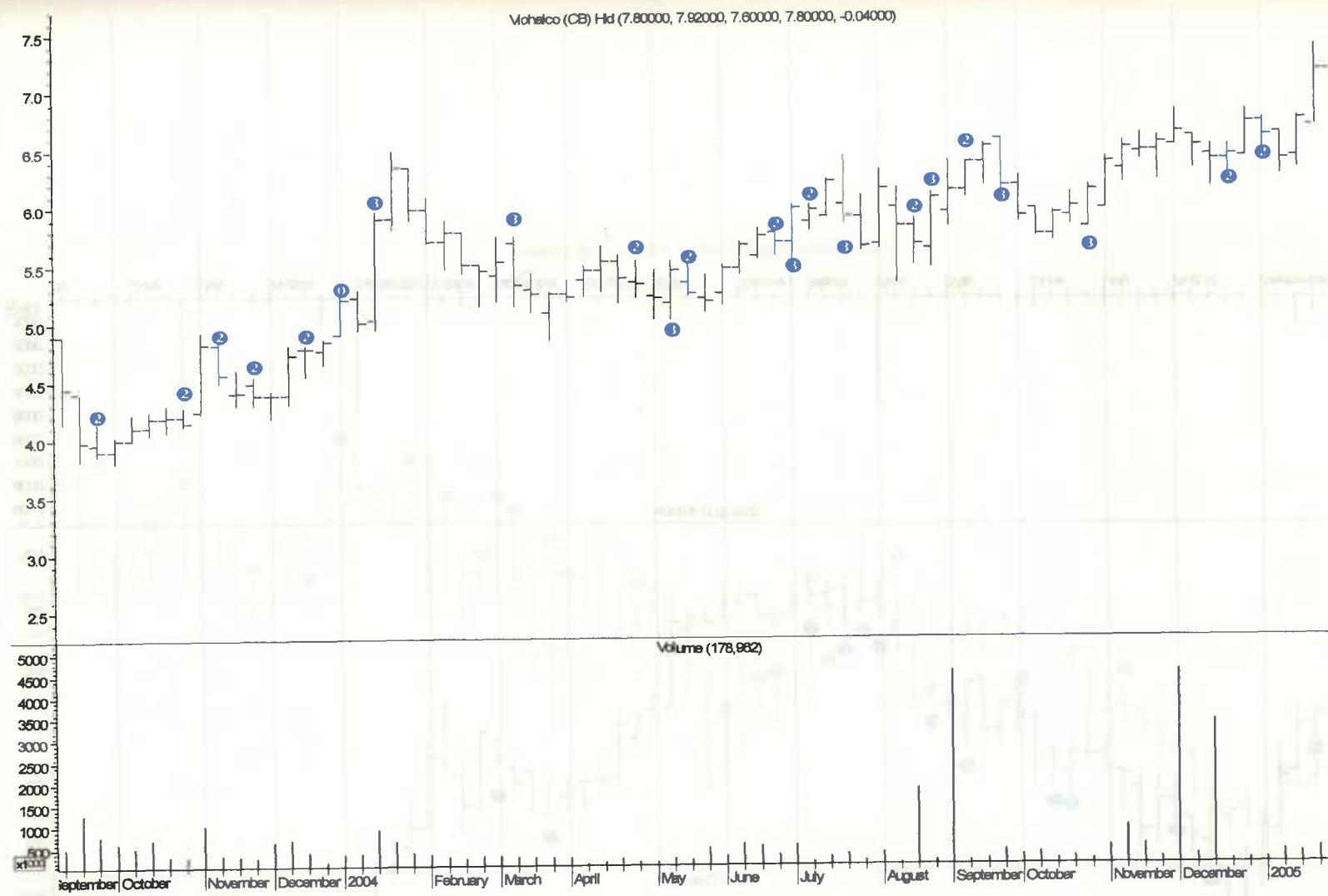
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΙ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ (WEEKLY REPORT)

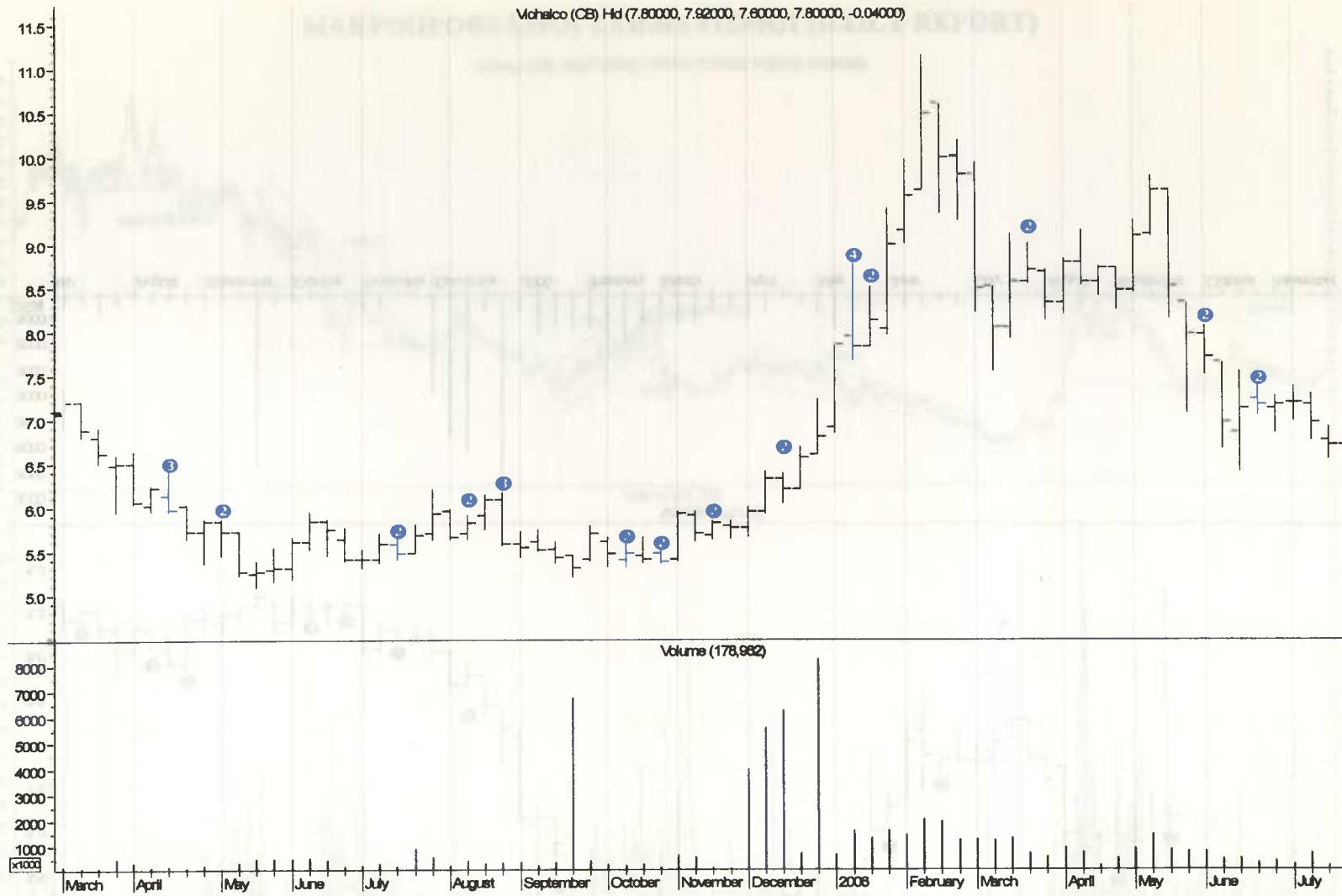


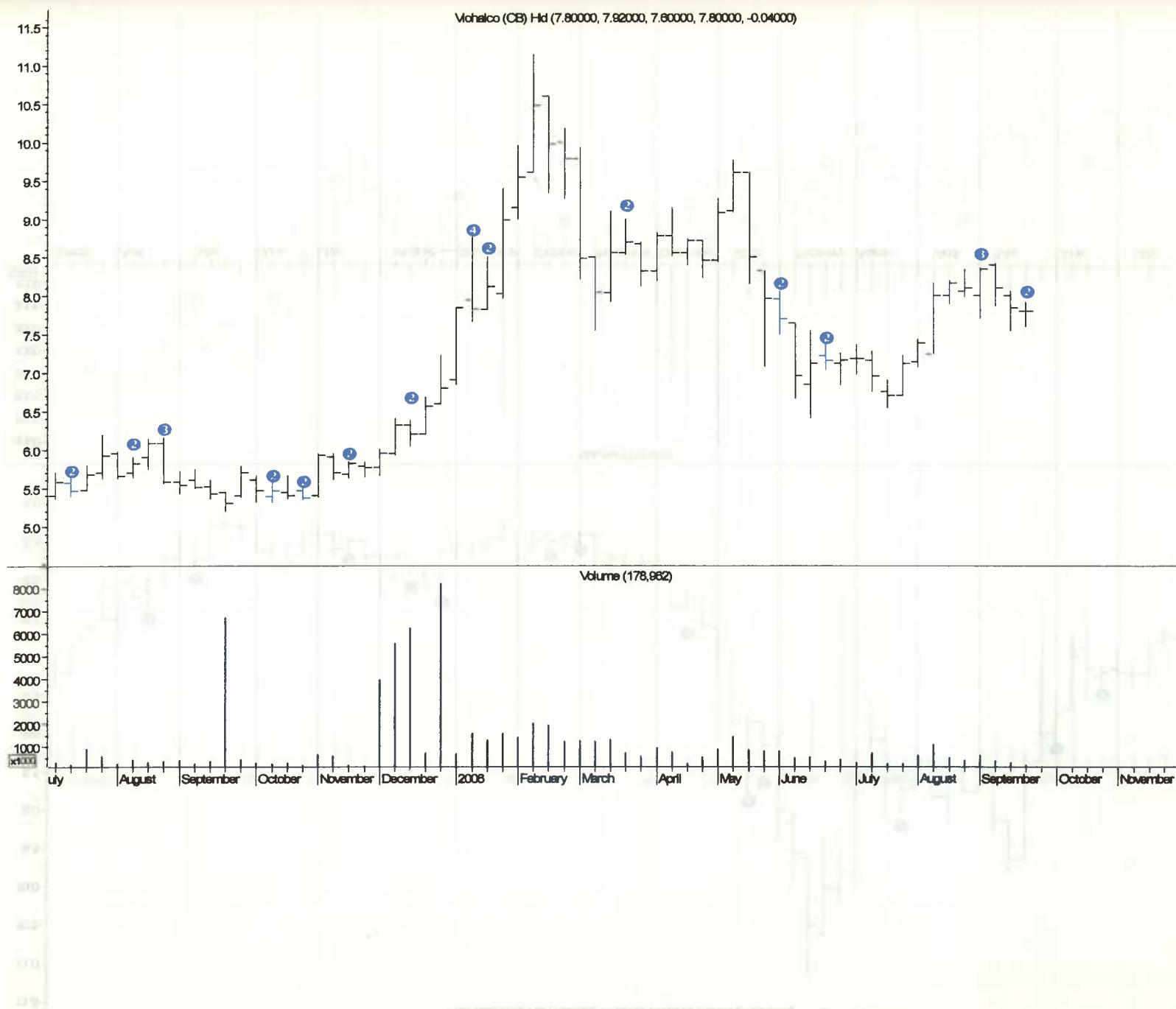


Volvo (CSE HK) (780000, 782000, 780000, 780000, -0.04000)

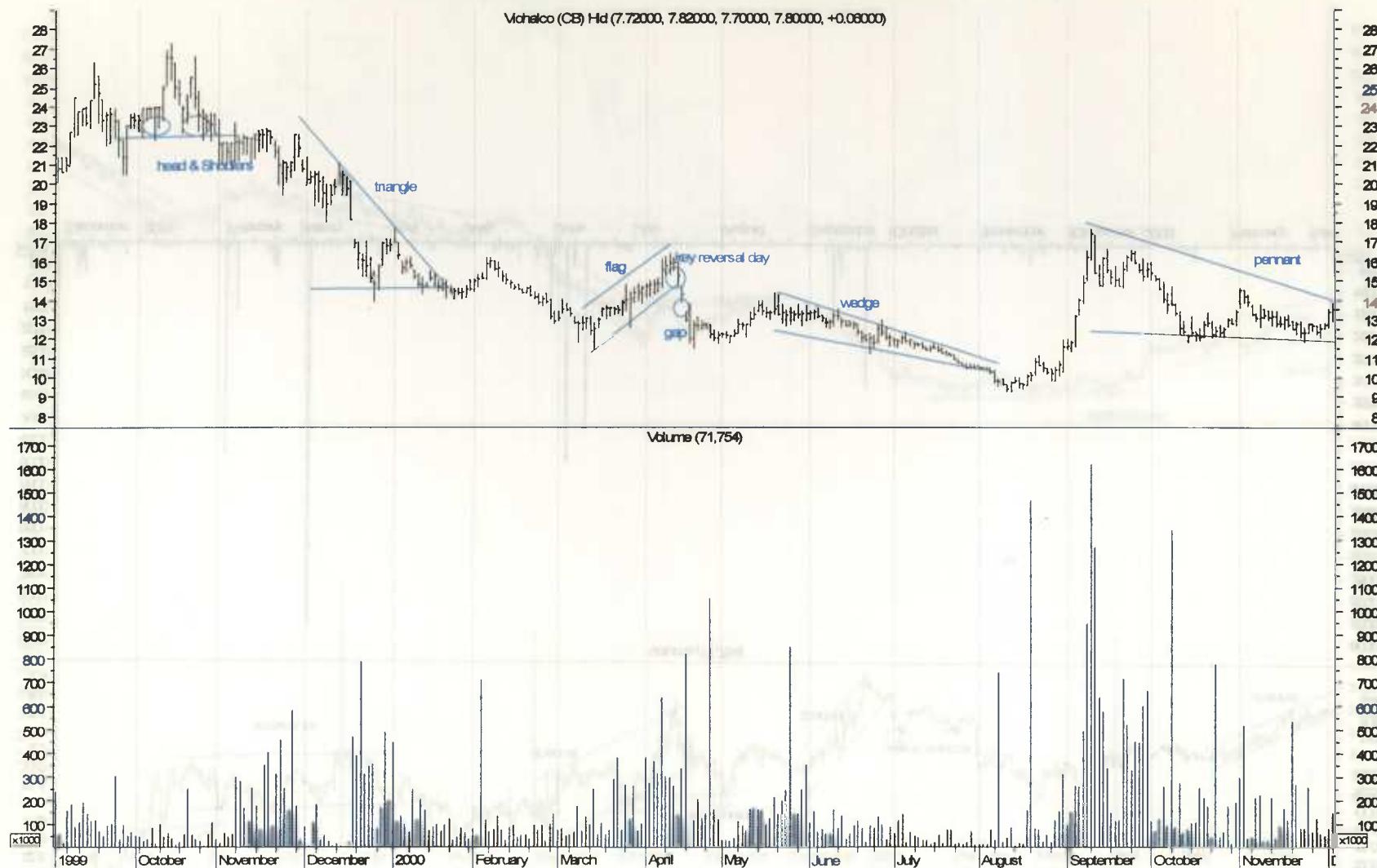


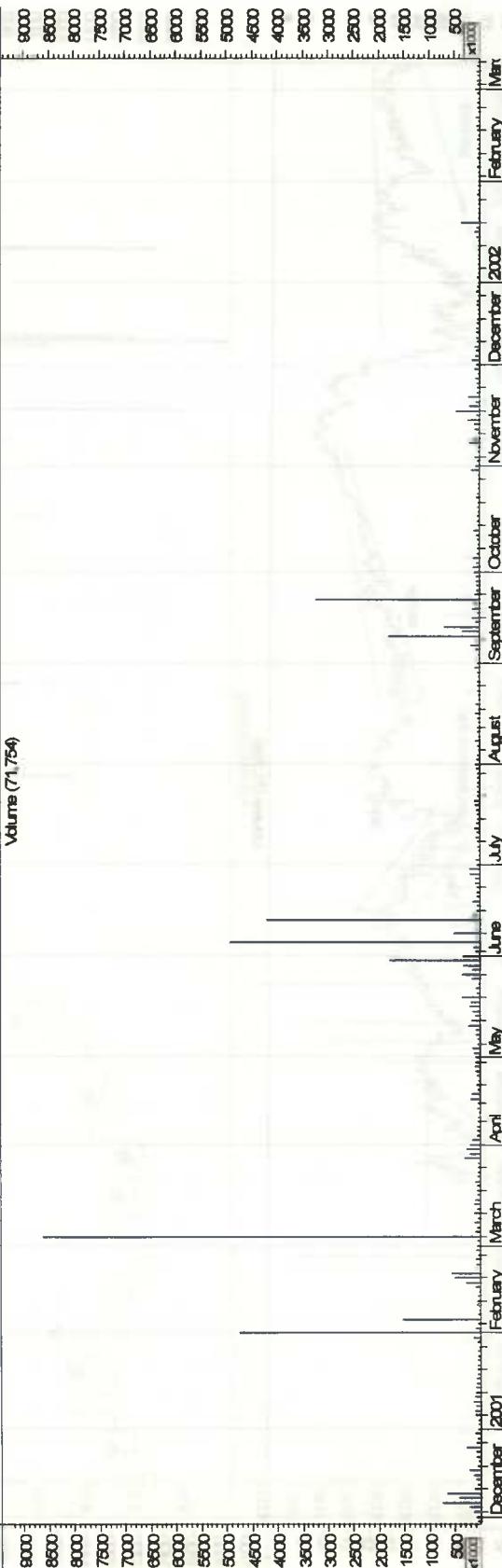
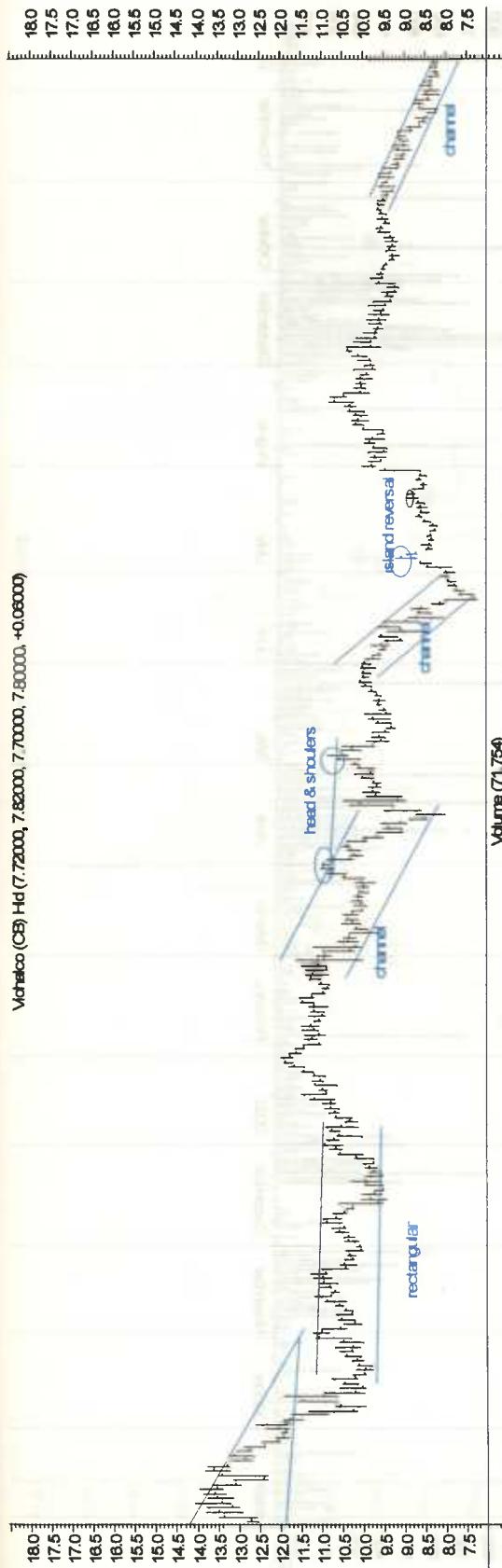




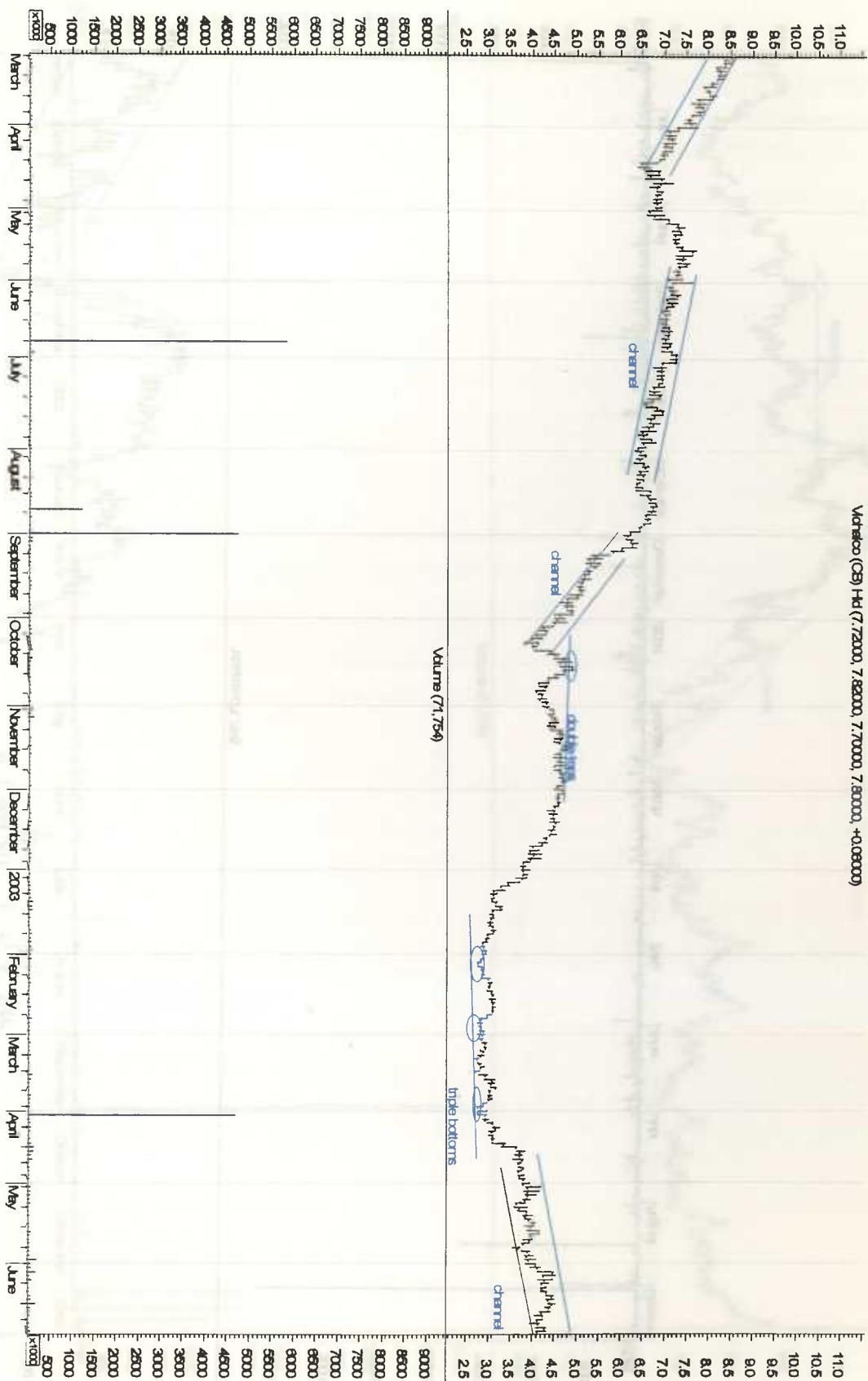


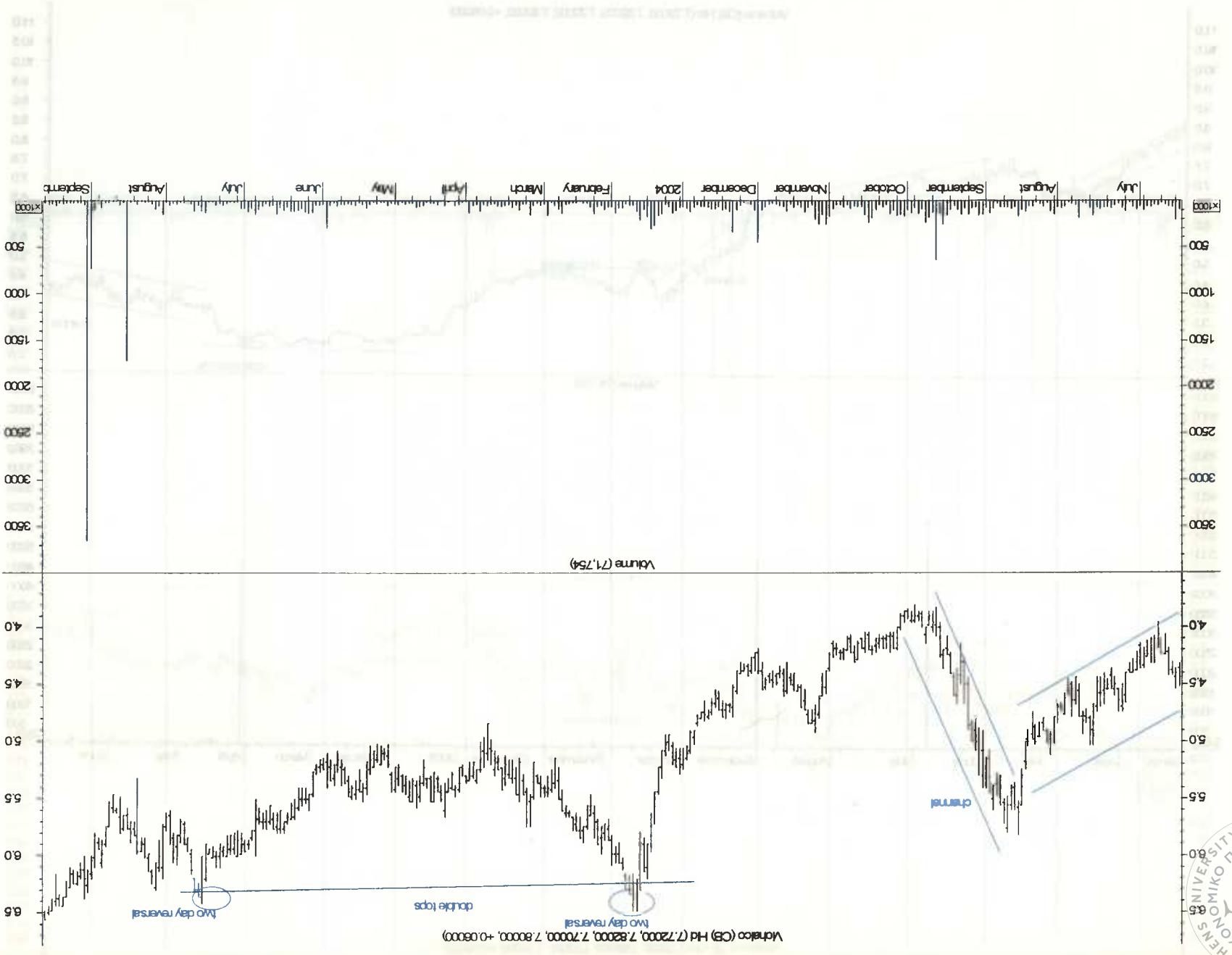
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΙ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ (DAILY REPORT)

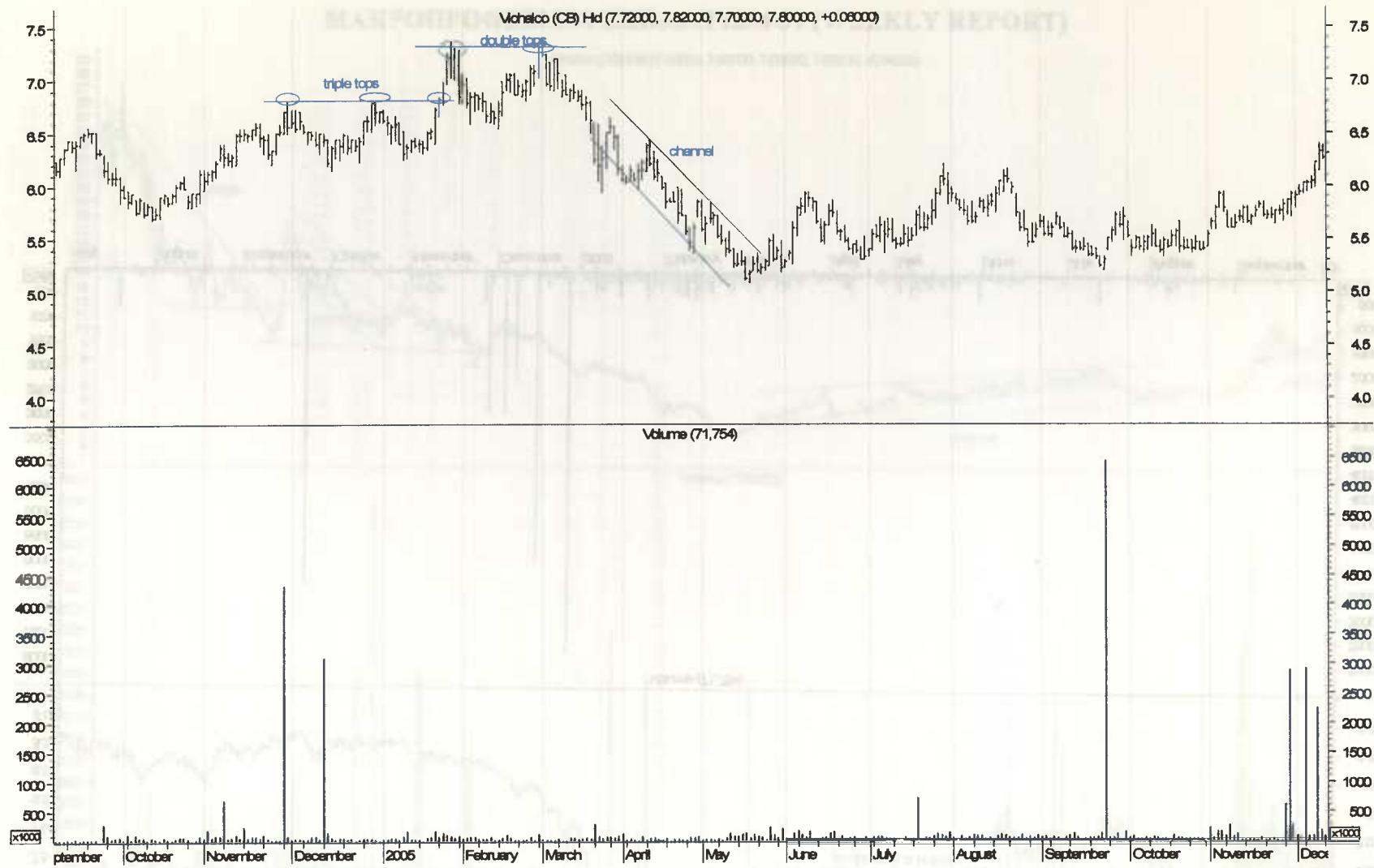


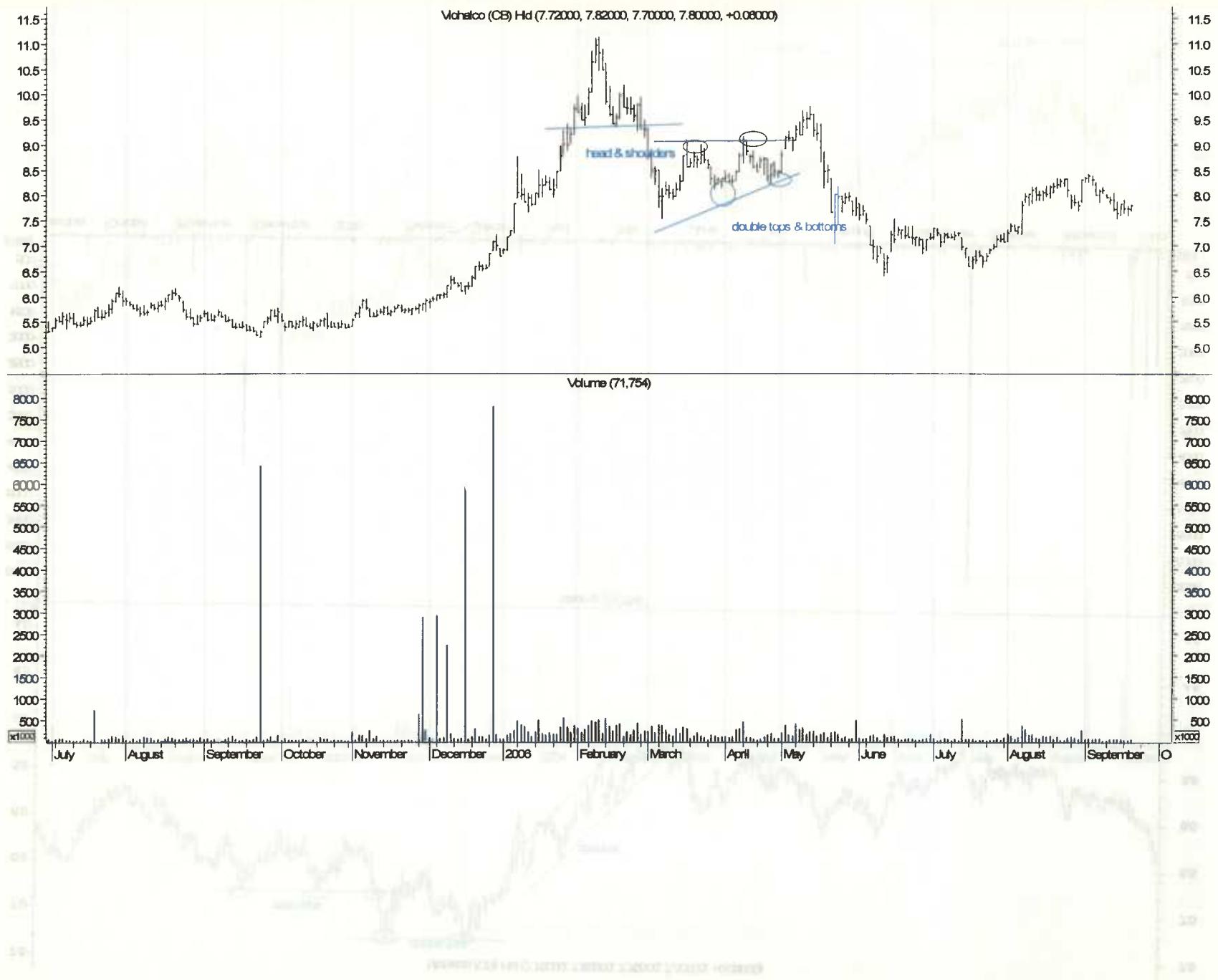


Volatilco (CSE) H4 (7.72000, 7.82000, 7.70000, 7.80000, +0.08000)

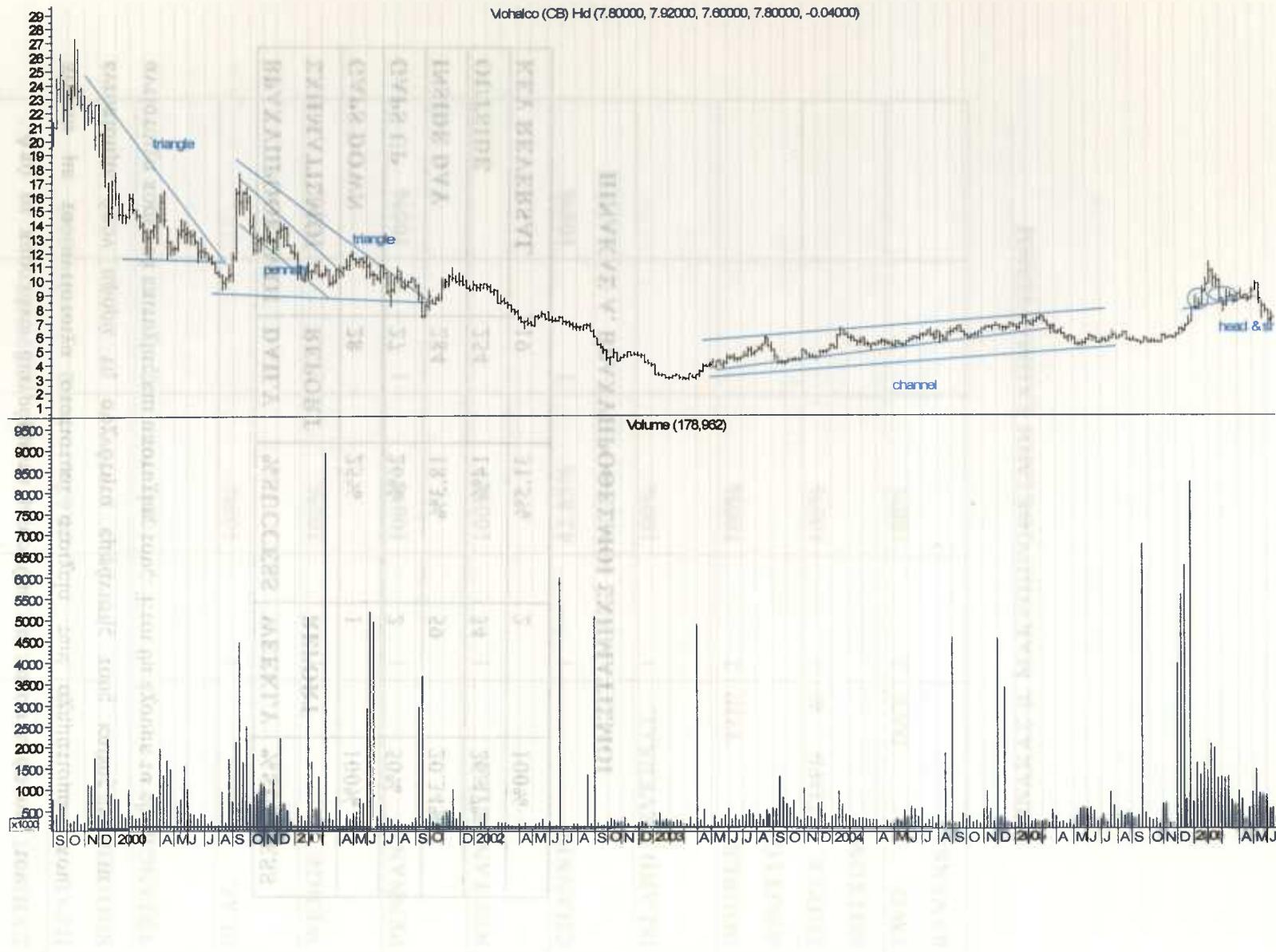








ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΙ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ (WEEKLY REPORT)



2.4.

Από τα παραπάνω διαγράμματα μπορούμε να κατασκευάσουμε τον πίνακα με τα αντίστοιχα στατιστικά στοιχεία των σχηματισμών που εντοπίσαμε όσον αφορά τη συχνότητα εμφάνισής τους καθώς και τα αντίστοιχα ποσοστά επιτυχίας και αποτυχίας τους. Έτσι θα έχουμε τα εξής:

ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΙ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ	DAILY REPORT	%SUCCESS	WEEKLY REPORT	%SUCCESS
GAPS DOWN	28	25%	1	100%
GAPS UP	27	26%	2	50%
INSIDE DAY	284	18.3%	59	20.34%
OUTSIDE	254	14%	34	26.47%
KEY REVERSAL	19	31.5%	2	100%

ΠΙΝΑΚΑΣ Α. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΙ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ

ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΙ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ	DAILY REPORT	%SUCCESS	WEEKLY REPORT	%SUCCESS
HEAD & SHOULDERS	3	66.67%	2	50%
TRIANGLE	1	100%	2	50%
FLAG	1	100%		
WEDGE	1	100%	1	100%
PENNANT	1	100%	1	100%
RECTANGULAR	1	100%		
CHANNEL	7	42.85%	1	100%
ISLAND REVERSAL	1	100%		
DOUBLE TOP & BOTTOM	2	100%		
TRIPLE TOPS & BOTTOMS	2	100%		
TWO DAY REVERSAL	2	100%		

ΠΙΝΑΚΑΣ Β. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΙ ΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ

2.5.

Με τη βοήθεια κάποιων επενδυτικών συστημάτων σχετικά με το σε ποια σημεία της μετοχής πουλάμε και σε ποια αγοράζουμε έχουμε τη χρήση κατάλληλων προσομοιώσεων τα αντίστοιχα κέρδη που θα μπορούσαμε να έχουμε αποκτήσει ακολουθώντας ένα από αυτά. Το πρώτο ονομάζεται Moving Average Cross Over, και θα το εξετάσουμε σε εβδομαδιαίο και ημερήσιο ορίζοντα πιο κάτω. Με το παραπάνω σύστημα αγοράζουμε ή πουλάμε όταν ο βραχυπρόθεσμος κινητός μέσος είναι πάνω ή κάτω αντίστοιχα από τον μακροπρόθεσμο. Έτσι για ένα αρχικό κεφάλαιο των 1000000 ευρώ θα έχουμε τα εξής σενάρια:

Ημερήσιος Ορίζοντας

Σενάριο A

Summary

Equis - Moving Average Viohalco (CB) Hld (BIOX)
Crossovers w/Opt

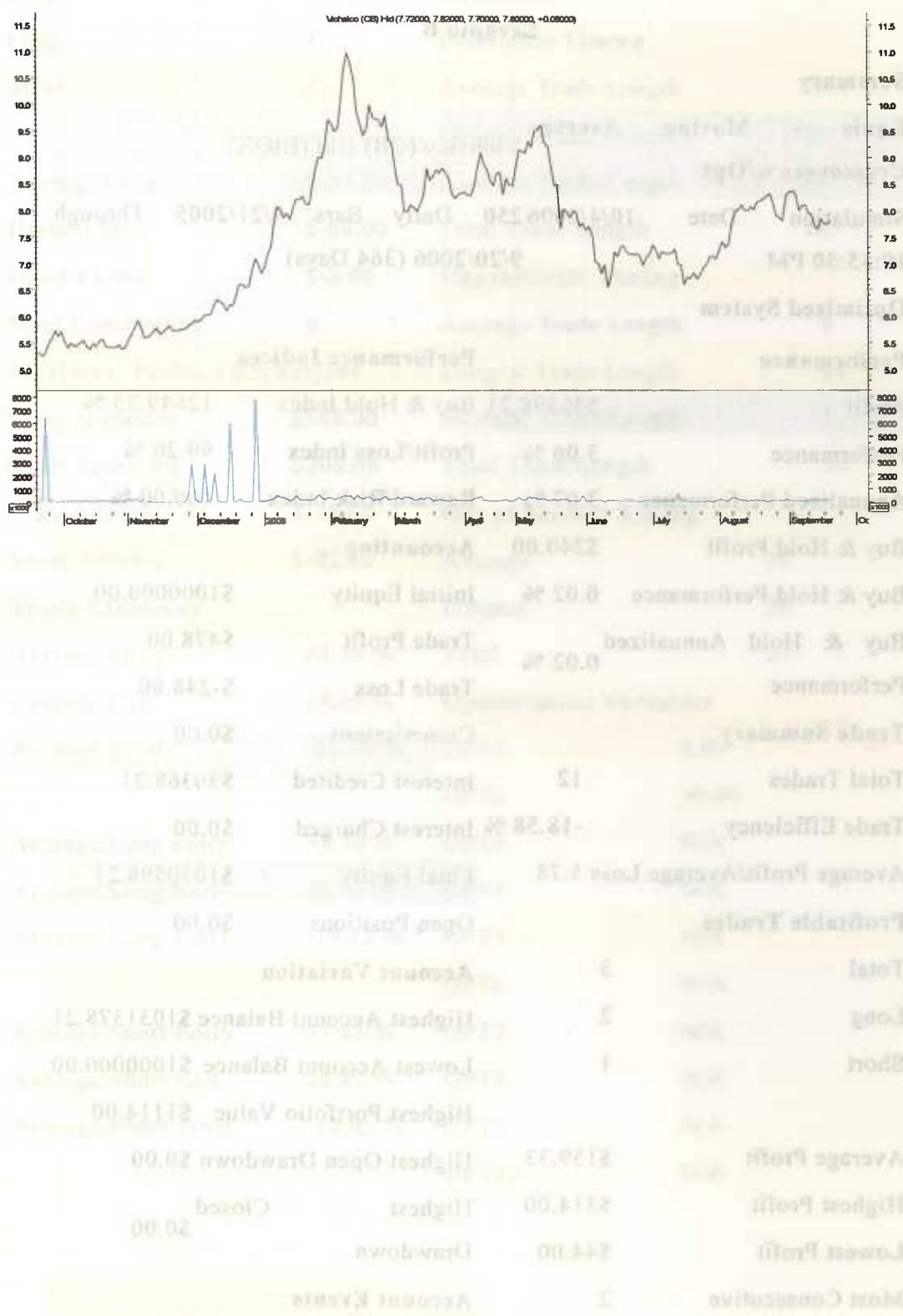
Simulation Date 10/4/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
10:35:49 PM 9/20/2006 (364 Days)

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30781.63	Buy & Hold Index	12725.68 %
Performance	3.08 %	Profit/Loss Index	99.18 %
Annualized Performance	3.09 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$666.00
		Trade Loss	-\$254.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	14	Interest Credited	\$30369.63
Trade Efficiency	-9.59 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	4.72	Final Equity	\$1030781.63
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	5	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance \$1031561.63	
Short	3	Lowest Account Balance \$1000000.00	
		Highest Portfolio Value \$1114.00	
Average Profit	\$133.20	Highest Open Drawdown \$0.00	
Highest Profit	\$366.00	Highest	Closed \$0.00
Lowest Profit	\$12.00	Drawdown	
Most Consecutive	3	Account Events	
Unprofitable Trades		Margin Calls	0

Total	9	Overdrafts	0
Long	5	Profitable Timing	
Short	4	Average Trade Length	36
		Longest Trade Length	82
Average Loss	\$-28.22	Shortest Trade Length	5
Highest Loss	\$-68.00	Total Trade Length	184
Lowest Loss	\$-4.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	7	Average Trade Length	5
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	12
Long Favorable	\$550.00	Shortest Trade Length	1
Short Favorable	\$208.00	Total Trade Length	45
Long Adverse	\$-78.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-92.00	Average	7
Trade Efficiency		Longest	20
Average Entry	55.61 %	Total	21
Average Exit	34.79 %	Optimization Variables	
Average Total	-9.59 %	OPT1	3.00
		OPT2	20.00
Average Long Entry	57.20 %	OPT3	N/A
Average Long Exit	34.98 %	OPT4	N/A
Average Long Total	-7.82 %	OPT5	N/A
		OPT6	N/A
Average Short Entry	54.03 %	OPT7	N/A
Average Short Exit	34.61 %	OPT8	N/A
Average Short Total	-11.36 %	OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Διάγραμμα για το Σενάριο A



Σενάριο Β

Summary

Equis - Moving Crossovers w/Opt	Average	Viohalco (CB) Hld (BIOX)
Simulation Date 10/4/2006 250 10:35:50 PM	Daily Bars 9/21/2005 Through 9/20/2006 (364 Days)	

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30598.21	Buy & Hold Index	12649.25 %
Performance	3.06 %	Profit/Loss Index	99.20 %
Annualized Performance	3.07 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$478.00
		Trade Loss	\$-248.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	12	Interest Credited	\$30368.21
Trade Efficiency	-18.58 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	5.78	Final Equity	\$1030598.21
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	3	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance \$1031378.21	
Short	1	Lowest Account Balance \$1000000.00	
		Highest Portfolio Value \$1114.00	
Average Profit	\$159.33	Highest Open Drawdown \$0.00	
Highest Profit	\$314.00	Highest	Closed
Lowest Profit	\$44.00	Drawdown	\$0.00
Most Consecutive	2	Account Events	

Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	9	Overdrafts	0
Long	4	Profitable Timing	
Short	5	Average Trade Length	55
		Longest Trade Length	83
Average Loss	\$-27.56	Shortest Trade Length	30
Highest Loss	\$-68.00	Total Trade Length	165
Lowest Loss	\$-8.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	8	Average Trade Length	6
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	15
Long Favorable	\$548.00	Shortest Trade Length	1
Short Favorable	\$208.00	Total Trade Length	54
Long Adverse	\$-78.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-92.00	Average	10
Trade Efficiency		Longest	30
Average Entry	52.73 %	Total	31
Average Exit	28.69 %	Optimization Variables	
Average Total	-18.58 %	OPT1	3.00
		OPT2	30.00
Average Long Entry	52.33 %	OPT3	N/A
Average Long Exit	28.56 %	OPT4	N/A
Average Long Total	-19.12 %	OPT5	N/A
		OPT6	N/A
Average Short Entry	53.13 %	OPT7	N/A
Average Short Exit	28.82 %	OPT8	N/A
Average Short Total	-18.05 %	OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Σενάριο Γ

Summary

Equis - Moving Average Crossovers w/Opt Viohalco (CB) Hld (BIOX)

Simulation Date 10/4/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
10:35:49 PM 9/20/2006 (364 Days)

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30608.54	Buy & Hold Index	12653.56 %
Performance	3.06 %	Profit/Loss Index	98.66 %
Annualized Performance	3.07 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$656.00
		Trade Loss	\$-416.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	18	Interest Credited	\$30368.54
Trade Efficiency	-24.61 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	4.10	Final Equity	\$1030608.54
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	5	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance	\$1031388.54
Short	3	Lowest Account Balance	\$1000000.00
		Highest Portfolio Value	\$1114.00
Average Profit	\$131.20	Highest Open Drawdown	\$0.00
Highest Profit	\$386.00	Highest Drawdown	\$0.00
Lowest Profit	\$8.00	Closed	
Most Consecutive	2	Account Events	

Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	13	Overdrafts	0
Long	7	Profitable Timing	
Short	6	Average Trade Length	33
		Longest Trade Length	80
Average Loss	\$-32.00	Shortest Trade Length	6
Highest Loss	\$-68.00	Total Trade Length	167
Lowest Loss	\$-2.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	5	Average Trade Length	5
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	12
Long Favorable	\$550.00	Shortest Trade Length	1
Short Favorable	\$208.00	Total Trade Length	72
Long Adverse	\$-78.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-92.00	Average	3
Trade Efficiency		Longest	10
Average Entry	44.16 %	Total	11
Average Exit	31.22 %	Optimization Variables	
Average Total	-24.61 %	OPT1	9.00
		OPT2	10.00
Average Long Entry	47.29 %	OPT3	N/A
Average Long Exit	31.43 %	OPT4	N/A
Average Long Total	-21.28 %	OPT5	N/A
		OPT6	N/A
Average Short Entry	41.03 %	OPT7	N/A
Average Short Exit	31.02 %	OPT8	N/A
Average Short Total	-27.95 %	OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Εβδομαδιαίος Ορίζοντας

Σενάριο A

Summary

Equis - Moving Average Viohalco (CB) Hld (BIOX)
Crossovers w/Opt

Simulation Date 10/4/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
 11:16:18 PM 9/20/2006 (364 Days)

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30781.63	Buy & Hold Index	12725.68 %
Performance	3.08 %	Profit/Loss Index	99.18 %
Annualized Performance	3.09 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$666.00
		Trade Loss	\$-254.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	14	Interest Credited	\$30369.63
Trade Efficiency	-9.59 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	4.72	Final Equity	\$1030781.63
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	5	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance \$1031561.63	
Short	3	Lowest Account Balance \$1000000.00	
Highest Profit		Highest Portfolio Value \$1114.00	
Average Profit	\$133.20	Highest Open Drawdown \$0.00	
Highest Profit	\$366.00	Highest	Closed \$0.00

Lowest Profit	\$12.00	Drawdown	
Most Consecutive	3	Account Events	
Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	9	Overdrafts	0
Long	5	Profitable Timing	
Short	4	Average Trade Length	36
		Longest Trade Length	82
Average Loss	\$-28.22	Shortest Trade Length	5
Highest Loss	\$-68.00	Total Trade Length	184
Lowest Loss	\$-4.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	7	Average Trade Length	5
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	12
Long Favorable	\$550.00	Shortest Trade Length	1
Short Favorable	\$208.00	Total Trade Length	45
Long Adverse	\$-78.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-92.00	Average	7
Trade Efficiency		Longest	20
Average Entry	55.61 %	Total	21
Average Exit	34.79 %	Optimization Variables	
Average Total	-9.59 %	OPT1	3.00
		OPT2	20.00
Average Long Entry	57.20 %	OPT3	N/A
Average Long Exit	34.98 %	OPT4	N/A
Average Long Total	-7.82 %	OPT5	N/A
		OPT6	N/A
Average Short Entry	54.03 %	OPT7	N/A
Average Short Exit	34.61 %	OPT8	N/A
Average Short Total	-11.36 %	OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Σενάριο Β

Summary

Equis - Moving Average Viohalco (CB) Hld (BIOX)
Crossovers w/Opt
 Simulation Date 10/4/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
 11:16:18 PM 9/20/2006 (364 Days)

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30705.73	Buy & Hold Index	12694.05 %
Performance	3.07 %	Profit/Loss Index	99.22 %
Annualized Performance	3.08 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$576.00
		Trade Loss	\$-240.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	10	Interest Credited	\$30369.73
Trade Efficiency	-9.51 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	3.60	Final Equity	\$1030705.73
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	4	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance	\$1031485.73
Short	2	Lowest Account Balance	\$1000000.00
		Highest Portfolio Value	\$1114.00
Average Profit	\$144.00	Highest Open Drawdown	\$0.00
Highest Profit	\$368.00	Highest Drawdown	Closed \$0.00
Lowest Profit	\$24.00		
Most Consecutive	2	Account Events	

Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	6	Overdrafts	0
Long	3	Profitable Timing	
Short	3	Average Trade Length	48
		Longest Trade Length	83
Average Loss	\$-40.00	Shortest Trade Length	28
Highest Loss	\$-84.00	Total Trade Length	192
Lowest Loss	\$-4.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	3	Average Trade Length	6
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	13
Long Favorable	\$550.00	Shortest Trade Length	3
Short Favorable	\$192.00	Total Trade Length	37
Long Adverse	\$-126.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-92.00	Average	7
Trade Efficiency		Longest	20
Average Entry	57.13 %	Total	21
Average Exit	33.36 %	Optimization Variables	
Average Total	-9.51 %	OPT1	6.00
		OPT2	20.00
Average Long Entry	57.28 %	OPT3	N/A
Average Long Exit	37.29 %	OPT4	N/A
Average Long Total	-5.42 %	OPT5	N/A
		OPT6	N/A
Average Short Entry	56.97 %	OPT7	N/A
Average Short Exit	29.44 %	OPT8	N/A
Average Short Total	-13.59 %	OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Σενάριο Γ

Summary

Equis - Moving Average Viohalco (CB) Hld (BIOX)
Crossovers w/Opt

Simulation Date 10/4/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
 11:16:17 PM 9/20/2006 (364 Days)

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30608.54	Buy & Hold Index	12653.56 %
Performance	3.06 %	Profit/Loss Index	98.66 %
Annualized Performance	3.07 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$656.00
		Trade Loss	\$-416.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	18	Interest Credited	\$30368.54
Trade Efficiency	-24.61 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	4.10	Final Equity	\$1030608.54
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	5	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance	\$1031388.54
Short	3	Lowest Account Balance	\$1000000.00
		Highest Portfolio Value	\$1114.00
Average Profit	\$131.20	Highest Open Drawdown	\$0.00
Highest Profit	\$386.00	Highest Drawdown	Closed \$0.00
Lowest Profit	\$8.00		
Most Consecutive	2	Account Events	

Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	13	Overdrafts	0
Long	7	Profitable Timing	
Short	6	Average Trade Length	33
		Longest Trade Length	80
Average Loss	\$-32.00	Shortest Trade Length	6
Highest Loss	\$-68.00	Total Trade Length	167
Lowest Loss	\$-2.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	5	Average Trade Length	5
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	12
Long Favorable	\$550.00	Shortest Trade Length	1
Short Favorable	\$208.00	Total Trade Length	72
Long Adverse	\$-78.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-92.00	Average	3
Trade Efficiency		Longest	10
Average Entry	44.16 %	Total	11
Average Exit	31.22 %	Optimization Variables	
Average Total	-24.61 %	OPT1	9.00
		OPT2	10.00
Average Long Entry	47.29 %	OPT3	N/A
Average Long Exit	31.43 %	OPT4	N/A
Average Long Total	-21.28 %	OPT5	N/A
		OPT6	N/A
Average Short Entry	41.03 %	OPT7	N/A
Average Short Exit	31.02 %	OPT8	N/A
Average Short Total	-27.95 %	OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Ένα ακόμα επενδυτικό σύστημα που ερευνούμε είναι οι Bollinger Bands. Αυτό είναι ένα καλό παράδειγμα της συνάρτησης cross() και τη συνάρτηση

των Bollinger bands. Το σύστημα μπαίνει στην αγορά long/short όταν το κλείσιμο ήταν κάτω/ πάνω και μετά συναντά πάνω ή κάτω την κατώτερη / ανώτερη Bollinger band. Οι θέσεις long/short είναι κλειστές όταν το κλείσιμο συναντά πάνω /κάτω του άλλου ορίου. Έτσι με τα στοιχεία που θέσαμε και στο παραπάνω σύστημα θα έχουμε τα εξής σενάρια για ημερήσιο και εβδομαδιαίο ορίζοντα.

Ημερήσιος ορίζοντας

Summary

Equis - Bollinger Bands Viohalco (CB) Hld (BIOX)

Simulation Date 10/4/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
11:44:37 PM 9/20/2006 (364 Days)

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30147.99	Buy & Hold Index	12461.66 %
Performance	3.01 %	Profit/Loss Index	98.60 %
Annualized Performance	3.02 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$210.00
Performance		Trade Loss	-\$428.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	8	Interest Credited	\$30365.99
Trade Efficiency	13.78 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	0.29	Final Equity	\$1030147.99
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	5	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance \$1030347.65	
Short	3	Lowest Account Balance \$1000000.00	
		Highest Portfolio Value \$914.00	
Average Profit	\$42.00	Highest Open Drawdown \$0.00	
Highest Profit	\$66.00	Highest	Closed \$0.00
Lowest Profit	\$8.00	Drawdown	
Most Consecutive	3	Account Events	
Unprofitable Trades		Margin Calls	0

Total	3	Overdrafts	0
Long	2	Profitable Timing	
Short	1	Average Trade Length	14
		Longest Trade Length	24
Average Loss	\$-142.67	Shortest Trade Length	6
Highest Loss	\$-358.00	Total Trade Length	73
Lowest Loss	\$0.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	1	Average Trade Length	36
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	78
Long Favorable	\$68.00	Shortest Trade Length	2
Short Favorable	\$100.00	Total Trade Length	108
Long Adverse	\$-162.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-542.00	Average	6
Trade Efficiency		Longest	33
Average Entry	44.26 %	Total	69
Average Exit	69.52 %		
Average Total	13.78 %		
Average Long Entry	40.25 %		
Average Long Exit	68.62 %		
Average Long Total	8.88 %		
Average Short Entry	48.27 %		
Average Short Exit	70.42 %		
Average Short Total	18.68 %		

Εβδομαδιαίος Ορίζοντας

Summary

Equis - Bollinger Bands Viohalco (CB) Hld (BIOX)

Simulation Date 10/4/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
 11:55:02 PM 9/20/2006 (364 Days)

Performance

		Performance Indices	
Profit	\$30147.99	Buy & Hold Index	12461.66 %
Performance	3.01 %	Profit/Loss Index	98.60 %
Annualized Performance	3.02 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$210.00
		Trade Loss	\$-428.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	8	Interest Credited	\$30365.99
Trade Efficiency	13.78 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	0.29	Final Equity	\$1030147.99
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	5	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance \$1030347.65	
Short	3	Lowest Account Balance \$1000000.00	
		Highest Portfolio Value \$914.00	
Average Profit	\$42.00	Highest Open Drawdown \$0.00	
Highest Profit	\$66.00	Highest	Closed \$0.00
Lowest Profit	\$8.00	Drawdown	
Most Consecutive	3	Account Events	

Performance

Profit \$30147.99 Buy & Hold Index 12461.66 %

Performance 3.01 % Profit/Loss Index 98.60 %

Annualized Performance 3.02 % Reward/Risk Index 100.00 %

Buy & Hold Profit \$240.00 Accounting

Buy & Hold Performance 0.02 % Initial Equity \$1000000.00

Buy & Hold Annualized Performance 0.02 % Trade Profit \$210.00

Performance Trade Loss \$-428.00

Trade Summary Commissions \$0.00

Total Trades 8 Interest Credited \$30365.99

Trade Efficiency 13.78 % Interest Charged \$0.00

Average Profit/Average Loss 0.29 Final Equity \$1030147.99

Profitable Trades Open Positions \$0.00

Total 5 Account Variation

Long 2 Highest Account Balance \$1030347.65

Short 3 Lowest Account Balance \$1000000.00

Highest Portfolio Value \$914.00

Average Profit \$42.00 Highest Open Drawdown \$0.00

Highest Profit \$66.00 Highest Closed \$0.00

Lowest Profit \$8.00 Drawdown

Most Consecutive 3 Account Events

Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	3	Overdrafts	0
Long	2	Profitable Timing	
Short	1	Average Trade Length	14
		Longest Trade Length	24
Average Loss	\$-142.67	Shortest Trade Length	6
Highest Loss	\$-358.00	Total Trade Length	73
Lowest Loss	\$0.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	1	Average Trade Length	36
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	78
Long Favorable	\$68.00	Shortest Trade Length	2
Short Favorable	\$100.00	Total Trade Length	108
Long Adverse	\$-162.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-542.00	Average	6
Trade Efficiency		Longest	33
Average Entry	44.26 %	Total	69
Average Exit	69.52 %		
Average Total	13.78 %		
Average Long Entry	40.25 %		
Average Long Exit	68.62 %		
Average Long Total	8.88 %		
Average Short Entry	48.27 %		
Average Short Exit	70.42 %		
Average Short Total	18.68 %		

2.6.

Θα ξαναχρησιμοποιήσουμε τα επενδυτικά αυτά συστήματα σε ημερήσιο και εβδομαδιαίο ορίζοντα προσθέτοντας έναν δείκτη τασικότητας, τον ADX των δεκατεσσάρων (14) περιόδων και στις θέσεις short και στις θέσεις long. Ο ADX(14) βαθμολογεί την τασικότητα, δηλαδή λαμβάνει μεγάλες τιμές και σε μεγάλες αρνητικές και σε μεγάλες θετικές τάσεις. Παρακάτω θα τον χρησιμοποιήσουμε για αγοραστικά ή πωλητικά σήματα όταν θα λαμβάνει τιμή μεγαλύτερη του 20.



Σενάριο

Summary

Equis - Bollinger Bands Viohalco (CB) Hld (BIOX)

Simulation Date 10/5/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
 12:13:37 AM 9/20/2006 (364 Days)

Performance

Performance Indices

Profit \$30200.63 Buy & Hold Index 12483.60 %

Performance 3.02 % Profit/Loss Index 98.60 %

Annualized Performance 3.03 % Reward/Risk Index 100.00 %

Buy & Hold Profit \$240.00 **Accounting**

Buy & Hold Performance 0.02 % Initial Equity \$1000000.00

Buy & Hold Annualized 0.02 % Trade Profit \$266.00
 Performance Trade Loss -\$428.00

Trade Summary Commissions \$0.00

Total Trades 7 Interest Credited \$30362.63

Trade Efficiency 10.66 % Interest Charged \$0.00

Average Profit/Average Loss 0.47 Final Equity \$1030200.63

Profitable Trades Open Positions \$0.00

Total 4 **Account Variation**

Long 2 Highest Account Balance \$1030400.26

Short 2 Lowest Account Balance \$1000000.00

Highest Portfolio Value \$976.00

Average Profit \$66.50 Highest Open Drawdown \$0.00

Highest Profit \$104.00 Highest Closed \$0.00

Lowest Profit \$8.00 Drawdown

Most Consecutive 2 **Account Events**

Unprofitable Trades Margin Calls 0

Total	3	Overdrafts	0
Long	2	Profitable Timing	0
Short	1	Average Trade Length	20
		Longest Trade Length	43
Average Loss	\$-142.67	Shortest Trade Length	5
Highest Loss	\$-358.00	Total Trade Length	81
Lowest Loss	\$0.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	1	Average Trade Length	36
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	78
Long Favorable	\$126.00	Shortest Trade Length	2
Short Favorable	\$138.00	Total Trade Length	108
Long Adverse	\$-162.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-542.00	Average	7
Trade Efficiency		Longest	33
Average Entry	43.83 %	Total	61
Average Exit	66.84 %		
Average Total	10.66 %		
Average Long Entry	44.44 %		
Average Long Exit	71.55 %		
Average Long Total	15.99 %		
Average Short Entry	43.01 %		
Average Short Exit	60.56 %		
Average Short Total	3.56 %		

Σενάριο A

Summary

Equis - Moving Average Viohalco (CB) Hld (BIOX)
Crossovers w/Opt

Simulation Date 10/5/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
 12:18:48 AM 9/20/2006 (364 Days)

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30809.55	Buy & Hold Index	12737.31 %
Performance	3.08 %	Profit/Loss Index	99.32 %
Annualized Performance	3.09 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$646.00
		Trade Loss	\$-210.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	8	Interest Credited	\$30373.55
Trade Efficiency	13.82 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	1.85	Final Equity	\$1030809.55
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	5	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance \$1031589.55	
Short	3	Lowest Account Balance \$1000000.00	
		Highest Portfolio Value \$1114.00	
Average Profit	\$129.20	Highest Open Drawdown \$0.00	
Highest Profit	\$346.00	Highest	Closed
Lowest Profit	\$12.00	\$0.00	
		Drawdown	

Most Consecutive	3	Account Events	0
Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	3	Overdrafts	0
Long	2	Profitable Timing	
Short	1	Average Trade Length	36
		Longest Trade Length	80
Average Loss	\$-70.00	Shortest Trade Length	5
Highest Loss	\$-104.00	Total Trade Length	182
Lowest Loss	\$-8.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	3	Average Trade Length	12
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	28
Long Favorable	\$530.00	Shortest Trade Length	3
Short Favorable	\$208.00	Total Trade Length	36
Long Adverse	\$-138.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-122.00	Average	10
Trade Efficiency		Longest	31
Average Entry	67.56 %	Total	32
Average Exit	46.26 %	Optimization Variables	
Average Total	13.82 %	OPT1	3.00
		OPT2	20.00
Average Long Entry	64.12 %	OPT3	N/A
Average Long Exit	48.24 %	OPT4	N/A
Average Long Total	12.36 %	OPT5	N/A
		OPT6	N/A
Average Short Entry	70.99 %	OPT7	N/A
Average Short Exit	44.29 %	OPT8	N/A
Average Short Total	15.27 %	OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Σενάριο Β

Summary

Equis - Moving Average Viohalco (CB) Hld (BIOX)
Crossovers w/Opt

Simulation Date 10/5/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
12:18:48 AM 9/20/2006 (364 Days)

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30757.99	Buy & Hold Index	12715.83 %
Performance	3.08 %	Profit/Loss Index	99.52 %
Annualized Performance	3.08 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$532.00
		Trade Loss	\$-148.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	6	Interest Credited	\$30373.99
Trade Efficiency	14.24 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	3.59	Final Equity	\$1030757.99
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	3	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance	\$1031537.99
Short	1	Lowest Account Balance	\$1000000.00
		Highest Portfolio Value	\$1114.00
Average Profit	\$177.33	Highest Open Drawdown	\$0.00
Highest Profit	\$348.00	Highest Closed Drawdown	\$0.00
Lowest Profit	\$62.00	Drawdown	
Most Consecutive	2	Account Events	

Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	3	Overdrafts	0
Long	1	Profitable Timing	
Short	2	Average Trade Length	54
Average Loss	\$-49.33	Longest Trade Length	81
Highest Loss	\$-120.00	Shortest Trade Length	31
Lowest Loss	\$-8.00	Total Trade Length	162
Most Consecutive	2	Unprofitable Timing	
Maximum Position Excursions		Average Trade Length	18
Long Favorable	\$530.00	Longest Trade Length	46
Short Favorable	\$192.00	Shortest Trade Length	4
Long Adverse	\$-186.00	Total Trade Length	56
Short Adverse	\$-44.00	Out of Market Timing	
Trade Efficiency		Average	10
Average Entry	72.19 %	Longest	31
Average Exit	42.04 %	Total	32
Average Total	14.24 %	Optimization Variables	
Average Long Entry	68.53 %	OPT1	6.00
Average Long Exit	48.78 %	OPT2	20.00
Average Long Total	17.31 %	OPT3	N/A
Average Short Entry	75.85 %	OPT4	N/A
Average Short Exit	35.31 %	OPT5	N/A
Average Short Total	11.16 %	OPT6	N/A
		OPT7	N/A
		OPT8	N/A
		OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Σενάριο Γ

Summary

Equis - Moving Average Viohalco (CB) Hld (BIOX)
Crossovers w/Opt

Simulation Date 10/5/2006 250 Daily Bars 9/21/2005 Through
 12:18:48 AM 9/20/2006 (364 Days)

Optimized System

Performance		Performance Indices	
Profit	\$30669.43	Buy & Hold Index	12678.93 %
Performance	3.07 %	Profit/Loss Index	98.58 %
Annualized Performance	3.08 %	Reward/Risk Index	100.00 %
Buy & Hold Profit	\$240.00	Accounting	
Buy & Hold Performance	0.02 %	Initial Equity	\$1000000.00
Buy & Hold Annualized Performance	0.02 %	Trade Profit	\$738.00
		Trade Loss	\$-442.00
Trade Summary		Commissions	\$0.00
Total Trades	16	Interest Credited	\$30373.43
Trade Efficiency	-20.00 %	Interest Charged	\$0.00
Average Profit/Average Loss	3.67	Final Equity	\$1030669.43
Profitable Trades		Open Positions	\$0.00
Total	5	Account Variation	
Long	2	Highest Account Balance	\$1031449.43
Short	3	Lowest Account Balance	\$1000000.00
		Highest Portfolio Value	\$1114.00
Average Profit	\$147.60	Highest Open Drawdown	\$0.00
Highest Profit	\$376.00	Highest Closed Drawdown	\$0.00
Lowest Profit	\$34.00	Drawdown	
Most Consecutive	2	Account Events	

Unprofitable Trades		Margin Calls	0
Total	11	Overdrafts	0
Long	6	Profitable Timing	
Short	5	Average Trade Length	28
		Longest Trade Length	71
Average Loss	\$-40.18	Shortest Trade Length	8
Highest Loss	\$-124.00	Total Trade Length	144
Lowest Loss	\$-14.00	Unprofitable Timing	
Most Consecutive	6	Average Trade Length	6
Maximum Position Excursions		Longest Trade Length	27
Long Favorable	\$530.00	Shortest Trade Length	1
Short Favorable	\$246.00	Total Trade Length	74
Long Adverse	\$-138.00	Out of Market Timing	
Short Adverse	\$-148.00	Average	10
Trade Efficiency		Longest	31
Average Entry	44.89 %	Total	32
Average Exit	35.12 %	Optimization Variables	
Average Total	-20.00 %	OPT1	3.00
		OPT2	10.00
Average Long Entry	37.51 %	OPT3	N/A
Average Long Exit	40.11 %	OPT4	N/A
Average Long Total	-22.39 %	OPT5	N/A
		OPT6	N/A
Average Short Entry	52.26 %	OPT7	N/A
Average Short Exit	30.13 %	OPT8	N/A
Average Short Total	-17.61 %	OPT9	N/A
		OPT10	N/A

Επίπεδο	Περιγραφή	Επίπεδη Επίπεδη Σύσταση
Παπαλάμπρος, Γ. (2006).	Τεχνική Ανάλυση.	Αθήνα
Metastock Formula Language		
Open	ανοιχτό πλαίσιο	00.0000
Close	αποτελέσματα	00.0000
High	ψηλότερη σημείωση	00.0000
Low	κατώτερη σημείωση	00.0000
Performance	αποτελέσματα	00.0000
Average True Range	μέση αλληλεπίδραση	00.0000
Day Intraday	ημέρα διαδικασίας	00.0000
Day In Volume	ημέρα όγκου	00.0000
Day In Price	ημέρα τιμής	00.0000
Day In Volume	ημέρα όγκου	00.0000
Day In Price	ημέρα τιμής	00.0000
Day In High	ημέρα ψηλότερης σημείωσης	00.0000
Day In Low	ημέρα κατώτερης σημείωσης	00.0000
Day In Avg	ημέρα μέσης	00.0000
Average Price	μέση τιμή	00.0000
Previous Close	προηγούμενη σημείωση	00.0000
Trade Volume	τιμές όγκου	00.0000
Total Points	00.01	ΕΡΤΟ
Trade Volume	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Average Price	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Previous Close	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Previous Trade	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Open	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Close	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
High	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Low	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Average Price	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Highest Point	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Lowest Point	ΑΙΚ	ΣΤΡΟ
Most Recent Point	Α	Άριθμος Κύριας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ
ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ
ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

192 191



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΣΕΝΑΡΙΟ	195
2. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ	195
3. ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ	196
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	205

παρατημένοι. Η πλευρή (συντεταγμένη) πρέπει να είναι κοντή στην πεταλούδηρη (πεταλούδη) όχι μεθόπιτη 0,5 μέτρων, η πεταλούδηρη πρέπει να είναι κοντή και κάτια της προστατεύεται από την πεταλούδηρη που δεσμεύεται σε ρυθμό πεταλούδη με γεωργική ή προστατευόμενη πεταλούδη.

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος. Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

ΔΙΕΡΧΥΣΙΣ

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος.

Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

Πρώτη φορά βρέθη το κάτιο της θερινής περιόδου μεταξύ της πεταλούδηρης πεταλούδης και της πεταλούδηρης πεταλούδης.

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος.

Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος.

Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος.

Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος.

Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος.

Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος.

Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

Στην γεωτελέστρα (στην οποία track το καπιτούλιο της ΕΕ_ΑΕ) είναι ο παρθένος της γεωργικής και της ΑΥΓΕΑ_99 ο γάλας δρός συνθήρετος.

Το πλευρή γεωτονάς που θα δώσουν το κάτιο τους σε σεντιν track ή ανά μήνα ένα λιτρό γερανούστρα λιτρού 4000 - γεωτελέστρας και γάλας δρός συνθήρετος γεωτονάς που 6500.

ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΕΛΛΑΣ ΕΛΛΑΣ

ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΙΑ ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΙΑ ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ



ΕΠΙΛΟΓΗ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

1. ΣΕΝΑΡΙΟ

Εργάζεστε σε ένα γραφείο real estate στην περιοχή Riverside, California και ο πελάτης σας είναι μια εταιρεία μικρομεσαίου μεγέθους που πουλά τρόφιμα και ψάχνει να βρει την κατάλληλη θέση για να ανοίξει ένα υποκατάστημα. Η περιοχή (neighborhood) πρέπει να είναι κοντά σε ένα αυτοκινητόδρομο (freeway) σε απόσταση 0,5 μιλών, να περιλαμβάνει εμπορικό κέντρο και επειδή τα προϊόντα είναι ακριβά το υποκατάστημα πρέπει να βρίσκεται σε μια περιοχή με νοικοκυριά με αρκετά υψηλό εισόδημα.

Στον χάρτη (layer) census tracks το κατηγόρημα HH_99 είναι ο αριθμός των νοικοκυριών και το AVGINC_99 ο μέσος όρος εισοδήματος. Επιλέξτε γειτονιές που να έχουν το κέντρο τους σε census tracks που κάθε ένα έχει περισσότερα από 4000 νοικοκυριά και μέσο όρο εισοδήματος μεγαλύτερο του 65000.

2. ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

2.1.

Βρείτε στον χάρτη που σας δίνετε την κατάλληλη περιοχή και σώστε το αποτέλεσμα σε έναν νέο χάρτη με το όνομα resultarea

2.2.

Στην περιοχή που βρήκατε θα πρέπει να επιλέξτε εκείνη την ζώνη που είναι και για εμπορική χρήση. Στον χάρτη (layer) CCzoning βρείτε εκείνα τα χαρακτηριστικά (ζώνες) τα οποία είναι διαθέσιμα για εμπορική (commercial) χρήση. Την πληροφορία για την χρήση έχει το κατηγόρημα DESC_ (χρησιμοποιήστε definition query). Το μέγεθος του κτιρίου που σας ενδιαφέρει είναι 4000 με 6000 square feet και η αντίστοιχη πληροφορία βρίσκεται στο Shape_Area κατηγόρημα του πίνακα κατηγορημάτων του χάρτη

CCbuildings. Βρείτε εκείνα τα κτίρια που ικανοποιούν τις παραπάνω προϋποθέσεις και σώστε τα σε ένα χάρτη με το όνομα finalbuildings.

2.3.

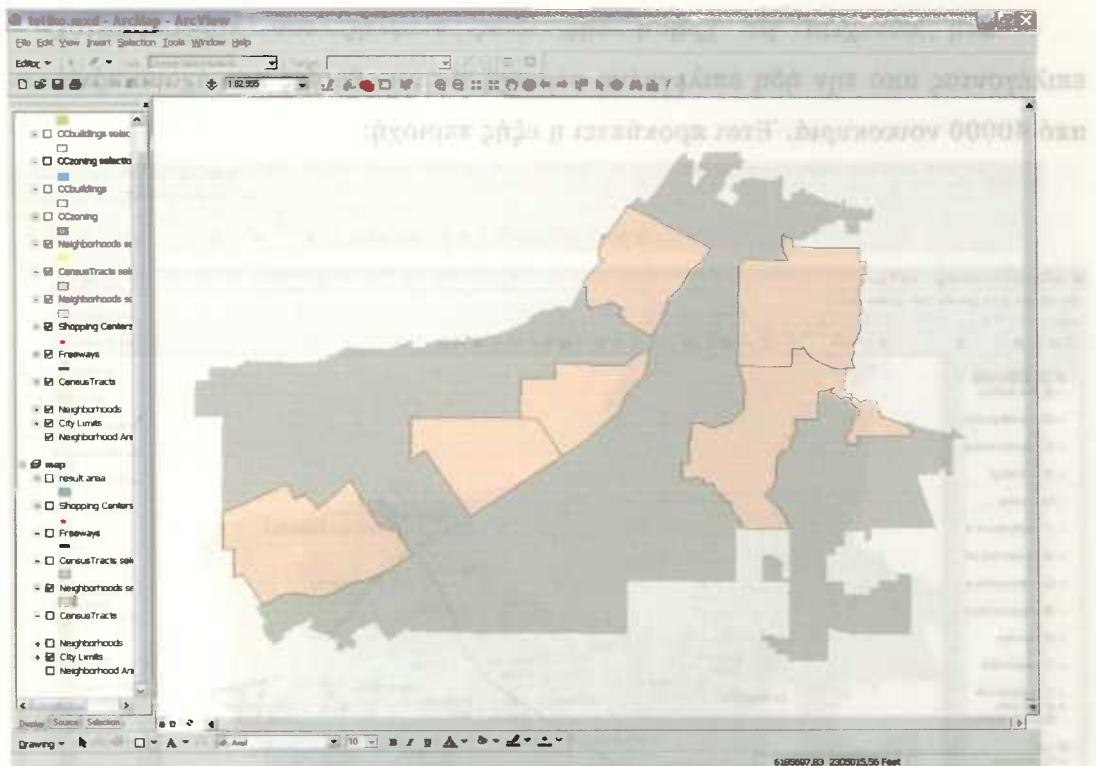
Πώς τα GIS μπορούν γρήγορα να βοηθήσουν μια εταιρεία στην ανεύρεση της καλύτερης τοποθεσίας στις διάφορες real estate δραστηριότητες της, όπως νέο υποκατάστημα, νέα αποθήκη, κέντρο ενημέρωσης ή παροχής υπηρεσιών, κεντρικά γραφεία εταιρείας. Εξετάστε αν τέτοιες τεχνικές εφαρμόζονται από εταιρείες ή real estate γραφεία στην χώρα μας και αναφέρετε ένα παράδειγμα. Πιστεύετε ότι η εφαρμογή τέτοιων εργαλείων χρειάζεται στην χώρα μας; Ποια είναι τα κυριότερα προβλήματα για την ευρεία υιοθέτηση τους στην χώρα μας;

3. ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

3.1.

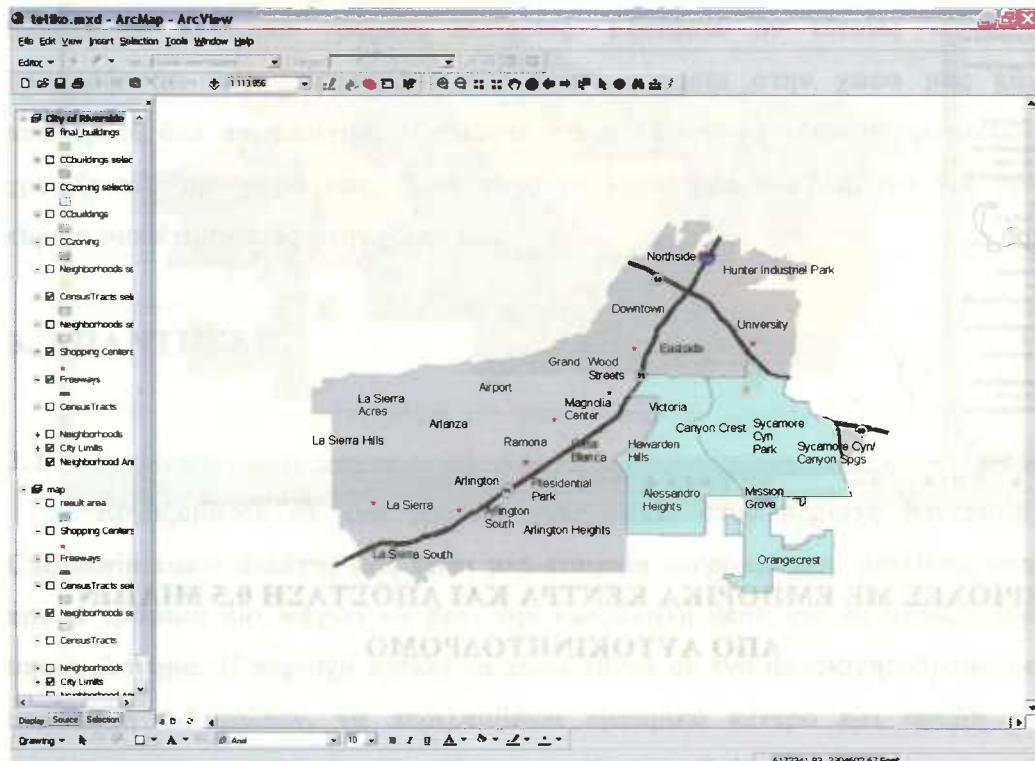
Εργαζόμαστε σε ένα γραφείο real estate στην περιοχή Riverside, California και ο πελάτης μας είναι μια εταιρεία μικρομεσαίου μεγέθους που πουλά τρόφιμα και ψάχνει να βρει την κατάλληλη θέση για να ανοίξει ένα υποκατάστημα. Η περιοχή πρέπει να είναι κοντά σε ένα αυτοκινητόδρομο σε απόσταση 0.5 μιλίων, να περιλαμβάνει εμπορικό κέντρο και επειδή τα προϊόντα είναι ακριβά το υποκατάστημα πρέπει να βρίσκεται σε μια περιοχή με νοικοκυριά με αρκετά υψηλό εισόδημα. Θέλουμε να επιλέξουμε τις γειτονιές που να έχουν το κέντρο τους σε περιοχές που κάθε μία έχει περισσότερη από 4000 νοικοκυριά και μέσο όρο εισοδήματος μεγαλύτερο του 65000.

Για να μπορούμε να βρούμε την κατάλληλη περιοχή που περιγράψαμε παραπάνω εντοπίζουμε πρώτα την τοποθεσία που είναι κοντά σε ένα αυτοκινητόδρομο σε απόσταση 0.5 μιλίων και να περιλαμβάνει εμπορικό κέντρο. Από την επιλογή Selection του GIS θα έχουμε την εξής περιοχή:



**ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΣΤΑΣΗ 0,5 ΜΙΛΙΩΝ
ΑΠΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΔΡΟΜΟ**

Στη συνέχεια με χρήση της ίδιας εντολής του προγράμματος επιλέγοντας από την ήδη επιλεγμένη περιοχή τις τοποθεσίες που έχουν πάνω από 40000 νοικοκυριά. Έτσι προκύπτει η εξής περιοχή:

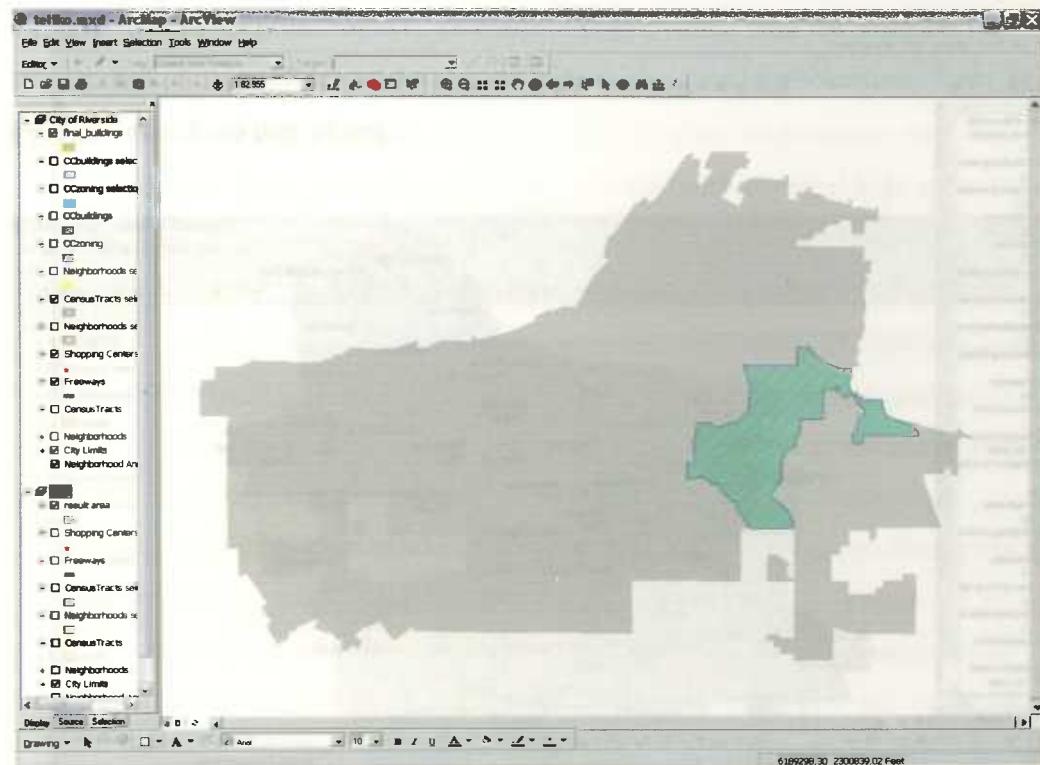


ΤΟΠΟΘΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΠΑΝΩ ΑΠΟ 40.000 ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ

Επειδή δεν υπάρχει ορθή καταγραφή της πληθυσμού στην πόλη, δεν μπορούμε να πάρουμε αποτελεσματικά στοιχεία για την πληθυσμό της πόλης καθώς το δημόσιο αρχείο δεν παρέχει τα απότελέσματα της απογραφής. Η πληθυσμός της πόλης είναι πάντα μεγαλύτερη από την απόγεια της απογραφής.

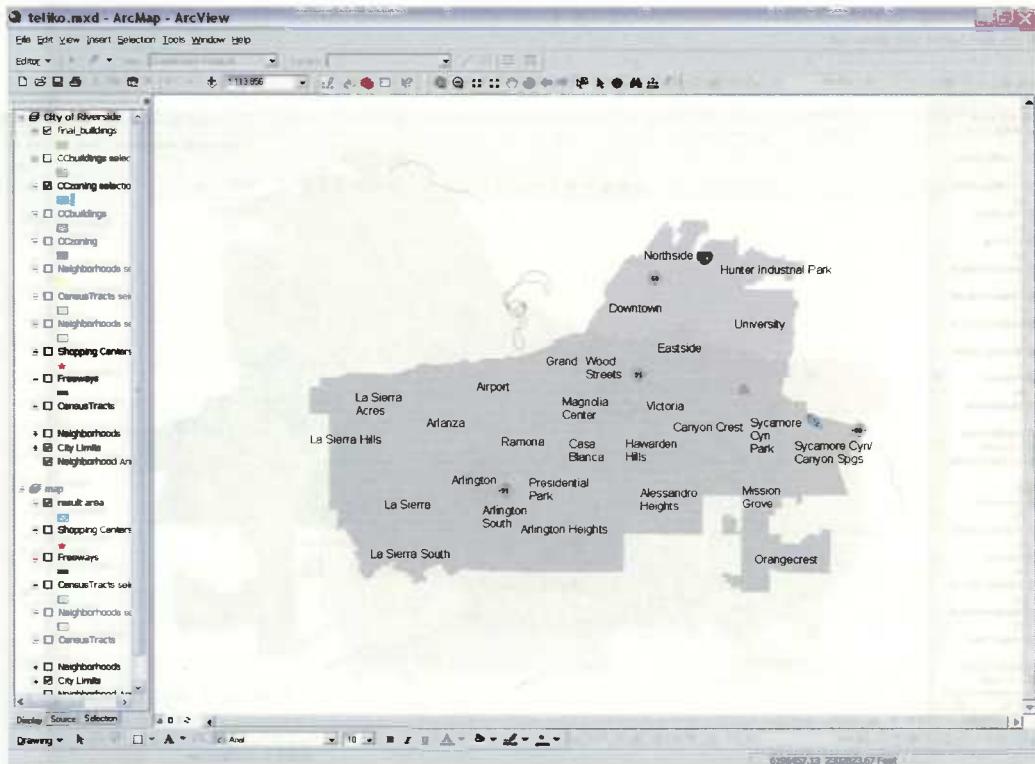
Για την διαδικασία της διατύπωσης της πληθυσμού στην πόλη, δημιουργήθηκε μια αποτελεσματική σύνθεση που περιλαμβάνει τις πληθυσμούς των διαφορετικών περιοχών της πόλης. Η πληθυσμός της πόλης είναι πάντα μεγαλύτερη από την απόγεια της απογραφής. Αυτή της απόστρατη πληθυσμούς της πόλης είναι μεγάλη.

Εν συνεχεία, επιλέγουμε την περιοχή που έχουν οι κάτοικοι της μεγάλο εισόδημα:



ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΜΕΓΑΛΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ

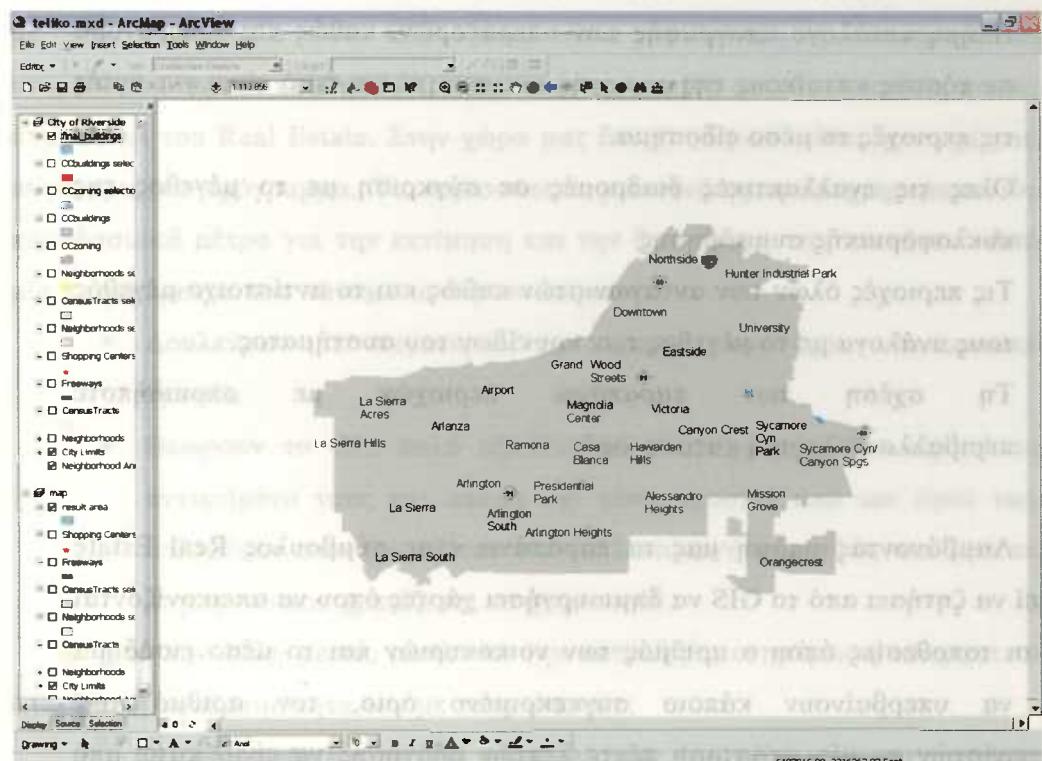
Σε συνδυασμό τώρα των παραπάνω προκύπτει η ζητούμενη σε μας περιοχή, η οποία αποτελεί και την προτεινόμενη περιοχή προς τον πελάτη μας:



RESULT AREA

3.2.

Κατόπιν στη περιοχή που βρήκαμε επιλέγουμε την περιοχή που έχει εμπορική χρήση. Ήξελουμε να βρούμε έτσι το κτίριο που είναι κατάλληλο για τέτοια χρήση. Επίσης, το προτεινόμενο κτίριο θα πρέπει να είναι μεταξύ 4000 και 6000 τετραγωνικών ποδιών, το οποίο το επιλέγουμε από τον attribute table του κατηγορήματος final buildings με χρήση της εντολής selection. Έτσι θα έχουμε τον τελικό μας χάρτη:



ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΑΛΗΛΕΣ ΓΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

3.3.

Πολλοί άνθρωποι θεωρούν το GIS σαν ένα απλό σύστημα παρουσίασης. Το GIS πραγματικά δημιουργεί χάρτες υψηλής ευκρίνειας οι οποίοι επικοινωνούν μεγάλο όγκο πληροφοριών με αποδοτικό τρόπο. Για παράδειγμα, όταν χρησιμοποιούνται για να βρουν την ικανή τοποθεσία στην αγορά για ένα κατάστημα υπεραγοράς, σε λίγο χρονικό διάστημα το GIS παράλληλα θα επεξεργαστεί τα εξής:

- Πλήρη κατάλογο απογραφής των υπεραγορών, καθώς και υπεραγορά σε πόσους κατοίκους της περιοχής αντιστοιχεί και ποιο είναι για αυτές τις περιοχές το μέσο είδοσημα.
- Όλες τις εναλλακτικές διαδρομές σε σύγκριση με το μέγεθος της κυκλοφοριακής συμφόρησης
- Τις περιοχές όλων των ανταγωνιστών καθώς και το αντίστοιχο μέγεθός τους ανάλογα με το μέγεθος των κουκίδων του συστήματος.
- Τη σχέση των παραπάνω περιοχών με οποιαδήποτε περιβαλλοντολογική καταστροφή.

Λαμβάνοντας υπόψη μας τα παραπάνω ένας σύμβουλος Real Estate μπορεί να ζητήσει από το GIS να δημιουργήσει χάρτες όπου να απεικονίζονται όλες οι τοποθεσίες όπου ο αριθμός των νοικοκυριών και το μέσο εισόδημα τους να υπερβαίνουν κάποιο συγκεκριμένο όριο, τον αριθμό των ανταγωνιστών σε μία απόσταση πέντε λεπτών οδήγησης να είναι κάτω από ένα ορισμένο αριθμό και καμία περιβαλλοντολογική καταστροφή δεν έχει πάρει μέρος σε ακτίνα ενός μίλι. Παρόμοια όταν ένας σύμβουλος Real Estate πρέπει να εκτιμήσει ένα ακίνητο, θα πρέπει σε συνεργασία με το GIS να:

- ‘κατεβάσει’ από δεδομένους καταλόγους όλες τις πρόσφατες συναλλαγές που να τηρούν κάποια συγκεκριμένα κριτήρια.
- Συνδυάσει τις πληροφορίες παραπάνω με την αντίστοιχη περιοχή.
- Σημειώνοντας ένα ορισμένο σημείο πάνω στο χάρτη να μπορεί να έχει πρόσβαση σε αυτό μέσο φωτογραφίας ή ακόμα και κάποιο βίντεο.

- Στατιστικά συσχετίζει τις πληροφορίες της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας με όλα τα δημογραφικά, κυκλοφοριακά, ανταγωνιστικά και περιβαλλοντολογικά στοιχεία που έχουν κατεβάσει πιο πάνω.

Οι επαγγελματίες του Real Estate που τελευταία πρωτοστατούν στο χώρο του GIS είναι οι σύμβουλοι επενδύσεων, μεγάλες εταιρείες, οι χρηματιστές.

Υπάρχουν όμως και επαγγελματίες που δεν είναι ακόμα εξοικειωμένοι με την τεχνολογία του GIS όπως είναι οι εκτιμητές ακινήτων, οι κτηματομεσίτες, οι υποθηκοφύλακες, οι διαχειριστές ακινήτων καθώς και οι σύμβουλοι του Real Estate. Στην χώρα μας δεν χρησιμοποιείται δυστυχώς το συγκεκριμένο πρόγραμμα. Τα περισσότερα μεσιτικά γραφεία χρησιμοποιούν παραδοσιακά μέτρα για την εκτίμηση και την διαχείριση των ακινήτων. Από μία μικρή έρευνα που κάναμε τα περισσότερα:

- Δουλεύουν με συγκεκριμένες περιοχές και έχουν συνοικιακό προφίλ.
- Θεωρούν το GIS πολύ εξειδικευμένο πρόγραμμα όσο αφορά το αντικείμενο τους και ακόμα όχι τόσο προσιτό από τον όγκο των δεδομένων που χρειάζεται για να λειτουργήσει καθώς και από το λογισμικό που χρειάζεται να χειριστούν.

Από την άλλη μεριά, μετά από την κατάλληλη ενημέρωση τους για το GIS και τη συνδεσιμότητα του με το real estate:

- Θεωρούν ότι το GIS αποτελεί ίσως ένα πολύ χρήσιμο εργαλείο για τη συγκέντρωση στοιχείων και κατάλληλων πληροφοριών καθώς και τη διαχείριση των ακινήτων.
- Θεωρούν ότι θα έχουν πιο αξιόπιστες αποφάσεις, οι οποίες θα είναι βασισμένες σε πληθώρα πληροφοριών καθώς και εναλλακτικών λύσεων.
- Θα έχουν καλύτερη παρουσίαση των αποτελεσμάτων της έρευνας τους καθώς και πιο ταχεία.
- Σαν αποτέλεσμα όλων των παραπάνω θεωρούν ότι θα αυξήσουν την ανταγωνιστικότητα τους, τα εισοδήματά τους και επομένως τα κέρδη τους.

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω λοιπόν καταλήγουμε ότι αργά ή γρήγορα το GIS θα πρέπει να διεισδύσει στο χώρο του Real Estate. Με τη βοήθεια του θα μπορέσουν αυτοί που ασχολούνται με το χώρο να φέρουν σε πέρας πιο γρήγορα και πιο αποτελεσματικά τις εργασίες τους και να αναπτύξουν το χώρο πιο δυναμικά συνδυάζοντας το με τη τεχνολογία, οργανώνοντας με το κατάλληλο τρόπο το πλήθος των πληροφοριών που υπάρχει.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

Στεφανάκης, Ε. (2005). Βάσεις Γεωγραφικών Δεδομένων και Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών. Αθήνα

Birkin, M. and Graham, C. (1998) GIS, Geodemographics, and Spatial Modeling, Journal of Housing Research

Fung, D., Kung, H. and Barber M. (1995). The Application of GIS to Mapping Real Estate Values, Appraisal Journal

www.castleconsulting.com

<http://gis.esri.com>

BIBLIOGRAPHY

- Zagoraiou, E. (2002). Does a market orientation pay off? Evidence from the Greek retailing industry. *Journal of Business Ethics*, 39(4), 351-364.
- Gulyani, M. and Gaspard, C. (1998). On the consequences of market orientation: new findings from the retailing industry. *Journal of Business Ethics*, 17(1), 1-12.
- Page, D., Kunt, H. and Riedel, J. (2002). The application of the 10
- Whichever part of the world you turn, there's always something to learn.
- www.athenaecon.gr
- www.athenaecon.com
- www.athenaecon.com

Δωρεά

