

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ

ΤΙΤΛΟΣ

Ιωάννα Ιωάν. Πόλλη

ΕΡΓΑΣΙΑ

Που υποβλήθηκε στο Τμήμα Στατιστικής
του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών
ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση
Μεταπτυχιακού Διπλώματος
Συμπληρωματικής Ειδίκευσης στη Στατιστική
Μερικής Παρακολούθησης (Part-time)

Αθήνα
Ιανουάριος 2014

ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ονομάζομαι Πόλλη Ιωάννα. Έχω αποφοιτήσει από το τμήμα Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Ιωαννίνων. Είμαι τελειόφοιτη στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Εργάζομαι σε κατασκευαστική-τεχνική εταιρεία.

ABSTRACT

Ioanna Polli

January 2014

The following thesis includes the article <THE SPANISH FINANCIAL CRISIS> by CARRIE HARRINGTON, translated from English to Greek. Furthermore, it contains cases and programs that use G.I.S. at Real Estate. Finally, the thesis comprises an estimation of a specific apartment in Athens.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ιωάννα Πόλλη

Ιανουάριος 2014

Η παρακάτω διπλωματική εργασία αποτελείται από τρία διαφορετικά μέρη. Το πρώτο μέρος περιλαμβάνει τη μετάφραση του άρθρου "THE SPANISH FINANCIAL CRICIS" της CARRIE HARRINGTON, από τα αγγλικά στα ελληνικά. Το δεύτερο μέρος αφορά τις χρήσεις των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών στην κτηματαγορά. Το τρίτο μέρος περιλαμβάνει την εκτίμηση της αξίας ενός διαμερίσματος στην Αθήνα.

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 Μετάφραση του άρθρου <THE SPANISH FINANCIAL CRISIS> της CARRIE HARRINGTON. Σελίδα 1

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 Χρήσεις των Γ.Σ.Π. στην κτηματαγορά. Σελίδα 19

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 Εκτίμηση της αξίας ένος διαμερίσματος στην Αθήνα. Σελίδα 33

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Ι. Εισαγωγή

Η κρίση δημοσίου χρέους στην Ευρώπη αναπτύχθηκε επειδή οι χώρες παρουσίασαν υψηλότερα ελλείμματα και αυξανόμενο χρέος και οι ευρωπαϊκές κυβερνήσεις αδυνατούσαν όλο και περισσότερο να αποπληρώσουν το χρέος αυτό. Τελικά, οι οργανισμοί πιστοληπτικής αξιολόγησης υποβάθμισαν τα κρατικά ομόλογα πολλών ευρωπαϊκών χωρών,και αυτό έκανε την έκδοση νέων ομολόγων να είναι εξαιρετικά ακριβή. Το 2010, η Ελλάδα ήταν η πρώτη χώρα που λύγισε. Για να εμποδίζει την Ελλάδα να αθετήσει τις οφειλές της, οι χώρες της Ευρωζώνης και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο («ΔΝΤ») χορήγησε Ελλάδα ένα δάνειο. Αργότερα στο έτος, η Ευρωζώνη και το ΔΝΤ παρείχε ένα παρόμοιο δάνειο στην Ιρλανδία. Στις αρχές του 2011, ο πρωθυπουργός της Πορτογαλίας υπέβαλε την παραίτηση του, αφού η κυβέρνηση δεν ήταν σε θέση να συμφωνήσει στα μέτρα λιτότητας για την αντιμετώπιση της κρίσης χρέους της. Θα λάβει επίσης ένα σχέδιο διάσωσης. Η Ισπανία έχει βιώσει παρόμοιες οικονομικές ανησυχίες, και μερικοί θεωρούν ότι αναμένεται μια διάσωση της Ισπανίας. Είτε είναι μέσα από τα κεφάλαια διάσωσης είτε από τα δικά της μέτρα λιτότητας, η ανάγκη επιβίωσης της Ισπανίας από την οικονομική κρίση είναι επιτακτική, λόγω της οικονομικής ισχύος και το μέγεθός της.

Η Ισπανία έπεσε σε οικονομική ύφεση το 2008, λόγω της κατάρρευσης της στεγαστικής αγοράς της, και οι οικονομικές συνθήκες επιδεινώθηκαν όταν κατέστη σαφές πόσο εδραιωμένα άναρχες ήταν οι τραπεζικές καταθέσεις της χώρας στην αγορά του real estate. Η αυξημένη δημόσια οφέλη προκλήθηκε από την αύξηση των κρατικών δαπανών και το δημόσιου χρέος εκτινάχθηκε στα ύψη. Όπως και άλλες ευρωπαϊκές χώρες, με την αύξηση του χρέους της Ισπανίας, οι επενδυτές έγιναν πιο απρόθυμοι να επενδύσουν και η οικονομία της Ισπανίας επιδεινώθηκε περαιτέρω. Αυτό το ενημερωτικό έγγραφο θα περιγράψει τις κύριες αιτίες της ισπανικής χρηματοπιστωτικής κρίσης. Επίσης, θα συζητήσει τι σημαίνει η επιβίωση της Ισπανίας μέσα στην Ευρωζώνη ως σύνολο, και θα αναλύσει τα πιθανά αποτελέσματα για την Ισπανία και την Ευρωζώνη μετά την κρίση και τις επιπτώσεις των αποτελεσμάτων αυτών στην περιφερειακή οικονομία. Τέλος, θα περιγράψει τα μέτρα που η ισπανική κυβέρνηση και η Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») θα λάβουν για να επιδιορθώσουν την ισπανική οικονομία και να εξασφαλίσουν ότι μια κρίση αυτού του μεγέθους δεν θα ξανασυμβεί. Η κατανόηση της κρίση της Ισπανίας και της Ευρωπαϊκής κρίσης χρέους σε γενικές γραμμές απαιτεί την κατανόηση της ιστορίας της ΕΕ και της δημιουργίας της Ευρωζώνης.

ΙΙ. Η Ιστορία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωζώνης

Μετά το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου, οι ευρωπαϊκές χώρες ήθελαν να συμφιλιωθούν με τη Γερμανία για να διασφαλιστεί η αδιάσπαστη ευρωπαϊκή ενοποίηση και να εξάλειφθεί το ενδεχόμενο μελλοντικών πολέμων μεταξύ των χωρών. Αυτό επιτεύχθηκε με την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας ("ΕΚ"), ένα αμάλγαμα από τρεις ξεχωριστές κοινότητες: την Ευρωπαϊκή Κοινότητα Άνθρακα και Χάλυβα, που ιδρύθηκε το 1951, η Ευρωπαϊκή Κοινότητα Ατομικής Ενέργειας, που ιδρύθηκε το 1957, και της Ευρωπαϊκής Οικονομικής Κοινότητας, μια τελωνειακή ένωση που επίσης ιδρύθηκε το 1957. Η Ισπανία έγινε μέλος της ΕΚ το 1986.

Τελικά, οι ευρωπαίοι πολίτες ήταν ελεύθεροι να εργάζονται, να ζουν, και να ταξιδεύουν σε όλη την Ευρώπη, χωρίς να απαιτείται διαβατήριο και θεωρήσεις, και πολλοί είδαν την εφαρμογή ενός ενιαίου ευρωπαϊκού νομίσματος ως το επόμενο πρακτικό βήμα προς την περαιτέρω ενοποίηση. Οι υποστηρικτές του ευρώ τόνιζαν ότι δε χρειάζονταν να γίνεται ανταλλαγή συναλλάγματος κατά την είσοδο σε μια άλλη ευρωπαϊκή χώρα (η οποία θα ωφελήσει τους τουρίστες και τους πολίτες), η διεξαγωγή του εμπορίου μεταξύ των χωρών θα γίνεται πιο εύκολα, διότι οι συμβάσεις θα είναι στο ίδιο νόμισμα, και το πιο σημαντικό, οι σχέσεις μεταξύ των ευρωπαϊκών εθνών θα ενισχυθούν περαιτέρω. Επιπλέον, σε κάποιους άρεσε η ιδέα ότι θα υπάρχει ένα ευρωπαϊκό νόμισμα που θα μπορούσε να ανταγωνιστεί το δολάριο.
Το 1992, η Συνθήκη του Μάαστριχτ υπεγράφη, σύμφωνα με την οποία τα μέλη της Κοινότητας συμφώνησαν στη δημιουργία της ΕΕ και σε μια πορεία προς τη νομισματική ένωση-Ευρωπαϊκή Νομισματική Ένωση ("ΟΝΕ"), με την υιοθέτηση του ενιαίου νομίσματος, του ευρώ. Τα μέλη της ένωσης θα υπόκεινται σε μία νομισματική πολιτική που καθορίζεται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ»), αλλά ήταν ελεύθερα να ακολουθήσουν τις δικές τους δημοσιονομικές πολιτικές τους (φορολογία και δαπάνες), με ορισμένους περιορισμούς που αναφέρονται παρακάτω. Το ευρώ τέθηκε σε κυκλοφορία την 1η Ιανουαρίου 1999. Οι χώρες που χρησιμοποιούν το ευρώ ήταν γνωστές συλλογικά ως την Ευρωζώνη (η εναλλακτικά ως ΟΝΕ). Οι αρχικές χώρες-μέλη της Ευρωζώνης ήταν η Αυστρία, το Βέλγιο, η Γερμανία, η Φινλανδία, η Γαλλία, η Ιρλανδία, η Ιταλία, το Λουξεμβούργο, η Ολλανδία, η Πορτογαλία, και η Ισπανία. Η Δανία και το Ηνωμένο Βασίλειο, αν και μέλη της ΕΕ, αρνήθηκαν να συμπεριληφθούν στη ζώνη του ευρώ, χρησιμοποιώντας μια ειδική δέσμευση στη Συνθήκη του Μάαστριχτ. Μέχρι το 1999, έξι άλλες ευρωπαϊκές χώρες είχαν ενταχθεί στην Ευρωζώνη: η Κύπρος, η Εσθονία, η Ελλάδα, η Μάλτα, η Σλοβενία και η Σλοβακία.
Υπήρχαν επικριτές της ενιαίας νομισματικής πολιτικής πριν το ευρώ εφαρμοσθεί και πριν υπάρξει υποψία για την οικονομική κρίση. Αφού η Συνθήκη του Μάαστριχτ υπεγράφηκε, ένας από τους πιο αυστηρούς επικριτές του ευρώ, ο Martin Feldstein, προειδοποίησε για ορισμένα από τα προβλήματα που η υιοθέτηση του ευρώ θα μπορούσε να επιφέρει(όπως και τελικά έκανε). Για παράδειγμα, ο Feldstein υποστήριζε τη δημιουργία μιας ζώνης ελεύθερων συναλλαγών, αλλά αντιτίθοταν σθεναρά ένα κοινό νόμισμα. Επιτέθηκε το επιχείρημα ότι η εξάλειψη των διακυμάνσεων των συναλλαγματικών ισοτιμιών θα αυξήσει το εμπόριο μεταξύ των χωρών μελών της ευρωζώνης, σημειώνοντας ότι άλλες χώρες, όπως οι Ηνωμένες Πολιτείες και η Ιαπωνία έχουν ξεχωριστά νομίσματα και δεν βρίσκουν εμπόδια στις συναλλαγές τους. Επιπλέον, οι χώρες της Ευρωζώνης θα χάσουν τον έλεγχο των συναλλαγματικών ισοτιμιών τους.
Μια άλλη επίκριση ήταν ότι οι χώρες που δεν μπορούν να υποτιμήσουν το νόμισμά τους δυσκολεύονται να είναι ανταγωνιστικές στην παγκόσμια αγορά. Οι χώρες συχνά υποτιμούν το νόμισμά τους όταν βρίσκονται σε οικονομική ύφεση. Υποτίμηση συμβαίνει όταν μια χώρα ρυθμίζει την αξία του νομίσματός της προς τα κάτω σε σχέση με τα νομίσματα των άλλων χωρών. Με τον τρόπο αυτό, οι εξαγωγές της χώρας θα είναι φθηνότερες και συνεπώς πιο ελκυστικές για τις άλλες χώρες. Η υποτίμηση κάνει, επίσης, τις εισαγωγές πιο ακριβές, ενθαρρύνοντας έτσι την εγχώρια παραγωγή και κατανάλωση. Οι χώρες χρησιμοποιούν συχνά υποτίμηση όταν υπάρχει οικονομική ύφεση. Αντί για περικοπές μισθών, υποτίμηση προκαλεί εκ των πραγμάτων μείωση των μισθών, γιατί ενώ οι εργαζόμενοι παίρνουν το ίδιο ποσό, οι μισθοί τους έχουν μικρότερη αγοραστική δύναμη. Η Ιστορία δείχνει ότι είναι πολύ λιγότερο πιθανό οι εργαζόμενοι να διαμαρτυρηθούν για μια υποτίμηση του

νομίσματος από την πραγματική μείωση των μισθών. Εξαιτίας αυτού, η υποτίμηση του νομίσματος είναι ένα πολύ πολύτιμο νομισματικό εργαλείο. Με την ένταξη στην Ευρωζώνη, τα μέλη έχασαν την ικανότητά τους να υποτιμήσουν ξεχωριστά, το οποίο θα μπορούσε να προκαλέσει τελικά προβλήματα.

Παρά το γεγονός ότι πολλοί έλπιζαν ότι το ευρώ θα ανταγωνιστεί το δολάριο, οι επικριτές επεσήμαναν τις διαφορές μεταξύ των Ηνωμένων Πολιτειών και της Ευρωζώνης. Οι Ηνωμένες Πολιτείες έχουν περίπου 200 χρόνια, και το δολάριο έχει κερδίσει μια ισχυρή φήμη κατά τη διάρκεια αυτής της χρονικής περιόδου. Το ευρώ, από την άλλη πλευρά, θα είναι ένα εντελώς νέο παγκόσμιο νόμισμα, καθώς και ευρωπαϊκά νομίσματα με καλή φήμη, όπως το γερμανικό μάρκο, θα πρέπει να εγκαταλειφθεί.

Οι επικριτές επεσήμαναν επίσης ότι το να επιτρέπεται στις χώρες να διατηρούν χωριστές δημοσιονομικές πολιτικές θα είναι ένα κρίσιμο ελάττωμα στο σύστημα της Ευρωζώνης. Εάν ένα μέλος της Ευρωζώνης που επιδιώκει ανεύθυνες δημοσιονομικές πολιτικές που θα δημιουργήσουν πληθωριστικές πιέσεις, η ΕΚΤ θα αυξήσει τα επιτόκια, αναγκάζοντας τα άλλα μέλη να επιδιώκουν υπεύθυνες δημοσιονομικές πολιτικές για να αντέξουν το υψηλότερο κόστος των επιτοκίων.

Για να αποφευχθεί αυτό το πρόβλημα, η ΟΝΕ ενέκρινε το Σύμφωνο Σταθερότητας και Ανάπτυξης («το Σύμφωνο») το 1997 για να διασφαλιστεί η δημοσιονομική πειθαρχία, μετά την εισαγωγή του ευρώ. Το Σύμφωνο απαιτεί ότι (1) οι χώρες διατηρούν το έλλειμμα του κρατικού προϋπολογισμού τους σε επίπεδο μικρότερο από 3 τοις εκατό του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος («ΑΕΠ»), και (2) το δημόσιο χρέος μιας χώρας δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60 τοις εκατό του ΑΕΠ. Το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο (μία από τις ρυθμιστικές αρχές της ΕΕ) έχει την εξουσία να επιβάλλει κυρώσεις για κάθε μέλος που δεν συμμορφώνεται με τους περιορισμούς αυτούς. Παρ 'όλα αυτά, δεν υπάρχουν σταθεροί κανόνες που διέπουν τις κυρώσεις. Στην πραγματικότητα, το Σύμφωνο είτε έχει εκτελεστεί με συνέπεια είτε δεν έχει εκτελεστεί καθόλου. Όταν η Γερμανία και η Γαλλία, οι βασικοί δημιουργοί του Συμφώνου και δύο από τα ισχυρότερα μέλη της ΕΕ, δεν ήταν σε θέση να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις του Συμφώνου το 2002, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο αντιμετωπίζει έντονες επικρίσεις για τη μη επιβολή κυρώσεων εναντίον τους. Το Συμβούλιο υπερασπίστηκε την απόφασή του με το επιχείρημα ότι, οι χώρες που ήδη αγωνίζονται οικονομικά, δε θα βοηθηθούν από μία οικονομική επιβάρυνση. Το επιχείρημα αυτό δεν κατάφερε να κατευνάσει τους επικριτές.

Λόγω αυτής της κριτικής που αντιμετώπισε μετά την αρχική αποτυχία του, το 2005, τα μέλη μεταρρύθμισαν το Σύμφωνο ώστε να συμπεριλάβει ορισμένες εξαιρέσεις. Οι δύο κύριοι στόχοι του προϋπολογισμού-το έλλειμμα κάτω από το 3 τοις εκατό του ΑΕΠ και το δημόσιο χρέος κάτω από το 60 τοις εκατό του ΑΕΠ-παρέμειναν ίδιοι. Ωστόσο, η μεταρρύθμιση δήλωσε ότι «έκτακτες περιστάσεις» και «άλλων σχετικών παραγόντων» θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όταν ένα μέλος παραβιάσει τα ανώτατα όρια. Επίσης, στα μέλη θα πρέπει να επιτρέπεται να έχουν δύο χρόνια περιθώριο για να διορθώσουν την παραβίαση του Συμφώνου, αλλά εάν μια εξαίρεση ίσχυε, θα μπορούσε να δοθεί και περισσότερος χρόνος. Οι μεταρρυθμίσεις του 2005 δεν αναφέρουν συγκεκριμένες κυρώσεις. Πολλοί κριτικοί παραπονέθηκαν ότι η μεταρρύθμιση δεν άλλαξε το σύμφωνο σε όλα. Απλώς έδωσε στα μέλη μεγαλύτερη ευελιξία, όταν παραβιάζουν τους στόχους και επέτρεψε το Συμβούλιο μεγαλύτερη ευχέρεια στο να επιβάλλει (ή να μην επιβάλλει) κυρώσεις. Πολλοί αναλυτές υποστηρίζουν ότι η έλλειψη επιβολής του Συμφώνου ήταν εν μέρει υπεύθυνη για την τρέχουσα κρίση του δημόσιου χρέους.

III. Ισπανία: μια ακμάζουσα οικονομία

Προκειμένου να ενταχθεί στην ΕΕ, η Συνθήκη του Μάαστριχτ απαιτεί ότι οι χώρες συγκλίνουν σε ορισμένα κριτήρια, όπως τα επιτόκια, τα επίπεδα του πληθωρισμού και τα δημόσια ελλείμματα. Από το 1990, η Ισπανία είχε αντιμετωπίσει δημοσιονομικά ελλείμματα τόσο μεγάλα όσο 6,5% του ΑΕΠ. Λόγω των αυστηρών απαιτήσεων της Συνθήκης του Μάαστριχτ, το 2005 η ισπανική κυβέρνηση άρχισε να δημοσιεύει πλεονάσματα του προϋπολογισμού.

Η Συνθήκη του Μάαστριχτ επίσης καλούσε την Ισπανία να μειώσει τα μακροπρόθεσμα επιτόκια. Ως αποτέλεσμα, οι επιχειρήσεις και τα άτομα είδαν δυνατότητες δανεισμού τους να αυξάνονται, επειδή μπορούσαν να αντέξουν οικονομικά να πληρώνουν τα δάνεια με χαμηλότερα επιτόκια. Περισσότεροι άνθρωποι, ειδικά εκείνοι που ήταν είκοσι χρονών, οι οποίοι είχαν πρόσφατα αποφοιτήσει από ένα πανεπιστήμιο, πήραν δάνεια για να αγοράσουν σπίτια. Παραδοσιακά, στην Ισπανία, η νέα γενιά ζούσε με την οικογένειά της μετά το σχολείο μέχρι να παντρευτεί, αλλά τα τελευταία δέκα χρόνια, οι περισσότεροι αγόρασαν τις δικές τους κατοικίες τους πριν από το γάμο, επειδή χορήγηση δανείων ήταν εύκολη και τα επιτόκια ήταν χαμηλά.

Η κατασκευαστική αγορά αναπτύχθηκε κυρίως λόγω της αυξημένης ζήτησης για κατοικίες. Καθώς όλο και περισσότεροι Ισπανοί αγόρασαν σπίτια, περισσότερες κατασκευαστικές εταιρείες ζητούσαν ανειδίκευτο εργατικό δυναμικό που προκάλεσε αύξηση της μετανάστευσης στην αγορά εργασίας της Ισπανίας. Από το 2000-2008, ο πληθυσμός της Ισπανίας αυξήθηκε από 40.000.000 στα 45.000.000, και από το 1999 μέχρι το 2007 η ισπανική οικονομία δημιούργησε περισσότερο από το ένα τρίτο της συνολικής απασχόλησης που δημιούργηθηκε στην Ευρωζώνη. Καθώς όλο και περισσότεροι μετανάστες ήρθαν στην Ισπανία, περισσότερες κατοικίες ήταν αναγκαίες και ο κύκλος συνεχίζεται. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, οι τιμές των σπιτιών αυξήθηκαν δραματικά, όπως και ο αριθμός των δανείων που χρησιμοποιούνται για την αγορά τους. Η κατασκευαστική αγορά συνέχισε να χτίζει, αδιαφορώντας για το ότι η αναπτυσσόμενη αγορά κατοικίας αναπόφευκτα θα αρχίσει να παγώνει.

IV. Κρίση στην Ισπανία

Λόγω της δραματικής αύξησης στην κατασκευή νέων κατοικιών και το μεγάλο διάστημα μεταξύ της αρχής και του τέλους της κατασκευής του έργου, από τη στιγμή που η ζήτηση για κατοικίες είχε επιβραδυνθεί το 2007, η διάθεση κατοικιών έφτασε στο αποκορύφωμά της. Μέχρι εκείνη τη στιγμή, την κατασκευή αντιπροσώπευαν το 13 τοις εκατό της συνολικής απασχόλησης στην Ισπανία. Όταν οι τιμές άρχισαν να μειώνονται και η ζήτηση στην αγορά κατοικίας σταμάτησε, η ανεργία αυξήθηκε κατά 10 τοις εκατό.

Καθώς η ανεργία εκτινάχθηκε στα ύψη, το ίδιο έκαναν και τα επιδόματα ανεργίας. Σε ένα κράτος πρόνοιας, όπως η Ισπανία, οι παροχές ανεργίας είναι γενναιόδωρες. Ωστόσο, αυτό που ήταν ένα ανεκτό επίπεδο ανεργίας γρήγορα έγινε σταδιακή απώλεια για την ισπανική κυβέρνηση. Η μείωση των φορολογικών εσόδων της ισπανικής κυβέρνησης, τα οποία εξαρτόνται σε μεγάλο βαθμό από την ακίνητη περιουσία, επιδείνωσε το πρόβλημα. Αυτές οι σταδιακές απώλειες για την οικονομία μετέτρεψαν ένα προηγούμενο δημοσιονομικό πλεόνασμα πάνω από 2 τοις εκατό του ΑΕΠ σε έλλειμμα σχεδόν 4 τοις εκατό του ΑΕΠ, παραβιάζοντας τα όρια του Συμφώνου.

Το ισπανικό τραπεζικό σύστημα

Οι Ισπανικές περιφερειακές οικονομίες και τα τραπεζικά δάνεια, που ονομάζεται cajas, αντιπροσωπεύουν το ήμισυ του τραπεζικού συστήματος της Ισπανίας. Υπάρχουν περίπου 24.000 υποκαταστήματα των cajas σε όλη την Ισπανία για να εξυπηρετήσουν τα 46 εκατομμύρια κατοίκους της (ένα υποκατάστημα για περίπου ανά 1.900 άτομα). Σε σύγκριση με το Ηνωμένο Βασίλειο, που έχει πληθυσμό 62 εκατομμυρία περίπου, έχει μόνο 10.000 συνολικά υποκαταστήματα τραπεζών (ένα υποκατάστημα για κάθε 6.200 άτομα). Οι Cajas δεν είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο, και συνήθως περιφερειακοί πολιτικοί ελέγχουν τις cajas αντί των μετόχων. Η πλειοψηφία των πελατών Cajas είναι οικογένειες, μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις, καθώς και μη κυβερνητικές οργανώσεις, όπως οι εγκαταστάσεις υγειονομικής περίθαλψης, περιβαλλοντικές ομάδες, και πολιτιστικές ομάδες. Πριν από την κρίση, οι Cajas συχνά δάνειζαν αυτούς που οι μεγαλύτερες τράπεζες απεύφευγαν, επειδή θεωρούνταν «ανεπιθύμητοι» - πελάτες που ήταν λιγότερο πιθανό να αποπληρώσουν τα δάνειά τους. Σε αντίθεση με το υπόλοιπο του τραπεζικού συστήματος, οι Cajas ήταν σχετικά ανεξέλεγκτες, και δεν υποχρεούνται να γνωστοποιήσουν ορισμένες πληροφορίες, όπως η ασφάλεια για τα δάνεια, το ιστορικό αποπληρωμής και την αξία του δανείου. Αυτή η μη δημοσιοποίηση εμπόδισε την ισπανική κυβέρνηση από την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων των cajas πριν και κατά το μεγαλύτερο μέρος της κρίσης. Η κυβέρνηση,επίσης, δεν γνώριζε το βάθος της επένδυσης των Cajas στην αγορά ακινήτων.

Όταν δύο μεγαλύτερες τράπεζες της Ισπανίας, οι Santander και BBVA, επιβραδύνε το δανεισμό το 2007, οι cajas να συνεχίσαν να δανείζουν σε μεγάλο βαθμό στην εξασθενιμένη στεγαστική αγορά. Μέχρι το 2009, στις Cajas άνηκε το 56% των στεγαστικών δανείων της χώρας, και οι πληρωμές δανείων από τους εργολάβους αντιπροσώπευε το ένα πέμπτο των περιουσιακών στοιχείων των cajas. Επειδή οι cajas δεν ήταν υποχρεωμένες να αποκαλύπτουν ένα μεγάλο μέρος πληροφοριών για τις επενδύσεις τους στην κυβέρνηση, ο συνεχιζόμενος δανεισμός τους στην αγορά ακινήτων έγινε ανεξέλεγκτος.

Όταν η στεγαστική αγορά συνετρίβη το 2009 και οι οφειλέτες χρεοκόπησαν και τα επισφαλή δάνεια αυξήθηκαν δραματικά, οι cajas είχαν παραλύσει από την έλλειψη εσόδων από αυτά τα ληξιπρόθεσμα δάνεια και το υψηλό κόστος που αναλογεί σε αυτό το διογκωμένο σύστημα των Caja. Η Τράπεζα της Ισπανίας εκτίμησε ότι το ποσό των πιθανών προβληματικών δανείων στο ισπανικό τραπεζικό σύστημα (όλα τα προβληματικά δάνεια, τα οποία μπορεί να αθετηθούν) στην αγορά ακινήτων ήταν περίπου € 180.8 δισεκατομμύρια στα μέσα του 2010. Σύμφωνα με ορισμένους αναλυτές, οι ισπανικές τράπεζες ήταν σε θέση να χειρίζονται απώλειες μόνο του ένα τρίτου του ποσού αυτού, και οι cajas μπορούσαν να χειριστούν πολύ λιγότερο.

Μέχρι το 2009, ο κλάδος των κατασκευών ώφειλε δισεκατομμύρια ευρώ στο ισπανικό τραπεζικό σύστημα. Πολλές κατασκευαστικές εταιρείες είχαν ήδη χρεοκοπήσει. Οι κανονικές, εισηγμένες τράπεζες είχαν ληξιπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένου των δανείων κατασκευής περίπου 3,2 τοις εκατό των χαρτοφυλακίων τους, ενώ τα επισφαλή δάνεια στις cajas έφθασαν το 4,4 τοις εκατό. Τον Μάρτιο του 2009, η ισπανική κυβέρνηση ανακοίνωσε το πρώτο δικό της δάνειο διάσωσης για μία Caja. Παρά το γεγονός ότι υπάρχει διαφορά μεταξύ των cajas και των τραπεζών, οι επενδυτές είδαν αυτό το πρώτο πακέτο διάσωσης ως ένδειξη ‘ανθυγιεινής’ κατάστασης του ισπανικού χρηματοπιστωτικού τομέα στο σύνολό του. Μετά τη διάσωση, η εμπιστοσύνη των επενδυτών στις ισπανικές τράπεζες έπεσε κατακόρυφα, προκαλώντας βουτιά στις τραπεζικές μετοχές. Οι τράπεζες χρειάζονταν

περισσότερα χρήματα για να πληρώσουν τους καταθέτες που παρατάσσονται για να εξάγουν τις καταθέσεις τους, δημιουργώντας τραπεζικό πανικό. Κατά τη διάρκεια των τεσσάρων πρώτων μηνών του 2010, οι καταθέτες απέσυραν € 21,6 δισεκατομμύρια. Αυτό επέφερε περισσότερα πακέτα διάσωσης των τραπεζών από την ισπανική κυβέρνηση. Αν και με αυτές τις διασώσεις η κυβέρνηση κράτησε τις τράπεζες από την πτώχευση, η εμπιστοσύνη των επενδυτών για την ισπανική οικονομία μειώθηκε ακόμα περισσότερο.

V. Πού είναι η Ισπανία τώρα;

Η κύρια αιτία ανησυχίας όταν οι τράπεζες έχουν χορηγήσει πάρα πολλά δάνεια είναι ότι οι οφειλέτες δεν θα επιστρέψουν τα κεφάλαια και οι τράπεζες θα πτωχεύσουν. Στις Ηνωμένες Πολιτείες, για παράδειγμα, αυτό είναι ιδιαίτερα ανησυχιτικό επειδή τα περισσότερα δανεια ΗΠΑ είναι μη προσφυγή. Σε ένα μη προσφυγή δάνειο, η είσπραξη του πιστωτή περιορίζεται στην εγγύηση του δανείου- το περιουσιακό στοιχείο του δανειολήπτη δεσμεύεται ως εγγύηση της αποπληρωμής. Όταν ένας δανειολήπτης αθετήσει την αποπληρωμή, ο δανειστής επιτρέπεται μόνο να κατάσχει την εγγύηση (δηλ. μια κατοικία) και δεν μπορεί να προχωρήσει μετά στα άλλα περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη. Ακόμη και αν η εγγύηση αξίζει λιγότερο από την αξία του δανείου,αυτή αποτελεί το μέγεθος της είσπραξης του πιστωτή.

Σε αντίθεση με τις Ηνωμένες Πολιτείες, τα ισπανικά δάνεια είναι συνήθως προσφυγή δάνεια. Με ένα προσφυγή δάνειο, αν ο οφειλέτης δεν είναι σε θέση να κάνει τις πληρωμές για το δάνειο, ο δανειστής δεν περιορίζεται στην εγγύηση των εξασφαλίσεων για την ανάκτηση του δανείου, αλλά μπορεί να επιδιώξει τα προσωπικά περιουσιακά στοιχεία του δανειολήπτη. Εξαιτίας αυτού, οι περισσότερες ισπανικοί δανειολήπτες συνέχισαν, όσο ήταν δυνατόν, να εκπληρώνουν τις πληρωμές των δανείων τους υπό το φόβο του να χάσουν όλα τα περιουσιακά τους στοιχεία. Σε μια οικονομία όπως η Ισπανία αυτή τη στιγμή, οι άνθρωποι δεν θα αρχίσουν να δανείζονται και πάλι σύντομα, γιατί πολλοί εξακολουθούν να προσπαθούν να αποπληρώσουν τα προηγούμενα δάνειά τους. Λιγότερα χρήματα δαπανούνταν σε άλλους τομείς, διότι περισσότερα χρήματα χρειάζονταν για τις δόσεις υποθηκών κάθε μήνα. Ως εκ τούτου, ορισμένοι αναλυτές υποστηρίζουν ότι τα προσφυγή δάνεια διασφαλίζουν γενικά ότι οι άνθρωποι τηρούν τις πληρωμές των δανείων τους, αλλά εμποδίζουν την υπόλοιπη οικονομία. Ωστόσο, στην περίπτωση της Ισπανίας, τα προσφυγή δάνεια θα μπορούσε να δελεάσει πιθανούς επενδυτές στις cajas, ως μέρος των προσπαθειών ανακεφαλαιοποίησης τους.

Τα τρέχοντα στατιστικά στοιχεία γύρω από την οικονομία της Ισπανίας απεικονίζουν τη δεινή οικονομική κατάσταση. Τον Φεβρουάριο του 2011, η ανεργία στην Ισπανία εξακολουθεί να κυμαίνεται γύρω στο 20 τοις εκατό του εργατικού δυναμικού (4,3 εκατομμύρια άνθρωποι), το υψηλότερο στον βιομηχανικό κόσμο. Η ανεργία για τους Ισπανούς κάτω των 25 χρονών φτάνει στο συγκλονιστικό 40 τοις εκατό. Το ποσοστό ανεργίας για τους Ισπανούς κατοίκους με πανεπιστημιακά πτυχία είναι στο 9,4 τοις εκατό, το διπλάσιο από ότι στην υπόλοιπη Ε.Ε. Όπως ήταν αναμενόμενο, η ισπανική κυβέρνηση υπολογίζει ότι το 70% των θέσεων εργασίας που χάθηκαν μετά το 2008 είχαν σχέση με τον κατασκευαστικό τομέα. Ωστόσο, παρά τη συγγλονιστική ανεργία (η οποία οδηγεί σε αύξηση των κρατικών δαπανών για δημόσιες παροχές), το δημόσιο χρέος της Ισπανίας από το 2010 εκτιμήθηκε ότι ήταν 63,4 τοις εκατό του ΑΕΠ, χαμηλότερο από το χρέος του Ηνωμένου Βασιλείου και της Γερμανίας. Τέλος, οι αναλυτές εκτιμούν ότι υπάρχουν 1,5 εκατομμύριο κενές κατοικίες στην Ισπανία, και θα χρειαστεί περίπου έξι χρόνια για να πωλήθούν όλες αυτές οι περιουσίες.

VI. Τι πήγε στραβά;

Υπήρξαν πολλοί παράγοντες που συνέβαλαν στην ισπανική χρηματοπιστωτική κρίση. Η αποτυχία του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης υπογραμμίζει την έλλειψη της ρυθμιστικής αρχής στο πλαίσιο της Ευρωζώνης. Παρά τη μεταρρύθμιση του Συμφώνου, υπάρχει ακόμα λίγη επίβλεψη. Παρά το γεγονός ότι τα μέλη της Ευρωζώνης χρησιμοποιούν το ίδιο νόμισμα, και το Σύμφωνο θέτει τις κατευθυντήριες γραμμές, δεν υπάρχει καμία εποπτεία των δημοσιονομικών πολιτικών. Τα έθνη της ευρωζώνης αφέθηκαν να αυτο-ρύθμιζουν, ακόμη και αν έχουν ενσωματωθεί οι οικονομίες της Ευρωζώνης.

Ένας εύκολος στόχος είναι να κατηγορηθεί ευρωζώνη την ίδια. Η εισαγωγή του ευρώ σήμαινε ότι χώρες της Ευρωζώνης είχαν την ίδια νομισματική πολιτική, αλλά εντελώς διαφορετική δημοσιονομική πολιτική. Επειδή δεν υπήρχε ομοιομορφία μεταξύ των φορολογικών πολιτικών των κρατών μελών, πράγμα που σημαίνει ότι τα μέλη ήταν σε θέση να διατηρήσουν τις δικές τους δαπάνες και φορολογικές πολιτικές, τα κράτη μέλη έχουν βρεθεί σε πολύ διαφορετικές οικονομικές θέσεις, και η αδυναμία να υποτιμήσουν το νόμισμα έχει εμποδίσει την ανάκαμψη. Παρά το γεγονός ότι το ευρώ θεωρήθηκε ως το επόμενο λογικό βήμα για την ενσωμάτωση της Ευρώπης, έχει γίνει ένα σημαντικό εμπόδιο στην ισπανική (και ευρωπαϊκή) κρίση. Οι επικριτές προειδοποίησαν εναντίον ορισμένων από αυτά τα ενδεχόμενα, αλλά τη στιγμή κίνδυνος έγινε εμφανής, ήταν πολύ αργά.

Ένας άλλος παράγοντας που προκαλεί την ισπανικής χρηματοπιστωτική κρίση ήταν η έλλειψη ρύθμισης των ισπανικών ιδρυμάτων δανεισμού και η αγορά ακινήτων. Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, οι Cajas παρείχαν πάρα πολλά δάνεια σε ιδιώτες και επιχειρήσεις (ιδίως σε εκείνους που είναι λιγότερο πιθανόν να είναι σε θέση να αποπληρώσουν τα δάνεια σε μια κρίση). Πολλά από αυτά τα άτομα και τις εταιρείες επένδυσαν τα δάνεια αυτά στην αγορά ακίνητης περιουσίας. Επειδή οι cajas δεν είχαν γνωστοποιήσει τις πληροφορίες τους στην κυβέρνηση, ο βαθμός της πραγματικής έκθεσης της περιουσίας τους ήταν άγνωστη. Η αστάθεια των ισπανικών τραπεζών έχει οδηγήσει σε χαμηλή εμπιστοσύνη των επενδυτών στην ισπανική αγορά. Πολλοί επενδυτές είχαν αποχωρήσει από την ισπανική τραπεζική αγορά ή αρνήθηκαν να επενδύσουν στα προβληματικά cajas, εμποδίζοντας την ισπανική ανάκαμψη.

VII. Επιβίωση της Ισπανίας είναι ζωτικής σημασίας για την Ευρωζώνη

Ενώ η οικονομική επιβίωση της κάθε χώρας της Ευρωζώνης είναι σημαντική, η Ισπανία παίζει έναν ιδιαίτερο ρόλο για δύο λόγους. Πρώτον, λειτουργεί ως πρότυπο για τις πιο αδύναμες χώρες. Η Πορτογαλία, η Ιταλία, η Ιρλανδία, η Ελλάδα και η Ισπανία, συχνά συζητούνται από κοινού, κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρισης. Η Ελλάδα, η Ιρλανδία και τώρα η Πορτογαλία έχουν ζητήσει πακέτα διάσωσης από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ωστόσο, επειδή έχει μεγαλύτερη οικονομία και λιγότερο προβληματικό δημόσιο χρέος, οι αναλυτές θεωρούν ότι η Ισπανία είναι σε καλύτερη κατάσταση από τις άλλες χώρες. Ο φόβος είναι ότι εάν η Ισπανία αθετήσει την αποπλήρωμή για τα κρατικά ομόλογά της και χρειαστει ένα σχέδιο διάσωσης, οι επενδυτές θα χάσουν την πίστη τους στις αδύναμες οικονομίες και θα τραβήξουν περισσότερα χρήματα από αυτές, επιδείνωνοντας περαιτέρω την κατάστασή τους. Εκείνες που δεν έχουν ακόμη ζητήσει ένα σχέδιο διάσωσης θα χρειαστούν ένα, και εκείνες που βρίσκονται στην ανάκαμψη (αυτοί που έχουν λάβει πακέτα διάσωσης) θα σταματήσουν.

Δεύτερον, η Ισπανία είναι επίσης εκπρόσωπος της μεγαλύτερης οντότητας-της Ευρωζώνης. Η Ισπανία είναι ιδρυτικό μέλος και συνδέεται συχνά με την πιο ισχυρή

Γαλλία και τη Γερμανία. Εάν η Ισπανία δεν είναι σε θέση να εξοφλήσει τα κρατικά ομόλογα της, οι αναλυτές και οι επενδυτές φοβούνται ότι το σύνολο της Ευρωζώνης θα βρεθεί σε κίνδυνο. Επειδή πολλές χώρες της Ευρωζώνης έχουν οικονομίες που αντιμετωπίζουν δυσκολίες, εισάγουν πολύ λιγότερο. Αυτό προκαλεί ζημιά στις μεγαλύτερες, εξαγωγικές οικονομίες, όπως η Γερμανία. Αν χώρες όπως η Ισπανία συνεχίζουν να "αγωνίζονται", οι χώρες με ισχυρότερες οικονομίες ενδέχεται επίσης να αντιμετωπίσουν προβλήματα. Για παράδειγμα, αν η οικονομία της Γερμανίας επιδεινώνεται, τα επιτόκια των κρατικών ομολόγων της μπορεί να αυξηθούν, γεγονός που καθιστά πιο δύσκολο για τη Γερμανία να εξοφλήσει το δημόσιο χρέος της. Αυτό θα μπορούσε να προκαλέσει οικονομική αστάθεια στη χώρα.

VIII. Το οικονομικό μέλλον της Ισπανίας

Η μελλοντική οικονομική θέση της Ισπανίας δεν είναι ξεκάθαρη. Ωστόσο, ορισμένα αποτελέσματα είναι πιο πιθανα από ότι άλλα, λόγω της τρέχουσας οικονομικής θέσης της Ισπανίας και το σκοπό και την κατάσταση της ΟΝΕ.

Α. Η Ισπανία Αφήνει την Ευρωζώνη

Ισπανία ενδέχεται να αποχωρήσει από την ευρωζώνη και να επιστρέψει στο δικό της νόμισμα, την πεσέτα. Ωστόσο, αν η Ισπανία προτείνει ακόμα και την έξοδο από την Ευρωζώνη, πολλοί φοβούνται ότι οι καταθέτες θα διακινούν τα κεφάλαιά τους σε ασφαλέστερες περιοχές, προκαλώντας καταστροφικές συνέπειες για τις τράπεζες της χώρας. Για να αποφευχθεί αυτό, η Ισπανία πιθανότατα θα εφαρμόσει ελέγχους κεφαλαίων και όρια στις τραπεζικές αναλήψεις για να επιβραδύνει την σταδιακή απώλεια των τραπεζών, αλλά τα μέτρα αυτά θα περιορίσουν το εμπόριο. Μετά την σταθεροποίηση της νομισματικής πολιτικής της, η Ισπανία θα μπορούσε να υποτιμήσει το νόμισμά της, προωθώντας τις εξαγωγές και μειώνοντας τις εισαγωγές.
Αυτό το σχέδιο είναι απίθανο δεδομένου ότι η ένταξη στην Ευρωζώνη είναι ολοκληρωμένη και η Ισπανία πιθανότατα δεν θα κινδυνεύσει να χάσει περισσότερα κεφάλαια από τις τράπεζες της. Η τεχνική δυσκολία η ίδια είναι τρομακτική: η επαναφορά εθνικού νομίσματος, ο επαναπρογραμματισμός του νομισματικού συστήματος, η εκτύπωση χρήματος, και η κοπή των κερμάτων. Οι κίνδυνοι που συνδέονται με την αποχώρηση από την ευρωζώνη είναι πολύ μεγάλοι, και η Ισπανία είναι απίθανο να κάνει αυτό το δραστικό βήμα. Παρά το γεγονός ότι η Ισπανία και άλλες χώρες μπορεί να μετάνιωσαν την ένταξη τους στην Ευρωζώνη, λόγω της έλλειψης ελέγχου πάνω στην νομισματική και συναλλαγματική πολιτική τους, φαίνεται ότι τώρα δεν υπάρχει επιστροφή.

Β. Η Ισπανία μένει ισχυρή

Η Ισπανία θα μπορούσε εύκολα να περάσει από την κρίση. Τόσο η ισπανική κυβέρνηση όσο και οι Ισπανοί πολίτες θα πρέπει να κάνουν περικοπές στις δαπάνες. Οι άνεργοι θα συνεχίσουν να λαμβάνουν λιγότερα οφέλη από την κυβέρνηση, καθώς η κυβέρνηση θα θέτει σε εφαρμογή τα μέτρα για τη μείωση των κρατικών δαπανών. Η κυβέρνηση θα πρέπει πιθανότατα να ασκήσει μεγαλύτερο έλεγχο πάνω το ιδιωτικό χρέος (όπως εκείνο των cajas) για να αποφευχθεί η διάσωση από την ΟΝΕ. Η μη λήψη ενός σχεδίου διάσωσης (αν η διάσωση γίνει απαραίτητη) θα ήταν οδυνηρό από μόνη της. Ωστόσο, δείχνοντας ότι η χώρα είναι πρόθυμη να υπομείνει σκληρά μέτρα λιτότητας για να αποφύγει τη χρεοκοπία των δανείων της, η Ισπανία θα μπορούσε να ενισχύσει την εμπιστοσύνη των επενδυτών στο μέλλον. Αν και αυτό θα σήμαινε πολλά και δύσκολα χρόνια για την Ισπανία, θα αποφευχθεί ένα σχέδιο διάσωσης και

τα μέτρα λιτότητας της ΟΝΕ που έρχονται με αυτό και θα παραμείνει μέλος της ΟΝΕ.

Γ. Δεύτερο Euro

Ορισμένοι αναλυτές έχουν προτείνει την εισαγωγή ενός "δεύτερου ευρώ" ως μια άλλη πιθανή λύση για την ευρωπαϊκή κρίση χρέους. Σε αυτήν την προσέγγιση, η Ευρωζώνη θα δημιουργήσει ένα άλλο κοινό νόμισμα παράλληλα με το ευρώ, που θα στηρίξει μία αγωνιζόμενη μετάβαση της χώρας από το ευρώ στο νέο νόμισμα, και στη συνέχεια, ενδεχομένως την επιστροφή στο ευρώ. Οι υποστηρικτές ισχυρίζονται ότι επιτρέποντας στις αγωνίζομενες χώρες να εγκαταλείψουν το ευρώ για ένα νέο "ευρώ του χρέους" θα μπορούσαν να μειώσουν τον πόνο για τις τράπεζες και την ΕΚΤ και να αποτρέψουν τη ραγδαία υποτίμηση του ευρώ.

Το ευρώ θα ανταλλάσεται παράλληλα με το δεύτερο "ευρώ του χρέους" για ένα χρονικό διάστημα, επιτρέποντας στις μεγαλύτερες, ισχυρότερες χώρες να συνεχίσουν το εμπόριο ως συνήθως χωρίς να ανησυχούν για τις χώρες που αγωνίζονται να μειώσουν την αξία του ευρώ. Μόλις οι οικονομίες αρχίσουν να ανακάμπτουν, θα μπορούσαν να επανέλθουν στη ζώνη του ευρώ ή επιστρέψουν στο εθνικό τους νόμισμά.

Οι περισσότεροι οικονομολόγοι βρίσκουν αυτό το σχέδιο ανέφικτο. Ο στρατηγικός σχεδιασμός και τα εμπόδια συνεργασίας μεταξύ των εθνών που ήδη αγωνίζονται φαίνεται αδύνατο να ξεπεραστούν.Τα αγωνιζόμενα έθνη αντιμετωπίζουν τις ίδιες δυσκολίες όπως θα έκαναν αν ήταν να επανέλθουν στο τους νόμισμα, συμπεριλαμβανομένου των οργανωτικών ζητημάτων και τον τραπεζικό πανικό. Η πιθανότητα το σχέδιο αυτό να έχει αποτέλεσμα είναι εξαιρετικά χαμηλή.

Δ. Πακέτο διάσωσης ... ή όχι

Πολλοί ανησυχούν ότι η Ισπανία θα χρειαστεί ένα σχέδιο διάσωσης, όπως η Ελλάδα. Ένας παράγοντας που υποδεικνύει οτι θα χρειαστεί μια ισπανική διάσωση είναι η άνοδος των επιτοκίων των Ισπανικών ομολόγων. Ακόμα κι αν εξακολουθούν να είναι χαμηλότερα από εκείνα στην Ελλάδα, την Ιρλανδία και την Πορτογαλία, είναι σχεδόν διπλάσια της Γερμανίας. Τα υψηλά επιτόκια σημαίνουν ότι οι επενδυτές δεν έχουν μεγάλη εμπιστοσύνη ότι η Ισπανία θα είναι σε θέση να εξοφλήσει το δημόσιο χρέος της. Οι επενδυτές απαιτούν υψηλότερα επιτόκια, επειδή ο κίνδυνος αθέτησης των υποχρεώσεων είναι μεγαλύτερος. Αν ισπανικά επιτόκια γίνουν πάρα πολύ υψηλά, η έκδοση ομολόγων για την αποπληρωμή του σημερινού χρέους θα είναι σχεδόν αδύνατο, διότι η Ισπανία δεν θα είναι σε θέση να αντέξει οικονομικά να πληρώσει τα υψηλά επιτόκια. Αυτά τα ζητήματα δείχνουν ότι η Ισπανία μπορεί να είναι η επόμενη στη σειρά που θα χρειαστεί ένα ευρωπαϊκό σχέδιο διάσωσης.

Παρ 'όλα αυτά, άλλοι είναι πιο αισιόδοξοι ότι η Ισπανία δεν θα χρειαστεί σχέδιο διάσωσης, επισημαίνοντας τις διαφορές ανάμεσα στην Ελλάδα και την Ισπανία. Για παράδειγμα, το δημόσιο χρέος της Ισπανίας (το χρέος της ισπανικής κυβέρνησης) είναι σήμερα πολύ πιο διαχειρίσιμο από ότι της Ελλάδας όταν χρειάστηκε σχέδιο διάσωσης. Το δημόσιο χρέος της Ισπανίας είναι περίπου 60 τοις εκατό του ΑΕΠ, ενώ την Ελλάδα ήταν περίπου 140 τοις εκατό. Αυτό θα μπορούσε να αλλάξει, ωστόσο, εάν η Ισπανία χρειαστεί να αναλάβει τις υποχρεώσεις ιδιωτικού τομέα από τις cajas για να μειώσει περαιτέρω οικονομικές ζημίες και την αναστάτωση, το οποίο θα αυξήσει στη συνέχεια το δημόσιο χρέος της Ισπανίας.

Άλλοι αναλυτές συγκρίνουν την οικονομική κατάσταση της Ισπανίας με της Ιρλανδίας για να στηρίξουν το επιχείρημα ότι η Ισπανία δεν θα χρειαστεί διάσωση. Όπως και το ισπανικό τραπεζικό σύστημα, οι ιρλανδικές τράπεζες, επίσης,

χορήγησαν δάνεια σε μεγάλο βαθμό για την αγορά ακινήτων. Για την αντιμετώπιση της κρίσης στην αγορά ακινήτων, η ιρλανδική κυβέρνηση, χρησιμοποιώντας τα χρήματα των φορολογουμένων, διοχέτευσε δισεκατομμύρια ευρώ στις τράπεζες της, και εν μέρει ή πλήρως εθνικοποίησε τις τρεις μεγαλύτερες τράπεζες της. Ωστόσο, η οικονομία της Ισπανίας είναι μεγαλύτερη, και οι απώλειες της Ισπανίκης αγοράς real estate είναι μικρότερες σε σχέση με την οικονομία της. Επιπλέον, σε σύγκριση με τις ιρλανδικές τράπεζες, οι τρεις μεγαλύτερες τράπεζες της Ισπανίας είναι σε σχετικά καλή κατάσταση. Οι cajas, από την άλλη πλευρά, έχουν ακόμα προβλήματα. Για να αντιμετωπιστεί η οικονομική κρίση χωρίς ένα σχέδιο διάσωσης, η Ισπανία πρέπει να βρει έναν άλλο τρόπο για να διαχειριστεί τα cajas και το χρέος της ακίνητης περιουσία τους.

IX. Αυτό που συμβαίνει τώρα;

Η Ισπανία έχει αρχίσει την εφαρμογή κανονιστικών αλλαγών. Πέρασε ένα νέο νόμο που απαιτεί από τα cajas να ενισχύσουν τα κεφάλαιά τους τον Σεπτέμβριο του 2011 αλλιώς θα αντιμετωπίσουν μερική κρατικοποίηση. Η κυβέρνηση έχει δώσει στα cajas χρόνο για να βρουν νέους επενδυτές ή να συγχωνευθούν με άλλες τράπεζες. Ωστόσο, εάν δεν είναι σε θέση να ανακεφαλαιοποιηθούν, η κυβέρνηση θα τις αναλάβει.

Οι συγχωνεύσεις έχουν ήδη αρχίσει, και υπάρχουν τώρα 17 cajas, σε αντίθεση με τα 45 που υπήρχαν πριν από την κρίση. Η ισπανική κυβέρνηση έχει "ενθαρρύνει" έντονα (απειλώντας με εθνικοποίηση) τα cajas να ανακεφαλαιοποιηθούν από μόνα τους με την προσέλκυση ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων. Η αβεβαιότητα σχετικά με το οικονομικό μέλλον της Ισπανίας, που έχει ως αποτέλεσμα τη χαμηλή εμπιστοσύνη των επενδυτών, θα αποτρέψει μια πλήρης ανακεφαλαιοποίηση από ιδιώτες επενδυτές, και οι cajas μάλλον θα πρέπει να αξιοποιήθουν σε άλλους πόρους της κυβέρνησης, όπως το Ταμείο για την Ομαλή Αναδιάρθρωση των Τραπεζών που αναφέρεται παρακάτω.

Οι cajas διαμαρτύρονται ότι οι προσπάθειες μεταρρύθμισης κινούνται πολύ γρήγορα. Φοβούνται ότι οι προσπάθειες πιθανότατα θα οδηγήσουν στο τέλος των cajas μέσω εθνικοποίησης ή μέσω συγχωνεύσεων με μεγαλύτερες εισηγμένες τράπεζες. Παρά το γεγονός ότι τα cajas διαμαρτύρονται, δεν φαίνεται η κυβέρνηση ασχολείται με την επιβίωσή τους, αλλά μόνο με την ανάκαμψη του ισπανικού χρηματοπιστωτικού συστήματος στο σύνολό του. Μέχρι στιγμής η κυβέρνηση έχει αναπροσαρμόσει τις ρυθμίσεις, για να επιτρεπεί στις cajas να γίνουν μετοχικές εταιρείες και να εισηχθούν στην αγορά. Οι νέοι κανονισμοί θα απαιτούν επίσης από τις cajas να είναι πιο διαφανείς όσον αφορά τις πρακτικές δανεισμού τους. Ορισμένοι αναλυτές φοβούνται οι cajas κάλυψαν μέρος των απωλειών τους και η κυβέρνηση εξακολουθεί να μην γνωρίζει την πλήρη έκταση των ζημιών.

Ένας νέος νόμος απαιτεί, επίσης, ότι ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα έχει αρκετά κεφάλαια για να καλύψει τουλάχιστον το 8 τοις εκατό (έως και 10 τοις εκατό σε ορισμένες περιπτώσεις) του "σταθμισμένα στοιχεία του ενεργητικού" της τράπεζας. Σταθμισμένα στοιχεία του ενεργητικού είναι τα περιουσιακά στοιχεία της τράπεζας, όπως δάνεια, που μετριούνται με τον πιστωτικό τους κίνδυνο. Οι κινήσεις αυτές προορίζονται για την προστασία των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, απαιτώντας από αυτά να διατηρούν περισσότερα κεφάλαια εάν, για παράδειγμα, χορηγούν δάνεια υψηλού κινδύνου. Οι στόχοι που τέθηκαν σε εφαρμογή από το νόμο πρέπει να πληρούνται από τον Σεπτέμβριο του 2011, αλλιώς οι τράπεζες θα αντιμετωπίσουν την εθνικοποίηση. Μερικές cajas (αυτές με συγκεκριμένα σχέδια για να ξεκινήσει

διαπραγμάτευση δημόσια) θα έχουν περισσότερο χρόνο για να μπορέσουν να βρουν ιδιώτες επενδυτές να αντλήσουν κεφάλαια.
Η ισπανική κυβέρνηση δημιούργησε επίσης το Ταμείο για την Ομαλή Αναδιάρθρωση του Τραπεζικού Συστήματος ("FROB") τον Ιούνιο του 2009. Σκοπός του FROB είναι να παρέχει κεφάλαια για να διαχειριστεί την αναδιάρθρωση των τραπεζών. Η ισπανική κυβέρνηση εγγυήθηκε € 9.000.000.000 σε κεφάλαια, αλλά το FROB έχει την ικανότητα να δανείσει έως και € 99 δισεκατομμύρια στις τράπεζες για τις προσπάθειες αναδιάρθρωσης. Ωστόσο, για να αξιοποιήσουν τα κεφάλαια αυτά, οι τράπεζες πρέπει να ακολουθήσουν τους κανόνες που ορίζονται από την κυβέρνηση, και οι τράπεζες τελικά πρέπει να αποπληρώσουν τα δάνεια του FROB. Οι τράπεζες άργησαν να ζητήσουν αυτά τα κεφάλαια. Κάποιες περίμεναν μέχρι τα μέσα του 2010 να αρχίσουν τις συγχωνεύσεις που απαιτούνται από το FROB για να λάβουν τα κεφάλαια. Μέχρι τον Μάρτιο του 2011, το FROB είχε εκταμιεύσει μόνο περίπου € 12 δισεκατομμύρια.
Προκειμένου να μειώσει τις δαπάνες της, η ισπανική κυβέρνηση έχει αρχίσει την εφαρμογή των μέτρων λιτότητας για να επιβραδύνει την αύξηση του δημοσιονομικού ελλείμματος. Για παράδειγμα, έχει ανακοινώσει την περικοπή της μηνιαία επιδότησης για τους μακροχρόνια ανέργους. Η Ισπανία έκοψε επίσης, τους μισθούς στο δημόσιο κατά 5 τοις εκατό, πάγωσε τους μισθούς και τις συντάξεις το 2011, έκοψε τα επιδόματα για τις νέες μητέρες και αύξησε το όριο συνταξιοδότησης από τα 65 στα 67. Οι μεταρρυθμίσεις αυτές ισχύουν επίσης και για τις περιφερειακές κυβερνήσεις, οι οποίες προσλαμβάνουν σχεδόν το ήμισυ του συνόλου των εργαζομένων στο δημόσιο και ρυθμίζουν τις δαπάνες για την υγεία. Αν και υπήρξαν διαμαρτυρίες από τα συνδικάτα των εργαζομένων σχετικά με τα μέτρα αυτά, η εναντίωση δεν συγκρίνονταν με αυτές που ακινητοποίησαν πόλεις σε όλη τη Γαλλία το 2010, όταν ο πρόεδρος Νικολά Σαρκοζί αύξησε την ηλικία συνταξιοδότησης από τα 60 έως 62.
Το σύνολο της ΕΕ λαμβάνει επίσης μέτρα για την επίλυση των σημερινών προβλημάτων και για να εμποδίζουν μια νέα κρίση. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δημιούργησε το Ευρωπαϊκό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας («EFSF») το 2010, μετά από τη διάσωση της Ελλάδα από το ΔΝΤ και τις χώρες της Ευρωζώνης . Το EFSF είναι μια οντότητα που αποσκοπεί στην έκδοση μέχρι € 440 δισεκατομμυρίων του χρέους στις αγορές κεφαλαίων. Με τα κεφάλαια που λαμβάνονται από την έκδοση θα χορηγούνται δάνεια σε κράτη μέλη της ΕΕ που έχουν οικονομικό πρόβλημα. Εάν μια χώρα λαμβάνει ένα δάνειο από το EFSF, θα υπόκειται σε αυστηρά μέτρα λιτότητας, όπως φορολογικές και συνταξιοδοτικές μεταρυθμίσεις, μειώσεις των μισθών των δημοσίων υπαλλήλων, καθώς και την ιδιωτικοποίηση ορισμένων εταιρειών. Τα κράτη μέλη θα εγγύούνται τα ομόλογα του EFSF. Ωστόσο, όταν ένα κράτος μέλος λάβει ένα δάνειο από το EFSF, δεν είναι υποχρεωμένο να εγγυηθεί για τα δάνεια που χορηγούνται σε άλλες χώρες. Είναι σαφές ότι αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει σε πρόβλημα εάν πάρα πολλές χώρες ζητήσουν δάνεια.
Το EFSF έχει προγραμματιστεί να λήξει το 2013, οπότε και θα πρέπει να αντικατασταθεί με ένα μόνιμο μηχανισμό αντιμετώπισης κρίσεων που ονομάζεται Ευρωπαϊκός Μηχανισμός Σταθεροποίησης («ΕΜΣ»). Ο ΕΜΣ θα χορηγεί δάνεια σε ένα κράτος μέλος που απειλείται με σοβαρές οικονομικές δυσκολίες και θα απαιτεί από τους δανειολήπτες να ακολουθήσουν μέτρα λιτότητας παρόμοιες με εκείνες από το EFSF. Σκοπός του ΕΜΣ είναι να αποφευχθούν τυχόν μελλοντικές κρίσεις στην ευρωζώνη.
Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε επίσης ένα πακέτο νομοθετικών μέτρων για την αποφυγή μελλοντικών οικονομικών κρίσεων και την επιβολή της μεταρρύθμισης του

Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης. Η νομοθεσία απαιτεί στενότερη παρακολούθηση των δημοσιονομικών πολιτικών των μελών. Προειδοποιήσεις και ενδεχομένως πρόστιμα, θα πρέπει να επιβληθούν σε περίπτωση που ένα κράτος μέλος παρεκλίνει από τις πολιτικές. Τα πρόστιμα θα επιστρέφονται στο μέλος, εάν η απόκλιση διορθώνεται γρήγορα. Ίσως το πιο σημαντικό, η νομοθεσία καθορίζει ελάχιστες απαιτήσεις για τις δημοσιονομικές πολιτικές των μελών. Επίσης, απαιτεί πιο συχνή παρακολούθηση. Εάν κατά τη διάρκεια ελέγχου, ανακαλυφθεί μια σοβαρή δημοσιονομική ανισορροπία, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο δύναται να απευθύνει συστάσεις και να θεσπίσει μία 'διαδικασία υπερβολικής ανισορροπίας'. Το κράτος μέλος θα πρέπει στη συνέχεια να παράσχει ένα σχέδιο δράσης για να διορθώσει την ανισορροπία και το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο πρέπει να εγκρίνει το σχέδιο αυτό. Τέλος, αν ένα μέλος παραλείπει κατ 'επανάληψη να ενεργεί για αυτές τις ανισορροπίες, θα πρέπει να καταβάλει ετήσιο πρόστιμο ίσο με το 0,1 τοις εκατό του ΑΕΠ της χώρας. Τα μέτρα αυτά αποτελούν ένα σημαντικό βήμα προς την αυστηρότερη ρύθμιση των φορολογικών πολιτικών των κρατών μελών και την επίτευξη των στόχων και σκοπών του Συμφώνου.

Όσο για σήμερα, αυτές οι αλλαγές πολιτικής ακόμα δεν φαίνεται να ηρεμούν τις ανησυχίες των επενδυτών. Η Moody, ένας καλά αξιόπιστος οργανισμός αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, υποβάθμισε τα δημόσια ομόλογα της Ισπανίας το Μάρτιο του 2011, προκαλώντας βαριές απώλειες στις χρηματιστηριακές αγορές, διότι μια χαμηλότερη πιστοληπτική ικανότητα υποδηλώνει στους επενδυτές ότι το να αγοράζουν ισπανικά χρεόγραφα γίνεται πιο επικίνδυνο. Την ίδια ημέρα της υποβάθμισης, η ισπανική κυβέρνηση δήλωσε ότι το θα χρειαστεί μόνο να παρέχει περίπου € 20 δισ. νέα κεφάλαια για το προβληματικό τραπεζικό σύστημα (ένα ποσό που διατηρήθηκε για περίπου ένα χρόνο). Ωστόσο, άλλοι αναλυτές εκτιμούν ότι το ποσό που χρειάζεται είναι από € 40 έως € 120 δισεκατομμύρια. Ενώ ένας εκπρόσωπος της Moody σχολίασε ότι ο οργανισμός δεν θεωρεί την Ισπανία τόσο επικίνδυνη, όπως η Ιρλανδία, εξακολουθεί να υπάρχει μεγάλη αβεβαιότητα στην Ισπανία για το κόστος της αποκατάστασης.

Είναι επίσης σημαντικό να σημειωθεί ότι, ενώ πολλά κράτη μέλη της ΕΕ υποφέρουν οικονομικά, χώρες της ΕΕ ακόμα εντάσσονται την Ευρωζώνη. Η Εσθονία ολοκλήρωσε την ένταξή της στην Ευρωζώνη εν μέσω της οικονομικής κρίσης. Ενώ ορισμένοι επικριτές του ευρώ λένε ότι η Εσθονία και οι άλλες χώρες που είναι σε καλό δρόμο για να ακολουθήσουν (όπως η Λετονία και Λιθουανία) δεν έχουν τίποτα να χάσουν, η ένταξή τους εξακολουθεί να είναι ένα σημάδι της πίστης στο μέλλον της Ευρωζώνης. Άλλα μέλη της ΕΕ, όπως η Πολωνία και η Ουγγαρία, έχουν υποσχεθεί ότι θα ενταχθούν στην Ευρωζώνη, αλλά δεν φαίνεται να βιάζονται να το κάνουν τόσο σύντομα. Αυτά τα έθνη πιθανότατα θα περιμένουν να δουν πώς η κρίση στην Ευρωζώνη έχει επιλυθεί πριν από τη δέσμευση τους στο ευρώ.

Συμπέρασμα

Η Ισπανία εξακολουθεί να παραμένει σε δεινή οικονομική θέση. Ωστόσο, η ισπανική κυβέρνηση και η ΕΕ εργάζονται σκληρά για να εγγυηθούν την αποκατάσταση και τη σταθερότητά της. Η Ισπανία βρέθηκε σε μια μοναδική κατάσταση, λόγω της αγοράς της ακίνητης περιουσίας της και τις λειτουργίες των cajas. Όταν η αγορά ακινήτων κατέρρευσε, έριξε και το σύνολο της ισπανικής οικονομίας. Ενώ η ισπανική κυβέρνηση ίσως θα έπρεπε να είχε ενεργήσει νωρίτερα, δρα τώρα και κάνει τις απαραίτητες αλλαγές για την επίτευξη ανάκαμψης. Η Ισπανία πιθανόν να εξακολουθήσει να μη βλέπει αύξηση της απασχόλησης και ανάπτυξης για πολλούς μήνες, αλλά η σημαντική θέση της Ισπανίας στο πλαίσιο της Ευρωζώνης και η

ελαστικότητα της κυβέρνησης και του λαού της, υποδηλώνουν ότι η Ισπανία θα επιβιώσει από αυτή την οικονομική ύφεση και ελπίζουμε ότι θα μάθει από τα λάθη της. Η ΟΝΕ επίσης θα μάθει από τα λάθη που έκανε και θα αλλάξει το ρυθμιστικό της σχέδιο για την πρόληψη μελλοντικών κρίσεων.

Source List

Á. Estrada, J.F. Jimeno & J.L. Malo de Molina, *The Spanish Economy in EMU: The First Ten Years*, BANCO DE ESPAÑA, 2009, *available at* http://www.bde.es/informes/be/ocasional/do0901e.pdf.

Banks, Bricks, and Mortar: An Already Solid Financial System Faces More Consolidation, ECONOMIST, Nov. 6, 2008, *available at* http://www.economist.com/node/12501011.

Bill Mitchell, *España Se Está Muriendo*, BILLY BLOG (Jan. 8, 2010, 5:32 PM), http://bilbo.economicoutlook.net/blog/?p=7208.

Chana Joffe-Walt, *When Borrowers Don't Pay, Should The Bank Take Everything?*, NPR, (Feb. 18, 2011, 12:01 AM), http://www.npr.org/blogs/money/2011/02/18/133847397/when-borrowers-dont-pay-should-the-bank-take-everything.

Cyrus Sanati, *How a Second Euro Could Save Europe*, CNN (Feb. 2, 2011), http://money.cnn.com/2011/02/02/news/international/how_second_euro_works.fortune/index.htm.

Devaluation, INVESTOPEDIA, http://www.investopedia.com/terms/d/devaluation.asp (last visited Apr. 13, 2011).

El Banco de España Exige 15.152Millones de Capital a Ocho Grupos de Cajas y Cuatro Bancos, EL PAÍS (Spain), Mar. 10, 2011, *available at* http://www.elpais.com/articulo/economia/Banco/Espana/exige/15152/millones/capital/grupos/cajas/bancos/elpepueco/20110310elpepueco_12/Tes.

Emma Ross-Thomas, *Spain's Progress on Deficit Creates Cushion for Savings Banks: Euro Credit*, BLOOMBERG (Jan. 23, 2011), http://www.bloomberg.com/news/2011-01-23/spain-s-progress-on-deficit-creates-cushion-for-savings-banks-euro-credit.html.

Estonia Joins Euro Club Riven by Crisis, Others Wary, REUTERS (Dec. 31, 2010), http://www.reuters.com/article/2010/12/31/estonia-euro-idUSLDE6BU07720101231.

France Raises Retirement Age Despite Protests, MSNBC (Nov. 10, 2011), http://www.msnbc.msn.com/id/40103988/ns/world_news-europe/.

HAL S. SCOTT, INTERNATIONAL FINANCE: TRANSACTIONS, POLICY, AND REGULATION 275 (2005).

Harsh Doshi, et al., *A Study of European Monetary System; Events and the Crisis Leading to formation of Euro*, INDIAN AND GLOBAL ECONOMY (Aug. 4, 2010), http://www.scribd.com/doc/37097615/3/Formation-of-EMS-EMU-EU.

How to Run the Euro: Fixing Europe's Single Currency, ECONOMIST, Sept. 23, 2010, *available at* http://www.economist.com/node/17093339?story_id=17093339.

It's Too Soon to Call an End to the Banking Crisis, N.Y. TIMES, Jun. 15, 2009, *available at* http://dealbook.nytimes.com/2009/06/15/its-too-soon-to-call-an-end-to-the-banking-crisis/.

Jonathan House & Sara Schaefer Muñoz, *Spain Moves to Fix Cajas Problem*, WALL ST. J., Jan. 12, 2011, *available at* http://online.wsj.com/article/SB10001424052748703791904576075822226809418.html.

Luis Salvador-Carulla et al., *The Role of Ethical Banks in Health Care Police and Financing in Spain*, 36 J. OF HEALTH CARE FIN. 83 (2009).

Martin Feldstein, *Europe's Monetary Union: The Case Against EMU*, ECONOMIST, Jun. 13, 1992, *available at* http://www.nber.org/feldstein/economistmf.pdf.

Matthew J. Gabel, *European Union (EU)*, HISTORY.COM, http://www.history.com/topics/european-union-eu.

Miles Johnson, *Spanish Unemployment Continues to Climb*, FIN. TIMES, Mar. 2, 2011, *available at* http://www.ft.com/cms/s/0/dfd5fe6a-44c4-11e0-a8c6-00144feab49a.html#axzz1JMDOBuaA.

Mohamed El-Erian, *Spain Is Not Greece and Need Not Be Ireland*, FIN. TIMES, Feb. 3, 2011, *available at* http://www.ft.com/cms/s/0/ff2b6e34-2f8a-11e0-834f-00144feabdc0.html#axzz1JMDOBuaA.

Paul Krugman, *Can Europe Be Saved*, N.Y. TIMES, Jan. 12, 2011, *available at* http://www.nytimes.com/2011/01/16/magazine/16Europe-t.html?_r=3&scp=1&sq=can%20europe%20be%20saved&st=cse.

Peter Spiegel, *Europe: Debt Crisis Finally Force a Rethink of Rescue Remedies*, FIN. TIMES, Jan. 25, 2011, *available at* http://www.ft.com/cms/s/0/1a54da6e-273f-11e0-80d7-00144feab49a.html#axzz1JMDOBuaA.

Press Release, European Union, The European Stabilization Mechanism (May 5, 2010) http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=MEMO/10/173.

Purpose and Organization, FROB, http://www.frob.es/general/creacion_en.html (last visited Apr. 13, 2011).

Raphael Minder, *Mix of Politics and Banking in Spain's Woes*, N.Y. TIMES, Jun. 3, 2010, *available at* http://www.nytimes.com/2010/06/04/business/global/04caja.html?pagewanted=1&_r=1&sq=spain%20cajas&st=nyt&scp=1.

Raphael Minder, *Spain Identifies Risk of Problem Loans in Savings Banks*, N.Y. TIMES (Feb. 21, 2011), *available at* http://www.nytimes.com/2011/02/22/business/global/22cajas.html?ref=spain.

Savings and Groans: Misery for the Cajas Does Not Mean Joy for the Banks, ECONOMIST, Nov. 19, 2009, *available at* http://www.economist.com/node/14924481.

Sharlene Goff & Victor Mallet, *Spain Seeks to Show It Is Not Another Ireland*, FIN. TIMES, Jan. 14, 2011, *available at* http://www.ft.com/cms/s/0/3fdfdcfa-2016-11e0-a6fb-00144feab49a.html#axzz1JMDOBuaA.

Sharon Smith, *Spain Needs Six Years to Sell Glut of Vacant Homes, Acuna Says*, BLOOMBERG (Nov. 17, 2010), http://www.bloomberg.com/news/2010-11-17/spain-needs-six-years-to-sell-glut-of-vacant-homes-acuna-says.html.

Shumpei Takemori, *Insights Into the World: Euro Crisis Reveals Flaw—Separate Fiscal Policies*, DAILY YOMIURI ONLINE (May 18 2010), http://www.yomiuri.co.jp/dy/columns/commentary/20100518dy02.htm.

Spain Jobless Rate Surges to 20.33%, REUTERS (Jan. 28, 2011), http://www.rte.ie/news/2011/0128/spain-business.html.

Spain Rights Saving Banks' Wrongs, FIN. TIMES, Feb. 22, 2011, *available at* http://www.ft.com/cms/s/0/2698a45c-3ebb-11e0-834e-00144feabdc0.html#axzz1JMDOBuaA.

Spain's Cajas: Thinking Outside the Box, ECONOMIST, Jul. 29, 2010, *available at* http://www.economist.com/node/16702031?story_id=16702031.

Spanish Steps: A Simply Way of Curbing Bank's Greed, ECONOMIST, May 15, 2008, *available at* http://www.economist.com/node/11325484?story_id=11325484.

The Future of the Euro: Don't Do It, ECONOMIST, Dec. 2, 2010, *available at* http://www.economist.com/research/articlesBySubject/displaystory.cfm?subjectid=348930&story_id=17629661.

The Mess in La Mancha: Part of Spain's Bad-Debt Problem is Hidden Within Its Saving Banks, ECONOMIST, Apr. 2, 2009, *available at* http://www.economist.com/node/13415830.

The World Factbook, CENT. INTELL. AGENCY, https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/rankorder/2186rank.html (last visited Apr. 13, 2011).

Twice the Unemployment Rate Among University Graduates in Spain, Than in the EU, BARCELONA REP. (APR. 13, 2011), http://www.barcelonareporter.com/index.php?/news/comments/17952/.

Victor Mallet, David Oakley, & Quentin Peel, *Market Jitters as Spain Credit Downgraded*, FIN. TIMES, Mar. 10, 2011, *available at* http://www.ft.com/cms/s/0/672adf56-4aed-11e0-911b-00144feab49a.html#axzz1JMDOBuaA.

Victoria Burnett, *Spanish Bailout Rattles Bank Shares*, N.Y. TIMES, Mar. 30, 2009, *available at* http://www.nytimes.com/2009/03/31/business/global/31rescue.html?scp=1&sq=spain+cajas&st=nyt.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών

Χρησιμότητα των GIS

ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΩΝ GIS

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1- ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ PORTAL ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 2- ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΑΧΙΒΕΑΤ

ΑΓΟΡΑ REAL ESTATE

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΩΝ GIS ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΣΤΗΝ ΑΜΕΡΙΚΗ

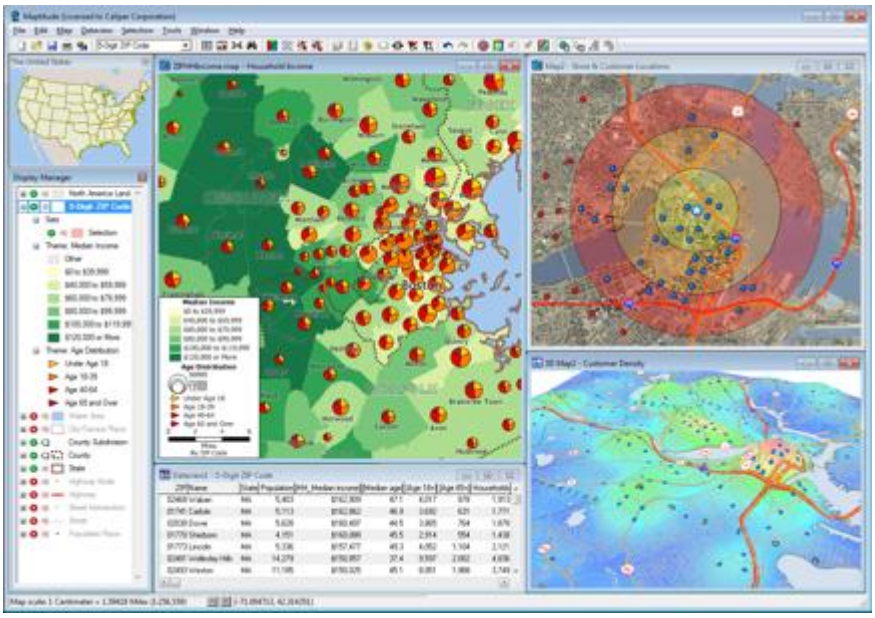
ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΓΣΠ ΣΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΠΗΓΕΣ

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ-ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Το Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών (ΣΓΠ), γνωστό ευρέως και ως G.I.S. Geographic Information Systems, είναι σύστημα διαχείρισης χωρικών δεδομένων (spatial data) και συσχετισμένων ιδιοτήτων. Το Γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών έχει πολλές ιδιότητες και εφαρμογές. Έχει τη δυνατότητα να συλέξει, να αναλύσει, να αποθηκεύσει, να επεξεργαστεί, να προσαρμόσει και να παρουσιάσει γεωγραφικά συσχετισμένες πληροφορίες. Τα συστήματα GIS αποτυπώνουν χωρικά δεδομένα σε γεωγραφικό ή χαρτογραφικό ή καρτεσιανό σύστημα συντεταγμένων. Επίσης, συνδέουν χωρικά και περιγραφικά δεδομένα. Η τεχνολογία των GIS ολοκληρώνει τις λειτουργίες όπως η αναζήτηση και η στατιστική ανάλυση, με τα πλεονεκτήματα της οπτικής απεικόνισης και της γεωγραφικής ανάλυσης που προσφέρουν οι χάρτες. Μοντελοποιούν το χώρο συνδυάζοντας αρκετές πληροφορίες. Έχουν τη δυνατότητα να αποθηκεύσουν διαφορετικά δεδομένα όπως δρόμους, κτίρια, ποτάμια, δάση, βουνά κ.α. σε ένα σύνολο.



Τα Γωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών εμφανίστηκαν για πρώτη φορά τη δεκαετία του 80 και την τελευταία δεκαετία έχουν γνωρίσει μεγάλη άνθηση. Στην Αμερική και σε αρκετές ευρωπαϊκές χώρες, τα γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών χρησιμοποιήθηκαν πολύ πριν γίνουν γνωστά στην Ελλάδα.

ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΩΝ GIS

Τα Γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών είναι ιδιαίτερα χρήσιμα και έχουν πολλές εφαρμογές στη σημερινή εποχή. Χρησιμοποιούνται από οργανισμούς και δημόσιες υπηρεσίες, καθώς και από ιδιωτικές επιχειρήσεις. Οι δυνατότητες των GIS, τα καθιστούν πολύτιμα για τη λήψη αποφάσεων, την επεξήγηση γεγονότων, την εκτίμηση αποτελεσμάτων και το σχεδιασμό στρατηγικών.

Πιο συγκεκριμένα τα GIS είναι χρήσιμα:

- Στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.
- Αστικές και περιφερειακές μελέτες.
- Στην καταγραφή της δημόσιας και ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας.
- Διαχείρηση και βελτιώση του οδικού δυκτίου.
- Ανάπτυξη χρήσεων γης.
- Εδαφολογικές και περιβαλλοντικές μελέτες.
- Εύρεση κατάλληλων περιοχών (για τη δημιουργία αστικών πόλεων και τη χωροθέτηση επιχειρήσεων).
- Στην καταφραφή ενεργειακών πόρων και στον ενεργειακό σχεδιασμό.
- Στην ανάλυση αγοράς.
- Σε δημογραφικά ζητήματα.

Τα Γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών είναι χρήσιμα και σε κυβερνητικό επίπεδο για τους παρακάτω λόγους:

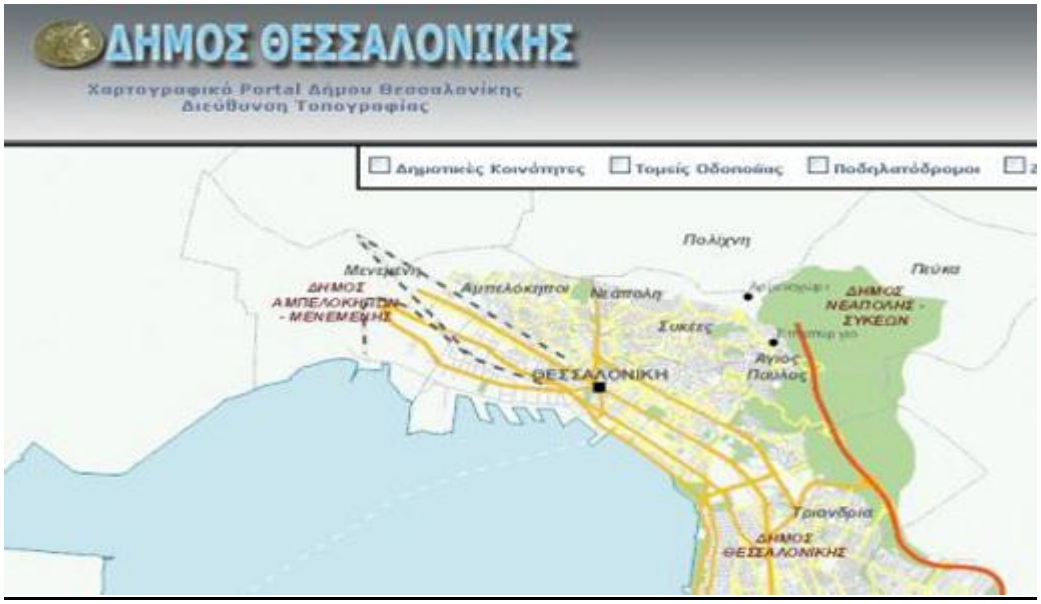
- Χωροθέτηση δημόσιων υπηρεσιών, πυροβεστικών σταθμών, νοσοκομείων, αστυνομικών τμημάτων κτλ.
- την καταγραφή και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας (κτηματολόγιο) και την γεωγραφική περιγραφή των ακινήτων (τη μορφή, τη θέση και το μέγεθος).
- για την καταγραφή και οριοθέτηση των δασών και δασικών εκτάσεων.
- την οριοθέτηση του αιγιαλού.
- τον προσδιορισμό, την οριοθέτηση και την ενημέρωση του δικτύου <natura2000> δηλαδή των ‘ζωνών ειδικής προστασίας’ και τους ‘τόπους κοινοτικής σημασίας’.
- την παρακολούθηση πυρόπληκτων περιοχών.



Επίσης, τα GIS έχουν διευκολύνει σημαντικά την καθημερινότητα των ανθρώπων χάρη στις ποικίλες εφαρμογές τους. Δύο παραδείγματα είναι το χαρτογραφικό portal του δήμου Θεσσαλονίκης και η εφαρμογή taxibeat.

ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΩΝ ΓΣΠ - ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1 - ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ PORTAL ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ



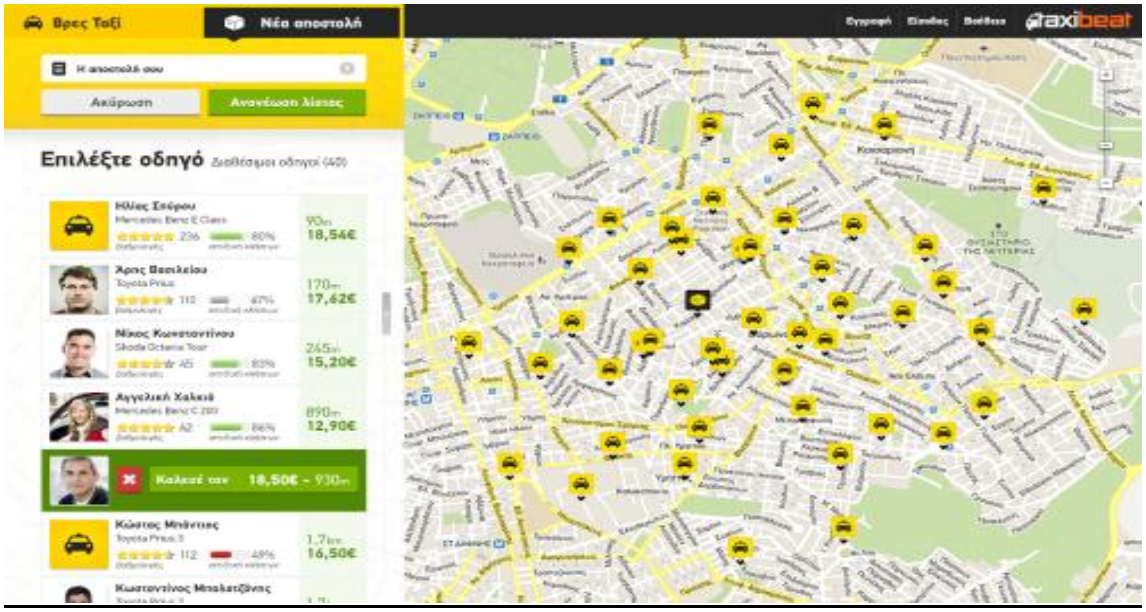
Ο δήμος Θεσσαλονίκης δημιούργησε ένα χάρτη της πόλης, με πλήρη χαρτογραφική κάλυψη όλου του δήμου, ο οποίος βοηθάει σημαντικά στην εξυπηρέτηση των

πολιτών. Οι χρήστες μπορούν να πλοηγούνται χαρτογραφικά και να εστιάζουν σε συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα. Επίσης, παρέχονται ποικίλες δυνατότητες όπως ο εντοπισμός διευθύνσεων και οδηγίες για τη μετακίνηση από ένα μέρος σε ένα άλλο. Επιπλέον, στο χάρτη απεικονίζονται διαφορα σημεία ενδιαφέροντος όπως: δημόσιοι χώροι, δημοτικές υπηρεσίες, κέντρα υγείας, θρησκευτικοί χώροι, εκπαιδευτικά ιδρύματα, αξιοθέατα, διατηρητέα, χώροι ψυχαγωγίας και πολιτιστικά ιδρύματα, πρεσβείες, προξενεία, στάσεις λεωφορίων, πιάτσες ταξί, ποδηλατόδρομοι, ξενοδοχεία κτλ.

Με αυτό τον τρόπο παρέχονται σημαντικές πληροφορίες για το δήμο και η ζωή των κατοίκων διευκολύνεται σημαντικά.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 2- ΕΦΑΡΜΟΓΗ TAXIBEAT

Άλλο ένα παράδειγμα είναι η εφαρμογή taxibeat. Είναι μια πλατφόρμα με την οποία οι πολίτες μπορούν τα εντοπίσουν στο χάρτη τα διαθέσιμα ταξί από τα σημεία που βρίσκονται ή από το επιθυμητό σημείο παραλαβής τους. Η εφαρμογή υπολογίζει τη χιλιομετρική απόσταση στο χάρτη και ο χρήστης έχει τη δυνατότητα να επίλεξει το πιο κοντινό ταξί. Επίσης, μπορούν να στείλουν ή να λάβουν πακέτα, όπως φάρμακα από εφημερεύοντα φαρμακεία, παρακολουθώντας την πορεία της διαδρομής στο χάρτη.



ΑΓΟΡΑ REAL ESTATE

Αξία ακινήτου

Με τον όρο αξία ακινήτου εννοούμε την αξία του ενιαίου ακινήτου που αποτελείται από την αξία γης (οικόπεδο η αγροτεμάχιο) και την αξία των βελτιώσεων υπό τη μορφή κτισμάτων. Στην αξία του ακινήτου περιλαμβάνεται αρκετές φορές και η αξία του εξοπλοισμού που έχει σχέση με τη χρήση του (εργοστάσια, βιοτεχνίες, ξενοδοχεία κτλ.)

Η ακίνητη περιουσία μπορεί να ομαδοποιηθεί σε τρεις κατηγορίες με βάση τη χρήση της την οικιστική, την εμπορική και τη βιομηχανική χρήση.

Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία της ακίνητης περιουσίας

Η αξία της ακίνητης περιουσίας εκτός από την οικονομική κατάσταση επηρεάζεται και από τοπικούς παράγοντες όπως τα ποσοστά εγγληματικότητας, οι θέσεις εργασίας και η φορολογία. Γενικότερα, κάποιοι από τους παράγοντες που καθορίζουν τις αξίες των ακινήτων σε οποιαδήποτε χώρα είναι οι εξής:

- Η αξία και η διαθεσιμότητα της γης.
- Ο Πολεοδομικός σχεδιασμός και το περιβάλλον.
- Η γενική και τοπική οικονομική κατάσταση.
- Η δυνατότητα για χρηματοδότηση από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Το φορολογικό σύστημα και οι απαλλαγές.
- Τα εισοδήματα των νοικοκυριών.
- Το κόστος κατασκευής.
- Τα δημογραφικά χαρακτηριστικά.

Σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει τη ζήτηση και την αξία ενός ακινήτου είναι η περιοχή στην οποία βρίσκεται. Πιο συγκεκριμένα, κάποιοι από τους παράγοντες που έχουν σημασία είναι: το είδος και η ιδιότητα της περιοχής, το δίκτυο υποδομής, τα μέσα μαζικής μεταφοράς, πολεοδομικά χαρακτηριστικά (όπως ο συντελεστής δόμησης, το υψός των κτιρίων) κτλ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην Ελλάδα τα ακίνητα χωρίζονται σε 2 μεγάλες κατηγορίες:

- Τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως
- Τα ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως

Η Ελληνική κτηματαγορά έχει επηρεαστεί σημαντικά από την οικονομική κρίση. Από έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδος προκύπτει ότι το επίπεδο των συναλλαγών κάθε είδους στην κτηματαγορά βρίσκεται στο 10-20% του επιπέδου που γίνονταν πριν την κρίση. Επίσης, το τελευταίο έτος καταγράφτηκε πτώση των ενοικίων 11-18%. Από το έτος 2008, οι τιμές των κατοικιών έχουν παρουσιάσει πτώση κατά 37,9%. Οι πόλεις που παρουσίασαν τις μεγαλύτερες απώλειες είναι η Αθήνα (-32,2%), η Θεσσαλονίκη (-38,8%), η Κατερίνη (-36,5%), η Χαλκίδα (-35,4%) και η Καβάλα (-34,4%).

ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΤΩΝ GIS ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

Τα ΓΣΠ έχουν πολλές εφαρμογές στην κτηματαγορά. Χάρη σε αυτά, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν αποκτήσουν χρήσιμες πληροφορίες για τις συνοικίες και τα ακίνητα όπως:

- Το επίπεδο εισοδήματος της περιοχής.
- Μεταβολές των τιμών της γης.
- Τα εύρη των τιμών της περιοχής.
- Η απόσταση από οδικούς άξονες.
- Η απόσταση από χώρους πρασίνου.
- Δημογραφικά χαρακτηριστικά.
- Ύπαρξη σχολείων.
- Στοιχεία εγγληματικότητας μιας περιοχής.
- Σταστιστικά στοιχεία αγοράς ακινήτων.
- Προσδιορισμός των γειτονιών με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.
- Συγκρίσεις μεταξύ περιοχών.

Πολλές ιστοσελίδες με σκοπό την ενοικίαση και πώληση ακίνητης περιουσίας, χρησιμοποιούν ΓΣΠ για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πελετών. Περιέχουν χάρτες, στους οποίους απεικονίζονται τα ακίνητα και χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία βρίσκονται. Παρακάτω αναφέρονται κάποιες από αυτές.

Στην Ελλάδα:

Κάποιες από τις μεγαλύτερες ιστοσελίδες εύρεσης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα είναι οι εξής:

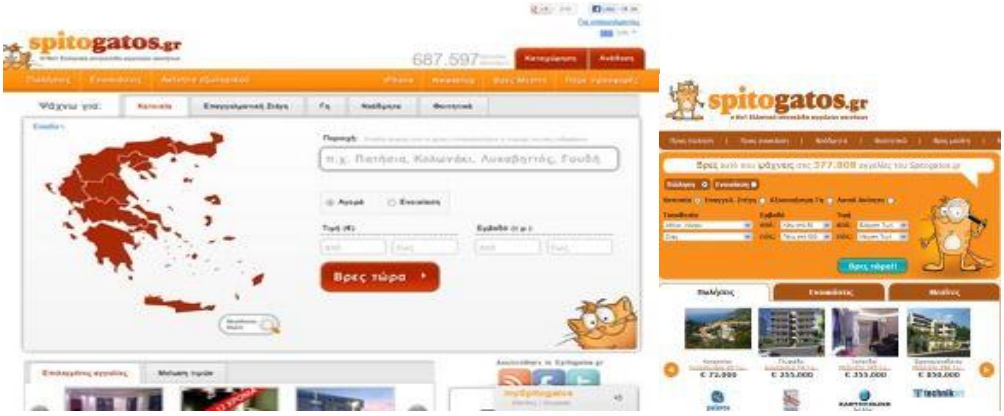
1) www.spitogatos.gr
2) http://www.tospitimou.gr
3) http://www.xe.gr

Περιέχουν φίλτα για ευκολότερη αναζήτηση, στα οποία περιλαμβάνεται ο νόμος, η πόλη, η περιοχή, το είδος ακινήτου, η χρήση του (κατοικία ή επαγγελματιστή στέγη) και οι επιθυμητές παροχές. Ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να δει στο χάρτη την ακριβή θέση που βρίσκεται το ακίνητο και φωτογραφίες του ακινήτου.



Επιπλέον, στο χάρτη απεικονίζονται χρήσιμα σημεία της περιοχής όπως σταθμοί του μετρό, στάσεις τρόλεϊ και λεωφορείων, νοσοκομεία, φαρμακεία, σχολεία, τράπεζες, πολυκαταστήματα, super market, μέρη ψυχαγωγίας (θέατρα, cinema, καφετέριες) κτλ. Πολλές φορές συγκεκριμένα χαρακτηριστικά έχουν μεγάλη σημασία για την επιλογή κατοικίας. Για παράδειγμα, πολλές οικογένειες θέλουν η κατοικία τους να είναι κοντά σε σχολεία και φοιτητές κοντά στην πανεπιστημιούπολη. Με τα ΓΣΠ έχουν η δυνατότητα να εντοπίσουν τις αγγελίες που τους ενδιαφέρουν και να μετρήσουν την ακριβή απόσταση από τα σημεία που τους ενδιαφέρουν. Άρα ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να καταλάβει, ευκολότερα και σε μικρότερο χρονικό διάστημα, αν τον ενδιαφέρει ή όχι ένα ακίνητο χωρίς να είναι απαραίτητο να το επισκεπτεί. Με αυτόν τον τρόπο, διευκολύνονται οι αγοραπωλησίες ακινήτων σε μεγάλο βαθμό.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ ΙΣΤΙΟΣΕΛΙΔΑΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ



ΑΜΕΡΙΚΗ

Ένα από τα μεγαλύτερα site εύρεσης ακίνητης περιουσίας στην Αμέρικη είναι το www.realtor.com , το οποίο περιλαμβάνει εκατομμύρια αγγελίες πώλησης και ενοικίασης ακινήτων. Κάποιες από τις δυνατότητες που προσφέρει είναι η απεικόνιση:

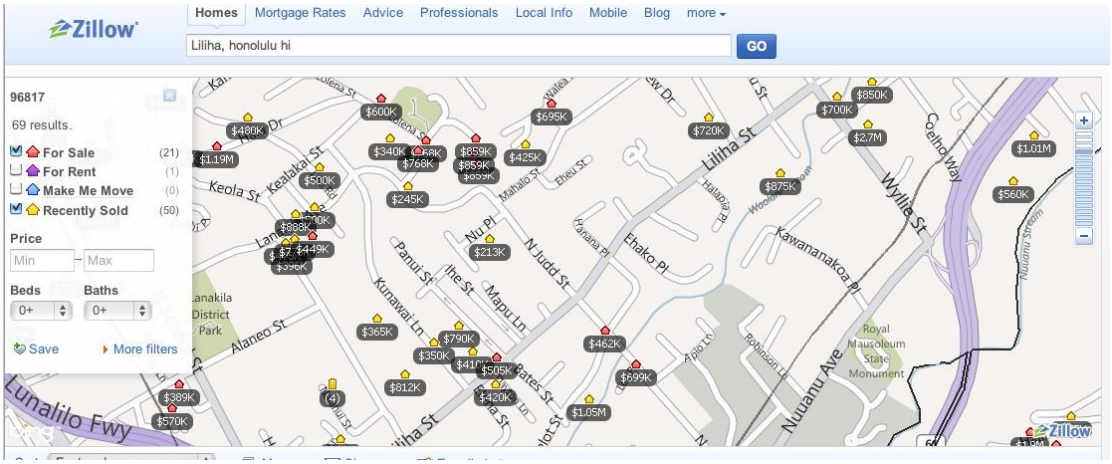
- των όλων των ακινήτων στις γειτονιές που έχει επιλέξει ο ενδιαφερόμενος.
- ο μέσος όρος των τιμών πώλησης της περιοχής στα ακίνητα με τα χαρακτηριστικά που έχουν επιλεγεί.
- οι εκτιμήσεις των τιμών πώλησης ανά ακίνητο.
- η απόσταση από κεντρικά σημεία της πόλης, τα οποία επιλέγει ο χρήστης.
- Η απόστασή τους από κεντρικούς αυτοκινητόδρομους.

Με την επιλογή ενός ακινήτου στο χάρτη εμφανίζονται λεπτομέρειες για το ακίνητο και φωτογραφίες. Χάρη σε αυτές τις δυνατότητες, οι χρήστες καταλαβαίνουν αμέσως την ακριβή τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων και μπορούν να εντοπίσουν πολύ εύκολα αυτά που τους ενδιαφέρουν.

Επίσης, στο χάρτη απεικονίζονται και στοιχεία για τις περιοχές όπως τα κοντινά σχολεία, οι τράπεζες, αρχαιολογικοί χώροι, πάρκα, αθλητικά κέντρα κτλ.



Μία άλλη ιστοσελίδα που χρησιμοποιεί ΓΣΠ για την εύρεση ακίνητης περιουσίας στις Η.Π.Α. είναι η www.zillow.com. Η συγκεκριμένη ιστοσελίδα είναι από τις μεγαλύτερες και περιέχουν χιλιάδες αγγελίες ενοικίασης και πώλησης ακίνητης περιουσίας. Ο χρήστης επιλέγοντας αρχικά την περιοχή που τον ενδιαφέρει έχει τη δυνατότητα να δει στο χάρτη τον αριθμό αγγελιών ανά γειτονία και την ακριβή θέση στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο. Επίσης, εμφανίζεται μια στήλη με φωτογραφίες και πληροφορίες για κάθε ακίνητο. Με την επιλογή ενός ακινήτου απεικονίζονται στο χάρτη αυτόματα χαρακτηριστικά του όπως τα τετραγωνικά μέτρα και η τιμή. Υπάρχουν επιλογές, με τις οποίες ο ενδιαφερόμενος μπορεί να επιλέξει μόνο τα ακίνητα που είναι για πώληση ή για ενοικίαση, καθώς και συγκεκριμένα εύρη τιμών, αριθμό δωματιών, έτος κατασκευής, είδος ακινήτου κτλ.



Επιπλέον, η ιστοσελίδα περιλαμβάνει στοιχεία για κάθε περιοχή όπως:

- Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων.
- Δημογραφικά χαρακτηριστικά (οικογενειακή κατάσταση των κατοίκων,μεσος όρος αριθμού παιδιών, ηλικίες των κατοίκων)
- Το χρόνο που χρειάζονται οι κάτοικοι για να πάνε στη δουλειά τους.
- Αριθμός των σχολείων της περιοχής.
- Ποσοστό των ενοικιαστών και των ιδιοκτητών.
- Έτη κατασκευής των κτιρίων.
- Φορολογικά χαρακτηριστικά.

Επιπλέον, συγκρίνει τα χαρακτηριστικά αυτά με το σύνολο των ΗΠΑ. Με αυτό τον τρόπο, οι ενδιαφερόμενοι είναι σε θέση να αποκτήσουν ολοκληρωμένη άποψη τόσο για τα ακίνητα όσο και για τις περιοχές στις οποίες βρίσκονται και να επιλέξουν ευκολότερα αυτό που προτιμούν.



ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΓΣΠ ΣΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Στον ιδιωτικό τομέα πρέπει να υπάρξουν αποφάσεις όπως η χωροθέτηση χώρων παγωγής, δικτύων διανομής, γραφείων και καταστημάτων πώλησης. Λανθασμένες αποφάσεις θα οδηγήσουν σε μείωση της ανταγωνιστικότητας της επιχείρησης και σε αύξηση του επενδυτικού κόστους.

Τα Γεωγραφικά Συστήματα πληροφοριών είναι ιδιαίτερα χρήσιμα και για τις επιχειρήσεις, καθώς παρέχουν δυνατότητες όπως:

- Ανάλυση της αγοράς.
- Ανακάλυψη νέων εμπορικών περιοχών.
- Απεικόνιση φορολογικών στοιχείων ανά περιοχή.
- Απεικόνιση ομοειδών και διαφορετικών επιχειρήσεων.
- Ημερήσιος όγκος της κυκλοφορίας.
- Επιλογή καταλληλότερης θέσης με βάση τη θέα και τη πρόσβαση.
- Πληροφορίες για την απασχόληση.
- Στοιχεία πληθυσμιακής σύνθεσης μιας περιοχής.
- Χαρακτηριστικά του εργατικού δυναμικού (μέση ηλικία, μορφωτικό επίπεδο, επίπεδα μισθών κτλ).
- Εξέταση καταναλωτικών δαπανών.
- Στοιχεία πελατών (απόσταση από τον τόπο κατοικίας ή εργασίας τους).
- Αξιολόγηση του ανταγωνισμού.
- Σχεδιασμός εφοδιαστικής αλυσίδας.
- Δυνατότητες πρόβλεψης για την πορεία της αγοράς.

Με βάση αυτές τις δυνατότητες πολλές επιχειρήσεις αποφασίζουν τη θέση τους και που θα τοποθετηθούν τα παραρτήματά τους σε μικρότερο χρονικό διάστημα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η χρήση των ΓΣΠ έχει βοηθήσει σημαντικά στην ανάπτυξη της κτηματαγοράς. Η δυνατότητα μιας επιχείρησης να προσφέρει υπηρεσίες υψηλής ποιότητας εξαρτάται εν μέρη από τη θέση της. Γι αυτό το λόγο, η χωροθέτηση των κέντρων παροχής υπηρεσιών είναι ιδιαίτερα σημαντική τόσο για τις δημόσιες όσο και για τις ιδιωτικές επιχειρήσεις. Τα GIS χάρη στις δυνατότητες που προσφέρουν βοηθούν στην επίλυση των προβλημάτων που προκύπτουν και στη λήψη σωστών αποφάσεων, σε εύλογο χρονικό διάστημα.

ΠΗΓΕΣ:

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

ΠΕΤΡΟΣ ΚΙΟΧΟΣ <Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών>

Γεώργιος Ν. Φώτης < Ποσοτική Χωρική Ανάλυση>

ΔΙΚΤΥΟΓΡΑΦΙΑ:

http://el.wikipedia.org

http://geope.teikoz.gr/GEOPE_EN/downloads/kapageridis/rs_theory.pdf

Δρ. Ιωάννης Κ. Καπαγερίδης – Εισαγωγή στα Γεωγραγικά Συστήματα πληροφοριών, Σημειώσεις μαθήματος

Μανιάτης, Γ. 2006. Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών: Γης – Κτηματολογίου

http://usa.themovechannel.com/propertyforsale/all/?gclid=CJHHpdG13LkCFQTHtAod8zEAWw

http://www.viviun.com

http://www.plant-management.gr

http://www.ismc.gr

http://www.cres.gr

http://www.greece-lawyer.com

http://www.tovima.gr

http://www.investopedia.com

http://www.ktimatologio.gr

https://taxibeat.com/

http://gis.thessaloniki.gr/

http://www.caliper.com

http://www.directionsmag.com

http://www.esri.com

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΣΥΝΟΨΗ

Η μελέτη εκτίμησης που ακολουθεί έχει συνταχθεί στα πλαίσια εκπόνησης της διπλωματικής μου εργασίας για το μεταπτυχιακό τίτλο ειδίκευση στη στατιστική με κατεύθυνση τη κτηματαγορά και αφορά την αποτίμηση της Αξίας ενός διαμερίσματος που βρίσκεται στον έκτο όροφο στην οδό Αριτοτέλους 174 στο Δήμο Αθηναίων του Νομού Αττικής, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί τις 17/11/2013. Για τη σύνταξη της συγκεκριμένης εκτίμησης της Αξίας του παραπάνου ακινήτου έχουν ληφθεί υπόψη όλα τα αντικειμενικά στοιχεία που μπορούν να επηρεάσουν την αξία του, η σχετική νομοθεσία ακινήτων και όλες οι αρχές της εκτιμητικής επιστήμης, καθώς και τα ευρωπαικά εκτιμητικά πρότυπα της TEGOVA και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS).

Η 'Αγοραία Αξία' ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα του 2012 ως «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης περιλαμβάνει τους όρους, τις παραδοχές και τους περιορισμούς καθώς και τα διαθέσιμα στον εκτιμητή δεδομένα για τον καθορισμό των συμπερασμάτων του. Όπως προέκυψε από την έρευνα, τη μελέτη, την επιθεώρηση, τη διερεύνηση και την ανάλυση όπως αυτή διατυπώνεται στην ακόλουθη έκθεση εκτίμησης, την 17/11/2013, το εξεταζόμενο ακίνητο είχε εκτιμούμενη αξία:

Αγοραία Αξία: **40.283 € (σαράντα χιλιάδες διακόσια ογδόντα τρία ευρώ)**

Ημερομηνία Μελέτης: 17/11/2013

Εκτιμήτρια: Πόλλη Ιωάννα

Μέθοδος Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος.

Αυτοψία: Πραγματοποιήθηκε επί τόπου αυτοψία σε όλα τα μέρη του υπό μελέτη ακινίνητου τις 17/11/2013.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Πατήσια κοντά στα όρια με την Κυψέλη. Η περιοχή υπάγεται στο Δήμο Αθηναίων, του οποίου κατέχει το βόρειο άκρο και απέχει περίπου 3,5 χιλιόμετρα από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Παλαιά ήταν εξοχική περιοχή και τόπος μικρών εκδρομών για τους παλαιούς Αθηναίους. Σήμερα είναι πυκνοκατοικημένη. Αποτελεί σημαντικό εμπορικό και οικιστικό κέντρο της πρωτεύουσας. Διακρίνεται στις περιοχές Άνω Πατήσια και Κάτω Πατήσια.

Τα άνω πατήσια ορίζονται στα βόρεια από τη Ριζούπολη, βορειοανατολικά και ανατολικά από τον συνοικισμό Κυπριάδου και το Γαλάτσι, νοτιοανατολικά και νότια από την Κυψέλη και τα Κάτω Πατήσια και δυτικά από τον ποταμό Κηφισό.

Τα Κάτω Πατήσια έχουν ως κύριο οδικό άξονα την Οδό Αχαρνών αντί της Πατησίων. Στην Αχαρνών βρίσκεται και ο ομώνυμος Σταθμός Κάτω Πατησίων. Ορίζονται στα βόρεια-βορειοανατολικά από τα Άνω Πατήσια, στα ανατολικά από την Κυψέλη, νότια από τον Άγιο Νικόλαο, νοτιοδυτικά από τα «Θυμαράκια» και τα Σεπόλια, δυτικά από τον ποταμό Κηφισό και την τοποθεσία «Τρεις Γέφυρες», όπου η Εθνική Οδός Αθηνών-Λαμίας περνά πάνω από τον Κηφισό και τις σιδηροδρομικές γραμμές Αθηνών-Πελοποννήσου και Αθηνών-Θεσσαλονίκης, σε ένα αξιόλογο για την εποχή του τεχνικό έργο.
Οι περισσότερες ζώνες έχουν οικιστικό χαρακτήρα. Το μεγαλύτερο μέρος των κτισμάτων είναι πολυώροφες πολυκατοικίες μεγάλης παλαιότητας που έχουν ανακαινιστεί. Τα νεόδμητα κτίρια στην περιοχή είναι ελάχιστα.
Τα περισσότερα κτίρια δε διαθέτουν χώρους σταθμευσης. Υπάρχει έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα και πρόβλημα στάθμευσης ιδιαίτερα τις ώρες λειτουργίας των καταστημάτων. Οι χώροι πρασίνου στην περιοχή είναι ελάχιστοι. Επίσης, τα τελευταία χρόνια έχει αυξηθεί η εγκληματικότητα.

Ο Συντελεστής Δόμησης κυμαίνεται από 2,6 έως 3,0.

Ο Συντελεστής Κάλυψης είναι 0,7.

Στο Κάτω Πατήσια και στο Κέντρο της Κυψέλης οι τιμές πώλησης στα νεόδμητα διαμερίσματα κυμαίνονται μεταξύ €1.100 και €1.700/τμ.
Στα διαμερίσματα παλαιότητας οι τιμές ξεκινούν από €400/τ.μ.
Λόγω της οικονομικής κρίσης και των μειονεκτημάτων της περιοχής, αυτό το διάστημα στα ακίνητα παλαιότητας, έχει σημειωθεί μεγάλη πτώση των τιμών πώλησης. Σε πολλές περιπτώσεις μάλιστα η εμπορική τους τιμή είναι μειωμένη μέχρι και 50% της αντικειμενικής τους αξίας.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται κοντά σε μεγάλους οδικούς άξονες όπως η οδός Πατησίων, Αχαρνών, Αγίου Μελετίου και 3ης Σεπτεμβρίου. Η περιοχή είναι γνωστή για την ανεπτυγμένη της αγορά, με πολλά εμπορικά καταστήματα και γραφεία να εδρεύουν στις παραπάνω οδούς.
Επίσης, βρίσκεται κοντά στον Πεζόδρομο της Φωκίωνος Νέγρη, που αποτελεί μια από τις πιο δημοφιλείς γειτονιές της Αθήνας και περιλαμβάνει πολλά σημεία εστίασης και ψυχαγωγίας.

Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχουν εκτάσεις που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερες χρήσεις όπως τα δικαστήρια της Ευελπίδων, το πεδίον του Άρεως, οι εγκαταστάσεις του Πανελλήνιου Γυμναστικού Συλλόγου και το Οικονιμικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη, καθώς εξυπηρετείται απ' όλα τα βασικά μέσα μεταφοράς. Από τα μέσα σταθερής τροχιάς εξυπηρετείται απ τη γραμμή 1 του ΗΣΑΠ με τους σταθμούς Βικτώριας, Αττικής, Άνω Πατήσια και Κάτω Πατήσια και από τη γραμμή 2 του μετρό από το σταθμό Αττική. Επίσης, απ την περιοχή διέρχονται πολλά τρόλεϊ και λεωφορεία που συνδέουν την περιοχή με πολλά σημεία του νομού.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Το υπό εκτίμηση διαμέρισμα βρίσκεται στον 6ο όροφο σε πολυκατοικία επί της οδού Αριστοτέλους στον αριθμό 174 του Δήμου Αθηναίων. Το κτίριο έχει δυτικά πρόσοψη επί της οδού Αριστοτέλους και συνορεύει με πολυκατοικίες βόρεια και νότια. Το ύψος της οικοδομής είναι 24μ. Το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο εμπεριέχεται το οικόπεδο του κτιρίου σχηματίζεται από τις οδούς Αριστοτέλους, Κεφαλληνίας, Καλύμνου και Αγίου Μελετίου. Είναι ελεύθερο και συνορεύει νότια με πρόσωπο μήκους 11,15 μ. με την οδό Κεφαλληνίας, βόρεια 11,15 μ. με πολυκατοικία, ανατολικά σε πλευρά μήκους 25,20 μ. συνορεύει με ακίνητα και δυτικά με πρόσωπο μήκους 25,20 μ. με την οδό Αριστοτέλους. Η πρόσβαση στο ακίνητο διευκολύνεται σημαντικά από τις αστικές συγκοινωνίες, καθώς πολλά τρόλεϊ και λεωφορεία διέρχονται από της οδούς 3ης Σεπτεμβρίου, Αγίου Μελετίου και Πατησίων. Το κτίριο έχει ανεγερθεί το 1966.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι 71 τ.μ. και περιέχει 2 υπνοδωμάτια, 1 σαλόνι, ένα κεντρικό διάδρομο, ένα μπάνιο, μία αποθήκη και μεγάλη βεράντα. Έχει ανακαινιστεί και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σκοπός της συγκεκριμένης μελέτης είναι η εκτίμηση της αξίας του εν λόγω διαμερίσματος. Ο υπολογισμός της αξίας, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις 17/11/2013, πραγματοποιείται με βάση τη Συγκριτική Μέθοδο σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

'Σύμφωνα με τη συγκριτική Μέθοδος η αγοραία αξία ενός ακινήτου μπορεί να εκτιμηθεί με σύγκριση των αξιών άλλων παρεμφερών ή παρόμοιων ακινήτων που έχουν αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής'.
Η μεθοδός αυτή οδηγεί σε αξιόπιστα συμπεράσματα.

Ο αποφασιστικός παράγοντας για τη συγκέντρωση συγκριτικών στοιχείων στην παρούσα μελέτη είναι **η τοποθεσία.**

Άλλα χαρακτηριστικά που λήφθηκαν υπόψη είναι τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου όπως**:**

- η πρόσβαση
- η επιφάνεια
- το έτος κατασκευής
- τα χαρακτηριστικά της περιοχής
- Το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- Παροχές όπως η θέα, χώροι στάθμευσης κ.α.

Στη συγκέντρωση συγκριτικών στοιχείων αποκλείονται ακίνητα με διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση ακινήτο, καθώς και ακίνητα με ακραίες τιμές πώλησης.

<u>ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ:</u>
Από έρευνα αγοράς στην ίδια περιοχή προέκυψαν αγοραπωλησίες 5 διαμερισμάτων με χαρακτηριστικά παρόμοια με το εν λόγω ακίνητο.

1) Πωλήθηκε διαμέρισμα 6^{ου} ορόφου(ρετιρέ) στα πατήσια, έτους κατασκευής 1965 αντί 410 ευρώ/m^2 συνολικής επιφάνειας 78 τ.μ. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε καλή κατάσταση και έχει μέτρια θέα. Δε διαθέτει χώρο στάθμευσης.

2) Πωλήθηκε διαμέρισμα 6^{ου} ορόφου(ρετιρέ) στα πατήσια, έτους κατασκευής 1966 αντί 422 ευρώ/m^2 συνολικής επιφάνειας 64τ.μ. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε καλή κατάσταση και έχει μέτρια θέα. Δε διαθέτει χώρο στάθμευσης**.**

3) Πωλήθηκε διαμέρισμα 3^{ου} ορόφου στα πατήσια, έτους κατασκευής 1966 αντί 440 ευρώ/m^2 συνολικής επιφάνειας 80τ.μ. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε καλή κατάσταση και έχει μέτρια θέα. Δε διαθέτει χώρο στάθμευσης.

4) Πωλείται διαμέρισμα 6ου ορόφου στα πατήσια, έτους κατασκευής 1970 αντί 1.000 ευρώ/m^2 συνολικής επιφάνειας 70τ.μ. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και έχει μέτρια θέα. Δε διαθέτει χώρο στάθμευσης.

5) Πωλείται διαμέρισμα 6ου ορόφου στα πατήσια, έτους κατασκευής 1965 αντί 733 ευρώ/m^2 συνολικής επιφάνειας 75τ.μ. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε άριστη κατάσταση και έχει μέτρια θέα. Δε διαθέτει χώρο στάθμευσης.

ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ:

ΠΩΛΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ(τ.μ.)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΟΡΟΦΟΣ	ΤΙΜΗ(ευρώ/τ.μ.)
1	78	1965	ΚΑΛΗ	6	410
2	64	1966	ΚΑΛΗ	6	422
3	80	1966	ΚΑΛΗ	3	440
4	70	1970	ΑΡΙΣΤΗ	6	1000
5	75	1965	ΑΡΙΣΤΗ	6	733

Με τις αναγωγές οι τιμές που προκύπτουν είναι οι εξής:

ΠΩΛΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ(τ.μ.)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΟΡΟΦΟΣ	ΤΙΜΗ(ευρώ/τ.μ.)
1	66	1965	ΚΑΛΗ	6	451
2	71	1966	ΚΑΛΗ	6	467,1
3	71	1966	ΚΑΛΗ	3	532,4
4	74	1970	ΑΡΙΣΤΗ	6	800
5	75	1965	ΑΡΙΣΤΗ	6	586,4

ΣΧΟΛΙΑ:

- Τα συγκριτικά ακίνητα έχουν καλή εξυπηρέτηση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς, μέτρια θέα και μεγάλη βεράντα, παρόμοια δηλαδή χαρακτηριστικά με το υπό μελέτη ακίνητο.

- Λόγω της οικονομικής κρίσης και της αυξημένης εγκληματικότητας δε γίνονται πολλές αγοραπωλησίες το τελευταίο διάστημα στην ευρύτερη περιοχή. Γι αυτό το λόγο, εκτός από τις τρεις πωλήσεις που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί στα συγκριτικά στοιχεία εμπεριέχονται και δύο ακίνητα προς πώληση.

- Επειδή οι πωλήσεις των ακινήτων είναι πολύ πρόσφατες δε χρειάστηκε να γίνει χρονική αναγωγή.

- Επείδη τα ακίνητα είναι παλαιά(μεγαλύτερα από 40 ετών) δεν έγινε αναγωγή της τιμής για το έτος κατασκευής τους.

- Θεωρούμε ότι τα συγκριτικά ακίνητα 1 και 2 μειονεκτούν από το υπό μελέτη ακίνητο κατά 10% γιατί βρίσκονται σε χειρότερη κατάσταση.

- Το υπό μελέτη ακίνητο θεωρούμε ότι πλεονεκτεί απο το 3^{ο} συγκριτικό ακίνητο κατά 10% γιατί βρίσκεται σε καλύτερη κατάσταση,κατά 5% γιατί είναι ρετιρέ και κατά 2% για κάθε όροφο.

- Λόγω της οικονομικής κρίσης και του μεγάλου αποθέματος ακινήτων, θεωρούμε ότι η αρχικές ζητούμενες τιμές ανά τ.μ. του 4^{ο} και του 5^{ο} συγκριτικού ακινήτου, μπόρει να μειωθεί κατά 20% ύστερα από διαπραγμάτευση.

ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Κρίνουμε ότι η τιμή μονάδας του εκτιμώμενου ακινήτου επηρεάζεται το ίδιο από τις 5 τιμές.
Η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει μέσω της συγκριτικής μεθόδου είναι 567 ευρώ/τ.μ.

Τιμή/τ.μ.=(451+467+532+800+586)/5

Επειδή η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 71 τ.μ.
Η αγοραία αξία του ακινήτου είναι **40.283 € (σαράντα χιλιάδες διακόσια ογδόντα τρία ευρώ)** ή στρογγυλοποιημένα

€40.000 (σαράντα χιλιάδες ευρώ)