

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Πολυτεχνική Σχολή

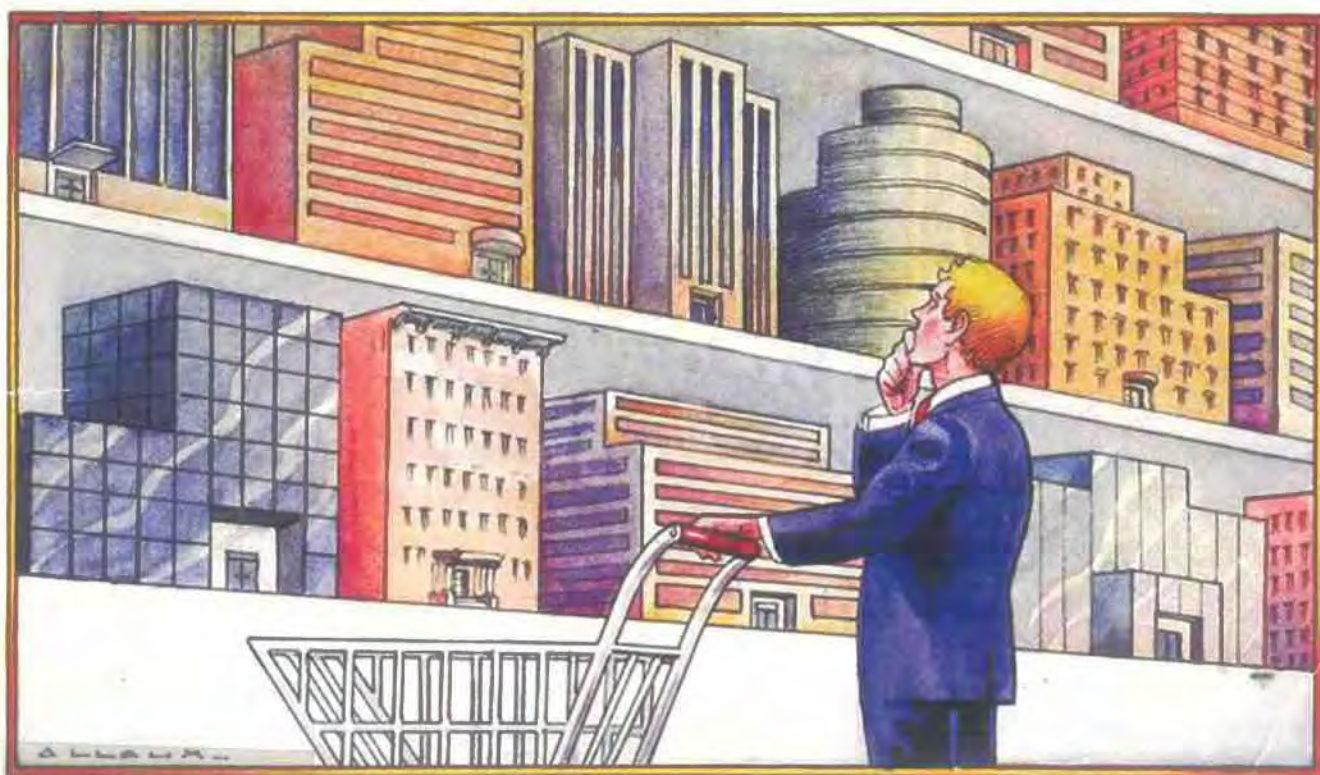
Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Διπλωματική εργασία

**Ο μηχανισμός λειτουργίας της αγοράς ακινήτων
και οι επενδυτικές δυνατότητες της ακίνητης περιουσίας
στην Ελλάδα. Το παράδειγμα των Λαδάδικων.**

Επιμέλεια: Βασίλης Τσεκερίδης

Επιβλέπων καθηγητής: Γιώργος Πετράκος



Βόλος, Φεβρουάριος 2004

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Πολυτεχνική Σχολή

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Διπλωματική εργασία

**Ο μηχανισμός λειτουργίας της αγοράς ακινήτων
και οι επενδυτικές δυνατότητες της ακίνητης περιουσίας
στην Ελλάδα. Το παράδειγμα των Λαδάδικων.**

Επιμέλεια: Βασίλης Τσεκερίδης

Επιβλέπων καθηγητής: Γιώργος Πετράκος



Βόλος, Φεβρουάριος 2004



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»

Αριθ. Εισ.: 2746/1
Ημερ. Εισ.: 19-03-2004
Δωρεά:
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
2004
ΤΣΕ

Αφιερωμένο στον παππού μου, που θα ήταν υπερήφανος

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000072434

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Ευρετήριο	
Ευχαριστίες	
Περίληψη- Summary in English	
Εισαγωγή	

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

1.1 Εισαγωγή.....	σελ. 3
1.2 Η έννοια της Εκτίμησης της Ακίνητης Περιουσίας.....	σελ. 5
1.3 Η έννοια της Ιδιοκτησίας.....	σελ. 7
1.4 Δημιουργία Αστικού Χώρου.....	σελ. 11
1.5 Η έννοια της Αξίας Ακινήτου.....	σελ. 13
1.6 Η Ακίνητη Περιουσία ως Επένδυση.....	σελ. 17
1.7 Ρίσκο: Ορισμός και Πηγές Ρίσκου στην Ακίνητη Περιουσία.....	σελ. 19
1.8 Αναγκαιότητα προσδιορισμού της Αξίας της Ακίνητης Περιουσίας.....	σελ. 24
1.9 Χρόνος και Ακίνητη Περιουσία.....	σελ. 26
1.10 Οι βασικοί ενδιαφερόμενοι της Ακίνητης Περιουσίας.....	σελ.28
1.11 Η εξέλιξη της Αξίας των Ακινήτων στον Ελληνικό Χώρο.....	σελ.29
1.12. Συμπεράσματα.....	σελ.33

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1 Εισαγωγή.....	σελ.35
2.2 Ο Ρόλος της Αγοράς Ακινήτων.....	σελ.36
2.3 Παράγοντες που συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων.....	σελ.37
2.4 Δομή Αγοράς.....	σελ.38
2.5 Παράγοντες που καθιστούν την Αγορά Ακινήτων Ατελή.....	σελ.40
2.6 Η Διαμόρφωσης της Αξίας.....	σελ.45
2.7 Μηχανισμός Διαμόρφωσης της Τιμής.....	σελ.50
2.8 Γαιοπρόσοδος και Τιμή ακινήτου.....	σελ.51
2.9 Ο Νόμος Προσφοράς και Ζήτησης για τα ακίνητα.....	σελ.54

2.10 Ο Νόμος Προσφοράς και Ζήτησης για τα Ακίνητα.....	σελ.55
2.10.1 Η Ζήτηση Ακινήτων.....	σελ.56
2.10.2 Η Προσφορά Ακινήτων.....	σελ.58
2.10.3 Μετατόπιση του σημείου ισορροπίας σύμφωνα με το νόμο S-D.....	σελ.60
2.11 Απρόβλεπτοι παράγοντες της αγοράς.....	σελ.63
2.12 Σχέση τιμής γης και κτιρίου.....	σελ.64
2.13 Ο κερδοσκοπικός χαρακτήρας της αγοράς ακινήτων	σελ.67
2.13.1 Η κερδοσκοπική διαδικασία.....	σελ.64
2.13.2 Μορφές κερδοσκοπίας.....	σελ.68
2.13.3 Οι επιπτώσεις της κερδοσκοπίας	σελ.69
2.14 Συμπεράσματα.....	σελ.70

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΑΙ Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 Εισαγωγή.....	σελ.72
3.2 Η αγορά ακινήτων της Αθήνας(Κέντρο)	σελ.73
3.3 Η αγορά κατοικίας της Θεσσαλονίκης.....	σελ.83
3.4 Η αγορά κατοικίας της Λάρισας.....	σελ.87
3.5 Η αγορά κατοικίας του Ηρακλείου.....	σελ.90
3.6 Η αγορά κατοικίας της Πάτρας.....	σελ.93
3.7 Η αγορά κατοικίας των Ιωαννίνων.....	σελ.95
3.8 Η αγορά κατοικίας των Χανίων.....	σελ.97
3.9 Η αγορά κατοικίας της Καβάλας.....	σελ.99
3.10 Η Διεθνής Αγορά Ακινήτων.....	σελ.101
3.10.1 Οικιστικά ακίνητα.....	σελ.102
3.10.2 Επαγγελματικά ακίνητα.....	σελ.105
3.11 Συμπεράσματα.....	σελ.112

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

4.1 Εισαγωγή.....	σελ.113
4.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία Ακινήτων σε Επίπεδο Χώρας.....	σελ.115
4.2.1 Πολιτικοί Παράγοντες.....	σελ.115

4.2.2 Κοινωνικοί Παράγοντες.....σελ.120	σελ.120
4.2.3 Οικονομικοί Παράγοντες.....σελ.124	σελ.124
4.2.4 Χωροταξικός Σχεδιασμός.....σελ.127	σελ.127
4.2.5 Άλλοι Παράγοντες.....σελ. 131	σελ. 131
4.3 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία Ακινήτων σε Επίπεδο Πόλης.....σελ. 132	σελ. 132
4.3.1 Πολεοδομική οργάνωση.....σελ. 132	σελ. 132
4.3.2 Ανάπτυξη Πόλης.....σελ. 135	σελ. 135
4.3.3 Η Ποιότητα Ζωής.....σελ. 138	σελ. 138
4.3.4 Οι Χωρικές Διαφοροποιήσεις.....σελ. 140	σελ. 140
4.4 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε Επίπεδο Τμήματος Πόλης.....σελ.141	σελ.141
4.4.1 Ροή Ανάπτυξης.....σελ. 142	σελ. 142
4.4.2 Χαρακτηριστικά Τμήματος.....σελ. 144	σελ. 144
4.5 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε Επίπεδο Ακινήτου.....σελ. 145	σελ. 145
4.5.1 Θέση του Ακινήτου.....σελ. 145	σελ. 145
4.5.2 Περιβάλλον Χώρος.....σελ. 146	σελ. 146
4.5.3 Χαρακτηριστικά ακινήτου.....σελ. 147	σελ. 147
4.5.4 Πολεοδομικά Δεδομένα.....σελ. 147	σελ. 147
4.5.5 Μορφή, Τρόπος και Κόστος Δόμησης.....σελ. 149	σελ. 149
4.5.6 Ειδικοί Παράγοντες.....σελ. 150	σελ. 150
4.6 Η Απόδοση της Ακίνητης Περιουσίας.....σελ. 152	σελ. 152
4.6.1 Ορισμός της Απόδοσης και οι Παράγοντες Προσδιορισμού της.....σελ. 152	σελ. 152
4.6.2 Η Απόδοση του Ακινήτου σε σχέση με το Είδος του.....σελ. 153	σελ. 153
4.7 Συμπεράσματα.....σελ. 155	σελ. 155

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΜΕΘΟΔΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

5.1 Εισαγωγή.....σελ. 157	σελ. 157
5.2 Μέθοδοι εκτίμησης κενής γης.....σελ. 158	σελ. 158
5.2.1 Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος δεδομένων αγοράς (Direct Capital Comparative Method).....σελ.158	σελ.158
5.2.2 Μέθοδος Αντιπαροχής ή αξιοποίησης ή υπολειμματική μέθοδος.....σελ. 161	σελ. 161

5.2.3 Μέθοδος Εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή μέθοδος προσόδου(Profit Method).....σελ.	165
5.3 Μέθοδοι εκτίμησης γης και κτίσματος.....σελ.	171
5.3.1 Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος δεδομένων αγοράς.....σελ.	127
5.3.2 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασηςσελ.	127
5.3.2.1 Ειδική εφαρμογή μεθόδου Κόστους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες.σελ.	176
5.3.3 Μέθοδος Αντιπαροχής ή αξιοποίησης ή υπολειμματική μέθοδοςσελ.	177
5.3.3.1 Εφαρμογή της μεθόδου για την περίπτωση κτίσματος που απαιτεί πλήρη ανακαίνιση ή αλλαγή χρήσης.....σελ.	179
5.3.3.2 Ειδική εφαρμογή της μεθόδου.....σελ.	181
5.3.4 Μέθοδος Εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος.....σελ.	184
5.3.4.1 Ειδική εφαρμογή μεθόδου Εισοδήματος.....σελ.	185
5.3.4.2 Εναλλακτική περίπτωση της μεθόδου Εισοδήματος.....σελ.	187
5.3.5 Η μέθοδος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων.....σελ.	188
5.4 Ανακεφαλαίωση.....σελ.	190

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΛΑΔΑΔΙΚΩΝ

6.1 Εισαγωγή.....σελ.	191
6.2 Η επιλογή της περιοχής μελέτης.....σελ.	192
6.3 Σύντομη Ιστορική Αναδρομή.....σελ.	193
6.4 Τα Λαδάδικα και οι τιμές των ακινήτων πριν και μετά την ανάπλαση.....σελ.	194
6.5 Η σύγχρονη πολεοδομική ταυτότητα της περιοχής των Λαδάδικων.....σελ.	196
6.6 Οι τιμές των ακινήτων στην περιοχή των Λαδάδικών.....σελ.	201
6.7 Οι κυριότεροι παράγοντες διαμόρφωσης της αξίας των ακινήτων στα Λαδάδικα.....σελ.	202
6.7.1 Κοινωνικοί Παράγοντες.....σελ.	202
6.7.2 Η Ποιότητα της Περιοχής.....σελ.	203
6.7.3 Οι Επενδύσεις στον Τομέα των Ακινήτων.....σελ.	203
6.7.4 Οι οικονομικές Δραστηριότητες των Λαδάδικων.....σελ.	204
6.7.5 Χαρακτηριστικά Θέσης.....σελ.	205
6.7.6 Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά.....σελ.	205
6.8 Εκτίμηση Ακινήτου στην περιοχή των Λαδάδικων.....σελ.	206

6.8.1 Περιγραφή τοποθεσίας και κτιρίου.....σελ.206
6.8.2 Προσδιορισμός Αξίας Ακίνητου.....σελ.207
6.9 Συμπεράσματα.....σελ.208

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο. ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Συμπεράσματα.....σελ. 209

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ

Πίνακες

<i>Πίνακας 1.1:</i> Οι Βασικές Έννοιες της Αξίας Ακινήτου.....σελ 14
<i>Πίνακας 1.2:</i> Απόδοση Ακινήτου σε σχέση με τον τρόπο Αγοράς.....σελ.19
<i>Πίνακας 1.3:</i> Ποσοστιαία μεταβολή αξίας σε τρέχουσες και σταθερές τιμές για την περίοδο 1961-1980.....σελ 31
<i>Πίνακας 1.4:</i> Ποσοστιαία μεταβολή αξίας σε τρέχουσες και σταθερές τιμές για την περίοδο 1981-2000.....σελ 32
<i>Πίνακας 3.1:</i> Χαρακτηριστικά Αμπελοκήπων.....σελ 74
<i>Πίνακας 3.2:</i> Χαρακτηριστικά Κολωνακίουσελ 76
<i>Πίνακας 3.3:</i> Χαρακτηριστικά Νέου Κόσμουσελ 77
<i>Πίνακας 3.4:</i> Χαρακτηριστικά Κυψέληςσελ 79
<i>Πίνακας 3.5:</i> Χαρακτηριστικά Παγκρατίουσελ 81
<i>Πίνακας 3.6:</i> Χαρακτηριστικά Εμπορικού Κέντρου.....σελ 82
<i>Πίνακας 3.7:</i> Χαρακτηριστικά Σεπολίων.....σελ 83
<i>Πίνακας 3.8:</i> Χαρακτηριστικά Θεσσαλονίκης.....σελ 84
<i>Πίνακας 3.9:</i> Τιμές Κατοικιών Θεσσαλονίκης.....σελ 85
<i>Πίνακας 3.10:</i> Τιμές Γραφείων Θεσσαλονίκης.....σελ. 86
<i>Πίνακας 3.11:</i> Τιμές Καταστημάτων Θεσσαλονίκης.....σελ 87
<i>Πίνακας 3.12:</i> Χαρακτηριστικά Λάρισαςσελ 88
<i>Πίνακας 3.13:</i> Τιμές Λάρισαςσελ 90
<i>Πίνακας 3.14:</i> Χαρακτηριστικά Ηρακλείου.....σελ 91
<i>Πίνακας 3.15:</i> Τιμές Ηρακλείουσελ 92
<i>Πίνακας 3.16:</i> Χαρακτηριστικά Πάτρας.....σελ 94
<i>Πίνακας 3.17:</i> Τιμές Πάτραςσελ 95
<i>Πίνακας 3.18:</i> Χαρακτηριστικά Ιωαννίνων.....σελ 96
<i>Πίνακας 3.19:</i> Τιμές Ιωαννίνων.....σελ 97
<i>Πίνακας 3.20:</i> Χαρακτηριστικά Χανίων.....σελ 98
<i>Πίνακας 3.21:</i> Τιμές Χανίων.....σελ 99
<i>Πίνακας 3.22:</i> Χαρακτηριστικά Καβάλας.....σελ 100
<i>Πίνακας 3.23:</i> Τιμές Καβάλας.....σελ 101

<i>Πίνακας 3.24: Πίνακας 3.21: Μεταβολή δείκτη τιμών κατοικιών.....</i>	<i>σελ 103</i>
<i>Πίνακας 3.25: Επιτόκια Στεγαστικής Πίστης.....</i>	<i>σελ 104</i>
<i>Πίνακας 3.26: Διεθνείς Τιμές Ενοικίασης Γραφειακών Χωρών, 2003.....</i>	<i>σελ 106</i>
<i>Πίνακας 3.27: Διεθνείς Τιμές Ενοικίασης Επαγγελματικών Χώρων, 2002.....</i>	<i>σελ 108</i>
<i>Πίνακας 3.28: Οι καλύτερες Πόλεις για την Εγκατάσταση Επιχείρησης.....</i>	<i>σελ 109</i>
<i>Πίνακας 3.29: Προτίμηση Τοποθεσίας Επέκτασης Εταιριών ως το 2006.....</i>	<i>σελ 110</i>
<i>Πίνακας 3.30: Οι Καλύτερες πόλεις σε όρους μισθώματος σε Σχέση με την Αξία του Χώρου Γραφείων.....</i>	<i>σελ 110</i>
<i>Πίνακας 3.31: Κριτήρια Εγκατάστασης Επιχείρησης.....</i>	<i>σελ 111</i>
<i>Πίνακας 4.1: Τιμές Διαμερισμάτων το 2002 και το 2003 για τέσσερις μεγάλες πόλεις της Κύπρου.....</i>	<i>σελ 116</i>
<i>Πίνακας 4.2: Τιμές Οικιών το 2002 και το 2003 για τέσσερις μεγάλες πόλεις της Κύπρου.....</i>	<i>σελ 116</i>
<i>Πίνακας 4.3: Τιμές Οικοπέδων το 2002 και το 2003 για τέσσερις μεγάλες πόλεις της Κύπρου.....</i>	<i>σελ 116</i>
<i>Πίνακας 5.1: Εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος.....</i>	<i>σελ 170</i>

Χάρτες

<i>Χάρτης 4.1: Τα στρατόπεδα που απομακρύνονται από τον αστικό ιστό της Δ. Θεσσαλονίκης.....</i>	<i>σελ 75</i>
<i>Χάρτης 4.2: Αντικειμενικές Αξίες Κατοικιών στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας.....</i>	<i>σελ 76</i>
<i>Χάρτης 4.3: Κοινωνικοεπαγγελματική Τυπολογία Περιοχών Κατοικίας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας.....</i>	<i>σελ 77</i>
<i>Χάρτης 4.4: Περιοχές ενταγμένες στην πρωτοβουλία Urban.....</i>	<i>σελ 94</i>
<i>Χάρτης 6.1: Η θέση των Λαδάδικων στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης.....</i>	<i>σελ 197</i>
<i>Χάρτης 6.2: Η θέση των Λαδάδικων στο κέντρο της πόλης.....</i>	<i>σελ 198</i>

Διαγράμματα

<i>Διάγραμμα 1.1, 1.2: Διαγράμματα αξίας- χρόνου για τις περιπτώσεις (α) ιδιοκτήτη γης και ακινήτου και (β) ενοικιαστή γης και κάτοχο κτιρίου.....</i>	<i>σελ 11</i>
<i>Διάγραμμα 1.3:Πηγές Ρίσκου Ακίνητης Περιούσιας.....</i>	<i>σελ 20</i>
<i>Διάγραμμα 1.4: Σχέσεις μεταξύ των ομάδων που ενδιαφέρονται για τα Ακίνητα στην Ελλάδα.....</i>	<i>σελ 29</i>
<i>Διάγραμμα 2.1: Σχέσεις μεταξύ των παραγόντων της αγοράς ακινήτων.....</i>	<i>σελ 38</i>
<i>Διάγραμμα 2.2: Σχέση Τιμής - Κατοικίας σε μονοκεντρική πόλη με όμοιες κατοικίες.....</i>	<i>σελ 46</i>
<i>Διάγραμμα 2.3: Μοντέλο δομής πόλης.....</i>	<i>σελ 47</i>
<i>Διάγραμμα 2.4: Εξέλιξη των τιμών σε σχέση με την απόσταση από το Κέντρο.....</i>	<i>σελ 48</i>
<i>Διάγραμμα 2.5 :Η διαμόρφωση της τιμής κατοικίας σε σχέση με την απόσταση από το κέντρο και την αστική ρύπανση.....</i>	<i>σελ 48</i>
<i>Διάγραμμα 2.6: Καμπύλη Ζήτησης D.....</i>	<i>σελ 56</i>
<i>Διάγραμμα 2.7: Μεταβολή της Ζήτησης D.....</i>	<i>σελ 58</i>
<i>Διάγραμμα 2.8: Καμπύλη Προσφοράς S.....</i>	<i>σελ 59</i>
<i>Διάγραμμα 2.9: Μεταβολή της Προσφοράς S.....</i>	<i>σελ 60</i>
<i>Διάγραμμα 2.10: Αρχική ισορροπία D-S.....</i>	<i>σελ 61</i>
<i>Διάγραμμα 2.11: Τελική ισορροπία D-S.....</i>	<i>σελ 61</i>
<i>Διάγραμμα 2.12: Ισορροπία D-S.....</i>	<i>σελ 62</i>
<i>Διάγραμμα 2.13: Μεταβολή της ισορροπίας D-S με μεταβολή της Προσφοράς S.....</i>	<i>σελ 62</i>
<i>Διάγραμμα 2.14: Μεταβολή της ισορροπίας S-D με μεταβολή της Ζήτησης</i>	<i>σελ 63</i>
<i>Διάγραμμα 2.15: Σχέση Τιμής Γης και Κτιρίου.....</i>	<i>σελ 66</i>
<i>Διάγραμμα 3.1: Μεταβολή Δείκτη Τιμών Κατοικιών.....</i>	<i>σελ 103</i>
<i>Διάγραμμα 3.2: Επίπεδα Επιτοκίων Στεγαστικής Πίστης.....</i>	<i>σελ 104</i>
<i>Διάγραμμα 4.1: Το Σύστημα ιεραρχημένων κέντρων στη Γερμανία.....</i>	<i>σελ.128</i>
<i>Διάγραμμα 4.2: Ναύπαικτος, Εξέλιξη της Τιμής του τ.μ. κατοικίας και Πρόβλεψη για το 2005.....</i>	<i>σελ 129</i>
<i>Διάγραμμα 4.3: Ναύπαικτος, Εξέλιξη της Τιμής του τ.μ. Εμπορικού Καταστήματος</i>	

και Πρόβλεψη για το 2005 για την πόλη της Ναυπάκτου.....σελ	130
<i>Διάγραμμα 4.4:</i> Ναύπακτος, Εξέλιξη της Τιμής Στρέμματος Οικοπέδου και Πρόβλεψη για το 2005 για την περιοχή γύρω από τη γέφυρα.....σελ	130
<i>Διάγραμμα 4.5:</i> Ναύπακτος, Εξέλιξη της Τιμής Στρέμματος Αγροτεμαχίου και Πρόβλεψη για το 2005 για την περιοχή γύρω από τη γέφυρα.....σελ	87
<i>Διάγραμμα 4.6:</i> Σχέση Ρύπανσης, Απόστασης από το Κέντρο και τιμής Ακινήτων.....σελ	95
<i>Διάγραμμα 4.7:</i> Τιμές Ακινήτων στην Παλιά Παραλία Θεσσαλονίκης.....σελ	103
<i>Διάγραμμα 4.8:</i> Μισθώσεις ακινήτων στην οδό Τσιμισκή (Θεσσαλονίκη).....σελ	105
<i>Διάγραμμα 6.1:</i> Έτος Κατασκευής Κτιρίων στην Περιοχή των Λαδάδικων.....σελ	198
<i>Διάγραμμα 6.2:</i> Οι Χρήσεις των Κτιρίων στα Λαδάδικα.....σελ	199
<i>Διάγραμμα 6.3:</i> Κατάσταση Κτιρίων στα Λαδάδικα.....σελ	200
<i>Διάγραμμα 6.4:</i> Το Ύψος των Κτιρίων στα Λαδάδικα.....σελ	200
<i>Διάγραμμα 6.5:</i> Τιμές Πώλησης Ακινήτων Στην Περιοχή των Λαδάδικων.....σελ	201
<i>Διάγραμμα 6.6:</i> Τιμές Ενοικίασης Ακινήτων στην Περιοχή των Λαδάδικων.....σελ	202

Περίληψη

Κεντρικός άξονας ενδιαφέροντος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η ανάλυση και η ερμηνεία των μηχανισμών που κυριαρχούν στην αγορά ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, γίνεται μια προσπάθεια ερμηνείας της ακίνητης περιουσίας ως οικονομικό αγαθό, εύρεσης των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία της και προσδιορισμού της καλύτερης μεθόδου χρηματικής εκτίμησης των ακινήτων. Επιπρόσθετα, γίνεται μια σύντομη παρουσίαση της εγχώριας και της διεθνούς αγοράς ακινήτων, αστικού κυρίως χαρακτήρα, ενώ η τελική εφαρμογή των παραπάνω μεθόδων στο παράδειγμα των Λαδάδικων και η συνολική ανάλυση παρέχουν σημαντικά στοιχεία για τη λειτουργία, τη δομή και τη διάρθρωση της αγοράς ακινήτων.

Abstract

The main pivot of interest in the context of the present Dissertation is the analysis and interpretation of the mechanisms that dominate the real-estate market. More specifically, an effort is undertaken to view property as an economic good, to locate the factors that affect its value and to determine the most appropriate method of property appraisal. Furthermore, a brief presentation -mainly of urban character- of the local and international real-estate market takes place, while the final application of the aforementioned methods in the example concerning the area of Ladadika and the spherical analysis supply crucial information about the function, foundation and structure of the real-estate market.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Στα πλαίσια αυτής της διπλωματικής εργασίας, θα ήθελα να ευχαριστήσω ένα σύνολο ανθρώπων, οι οποίοι συνέβαλαν έμμεσα ή άμεσα στην υλοποίηση της δικής μου σκέψης.

Κατ' αρχήν θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ Γ. Πετράκο για την καθοδήγηση των σκέψεών μου και τις εξαιρετικά χρήσιμες παρατηρήσεις του. Ευχαριστίες αξίζουν επίσης στην κα Ρ. Παπακώστα (υπεύθυνη δημοσίων σχέσεων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος), τον κ. Κ. Καραβά (στέλεχος της Δομοτεχνικής Α.Ε.), τον κ. Α. Κότιο (Αναπληρωτή Καθηγητή του Τμήματος), τον κ. Β. Βασιλειάδη (ιδιοκτήτη του κτηματομεσιτικού γραφείου «Οικοστέγαση»), τον κ. Π. Μαλλίνη (υπάλληλο της «Εγνατία Οδός Α.Ε.») και τους ανθρώπους της Εφημερίδας «Μακεδονία».

Από τις ευχαριστίες δε θα μπορούσα να παραλείψω την οικογένειά μου, η οποία με στήριξε σε όλη τη διάρκεια των σπουδών μου, καθώς και τους συμφοιτητές μου και ιδιαίτερα το Γ. Τσαπικίδη, οι οποίοι μου έδωσαν σημαντικά ερεθίσματα για την εξερεύνηση του επιστημονικού πεδίου που επέλεξα. Τέλος, θα ήθελα να εκφράσω την εκτίμησή μου σε όλους εκείνους που έδειξαν ενδιαφέρον για την προσωπική μου προσπάθεια -ανεξάρτητα αν τα κατάφεραν ή όχι- και που είναι ανέφικτο να αναφερθούν στο σύνολό τους, ονομαστικά.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η οικονομία κάθε περιοχής εδράζεται σε ένα πλήθος αξόνων , οι οποίοι κατέχουν συγκεκριμένο ρόλο στην διαδικασία που καθορίζει τη μεταβολή, τη μετεξέλιξη και τελικά την ανάπτυξη. Ένας από τους άξονες αυτούς είναι ο χώρος. Η οικονομία και ο χώρος είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι με ισχυρές σχέσεις αλληλουχίας και αλληλεξάρτησης. Μετάφραση των σχέσεων αυτών αποτελεί η οικονομία του χώρου και ειδικότερα η χωρικο-οικονομική διάσταση της ακίνητης περιουσίας.

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η ανάλυση της έννοιας της ακίνητης περιουσίας καθώς και η διερεύνηση του ρόλου των ακινήτων (γη ή κτίσμα) στην παραγωγική διαδικασία. Επιπλέον, γίνεται μια προσπάθεια προσδιορισμού της οικονομικής φύσης των ακινήτων καθώς και των δυναμικών σχέσεων που τα συνδέει με το σύνολο των πολιτικών, κοινωνικών, οικονομικών και πολιτιστικών παραγόντων.

Η εργασία γενικά διαρθρώνεται σε οκτώ κεφάλαια. Στο πρώτο πραγματοποιείται η ανάλυση της έννοιας της ακίνητης περιουσίας. Η ανάλυση αυτή περιλαμβάνει τον ορισμό της αξίας του ακινήτου, την επενδυτική οπτική της ακίνητης περιουσίας, τα βασικά φυσικά ή νομικά πρόσωπα τα οποία ενδιαφέρονται για τα ακίνητα καθώς και την εξέλιξη της αξίας των ακινήτων στην Ελλάδα.

Το δεύτερο κεφάλαιο περιγράφει τη λειτουργία, τη δομή και τη διάρθρωση της αγοράς ακινήτων. Ουσιαστικά, παρουσιάζονται οι παράγοντες που συμμετέχουν ενεργά στην αγορά ακινήτων και στη διαμόρφωση της. Επίσης, αναλύεται διεξοδικά η έννοια του νόμου της προσφοράς και της ζήτησης καθώς και το σύνολο των

παραγόντων που επιδρούν στη διαμόρφωση ισορροπίας. Επιπρόσθετα, ορίζεται η αξία και η τιμή του ακινήτου και προσδιορίζεται ο τρόπος διαμόρφωσης τους, παράλληλα με μια προσπάθεια εντοπισμού της μεταξύ τους σχέσης. Τέλος, περιγράφεται η κερδοσκοπική φύση της αγοράς ακινήτων και αναλύονται οι επιπτώσεις της στο χώρο, στην οικονομία και στην κοινωνία.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται μία σύντομη παρουσίαση του τρόπου δομής, διάρθρωσης και λειτουργίας της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Αναλύεται διεξοδικά η κτηματαγορά των μεγαλύτερων και σημαντικότερων αστικών κέντρων της Ελλάδας, ενώ παράλληλα γίνεται προσπάθεια σύγκρισης της ελληνικής κτηματαγοράς με τις διεθνείς.

Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζεται το σύνολο των παραγόντων που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την αξία και την απόδοση των ακινήτων. Οι παράγοντες αυτοί παρατίθενται και αναλύονται σε επίπεδο χώρας, πόλης, τμήματος πόλης και ακινήτου. Ουσιαστικά, γίνεται μία προσπάθεια εντοπισμού και κατανόησης όλων των συντελεστών εκείνων που δύνανται να επιδράσουν σε κάθε βαθμό στην τιμή των ακινήτων.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι σημαντικότερες μέθοδοι προσδιορισμού της αξία ενός ακινήτου. Οι μέθοδοι αυτές διακρίνονται σε αυτές που προσδιορίζουν την τιμή κενής γης και σε αυτές που προσδιορίζουν την τιμή γης με κτίσμα. Για καθεμία από αυτές γίνεται χρήση συγκεκριμένων παραδειγμάτων προκειμένου να επιτευχθεί η μέγιστη κατανόηση τους και να καλυφθεί κάθε περίπτωση εκτίμησης ακινήτου, στην ελληνική αγορά.

Στο έκτο κεφάλαιο γίνεται μία προσπάθεια εφαρμογής του θεωρητικού υποβάθρου που αναπτύχθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια για την περιοχή των Λαδάδικων στη Θεσσαλονίκη. Η διαδικασία αυτή περιελάμβανε τη θεωρητική επεξεργασία και την πρακτική μελέτη της περιοχής με τη βοήθεια βιβλιογραφικών πηγών και την επιτόπια έρευνα.

Τέλος στο έβδομο κεφάλαιο παρουσιάζονται κάποια γενικά συμπεράσματα, τα οποία προέκυψαν από την συγκεκριμένη εργασία, για τη λειτουργία της κτηματαγοράς στην Ελλάδα, τα προβλήματα που παρουσιάζει, οι αδυναμίες καθώς και οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων σε μικροοικονομικό και μακροοικονομικό επίπεδο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

1.1 Εισαγωγή

Ο ρόλος και ο χαρακτήρας των ακινήτων σε κάθε χρονική περίοδο ήταν συγκεκριμένος, δίχως ωστόσο να είναι απόλυτα προσδιορισμένος. Η λειτουργία του εδάφους αρχικά, και των κατασκευών πάνω σε αυτό μετέπειτα, υπήρξε άρρηκτα συνδεδεμένη με τις μεταβαλλόμενες κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές, στρατιωτικές και πολιτιστικές συνθήκες. Η μελέτη της λειτουργίας και του ρόλου του δομημένου και μη περιβάλλοντος σε σχέση με την ανθρώπινη δραστηριότητα και συμπεριφορά αποτέλεσε τη γενεσιουργό αιτία πλήθους επιστημών, όπως η χωροταξία, η ανθρωπογεωγραφία και η πολεοδομία. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται η τάση τα ακίνητα να έχουν αποκτήσει χαρακτήρα περισσότερο περιουσιακό- οικονομικό.

Αν υποθεθεί ότι η οικονομία αποτελεί ένα σύστημα ή σύνολο διαδικασιών και θεσμών, μέσω των οποίων η κοινωνία κάνει χρήση των πόρων της για να ικανοποιήσει τις ανθρώπινες ανάγκες και επιθυμίες, είναι προφανές ότι το ακίνητο μετατρέπεται άμεσα σε οικονομικό αγαθό, επέχοντας ουσιαστικά ρόλο παραγωγικού συντελεστή. Έχοντας πλέον οικονομική διάσταση, τα θέματα που σχετίζονται με τα ακίνητα οφεί-

λουν να αντιμετωπίζονται ορθολογικά, επειδή αυτό εξυπηρετεί το ατομικό αλλά και το γενικό συμφέρον. Μία τέτοια προσπάθεια ορθολογικής και ρεαλιστικής αντιμετώπισης της λειτουργικής δομής των φαινομένων που λαμβάνουν χώρα αναφορικά με τα ακίνητα γίνεται στη συγκεκριμένη διπλωματική εργασία.

Στην Ελλάδα τελευταία, άρχισε να παρατηρείται η με έντονους ρυθμούς ενασχόληση με τις δυνατότητες μεγιστοποίησης του κέρδους που μπορεί η βέλτιστη διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας να επιφέρει. Στην ανάπτυξη αυτή συνέβαλαν τα μέγιστα η απελευθέρωση του τραπεζικού δανεισμού προκειμένου για χρηματοδότηση ακινήτων, η ανάγκη των ασφαλιστικών εταιρειών ή των τραπεζών για ευρείας κλίμακας εκτιμήσεις, η είσοδος στο Χρηματιστήριο Αξιών εταιριών με αντικείμενο το *Real Estate* και η ανάγκη διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας των φορέων του δημοσίου ή του ιδιωτικού τομέα.

Ως ακίνητη περιουσία ορίζεται το σύνολο του ιδεατού ή πραγματικού τμήματος του χώρου (γης ή κτίσματος), που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα, ανάλογα με το αν ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες. Τόσο οι συνθήκες της κατοχής όσο και του αντικειμένου της ακίνητης περιουσίας ποικίλουν ανάλογα με την περίπτωση.

Η εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας είναι ένας από τους τομείς που, αν και έχει ως άξονα έναν από τους σημαντικότερους συντελεστές ανάπτυξης και δημιουργίας υπεραξίας στην Ελλάδα - το ακίνητο - δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο εκτενούς έρευνας. Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων θεωρείται έννοια «σχετική» και δυσχερώς προσδιορίσιμη. Ωστόσο, οι σύγχρονες μέθοδοι εκτίμησης της ακίνητης περιουσίας δύνανται να παράσχουν πληροφορίες που προσδιορίζουν σε σημαντικά ικανοποιητικό βαθμό την αξία των ακινήτων και να παρέχουν μια αξιόπιστη εικόνα της αγοράς σε όλους τους ενδιαφερόμενους.

Η ακίνητη περιουσία βασίζεται στην ιδέα της ιδιοκτησίας. Η ιδιοκτησία ουσιαστικά κατοχυρώνει τη δυνατότητα της δημιουργίας ακίνητης περιουσίας. Αποτελεί δικαίωμα που αποκτάται ή χάνεται και προστατεύεται ή περιορίζεται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, που ως γνώμονα έχει την οικονομική και κοινωνική ευημερία του ανθρώπου. Έτσι, αναπτύχθηκαν τα διάφορα οικονομικά συστήματα, τα οποία ρυθμίζουν την οικονομική δραστηριότητα του ανθρώπου, επηρεάζουν τις αξίες των αγαθών και διαμορφώνουν τις αξίες των ιδιοκτησιών ή των ακινήτων γενικότερα.

Στην ελληνική πραγματικότητα, ο μέσος επενδυτής αντιλαμβάνεται το ακίνητο σαν την πλέον αξιόπιστη και ασφαλή λύση για την τοποθέτηση των χρημάτων του, καθώς με τον τρόπο αυτό αισθάνεται ότι εξασφαλίζει το κεφάλαιό του από κινδύνους που ενδεχόμενα θα οδηγήσουν σε μείωση του κεφαλαίου του, όπως ο πληθωρισμός, αλλά και ότι μπορεί υλικά να κατανοήσει την επένδυση, αφού αντιλαμβάνεται οπτικά την ιδιοκτησία του. Η αίσθηση αυτή όμως δεν ανταποκρίνεται πάντα στο πραγματικό οικονομικό γίνεσθαι. Ο ρόλος, λοιπόν, του εκτιμητή της ακίνητης περιουσίας είναι να τεκμηριώσει λογικά την αίσθηση αυτή και να δώσει στον πιθανό επενδυτή τα εργαλεία εκείνα που είναι αναγκαία για να προσδιορισθεί η αξία της ακίνητης περιουσίας, αλλά και να καταστεί δυνατή η σύγκρισή της με άλλες μορφές επένδυσης.

1.2 Η έννοια της εκτίμησης της Ακίνητης Περιουσίας

Η εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας αναφέρεται στον προσδιορισμό της αξίας της, ώστε να δρομολογηθούν διαδικασίες επί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, όπως απαλλοτριώσεις, αγορές, πωλήσεις, κατασχέσεις, δανειοληψίες κ.τ.λ.

Αναλυτικότερα, κατά την διαδικασία της εκτίμησης καθορίζεται:

- α.* Μια τιμή που ανταποκρίνεται στην πώληση του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά.
- β.* Μια τιμή, η οποία δεν είναι απαραίτητα και η τιμή πώλησης του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά, αλλά εκφράζει την υλική αξία του.

Στην πρώτη περίπτωση, γίνεται προσπάθεια να πρόβλεψης της πιθανότερης τιμής πώλησης στην ελεύθερη αγορά. Η τιμή αυτή καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τους νόμους της προσφοράς και της ζήτησης.

Το A.I.R.E.A.¹ το 1984 περιγράφει την τιμή αυτή ως την «πιθανότερη σε μετρητά, ή σε άλλα μέσα, που μπορούν να καθοριστούν επακριβώς τιμή, με τα οποία η εκτιμώμενη περιουσία θα πωληθεί στην αγορά κάτω από συνθήκες ανταγωνισμού. Αναγκαία προϋπόθεση είναι η νόμιμη πώληση, με τον αγοραστή και τον πωλητή να ενεργούν συνετά και πλήρως πληροφορημένοι για τις συνθήκες της αγοράς, δεχόμενοι ταυτόχρονα ότι κανείς από τους δύο δεν βρίσκεται κάτω από συνθήκες υπέρμετρης πίεσης».

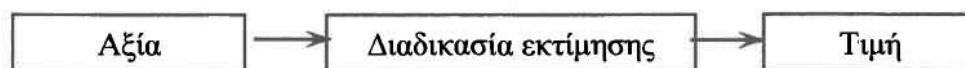
¹ A.I.R.E.A.: American Institute of Real Estate Appraisers

Το 1992, το R.I.C.S.² δίνει μια άλλη έννοια στην τιμή αυτή, ορίζοντάς την ως «την καλύτερη τιμή που μπορεί δικαιολογημένα να προσδοκάται, ώστε να υπάρξει ενδιαφέρον αγοράς, την ημέρα που γίνεται η εκτίμηση της περιουσίας, υποθέτοντας:

- α. Έναν εν δυνάμει αγοραστή.
- β. Την περίοδο που απαιτείται προκειμένου να γίνει η διαπραγμάτευση της πώλησης της περιουσίας βασιζόμενη σε στοιχεία που προκύπτουν από αγοροπωλησίες που έχουν ήδη συναφθεί πριν την ημέρα της εκτίμησης.
- γ. Τη φύση της περιουσίας και την κατάσταση της αγοράς την ημέρα της εκτίμησης.
- δ. Την έκθεση της περιουσίας στην ελεύθερη αγορά.
- ε. Την ελαχιστοποίηση κέρδους από πώληση της περιουσίας σε έναν συγκεκριμένο αγοραστή.»

Στη δεύτερη περίπτωση, η υλική αξία της περιουσίας δεν είναι απαραίτητο να στηρίζεται μόνο στην τιμή που τάσσει η ελεύθερη αγορά, αλλά αποτελεί συνάρτηση και άλλων αντικειμενικά μετρούμενων και επιπρόσθετα υποκειμενικών μεταβλητών, δηλαδή άλλων σχετιζόμενων συντελεστών. Για παράδειγμα, η αξία ενός ακινήτου μπορεί να προσδιοριστεί, υπολογίζοντας την απόδοση του Ακινήτου επί ποσοστού % της συνολικής δαπάνης που απαιτήθηκε για να εξασφαλισθεί η κατοχή του. Αρχικά, η αξία αυτή μπορεί να δημιουργεί μια σύγχυση, αλλά είναι απαραίτητο να συγκεκριμενοποιηθεί για διαδικασίες διαφορετικές από την πώληση του Ακινήτου στην ελεύθερη αγορά. Μπορεί, για παράδειγμα, να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό του ποσού, το οποίο θα μπορούσε να δανειστεί μια επιχείρηση μέσω ομολογιακού δανείου³.

Επομένως, ο προσδιορισμός της τιμής της Ακίνητης περιουσίας ακολουθεί τη διαδικασία που φαίνεται παρακάτω:



Η αξία της ελεύθερης αγοράς είναι εξίσωση, με παράγοντες τους πωλητές, τους αγοραστές και τους ρυθμιστές αγοράς (Market makers), με τη διαφορά ότι στην ακίνητη περιουσία δεν υπάρχουν ρυθμιστές αγοράς. Επομένως, η τιμή της ακίνητης περι-

² R.I.C.S.: The Royal Institution of Chartered Surveyors. (Ο ρόλος του R.I.C.S. στην κτηματαγορά αναλύεται διεξοδικότερα στο Παράρτημα Ι)

³ Φαινόμενο που δεν παρουσιάζεται συχνά στην Ελλάδα αλλά είναι πολύ συχνό στο εξωτερικό (securities market).

ουσίας καθορίζεται στις περισσότερες περιπτώσεις από το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης.

Ο ρόλος του εκτιμητή είναι να ανιχνεύσει την ισορροπία ανάμεσα στην προσφορά και τη ζήτηση και να ανακαλύψει τη χρυσή τομή, όπου το όφελος της συναλλαγής θα μοιραστεί ανάμεσα στον πωλητή και τον αγοραστή. Τόσο ο αγοραστής όσο και ο πωλητής επιθυμούν να κερδίσουν τα μέγιστα από την συναλλαγή. Ας υποθεθεί ότι σε μία αγορά ο νόμος της προσφοράς και της ζήτησης εξαρτάται μόνο από την τιμή του ακινήτου και υφίσταται ένα ακίνητο, του οποίου η αξία είναι €100.000. Αν ο πωλητής δεχτεί να το πουλήσει στα €80.000 (-20% της αξίας του), είναι επόμενο ότι η ζήτησή του θα αυξηθεί και ότι περισσότεροι αγοραστές θα επιδιώξουν να αγοράσουν το ακίνητο αυτό, προκειμένου να επωφεληθούν της διαφοράς που προκύπτει μεταξύ της τιμής πώλησης και της αξίας του. Αν, αντίθετα, ο πωλητής θελήσει να το πουλήσει στα €120.000 (+20% της αξίας του), η ζήτηση του θα μειωθεί, μιας και ο επίδοξος αγοραστής θα επιβαρυνθεί το επιπλέον κόστος των €20.000.

Είναι, λοιπόν, σημαντικό να προσδιοριστεί σωστά η χρησιμότητα του ακινήτου στον περιβάλλοντα χώρο, ώστε να ανιχνευθούν οι ιδιαιτερότητες του και να προσδιορισθούν επακριβώς όλοι εκείνοι οι παράγοντες που προσθέτουν ή αφαιρούν αξία στο ακίνητο.

1.3 Η έννοια της Ιδιοκτησίας

Η έννοια της ιδιοκτησίας απασχολεί έντονα τον άνθρωπο, ως οικονομικό συντελεστή, και αποτελεί βασικό συστατικό της σύγχρονης καπιταλιστικής κοινωνίας. Πέρα από τα έσοδα και την απόδοση κεφαλαίου που μπορεί να αποκομίσει ο μέσος επενδυτής από την ακίνητη περιουσία, η ιδιοκτησία του αποφέρει περαιτέρω οφέλη, όπως την κάλυψη της ανάγκης του για στέγαση και την ικανοποίηση που προσφέρει ο περιορισμός του κινδύνου απώλειας της περιουσίας του.

Ωστόσο, η έννοια της ιδιοκτησίας παρουσιάζεται εξαιρετικά διαφοροποιημένη στις διάφορες χρονικές περιόδους. Η σημερινή αντίληψη του δικαιώματος της ιδιοκτησίας δεν είναι ούτε παγκόσμια, ούτε ίσχυε ανέκαθεν. Στην αρχαία Ελλάδα, η ιδιοκτησία δεν θεωρούνταν φυσικό δικαίωμα των πολιτών. Ο Πλάτωνας προέτρεπε σε καθέναν να θυμάται ότι «το κομμάτι γης που έχει αποδοθεί σε κάθε πολίτη ανήκει το ίδιο σε εκείνον όσο και στην Πολιτεία». Η νόμος υπερίσχυε της ιδιοκτησίας και ήταν εκείνος που όριζε το χαρακτήρα της. Στην αρχαία Ρώμη ίσχυε δυϊκό σύστημα ιδιο-

κτησίας: η πλήρης ιδιοκτησία, απαραβίαστη, και η *ager publicus*, που αποτελούσε απόλυτη ιδιοκτησία του κράτους και μόνο η νομή της παραχωρούνταν. Το σύστημα αυτό διατηρήθηκε περίπου έξι αιώνες, έως τον Ιουστινιανό, στον Αστικό Κώδικα του οποίου η ιδιοκτησία επί πραγμάτων θεσμοθετείται ως απόλυτο δικαίωμα, με τα εξής τρία συστατικά:

- Το δικαίωμα νομής (*usus*).
- Το δικαίωμα απολαβής των προϊόντων της ιδιοκτησίας (*fructus*).
- Το απόλυτο δικαίωμα κυριότητας (*abusus*), δηλαδή το δικαίωμα καθενός να μεταβιβάζει, να αλλοιώνει ή και να καταστρέφει την ιδιοκτησία του.

Βάση της ιδέας της ιδιοκτησίας στον Ιουστινιάνειο Κώδικα είναι το *dominium*, ιδιοκτησία ατομιστική, με χαρακτήρα απόλυτο και διηνεκή Με τη «Διακήρυξη των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου και του Πολίτη», που προέκυψε από τη Γαλλική Επανάσταση, η ιδιοκτησία ανακηρύχθηκε δικαίωμα «ιερό και απαραβίαστο».

Σε όλες ίσως της χώρες με παράδοση ρωμαϊκού δικαίου, η αρχή αυτή έχει υιοθετηθεί από το σύνταγμα και τους νόμους τους.

Στο Σύνταγμα της Ελλάδος του 1975, το δικαίωμα της ιδιοκτησίας εγγυάται η πολιτεία. Σύμφωνα με το άρθρο 17, κανείς δε μπορεί να στερηθεί την ιδιοκτησία του, εκτός εάν συντρέχει λόγος κοινωνικής ωφέλειας προβλεπόμενης από το νόμο, και σε κάθε περίπτωση χωρίς την καταβολή μιας δίκαιης αποζημίωσης. Ουσιαστικά, θεσμοθέτηση της ιδιοκτησίας σημαίνει θεσμοθέτηση της οικειοποίησης των αγαθών, διαμέσου του δικαιώματος της διαδοχής (κληρονομιάς) και της αγοραπωλησίας της ιδιοκτησίας.

Η ακίνητη ιδιοκτησία δεν είναι μόνο δικαίωμα. Έχει και σεβαστή κοινωνική λειτουργία και θεωρώντας το χώρο ως ένα κοινωνικό προϊόν, σημαδεύεται σε πολύ μεγάλο βαθμό από τον θεσμό της ακίνητης ιδιοκτησίας. Για το λόγο αυτό, σε όλες τις δυτικές κοινωνίες η ιδιοκτησία της γης αποτελεί θεμέλιο της οικονομικής και κοινωνικής εξουσίας. Ωστόσο, ο θεσμός της ιδιοκτησίας αντιμετωπίστηκε εντελώς διαφορετικά επηρεαζόμενος από τις ισχύουσες κοινωνικές, πολιτικές και οικονομικές συνθήκες και τις προσωπικές αντιλήψεις του κάθε ανθρώπου. Έτσι, ο Βολταίρος θεωρεί ότι η ιδέα της ιδιοκτησίας διπλασιάζει τη δύναμη του ανθρώπου, σε αντίθεση με το Ρουσσώ που αντιμετωπίζει την ιδιοκτησία ως δαίμονα που μολύνει ότι αγγίζει και τον Προυντόν ο οποίος πιστεύει ότι η ιδιοκτησία αποτελεί αυθόρμητο προϊόν της κοινωνίας και προκαλεί τη διάλυση της.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η ιδιοκτησία δεν είναι το μοναδικό δικαίωμα που μπορεί να έχει κάποιος σ' ένα ακίνητο. Πιο συγκεκριμένα, τα είδη εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων είναι τα παρακάτω:

- Ελεύθερη ιδιοκτησία. Το απόλυτο δικαίωμα κυριότητας, νομής και κατοχής ενός ακινήτου σύμφωνα με τα πλαίσια που ορίζουν οι νόμοι.
- Ψιλή κυριότητα. Ο δικαιούχος της ψιλής κυριότητας είναι κύριος του ακινήτου, αλλά δε δικαιούται της νομής και κατοχής του.
- Επικαρπία. Ο επικαρπωτής δεν είναι κύριος του ακινήτου, η ψιλή κυριότητα του οποίου ανήκει σε άλλο πρόσωπο. Είναι δικαιούχος της νομής και κατοχής.
- Υποθήκη. Αποτελεί δέσμευση της ιδιοκτησίας προς εξασφάλιση τρίτου (π.χ. δανειστή).

Η πολιτεία αναλαμβάνει να θέσει τους όρους και τους κανόνες, στα πλαίσια των οποίων η έννοια της ακίνητης ιδιοκτησίας θα πραγματοποιηθεί, δια μέσου των θεσμών και των πρακτικών της, και συγκεκριμένα :

- Το Σύνταγμα και τους νόμους.
- Τη ρύθμιση του χρηματοπιστωτικού συστήματος.
- Την πολιτική γης (Τριανταφυλλόπουλος 2003, σελ. 3).

Οι μορφές ιδιοκτησίας μπορούν να κατηγοριοποιηθούν με πολλούς τρόπους. Καταρχήν διακρίνονται ανάλογα με τον σκοπό της ιδιοκτησίας, διακρίνονται σε:

- ♦ Ιδιοκτησία για κατοχή, δηλ. απόκτηση περιουσιακών στοιχείων για ίδια χρήση (κατοικία, επαγγελματική στέγη κ.λ.π.).
- ♦ Ιδιοκτησία για επένδυση, δηλ. απόκτηση περιουσιακών στοιχείων για αποκόμιση εσόδων ή για προσδοκώμενη αύξηση του κεφαλαίου που επενδύθηκε.

Ένας άλλος τρόπος κατηγοριοποίησης της ιδιοκτησίας είναι ανάλογα με το νομικό καθεστώς που διέπει την περιουσία:

- ♦ Καθαρή ιδιοκτησία, όπου ιδιοκτήτης είναι ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο.
- ♦ Εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία, όπου ιδιοκτήτης είναι περισσότερα από ένα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που είναι απαραίτητο να συναινέσουν για την πώληση της περιουσίας.
- ♦ Ενοικίαση μεγάλης διάρκειας, όπου ιδιοκτήτης είναι μεν ένα πρόσωπο από τις δύο παραπάνω κατηγορίες αλλά ο ενοικιαστής έχει πολλά από τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη, όπως την ενοικίαση σε τρίτο μέρος ή και όλης της περιουσίας.

Η ακίνητη περιουσία διακρίνεται σε δύο επιμέρους κατηγορίες ανάλογα με το είδος της:

- Γη κενή, εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως και
- Γη αξιοποιημένη, με κτίσμα επί αυτής.

Με τον όρο γη νοείται το έδαφος, δηλαδή γενικά όλοι οι μη παραγόμενοι φυσικοί πόροι, με τη δεδομένη από τη φύση μορφή τους, χωρίς ανθρώπινη επεξεργασία ή παρέμβαση, που μπορεί ανάλογα με την τοποθεσία όπου βρίσκεται και το νομικό πλαίσιο που διέπει την περιοχή να χαρακτηριστεί ως οικόπεδο για εντός σχεδίου πόλεως γη, ως αγροτεμάχιο για έδαφος εκτός σχεδίου πόλεως ή ως δασική γη.

Η έννοια του ακινήτου περιλαμβάνει το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου, που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό καθεστώς. Το ακίνητο είναι ένα προϊόν που παράγεται από την αλληλεπίδραση τριών παραγόντων:

$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα}$$

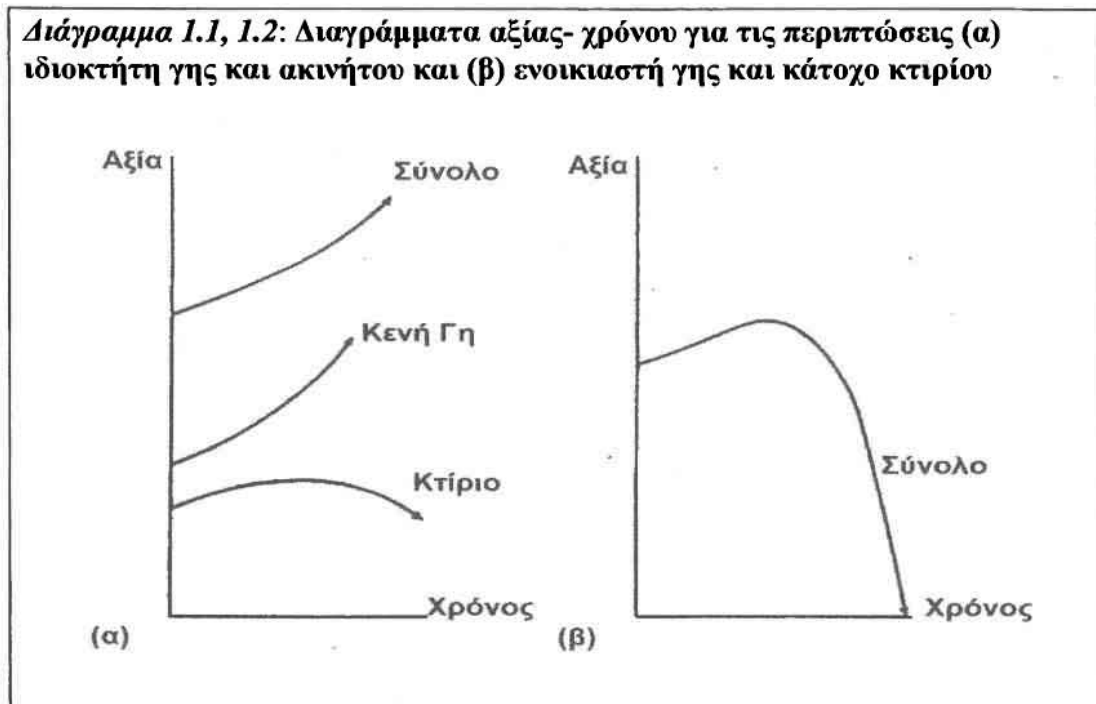
Σε κάθε περίπτωση, ο ενδιαφερόμενος για απόκτηση ή πώληση ακίνητης περιουσίας μπορεί να είναι:

- ✓ Αγοραστής
- ✓ Πωλητής
- ✓ Επενδυτής
- ✓ Απλός χρήστης (μισθωτής)
- ✓ Φορέας που χρηματοδοτεί την επένδυση

Όλοι οι παραπάνω ενδιαφερόμενοι, που είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα, είναι απαραίτητο να γνωρίζουν την αξία του ακινήτου.

Στο σημείο αυτό, είναι σημαντικό να εξετασθεί η εξέλιξη της αξίας των δύο προαναφερθέντων επιμέρους συντελεστών που ορίζουν την ακίνητη περιουσία. Γενικά, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα που ακολουθεί, η αξία της γης αυξάνεται με το χρόνο συνεχώς, σε αντίθεση με την αξία του ακινήτου, η οποία αυξάνει αρχικά μέχρι ένα σημείο και μετά μειώνεται με συνεχώς αυξανόμενο ρυθμό. Σε συνολική όμως θεώρηση, η αξία της ακίνητης περιουσίας μεγαλώνει λόγω του μεγαλύτερου ρυθμού αύξησης της αξίας της γης σε σχέση με την αξία του Ακινήτου. Επομένως, ο ιδιοκτήτης γης και ακινήτου αυξάνει συνεχώς την αξία του περιουσιακού του στοιχείου, ενώ από

την άλλη ο ενοικιαστής γης και κάτοχος του κτιρίου χάνει σημαντικό μέρος του αρχικού του κεφαλαίου.



Πηγή: Ίκκος Α. 1999, σελ 34

1.4 Δημιουργία Αστικού Χώρου

Οι ανάγκες του κοινωνικού συνόλου σήμερα απαιτούν τη σωστή χωροθέτηση των λειτουργιών του αστικού χώρου και την αύξηση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Η δημιουργία περισσότερων ελεύθερων χώρων, παρότι αυξάνει τη δαπάνη κατασκευής τους, βελτιώνει τις κοινωνικές συνθήκες και δίνει αξία, τόσο στις μονάδες του ενεργού αστικού χώρου, όσο και στο χώρο στο σύνολό του. Ωστόσο, η περαιτέρω ανάπτυξη -πέραν ορισμένου ορίου- των κοινοχρήστων χώρων δεν είναι κοινωνικά χρήσιμη ούτε σκόπιμη, καθώς ενέχει τον κίνδυνο της υπέρμετρης μείωσης του συνολικού ιδιόκτητου αστικού χώρου, με συνέπειες στη συνολική αξία της ιδιοκτησίας.

Η παραγωγή αστικού χώρου είναι εθνικό κεφαλαίο και για το λόγο αυτόν οι νόμοι και οι διαδικασίες, που εξασφαλίζουν την παραγωγή του, οφείλουν να εξασφαλίζουν τα καλύτερα δυνατά αποτελέσματα αναφορικά με τη χρήση του και τη λειτουργικότητά του.

Ο σωστός σχεδιασμός και η οργάνωση του χώρου και της παραγωγής του σε κάθε επίπεδο προσδίδει σε αυτόν επιπλέον αξία άνευ κόστους, επηρεάζοντας παράλληλα και την αξία των ιδιοκτησιών. Σε επίπεδο εθνικού χώρου, η σχέση των μεγεθών των αστικών κέντρων υπαγορεύει μία καθολική χωροταξική δομή, που να ανταποκρίνεται στο σύνολο της οικονομίας της χώρας, συνδυάζοντας ιδανικά τους παράγοντες εσωγενούς ανάπτυξης, καθώς και αλληλεπίδρασης των αναπτυξιακών διαδικασιών των πόλεων. Σε επίπεδο πολεοδομικών ρυθμίσεων, οι ισχύοντες θεσμοί και η έκταση της πολεοδομημένης γης επιτρέπουν έως και τον διπλασιασμό περίπου του δομημένου χώρου, του οποίου ωστόσο η παραγωγή οφείλει να γίνεται μόνο όταν ο αριθμός των υπαρχόντων ακινήτων δεν επαρκεί για την κάλυψη των διαμορφούμενων, εξελισσόμενων και αυξανόμενων ατομικών και κοινωνικών αναγκών. Η απόκλιση της διαμορφούμενης πραγματικότητας από την ορθολογικά σχεδιασμένη και ισόρροπη παραγωγή και λειτουργία του αστικού χώρου δύναται να οδηγήσει στη δημιουργία οξυμένων προβλημάτων, των οποίων η λύση όχι σπάνια επιδιώκεται από πλέγμα φορολογικών μέτρων με σαφή χωροταξικό προσανατολισμό (ΗΠΑ, Γαλλία).

Η παραγωγή του αστικού χώρου ακολουθεί τους κανόνες της μορφολογίας, τις απαιτήσεις του σχεδιασμού, τις δυνατότητες της τεχνολογίας, τους περιορισμούς της πολιτείας και αποσκοπεί στην κάλυψη των αυξανόμενων οικιστικών αναγκών, στην ανάπτυξη των οικιστικών λειτουργιών και στην εγκατάσταση ή εξυπηρέτηση των οικονομικών μονάδων. Σήμερα η επιστήμη της πολεοδομίας κατέχει βαρύνοντα ρόλο στη διαδικασία επιλογής ενός αστικού χώρου, αφού αυτή εξαρτάται από:

- ♦ Τις δυνατότητες βελτίωσης των υποδομών που εξυπηρετούν τη συγκεκριμένη θέση.
- ♦ Τις εξωτερικές οικονομίες που προκαλούνται από τις παραπάνω υποδομές.
- ♦ Τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Η κυρίαρχη τάση για συγκέντρωση σε κεντρικά σημεία του χώρου χαρακτηρίζει το πολυσύνθετο φαινόμενο της αστικοποίησης και γενικότερα της κατανομής του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων. Σε κάθε περίπτωση, η σωστή ισορροπία των οικονομικών δυνατοτήτων και των κοινωνικών στόχων είναι απαραίτητη για να εξασφαλισθούν οι αναγκαίες κοινωνικές εξυπηρετήσεις στο παρόν και στο μέλλον. Ακόμα και η πίεση για κάλυψη κοινωνικών αναγκών σε αστικό χώρο, που ωθεί στην εντατικοποίηση της χρήσης του ή στη δημιουργία νέας πολεοδομημένης γης, θα πρέπει να έρχεται σε ισορροπία με την ανάγκη σωστής ανάπτυξης των αστικών κέντρων,

που επίσης είναι κοινωνικά απαραίτητη.

Η δημιουργία αστικών κέντρων δημιουργεί πρόσθετη στενότητα γης, προκαλώντας περαιτέρω υπερτιμήσεις. Η αγορά αστικού χώρου ισοδυναμεί περισσότερο ή λιγότερο και με αγορά χρόνου, πληροφόρησης, αμεσότητας υπηρεσιών. Έτσι, η μεγάλη ζήτηση οδήγησε στη βιομηχανοποίηση της παραγωγής του με προσπάθεια μείωσης του κόστους. Οι σημερινές ανάγκες για εξέλιξη επιβάλλουν:

- ♦ την άμεση ή έμμεση χωρική κατανομή των συντελεστών παραγωγής και τη διασπορά και διάρθρωση των παραγωγικών και καταναλωτικών οικονομικών δραστηριοτήτων,
- ♦ την εγκατάσταση των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και τον προσδιορισμό των τιμών αγαθών και υπηρεσιών στο χώρο,
- ♦ την προστασία του περιβάλλοντος από οικονομική άποψη,
- ♦ την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις συγκρούσεις των ανταγωνιζόμενων δραστηριοτήτων στο χώρο. (Ζέντελης, 2002)

1.5 Η έννοια της Αξίας Ακινήτου

Κάθε Ακίνητο, ανεξάρτητα από το μέγεθος και την τοποθεσία στην οποία βρίσκεται, έχει κάποια αξία. Το θέμα του ορισμού της αξίας έχει απασχολήσει πολύ τόσο τους πραγματογνώμονες όσο και τους φιλόσοφους σε όλους τους αιώνες. Ο Πλάτωνας όρισε την έννοια της αξίας «ως το δυσκολότερο θέμα όλων των επιστημών».

Πράγματι, η αξία ενός ακινήτου είναι μία δυναμική και πολυδιάστατη έννοια. Είναι χαρακτηριστικό ότι η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά, που της προσδίδουν διαφορετικό περιεχόμενο. Στη σχετική βιβλιογραφία αναφέρονται πάνω από 70 έννοιες αξιών (Mc.Michael).

Πίνακας 1.1: Οι Βασικές Έννοιες της Αξίας Ακινήτου

▶ κοινωνική	▶ αληθής	▶ υποκειμενική
▶ αντικειμενική	▶ φυσική	▶ πραγματική
▶ πλήρης	▶ αγοραία	▶ τρέχουσα
▶ βέλτιστη	▶ παρούσα	▶ υπάρχουσα
▶ υπερβάλλουσα	▶ αρχική	▶ μελλοντική
▶ προστιθέμενη	▶ επενδυτική	▶ μεταφερόμενη
▶ λειτουργική	▶ φορολογητέα	▶ ασφαλιστική
▶ εξοφλητική	▶ ανάπτυξης	▶ ανταλλαγής
▶ χρήσης	▶ παραγωγής	▶ συναλλαγής
▶ προσόδου	▶ θέσης	

Πηγή: Ζένιελς 2001, σελ 20

Το 1938 έγινε μια πρώτη προσέγγιση στον ορισμό της αξίας από τους Mystoe, Eve και Ansteys:

«Στην τρέχουσα σημασία της ‘αξίας’, η αξία ενός πράγματος είναι το ποσό των χρημάτων για το οποίο αυτό το πράγμα είναι το ευτελέστερο στην ελεύθερη αγορά. Ο πραγματογνώμονας, αν εκτιμήσει την πραγματική περιουσία ή την κινητή περιουσία ή το ζωικό κεφάλαιο και προσπαθήσει να αξιολογήσει καθένα από αυτά σε λίβρες, σελίνια και πένες, τότε για αυτόν αξία σημαίνει το χρηματικό ποσό με το οποίο μπορεί να ανταλλάξει την περιουσία».

Οι ιδιαίτερες δυσκολίες που παρουσιάστηκαν τη δεκαετία του 1970 και έκαναν την επανεμφάνισή τους το 1990, αναφορικά με την έννοια και τον ορισμό της αξίας οδήγησαν το R.I.C.S. το 1993 να σχηματίσει ομάδες εργασίας, προκειμένου να αναθεωρήσει πολλούς από τους ορισμούς για την αξία και να συγκεκριμενοποιήσει ορισμένες έννοιες που χρησιμοποιούνται πολύ συχνά στην ακίνητη περιουσία. Πολλοί από αυτούς τους ορισμούς έχουν γίνει αποδεκτοί από το R.I.C.S.

Αγοραία αξία

Είναι το κατά εκτίμηση ποσό, το οποίο την ημέρα της αξιολόγησης ανταλλάσσεται με συναλλαγή ανάμεσα σε έναν πρόθυμο αγοραστή και έναν πρόθυμο πωλητή, μετά από κατάλληλη προώθηση του προϊόντος (marketing), την οποία το

καθένα από τα δύο συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει γνωστικά, προσεκτικά και χωρίς εξαναγκασμό.

Αξία ελεύθερης αγοράς

Είναι μια άποψη για την καλύτερη τιμή στην οποία μπορεί να πωληθεί μια περιουσία σε μετρητά την ημέρα της αξιολόγησης, υποθέτοντας:

- α.** έναν πρόθυμο πωλητή.
- β.** ότι πριν την ημέρα της αξιολόγησης υπήρξε ο χρόνος (έχοντας σεβασμό στη φύση και στην κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη προώθηση της, την αποδοχή της τιμής, των όρων και την ολοκλήρωση της πώλησης.
- γ.** Ότι η κατάσταση του επιπέδου τιμών της αγοράς και άλλες περιστάσεις ήταν κατά οποιαδήποτε προηγούμενη υποτιθέμενη ανταλλαγή των συμβάσεων οι ίδιες με αυτές της ημέρας αξιολόγησης,
- δ.** Ότι κανένα ποσό δεν λαμβάνεται από κάποιον που εκδηλώνει ένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την περιουσία για άλλους λόγους, που δεν έχουν σχέση με τα χαρακτηριστικά του Ακινήτου (συναισθηματικούς κτλ).
- ε.** Ότι τα συμβαλλόμενα μέρη στην συναλλαγή ενήργησαν γνωστικά, προσεκτικά και χωρίς εξαναγκασμό.

Αξία άμεσης διάθεσης

Είναι ό,τι και η αγοραία αξία, με εξαίρεση ότι ο χρόνος δημοσιότητας, έκθεσης και διαπραγμάτευσης του ακινήτου είναι μικρός, συγκρινόμενος με την χρονική περίοδο και τα αναγκαία μέτρα προώθησης που απαιτούνται, προκειμένου να επιτευχθεί η αγοραία αξία. Ο πωλητής, επίσης, μπορεί να δρα υπό προσωπικό ή εξωτερικό εξαναγκασμό.

Υλική αξία

Είναι το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης του περιουσιακού στοιχείου στη μορφή, χρήση και κατάσταση που βρίσκεται. Ως εκ τούτου, είναι δυνατό κατά περίπτωση, η υλική αξία να ταυτίζεται με την αγοραία αξία του ακινήτου.

Συγκεκριμένα, η υλική αξία αναφέρεται στις αξίες:

- ♦ γης θεωρούμενης κενής,
- ♦ απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων (δηλ. συνυπολογίζοντας την παλαιότητα και τις φθορές),
- ♦ υπεραξία γης που αναλογεί στην ύπαρξη κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και του υφιστάμενου, ενδεχομένως, μηχανολογικού εξοπλισμού και συναφών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Αντικειμενική αξία

Είναι η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται σύμφωνα με τους πίνακες αντικειμενικού προσδιορισμού του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας (Υπ.Εθ.Ο).

Προτεινόμενη τιμή εκκίνησης διαδικασίας πώλησης

Είναι η αξία αφετηρίας, με την οποία προτείνεται να εκκινηθεί η διαδικασία πώλησης ενός περιουσιακού στοιχείου ιδιοκτησίας, δημόσιου συνήθως οργανισμού, με σκοπό την προσέλκυση περισσότερων ενδιαφερόμενων αγοραστών και η οποία προκύπτει από την αξιολόγηση διαφόρων παραγόντων που δυσχεραίνουν ή διευκολύνουν την πώληση (μέγεθος, προβολή, διαφαινόμενη μελλοντική δέσμευση ή αξιοποίηση κτλ).

Η προτεινόμενη τιμή εκκίνησης διαδικασίας πώλησης, είναι ίση ή μικρότερη της αγοραίας αξίας του περιουσιακού στοιχείου.

Αξία κτιριακών εγκαταστάσεων

Είναι το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων του ακινήτου.

Μισθωτική Αξία

Είναι το ύψος του μισθώματος για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, το οποίο εισπράττεται από τον ιδιοκτήτη ενός περιουσιακού στοιχείου που διατίθεται για μίσθωση.

Η μισθωτική αξία ουσιαστικά αντιστοιχεί στην απόδοση κεφαλαίου που έχει επενδυθεί για την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Ως εκ τούτου έχει άμεση σχέση με την αγοραία αξία του και τα επιτόκια που ισχύουν κατά τη δεδομένη

χρονική στιγμή στην αγορά. Υπολογίζεται πάντα για νέα μίσθωση του ακινήτου, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τυχόν νομοθετικές δεσμεύσεις για υφιστάμενα και παλαιά ενοίκια.

Αξία επί Αντιπαροχή

Αναφέρεται συνήθως στη γη και είναι το ποσό που προσδοκά να λάβει ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου, για αξιοποίηση από τον ίδιο ή τρίτο, σε μια επιχειρηματική σχέση, κατά την οποία το ακίνητο προσφέρεται σαν θεωρητικό κεφάλαιο στην επιχείρηση και λογίζεται ως αξία του ακινήτου. Στο τέλος της χρονικής διάρκειας της επιχείρησης, παρέχεται στον ιδιοκτήτη το τμήμα του ακινήτου που του αναλογεί. Αντιστοιχεί δε, στην αγοραία αξία του ακινήτου κατά τη στιγμή της αξιολόγησης, προσαυξημένη κατά το επιχειρηματικό όφελος χρησιμοποίησης του διατεθέντος κεφαλαίου.

Υπεραξία

Μια πολύ σημαντική έννοια που έχει άμεση σχέση με την ακίνητη περιουσία είναι η έννοια της Υπεραξίας. Η Υπεραξία είναι η πρόσθετη αξία που αυξάνει τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας και είναι προϊόν της αξιοποίησης της. Συνήθως αναφέρεται σε περιπτώσεις οικοπέδων που δίνονται αντιπαροχή και στην τελική αξία του οικοπέδου προστίθεται και η υπεραξία. Η έννοια της υπεραξίας, λόγω της σοβαρότητας της, αναλύεται πληρέστερα σε ακόλουθο κεφάλαιο.

Οι παραπάνω ορισμοί χρησιμοποιούνται πολύ συχνά προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία της ακίνητης περιουσίας και ο προσδιορισμός τους απαιτείται ανάλογα με τη μορφή του ακινήτου και το λόγο για τον οποίο γίνεται η εκτίμηση.

1.6 Η Ακίνητη περιουσία ως επένδυση

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα στην αγορά Ακινήτων τόσο στην Ελλάδα όσο και Διεθνώς, είναι η δυσκολία των ιδιοκτητών να αντιμετωπίσουν την ακίνητη περιουσία σαν επένδυση, όπως συμβαίνει με άλλες μορφές επενδύσεων (χρηματιστήριο, ομόλογα, καταθέσεις σε τραπεζικούς λογαριασμούς κ.τ.λ.).

Το πρόβλημα έγκειται στην απουσία των απαραίτητων δεδομένων (κυρίως βάσεων δεδομένων) που θα οδηγούσαν σε πιο εξαντλητικές αναλύσεις της αγοράς καινήτων, αλλά και στη δημιουργία πιο εξειδικευμένων δεικτών που θα καθιστούσαν την επένδυση αυτή ευχερέστερα συγκρίσιμη με τις άλλες μορφές επενδύσεων, αλλά και παράλληλα θα βοηθούσαν ώστε να εισχωρήσει στα χαρτοφυλάκια μεγάλων παραγόντων της αγοράς, όπως αμοιβαία ακινήτων, χαρτοφυλάκια μεγάλων θεσμικών επενδυτών κ.τ.λ.

Επένδυση είναι «η θυσία κάποιου πράγματος τώρα με την προοπτική μελλοντικών ωφελειών» [Green and Farrell 1984]. Αποτελεσματική επένδυση είναι αυτή που παράγει υψηλές αποδόσεις σε σχέση με την τιμή αγοράς. Με την έννοια απόδοση εννοούνται τόσο τα μηνιαία ή ετήσια καθαρά έσοδα που αποφέρει μία ακίνητη περιουσία όσο και η επιστροφή κεφαλαίου που μία πώλησή της πιθανόν να αποφέρει κάποια χρονική περίοδο, αλλά και τα ψυχολογικά έσοδα που θα αποκομισθούν σαν αποτέλεσμα της αγοράς αυτής.

Στο χώρο της ακίνητης περιουσία υπάρχει μια μακροχρόνια σχέση μεταξύ πληθωρισμού και ενοικίων. Πέραν αυτής της μορφής αύξησης των εσόδων, που μπορεί να λαμβάνει χώρα ακόμα και ξεπερνώντας το όριο που επιτρέπει ο πληθωρισμός, άλλες αιτίες που οδηγούν σε πρόσθετη αύξηση του ενοικίου είναι π.χ. η φυσική κυκλικότητα της αγοράς, η εναλλαγή δηλαδή των τιμών των ενοικίων σε διάφορες περιοχές ανάλογα με την χρονική περίοδο. Για την επίτευξη της εισροής των επιπλέον αυτών κερδών, απαιτείται μελέτη της αύξησης της ζήτησης και προσδιορισμός των χρονικών περιόδων που αυτή πραγματοποιείται, ώστε να εντοπιστούν οι περιοχές και οι τύποι των ακινήτων που ενδέχεται να προσφέρουν τις περισσότερες ωφέλειες.

Ένα ακίνητο είναι δυνατόν να αποφέρει και μονοπωλιακές αποδοχές. Είναι, για παράδειγμα, λογικό ότι ένας ιδιοκτήτης, ο οποίος χρησιμοποιεί το ακίνητο για να αποκομίσει κέρδη από τα ενοίκια, θα το πουλήσει σε μικρότερη τιμή από κάποιον άλλον που χρησιμοποιεί το ακίνητο για ίδια χρήση. Στην πρώτη περίπτωση, η απώλεια του Ακινήτου είναι απλώς απώλεια εσόδων, ενώ για στη δεύτερη απαιτούνται δαπάνες για την μετακόμιση του ιδιοκτήτη σε άλλο οίκημα.

Ένας άλλος παράγοντας που επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό το ποσοστό απόδοσης ενός ακινήτου είναι και ο τρόπος που αυτό θα αποκτηθεί. Από τους πιο συχνά απαντώμενους τρόπους είναι η αγορά τοις μετρητοίς ή με δάνειο. Ένας λιγότερο συ-

χνός τρόπος απόκτησης του ακινήτου, που τώρα άρχισε να εμφανίζεται στην Ελλάδα, είναι η χρονομίσθωση ακινήτων.

Έστω, για παράδειγμα, ότι υφίσταται ενδιαφέρον αγοράς ενός ακινήτου αξίας €100.000 και εξετάζονται δύο εναλλακτικές λύσεις για την αγορά του:

α) Αγορά τοις μετρητοίς

β) Αγορά με προκαταβολή €40.000 μετρητά και €60.000 δανειοδοτούμενα με επιτόκιο 8%.

Αν υποθεθεί ότι η τιμή του ακινήτου αυξάνεται κατά 30% σε 3 χρόνια, προκύπτουν τα εξής:

Πίνακας 1.2: Απόδοση Ακινήτου σε σχέση με τον τρόπο Αγοράς

	1 ^η λύση	2 ^η λύση
Αξία Ακινήτου σε 3 χρόνια	€130.000	€130.000
Κεφάλαιο σε 3 χρόνια	€130.000	(€40.000+€30.000)=€70.000
Μείον αρχική επένδυση	€100.000	€40.000
Μείον δάνεια	0	€15.583
Κέρδος	€30.000	€14.417
Απόδοση κεφαλαίου	30%	48,056%

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Είναι φανερό, επομένως, ότι διαφορετικός τρόπος αγοράς ενός ακινήτου παρέχει διαφορετική απόδοση ενός συγκεκριμένου κεφαλαίου.

Σημαντικότατο, επίσης, παράγοντα που συμβάλλει σημαντικά στην αντιμετώπιση της ακίνητης περιουσίας ως επένδυση είναι και η έννοια του ρίσκου, η οποία θα αναλυθεί διεξοδικά στην επόμενη ενότητα.

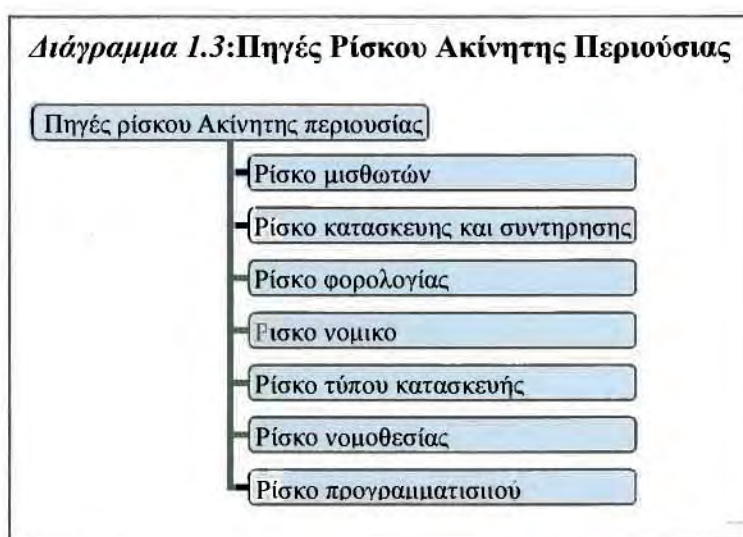
1.7 Ρίσκο: ορισμός και πηγές ρίσκου στην Ακίνητη περιουσία

Το ρίσκο ορίζεται ως η έλλειψη βεβαιότητας για την απόκτηση του προσδοκώμενου επιτοκίου από μια επένδυση. Η οικονομική θεωρία αναγνωρίζει τρεις κατηγορίες ρίσκου στην επένδυση:

- Το **επιχειρηματικό ρίσκο** (*Business risk*). Πρόκειται για την αβεβαιότητα ροής των εσόδων λόγω της φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

- Το **χρηματοοικονομικό ρίσκο** (*financial risk*). Αναφέρεται στην αβεβαιότητα που προκαλείται από τις μεθόδους χρηματοδότησης της επένδυσης.
- Το **ρίσκο ρευστότητας** (*liquidity risk*). Συνίσταται στην αβεβαιότητα, η οποία εκπορεύεται από τη δευτερογενή αγορά της επένδυσης. Είναι, δηλαδή, το ρίσκο ρευστοποίησης της επένδυσης και η τιμή ρευστοποίησης της ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Για την αγορά της ακίνητης περιουσίας, το ρίσκο αποτελεί ουσιαστικό παράγοντα που επηρεάζει την αξία, αλλά και την απόδοση της. Οι πηγές ρίσκου εμφανίζονται στο παρακάτω διάγραμμα:



Πηγή: Αναγνωστόπουλος 1998, σελ. 75

Οι παραπάνω αναφερόμενες πηγές ρίσκου, οι οποίες μπορούν να προκαλέσουν την αποτυχία μιας επένδυσης αναλυτικότερα είναι:

Ρίσκο μισθωτών. Αναφέρεται στην πιθανότητα οι ενέργειες του μισθωτή να επηρεάσουν το μέγεθος των εσόδων του ιδιοκτήτη. Ο σημαντικότερος κίνδυνος για τον επενδυτή είναι η ανά πάσα στιγμή πιθανότητα εγκατάλειψης του ακινήτου από τον μισθωτή, με άμεση συνέπεια την ανασχεση της ροής εσόδων από αυτό. Ακόμη όμως και στις περιπτώσεις υπογραφής μακροχρόνιων μισθώσεων, είναι απαραίτητο να ληφθεί υπόψη η περίπτωση μελλοντικής κήρυξης του μισθωτή σε κατάσταση πτώχευσης, έτσι ώστε να διασφαλισθεί το μίσθωμα μέσα από νομικές διαδικασίες. Τέλος, υφίσταται η πιθανότητα ο μισθωτής να προκαλέσει φυσικές φθορές στην περιουσία ή να

προβεί σε αλλαγή χρήσης του χώρου που μισθώνει με αρνητικές συνέπειες για την αξία του.

Ρίσκο τύπου κατασκευής. Περιγράφει την πιθανότητα μείωσης της εισροής εσόδων από ένα ακίνητο λόγω του τύπου χρήσης του. Ο κίνδυνος που ενέχεται στις περιπτώσεις αυτές για τον ιδιοκτήτη είναι η συρρίκνωση των οικονομικών απολαβών από την αδυναμία χρησιμοποίησης του ακινήτου, εξαιτίας της ιδιομορφίας της χρήσης του. Αν π.χ. ένας επενδυτής είναι κύριος ενός βιομηχανικού κτιρίου σε μια περιοχή, η οποία αποχαρακτηρίζεται ως βιομηχανική ζώνη, τότε υφίσταται μια σημαντική ζημιά ο επενδυτής. Αν πάλι είναι κύριος ενός καταστήματος σε εμπορικό κέντρο, υπάρχει η πιθανότητα να υποστεί σημαντική ζημιά σε περίπτωση που δημιουργηθεί άλλο εμπορικό κέντρο πλησίον αυτού όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία του.

Ρίσκο κατασκευής και συντήρησης. Εμφανίζεται σε περιπτώσεις όπου το ακίνητο, λόγω των υψηλών δαπανών κατασκευής και συντήρησής του δεν αποδίδει τα προσδοκώμενα οικονομικά οφέλη. Η απόδοση του ακινήτου είναι πιθανό να επηρεασθεί και από τυχαία γεγονότα-φυσικά και μη-, όπως ένας σεισμός, που μπορεί να προκαλέσει αστοχία υλικών. Παρόλα αυτά, είναι δυνατό να ειπωθεί ότι τα ιδιοκτησιακά ενδιαφέροντα για τα καταστήματα είναι πολύ λιγότερο επιρρεπή σε ρίσκο κατασκευής και συντήρησης, μιας και τα έξοδα για την ανακαίνιση του ακινήτου διατίθενται από τον εκάστοτε μισθωτή ώστε να το διαμορφώσει έτσι όπως επιθυμεί, αλλά και να το προβάλει ανάλογα. Από την άλλη πλευρά, μία κατηγορία ακινήτων ιδιαίτερα επιρρεπής στο ρίσκο κατασκευής και συντήρησης είναι τα βιομηχανικά κτίρια, στα οποία δεν επιτρέπεται μεγάλος κύκλος ζωής λόγω της φύσης των εργασιών που φιλοξενούν (π.χ. χημικές βιομηχανίες που μπορούν να προκαλέσουν σημαντικές ζημιές στον φέροντα οργανισμό του ακινήτου κτλ). Καθίσταται, επίσης, σαφές ότι το έδαφος είναι λιγότερο πιθανό να υποτιμηθεί υπό κανονικές συνθήκες, ώστε οι επενδύσεις σε αυτό ενέχουν μικρότερο ή μηδαμινό ρίσκο κατασκευής και συντήρησης.

Ρίσκο νομοθεσίας. Αφορά την πιθανότητα αλλαγής της ισχύουσας νομοθεσίας με άμεση επίπτωση στα έσοδα από την επένδυση σε ακίνητη περιουσία. Η αύξηση του φόρου στα ενοίκια, η εισαγωγή του Φ.Π.Α., όπως και η εισαγωγή του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, δύνανται να μεταβάλλουν την απόδοση μιας επένδυσης στο χώ-

ρο των ακινήτων. Οι επιβαρύνσεις αυτές, που δεν μπορούν με κανένα τρόπο να μεταφερθούν στην αξία του ακινήτου, έχουν ως συνέπεια ο επενδυτής να μελετά και άλλους τρόπους εξασφάλισης του εισοδήματός του. Στις ιδιοκτησίες, για παράδειγμα, που προορίζονται για κατοικία το πραγματικό τίμημα είναι κατά πολύ μεγαλύτερο από αυτό που αναγράφεται στα συμβόλαια αγοροπωλησίας, γεγονός που αποβλέπει στην επιβολή μικρότερης φορολογίας. Όμως, το ρίσκο νομοθεσίας μπορεί να επιφέρει και θετικά αποτελέσματα, όπως σε περιπτώσεις όπου η επιμήκυνση του ωραρίου λειτουργίας κάποιας κατηγορίας εμπορικών καταστημάτων προκαλεί μεγάλη αύξηση της αξίας των ακινήτων αυτής της κατηγορίας. Πολλές φορές, ακόμα και οι αποφάσεις της δικαιοσύνης επηρεάζουν την απόδοση του ακινήτου. Αποφάσεις σχετικές με την εξασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας διαμορφώνουν ανάλογα και τον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας των βιομηχανικών και εμπορικών επιχειρήσεων, κατά συνέπεια και την απόδοση των ακινήτων στα οποία στεγάζονται.

Ρίσκο φορολογίας. Σχετίζεται με την παραπάνω κατηγορία, και περιγράφει την πιθανότητα επιβολής νέων φόρων στην ακίνητη περιουσία ή τροποποίησης των παλαιών. Η ιδιοκτησία είναι επιρρεπής στη φορολογία, επειδή η ακίνητη περιουσία αποτελεί εύκολο φορολογικό στόχο για τις εκάστοτε κυβερνήσεις. Εξαιρέση αποτελούν τα ακίνητα πρώτης κατοικίας. Το γεγονός αυτό εξηγεί τα φορολογικά κίνητρα που δίνονται κατά καιρούς για την απόκτηση πρώτης κατοικίας (μειωμένα επιτόκια για στεγαστικά δάνεια, φορολογικά κίνητρα κ.τ.λ.). Ακόμα και οι ενέργειες των δημοτικών αρχών μπορούν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην ιδιοκτησία. Έτσι, τοπικοί φόροι σε εμπορικές επιχειρήσεις, παρά το γεγονός ότι δεν αφορούν άμεσα την ιδιοκτησία, συνεπάγονται άμεση μείωση των μισθωμάτων. Διάφορες φορολογίες, όπως αυτή του Φ.Π.Α., έχουν άμεσο αντίκτυπο και στην αγορά ακινήτων ενώ, από την άλλη, ορισμένες ανακουφίσεις που αφορούν τα βιομηχανικά κτίρια και την ιδιοκτησία σε δασώδεις περιοχές, διατρέχουν συνεχώς τον κίνδυνο της ρύθμισης ή της κατάργησής. Ο φορολογικός, λοιπόν, κίνδυνος για την ιδιοκτησία είναι ένας σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει άμεσα την αξία των ακινήτων.

Ρίσκο προγραμματισμού. Αναφέρεται στον κίνδυνο που προκύπτει από τις πολιτικές προγραμματισμού της κυβέρνησης ή από τους τοπικούς άρχοντες υπό την ευρύτερη έννοια, συμπεριλαμβανομένης και της πολιτικής των μεταφορών. Τέτοιες παρεμβά-

σεις μπορούν να χαρακτηριστούν, για παράδειγμα τα έργα της Ολυμπιάδας του 2004 στην Αθήνα και της ανάπλασης των περιοχών γύρω από αυτά, καθώς και η κατασκευή του μετρό, που προκάλεσε υπεραξίες σε πολλά ακίνητα βρισκόμενα δίπλα σε σταθμούς του μετρό, δημιούργησε δε ταυτόχρονα υποαξίες σε άλλες περιοχές, χωρίς άμεση πρόσβαση σε αυτούς. Σε περιφερειακό επίπεδο λαμβάνουν χώρα παρεμβάσεις ανακατανομής, όπως μεταφορά κυβερνητικών υπηρεσιών σε περιοχές υποβαθμισμένες, αλλά και δημιουργία οδικών αξόνων που δίνουν σημαντικές υπεραξίες στα ακίνητα που βρίσκονται γύρω από αυτούς.

Ρίσκο νομικό. Ορισμένες φορές ο τίτλος ιδιοκτησίας μιας επένδυσης ενδέχεται να έχει ελαττώματα ή ασκούνται δικαιώματα στην περιουσία από κάποιον τρίτο, τα οποία δεν έγιναν αντιληπτά πριν ή κατά το χρόνο υπογραφής του συμβολαίου και η άσκηση των οποίων έχει επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου. Συχνά απαντάται η περίπτωση, μετά την υπογραφή του συμβολαίου κτήσης ενός οικοπέδου ή ακινήτου, να αποδειχθεί ότι υπάρχουν συνιδιοκτήτες στην περιουσία ή ότι η έκταση της ιδιοκτησίας δεν ήταν αυτή που προβλεπόταν αρχικά. Ρίσκο νομικό μπορεί να ενέχεται και σε περιπτώσεις υπογραφής συμβολαίων με μισθωτές, όταν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υπάρχουν κενά στο συμβόλαιο, που επιτρέπουν στον μισθωτή να παρέμβει ριζικά στο κτίριο, ή διαπιστώνονται ιδιαιτερότητες στο μισθωτήριο ικανές να αποφέρουν μεγαλύτερο έσοδο από την μίσθωση.

Όλες αυτές οι πηγές ρίσκου σπανίως συναντώνται -τουλάχιστον υπό τη μορφή που εμφανίζονται στην ακίνητη περιουσία- σε άλλες μορφές επενδύσεων. Είναι χαρακτηριστικό ότι επενδύσεις όπως αυτές των ομολόγων ή των καταθέσεων δεν εκτίθενται σε κανέναν από τους παραπάνω κινδύνους.

Συμπερασματικά, η περιουσία αποτελεί αντικείμενο πολλών κινδύνων οι περισσότεροι εκ των οποίων προέρχονται από πηγές που αναλύθηκαν παραπάνω. Οι γενικές ταξινομήσεις κινδύνου που εφαρμόζονται στις εναλλακτικές λύσεις δείχνουν ότι η ιδιοκτησία είναι επιρρεπής σε αυτόν, πλην όμως και παντελώς προστατευμένη από τον επιχειρησιακό κίνδυνο. Αυτές οι γενικές ταξινομήσεις έχουν περιορισμένη αξία σε ότι αφορά τον κίνδυνο της περιουσίας, ενώ και οι αξιολογήσεις εξαρτώνται από την έννοια που προσδίδεται στον κίνδυνο.

1.8 Χρόνος και Ακίνητη Περιουσία

Ο χρόνος αποτελεί έναν από του παράγοντες που επηρεάζουν σε πολύ μεγάλο βαθμό την αξία της ακίνητης περιουσίας. Επέχει τεράστια σημασία τόσο όσον αφορά την περίοδο εκτίμησης της, την κατάσταση της αγοράς εκείνη την εποχή, τις τιμές πώλησης όμοιων περιουσιακών στοιχείων στην περιοχή της ακίνητης περιουσίας, όσο και ως προς την εκτίμηση του ακινήτου που βρίσκεται στο οικόπεδο προς πώληση.

Όσον αφορά το ακίνητο, η έννοια της εκτίμησης της αυξανόμενης υποτίμησης είναι στενά συνδεδεμένη με την οικονομική ζωή, τη φυσική ζωή, την τρέχουσα ηλικία και την αποτελεσματική ηλικία. Οι τεχνικές για τον υπολογισμό της αξίας ενός κτιρίου κάνουν χρήση αυτών των εννοιών.

Οικονομική ζωή είναι η περίοδος κατά την οποία οι βελτιώσεις σε πραγματικές συνθήκες συνεισφέρουν στην αξία της ιδιοκτησίας. Η οικονομική ζωή ενός κτιρίου ξεκινά με την ανοικοδόμηση και καταλήγει, όταν το κτίριο δεν αποφέρει καμία αξία στον ιδιοκτήτη του, πέραν της αξίας της γης. Αυτή η περίοδος είναι μικρότερη από τη φυσική ζωή του κτιρίου. Πολλές φορές, η οικονομική ζωή των ακινήτων επιμηκύνεται με την επιμελή συντήρηση τους. Μετά το πέρας της οικονομικής τους ζωής, τα κτίρια μπορεί να ανανεωθούν, να ανακατασκευαστούν, να ανασχεδιαστούν ή ακόμη και να κατεδαφιστούν, για να αντικατασταθούν με άλλες, προσφορότερες κατασκευές. Παρά το γεγονός ότι η αναμενόμενη οικονομική ζωή μίας κατασκευής είναι δύσκολο να προβλεφθεί, διαμορφώνεται από έναν αριθμό συντελεστών που περιλαμβάνουν:

- ✓ Τον έλεγχο του βαθμού κόπωσης των φυσικών στοιχείων της οικοδομής για δεδομένη ποιότητα κατασκευής, χρήση και συντήρηση.
- ✓ Τον έλεγχο του ακινήτου, αν δηλαδή αυτή ανταποκρίνεται στις ανάγκες της εποχής.
- ✓ Τον εξωτερικό έλεγχο του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί αν αυτό είναι προσαρμοσμένο στο περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί στον χρόνο που μεσολάβησε από την ανοικοδόμησή του. Μια παλιά μονοκατοικία π.χ. σε μια εμπορική περιοχή δεν έχει λόγο ύπαρξης.

Εναπομένουσα οικονομική ζωή είναι η εκτιμώμενη περίοδος, κατά την οποία οι βελτιώσεις συνεχίζουν να συνεισφέρουν στην αξία της ιδιοκτησίας. Αυτή η έννοια α-

ναφέρεται στην υπολειπόμενη οικονομική ζωή της υφιστάμενης κατασκευής, η οποία είναι πάντοτε μικρότερη ή ίση, αλλά ποτέ μεγαλύτερη από τη συνολική οικονομική ζωή.

Πραγματική ηλικία ή αλλιώς ιστορική ή χρονολογική ηλικία, είναι η αναφερόμενη στον αριθμό των ετών, που πέρασαν από το τέλος της ολοκλήρωσης των κατασκευών του οικοδομήματος.

Αποτελεσματική ηλικία είναι η ηλικία που προκύπτει από την κατάσταση της κατασκευής και τη χρησιμότητα της. Έχει καθοριστεί από μια διαδικασία εκτίμησης και δεν είναι μια τιμή που εκφράζει την αγορά. Παρόμοια κτίρια δεν υποτιμούνται αναγκαστικά στις ίδιες αναλογίες. Οι συνθήκες συντήρησης μπορούν να επηρεάσουν την πορεία «γήρανσης» του κτιρίου. Αν ένα κτίριο υφίσταται τυπική συντήρηση, τότε η αποτελεσματική και η πραγματική ηλικία του μπορεί να συμπίπτουν. Για ένα κτίριο συντηρούμενο ικανοποιητικά, καλύτερα από ό,τι ένα μέσο οικοδόμημα, η αποτελεσματική ηλικία θα προκύπτει μικρότερη της πραγματικής, ενώ σε περίπτωση τέλους πλημμελούς συντήρησης, η αποτελεσματική ηλικία ενδέχεται να εμφανίζεται μεγαλύτερη.

Η αποτελεσματική ηλικία συσχετίζεται με την εναπομένουσα οικονομική ζωή. Η συνολική ζωή αντίστοιχων κατασκευών, αφαιρούμενης της αποτελεσματικής ζωής του κτιρίου υπό εξέταση, ισούται με την εναπομένουσα ζωή του.

$$\text{Οικονομική ζωή} - \text{Αποτελεσματική ηλικία} = \text{Εναπομένουσα ζωή}$$

Κατά τη διαδικασία εφαρμογής των μεθόδων εκτίμησης της ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιούνται μειωτικοί συντελεστές, υπολογιζόμενοι από στατιστικά δεδομένα για κάθε κατηγορία κτιρίων, οι οποίοι λαμβάνουν θέτουν ένα λογικά αναμενόμενο χρόνο ζωής του κτιρίου ανάλογα με τη χρήση του και με επαρκή συντήρηση.

Έτσι, η μέση ανά έτος παλαιώση (α) λόγω φθορών κυμαίνεται στα εξής ποσοστά:

- ✓ Για κτίρια κατοικίας $\alpha = 3\%$ ανά έτος
- ✓ Για κτίρια γραφείων-καταστημάτων $\alpha = 2\%$ ανά έτος
- ✓ Για κτίρια αποθηκών - βιομηχανικών χώρων εργοστασίων $\alpha = 1,5\%$ ανά έτος
- ✓ Για κτίρια ξενοδοχείων $\alpha = 2,5\%$ ανά έτος

1.9 Αναγκαιότητα προσδιορισμού της Αξίας της Ακίνητης Περιουσίας

Η γνώση της αξίας, της πραγματικής τιμής ή της πραγματικής εικόνας των τιμών, εξυπηρετεί ένα πλήθος στόχων που προβλέπονται από τη νομοθεσία ή που διαμορφώνονται από τις ανάγκες της καθημερινής πρακτικής. Ιδιωτικές συναλλαγές ή δημόσιες ανάγκες επιβάλλουν την εκ των προτέρων εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, από τον προσδιορισμό της οποίας εξαρτώνται ποικίλες αποφάσεις με σημαντικά κοινωνικά επακόλουθα. Ο ιδιωτικός τομέας ενδιαφέρεται για την αποτελεσματικότητα των επενδύσεων, την ορθολογική χρησιμοποίηση της υποδομής και τη διευκόλυνση των συναλλαγών. Ο δημόσιος τομέας επικεντρώνεται στην αξιοποίηση των πόρων, τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και την εξασφάλιση συνθηκών κοινωνικής δικαιοσύνης. Σημαντικό εργαλείο αποτελεί η ανάπτυξη συστηματικών μεθόδων και διαδικασιών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων σε δεδομένη χρονική στιγμή, η οποία μπορεί να αναφέρεται στο παρελθόν, στο παρόν ή στο μέλλον.

Στην Ελλάδα η αξία των ακινήτων δυστυχώς δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο συνολικής και ενιαίας νομοθετικής ρύθμισης. Για το λόγο αυτό, η εξακρίβωση της αξίας γίνεται με διαφορετικό τρόπο, ανάλογα με την περίπτωση. Έτσι, η αξία για τη φορολογία, την απαλλοτρίωση ή την εκποίηση του ίδιου ακινήτου έχει διαφορετικές τιμές και προκύπτει με διαφορετικό τρόπο, γεγονός που δημιουργεί συχνά αντιθέσεις. Η τιμή ενός ακινήτου μπορεί στον ελληνικό χώρο σήμερα να προκύψει από το «σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» του Υπουργείου Οικονομικών (για τις περισσότερες περιοχές της χώρας) ή να προσδιορισθεί από εκτιμήσεις της Εφορίας, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) σε ορισμένες περιπτώσεις ή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.). Οι τιμές αυτές για το ίδιο το ακίνητο είναι διαφορετικές και δεν δεσμεύουν τα διοικητικά δικαστήρια να ορίζουν διαφορετικές τιμές, που όμως μεταβάλλονται σε κάθε στάδιο εκδίκασης των σχετικών υποθέσεων. Για το ίδιο επίσης ακίνητο, οι τιμές αγοράς, Εφορίας, υποθήκης ή απαλλοτριώσεων είναι διάφορες της τιμής πώλησης. Έτσι, για το ίδιο ακίνητο μπορεί να υπάρχει ένα πλήθος υπερτιμημένων ή υποτιμημένων τιμών ενδεικτικών της αληθούς αξίας, με αποκλίσεις που διαφοροποιούνται κατά περιοχή και κατά είδος ακινήτου.

Το γεγονός αυτό δείχνει ότι οι εκτιμήσεις στην Ελλάδα βρίσκονται σε εμβρυακό στάδιο και δεν εξυπηρετούν τους σκοπούς για τους οποίους είναι αναγκαίες. Επομένως, δημιουργείται ανάγκη συστηματικού και σε διάφορα επίπεδα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, προς κάλυψη των πολλαπλασιαζόμενων αναγκών.

Παρακάτω παρατίθενται μερικές μόνο από τις εφαρμογές της εκτίμησης ακίνητης περιουσίας:

- ♦ Χρηματοδότηση για αγορά, ανέγερση ή αποπεράτωση ακινήτου, όπου απαιτούνται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας και η εκτίμηση της αξίας άμεσης διάθεσης.
- ♦ Συμμετοχή σε πλειστηριασμό με επισπεύδοντα έναν τρίτο, όπου απαιτούνται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας, η αξία άμεσης διάθεσης και καθορισμός αντικειμενικής αξίας.
- ♦ Ρύθμιση οφειλής, όπου απαιτείται εκτίμηση αγοραίας αξίας.
- ♦ Αποδέσμευση ακινήτου, όπου απαιτείται εκτίμηση αγοραίας αξίας.
- ♦ Ασφάλιση ακινήτου, όπου απαιτείται υπολογισμός αξίας κτιριακών εγκαταστάσεων.
- ♦ Πώληση εταιρείας μέσω χρηματιστηρίου, όπου απαιτείται εκτίμηση αγοραίας αξίας.
- ♦ Συγχώνευση εταιρειών μέσω χρηματιστηρίου, όπου απαιτείται εκτίμηση αγοραίας αξίας.
- ♦ Εισαγωγή εταιρειών στο χρηματιστήριο, όπου απαιτείται εκτίμηση αγοραίας αξίας.
- ♦ Ανταλλαγή κτιρίων κατόπιν εκτίμησης αγοραίας αξίας, όπου απαιτείται εκτίμηση αξίας επί αντιπαροχή.
- ♦ Αξιοποίηση ακινήτου, όπου απαιτείται εκτίμηση αγοραίας αξίας και εκτίμηση αξίας επί αντιπαροχή μετά την αξιοποίηση.

Αυτές είναι μόνο μερικές από τις εφαρμογές της εκτίμησης ακίνητης περιουσίας που χρησιμοποιούνται σε δημόσιους ή ιδιωτικούς οργανισμούς από τους συμβούλους της εκάστοτε συναλλαγής.

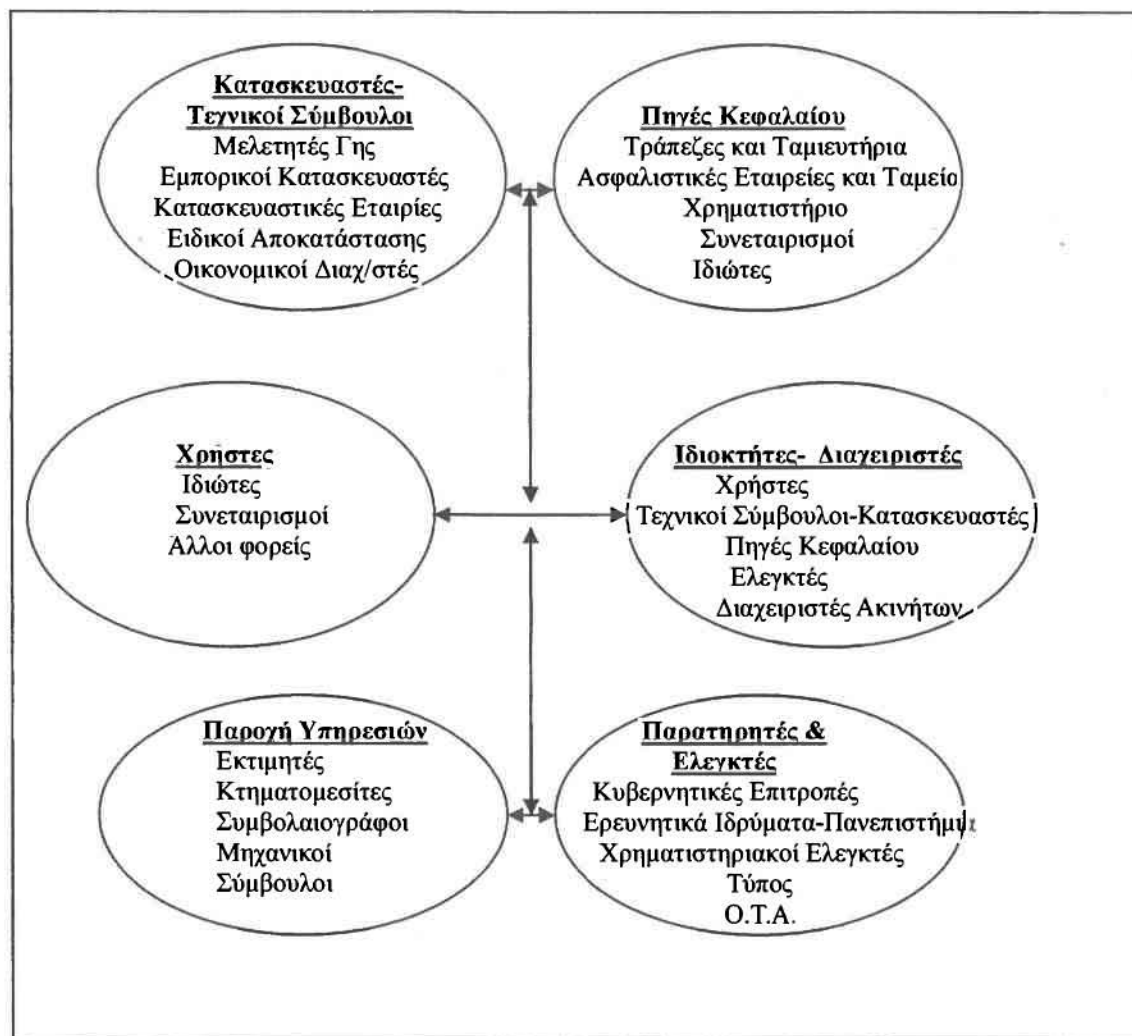
1.10 Οι βασικοί ενδιαφερόμενοι της Ακίνητης Περιουσίας.

Όπως κάθε οικονομικός τομέας, έτσι και η ακίνητη περιουσία προσελκύει ένα σύνολο φυσικών ή νομικών προσώπων που εκδηλώνουν ενδιαφέρον για μία ή περισσότερες πτυχές της. Οι παραπάνω πτυχές διαφοροποιούν και κατηγοριοποιούν τους ενδιαφερόμενους, ανάλογα με το ακριβές αντικείμενο ενασχόλησης ή την οικονομική θέση. Οι βασικές ομάδες που συμμετέχουν σε κάθε διαδικασία ή ενέργεια που αφορά οικονομικά, τεχνικά ή νομικά θέματα σχετικά με την ακίνητη περιουσία είναι:

- Οι χρήστες, οι οποίοι μπορεί να είναι ιδιώτες, συνεταιρισμοί ή άλλοι φορείς.
- Οι ιδιοκτήτες και οι υπεύθυνοι χρήσης και διαχείρισης, οι οποίοι μπορεί να είναι χρήστες, τεχνικοί σύμβουλοι ή κατασκευαστές, πηγές κεφαλαίου, διαχειριστές ακινήτων, ελεγκτές.
- Οι πηγές κεφαλαίου, οι οποίες μπορεί να είναι τράπεζες και ταμειυτήρια, ασφαλιστικές εταιρίες, χρηματιστήριο, ασφαλιστικά ταμεία, συνεταιρισμοί, ιδιώτες.
- Οι τεχνικοί σύμβουλοι ή κατασκευαστές, οι οποίοι μπορεί να είναι μελετητές γης, εμπορικοί κατασκευαστές, κατασκευαστικές εταιρίες, ειδικοί αποκατάστασης ακινήτων, οικονομικοί διαχειριστές.
- Οι παρατηρητές και ελεγκτές, οι οποίοι μπορεί να είναι ερευνητικά ιδρύματα, κυβερνητικές επιτροπές, χρηματιστηριακοί ελεγκτές, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, πανεπιστήμια, περιοδικά και εφημερίδες.
- Οι παροχείς υπηρεσιών, οι οποίοι μπορεί να είναι εκτιμητές, κτηματομεσίτες, συμβολαιογράφοι, μηχανικοί, σύμβουλοι ακινήτων.

Οι δυναμικές σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ των ομάδων αυτών φαίνονται στο παρακάτω διάγραμμα:

Διάγραμμα 1.4: Σχέσεις μεταξύ των ομάδων που ενδιαφέρονται για τα Ακίνητα



Πηγή: Ζέντελης 2001, σελ. 202

1.11 Η εξέλιξη της Αξίας των Ακινήτων στον Ελληνικό Χώρο

Η σημερινή εικόνα της διάρθρωσης του ελληνικού γεωγραφικού χώρου παρουσιάζει έντονες αντιθέσεις, που εκφράζονται με αντίστοιχους βαθμούς έντασης και στις τρεις διαστάσεις του χώρου: τη φυσική, την οικονομική και την κοινωνική. Αποφασιστικό ρόλο στην εξέλιξη του αστικού χώρου, κυρίως μεταπολεμικά, έπαιξαν οι μετασχηματισμοί στις οικονομικές και κοινωνικές δομές, η έκταση και ο ρυθμός αστικοποίησης με την συνακόλουθη ερήμωση της υπαίθρου και οι διαρθρωτικές αλλαγές στην απασχόληση με τη μείωση του πρωτογενούς τομέα. Οι λόγοι αυτοί καθώς και η άνοδος του κατά κεφαλήν εισοδήματος, προκάλεσαν μια ανατίμηση της αστικής γης ή των ακινήτων γενικότερα, με ρυθμό γρηγορότερο του πληθωρισμού της χώρας, επιφέροντας πλήθος οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων. Ωστόσο, στο σύστημα

παρεισφύρουν και άλλοι παράγοντες, οι οποίοι σε ορισμένες περιοχές προκαλούν «ταλαντώσεις τιμών», ενώ σε άλλες δημιουργούν «μέγιστες εκρήξεις τιμών». Μεγάλο, κατά συνέπεια, ενδιαφέρον παρουσιάζει η γνώση της μεταβολής της αξίας διαφόρων κατηγοριών ακινήτων με τον χρόνο, σε διάφορες περιοχές. Η γνώση αυτή είναι πολύ σημαντική, καθώς σε αυτή μπορούν να βασιστούν αποφάσεις οικονομικής πολιτικής και πολιτικής γης, με στόχο την ορθολογιστική κατανομή των χρήσεων και παραγωγή του αστικού χώρου, την ικανοποίηση των κοινωνικών αναγκών (στέγη, περιβάλλον κ.τ.λ.), καθώς και τον έλεγχο της υπεραξίας της γης για τον περιορισμό της κερδοσκοπίας.

Πέραν των παρατηρήσεων αυτών, μακροοικονομικά αναμένεται αύξηση της συνολικής αξίας ενός δεδομένου συνόλου ακινήτων σε κάθε επίπεδο χωρικής θεώρησης (τμήμα πόλης, πόλη, επικράτεια). Το γεγονός αυτό αποτελεί απόρροια κυρίως του αναπτυξιακού μετασχηματισμού του χώρου, των βελτιωτικών έργων, της εξέλιξης της τεχνολογίας και των επενδύσεων. Η αύξηση αυτή των αξιών, που κατανέμεται στους συντελεστές παραγωγής, πρέπει να είναι όσο το δυνατό μεγαλύτερη για την ίδια μεταβαλλόμενη ενέργεια (ορθολογιστική ανάπτυξη). Τα προβλήματα, που δημιουργούνται από την αύξηση των τιμών των ακινήτων και ειδικότερα στον αστικό χώρο, δεν προκύπτουν από τη «συνολική αύξηση» που αναφέρθηκε προηγουμένα, αλλά από τη «διαφορική αύξηση», η οποία αναπτυσσόμενη μέσα από την κοινωνική-οικονομική-θεσμική πραγματικότητα, η οποία λειτουργεί με σημαντικές αποκλίσεις από τις αναγκαίες «καταστάσεις ισορροπίας».

Σε σχετική έρευνα για την εξέλιξη της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε., τα οποία αφορούν στην αξία «βάσει δηλώσεως» των μεταβιβασθέντων λόγω αγοράς ακινήτων και στον αντίστοιχο αριθμό των γενομένων μεταβιβάσεων για την περίοδο 1961-1980 και 1981-2000. Με τη βοήθεια των στοιχείων αυτών υπολογίσθηκε στη συνέχεια η μέση δηλωθείσα αξία κατά κατηγορία Ακινήτου και γεωγραφικό διαμέρισμα.

Η έρευνα περιελάμβανε τα παρακάτω βήματα:

- ♦ Προκειμένου να προσεγγισθεί η πραγματική αξία των ακινήτων, έγινε διόρθωση της μέσης δηλωθείσας αξίας με δείγμα τιμών δηλώσεων για όλους τους συνδυασμούς των κατηγοριών ακινήτων και των διαμερισμάτων της χώρας μετά την οριστικοποίηση τους και προέκυψε η μέση οριστική αξία.

- Προκειμένου να μελετηθεί η συμπεριφορά των τιμών, απαλλαγμένη από την επίδραση διαφόρων οικονομικών χαρακτηριστικών, έγινε αναλογική αναγωγή των τρεχουσών τιμών σε σταθερές, με έτος βάσεως το 1970 και με χρήση του δείκτη τιμών καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.).
- Προκειμένου να εξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα, έλαβε χώρα στατιστική επεξεργασία και συσχετισμός με διάφορα οικονομικά μεγέθη.
- Στους πίνακες 1.1 και 1.2, δίνονται στοιχεία για τις ποσοστιαίες μεταβολές της αξίας των ακινήτων σε τρέχουσες και σταθερές τιμές

Πίνακας 1.3: Ποσοστιαία μεταβολή αξίας σε τρέχουσες και σταθερές τιμές για την περίοδο 1961-1980.

Γεωγραφικό διαμέρισμα	Είδος αστικού Ακινήτου	Μεταβολή % 1960-1980		Μέγιστη % αύξηση τιμής		Ελάχιστη % αύξηση τιμής	
		τρεχ.	σταθ.	τρεχ.	σταθ.	τρεχ.	σταθ.
Σύνολο χώρας	Οικόπεδα	875	188	43	39	-7	-25
	Διαμερίσματα	867	186	33	19	-15	-19
	Οικοδομές	1085	233	49	33	-17	-26
	Αστικά Ακίνητα	1050	225	31	24	-5	-17
	Αγροκτήματα	2283	490	33	24	0	-18
	Σύνολο Ακινήτων	1483	318	35	24	-3	-14
Πρωτεύουσα	Οικόπεδα	821	176	49	28	-33	-48
	Διαμερίσματα	1028	221	27	23	-17	-20
	Οικοδομές	620	133	50	45	-39	-51
	Αστικά Ακίνητα	1042	223	34	25	-7	-21
	Αγροκτήματα	1064	228	87	81	-50	-60
	Σύνολο Ακινήτων	950	204	33	29	-14	-31
Λοιπή χώρα	Οικόπεδα	1330	285	55	51	-14	-32
	Διαμερίσματα	816	175	55	39	-12	-28
	Οικοδομές	1820	390	80	61	-13	-17
	Αστικά Ακίνητα	1386	297	42	37	-6	-21
	Αγροκτήματα	2758	592	45	41	2	-14
	Σύνολο Ακινήτων	2249	482	44	29	-3	-9

Πηγή: Ζέντελης 2001, σελ 36

Πίνακας 1.4: Ποσοστιαία μεταβολή αξίας σε τρέχουσες και σταθερές τιμές για την περίοδο 1981-2000

Γεωγραφικό διαμέρισμα	Είδος αστικού Ακινήτου	Μεταβολή % 1980-2000		Μέγιστη % αύξηση τιμής		Ελάχιστη % αύξηση τιμής	
		τρέχ.	σταθ.	τρέχ.	σταθ.	τρέχ.	σταθ.
Σύνολο χώρας	Οικόπεδα	3236	214	44	24	4	-11
	Διαμερίσματα	2239	148	37	27	-3	-12
	Οικοδομές	3816	252	43	19	-4	-16
	Αστικά Ακίνητα	2753	182	31	21	4	-7
	Αγροκτήματα	1765	117	35	14	-5	-20
	Σύνολο Ακινήτων	2490	165	28	19	8	-9
Πρωτεύουσα	Οικόπεδα	4807	318	78	43	-7	-22
	Διαμερίσματα	1865	123	46	24	-5	-19
	Οικοδομές	3884	257	61	35	-8	-22
	Αστικά Ακίνητα	2713	179	47	23	0	-14
	Αγροκτήματα	11226	742	115	99	9	-9
	Σύνολο Ακινήτων	3398	224	38	26	3	-15
Λοιπή χώρα	Οικόπεδα	2899	192	39	20	10	-7
	Διαμερίσματα	2887	191	66	33	3	-8
	Οικοδομές	3891	257	44	19	-8	-19
	Αστικά Ακίνητα	3024	200	40	18	10	-8
	Αγροκτήματα	1425	94	42	18	-8	-22
	Σύνολο Ακινήτων	2208	154	30	15	6	-11

Πηγή: Ζέντελης 2001, σελ 37

Από την ανάλυση των δεδομένων της έρευνας, είναι δυνατόν να αντληθούν αξιολογικά συμπεράσματα σχετικά με τα χαρακτηριστικά της «αγοράς ακινήτων» κατά είδος και περιοχή, σε συνάρτηση με τις τάσεις που επικράτησαν. Μπορούν, επίσης, να σημειωθούν παρατηρήσεις επί των μεταβολών (ακρότατα, σημεία καμπής, μέγιστα ή ελάχιστα, θετικές ή αρνητικές κλίσεις κ.λ.π.). Τα βασικά συμπεράσματα δείχνουν ότι:

- ♦ Υπάρχει διαφορετική συμπεριφορά των τιμών διαχρονικά, ανάλογα με το είδος του ακινήτου και την περιοχή της χώρας όπου αυτό βρίσκεται, αν και σε γενικές γραμμές τα συγκρινόμενα στοιχεία παρουσιάζουν μεταξύ τους ομοιότητα.
- ♦ Οι μεταβολές των σταθερών τιμών, ανεξαρτήτως είδους ακινήτου και περιοχής παρουσιάζουν γραμμική μεταβολή με θετική κλίση, στοιχείο που αποδεικνύει ότι ο ρυθμός αύξησης των τρεχουσών τιμών ήταν σαφώς μεγαλύτερος του πληθωρισμού.

- ♦ Υπάρχει δυνατότητα αναλυτικής συσχέτισης των τιμών με διάφορα οικονομικά μεγέθη, όπως το κατά κεφαλήν εισόδημα, ο δείκτης επενδύσεων παγίου κεφαλαίου και οι αντίστοιχοι δείκτες ιδιωτικής κατανάλωσης.

Τα παραπάνω συμπεράσματα αποτελούν άμεση απόρροια ορισμένων παραγόντων και μεταβλητών. Η παράθεση των τελευταίων κρίνεται απαραίτητη, προκειμένου να παρασχεθεί επαρκής ερμηνεία και να υπάρξει πλήρης κατανόηση των προαναφερθέντων. Οι παράγοντες αυτοί είναι οι εξής:

- ♦ Τα στοιχεία που ερμηνεύουν μακροοικονομικά το φαινόμενο της συνεχούς αύξησης των «σταθερών τιμών» του χώρου, στα οποία κυρίως οφείλεται η «προστιθέμενη αξία» ανάπτυξης.
- ♦ Η αστάθεια της οικονομίας, η έλλειψη ικανών θεσμών και η συνακόλουθη εμφάνιση κερδοσκοπικών τάσεων.
- ♦ Η απουσία αναπτυγμένης αγοράς, ικανής να καλύψει τη ζήτηση αστικού χώρου. Η δημιουργία βίαιων κυκλικών διακυμάνσεων δεν προκάλεσε συνθήκες υποχώρησης, όταν υπήρχε υπερπροσφορά, με αποτέλεσμα οι αξίες να αυξάνονται κλιμακωτά, οδηγώντας συνακόλουθα στην επόμενη διαταραχή του συστήματος.
- ♦ Η παρέμβαση του ανθρώπου στο αστικό περιβάλλον, η οποία δημιουργήθηκε με τις ποικίλες μορφές ζήτησης κατά είδος ακινήτου και εμφανίστηκε με διαφορετική ένταση στα επιμέρους διαμερίσματα της χώρας.
- ♦ Η μεταβαλλόμενη κατά περιοχές αύξηση του κόστους κατασκευής, η οποία επηρέασε συνεκδοχικά τις τιμές. Συχνά, το κόστος ορισμένων υλικών αυξάνονταν με ρυθμό μεγαλύτερο του πληθωρισμού, με συνέπεια η αύξηση των τιμών να μην οφείλεται στην αύξηση των τιμών της γης ή μόνον σε αυτή. Αντίθετα, σε περιπτώσεις αιχμής των αυξήσεων του κόστους, οι τιμές της γης μειώνονται, καθώς δεν είναι δυνατό η όλη αύξηση κόστους να επιβαρύνει τους καταναλωτές άμεσα. (Ζέντελης 2002, σ. 36- 37)

1.12 Συμπεράσματα

Η ακίνητη περιουσία αποτελεί ιδιαίζουσα μορφή επένδυσης, με πολλούς ιδιαίτερους παράγοντες που την επηρεάζουν σε σχέση με άλλες μορφές επενδύσεων (μετοχές, ομόλογα δημοσίου, επιτόκια καταθέσεων κ.τ.λ.).

Ένα από τα βασικότερα προβλήματα που δημιουργούνται είναι ο προσδιορισμός της αξίας, αλλά και της απόδοσης της ακίνητης περιουσίας. Στην προσπάθεια προσδιορισμού της αξία της χρησιμοποιούνται μέθοδοι εκτίμησης της Ακίνητης περιουσίας, που παρέχουν σε έναν επενδυτή χρήσιμα εργαλεία για την αξιοποίηση της, αλλά και μια εποπτική εικόνα για την απόδοση της.

Ο ρόλος του εκτιμητή είναι να προσφέρει κατά το δυνατό «αντικειμενικότερα» στοιχεία στον επενδυτή, αποτυπώνοντας μια ρεαλιστική εικόνα της αγοράς. Μιας αγοράς που με βάση τα στατιστικά δεδομένα, αποδεικνύει ότι μπορεί να οδηγήσει σε πολύ μεγαλύτερες αποδόσεις από ό,τι άλλες μορφές επένδυσης, αρκεί να καταστεί εφικτή η πλήρης και ρεαλιστική κατανόηση της δομής και της λειτουργίας της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1 Εισαγωγή

Ως αγορά ορίζεται ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, δηλαδή την ανταλλαγή μέσω χρήματος. Η αγορά δεν έχει συγκεκριμένη γεωγραφική θέση. Εξασφαλίζει την επάρκεια των αγοραστών και των πωλητών και η λειτουργία της οδηγεί στη διαμόρφωση των τιμών αγοράς. Ένα από τα είδη αγορών που συναντώνται είναι και η αγορά ακινήτων. Οι συναλλαγές που αφορούν τη γη είναι περιοδικές, με την έννοια ότι δεν υπάρχει συνέχεια των συναλλαγών, όπως συμβαίνει με πολλά άλλα αγαθά συνεχούς συναλλακτικής ροής.

Στην αγορά ακινήτων αντικείμενο έρευνας δεν αποτελεί μόνο η ερμηνεία του τρόπου λειτουργίας της αγοράς, αλλά κυρίως η καταγραφή και η χρήση των αποτελεσμάτων. Οι συντελεστές ζήτησης και προσφοράς και ο αλληλοσυσχετισμός τους είναι το ζητούμενο στοιχείο. Ολόκληρο το οικοδόμημα της αγοράς ακινήτων στηρίζεται στην προσπάθεια των ιδιοκτητών να προσαρμόσουν τη χρήση της ιδιοκτησίας τους στις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής ζήτησης (βασική υπόθεση Marshall).

Ο όρος που έχει εισαχθεί στο σύγχρονο οικονομικό γίνεσθαι για να περιγράψει τις αρχές λειτουργίας που διέπουν την αγορά ακινήτων είναι η κτηματαγορά. Πιο συ-

γκεκριμένα, ως κτηματαγορά ορίζεται το σύνολο των μηχανισμών εκείνων που σκοπό έχουν να φέρουν σε επαφή τους πωλητές με τους αγοραστές ακινήτων, έτσι ώστε να επιτευχθεί η αγοραία μεταβίβαση των ιδιοκτησιών. Με τη λειτουργία της αγοράς, καθορίζεται το μοντέλο διαμόρφωσης των αγοραίων αξιών και της προσόδου των ακινήτων, έτσι ώστε αυτά να τύχουν της βέλτιστης χρήσης τους, εντός των πλαισίων που ορίζει το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί γίνεται μία προσπάθεια προσδιορισμού της δομής της αγοράς ακινήτων καθώς και ανάγνωσης της λειτουργικής διάρθρωσης της κτηματαγοράς.

2.2 Ο Ρόλος της Αγοράς Ακινήτων

Ο ανταγωνισμός των χρήσεων προσδίδει την ιδιότητα της σπανιότητας και έτσι εντάσσει τον αστικό χώρο στο γνωστό σχήμα του προσδιορισμού της τιμής στη βάση του ανταγωνισμού ζήτησης-προσφοράς. Πίσω από την ατομική αγοραία ζήτηση βρίσκεται η συμπεριφορά των αγοραστών, οι οποίοι προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν τη χρησιμότητα που απολαμβάνουν από την κτήση και τη χρήση του ακινήτου. Πίσω από την προσφορά βρίσκεται η συμπεριφορά των πωλητών, οι οποίοι θέτουν σε οργανωτική αλληλεξάρτηση τους παραγωγικούς συντελεστές και προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν το προσδοκώμενο αποτέλεσμα.

Ο ρόλος της αγοράς είναι βασικός και συνίσταται στην επίλυση του βασικού οικονομικού προβλήματος (μεγιστοποίηση αποτελέσματος ή ελαχιστοποίηση κόστους).

Η έκφραση των επιθυμιών των αγοραστών, ο καθορισμός του είδους και μεγέθους της προσφοράς, ο προσδιορισμός του είδους και του μεγέθους ζήτησης, η αναζήτηση των παραγωγικών συντελεστών και η διαμόρφωση κόστους είναι μερικά από τα στοιχεία της λειτουργίας της αγοράς, που οδηγούν στη διαμόρφωση της αγοραίας τιμής. Ο μηχανισμός των τιμών αποτελεί το σηματοδότη της βούλησης των αγοραστών και της παραγωγικής προσπάθειας των παραγωγών, ενώ η διαμόρφωση της τιμής αποτελεί το αποτέλεσμα της αλλαγής. Με τις ισχύουσες θεσμικές προϋποθέσεις λειτουργίας, η αγορά ακινήτων μπορεί να αποτελεί περισσότερο ή λιγότερο ένα ελεγχόμενο τμήμα της αγοράς, στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό και σκόπιμο.

Η αγορά ακινήτων είναι ενιαία και οι μηχανισμοί λειτουργίας της περιλαμβάνουν τα ακίνητα κάθε είδους. Όμως ανάλογα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και σε συνάρτηση με το είδος των βελτιώσεων η αγορά ακινήτων, εκτός του αγροτικού και του δασικού χώρου, μπορεί να διαχωριστεί στις κατωτέρω κατηγορίες:

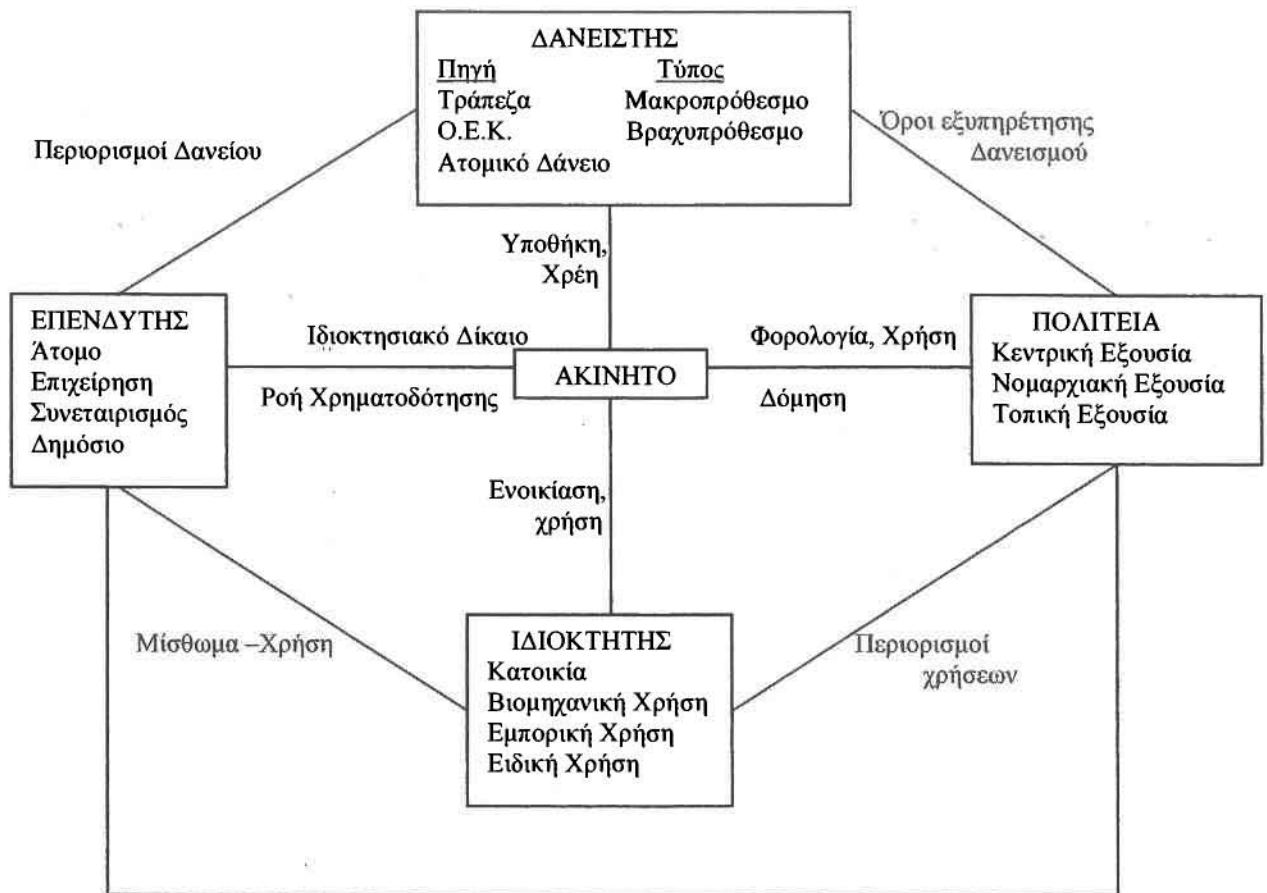
- ♦ αγορά που εξυπηρετεί την οικιστική χρήση,
- ♦ αγορά που εξυπηρετεί την εμπορική χρήση,
- ♦ αγορά που εξυπηρετεί τη βιομηχανική χρήση,
- ♦ αγορά που εξυπηρετεί τις ειδικές χρήσεις ακινήτων.

2.3 Παράγοντες που συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων

Για να γίνει κατανοητή η σύνθεση και το σύνθετο της ανάλυσης της αγοράς ακινήτων, η πολλαπλότητα και η πολυπλοκότητά της, πρέπει αρχικά να γίνει κατανοητή η νομική σχέση και η οικονομική εξάρτηση μεταξύ των κυριότερων παραγόντων που συμμετέχουν σ' αυτή και που κατά κύριο λόγο είναι ο επενδυτής, ο δανειστής, ιδιοκτήτης και η πολιτεία. Κάθε παράγοντας έχει διάφορες και συχνά συγκρουόμενες θέσεις έναντι των άλλων. Υπάρχουν ακόμα και άλλοι σημαντικοί παράγοντες (μεσίτες), οι οποίοι όμως παίζουν ένα προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.

Στο παρακάτω σχεδιάγραμμα, οι διάφορες γραμμές παρουσιάζουν τις σχέσεις και τις εξαρτήσεις μεταξύ των διαφόρων παραγόντων. Έτσι, μεταξύ δανειστή και πολιτείας υπάρχουν οι απαγορεύσεις στα θέματα δανεισμού. Μεταξύ πολιτείας και ιδιοκτητών οι περιορισμοί χρήσεων. Μεταξύ πολιτείας και επενδυτή οι περιορισμοί δόμησης και φορολογίας. Μεταξύ δανειστή και επενδυτή οι όροι εξυπηρέτησης του δανείου. Τέλος, μεταξύ ιδιοκτήτη και επενδυτή η ίδια η χρήση, το υπάρχον μίσθωμα κ.λ.π.

Διάγραμμα 2.1: Σχέσεις μεταξύ των παραγόντων της αγοράς ακινήτων



Πηγή: Αναγνωστόπουλος 1998 (σελ. 54) και Ιδία Επεξεργασία

Η διαδικασία, λοιπόν, της αγοράς προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους σ' αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (επενδυτής), σ' αυτόν που επηρεάζει την αγορά του (δανειστής), σ' αυτόν που έχει την κυριότητα (ιδιοκτήτης) και σ' αυτόν που ελέγχει την αγορά (πολιτεία).

2.4 Δομή Αγοράς

Η κατανόηση της δομής της αγοράς αποτελεί όπως προαναφέρθηκε βασικό ζητούμενο της ερευνητικής ενασχόλησης με τον τομέα των ακινήτων. Ουσιαστικά, η δομή της αγοράς περιλαμβάνει το σύνολο όλων εκείνων των παραγόντων, οι οποίοι αλληλοσχετιζόμενοι επιδρούν και τελικά διαμορφώνουν τη χρήση, την αξία και εν τέλει την τιμή ενός ακινήτου. Οι παράγοντες αυτοί, άλλοτε βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο αναφοράς και άλλοτε σε διαφορετικό, δημιουργώντας ωστόσο ιδιόμορφες οριζόντιες, κάθετες και εγκάρσιες σχέσεις μεταξύ τους.

Αναζητώντας κατ' αρχήν το μηχανισμό που καθορίζει τη χρήση κάθε τμήματος γης, αβίαστα μπορεί να ειπωθεί ότι η χρήση ενός οικοπέδου καθορίζεται από την αγορά γης. Η χρήση εκείνη που είναι η πιο αποδοτική θα υπερισχύσει των άλλων, αφού για την απόκτηση ενός συγκεκριμένου οικοπέδου θα προσφερθεί μεγαλύτερο αντίτιμο. Σύμφωνα με την οικονομική θεωρία, υπό συγκεκριμένες παραδοχές, η προσφορά και η ζήτηση αρκούν για να αναπτυχθεί αποτελεσματικά η πόλη.

Ωστόσο, οι αγορές γης και κτιρίων είναι ιδιαίτερα πολύπλοκες, και η λειτουργία τους δεν ικανοποιεί τη συνθήκη της «τελειότητας», που προϋποθέτει η ικανοποιητική εφαρμογή της οικονομικής θεωρίας στην πράξη. Η παρέμβαση του κράτους είναι πάντα απαραίτητη, και αφορά ποικίλες, μικρής και μεγάλης κλίμακας δράσεις. Οι δράσεις αφορούν τη δημιουργία των απαραίτητων έργων υποδομής έτσι ώστε ενταχθεί αποτελεσματικά ο χώρος στην παραγωγική διαδικασία, να διορθωθούν οι ατέλειες της αγοράς και να πραγματοποιηθεί η κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας.

Οι βασικοί τύποι δομής αγοράς που συναντώνται στην αγορά ακινήτων είναι η τέλεια ανταγωνιστική αγορά και η μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά. Η τέλεια ανταγωνιστική αγορά υφίσταται, όταν πολλοί αγοραστές και πωλητές ομοιογενών προϊόντων με πλήρη πληροφόρηση είναι ελεύθεροι να εισέλθουν και να εξέλθουν από την αγορά. Τότε κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί να επηρεάσει την αγορά με τις πράξεις του, σχετικά με την τιμή ή την ποσότητα. Σε μια μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά, οι πωλητές μπορούν να διαφοροποιήσουν τα προϊόντα τους, λόγω ορισμένων διαφορών που παρουσιάζονται ή λόγω της ύπαρξης ελλιπούς πληροφόρησης.

Οι προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για να χαρακτηριστεί μία αγορά τέλεια είναι:

α) Η συγκέντρωση ενός επαρκούς αριθμού πωλητών και αγοραστών, όπου κανένας από αυτούς δεν θα βρίσκεται σε δυσανάλογα πλεονεκτική θέση σε σχέση με τους άλλους, έτσι ώστε να δημιουργούνται συνθήκες ολιγοπωλίου ή μονοπωλίου.

β) Τα αγαθά που ανταλλάσσονται στην αγορά να είναι ομοιογενή, υπό την έννοια ότι κάθε ένα από αυτά μπορεί να αντικαταστήσει κάποιο άλλο, σχεδόν παρόμοιο.

γ) Η ύπαρξη διαφάνειας των τιμών και γνώση των χαρακτηριστικών των αγαθών που μεταβιβάζονται.

δ) Η ύπαρξη ελαστικότητας προσφοράς και ζήτησης, ούτως ώστε να λειτουργεί ικανοποιητικά η αγορά. Εάν υπάρχει ανελαστικότητα, οι τιμές αδυνατούν να βρουν ένα σημείο ισορροπίας.

Είναι προφανές ότι αγορά ακινήτων διαφέρει από μια ιδανική αγορά τέλεια ανταγωνιστική, κυρίως λόγω της φύσης των ακινήτων και των περιορισμών της αγοράς. Οι πραγματικές αγορές λειτουργούν με περισσότερες ή λιγότερες αποκλίσεις από τις συνθήκες τέλει ανταγωνισμού, δημιουργώντας συνθήκες ενδιάμεσες των οριακών περιπτώσεων.

Ο ατελής ανταγωνισμός είναι μια ενδιάμεση κατάσταση μεταξύ τέλει ανταγωνισμού και μονοπωλίου και προκύπτει από τον περιορισμό των χαρακτηριστικών του τέλει ανταγωνισμού. Σε κάθε, όμως, περίπτωση ισχύει η οικονομική αρχή της μεγιστοποίησης του αποτελέσματος για τους αγοραστές και τους πωλητές. Η μετακίνηση του σημείου ισορροπίας της ζήτησης και της προσφοράς προκύπτει από τις διαμορφούμενες συνθήκες και τις ατέλειες της αγοράς. Χαρακτηριστικές ατέλειες της αγοράς ακινήτων οφείλονται σε πλήθος παραγόντων, όπως η χωροταξική αλληλεξάρτηση, η ανεπάρκεια ενημέρωσης, η αβεβαιότητα, ο παρεμβατισμός του κράτους, ο ατελής βαθμός υποκατάστασης, η αδράνεια (δηλαδή η αδυναμία αυτόματης προσαρμογής, π.χ. των τιμών). Το σημείο τομής των καμπυλών ζήτησης και προσφοράς δείχνει το συνδυασμό τιμών και ποσοτήτων που αντιστοιχούν στη θέση ισορροπίας της δεδομένης, ατελούς αγοράς.

2.5 Παράγοντες που καθιστούν την αγορά ακινήτων ατελή

Η αγορά ακινήτων διέπεται από ένα ιδιαίζον καθεστώς δομής και λειτουργίας που την καθιστούν ατελή. Οι γενεσιουργοί παράγοντες που ευθύνονται για το φαινόμενο αυτό είναι πολλαπλοί και μεταβαλλόμενοι. Η μεταβολή των παραγόντων αυτών οφείλεται κατά κανόνα στις εκάστοτε κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες. Εν τούτοις, κάποιιοι από αυτούς παρουσιάζουν μια σχετική σταθερότητα στις σύγχρονες αγορές ακινήτων των χωρών του δυτικού κόσμου στις οποίες κυριαρχούν τα καπιταλιστικά μοντέλα οικονομίας. Οι βασικότεροι από τους παραπάνω παράγοντες συνοψίζονται στους εξής:

1) Τα ακίνητα χαρακτηρίζονται από υψηλό βαθμό ανομοιογένειας

Κανένα ακίνητο δεν είναι απόλυτα ίδιο με κάποιο άλλο. Κάθε ακίνητο είναι απόλυτα διακριτό και δε μπορεί να ταυτιστεί με κάποιο άλλο. Ακόμα και δύο ίδια κτίρια στο χώρο λαμβάνουν διαφορετική υπόσταση ως ακίνητα, αφού βρίσκονται σε διαφο-

ρετικό χωρικό σημείο. Εκτός από τα φυσικά χαρακτηριστικά τους υπάρχουν και άλλα στοιχεία που πιστοποιούν την ετερογένεια των ακινήτων:

- ♦ Το ακίνητο, ως συστατικό της αγοράς, είναι ενταγμένο σε ένα ευρύτερο πλαίσιο διαμορφωμένο από την πολιτεία. Νόμοι, προεδρικά διατάγματα, χωροταξικά σχέδια, πολεοδομικές ρυθμίσεις, μεταβάλλουν σημαντικά τις δυνατότητες και τους όρους αξιοποίησής του. Για το λόγο αυτό και η αγορά γης είναι κατά πρώτο λόγο εξαρτημένη από την πολιτική (που καθορίζει τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης), και κατά δεύτερο λόγο από την οικονομία.

- ♦ Τα ακίνητα είναι οικονομικά αντικείμενα, τα οποία χαρακτηρίζονται από ένα ιδιόμορφο εμπορικό καθεστώς. Κατ' αρχήν, έγκειται αποκλειστικά στη θέληση του ιδιοκτήτη να τα εισάγει ή να τα εξάγει από την αγορά. Επιπλέον, ενώ η διάθεση τους στην αγορά επηρεάζει τις τιμές, τουλάχιστον θεωρητικά, σε μία ανταγωνιστική αγορά (έστω και όχι τέλεια), κανείς δεν μπορεί να υποχρεώσει τη εμπορική μεταβίβαση τους στα πλαίσια της εμπορικής δραστηριότητας. Έτσι, πέρα από τη φύση του ακινήτου, έχει ιδιαίτερη σημασία και ο ιδιοκτήτης ή το ιδιοκτησιακό καθεστώς γενικότερα.

Είναι φανερό, λοιπόν, ότι κανένα ακίνητο δεν μπορεί να αντικαταστήσει απόλυτα κάποιο άλλο στην αγορά. Ουσιαστικά, αυτό και μόνο το γεγονός δύναται να μετατρέψει μία σύνθετη αγορά σε πολλά μονοπώλια. Δηλαδή, πολλοί ιδιοκτήτες επωφελούνται συχνά μιας σημαντικής προσόδου σπανιότητας που μπορούν να έχουν τα ακίνητά τους και συμπεριφέρονται εν τέλει μονοπωλιακά.

III) Η αγορά ακινήτων παρουσιάζει υψηλό βαθμό αδιαφάνειας

Μία από τις προϋποθέσεις για την ύπαρξη τέλει ανταγωνιστικής αγοράς είναι η επαρκής και η ίση δυνατότητα πρόσβασης στην πληροφόρηση. Η γνώση της τιμής ενός ακινήτου στις αγορές ακινήτων αποτελεί το θεμέλιο λίθο στην πληροφόρηση των ενδιαφερομένων. Οι τιμές αγοροπωλησίας των ακινήτων εκφράζουν έμμεσα τις τάσεις στην προσφορά και τη ζήτηση. Όταν δεν δημοσιοποιούνται οι πράξεις μεταβίβασης ακινήτων και δεν καταγράφονται σε επεξεργάσιμη μορφή από κάποιο επίσημο φορέα είναι εξαιρετικά δύσκολο για κάποιον να αντιληφθεί, αν όχι τις τιμές, τις τάσεις της αγοράς. Επιπρόσθετα, η σφαιρική και ολοκληρωμένη πληροφόρηση απαιτεί τη γνώση και εκείνων των στοιχείων ξεχωριστής βαρύτητας που προσδίδουν ειδική αξία σε ένα ακίνητο.

Όσον αφορά τις τιμές των μεταβιβάσεων ακινήτων, αυτές είναι συνήθως κυριολεκτικά άγνωστες. Οι δυνατότητες που έχει κάποιος ενδιαφερόμενος, περιορίζονται στην αναζήτηση της ανεύρεσης της τιμής όπου πραγματοποιήθηκε μια αγοραπωλησία. Η διαδικασία αυτή είναι επίπονη, κουραστική και χρονοβόρα. Ακόμα, η αναζήτηση στο Υποθηκοφυλακείο ουσιαστικά καθιστά ανέφικτη τη εξαγωγή συμπερασμάτων για την πορεία των τιμών, αφού κάτι τέτοιο θα απαιτούσε χρονικό διάστημα απαγορευτικό για κάθε ερευνητή, αγοραστή-πωλητή και επενδυτή. Βέβαια, υπάρχουν και οι αντικειμενικές αξίες που καθορίζονται από την εφορία, οι οποίες συχνά δεν αποτελούν ισχυρή ένδειξη για το ύψος των αγοραίων αξιών, αφού πολλές φορές απέχουν σημαντικά από την πραγματικότητα.

III) Η αγορά ακινήτων εξελίσσεται με αργούς ρυθμούς και εμφανίζει υψηλό βαθμό ανελαστικότητας.

Η αγορά ακινήτων δεν ακολουθεί τη συνήθη λειτουργία μιας τυπικής αγοράς. Πρωταρχικό ρόλο στην ιδιαιτερότητα της αγοράς των ακινήτων διαδραματίζει ο παράγοντας χρόνος. Στις περισσότερες αγορές οικονομικών αγαθών, η προσφορά και η ζήτηση είναι αλληλένδετες. Όταν αυξάνεται η ζήτηση, άμεσα σχεδόν αυξάνεται και η πρόσφορα μέσω επιπλέον παραγωγής, για να καλύψει τις νέες ανάγκες μέχρι το σημείο όπου θα επέλθει ισορροπία. Ωστόσο, στην αγορά ακινήτων, ο χρόνος που απαιτείται για να προσαρμοσθεί η προσφορά στη ζήτηση, από τη στιγμή που η τελευταία εκδηλωθεί είναι μεγάλος (αδειοδοτήσεις, κατασκευή, κλπ.).

Επιπλέον και αντίθετα με άλλα αγαθά, των οποίων τα αποθέματα ανανεώνονται σε ορισμένα χρονικά διαστήματα, τα υπάρχοντα ακίνητα παραμένουν και σε αυτά προστίθενται και νέα. Κατά συνέπεια, οι διαπραγματεύσεις μεταβιβάσεων γίνονται με βάση το υπάρχον απόθεμα κτιρίων. Οι νέες επιφάνειες που προστίθενται στο είναι σχετικά μικρές σε σχέση με το υπάρχον απόθεμα. Ουσιαστικά, οι τιμές των ακινήτων προοικονομούν την επερχόμενη ζήτηση, χωρίς η προσφορά να μπορεί να αυξηθεί για να προκύψει ισορροπία.

Είναι φανερό, λοιπόν, ότι βραχυπρόθεσμα, η προσφορά, ιδιαίτερα των αστικών ακινήτων, στην αγορά είναι ανελαστική. Καθώς η προσφορά σχεδόν πάντα παρουσιάζεται αποσχισμένη από τη ζήτηση δεν επιτυγχάνεται ισορροπία τιμών στην αγορά.

Έτσι, οι τιμές των ακινήτων ακολουθούν μία βραδεία κυκλική πορεία. Η πορεία αυτή περιλαμβάνει δύο στάδια: α) το στάδιο που τα ακίνητα γνωρίζουν μια ανώτατη τιμή, όταν η προσφορά είναι μικρή και η ζήτηση που εκδηλώνεται κατά το συγκεκριμένο χρόνο είναι μεγάλη και β) το στάδιο όπου σταδιακά οι τιμές μειώνονται, όταν η προσφορά αυξάνεται και δεν υπάρχει ανάλογη ζήτηση. Τόσο τα κατώτατα όσο και τα ανώτερα όρια των τιμών των ακινήτων δεν είναι προσδιορίσιμα, όπως επίσης και ο χρόνος διάρκειας της κάθε φάσεως μεταβολής των τιμών των ακινήτων.

Λαμβάνοντας υπόψη την ιδιαιτερότητα των ακινήτων ως εμπορεύσιμα αγαθά, των προθέσεων των ιδιοκτητών τους για μεταβίβασή τους ή όχι, αλλά και των ιδιαίτερων αναγκών των αγοραστών, η ζήτηση ταυτίζεται σχετικά δύσκολα με την προσφορά, τόσο ποιοτικά, όσο και ποσοτικά.

VI) Η αγορά ακινήτων είναι απόλυτα χωρικοποιημένη

Η αγορά ακινήτων δεν είναι μία αλλά περισσότερες. Είναι σχεδόν αδύνατο μία αγορά να είναι τέλεια ανταγωνιστική, όταν αποτελεί μέρος μιας ευρύτερης αγοράς ή επηρεάζεται δραστικά από άλλες αγορές.

Η πρώτη διάκριση των αγορών μπορεί να γίνει με βάση το είδος των ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο πράξεων. Μια κτηματαγορά περιλαμβάνει εκείνο το σύνολο των ακινήτων, τα οποία αντιδρούν κατά τον ίδιο τρόπο σε μακροοικονομικούς παράγοντες (γραφεία, καταστήματα, κατοικίες, κλπ.).

Η δεύτερη διάκριση είναι χωρική. Καθώς ο χώρος, ως φυσική οντότητα αλλά και ως κοινωνικό, πολιτικό, πολιτιστικό και οικονομικό προϊόν είναι εξαιρετικά ανομοιογενής, η κάθε κατηγορία αγοράς γης, προσδιορισμένη σύμφωνα με την παραπάνω παραδοχή, υποδιαιρείται και χωρικά. Είναι προφανές ότι η αγορά αποθηκευτικών χώρων στην Αθήνα στο Βόλο και στη Θεσσαλονίκη λειτουργεί με τελείως διαφορετικό τρόπο.

Η τρίτη διάκριση αναφέρεται στο δικαίωμα χρήσης των ακινήτων. Έτσι, σε μία συγκεκριμένη περιοχή ενδέχεται να εμφανίζεται σταθερότητα αναφορικά με τις τιμές ενοικίων, ενώ οι τιμές αγοροπωλησίας να παρουσιάζουν αυξομειώσεις ή το αντίθετο.

Άλλη διάκριση των αγορών ακινήτων αφορά τα ακίνητα ως αντικείμενο επένδυσης. Η αγορά αυτή αφορά ακίνητα στη φυσική τους υπόσταση (οικόπεδα, κτίρια), ή

μετοχές σε εταιρείες επενδύσεων ακινήτων, τα οποία αποτελούν αντικείμενο αγοραπωλησιών (όχι ακόμη στην Ελλάδα).

V) Τα ακίνητα έχουν πολύ μεγάλη διάρκεια ζωής

Τα ακίνητα έχουν πολύ υψηλό χρόνο ζωής, γεγονός που σημαίνει ότι έχουν μακροχρόνιο περιθώριο εξασφάλισης κέρδους. Επίσης, η έξοδος των ακινήτων από την αγορά είναι μία αρκετά δύσκολη και σύνθετη διαδικασία. Το γεγονός αυτό έχει επιπρόσθετες συνέπειες, διότι αν οι πωλήσεις δεν ακολουθούν ικανοποιητικό ρυθμό είναι δύσκολο να μειωθεί ο αριθμός των ακινήτων προκειμένου να αναζωογονηθεί η ζήτηση.

VI) Η γη δεν έχει κανένα κόστος παραγωγής, και τα κτίρια έχουν σχετικά μικρό κόστος συντήρησης.

Η γη δεν έχει κόστος παραγωγής, δηλαδή για τη δημιουργία της δεν απαιτήθηκε σταθερό ή μεταβλητό κεφάλαιο. Με άλλα λόγια, δεν δαπανήθηκε εργασία για την δημιουργία της. Επίσης, η συντήρηση των κτιρίων αποτελεί συνήθως αμελητέου βαθμού έξοδο. Η μεγάλη διάρκεια ζωής των ακινήτων, η έλλειψη κόστους παραγωγής της γης και το μικρό κόστος συντήρησης των κτιρίων παρέχουν τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες της επιλογής της χρονικής στιγμής διάθεσης των ακινήτων στην αγορά. Είναι προφανές, λοιπόν, ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων αποφασίζουν να διαθέσουν τα ακίνητα τους στην αγορά όταν θεωρούν ότι θα αποκομίσουν τα μέγιστα οφέλη, εξαιρώντας βέβαια άλλους ιδιαίτερους, προσωπικούς λόγους.

VIII) Στην αγορά ακινήτων κυριαρχούν οι κερδοσκοπικοί μηχανισμοί

Όπως σε κάθε αγορά, ο κάθε ενδιαφερόμενος επιθυμεί τη μεγιστοποίηση του κέρδους του είτε πουλώντας ακριβότερα είτε αγοράζοντας φτηνότερα. Στην αγορά ακινήτων υπεισέρχεται και ο παράγοντας υπεραξία. Ωστόσο, σε μια αγορά ακινήτων, πρέπει να προσδιοριστεί με ακρίβεια το αντικείμενο διαπραγμάτευσης και ο μηχανισμός δημιουργίας υπεραξίας και παραγωγής κέρδους.

Σε αντίθεση με άλλα εμπορικά προϊόντα, τα ακίνητα στη φυσική τους υπόσταση αποτελούν αντικείμενο ήσσονος σημασίας, σε αντίθεση με τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα και τα δικαιώματα χρήσεως των ακινήτων. Έχει μεγάλη σημασία λοιπόν τα δικαιώματα επί των ακινήτων να καθορίζονται με ακρίβεια και ασφάλεια. Τέτοιου είδους συνθήκες ακρίβειας, ασφάλειας και διαφάνειας εξασφαλίζονται με την ύπαρξη κτηματολογίου, στο οποίο καταγράφονται με ακρίβεια και αξιοπιστία τόσο τα φυσικά χαρακτηριστικά των ακινήτων όσο και το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς.

Σε αγορές όπου τα στοιχεία αυτά δεν παρέχονται από την πολιτεία τότε δημιουργείται ανασφάλεια στην αγορά. Ουσιαστικά, σε κάθε εμπορική μεταβίβαση δημιουργείται η ανάγκη σύστασης τοπογραφικών διαγραμμάτων, αλλά και νομικός έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας. Και τα δύο απαιτούν χρόνο, και υψηλές οικονομικές δαπάνες με αποτέλεσμα να αυξάνεται σημαντικά το κόστος και ο χρόνος που απαιτείται για να ολοκληρωθεί μια μεταβίβαση.

Το κόστος και το χρονικό διάστημα που αναφέρονται παραπάνω διογκώνονται σημαντικά όταν επενδυτικό ενδιαφέρον ανεβάζει έντονα το οικονομικό κόστος και ο τραπεζικός δανεισμός καθίσταται αναγκαίος. Λόγω της αδιαφάνειας της αγοράς, απαιτούνται συχνά οι συμβουλευτικές υπηρεσίες εξειδικευμένων επαγγελματιών, οι οποίοι θα πρέπει να διαθέτουν τη γνώση, την εμπειρία και τα αναγκαία μέσα για τον προσδιορισμό της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Σε συνθήκες αδιαφάνειας της αγοράς, το ήδη δύσκολο έργο τους δυσχεραίνεται σημαντικά, ενώ αυξάνεται το κόστος των υπηρεσιών τους.

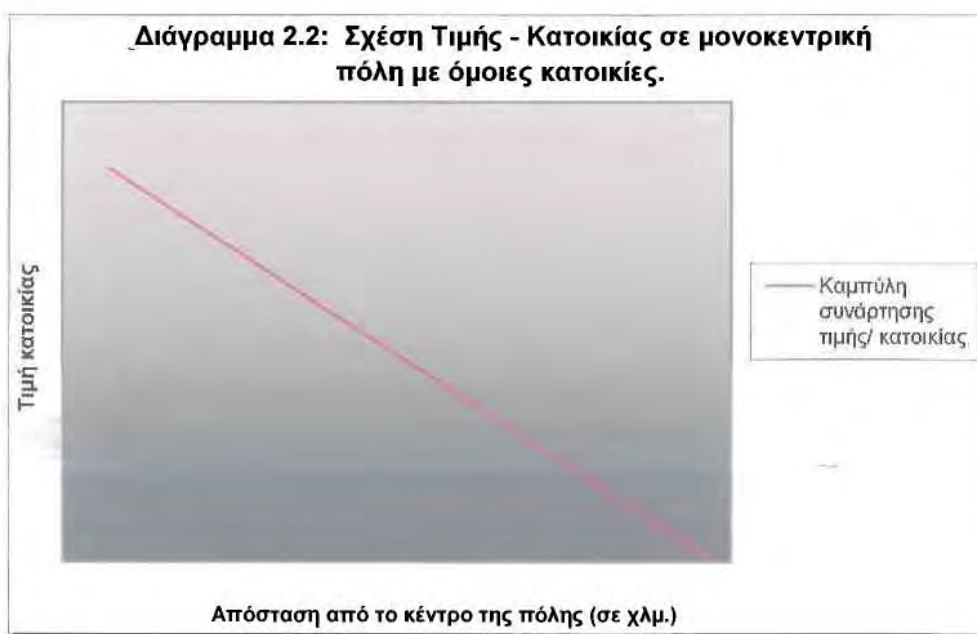
Λόγω της παραπάνω κατάστασης, το συνολικό κόστος μιας μεταβίβασης ακινήτου αυξάνεται σημαντικά. Αν στο κόστος αυτό προστεθούν τα διοικητικά έξοδα που αφορούν φόρους, νομικές παραστάσεις, συμβολαιογραφικά έξοδα, κλπ, τότε το συνολικό κόστος διαφέρει αρκετά από το αρχικό κόστος που είχε υπολογίσει ο εν δυνάμει επενδυτής. Το υψηλό κόστος μεταβίβασης επηρεάζει την ανελαστικότητα της προσφοράς, και βραχυπρόθεσμα ενδέχεται να επιφέρει επιπτώσεις στις αγοραίες αξίες των ακινήτων.

2.6 Η Διαμόρφωση της Αξίας

Η αξία γης είναι μια αντανάκλαση των αλλαγών του πληθυσμού, της εγκατάστασης, της πυραμίδας ηλικιών, της μορφής εργασίας, του κόστους μεταφοράς των

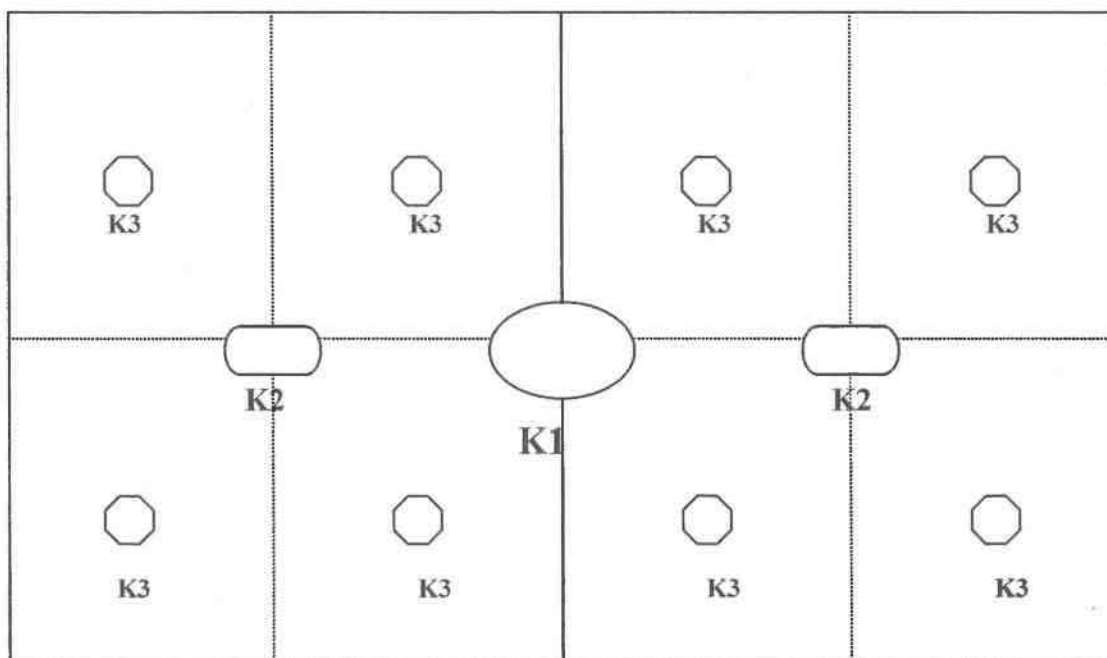
οικονομικών μεταβολών και διαφόρων άλλων παραγόντων. Μια γενική διαπίστωση είναι ότι οι τιμές γης είναι υψηλότερες στο κέντρο της πόλης και χαμηλότερες στις περιβάλλουσες περιοχές. Ωστόσο, οι αξίες γης δεν ακολουθούν αναγκαστικά μια γραμμική πτώση από το κέντρο προς την περιφέρεια. Μία τέτοια πτώση θα συνέβαινε μόνο σε μία πόλη με ένα και μοναδικό κέντρο, με όμοιες κατοικίες και όμοιες συνθήκες διαβίωσης σε κάθε χωρικό σημείο.

Με τον τρόπο αυτό θα προέκυπτε μία καμπύλη τιμής κατοικίας ως προς την απόσταση από το κέντρο της πόλης, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 2.2, όπου είναι φανερό ότι η αξία της γης εξαρτάται αποκλειστικά από την απόσταση από το κέντρο της πόλης.



Πηγή: Ροβολής 2000 (σελ. 103) και Ιδία Επεξεργασία

Ωστόσο, αν γίνει αποδεκτή η θεωρία της κεντρικής θέσης που αναπτύχθηκε από τον *Christaller* και αργότερα από το *Losch* και χρησιμοποιηθεί για την ερμηνεία της δομής μιας πόλης, προκύπτει ότι ένα αστικό κέντρο έχει συνήθως πολυκεντρική δομή¹. Μία γενική μορφή της δομής μιας πόλης φαίνεται στο διάγραμμα 2.3.

Διάγραμμα 2.3: Μοντέλο δομής πόλης

Πηγή: Ροβολής 2000, σελ 50

όπου

K1: κέντρο 1^ο επιπέδου

K2: κέντρο 2^ο επιπέδου

K3: κέντρο 3^ο επιπέδου

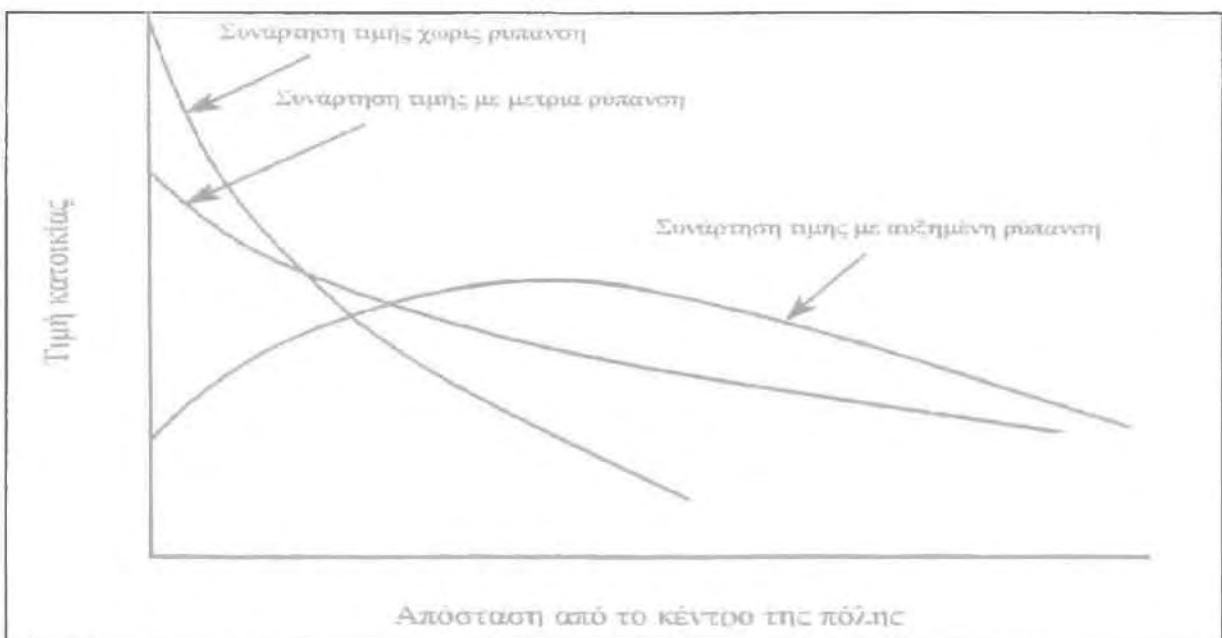
Δηλαδή, μία πόλη δεν έχει μόνο ένα κέντρο και βέβαια όλες οι λειτουργίες της δε συγκεντρώνονται εκεί. Συνήθως δημιουργούνται επιμέρους κέντρα που συγκεντρώνουν ορισμένες λειτουργίες συγκεκριμένου βεληνεκούς. Η μεταβολή της αξίας της μονάδας επιφάνειας λόγω της πολυκεντρικής μορφής ανάπτυξης των πόλεων δεν είναι γραμμική. Σχεδόν πάντα, η καμπύλη που αντιπροσωπεύει τη μεταβολή της αξίας σε σχέση με την απόσταση από το κέντρο παρουσιάζει κορυφές, μέγιστα και ελάχιστα. Στις περισσότερες περιπτώσεις, η εξέλιξη των τιμών σε συνάρτηση με την απόσταση εμφανίζεται στο παρακάτω διάγραμμα.(Διάγραμμα 2.4)



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Η μείωση των τιμών δε γίνεται με κάποιο συγκεκριμένο ρυθμό, αλλά είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τοπικούς παράγοντες όπως η συγκοινωνία προς το κέντρο, η χρονική απόσταση από κεντρικές λειτουργίες, η ποιότητα του περιβάλλοντος κ.α. Στο παρακάτω διάγραμμα (διάγραμμα 2.5) προβάλλεται ο τρόπος που επηρεάζει η ρύπανση τις τιμές των ακινήτων που προορίζονται για κατοικία.

Διάγραμμα 2.5 : Η διαμόρφωση της τιμής κατοικίας σε σχέση με την απόσταση από το κέντρο και την αστική ρύπανση



Πηγή: Ροβολής 2000, σελ 113

Οι διάφοροι παράγοντες που επιδρούν, επηρεάζουν τις τιμές σε εθνική ή τοπική κλίμακα. Έτσι, η ανάπτυξη των μέσων μεταφοράς και ιδιαίτερα η εξάπλωση του ιδιωτικής χρήσεως αυτοκινήτου μετέβαλλαν τις τιμές σε εθνικό επίπεδο, αφού με τον τρόπο αυτό έγινε εφικτή η διαμονή των πολιτών αρκετά μακριά από το χώρο εργασίας τους, που συνήθως είναι το κέντρο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα μεταβολής τιμών σε εθνικό επίπεδο είναι η διάνοιξη της Εγνατίας οδού, η οποία επηρέασε τις τιμές σε όλο το μήκος του άξονα κατασκευής της. Σε τοπική κλίμακα, η πεζοδρόμηση μιας οδού, η κατασκευή ενός συγκροτήματος εργατικών κατοικιών, η δημιουργία ενός σύγχρονου μέσου μεταφοράς, όπως το μετρό κ.α., είναι ικανές αιτίες για τη μεταβολή των τιμών.

Σε τοπικό επίπεδο, τα παραδείγματα είναι πιο απτά και πιο κατανοητά. Εξετάζοντας ακροθιγώς ορισμένες περιοχές της Αθήνας, παρατηρούνται περιπτώσεις βίαιης μεταβολής των τιμών λόγω συγκεκριμένων έργων υποδομής ή πολεοδομικών παρεμβάσεων. Έτσι, η κατασκευή του νέου αεροδρομίου δημιούργησε νέα ζήτηση στην αγορά ακινήτων της Παιανίας, της Παλλήνης και των Σπάτων. Ξενοδόχοι επιδίωξαν την αγορά οικοπέδων στην περιοχή, όπως και βιομηχανίες και επιχειρήσεις που έδρευαν σε απομακρυσμένες περιοχές. Οι τιμές των ακινήτων σε υποβαθμισμένες περιοχές, όπως τα Πετράλωνα και το Μοσχάτο, αναπροσαρμόζονται, αφού το μετρό παρέχει ταχεία και άνετη πρόσβαση στο κέντρο. Η μεταφορά του παλιού αερολιμένα κατέστησε τη Γλυφάδα μία από τις πιο περιζήτητες περιοχές, αφού αποτελεί πλέον μια περιοχή με πράσινο, χωρίς θορύβους και οχλήσεις, χωρίς νέφος και σε μικρή απόσταση από το κέντρο.

Η ροή της όλης εξέλιξης των τιμών, τοπικά και χρονικά, επηρεάζει τον προσδιορισμό της τιμής σε συγκεκριμένη θέση και σε ορισμένο χρόνο. Έτσι οι τιμές αντανακλούν την κατανομή της ζήτησης και της προσφοράς και μπορεί να πει κανείς ότι η τιμή της αστικής γης διαμορφώνεται αποκλειστικά από εξωγενείς παράγοντες. Η τελική τιμή εξαρτάται από τη συνολική χρησιμότητα του χώρου και της δυνατότητάς του για κάλυψη αναγκών, αλλά και από την συμπεριφορά του ενδιαφερόμενου.

2.7 Μηχανισμός Διαμόρφωσης της Τιμής.

Σκοπός κάθε επένδυσης σε ακίνητα είναι η εξασφάλιση του κεφαλαίου που απαιτείται για την απόκτηση του και η απόδοση εισοδήματος στον ιδιοκτήτη του. Οι επενδυτές σε ακίνητα και μπορεί να είναι:

- ▶ Ιδιώτες
- ▶ Τα Ασφαλιστικά ταμεία
- ▶ Κατασκευαστικές εταιρείες
- ▶ Ασφαλιστικές εταιρείες
- ▶ Εταιρείες επενδύσεων ακινήτων
- ▶ Άλλες εταιρείες

Καθένας από τους παραπάνω εν δυνάμει αγοραστές επιδιώκει την απολαβή υψηλής προσόδου και την κάρπωση της υπεραξίας των ακινήτων. Βασικό στάδιο της διαδικασίας αυτής είναι ο προσδιορισμός του ποσού που διατίθεται να δαπανήσει κάποιος ενδιαφερόμενος. Το ποσό αυτό έγκειται στις προσωπικές δυνατότητες του και συνήθως είναι ανεξάρτητο από την τιμή που καθορίζει η αγορά. Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι ο παραπάνω προσδιορισμός έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει την αγορά, δίχως να επηρεάζεται από αυτήν. Αυτό θα γίνει αν πραγματοποιηθεί η αγορά στην τιμή που προέκυψε από υποκειμενική αξιολόγηση του αγοραστή τη στιγμή που η τιμή αυτή βρίσκεται υψηλότερα από το ανώτερο όριο που έχει θέσει η αγορά. Είναι προφανές ότι αν η υποκειμενική αξιολόγηση είναι χαμηλότερη από την τιμή της αγοράς η αγοροπωλησία δεν πραγματοποιείται.

Στην περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι από έναν αγοραστές, η διαδικασία γίνεται έλλογα πιο σύνθετη, αλλά και πιο ρεαλιστική βέβαια. Όταν υπάρχει ισχυρός ανταγωνισμός μεταξύ ενδιαφερομένων αγοραστών, συνήθως η πράξη μεταβίβασης πραγματοποιείται σε επίπεδα υψηλότερα της τιμής αγοράς. Στις περισσότερες περιπτώσεις, ο ανταγωνισμός λαμβάνει χώρα εντός των πλαισίων διακύμανσης που καθορίζει η αγορά. Βέβαια, σε περιπτώσεις οικονομικής ύφεσης της κτηματαγοράς οι διαπραγματεύσεις γίνονται σε επίπεδα κατώτερα της αγοράς και συνήθως οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές πιέζουν τα επίπεδα των τιμών. Στην αντίθετη περίπτωση της αύξουσας πορείας της κτηματαγοράς, οι υποτιθέμενοι πωλητές αρνούνται να πουλήσουν σε επίπεδα χαμηλότερα των προσωπικών τους προσδοκιών και, επειδή υπάρχει θετικό προσδόκιμο από την πλευρά των αγοραστών, οι τιμές αναδιαμορφώνονται σε νέα υψηλά επίπεδα.

Ο ανταγωνισμός των αγοραστών και των πωλητών οδηγεί στην ανάπτυξη ενός μηχανισμού διαμόρφωσης των τιμών, με τον οποίο προσδιορίζεται μία τιμή ισορροπίας. Η ισορροπία αυτή, αν και συνήθως έχει βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα, μπορεί να αποτελέσει το βασικό γνώμονα για κάθε ενδιαφερόμενο. Ωστόσο, εισχωρώντας περισσότερο στο πεδίο της οικονομικής επιστήμης του χώρου, κρίνεται αναγκαίο να εξεταστεί η έννοια της γαιοπροσόδου και η συμβολή της στη διαμόρφωση της τιμής ενός ακινήτου.

2.8 Γαιοπρόσδοος και τιμή ακινήτου

Η διαμόρφωση της τιμής της γης αποτέλεσε ένα από τα σημαντικότερα ερωτήματα στην ιστορία της οικονομικής θεωρίας. Μεγάλοι οικονομολόγοι όπως ο *David Ricardo* προσπάθησαν να δώσουν μία απάντηση σ' αυτό το ερώτημα. Την εποχή των φυσιοκρατών (18^{ος} αιώνας) εθεωρείτο ότι η αγροτική παραγωγή ήταν η πηγή του κοινωνικού πλεονάσματος. Γι' αυτούς τα αγροτικά προϊόντα είχαν αξία πώλησης μεγαλύτερη από το κόστος παραγωγής τους και αυτή η διαφορά ήταν το αποτέλεσμα της ικανότητας της γης να παράγει. Τη διαφορά αυτή θεωρούσαν ότι την καρπούται μία συγκεκριμένη τάξη, αυτή των γαιοκτημόνων.

Ο *Adam Smith* θεωρούσε το ενοίκιο της γης είτε σαν το κομμάτι του πλεονάσματος της παραγωγής (αφού πληρωθούν οι εργατικοί μισθοί), το οποίο παίρνει ο ιδιοκτήτης της γης, είτε ως την αμοιβή που έχει ο παραγωγικός συντελεστής φύση (και είναι συστατικό στοιχείο του κόστους παραγωγής). Πρέπει να παρατηρηθεί ότι, αναλύοντας συστηματικότερα την έννοια της γαιοπροσόδου, ο *Adam Smith* υποστήριξε ότι το επίπεδο στο οποίο διαμορφώνεται το ενοίκιο της γης καθορίζεται από το ύψος της τιμής των αγαθών (των γεωργικών προϊόντων). Πιο συγκεκριμένα, ο *Smith* έγραψε ότι «η γαιοπρόσδοος εισέρχεται στη σύνθεση της τιμής των αγαθών με διαφορετικό τρόπο από ότι οι μισθοί και το κέρδος. Υψηλοί ή χαμηλοί μισθοί και κέρδος είναι οι αιτίες της υψηλής ή χαμηλής τιμής [του αγαθού]. Η υψηλή ή χαμηλή γαιοπρόσδοος είναι το αποτέλεσμα της» (XXX Θεοχάρης 1983 σ. 181, στο Ροβολής 2000, σ 70)

Η αγροτική γη είναι προφανές ότι είναι μία πηγή εισοδήματος για τον ιδιοκτήτη της, μια και αν είναι ο ίδιος παραγωγός αγροτικών προϊόντων, η γη θα είναι η βάση της παραγωγής του. Αν δεν είναι ο ίδιος παραγωγός, μπορεί να την νοικιάσει και να παίρνει ενοίκιο. Παρόμοια είναι η λογική για τα ακίνητα στις πόλεις, είτε πρόκειται

για ακίνητα που παρέχουν υπηρεσίες στον τομέα της παραγωγής (γραφεία, χώροι στάθμευσης, βιομηχανικά κτίρια, κ.α.), είτε πρόκειται για ακίνητα που παρέχουν υπηρεσίες κατοικίας.

Η γαιοπρόσοδος είναι η τιμή που πληρώνεται για τη χρήση της γης. Η αξία της γης αντιπροσωπεύει την τιμή πώλησεως της γης, δηλαδή το ύψος της καταβολής στον ιδιοκτήτη, προκειμένου αυτός να μεταβιβάσει όλα τα δικαιώματα που έχει σε αυτή. Υπάρχει επομένως ουσιαστική διαφορά μεταξύ τους. Ωστόσο, η αξία της γης συνδέεται άμεσα με τη γαιοπρόσοδο. Είναι γενικά παραδεκτό ότι η αξία της γης είναι ίση με την παρούσα αξία των μελλοντικών γαιοπροσόδων που θα αποφέρει. Μαθηματικά, η σχέση ανάμεσα στην αξία της γης και τη γαιοπρόσοδο μπορεί να εκφραστεί ως εξής:

$$V = \frac{e}{i}$$

όπου: V = αξία της γης,

e = προσδοκώμενη ετήσια γαιοπρόσοδος και

i = ετήσιο επιτόκιο.

Προφανώς η αξία της γης μεγαλώνει, καθώς αυξάνει η γαιοπρόσοδος ή μικραίνει το επιτόκιο.

Για την ανάλυση του προσδιορισμού της τιμής της γης μπορεί να θεωρηθεί ότι η αγορά ενός τεμαχίου γης, π.χ. ενός στρέμματος, είναι επένδυση χρηματικού κεφαλαίου, το οποίο αποφέρει μια ορισμένη πρόσοδο στο διηνεκές (γιατί η γη θα υπάρχει στο διηνεκές). Η πρόσοδος αυτή είναι η γαιοπρόσοδος. Αν υποθεθεί ότι το τεμάχιο της γης αποφέρει ετήσια γαιοπρόσοδο €300 τότε το χρηματικό κεφάλαιο που θα δεσμευθεί στην αγορά του τεμαχίου της γης θα έχει απόδοση €300 κάθε χρόνο στο διηνεκές. Καθένας που ενδιαφέρεται να επενδύσει ένα χρηματικό ποσό, επιλέγει εκείνο τον τομέα που έχει την μεγαλύτερη απόδοση σαν ποσοστό επί του κεφαλαίου. Υποθέτοντας ότι το κεφάλαιο που επενδύεται οπουδήποτε αλλού, εκτός από γη, απόδίδει 10% και έστω ότι αυτό εκφράζεται από το επιτόκιο που επικρατεί στην αγορά χρήματος. Στην περίπτωση αυτή, αναζητείται η είναι η μέγιστη τιμή που θα προσφέρει ο αγοραστής για το τεμάχιο γης.

Για να έχει την ίδια απόδοση όπως στους άλλους τομείς, το κεφάλαιο που θα διατεθεί για την αγορά του τεμαχίου είναι €3000 γιατί το 10% του 3000 είναι 300. Συνεπώς, ο αγοραστής δεν δέχεται να πληρώσει πάνω από €3000 για την απόκτηση του τεμαχίου γης. Αν δεχθεί να πληρώσει παραπάνω, π.χ. €3500 θα εισπράξει σε ένα

χρόνο €300, ενώ αν επένδυε αυτό το χρηματικό κεφάλαιο διαφορετικά θα εισέπραττε €350. Έτσι η μέγιστη τιμή που δέχεται να πληρώσει ο αγοραστής είναι €3000. Από την άλλη πλευρά, αυτή είναι η ελάχιστη τιμή που δέχεται ο ιδιοκτήτης για να πουλήσει το τεμάχιο της γης που κατέχει. Αν δεχθεί χαμηλότερη τιμή, δεν θα μπορέσει να έχει ετήσια πρόσοδο €300 επενδύοντας σε άλλο τομέα. Όπως φαίνεται, η μόνη δυνατή τιμή για το τεμάχιο της γης είναι €3000. Το παράδειγμα αυτό δείχνει ότι η τιμή της γης προσδιορίζεται από την κεφαλαιοποίηση της ετήσιας γαιοπροσόδου με βάση το επιτόκιο της αγοράς.

Είναι προφανές ότι αν η γαιοπρόσοδος αυξηθεί σε €400 ανά έτος και το επιτόκιο παραμένει σταθερό στο 10%, η τιμή του αγροτεμαχίου θα αυξηθεί σε €4000. Κατά τον ίδιο τρόπο, αν το επιτόκιο μειωθεί σε 8% και η γαιοπρόσοδος παραμένει σταθερή στα €300, η τιμή του αγροτεμαχίου θα αυξηθεί σε 3750 ευρώ. Είναι φανερό, λοιπόν, ότι η τιμή της μονάδας της γης εξαρτάται από τη γαιοπρόσοδο που αποφέρει και από το ύψος του επιτοκίου.

Βέβαια, η παραπάνω μέθοδος είναι πολύ απλή και αφαιρετική. Αργότερα αναπτύχθηκε μία πληρέστερη μέθοδος, σύμφωνα με την οποία η αξία της γης είναι ίση με τη διαφορά μεταξύ των προσδοκώμενων εσόδων και των αναμενόμενων εξόδων λειτουργίας, όταν διαιρεθεί με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Ο μαθηματικός τύπος της μεθόδου αυτής μπορεί να γραφεί ως εξής:

$$V = (E - K) / R$$

όπου: V = αξία της γης.

E = προσδοκώμενα έσοδα. Αυτά εξαρτώνται από το μέσο εισόδημα, τον πληθυσμό, την προσφορά ανταγωνιστικού εδάφους και την έλξη της περιοχής.

K = προσδοκώμενα έξοδα. Αυτά εξαρτώνται από τους τοπικούς φόρους που επιβάλλονται στην έγγειο ιδιοκτησία, τις δαπάνες λειτουργίας, τον τόκο για το κεφάλαιο που έχει επενδυθεί σε βελτιώσεις και την απόσβεση των βελτιώσεων.

R = συντελεστής κεφαλαιοποίησης. Αυτός εξαρτάται από το επιτόκιο, τον κίνδυνο των επενδύσεων και τη δυνατότητα επιτεύξεως υπεραξίας.

Η δυσκολία που παρουσιάζει η δεύτερη μέθοδος έγκειται στο γεγονός της διαφοροποίησης των προσδοκώμενων εσόδων και εξόδων ανάλογα με τη χρήση της γης. Έτσι, πριν από τη χρησιμοποίηση της θα πρέπει να συγκεκριμενοποιηθεί αρχικά η χρήση της γης και έπειτα να γίνει η εφαρμογή της μόνο για τη συγκεκριμένη χρήση.

Βέβαια, στην πραγματικότητα η τοποθέτηση του χρηματικού κεφαλαίου στην αγορά χρήματος δεν είναι η μόνη εναλλακτική λύση και μάλιστα σε οικονομίες όπου η αγορά χρήματος δεν είναι ανεπτυγμένη. Εφόσον υπάρχουν και άλλες εναλλακτικές τοποθετήσεις του χρηματικού κεφαλαίου (π.χ. επενδύσεις σε άλλους τομείς), τότε το κατάλληλο επιτόκιο για την εύρεση της τιμής της γης είναι η απόδοση του κεφαλαίου στην καλύτερη εναλλακτική επένδυση

2.9 Σχέση Αξίας και Τιμής

Οι έννοιες της αξίας και της τιμής συχνά συγχέονται και θεωρούνται ταυτόσημες. Στην πραγματικότητα, η διαφορά μεταξύ των δύο εννοιών είναι ουσιαστικές και εξαιρετικά σημαντικές. Αξία προσδίδεται σ' ένα αντικείμενο όταν αυτό είναι προϊόν ανθρώπινης εργασίας και είναι χρήσιμο είτε ως καταναλωτικό προϊόν (εκροή), είτε ως μέσο παραγωγής στην παραγωγική διαδικασία (εισροή). Για παράδειγμα, το νερό ενός καταρράχτη δεν έχει αξία αφού δημιουργείται από τη φύση χωρίς ανθρώπινη εργασία. Αν όμως το νερό αυτό με τη μεσολάβηση της ανθρώπινης εργασίας χρησιμοποιηθεί για την παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος αποκτά άμεσα αξία. Από την άλλη, αν το προϊόν που προκύπτει από την παραγωγική διαδικασία δεν έχει καμία χρησιμότητα και δε δημιουργεί ζήτηση στην αγορά τότε δεν έχει αξία.

Όσον αφορά την τιμή, ο *Μαρξ* υποστηρίζει ότι αποτελεί τη χρηματική έκφραση της αξίας [«τιμή είναι η χρηματική μορφή της εργασίας που πραγματοποιείται στο εμπόρευμα»] (*Κεφάλαιο*, τόμος I, σ. 74). Είναι όμως δυνατόν, πράγματα χωρίς αξία (μη εμπορεύματα) να έχουν τιμή. Το πλέον σημαντικό παράδειγμα είναι η γη, η οποία δεν έχει αξία αφού δεν ενσωματώνει εργασία, έχει όμως τιμή. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο *Μαρξ* γράφει ότι η τιμή είναι φανταστική και το αντικείμενο παίρνει την μορφή εμπορεύματος μέσω της τιμής του. Στην πραγματικότητα, η γη έχει τιμή γιατί υπάρχει ατομική ιδιοκτησία και γιατί υπάρχει ζήτηση γι' αυτή για διάφορες χρήσεις. Ο ιδιοκτήτης της γης δεν έχει κανένα λόγο να αποξενωθεί από την γη του χωρίς πληρωμή, αφού μπορεί να εισπράττει ενοίκιο παραχωρώντας την χρήση της για ορισμένο χρονικό διάστημα. Ο λόγος δηλ. που η γη, χωρίς να έχει αξία, αποκτάει τιμή, είναι ότι η απλή κατοχή της γίνεται πηγή εισοδήματος για τον ιδιοκτήτη της.

Η σχέση μεταξύ τιμών και αξιών δεν είναι αναλογική. Αν η αξία του A είναι διπλάσια της αξίας του B, δεν έπεται ότι και η τιμή του A θα είναι διπλάσια της τιμής του B.

Γενικά, η ισότητα

$$\frac{\text{αξία του A}}{\text{αξία του B}} = \frac{\text{τιμή του A}}{\text{τιμή του B}}$$

δεν ισχύει, χωρίς όμως και να αποκλείεται.

2.10 Ο Νόμος Προσφοράς και Ζήτησης για τα Ακίνητα

Η τιμή ενός ακινήτου προκύπτει μέσα από μια σύνθετη διαδικασία, η οποία εκφράζει τις τάσεις που υπάρχουν στην αγορά και επηρεάζει έντονα τις αστικές εξελίξεις. Η τιμή, ωστόσο, όντας έκφραση της αξίας ενός ακινήτου, αποτελεί οικονομικό μέγεθος το οποίο υπακούει στο νόμο προσφοράς και ζήτησης. Σύμφωνα με τον παραπάνω νόμο, προσφορά και ζήτηση ωθούνται προς μία κατάσταση ισορροπίας. Σ' αυτή την κατάσταση οι ζητούμενες ποσότητες για αγορά και προσφερόμενες ποσότητες προς πώληση είναι ίσες. Σε μία αγορά ακινήτων η οποία λειτουργεί κανονικά μόνο τα ακίνητα που έχουν τιμή ίση με την τιμή ισορροπίας θα μεταβιβάζονται εμπορικά.

Όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα, το σημείο ισορροπίας ταυτίζεται με το σημείο τομής της καμπύλης της προσφοράς με την καμπύλη της ζήτησης. Μόνο οι ποσότητες οι οποίες αποτελούν την τετμημένη του σημείου ισορροπίας μπορούν να ανταλλαθούν και μόνο στην τιμή που αντιστοιχεί στην τεταγμένη του σημείου ισορροπίας P_e .

Σε τιμή υψηλότερη από αυτήν η ποσότητα δε μπορεί να είναι η ίδια, αφού σε υψηλότερη τιμή προσφέρονται περισσότερα ακίνητα από αυτά που επιθυμούν να προμηθευτούν οι αγοραστές. Αντίστροφα, μεγαλύτερες ποσότητες ακινήτων στην τιμή αυτή δε μπορούν να εξασφαλιστούν από τους αγοραστές, αφού δε θα βρεθούν αγοραστές να εισάγουν στην αγορά την επιπλέον αυτή ποσότητα.

Σταδιακά και έπειτα από διαδοχικές προσεγγίσεις, επιτυγχάνεται προσέγγιση στην τιμή ισορροπίας μετά από σύντομο ή μεγάλο χρονικό διάστημα. Όλες οι υπόλοιπες

τιμές πέρα από την τιμή ισορροπίας διαμορφώνουν ένα σύνολο ακινήτων που υφίστανται πλεονασματική ζήτηση και ένα αντίστοιχο αριθμό ακινήτων που προσφέρονται πλεονασματικά σε σχέση με τη ζήτηση. Ωστόσο, λόγω της πολυπλοκότητας των εννοιών της ζήτησης, της προσφοράς, της ζητούμενης και της προσφερόμενης ποσότητας, κρίνεται σκόπιμη η περαιτέρω και διεξοδικότερη ανάλυσή τους.

2.10.1 Η Ζήτηση Ακινήτων

Η ζήτηση D εκφράζει την ποσότητα των ακινήτων την οποία οι εν δυνάμει αγοραστές επιθυμούν να αποκτήσουν είτε για επένδυση είτε για ίδια χρήση. Η ζήτηση παρίσταται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας Ακινήτων, που οι αγοραστές θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές σ' ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Όπως υπαγορεύει ο νόμος της ζήτησης, όσο μικρότερη είναι η τιμή τόσο μεγαλύτερη είναι η ποσότητα. Είναι προφανές ότι η καμπύλη που αντιπροσωπεύει τη ζήτηση ακολουθεί φθίνουσα πορεία όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Η ζήτηση για την αγορά Ακινήτων δέχεται επιδράσεις από ένα σύνολο παραγόντων οι οποίοι είτε επιδρούν στην τιμή μιας συγκεκριμένης ποσότητας ακινήτων είτε διαφοροποιούν την ποσότητα ακινήτων μιας ορισμένης τιμής. Οι σημαντικότεροι από τους παράγοντες αυτούς παρουσιάζονται αμέσως παρακάτω:

- | | |
|--|-------------------------|
| ▶ αλλαγές πληθυσμού | ▶ θέση ακινήτου |
| ▶ χρήση εδάφους για ανάπτυξη μεταφορών | ▶ φόροι |
| ▶ χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες | ▶ πληθωρισμός |
| ▶ χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής | ▶ διαφήμιση |
| ▶ ύπαρξη υποκατάστατων αγαθών | ▶ προτιμήσεις αγοραστών |
| ▶ τιμή προσφερόμενων Ακινήτων | ▶ πυραμίδα ηλικιών |
| ▶ οριακή παραγωγικότητα γης σε αστικό χώρο | ▶ υγεία |
| ▶ οικονομικές διακυμάνσεις | ▶ ύψος εισοδήματος |
| ▶ κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών | ▶ προβλέψεις εξέλιξης |
| ▶ αριθμός παιδιών ανά κατοικία | ▶ τιμές άλλων αγαθών |

Κάποιοι από τους παραπάνω παράγοντες δύνανται να μεταβάλουν τη ζήτηση για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων σε διάφορες περιοχές. Έτσι η ζήτηση μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική τιμή για κάποιο συγκεκριμένο είδος ακινήτου (π.χ. γραφειακές εγκαταστάσεις) σε όλες τις περιοχές έρευνας ή να προσδιορίζει διαφορετική τιμή για το σύνολο των ακινήτων κάποια συγκεκριμένη περιοχή.

Στο σημείο αυτό κρίνεται σκόπιμο να αναλυθούν περαιτέρω και να διαχωριστούν εννοιολογικά η ζήτηση και η ζητούμενη ποσότητα. Αν και οι δύο αυτές έννοιες μοιάζουν, υπάρχει σαφής διαφορά μεταξύ τους, που συνίσταται στο γεγονός ότι:

- Η μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας προσδιορίζει την αντιστοιχία της ζητούμενης ποσότητας Q με την τιμή P
- Μεταβολή της ζήτησης υφίσταται, όταν οι ζητούμενες ποσότητες για κάθε επίπεδο τιμής είναι διαφορετικές από τις προϋπάρχουσες.
- Η ζητούμενη ποσότητα αποτελεί απόλυτο μέγεθος, ενώ η ζήτηση χρειάζεται να ορισθεί σε ένα συγκεκριμένο πλαίσιο για να προσδιοριστεί.

Η ζητούμενη ποσότητα συνήθως εξαρτάται από ένα πλήθος παραγόντων, εκ των οποίων κάποιοι είναι παρόμοιοι με αυτούς που επηρεάζουν τη ζήτηση. Οι κυριότεροι από αυτούς είναι:

- η τιμή του ακινήτου
- οι προτιμήσεις των αγοραστών
- το μέγεθος του πληθυσμού
- το ύψος του εισοδήματος
- η κατανομή εισοδήματος μεταξύ αγοραστών
- οι προβλέψεις της αγοράς για μελλοντικές τιμές
- το προσδοκώμενο το εισόδημα

➤ το προσδοκώμενο το εισόδημα

Είναι εμφανές ότι ένα ποσοστό των παραγόντων που επηρεάζουν τη ζήτηση και τη ζητούμενη ποσότητα είναι κοινό. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα ενδεχόμενη μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας μέσα από τη λειτουργία της αγοράς να οδηγεί σε μεταβολή της ζήτησης. Το φαινόμενο αυτό παρίσταται γραφικά στο διάγραμμα που ακολουθεί.



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Συγκεκριμένα, παρίσταται η μεταβολή της κλίσης της ζήτησης έπειτα από αύξηση της ζητούμενης ποσότητας. Ουσιαστικά, μία αύξηση της ποσότητας πιέζει πτωτικά τις τιμές με αποτέλεσμα να αυξάνεται έντονα η ζήτηση και από D να παίρνει τη μορφή της D' .

2.10.2 Η Προσφορά Ακινήτων

Η προσφορά ακινήτων S εκφράζει τη συνολική ποσότητα των ακινήτων κάθε μορφής και χρήσης, την οποία οι ιδιοκτήτες επιλέγουν να τοποθετήσουν προς πώληση στην αγορά ακινήτων σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή και σε όλο το φάσμα των τιμών. Η προσφορά παρίσταται γραφικά με την καμπύλη που αποτυπώνει τη σχέση μεταξύ της ποσότητας ακινήτων που προσφέρουν οι εν δυνάμει πωλητές σε κάθε δυνατή τιμή. Σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς, όσο αυξάνεται η τιμή τόσο

αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά που επιθυμούν να προσφέρουν οι ιδιοκτήτες. Για το λόγο αυτό η καμπύλη της προσφοράς των ακινήτων ακολουθεί αύξουσα πορεία, η οποία παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα.



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Όπως η ζήτηση ακινήτων, έτσι και η προσφορά δέχεται επιδράσεις από ένα σύνολο παραγόντων, οι οποίοι τη μεταβάλλουν, άλλοτε αυξητικά και άλλοτε μειωτικά. Η ποσότητα των ακινήτων είναι βραχυχρόνια σταθερή, όμως η διάθεση τους στην αγορά έγκειται στην ευχέρεια του ιδιοκτήτη. Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την απόφαση του πιθανού πωλητή είναι:

- ▶ η τεχνολογία
- ▶ οι περιορισμοί ζήτησης
- ▶ η στάση της κυβέρνησης
- ▶ οι προβλέψεις
- ▶ η τιμή προσφερόμενου ακινήτου
- ▶ το επιτόκιο κεφαλαίου
- ▶ το επιτόκιο επιστροφών ακινήτου
- ▶ η τιμή εργασίας
- ▶ οι οικονομική κατάσταση
- ▶ οι στόχοι των πωλητών
- ▶ οι εναλλακτικές δυνατότητες
- ▶ το κόστος αστικής γης
- ▶ οι τιμές υλικών
- ▶ οι τιμές υπολοίπων αγαθών

Αν και η ποσότητα της γης είναι συγκεκριμένη και η ποσότητα των ακινήτων θεωρείται βραχυχρόνια σταθερή, μεσομακροπρόθεσμα λόγω της δημιουργίας αστικής

γης η δυνητικά προσφερόμενη ποσότητα ακινήτων μεταβάλλεται. Οι παράγοντες οι οποίοι λειτουργούν γενεσιουργά και καταλυτικά στη μεταβολή αυτή είναι οι εξής:

- Η τιμή του ακινήτου
- οι τιμές-στόχοι στους οποίους αποβλέπουν οι πωλητές
- οι τιμές των υπόλοιπων αγαθών
- οι τιμές των συντελεστών παραγωγής
- οι προβλέψεις

Ενδεχόμενη μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας, μέσα από τη λειτουργία της αγοράς, επηρεάζει άμεσα τη συνολική προσφορά. Το φαινόμενο αυτό παρίσταται γραφικά στο διάγραμμα που ακολουθεί.



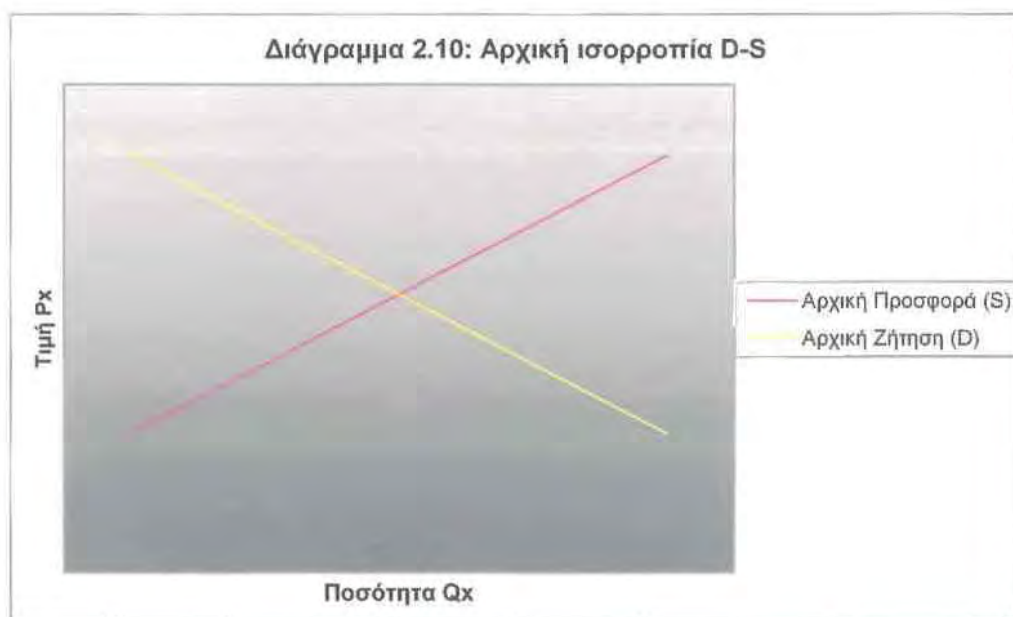
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πιο συγκεκριμένα φαίνεται ότι μία αύξηση της προσφερόμενης ποσότητας οδηγεί σε αύξηση των τιμών και τελικά σε αύξηση της προσφοράς. Η παραπάνω αύξηση της προσφοράς προβάλλεται με τη μεταβολή της κλίσης της καμπύλης της αρχικής ζήτησης S , και τη μετατροπή της στην καμπύλη S' που εκφράζει τη ζήτηση μετά την αύξηση της ποσότητας Q .

2.10.3 Μετατόπιση του σημείου ισορροπίας σύμφωνα με το νόμο S-D

Έστω ότι η ζήτηση είναι μία συνάρτηση ως προς P_x της μορφής $D_x = a + b P_x$ και ότι η προσφορά είναι μία συνάρτηση ως προς P_x της μορφής $S_x = f + z P_x$. Οι πα-

ράγοντες a και f είναι οι σταθεροί όροι και εκφράζουν όλους εκείνους τους συντελεστές που επηρεάζουν την ζήτηση και την προσφορά αντίστοιχα, εκτός από την προσφερόμενη ποσότητα.. Είναι προφανές ότι ενδεχόμενη μεταβολή της ποσότητας ακινήτων θα προκαλέσει διαφοροποίηση της κλίσης και στις δύο καμπύλες. Έτσι, έπειτα από μία αύξηση του P_x η το διάγραμμα 2.10 της αρχικής θέσης ισορροπίας.



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

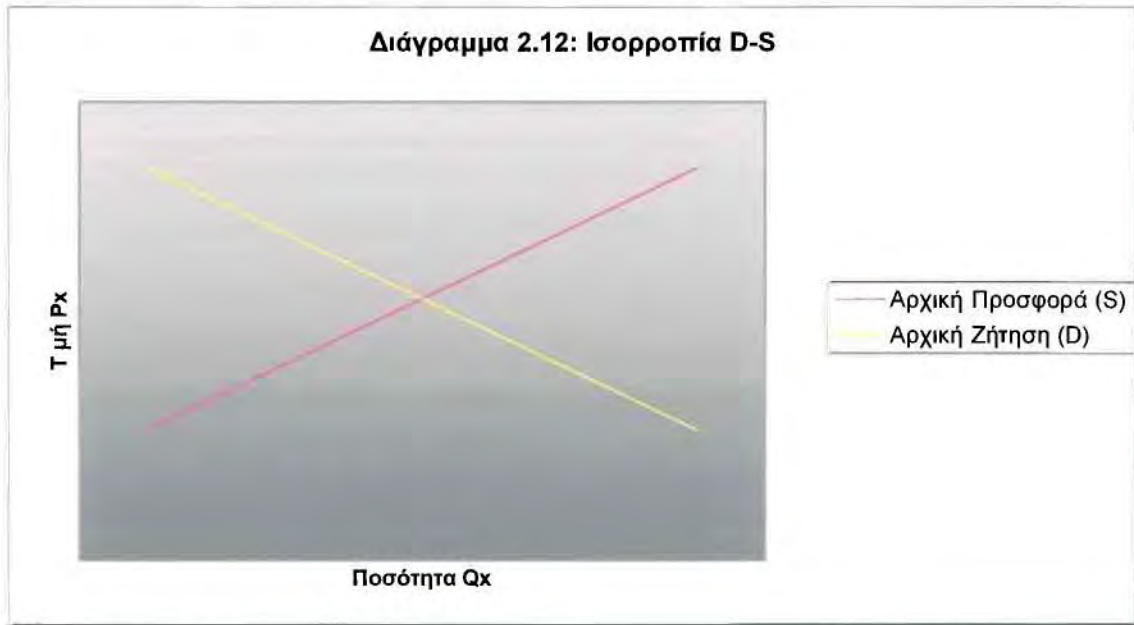
αλλάζει μορφή σε:



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

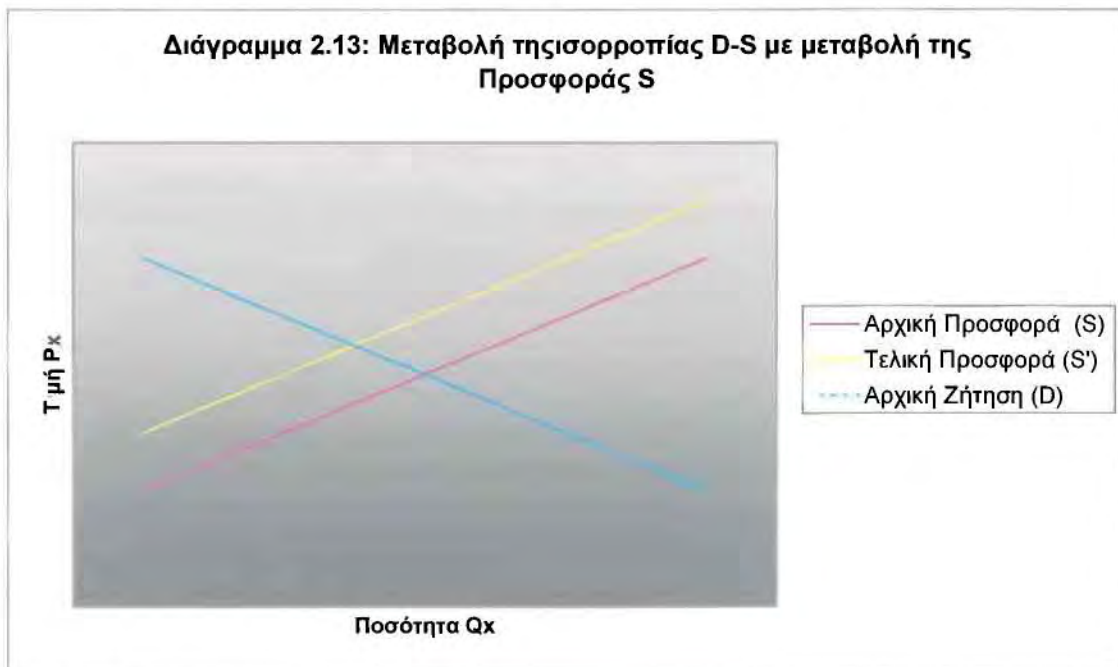
Είναι φανερό ότι το σημείο ισορροπίας μεταφέρθηκε αισθητά και πλέον αρκετά μικρότερος αριθμός ακινήτων θα μπορούν να μεταβιβαστούν, αφού το σημείο ισορροπίας μεταφέρθηκε αρκετά πιο αριστερά.

Ωστόσο, ακόμα και οι παράγοντες a και f μεσομακροπρόθεσμα δε μπορούν να θεωρηθούν σταθεροί. Είναι λογικό ότι μία μεταβολή του a ή του f θα προκαλέσει μία παράλληλη μετατόπιση της καμπύλης της ζήτησης και της προσφοράς αντίστοιχα. Έτσι μία κατάσταση ισορροπίας



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

έπειτα από θετική μεταβολή του f θα γίνει:



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Το παραπάνω γεγονός έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός ποσοστού πλεονάζουσα προσφοράς ενώ έπειτά από μία θετική μεταβολή του a θα γίνει:



Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ένα ποσοστό πλεονάζουσας ζήτησης.

2.11 Απρόβλεπτοι παράγοντες της αγοράς

Η αγορά όπως προαναφέρθηκε επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων, εκ των οποίων ορισμένοι μπορούν να προσδιορισθούν ή να προβλεφθούν με πολύ υψηλό ποσοστό ακρίβειας, κάποιοι άλλοι με σχετικά ικανοποιητικό, ενώ τέλος ορισμένοι με πολύ χαμηλό – έως και μηδαμινό- ποσοστό. Για την τελευταία κατηγορία παραγόντων είναι αδύνατον να δημιουργηθεί έστω μία γενική εικόνα της τάσης που θα έχουν στο μέλλον, ακόμα και σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. Το σύνολο αυτών των παραγόντων δημιουργεί τις πιο έντονες μεταβολές στην αγορά μεταβάλλοντας άρδην την προσφορά και τη ζήτηση και συνεπώς την ισορροπία που δημιουργείται μεταξύ τους. Οι σημαντικότεροι από τους παραπάνω παράγοντες αφορούν τις κρατικές παρεμβάσεις και τις προτιμήσεις των πολιτών.

Το κράτος, σε δεδομένες χρονικές στιγμές, επεμβαίνει στην αγορά ακινήτων λειτουργώντας διορθωτικά κατά την Κεϋνσιανή σκέψη και απορυθμιστικά κατά τη Μονεταριστική. Γεγονός είναι ότι η παρέμβαση του κράτους είτε μεταβάλλει τις συν-

θήκες που επικρατούν είτε δημιουργεί νέες. Η παρέμβαση του κρατικού μηχανισμού στην αγορά ακινήτων συνίσταται κυρίως στην επιδότηση των ενοικίων, τον έλεγχο των ενοικίων και την κατασκευή κατοικιών μέσω κρατικής χρηματοδότησης για δημόσια στέγαση. Ο έλεγχος της τιμής των ενοικίων δημιουργεί ένα ανώτατο όριο για ενοικίαση ακινήτων συγκεκριμένου τύπου σε κάποια εκ των προτέρων προσδιορισμένη χωρική έκταση. Η επιδότηση των ενοικίων αφορά την καταβολή μέρους του ενοικίου από το κράτος, με αποτέλεσμα τη μείωση του ποσού που καταβάλλει ο ενοικιαστής ή τη βελτίωση της ποιότητας των προς ενοικίαση ακινήτων. Τέλος, η δημόσια κατοικία για στέγαση αναφέρεται στην άμεση βοήθεια που προσφέρεται σε οικογένειες με χαμηλό εισόδημα μέσω της παραχώρησης ακινήτων, τα οποία κατασκευάστηκαν με κρατικούς πόρους.

Οι προτιμήσεις των πολιτών είναι αδύνατον να προβλεφθούν ή να προσδιορισθούν ικανοποιητικά. Η προσωπική επιλογή κάποιου πολίτη για μετεγκατάσταση σε κάποιο άλλο χώρο μπορεί να οφείλεται ακόμα και σε ψυχολογικά αίτια. Η μετακίνηση πολιτών σε αγροτικές περιοχές, οι οποίες ενδεχομένως να αποτελούν τον τόπο καταγωγής τους, μετά τη συνταξιοδότηση τους, μεταβάλλει τόσο τις τιμές των ακινήτων τόσο στο αστικό κέντρο τόσο και στη μη αστική περιοχή. Επιπλέον, η επιλογή υποκατάστασης υπηρεσιών στέγασης με άλλου είδους υπηρεσίες δημιουργεί φαινόμενα προαστιοποίησης, επιδρώντας στην προσφορά και τη ζήτηση. Ακόμα η μεταβολή του εισοδήματος κάποιας μερίδας του πληθυσμού μπορεί να δημιουργήσει τάσεις μετεγκατάστασης σε άλλες περιοχές, στις οποίες θα αυξηθούν οι τιμές και ενδεχομένως να προκαλέσει μετακίνηση των προηγούμενων κατοίκων οι οποίοι δε θα μπορούν να αντεπεξέλθουν στις νέες τιμές, με αποτέλεσμα να παρατηρηθεί ένα είδος αστικής ανανέωσης.

2.12 Σχέση τιμής γης και κτιρίου

Σε μία έρευνα γενικού περιεχομένου της αγοράς, τα ακίνητα αντιμετωπίζονται ως ένα ενιαίο σύνολο, χάριν ευκολίας στην ανάλυση και τη μελέτη. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι η κενή γη και οι κατασκευές δε λειτουργούν με εντελώς όμοιο τρόπο και δεν αντιδρούν παρόμοια στις μεταβολές της αγοράς, αν και συνδέονται με ιδιαίτερης φύσης δεσμούς και σχέσεις. Η βασικότερη από τις παραπάνω αφορά την εσωτερική σχέση μεταξύ της αγοραίας αξία της γης και της αγοραίας αξίας των κατασκευών. Ουσιαστικά, υπάρχει έντονο ενδιαφέρον στον προσδιορισμό του αν και

κατά πόσο η αξία των κτιρίων εξαρτάται από την αξία της γης ή η αξία της γης από την αξία των κτιρίων

Σε περιοχές με ήπια αστική ανάπτυξη ένας κατασκευαστής μπορεί να επιλέξει από ένα ικανό σύνολο τη θέση στην οποία θα κατασκευάσει ένα κτίριο. Αν υποτεθεί ότι ένα κτίριο με συγκεκριμένες προδιαγραφές θα μπορούσε να κατασκευαστεί σε οποιαδήποτε περιοχή και με γνώμονα το γεγονός ότι η τιμή του προκύπτει από το άθροισμα του κόστους κατασκευής του και της αξίας της γης, η διαφορά στην αγοραία αξία του οφείλεται στη διαφορετική αξία της γης. Ουσιαστικά, αφού το κόστος κατασκευής είναι σταθερό, οι διαφορές στην τιμή θα οφείλονται στις διαφορετικές τιμές γης των διάφορων θέσεων. Επειδή όμως υπάρχει διαθεσιμότητα οικοδομήσιμης γης και συνεπώς χωρικών σημείων κατασκευαστικής αξιοποίησης, αναπτύσσεται ανταγωνισμός μεταξύ των τιμών και παραμένουν σε ανεκτά οικονομικά επίπεδα. Είναι προφανές, λοιπόν, ότι οι μεταβολές στην αξία των κτιρίων δεν επηρεάζουν την αξία της γης.

Αντίθετα, σε μητροπολιτικές περιοχές ή σε έντονα αστικοποιημένες ζώνες το παραπάνω φαινόμενο αντιστρέφεται. Οι δυνατότητες του κατασκευαστή για επιλογή χωρικής θέσης είναι πολύ περιορισμένες, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα η αξία της γης καθορίζεται από την προσφορά και τη ζήτηση. Αν θελήσει να αγοράσει ένα τμήμα γης σε μία συγκεκριμένη τιμή που θα του προτείνει ένας αγοραστής, αδιαφορώντας για τις συνθήκες αγοράς με σκοπό να μετακυλήσει το υψηλό κόστος αγοράς της γης στην τελική τιμή του κτιρίου, είναι σχεδόν βέβαιο ότι δε θα καταφέρει να πετύχει τις πωλήσεις που φιλοδοξούσε. Η σύγχρονη νοοτροπία των κατασκευαστών αστικών ακινήτων υπολογίζει το υψηλότερο κόστος για την αγορά γης με γνώμονα την τελική τιμή πώλησης του κτιρίου, η οποία προφανώς είναι προκαθορισμένη από το νόμο προσφοράς και ζήτησης.

Είναι φανερό ότι η μεταβολή της τιμής των κτιρίων στις αστικές περιοχές δεν εξαρτάται από την τιμή της γης. Η τελευταία προκύπτει με βάση το κτιριακό απόθεμα της περιοχής, το ποσοστό διάθεσής του και τη ζήτηση. Η αξία, ωστόσο, των κτισμάτων δύναται να μεταβάλλει την τιμή της γης. Η τιμή ενός κτιρίου διαμορφώνεται με βάση την αγορά. Η κατασκευή κάθε κτιρίου απαιτεί την ύπαρξη γης. Ο ιδιοκτήτης γης, γνωρίζοντας τις τιμές των κτιρίων και λαμβάνοντας υπόψη την περιορισμένη διαθεσιμότητα, ανεβάζει την τιμή του τεμαχίου της γης σε περιόδους υψηλής ζήτησης κτιρίων. Ουσιαστικά, η αύξηση της αξίας της γης οφείλεται στην αύξηση της αξίας

των κτιρίων λόγω της ζήτησης που εκδηλώνεται σε κάποια συγκεκριμένη περιοχή με ανελαστική προσφορά γης.

Η επίδραση της μεταβολής της τιμής των κτιρίων στην τιμή της γης έχει και περαιτέρω συνέπειες. Η εξασφάλιση του κεφαλαίου για την απόκτηση της γης μπορεί να μεταβάλει την ποιότητα κατασκευής και εν τέλει το κατασκευαστικό κόστος. Όπως προαναφέρθηκε, η τιμή πώλησης των κτιρίων καθορίζεται από την αγορά, ενώ η αύξηση του κόστους κατασκευής κτιρίων δεν επηρεάζει την τιμή πώλησής τους, μειώνει όμως τα οικονομικά περιθώρια για την αγορά της γης. Έτσι, ένας επενδυτής-κατασκευαστής θα προτιμήσει ενδεχομένως να αφιερώσει μεγαλύτερο μέρος το κεφαλαίου που προόριζε για την κάλυψη του συνολικού κόστους της επένδυσης για την απόκτηση της γης εις βάρος της ποιότητας κατασκευής.

Διάγραμμα 2.15: Σχέση Τιμής Γης και Κτιρίου

Μη Αστικές Περιοχές	Αστικές Περιοχές
<p>Κόστος Αγοράς Γης (K_G)</p> <p>$€300 > K_G > €600$</p>	<p>Τιμή Κτιρίου/ τ.μ. (T_K)</p> <p>$€1200 < T_K < €3000$</p>
<p>Κατασκευαστικό Κόστος (K_K)</p>	<p>Κατασκευαστικό Κόστος/ τ.μ.</p> <p>(K_K)</p>
<p>Κόστος Διοικητικών Εξόδων ($K_{ΔΕ}$)</p>	<p>Κόστος Διοικητικών Εξόδων/ τ.μ. ($K_{ΔΕ}$)</p>
<p>Εργολαβικό Όφελος (O_E)</p>	<p>Εργολαβικό Όφελος/ τ.μ. (O_E)</p>
<p>Κόστος Κτιρίου ($K_{ΚΤΙΡ}$)</p> <p>$€300 + K_K + K_{ΔΕ} + O_E < K_{ΚΤΙΡ} > €600 + K_K + K_{ΔΕ} + O_E$</p>	<p>Κόστος Αγοράς Γης/ τ.μ. (K_G)</p> <p>$€1200 - K_K - K_{ΔΕ} - O_E < K_G < €3000 - K_K + K_{ΔΕ} + O_E$</p>

Πηγή: Τριανταφυλλόπουλος, 2003, σελ 14

Όπως φαίνεται και στα παραπάνω διαγράμματα, η τιμή ενός m^2 κατασκευασμένου κτιρίου εξαρτάται απόλυτα από την τιμή του γης στις μη αστικές περιοχές, ενώ στις αστικές περιοχές η τιμή ενός m^2 κατασκευασμένου κτιρίου αποτελεί τον κατάλυτο παράγοντα προσδιορισμού της τιμής ενός m^2 .

2.13 Ο κερδοσκοπικός χαρακτήρας της αγοράς ακινήτων

2.13.1 Η κερδοσκοπική διαδικασία

Η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από έντονα φαινόμενα κερδοσκοπίας, είτε πρόκειται για κτίρια είτε για εδαφικές εκτάσεις. Είναι γνωστό ότι η βελτίωση ή η δημιουργία νέων έργων υποδομής, καθώς και γενικότερη κοινωνική πρόοδος λειτουργούν αναδιαμορφωτικά στις αξίες των ακινήτων. Καθίσταται, λοιπόν, προφανές ότι τιμές των ακινήτων ωθούνται ανοδικά, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται υπεραξίες. Τις υπεραξίες αυτές τις καρπώνεται ο ιδιοκτήτης δίχως να έχει δαπανήσει ο ίδιος κεφάλαια επενδύοντας στο ακίνητό του. Επειδή ακριβώς τις υπεραξίες που δημιουργούνται τις καρπώνεται ο ιδιοκτήτης και όχι το κράτος ή κοινωνία, οι οποίοι είναι υπεύθυνοι για αυτές, εμφανίζεται το φαινόμενο της κερδοσκοπίας που απορυθμίζει τη λειτουργία της αγοράς και αναδιανέμει αναξιοκρατικά τον παραγόμενο πλούτο.

Το κλασικότερο παράδειγμα κερδοσκοπίας στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα αφορά την ένταξη μιας χωρικής έκτασης στο σχέδιο πόλης ή η διάνοιξη μιας οδικής αρτηρίας. Αρκετά συχνά αρκεί και μόνο η έκφραση ενδιαφέροντος για μια τέτοια ενέργεια για να εμφανιστούν κερδοσκοπικά φαινόμενα. Βέβαια, η κερδοσκοπία δεν αρκεί για να διαμορφώσει κλίμα ικανό για τη δημιουργία ζήτησης ή για να μεταβάλει τις οικονομικές συνθήκες. Η ύπαρξη έντονης ζήτησης και το θετικό οικονομικό περιβάλλον δημιουργούν εξαιρετικό κλίμα για την εμφάνιση και τη διόγκωση της κερδοσκοπίας. Είναι λογικό, λοιπόν, να εμφανίζονται ισχυρότερα φαινόμενα κερδοσκοπίας σε εντονότερα αστικοποιημένες περιοχές και να μειώνεται η έκτασή τους σε περιοχές με ήπια αστική ανάπτυξη.

Όπως αναφέρθηκε και σε άλλο κεφάλαιο, η μεταβίβαση ενός ακινήτου ουσιαστικά αντιπροσωπεύει τη μεταβίβαση των δικαιωμάτων χρήσης του. Ωστόσο, η διαμόρφωση της τιμής ενός χωραφιού, το οποίο είναι γνωστό ότι σε σύντομο χρονικό διάστημα θα μπει στο σχέδιο πόλης αποτελεί αντικείμενο μελέτης. Αν πουληθεί ως χωράφι, ο αγοραστής θα καρπωθεί την υπεραξία που θα επιφέρει η μετατροπή του σε οι-

κόπεδο, ενώ αν πουληθεί ως οικόπεδο θα την καρπωθεί πρωθύστερα ο πωλητής. Βέβαια, η κατάσταση γίνεται ακόμα πιο περίπλοκη όταν κάποιος ενδιαφέρεται να προσδώσει εντελώς διαφορετική χρήση σε ένα ακίνητο. Για παράδειγμα, αν κάποιος ενδιαφέρεται να αγοράσει μία αγροτική έκταση στην οποία σκοπεύει να κατασκευάσει ένα ξενοδοχείο, προφανώς θα θελήσει να πληρώσει τη γη ως αγροτική, ενώ ο ιδιοκτήτης θα θελήσει να την πουλήσει ως την ιδανική χωρική έκταση για τη φιλοξενία ενός ξενοδοχείου. Βεβαίως, όταν η τιμή πώλησης του ακινήτου είναι χαμηλή, είναι δυνατόν ο αγοραστής να αποκρύψει την ιδιότητα και τα σχέδιά του και να το αποκτήσει, έτσι ώστε να καρπωθεί ο ίδιος την υπεραξία που θα προέλθει από την ανάπτυξη της δραστηριότητάς του.

Η προοικονομία της μελλοντικής τιμής των ακινήτων και της οικονομίας γενικότερα αποτελεί το πρώτο στάδιο της δημιουργίας κερδοσκοπικών φαινομένων. Η πραγματοποίηση σημαντικών αγοραπωλησιών ακινήτων σε τιμές που πιθανολογείται ή πιστεύεται ότι θα αγγίξουν ή θα ξεπεράσουν στο εγγύς μέλλον, δίχως αυτές ν' αντιπροσωπεύουν την πραγματική και παρούσα αξία χρήσεως της γης αλλά τη μελλοντική, ολόκληρη η αγορά της περιοχής ακολουθεί και η κερδοσκοπία γενικεύεται. Με αυτό τον τρόπο οι ιδιοκτήτες ακινήτων ουσιαστικά κεφαλαιοποιούν εκ των προτέρων τα μελλοντικά κέρδη που θα προκύψουν από την αλλαγή χρήσης των ακινήτων τους και η αγορά απορροφά μία πιθανή οικονομική άνθηση χωρίς βέβαια να αποφεύγονται τα υψηλά ποσοστά ρίσκου.

2.13.2 Μορφές κερδοσκοπίας

Η κερδοσκοπία εμφανίζεται με δύο μορφές: *α)* την κερδοσκοπία που αναπτύσσεται στον χώρο και *β)* την κερδοσκοπία που αναπτύσσεται στο χρόνο.

Α) Η κερδοσκοπία στο χώρο έχει ως βασικό σημείο αναφοράς την έλλειψη ενός καταναλωτικού προϊόντος από μία χωρικά προσδιορισμένη αγορά. Η έλλειψη αυτή προκαλεί έντονα φαινόμενα πλεονάζουσας ζήτησης, με αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών. Η κερδοσκοπική λειτουργία λαμβάνει χώρα όταν κάποιος μεταφέρει από θέματα του προϊόντος από άλλη αγορά και τα πουλήσει στις υψηλότερες τιμές της αγοράς που εμφανίζει έλλειψη. Βέβαια, η διαδικασία αυτή λειτουργεί και θετικά στην αγορά, αφού αυξάνεται η ποσότητα και επανέρχονται οι τιμές σε φυσιολογικά επίπεδα.

Η κερδοσκοπία στο χώρο είναι εκ των πραγμάτων δυσχερής στην αγορά ακινήτων, αφού είναι αδύνατη η μεταφορά τους. Εν τούτοις, είναι δυνατό να εμφανιστούν φαινόμενα κερδοσκοπίας στο χώρο μέσω της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης ή μέσω της τεχνητής αύξησης των τιμών στο κέντρο μιας περιοχής για την αύξηση της ζήτησης στην περιφέρεια.

Β) Η κερδοσκοπία που αναπτύσσεται στο χρόνο διαδραματίζει πρωταγωνιστικό ρόλο στην αγορά ακινήτων. Αυτού του είδους η κερδοσκοπία βασίζεται στη δυνατότητα πρόβλεψης της πορείας της κτηματαγοράς. Ουσιαστικά, ποσοτικοποιείται η δοξασία της μελλοντικής οικονομικής άνθησης και η ελπίδα θετικού οικονομικού κλίματος. Βέβαια, η αύξηση των τιμών στο παρόν σημαίνει ότι εξασφαλίζεται μικρότερη ζήτηση στο μέλλον και σταθεροποίηση των τιμών. Είναι πιθανό, όμως, και να μη γίνει εφικτή η συγκράτηση των τιμών και επιπλέον να μη γεννηθεί η αναμενόμενη ζήτηση με αποτέλεσμα να παρατηρηθούν φαινόμενα ισχυρής πτώση των τιμών.

Η κερδοσκοπία δύναται να έχει και θετικά αποτελέσματα, αφού επιδιώκεται η βέλτιστη δυνατή χρήση του παραγωγικού συντελεστή «ακίνητο», αλλά κατά κανόνα επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις. Συχνά, σε περιόδους οικονομικής ύφεσης, οι ιδιοκτήτες συμπεριφέρονται ολιγοπωλιακά, και απομακρύνοντας τα ακίνητά τους από την αγορά δημιουργούν τεχνητή έλλειψη η οποία συντηρεί τις τιμές, λειτουργώντας ως τροχοπέδη στην ομαλή διαδικασία διαμόρφωσης της αγοράς μέσω της πραγματικής προσφοράς και ζήτησης. Αντίθετα, σε περιόδους οικονομικής ευμάρειας, οι ιδιοκτήτες ανεβάζουν άμεσα τις τιμές των ακινήτων, προεξοφλώντας ουσιαστικά την ενδεχόμενη θετική πορεία της οικονομίας και αυξάνοντας το κόστος κατοικίας των πολιτών και παράλληλα το κόστος λειτουργίας των επιχειρήσεων, οι οποίες μετακυλούν το κόστος στα αγαθά δημιουργώντας πληθωριστικές πιέσεις.

2.13.3 Οι επιπτώσεις της κερδοσκοπίας

Η κερδοσκοπία είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την οικονομία. Η οικονομική ανάπτυξη δημιουργεί το κατάλληλο περιβάλλον για την ευόδωση κερδοσκοπικών σχεδίων. Ιδιαίτερα η κερδοσκοπία συνδέεται με το χρηματοπιστωτικό σύστημα, αφού η δυνατότητα δανεισμού με ευνοϊκούς όρους τροφοδοτεί την αγορά με κεφάλαια απαραίτητα για τις αγοροπωλησίες ακινήτων. Βέβαια, το γεγονός αυτό μπορεί να οδηγή-

σει στην αδυναμία των αγοραστών να αποπληρώσουν το δάνειό τους και να χάσουν τελικά το ακίνητο από την τράπεζα και στη συγκέντρωση από τους τραπεζικούς φορείς υπερτιμημένων ακινήτων των οποίων η πώληση δε θα επιστρέψει στα ταμεία τα δανεισμένα κεφάλαια.

Επιπλέον, είναι γνωστό ότι η κερδοσκοπία αποκτά υπόσταση μόνο μέσα από τη μεταβίβαση. Όταν μεταβιβάζεται ένα ακίνητο σε πολύ υψηλότερη τιμή από την τιμή χρήσης του με επιχείρημα τη μελλοντική του απόδοση, ουσιαστικά ο πωλητής προεισπράττει ένα μέρος από τα ενδεχόμενα κέρδη του αγοραστή. Δηλαδή, ο αγοραστής υποθηκεύει κατά κάποιον τρόπο τα μελλοντικά του κέρδη από το ακίνητο. Παράλληλα, ο πωλητής παίρνει την ημέρα μεταβίβασης, και με απόλυτη ασφάλεια, μέρος από τα κέρδη που ίσως θα πάρει ο αγοραστής. Μέσα από αυτή τη διαδικασία ανακατανέμεται ο πλούτος υπέρ των ιδιοκτητών ακινήτων εις βάρος των αγοραστών.

Εξάλλου, όταν μέσω κερδοσκοπικών μηχανισμών οι επενδύσεις σε ακίνητα απόφερουν σημαντικά κέρδη λόγω των υπεραξιών που παράγονται, υπάρχει ο κίνδυνος να προτιμούνται οι επενδύσεις σε ακίνητα, παρά άλλες, περισσότερο παραγωγικές επενδύσεις. Πολλές επιχειρήσεις, αντί να επενδύσουν στην παραγωγή, επενδύουν σε ακίνητα, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα την απειλή της πραγματικής ανάπτυξης.

Τέλος, έντονες είναι οι επιπτώσεις της κερδοσκοπίας στην εξέλιξη του αστικού ιστού. Οι υψηλές τιμές των ακινήτων στο κέντρο ωθούν τους πολίτες στην μετακίνηση τους προς τα προάστια, δημιουργώντας έντονα φαινόμενα προαστιοποίησης και περιαστικοποίησης. Με τον τρόπο αυτό η αστική ανάπτυξη γύρω από την πόλη γίνεται τότε όλο και περισσότερο άναρχη, σε μεγαλύτερη απόσταση γύρω από το κέντρο της πόλης και κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων, ιδιαίτερα όταν το επιτρέπουν – και ενθαρρύνουν – και οι υπάρχοντες πολεοδομικοί κανονισμοί.

2.14 Συμπεράσματα

Η ερμηνεία του τρόπου λειτουργίας της αγοράς ακινήτων είναι μία εξαιρετικά περίπλοκη και σύνθετη υπόθεση. Ο νόμος της προσφοράς και της ζήτησης, αν και έχει αρκετές εφαρμογές, παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα λόγω συγκεκριμένων παραγόντων που καθιστούν την αγορά ατελή. Επίσης, ο προσδιορισμός της αξίας και της τιμής ενός ακινήτου είναι μία διαδικασία που απαιτεί ανάλυση και ενδελεχή έρευνα.

Η θεωρητική αντιμετώπιση της αγοράς ακινήτων μπορεί να προσφέρει τη γενική τάση που επικρατεί στους τομείς της ζήτησης, της προσφοράς, της αύξησης ή της μείωσης των τιμών και των παραγόντων που τους επηρεάζουν. Ακόμα, τα ακίνητα περιλαμβάνουν τόσο τα κτίρια όσο και τα κενά εδαφικά τεμάχια, τα οποία όμως έχουν εντελώς διαφορετική συμπεριφορά στις αστικές και στις μη αστικές περιοχές .

Τέλος, σημαντικό παράγοντα της αγοράς ακινήτων αποτελεί η κερδοσκοπία που αναπτύσσεται σε αυτήν. Μελέτη της αγορά που δε θα λάβει υπόψη τις σημαντικότερες συνέπειες που επιφέρουν τα κερδοσκοπικά φαινόμενα θα είναι από ελλιπής ως και λανθασμένη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΑΙ Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 Εισαγωγή

Η έννοια, ο ρόλος, η δομή και η εξέλιξη της Αγοράς Ακινήτων διαφοροποιείται έντονα σε σχέση με το χρόνο και το χώρο. Βέβαια, η κάθε αγορά έχει συγκεκριμένους δομικούς άξονες στους οποίους εδράζεται η λειτουργία της, οι οποίοι και είναι συνήθως κοινοί για κάθε ομάδα περιοχών με όμοια χαρακτηριστικά, οποιασδήποτε κλίμακας. Κοινοί είναι επιπρόσθετα και οι βασικοί παράγοντες που εμφανίζουν ενδιαφέρον για τα ακίνητα. Ο εντοπισμός και η ανάλυση των κοινών συνιστωσών των αγορών αποτελούν τα βασικά και τα αρχικά στάδια κάθε προσπάθειας ανάγνωσης μιας της οικονομικής εξέλιξης της αξίας των ακινήτων μιας συγκεκριμένης, αστικής ή μη περιοχής.

Η περαιτέρω, ωστόσο, μελέτη μιας χωρικά οριοθετημένης κτηματαγοράς απαιτεί την ανάλυση των παραγόντων εκείνων, οι οποίοι προσδίδουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν την κάθε κτηματαγορά. Ιδιαίτερη σημασία πρέπει να δοθεί στην επιλογή των προς ανάλυση αγορών. Η σύγκριση της εγχώριας αγοράς ακινήτων με την αγορά ακινήτων μιας αναπτυσσόμενης χώρας δε δύναται να δώσει

σοβαρά και επιστημονικά αποτελέσματα, αφού με αυτή επιχειρείται προσπάθεια σύγκρισης ανόμοιων καταστάσεων.

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί γίνεται μία προσπάθεια παρουσίασης της εξέλιξης της ελληνικής και διεθνούς αγοράς ακινήτων, με έμφαση στις σημαντικότερες αστικές περιοχές. Η μελέτη επικεντρώνεται στα ακίνητα κατοικιών, καταστημάτων και γραφείων, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι οι κατηγορίες αυτές αποτελούν τις συνθετέστερες χρήσεις ενός ακινήτου σε ένα αστικό κέντρο. Πρέπει να αναφερθεί ότι τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται στο παρακάτω κεφάλαιο προέκυψαν από την επεξεργασία δεδομένων της *Property E.P.E.* και εμπεριέχουν ένα μικρό ποσοστό σφάλματος, που προέκυψε από την ομαδοποίηση των τιμών δείγματος, χωρίς ωστόσο να διαστρεβλώνεται η γενικότερη ορθότητα των τάσεων που προβάλλονται.

Ελληνική Αγορά Ακινήτων

3.2 Η αγορά ακινήτων της Αθήνας (Κέντρο)

Το κέντρο της Αθήνας επιλέχθηκε ως αντιπροσωπευτικό παράδειγμα περιοχής με έντονο βαθμό αστικοποίησης. Η περιγραφή της ανάλυσης της αγοράς ακινήτων σε κάθε περιοχή της Αττικής θεωρήθηκε περιττή, με γνώμονα ότι το ζητούμενο είναι η προβολή της κτηματαγοράς της Αθήνας συγκρινόμενη με άλλες και όχι η αναλυτική μελέτη της.

Αμπελόκηποι

Στην περιοχή των Αμπελόκηπων, η οποία αποτελεί σημείο συνάντησης μερικών από τις σημαντικότερες λεωφόρους της Αττικής, όπως η Λ. Κηφισίας, η Λ. Βασ. Σοφίας, η Λ. Μεσογείων, η Λ. Αλεξάνδρας και η Μιχαλακοπούλου, η αγορά ακινήτων έχει να επιδείξει αξιόλογα δείγματα ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια. Η ανάπτυξη αυτή υπήρξε απόρροια της λειτουργίας των δύο σταθμών του ΜΕΤΡΟ, ενός στην οδό Πανόρμου, κοντά στο ύψος της Λεωφόρου Κηφισίας και ενός στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, παραπλεύρως της Γενικής Αστυνομικής Διεύθυνσης Αττικής.

Κατοικίες

Οι τιμές των προσφερόμενων προς πώληση κατοικιών αυξάνονται με ιδιαίτερα υψηλούς ρυθμούς από το 1998, αυτούς της τάξης του 103,7%. Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των νεόδμητων κατοικιών κυμαίνονται από €1.500-2.000 ανά m² και από €5-7 ανά m² αντίστοιχα. Ανάλογα, οι τιμές των παλαιών κατοικιών (5-10 έτη) κυμαίνονται από €1.320-1.959 ανά m² για πώληση και από €3-5 ανά m² για ενοικίαση. Σημειώνεται ότι η πλειοψηφία των προσφερόμενων προς πώληση κατοικιών είναι παλαιάς κατασκευής και μάλιστα άνω των 10 ετών. Αξιοσημείωτο, επίσης, είναι το γεγονός ότι η ζήτηση αφορά κατά βάση παλαιά διαμερίσματα, για τα οποία όμως δεν υπάρχει υψηλή διαθεσιμότητα. Η ζήτηση έχει τονωθεί την τελευταία περίοδο καθώς, πέρα από την ελκυστικότητα της περιοχής σε φοιτητές, πολλοί είναι εκείνοι που επιθυμούν να εκμεταλλευθούν την ευκολία πρόσβασης που παρέχει η λειτουργία των δύο σταθμών ΜΕΤΡΟ στο κέντρο της Αθήνας. Ποιτικά πιο αναβαθμισμένες είναι οι κατοικίες που βρίσκονται στο ύψος του Γηροκομείου και πίσω από την Πανόρμου (όρια με Νέα Φιλοθέη).

Πίνακας 3.1: Χαρακτηριστικά Αμπελοκήπων	
Ποσοστό Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	3,40%
Κατάταξη	3
Προσφορά Κατοικιών σε m ²	3.794
Κατάταξη	4
Μέγιστη τιμή σε € ανά m ²	2.100
Κατάταξη	3
Μεταβολή τιμών από 1998	103,7%
Κατάταξη	9

Πηγή: Property E.P.E., Ε.Σ.Υ.Ε.

Γραφεία

Ιδιαίτερη ζήτηση στην αγορά γραφείων εμφανίζεται στη Λεωφόρο Κηφισίας (μέχρι το ύψος του Γηροκομείου), τη Βασιλίσσης Σοφίας (στο τμήμα των Αμπελοκήπων), τη Λ. Μεσογείων, τη Λ. Αλεξάνδρας και την Πανόρμου. Σύγχρονων προδια-

γραφών κατασκευές, οι οποίες μάλιστα περατώθηκαν μέσα στο τελευταίο έτος, συναντώνται στην Πανόρμου, κατά βάση όμως τα προσφερόμενα γραφεία βρίσκονται σε παλαιές κτιριακές εγκαταστάσεις. Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης γραφείων κυμαίνονται από €2.000-5.800 ανά m² και από €9-26 ανά m² αντίστοιχα.

Καταστήματα

Η Λ. Κηφισίας, η Πανόρμου, η Φειδιππίδου, η Λ. Αλεξάνδρας και η Λ. Μεσογείων συγκεντρώνουν την κύρια εμπορική δραστηριότητα της περιοχής. Η ανάπτυξη και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Λ. Κηφισίας παίζουν σημαντικό ρόλο στη δυναμική ανάπτυξης των Αμπελοκήπων. Ειδικότερα, στη Λ. Κηφισίας στο τμήμα των Αμπελοκήπων, υπάρχουν κατά κύριο λόγο μεγάλης ηλικίας πολυώροφα κτίρια, που στεγάζουν δικηγορικά γραφεία, ιατρεία, ασφαλιστικές εταιρίες, τράπεζες, φροντιστήρια και παρεμφερείς επιχειρήσεις. Τα διαθέσιμα κτίρια ξεπερνούν τα 120, με μέσο όρο 5-6 ορόφους, ενώ τα νεόδμητα και σύγχρονων προδιαγραφών κτίρια στο τμήμα αυτό της Λ. Κηφισίας είναι λιγοστά. Στην περιοχή δραστηριοποιούνται εκτός των άλλων και σημαντικές επιχειρήσεις, κυρίως υποκαταστήματα μεγάλων τραπεζικών και άλλων επιχειρηματικών μονάδων. Αξίζει, επίσης, να σημειωθεί ότι στην Πανόρμου έχει αυξηθεί σημαντικά ο αριθμός υποκαταστημάτων τραπεζών που λειτουργούν τα τελευταία δύο χρόνια (7 υποκαταστήματα βρίσκονται σε λειτουργία, εκ των οποίων τα 6 πλησίον του σταθμού του μετρό).

Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των καταστημάτων κυμαίνονται από €2.800-10.000 ανά m² αντίστοιχα. Η επιχειρηματική δραστηριότητα ως ποσοστό της συνολικής επιχειρηματικής δραστηριότητας στο κέντρο της Αθήνας φθάνει το 3,4% (αριθμός επιχειρηματικών μονάδων στους Αμπελόκηπους προς το σύνολο στη περιοχή του κέντρου της Αθήνας), καταλαμβάνοντας την τρίτη υψηλότερη θέση μεταξύ των περιοχών του κέντρου της Αθήνας.

Οι συντελεστές εμπορικότητας διαμορφώνονται ως εξής:

- Λ. Αλεξάνδρας (τμήμα Έλσιν – Λ. Κηφισίας) --- ΣΕ=4
- Λ. Κηφισίας (τμήμα Λ. Αλεξάνδρας-Φειδιππίδου-Αιτωλίας) ---ΣΕ=3,2
- Φειδιππίδου (τμήμα Λ. Κηφισίας-Λ. Βασ. Σοφίας) ---ΣΕ=3

- Τσακάλωφ (τμήμα Ηρακλείτου-Πλατεία Κολωνακίου) --- ΣΕ=7.5
- Βουκουρεστίου (τμήμα Πανεπιστημίου-Ακαδημίας) --- ΣΕ=7
- Αναγνωστοπούλου (τμήμα Πλατεία Κολωνακίου-Ηρακλείτου) --ΣΕ=6
- Κανάρη (τμήμα Σέκερη-Πλατεία Κολωνακίου) --- ΣΕ=6
- Πατριάρχου Ιωακείμ (Πλατεία Κολωνακίου- Ηροδότου) --- ΣΕ=6
- Σκουφά (Δημοκρίτου-Πινδάρου) --- ΣΕ=6

Νέος Κόσμος

Μία από τις περιοχές της Αθήνας που γνώρισε απότομη αύξηση στις τιμές των ακινήτων, εξαιτίας της λειτουργίας του υποσταθμού του ΜΕΤΡΟ είναι ο Νέος Κόσμος. Την υπό εξέταση περίοδο, ωστόσο, οι τιμές άρχισαν να παρουσιάζουν σταθεροποιητικές τάσεις, καθώς η ζήτηση δεν παρέμεινε στα υψηλά επίπεδα προηγούμενων χρονικών περιόδων. Η κατασκευαστική δραστηριότητα κινείται σε μέτρια επίπεδα.

Κατοικίες

Οι τιμές των προσφερόμενων προς πώληση κατοικιών αυξήθηκαν με πολύ μεγάλο ρυθμό από το 1999, αυτόν της τάξης του 147,3%. Η αύξηση αυτή αποτελεί την πέμπτη μεγαλύτερη στις περιοχές του κέντρου της Αθήνας. Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των νεόδμητων κατοικιών κυμαίνονται από €1.380-1.780 ανά m² και από €4,5-5,5 ανά m² αντίστοιχα, χωρίς να αποκλείονται και υψηλότερες τιμές κυρίως κοντά στο ΜΕΤΡΟ και στην περιοχή του Αγίου Γεωργίου.

Πίνακας 3.3: Χαρακτηριστικά Νέου Κόσμου	
Ποσοστό Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	1,70%
Κατάταξη	6
Προσφορά Κατοικιών σε m ²	1.575
Κατάταξη	7
Μέγιστη τιμή σε € ανά m ²	1.540
Κατάταξη	8
Μεταβολή τιμών από 1998	127,3%
Κατάταξη	5

Πηγή: Property Ε.Π.Ε., Ε.Σ.Υ.Ε.

Γραφεία

Τα διαθέσιμα προς πώληση γραφεία είναι πολύ περιορισμένα και εντοπίζονται μόνο στη Λ. Συγγρού. Οι τιμές στις οποίες προσφέρονται κυμαίνονται από €1.900-2.500 ανά m^2 . Οι τιμές των ενοικίων κυμαίνονται από €9- 17 ανά m^2 στη Φραντζή και την Καλλιρρόης και από €14- 21 ανά m^2 στη Λ. Συγγρού.

Καταστήματα

Η οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή του Ν. Κόσμου είναι εμφανής. Η εμπορική αγορά είναι περιορισμένη, καθώς στη Φραντζή και την Καλλιρρόης εντοπίζονται κυρίως καταστήματα ανταλλακτικών αυτοκινήτων. Εξάλλου, στο τμήμα της Λ. Συγγρού στεγάζονται αρκετές ασφαλιστικές εταιρίες, τράπεζες, γραφεία αεροπορικών εταιριών και ξενοδοχεία. Το απόθεμα των κτιρίων ξεπερνά τα 50. Η επιχειρηματική δραστηριότητα ως ποσοστό της συνολικής επιχειρηματικής δραστηριότητας στο κέντρο της Αθήνας αγγίζει το 1,7%. Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των καταστημάτων κυμαίνονται από €2.440-4.600 ανά m^2 και από €24-36 ανά m^2 , με τις υψηλές τιμές να αφορούν «ακριβά» καταστήματα στη Λ. Συγγρού.

Οι συντελεστές εμπορικότητας διαμορφώνονται ως εξής:

- Λ. Συγγρού (τμήμα Κράτητος-Γαλαξία) --- ΣΕ=3.1
- Καλλιρρόης(τμήμα Συγγρού-Κασομούλη και Κασομούλη-Φραντζή)--- ΣΕ=2,8
- Φραντζή --- ΣΕ=2,2 έως 2,4 σε διάφορα τμήματά της
- Ηλία Ηλιού --- ΣΕ=2 έως 2,2 σε διάφορα τμήματά της

Κυψέλη

Από τις ελκυστικότερες περιοχές της Αθήνας για κατοικία, κυρίως στο βόρειο τμήμα της, είναι η Κυψέλη, μία από τις πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές της Ευρώπης. Οι τιμές, αν και έχουν σημειώσει αξιόλογη άνοδο, κινούνται σε σχετικά ορθολογικά επίπεδα. Η αγορά επαγγελματικών χώρων είναι εξίσου ανεπτυγμένη, με εξαίρεση την αγορά γραφείων, η ζήτηση των οποίων είναι σχετικά περιορισμένη, κυρίως

λόγω της έλλειψης χώρων στάθμευσης που αποτελεί και το μεγαλύτερο πρόβλημα της περιοχής.

Κατοικίες

Οι τιμές των προσφερόμενων προς πώληση κατοικιών αυξήθηκαν κατά 106,8% από το 1998, η όγδοη μεγαλύτερη αύξηση σε σύγκριση με τις υπόλοιπες περιοχές του κέντρου της Αθήνας. Η ζήτηση για κατοικίες είναι αυξημένη στα βόρεια τμήματα της Κυψέλης, δηλαδή την Άνω Κυψέλη και το Λόφο Ελικώνος. Αν και πυκνοκατοικημενη και με προβλήματα στάθμευσης, η περιοχή διαθέτει αξιόλογη συγκοινωνιακή υποδομή εξασφαλίζοντας άμεση και εύκολη πρόσβαση στο κέντρο της Αθήνας. Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των νεόδμητων κατοικιών (5-10 έτη) κυμαίνονται από €1.200-1.900 ανά m² για πώληση και από €3,5-5,5 ανά m² για ενοικίαση.

Πίνακας 3.4: Χαρακτηριστικά Κυψέλης	
Ποσοστό Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	2,10%
Κατάταξη	5
Προσφορά Κατοικιών σε m ²	8.130
Κατάταξη	2
Μέγιστη τιμή σε € ανά m ²	1.900
Κατάταξη	5
Μεταβολή τιμών από 1998	106,8%
Κατάταξη	8

Πηγή: Property E.Π.Ε., Ε.Σ.Υ.Ε.

Γραφεία

Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των γραφείων δε διαφέρουν μεταξύ των διάφορων τμημάτων της Κυψέλης. Έτσι, οι μεν τιμές πώλησης κυμαίνονται από €1.400-1.690 ανά m² οι δε τιμές ενοικίασης από €11,5-14,8 ανά m².

Καταστήματα

Η εμπορική κίνηση της Κυψέλης αναπτύσσεται στην πλατεία Κυψέλης, τη Φωκίωνος Νέγρη και την Πατησίων. Η δημοφιλέστερη και με μεγαλύτερη ανάπτυξη οδός είναι η Φωκίωνος Νέγρη. Η προσφορά καταστημάτων στην οδό αυτή είναι περιορισμένη, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινούνται σε υψηλά επίπεδα. Σημαντική ώθηση στις τιμές έδωσε η εγκατάσταση γνωστών επώνυμων αλυσίδων από τον χώρο της εστίασης. Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των καταστημάτων κυμαίνονται από €1.650-5.900 ανά m² και από €17-45 ανά m². Η επιχειρηματική δραστηριότητα ως ποσοστό της συνολικής επιχειρηματικής δραστηριότητας στο κέντρο της Αθήνας άγγιξε το τελευταίο διάστημα το 2,1%.

Οι συντελεστές εμπορικότητας έχουν διαμορφωθεί ως εξής:

- Πατησίων (τμήμα Ιθάκης-Αγίου Μελετίου) --- ΣΕ=5
- Φωκίωνος Νέγρη (σε διάφορα τμήματα) --- ΣΕ=3,5
- Πλατεία Κυψέλης --- ΣΕ=3,5
- Κυψέλη (τμήμα Κασταλίας-Βελβενδούς) ---ΣΕ=3.2
- Κυψέλη (τμήμα Σκοπέλου-Κασταλίας) ---ΣΕ=2,4

Παγκράτι

Περιοχή με αξιόλογη εμπορική αγορά και εύκολη πρόσβαση στο κέντρο της Αθήνας, το Παγκράτι κινείται σε ορθολογικά επίπεδα σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων.

Κατοικίες

Οι τιμές των προσφερόμενων προς πώληση κατοικιών αυξήθηκαν κατά 103,6% από το 1998, σημειώνοντας τη δέκατη μεγαλύτερη αύξηση συγκριτικά με τις υπόλοιπες περιοχές του κέντρου της Αθήνας. Η ζήτηση για κατοικίες είναι υψηλή κυρίως στην περιοχή πίσω από το ξενοδοχείο Hilton και πλησίον του ξενοδοχείου Caravel. Σε αυτά τα τμήματα, το επίπεδο των τιμών πώλησης και ενοικίασης είναι υψηλό. Αντίθετα, σε χαμηλότερα επίπεδα κινούνται οι τιμές στα σημεία τομής του Παγκρατίου

με το Βύρωνα και την περιοχή του Μετσ. Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των κατοικιών κυμαίνονται από €1.600-2.300 ανά m² και από €5-10 ανά m² αντίστοιχα.

Πίνακας 3.5: Χαρακτηριστικά Παγκρατίου	
Ποσοστό Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	1,50%
Κατάταξη	8
Προσφορά Κατοικιών σε m ²	4.453
Κατάταξη	3
Μέγιστη τιμή σε € ανά m ²	2.050
Κατάταξη	5
Μεταβολή τιμών από 1998	103,6%
Κατάταξη	10

Πηγή: Property E.Π.Ε., Ε.Σ.Υ.Ε.

Γραφεία

Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των γραφείων κυμαίνονται από €1.600-2.200 ανά m² και από €12-24 ανά m². Οι αποκλίσεις των τιμών οφείλονται στην τοποθεσία του ακινήτου και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του (σύγχρονες προδιαγραφές δόμησης κλπ.).

Καταστήματα

Η εμπορική αγορά του Παγκρατίου είναι από τις πιο ανεπτυγμένες και καλύτερα δομημένες της Αθήνας. Οι κύριες οδοί ανάπτυξης εμπορικών δραστηριοτήτων είναι η Υμηττού, η Χρεμωνίδου, η Φορμίωνος και η Φιλολάου. Οι τιμές πώλησης και ενοικίασης κυμαίνονται από €4.800-7.500 ανά m² και από €30-50 ανά m² αντίστοιχα, ενώ η επιχειρηματική δραστηριότητα ως ποσοστό της συνολικής επιχειρηματικής δραστηριότητας στο κέντρο της Αθήνας έφθασε στο 1,50%.

Οι συντελεστές εμπορικότητας είναι διαμορφωμένοι ως εξής:

- Υμηττού (τμήμα Χειμωνίδου-Φρύνης) --- ΣΕ=5,5
- Πλατεία Παγκρατίου --- ΣΕ=5
- Χρεμωνίδου (Υμηττού-Ευτυχίδου) --- ΣΕ=5
- Φιλολάου --- ΣΕ=2,8
- Φρύνης - Σπ. Μερκούρη – Δαμάρεως --- ΣΕ=2,5

Εμπορικό Κέντρο

Το εμπορικό και ιστορικό κέντρο της Αθήνας αποκτά νέα μορφή με την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας και τις αναβαθμίσεις των κτιρίων, οι οποίες έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων. Ήδη το επίπεδο αύξησης των τιμών είναι πολύ υψηλό και η ζήτηση σε περιοχές όπως η Πλάκα και ο Κεραμικός είναι αυξημένη.

Οι τιμές των προσφερόμενων προς πώληση κατοικιών στην περιοχή του εμπορικού κέντρου έχουν αυξηθεί αλματωδώς από το 1998, με ποσοστό της τάξης του 319,4%. Ενδεικτικά, οι τιμές πώλησης των κατοικιών κυμαίνονται από €2.650-3.500 ανά m² στην περιοχή της Πλάκας και την οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου και από €1.900-2.900 ανά m² στην περιοχή του Θησείου και στο Γκάζι. Οι τιμές των ενοικίων των επαγγελματικών ακινήτων κυμαίνονται από €21,6-40,8/m², αν και η προσφορά είναι περιορισμένη. Εξάλλου, η επιχειρηματική δραστηριότητα ως ποσοστό της συνολικής επιχειρηματικής δραστηριότητας του κέντρου της Αθήνας άγγιξε το 9,2%, το υψηλότερο ποσοστό του κέντρου της Αθήνας.

Πίνακας 3.6: Χαρακτηριστικά Εμπορικού Κέντρου	
Ποσοστό Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	9,20%
Κατάταξη	1
Προσφορά Κατοικιών σε m ²	430
Κατάταξη	11
Μέγιστη τιμή σε € ανά m ²	3.300
Κατάταξη	3
Μεταβολή τιμών από 1998	319,4%
Κατάταξη	1

Πηγή: Property E.P.E., Ε.Σ.Υ.Ε.

Σεπόλια

Η λειτουργία του σταθμού του ΜΕΤΡΟ έχει ευνοήσει ιδιαίτερα την περιοχή των Σεπολίων. Το ποσοστό αύξησης των τιμών των κατοικιών από το 1998 έφτασε στο 114,6%, το έκτο μεγαλύτερο στην περιοχή του Κέντρου της Αθήνας. Οι τιμές πώλη-

σης και ενοικίασης των κατοικιών κυμαίνονται από €1.300-2.400 ανά m² και από €4-7 ανά m² αντίστοιχα.

Η εμπορική κίνηση της περιοχής αναπτύσσεται κατά μήκος των οδών Ιωαννίνων, Κρέοντος, Φιλιππουπόλεως και Δυρραχίου. Τα προσφερόμενα προς πώληση επαγγελματικά ακίνητα έχουν γίνει ιδιαίτερα δημοφιλή λόγω της λειτουργίας του νέου σταθμού του ΜΕΤΡΟ και της εύκολης πλέον πρόσβασης στο κέντρο της Αθήνας. Οι τιμές πώλησης των καταστημάτων κυμαίνονται από €1.800-3.200 ανά m² και των ενοικίων από €8,5-18 ανά m².

Η επιχειρηματική δραστηριότητα ως ποσοστό της συνολικής επιχειρηματικής δραστηριότητας του κέντρου της Αθήνας ανήλθε σε 0,3%, τη μικρότερη στο κέντρο της Αθήνας.

Πίνακας 3.7: Χαρακτηριστικά Σεπολίων	
Ποσοστό Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	0,30%
Κατάταξη	10
Προσφορά Κατοικιών σε m ²	1.065
Κατάταξη	8
Μέγιστη τιμή σε € ανά m ²	2.000
Κατάταξη	4
Μεταβολή τιμών από 1998	114,6%
Κατάταξη	6

Πηγή: Property E.P.E., Ε.Σ.Υ.Ε.

3.3 Η αγορά ακινήτων της Θεσσαλονίκης

Η Θεσσαλονίκη, σταυροδρόμι για ολόκληρη τη Βαλκανική χερσόνησο, αποτελεί ισχυρό πόλο έλξης για εγκατάσταση. Ο πληθυσμός του νομού Θεσσαλονίκης ανέρχεται σε 1.046.851 κατοίκους, ενώ ο δήμος Θεσσαλονίκης αριθμεί 355.953 κατοίκους (απογραφή Ε.Σ.Υ.Ε. 2001). Από τα παραπάνω στοιχεία, αυταπόδεικτο είναι ότι στο δήμο Θεσσαλονίκης διαμένει το ένα τρίτο του πληθυσμού του νομού, με αναλογία γυναικών-ανδρών 1,11 προς 1. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι ενώ ο πληθυσμός του νομού έχει ρυθμό αύξησης 10,8%, ο δήμος παρουσιάζει αρνητική μεταβολή της τάξεως του 7,3% (με βάση την απογραφή της Ε.Σ.Υ.Ε. το 2001). Προκύπτει, δη-

λαδή, ότι η ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης και κυρίως τα περίχωρα προκαλούν το ενδιαφέρον για εγκατάσταση και δημιουργία χώρων κατοικίας στους πολίτες σε σχέση με το κέντρο, γεγονός που αποτελεί και το κυριότερο χαρακτηριστικό της δεύτερης φάσης της αστικοποίησης.

Το μέσο εισόδημα των Θεσσαλονικέων ανέρχεται σε €12.215, είναι δηλαδή υψηλότερο κατά 11,7% του μέσου εισοδήματος των πολιτών της χώρας (συσχετισμός με βάση στοιχεία του 2000). Ο ρυθμός αύξησής του, μάλιστα, παρουσίασε αξιόλογη μεταβολή, της τάξεως του 6,04%, μεγαλύτερη από το ρυθμό αύξησης του μέσου εισοδήματος στο σύνολο της χώρας (μεταβολή 2000 σε σχέση με 1999). Η επιχειρηματική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα έντονη στην ευρύτερη περιοχή, δεδομένης της ισχυρής παρουσίας του λιμανιού και του αεροδρομίου της πόλης, καθώς και του οδικού και σιδηροδρομικού της δικτύου, τα οποία συνδέουν άμεσα την Ελλάδα με τα Βαλκάνια.

Η οικοδομική δραστηριότητα στο δήμο είναι ιδιαίτερα περιορισμένη. Το 2000 εκδόθηκαν μόλις 130 άδειες που αφορούσαν 117.411 m² επιφανείας και 374.122 m³ όγκου, γεγονός αναμενόμενο δεδομένης της σπανιότητας οικοπέδων στο κέντρο της πόλης. Σε ετήσια βάση, το συγκεκριμένο μέγεθος παρουσίασε κάμψη της τάξεως του 21,5% (2000 σε σχέση με 1999). Ωστόσο, η δραστηριότητα στο σύνολο του νομού δίνει μια διαφορετική εικόνα, καθώς το 2000 εκδόθηκαν 2.559 άδειες που αντιστοιχούν σε 1.553.616 m² επιφάνεια και 6.321.279 m³ όγκο. Τα μεγέθη αυτά ενισχύουν την άποψη ότι υπάρχει μια τάση για εγκατάσταση στην ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης παρά στο κέντρο.

Πίνακας 3.8: Χαρακτηριστικά Θεσσαλονίκης

Πληθυσμός Δήμου	355.953
% επί του νομού	34,0%
% αύξηση από το 1991	7,3%
Μέσο εισόδημα σε €	12.215
% Σύνολο Χώρας	111,7%
% Ετήσια Αύξηση	6,04%
Οικοδομική Δραστηριότητα σε m ²	117.411
% Ετήσια Αύξηση	-21,5%
Μέγιστη τιμή ακινήτων σε € ανά m ²	3.500

Πηγή: Property E.Π.Ε., Ε.Σ.Υ.Ε.

Κατοικίες

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την αγορά κατοικίας εμφανίζεται σε τρεις περιοχές το κέντρο, τα ανατολικά προάστια και τα δυτικά προάστια. Όσον αφορά την πώληση κατοικιών το κέντρο, αυτή παρουσιάζει το μεγαλύτερο εύρος τιμών κυρίως επειδή η προσφορά περιλαμβάνει τόσο ακίνητα καινούρια και πολυτελή όσο και ακίνητα παλιά και με ελάχιστες ανέσεις. Στα ανατολικά, οι κατοικίες είναι συνήθως καινούριες και ιδιαίτερα προσεγμένες, ενώ στα δυτικά το επίπεδο ποιότητας των οικοδομών είναι ελαφρώς χαμηλότερο. Πιο συγκεκριμένα, στο κέντρο της πόλης οι τιμές πώλησης κυμαίνονται από €1.350 έως €3.500 ανά m², στα ανατολικά από €1.400 έως €2.350, ενώ στα δυτικά οι τιμές κυμαίνονται μεταξύ €1.350 και €1.530. Όσον αφορά την ενοικίαση κατοικιών, το εύρος των τιμών είναι πιο περιορισμένο. Στα δυτικά, οι τιμές ξεκινούν από €3,26 ανά m² και φτάνουν μέχρι €4,24 ανά m². Στις περιοχές της ανατολικής Θεσσαλονίκης οι τιμές είναι πιο αυξημένες και κυμαίνονται μεταξύ €4,24 και €5,54 ανά m², ενώ στο κέντρο είναι ιδιαίτερα υψηλές, καθώς ανέρχονται σε €5,87-6,52 ανά m². Καλύτερες περιοχές για εγκατάσταση θεωρούνται το Πανόραμα, η Καλαμαριά, η Κρήνη, η Παλιά Παραλία και η Πυλαία, ενώ τα πιο απομακρυσμένα προάστια Περαιά, Νέοι Επιβάτες και Θέρμη παρουσιάζουν έντονο οικιστικό ενδιαφέρον. Το εντονότερο πρόβλημα που παρατηρείται στην περιοχή είναι η έλλειψη οικοδομήσιμων οικοπέδων, με αποτέλεσμα το ποσοστό αντιπαροχής να έχει φτάσει και το 60%. Το γεγονός αυτό καθιστά αντιοικονομική την επένδυση για τους εργολάβους, οι οποίοι μετακυλύουν το δικό τους αυξημένο κόστος στην τελική τιμή, μη μπορώντας εν τέλει να καταφέρουν ικανοποιητικές πωλήσεις.

Πίνακας 3.9: Τιμές Κατοικιών Θεσσαλονίκης			
Θεσσαλονίκη	Ανατολικά	Κέντρο	Δυτικά
Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m²)			
Κατοικίες	4,24-5,54	5,87-6,52	3,26-4,24
Τιμές Πώλησης (€ ανά m²)			
Κατοικίες	1.400-2.348	1.200-3.500	1.350-1.530

Πηγή: Property E.Π.Ε.

Γραφεία

Οι τιμές στην αγορά γραφείων διαμορφώνονται και πάλι ανάλογα με την τοποθεσία. Το κέντρο για μία ακόμα φορά βρίσκεται υψηλά στις προτιμήσεις των Θεσσαλονικέων, ωστόσο μια στροφή διαφαίνεται προς τα ανατολικά προάστια, αν κρίνουμε από τις υψηλότερες τιμές ενοικίων. Πιο συγκεκριμένα, οι τιμές πώλησης ανέρχονται σε €1.700-3.000 ανά m² για τα ανατολικά προάστια, σε €2.000-3.000 ανά m² για το κέντρο και σημαντικά χαμηλότερες είναι οι τιμές στα δυτικά προάστια, όπου φθάνουν στα €735-1.200 ανά m². Αναφορικά με τις τιμές ενοικίασης, παρατηρείται ότι τα γραφεία στα ανατολικά προάστια ενοικιάζονται αρκετά ακριβά, €10,27-13,21 ανά m², ενώ στο κέντρο οι τιμές μίσθωσης ανέρχονται σε €7-8,8 ανά m² και στα δυτικά σε €5,28-5,87 ανά m². Οι σημαντικότεροι εμπορικοί δρόμοι είναι η Τσιμισκή, η Εγνατία, η Ερμού, η Βενιζέλου, η Αγίας Σοφίας, η Αριστοτέλους, η Ανδριανουπόλεως, η Βασιλίσσης Όλγας, η Μ. Μπότσαρη και η 25ης Μαρτίου.

Είναι ευνόητο ότι ακίνητα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και πολυτελή εσωτερική κατασκευή ξεφεύγουν από τα όρια των προαναφερθεισών τιμών, τόσο όσον αφορά τις κατοικίες όσο και τα γραφεία.

Πίνακας 3.10: Τιμές Γραφείων Θεσσαλονίκης			
Θεσσαλονίκη	Ανατολικά	Κέντρο	Δυτικά
Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m²)			
Κατοικίες	10,27-13,21	7-8,8	5,28-5,87
Τιμές Πώλησης (€ ανά m²)			
Κατοικίες	1.700-3.000	2.000-3.000	735-1.200

Πηγή: Property E.Π.Ε.

Καταστάματα

Παρά το γεγονός ότι η μείωση της ζήτησης για ενοικίαση και πώληση επαγγελματικού χώρου αγγίζει -σύμφωνα με εκτιμήσεις κτηματομεσιτών- το 20-30%, η μεταβολή των τιμών δεν είναι ομοιόμορφη. Η ζήτηση για επαγγελματική στέγη στις πολυ-

σύχναστες οδούς Τσιμισκή, Μητροπόλεως, Εγνατία αλλά και σε όσες οδούς τις τέμνουν, δεν έχει μειωθεί αισθητά, ενώ συνήθως ζητείται ένα σημαντικό ποσό ως «αέρας» και υψηλό ενοίκιο. Για το λόγο αυτό παρατηρείται το φαινόμενο της στροφής του επενδυτικού ενδιαφέροντος προς την περιφέρεια.

Ωστόσο, οι τιμές ενοικίασης στις δημοφιλείς οδούς (Τσιμισκή - Μητροπόλεως – Αγίας Σοφίας) ξεκινούν από τα €70 ανά m², ενώ ως όριο θεωρούνται τα €130 ανά m². Στους δρόμους που βρίσκονται γύρω από την πυρίκαυστη ζώνη της Θεσσαλονίκης οι τιμές ενοικίασης είναι χαμηλότερες, καθώς κυμαίνονται από €30 ανά m² έως €100 ανά m². Στις κεντρικές αρτηρίες της Ανατολικής Θεσσαλονίκης η τιμή του τετραγωνικού μέτρου κυμαίνεται από €10-50, ενώ στους συνοικιακούς δρόμους δεν ξεπερνά τα €40. Αρκετά χαμηλότερες είναι οι τιμές στη Δυτική Θεσσαλονίκη, όπου οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να βρουν καταστήματα για ενοικίαση στους κεντρικούς δρόμους της περιοχής προς €10-30.

Όσον αφορά τις τιμές πώλησης, είναι ιδιαίτερα υψηλές στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, καθώς στην Τσιμισκή, Μητροπόλεως και Εγνατία η τιμή του τετραγωνικού μέτρου κυμαίνεται από €6.000-35.200. Πιο προσιτές αποδεικνύονται οι τιμές στις ανατολικές περιοχές, καθώς η τιμή του τετραγωνικού μέτρου κυμαίνεται από €3.000-6.000, ενώ στη δυτική Θεσσαλονίκη με μικρές αυξομειώσεις κυμαίνονται γύρω στα €3.000.

Πίνακας 3.11: Τιμές Καταστημάτων Θεσσαλονίκης			
Θεσσαλονίκη	Ανατολικά	Κέντρο	Δυτικά
	Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m²)		
Καταστήματα	7- 50	30- 130	5-30
	Τιμές Πώλησης (€ ανά m²)		
Καταστήματα	3.000- 6.000	6.000- 32.500	2.000- 3.200

Πηγή: Πηγή: Real Estate (Ενθετο στην Εφημερίδα Μακεδονία του Σαββάτου 13- 12- 2003

3.4 Η αγορά ακινήτων της Λάρισας

Ως πρωτεύουσα της Θεσσαλίας, η Λάρισα αποτελεί μία από τις σημαντικότερες αγροτικές περιοχές της χώρας. Σύμφωνα με την απογραφή Ε.Σ.Υ.Ε. το 2001, ο πλη-

θυσμός του δήμου Λάρισας ήταν 124.376 άτομα, συγκεντρώνοντας το 44,7% του πληθυσμού ολόκληρου του νομού, που ανέρχονταν σε 277.973 άτομα. Η αναλογία γυναικών ανδρών είναι 1:1. Όπως φαίνεται από τους ρυθμούς αύξησης στην περιοχή, ο νομός Λάρισας βρίσκεται ακόμα στην πρώτη φάση της αστικοποίησης, καθώς ο πληθυσμός του δήμου αυξάνεται με ρυθμό 8,8% και του νομού με 2,7%. Πρακτικά, αυτό σημαίνει ότι πραγματοποιείται εσωτερική μετανάστευση μέσα στα όρια του νομού.

Το μέσο εισόδημα των πολιτών του δήμου Λάρισας ανέρχεται €11.402 και είναι υψηλότερο από το μέσο εισόδημα της χώρας κατά 4,3%. Η επιχειρηματική δραστηριότητα στην περιοχή είναι μεγάλη και κατά κύριο λόγο επικεντρώνεται στα αγροτικά προϊόντα και την επεξεργασία τους.

Η οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή είναι αρκετά έντονη, παρότι έχει σημειώσει πτώση την τελευταία τριετία. Το 2000, στο δήμο Λάρισας εκδόθηκαν 284 άδειες που αφορούσαν 166.323 m² επιφάνειας και 597.599 m³ όγκου, αντιπροσωπεύοντας το 35% των αδειών που εκδόθηκαν στο νομό και το 45% των συνολικών τετραγωνικών μέτρων. Παρατηρείται, δηλαδή, μία τάση οι άδειες που εκδόθηκαν στο δήμο Λάρισας να αντιστοιχούν σε περισσότερα τετραγωνικά μέτρα. Το ποσοστό της συνολικής πολεοδομικής δραστηριότητας μειώθηκε κατά 28,8% τη διετία 1999-2000.

Πίνακας 3.12: Χαρακτηριστικά Λάρισας	
Πληθυσμός Δήμου	124.376
% επί του νομού	44,7%
% αύξηση από το 1991	8,8%
Μέσο εισόδημα σε €	11.402
% Σύνολο Χώρας	104,3%
% Ετήσια Αύξηση	5,00%
Οικοδομική Δραστηριότητα σε m ²	166.323
% Ετήσια Αύξηση	-28,8%
Μέγιστη τιμή ακινήτων σε € ανά m ²	1.467

Πηγή: Property E.Π.Ε., Ε.Σ.Υ.Ε.

Κατοικίες

Οι τιμές των κατοικιών στη Λάρισα δεν παρουσιάζουν ακρότατα και κινούνται με μία σχετική ομαλότητα σε σχέση με την αγορά. Οι τιμές κυμαίνονται ανάλογα με το έτος κατασκευής των κτιρίων. Στις νεόδμητες οικοδομές, πιο συγκεκριμένα, οι κατοικίες πωλούνται από €1.027 έως €1.467 ανά m^2 , ενώ οι παλαιότερες από €587 έως €1.027 ανά m^2 . Αναφορικά με την ενοικίαση κατοικιών, οι καινούριες κατασκευές κυμαίνονται από €4,4-8,8, ενώ οι παλιές από €2,9-4,4 ανά m^2 . Η γενικότερη συγκράτηση των τιμών οφείλεται στο γεγονός ότι οι κάτοικοι της Λάρισας προβαίνουν στην αγορά ακινήτων μόνο κατόπιν λήψης στεγαστικού δανείου και ότι το μεγαλύτερο μέρος του επενδυτικού ενδιαφέροντος επικεντρώνεται στις γκαρσονιέρες και στα δωάρια, λόγω της ζήτησης που δημιουργείται από τους φοιτητές.

Γραφεία

Παρόμοια εικόνα με τις κατοικίες παρατηρείται και στην αγορά γραφείων, παρόλο που σε αυτή την περίπτωση οι τιμές είναι αρκετά πιο υψηλές συγκριτικά με τις τιμές των κατοικιών. Οι τιμές πώλησης των καινούριων γραφείων ξεκινούν από €1.467 ανά m^2 και φτάνουν τα €2.348 ανά m^2 , ενώ στα μεγαλύτερης ηλικίας κτίρια κυμαίνονται μεταξύ €880 και €1.321 ανά m^2 .

Καταστήματα

Οι κυριότεροι εμπορικοί δρόμοι της Λάρισας είναι η Ηρώων Πολυτεχνείου, και οι δύο πεζόδρομοι Ρούζβελτ και Κούμα. Τα καταστήματα που προτιμώνται είναι φυσικά τα κεντρικά, παρότι το κέντρο πάσχει από έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα. Η αγορά βρίσκεται σε ύφεση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, όπου οι καταστηματαρχες της Αθήνας εξέταζαν την επέκτασή τους στην περιοχή, καθώς αποθαρρύνθηκαν από τις υψηλές τιμές. Ελκυστική για επιχειρηματίες προβλέπεται να γίνει και η παλιά Εθνική Οδός Αθήνας-Θεσσαλονίκης, καθώς προσφέρεται για ανοικοδόμηση εμπορικών κέντρων. Οι τιμές πώλησης σε αυτήν την κατηγορία ακινήτων κυμαίνονται από €6.500-14.500 ανά m^2 για τα κεντρικά ή τα καινούρια καταστήματα ενώ για τα υπόλοιπα από €733-3.815 ανά m^2 . Τέλος, οι τιμές ενοικίασης για των πρώτη κατηγο-

ρία είναι €22-35 ανά m^2 , ενώ για τη δεύτερη €15-24 ανά m^2 .

Πίνακας 3.13: Τιμές Λάρισα			
	Κατοικίες	Γραφεία	Καταστήματα
Λάρισα	Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m^2)		
Νέας Κατασκευής	4,4-8,8	5,9-11,7	22-35
Παλαιάς Κατασκευής	2,9-4,4	4,4-5,9	15-24
Λάρισα	Τιμές Πώλησης (€ ανά m^2)		
Νέας Κατασκευής	1.027-1.467	1.467-2.348	6.500-14.500
Παλαιάς Κατασκευής	587-1.027	880-1.321	733-3.815

Πηγή: Property E.P.E.

Συμπερασματικά, μπορεί να ειπωθεί ότι η ζήτηση στο σύνολο της αγοράς ακινήτων προσανατολίζεται στην κατοικία, λόγω των δανείων, ενώ η ζήτηση για γραφεία και καταστήματα παρουσιάζεται ελαφρώς υποτονική.

3.5 Η αγορά ακινήτων του Ηρακλείου

Πρωτεύουσα της Κρήτης, το Ηράκλειο αποτελεί έναν από τους προορισμούς Ελλήνων και ξένων ταξιδιωτών, όχι μόνο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, αλλά καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Ο πληθυσμός σύμφωνα με την απογραφή της Ε.Σ.Υ.Ε. το 2001 ανέρχεται στα 137.766 άτομα, προσαυξημένος κατά 14,3% συγκριτικά με την προηγούμενη απογραφή. Στην πόλη του Ηρακλείου κατοικεί το 46,8% του πληθυσμού του νομού, ενώ ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού της πόλης είναι μεγαλύτερος κατά 3% από αυτόν του νομού. Επομένως, η τάση για ακόμη μεγαλύτερη συγκέντρωση πληθυσμού επικεντρώνεται στο δήμο του Ηρακλείου. Το μέσο εισόδημα των κατοίκων του Ηρακλείου είναι €10.997, σχεδόν ίσο με το μέσο εισόδημα της χώρας. Ο επίσημος ρυθμός ανάπτυξης του εισοδήματος στο Ηράκλειο είναι 4%.

Το 2000, στο δήμο Ηρακλείου εκδόθηκαν 252 άδειες που αφορούσαν 132.733 m^2 επιφάνειας και 498.438 m^3 όγκου. Σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά παρουσιάστηκε μια αύξηση της τάξεως του 17,4%. Χαρακτηριστικό είναι, όμως, ότι το ένα τρίτο των αδειών που εκδόθηκαν στο νομό το 2000, αφορούσαν την πόλη. Η δυσαναλογία συγκέντρωσης πληθυσμού και οικοδομικής δραστηριότητας οφείλεται κατά κύριο

λόγο στην έλλειψη οικοπέδων στη συγκεκριμένη περιοχή. Άλλωστε, ένα από τα πλέον σοβαρά προβλήματα του Ηρακλείου είναι ύπαρξη αυθαίρετης δόμησης εκτός των τειχών, όπου εντοπίζονται περιοχές με οικοδομές που ξεπερνούν τις 20.000 σε αριθμό. Έντονο είναι, προφανώς, το πρόβλημα της υδροδότησης και της ηλεκτροδότησης στις περιπτώσεις αυτές. Η αυθαίρετη δόμηση έχει οδηγήσει και στη διόγκωση ενός άλλου μεγάλου προβλήματος του Ηρακλείου, του κυκλοφοριακού, καθώς οι δρόμοι στην πόλη είναι ιδιαίτερα στενοί και οι χώροι στάθμευσης ελάχιστοι.

Πίνακας 3.14: Χαρακτηριστικά Ηρακλείου

Πληθυσμός Δήμου	137.766
% επί του νομού	46,8%
% αύξηση από το 1991	14,3%
Μέσο εισόδημα σε €	10.997
% Σύνολο Χώρας	100,6%
% Ετήσια Αύξηση	4,00%
Οικοδομική Δραστηριότητα σε m ²	132.793
% Ετήσια Αύξηση	-17,4%
Μέγιστη τιμή ακινήτων σε € ανά m ²	2.348

Πηγή: Property E.Π.Ε.

Κατοικίες

Έντονη είναι η κίνηση για την αγορά και ενοικίαση ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του Ηρακλείου. Δεδομένου ότι πρόκειται για μία φοιτητούπολη, μεγάλη ζήτηση εμφανίζουν τα μικρά διαμερίσματα, ιδιαίτερα κατά την περίοδο εγγραφής των φοιτητών, όπου τα ενοίκια εκτινάσσονται στα ύψη. Η αγορά εντός των τειχών είναι ιδιαίτερα ακριβή, τόσο για κατοικία όσο και για επαγγελματική στέγη. Η αναστολή της έκδοσης αδειών στην περιοχή έχει σαν αποτέλεσμα η μεγάλη ζήτηση να μην αντιστοιχεί στην προσφορά και τα καινούρια διαμερίσματα να σπανίζουν. Ακριβές περιοχές θεωρούνται οι περιοχές εντός των τειχών και περιμετρικά αυτών. Οι τιμές πώλησης κυμαίνονται από €1.321 μέχρι €2.348 ανά m² για τις κατοικίες σε νεόδμητες οικοδομές και από €880 μέχρι €1.151 ανά m² σε παλαιότερες οικοδομές. Αντιστοίχως, οι τιμές ενοικίων ξεκινούν από €5 ανά m² και φθάνοντας τα €8 ανά m² για τις και-

νούριες κατασκευές, ενώ στις παλιές κυμαίνονται από €4-6 ανά m^2 .

Γραφεία

Αρκετά ακριβότεροι εμφανίζονται να είναι οι επαγγελματικοί χώροι, ιδιαίτερα αυτοί που βρίσκονται κοντά στο κέντρο. Οι τιμές πώλησης των γραφείων κυμαίνονται στα €2.327-2.642 ανά m^2 για τις νέες κατασκευές και στα €1.760-2.347 ανά m^2 για τις παλαιότερες.

Καταστήματα

Μεγάλη ζήτηση και πολύ μικρή προσφορά υπάρχει για την αγορά και ενοικίαση καταστημάτων στην εμπορική αγορά εντός των τειχών. Οι ακριβότεροι δρόμοι είναι η Δαιδάλου, η Μεϊντάνη, η Καλοκαιρινού, η Ήβης, η 1821 και η πλατεία Στράτα (γνωστή ως Λιοντάρια), ενώ ακολουθούν η 25^η Αυγούστου και η Αβέρωφ. Σε αυτές τις περιοχές, ο «αέρας» είναι ιδιαίτερα ακριβός. Οι τιμές των καινούριων ή κεντρικών καταστημάτων φθάνουν στα €1.320-2.934 ανά m^2 , ενώ των παλαιών ή μη κεντρικών ξεκινούν από €880 ανά m^2 και φθάνουν επίσης στα €2.934 ανά m^2 , λόγω κυρίως της μικρής προσφοράς.

Πίνακας 3.15: Τιμές Ηρακλείου			
	Κατοικίες	Γραφεία	Καταστήματα
Ηράκλειο	Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m^2)		
Νέας Κατασκευής	5-8	8,8-11,74	12-38
Παλαιάς Κατασκευής	4-6	5,9-7,34	12-30
Ηράκλειο	Τιμές Πώλησης (€ ανά m^2)		
Νέας Κατασκευής	1.321-1.348	2.347-2.642	1.320-2.934
Παλαιάς Κατασκευής	880-1.115	1.760-2.347	880-2.934

Πηγή: Property E.Π.Ε.

Εξαιτίας των προβλημάτων που αντιμετωπίζει η πόλη του Ηρακλείου, είναι απαραίτητη η ένταξη νέων περιοχών που βρίσκονται εκτός των τειχών στο σχέδιο πόλεως. Η ένταξή τους όμως παραμένει ακόμα στις μελέτες. Έτσι παρατηρείται έντονη οι-

κοδομική δραστηριότητα στις περιοχές του Μασταμπά, της Θερίσου και της Κηπούπολης. Επίσης, είναι γεγονός η επέκταση της πόλης προς τα νότια. Σε αυτό οδήγησε η σπανιότητα γης εντός των τειχών που αφορούν συνήθως μικρά κομμάτια γης με δεδομένο ότι τα μεγάλα έχουν αγοραστεί ήδη από μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες.

3.6 Η αγορά ακινήτων της Πάτρας

Η γεωπολιτική θέση και το μέγεθος της Πάτρας την καθιστούν μία από τις σημαντικότερες πόλεις της Ελλάδας. Σύμφωνα με την Ε.Σ.Υ.Ε., κατά την απογραφή του 2001, ο πληθυσμός του δήμου Πατρών ήταν 164.534 άτομα, ενώ ο αντίστοιχος πληθυσμός του νομού Αχαΐας 448.137. Όπως προκύπτει, ο δήμος συγκεντρώνει το 36,7% του πληθυσμού του νομού. Η αναλογία αντρών/ γυναικών είναι περίπου ίση με τη μονάδα. Παρόλο που η Πάτρα παρουσίασε μία αύξηση του πληθυσμού της τάξεως του 5,7% στο διάστημα 1991-2001, υπολειπόταν από την πληθυσμιακή αύξηση του νομού.

Το μέσο εισόδημα της περιοχής είναι περίπου €11.973, υψηλότερο σχεδόν κατά 10% από το μέσο εισόδημα της χώρας. Το εισόδημα των κατοίκων της Πάτρας παρουσίασε μεγαλύτερο ρυθμό αύξησης από το μέσο όρο, καθώς αυξήθηκε με ετήσιο ρυθμό 6,64% κατά τα έτη 1999-2000.

Η οικοδομική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα έντονη στην περιοχή, καθώς εκδόθηκαν 402 καινούριες άδειες που αντιστοιχούν σε 254.211 m² επιφανείας και 825.140 m³ όγκου.

Η οικοδομική δραστηριότητα εκφρασμένη σε m² αυξήθηκε κατά 26,8% σε ετήσια βάση, δίνοντας έτσι ένα μέτρο του έντονου ενδιαφέροντος που υπάρχει στην περιοχή για ανάπτυξη. Κατά το έτος 2000, στο δήμο Πατρών εκδόθηκε το 34,2% των αδειών επί του συνόλου του νομού, που όμως μεταφράστηκε στο 56,7% της συνολικής επιφανείας, οδηγώντας στο συμπέρασμα ότι στη συγκεκριμένη περιοχή αναλογούν περισσότερα τετραγωνικά μέτρα σε κάθε άδεια σε σχέση με το μέσο όρο του νομού.

Πίνακας 3.16: Χαρακτηριστικά Πάτρας	
Πληθυσμός Δήμου	164.534
% επί του νομού	36,7%
% αύξηση από το 1991	7,9%
Μέσο εισόδημα σε €	11.973
% Σύνολο Χώρας	109,5%
% Ετήσια Αύξηση	6,64%
Οικοδομική Δραστηριότητα σε m ²	254.211
% Ετήσια Αύξηση	26,8%
Μέγιστη τιμή ακινήτων σε € ανά m ²	1.500

Πηγή: Property E.P.E., Ε.Σ.Υ.Ε.

Κατοικίες

Έντονες διακυμάνσεις στις τιμές των κατοικιών της πόλης της Πάτρας κατά την τελευταία πενταετία δεν έχουν παρατηρηθεί. Οι τιμές διαφοροποιούνται ανάλογα με το έτος κατασκευής του κτιρίου, το αν πρόκειται για διαμέρισμα, μονοκατοικία ή εξοχική κατοικία και το αν αυτό βρίσκεται κοντά στην παραλία ή όχι. Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά τις τιμές πώλησης των κατοικιών, αυτές κυμαίνονται στα €1.000-1.500 ανά m² στις καινούριες κατασκευές και στα €550-950 στις παλιές. Αντιστοίχως, η ενοικίαση των κατοικιών σε νεόδμητες οικοδομές είναι €5-7 ανά m² και σε παλαιότερες στα €2,5-5 ανά m². Οι περιοχές των Ψηλαλώνιων, της Πλ. Όλγας και γενικότερα του κέντρου συγκεντρώνουν τις προτιμήσεις των κατοίκων της Πάτρας, αναφορικά με την κατοικία.

Γραφεία

Καθοριστικός παράγοντας στη διαμόρφωση τιμής στην αγορά γραφείων είναι το έτος κατασκευής της οικοδομής. Έτσι, λοιπόν, η τιμή πώλησης γραφείων ανέρχεται στα €1.300-1.600 ανά m² όσον αφορά τις καινούριες κατασκευές και στα €600-1.000 ανά m² όταν πρόκειται για παλαιότερες. Από την άλλη μεριά, οι τιμές ενοικίασης γραφείων κυμαίνονται στα €8-10 ανά m² στις νεόδμητες οικοδομές, ενώ τα παλαιότερης κατασκευής γραφεία ενοικιάζονται στα €6-8 ανά m². Οι σημαντικότεροι εμπο-

ρικοί δρόμοι είναι η Κορίνθου, η Μαΐζωνος, η Αγίου Ανδρέου, η Γούναρη, η Αγ. Νικολάου, η Γεροκωστοπούλου και η Ρήγα Φεραίου.

Πίνακας 3.17: Τιμές Πάτρας			
	Κατοικίες	Γραφεία	Καταστήματα
Πάτρα	Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m²)		
Νέας Κατασκευής	5-7,5	8-10	10-34
Παλαιάς Κατασκευής	2,5-5	6-10	8,5-25
Πάτρα	Τιμές Πώλησης (€ ανά m²)		
Νέας Κατασκευής	1.000-1.500	1.300-1.600	800-2.204
Παλαιάς Κατασκευής	550-950	600-1.000	650-1.800

Πηγή: Property E.Π.Ε.

3.7 Η αγορά ακινήτων των Ιωαννίνων

Σύμφωνα με την απογραφή Ε.Σ.Υ.Ε. το 2001, ο πληθυσμός του δήμου Ιωαννίνων ήταν 70.214 άτομα. αποτελώντας το 41,2% του πληθυσμού ολόκληρου του νομού, που ανέρχονταν σε 170.214 άτομα. Σημειώνεται ότι η ποσοστιαία αύξηση του πληθυσμού ήταν 5,7% σε σχέση με το 1991.

Το μέσο εισόδημα των κατοίκων των Ιωαννίνων είναι €10.989, σχεδόν ίσο με το εισόδημα του μέσου κοινού Έλληνα, εμφανίζοντας, ωστόσο, ρυθμό αύξησης αρκετά μεγαλύτερο, καθώς το εισόδημα των πρώτων αυξάνεται με ρυθμό 6,83%. Η οικοδομική δραστηριότητα εκφρασμένη σε τετραγωνικά μέτρα είναι ιδιαίτερα έντονη, καθώς ανήλθε σε 223.008 m² το 2000 παρουσιάζοντας μια αύξηση της τάξεως του 11 % κατά τη διάρκεια της διετίας 1999-2000. Το πανεπιστήμιο ήταν εκείνο που προκάλεσε τη μεγαλύτερη ανοικοδόμηση που γνώρισαν τα Ιωάννινα τις τελευταίες δεκαετίες. Αν και η προσφορά κατοικίας αυξήθηκε εντυπωσιακά, η υπερβολική ζήτηση εκτόξευσε στα ύψη τις τιμές κατοικίας, παρασύροντας και αυτές της επαγγελματικής στέγης. Ωστόσο, οι τοπικοί παράγοντες πιστεύουν ότι οι υψηλές τιμές δε θα διατηρηθούν για μεγάλο χρονικό διάστημα και ότι στα επόμενα 3-4 χρόνια, θα αρχίσουν να υποχωρούν, κάνοντας περισσότερο προσιτές τόσο τις κατοικίες, όσο και τα καταστήματα. Πολλοί θεωρούν, επίσης, αυτή την έκρηξη ανοικοδόμησης που γνωρίζει η πόλη τα δύο τελευταία χρόνια ανησυχητική, καθώς συμβαίνει άναρχα και όχι σε συνάρτη-

ση της ζήτησης, με κίνδυνο κάποια στιγμή να προκληθεί πρόβλημα στην αγορά λόγω της υπερπροσφοράς ακινήτων.

Πίνακας 3.18: Χαρακτηριστικά Ιωαννίνων	
Πληθυσμός Δήμου	70.214
% επί του νομού	41,2%
% αύξηση από το 1991	5,7%
Μέσο εισόδημα σε €	10.989
% Σύνολο Χώρας	100,5%
% Ετήσια Αύξηση	6,83%
Οικοδομική Δραστηριότητα σε m ²	223.008
% Ετήσια Αύξηση	11,0%
Μέγιστη τιμή ακινήτων σε € ανά m ²	2.054

Πηγή: Property E.Π.Ε., Ε.Σ.Υ.Ε.

Κατοικίες

Όπως αναφέρθηκε, ο προσδιοριστικός παράγοντας της ζήτησης στην περιοχή είναι το Πανεπιστήμιο για αυτό το λόγο ιδιαίτερο ενδιαφέρον εμφανίζεται για τα μικρά διαμερίσματα. Οι περιοχές που έχουν μεγάλη ζήτηση είναι οι Αμπελόκηποι η Κιάφα, ο Βοτανικός, ο Λασπότοπος και η Ανατολή. Οι τιμές πώλησης των διαμερισμάτων σε νεόδμητες οικοδομές κυμαίνονται από €1.408-1.760 ανά m² ενώ σε παλιές από €880-1.173 ανά m². Αντίστοιχα, η ενοικίαση των καινούριων διαμερισμάτων ξεκινά από €5,86 ανά m² φτάνοντας τα €6,2 ανά m², ενώ τα παλαιότερα διαμερίσματα ενοικιάζονται από €4,4-5 ανά m².

Γραφεία

Οι τιμές των γραφείων σε ορισμένες περιοχές είναι τόσο υψηλές που πολλοί επαγγελματίες προτιμούν να αγοράσουν ένα διαμέρισμα και να το μετατρέψουν μόνοι τους σε γραφείο. Όσον αφορά την αγορά, οι τιμές των γραφείων κυμαίνονται μεταξύ €1.760 και €2.934 ανά m² για τις καινούριες κατασκευές, ενώ για παλαιότερες οι τιμές διαμορφώνονται μεταξύ €1.408 και €1.760 ανά m². Οι τιμές ενοικίων βρίσκο-

νται μεταξύ €8,6 και €9 ανά m² για τα καινούρια γραφεία και μεταξύ €5,86 και €6,2 ανά m² για τα παλαιά.

Καταστήματα

Τα ακίνητα που αγγίζουν τις υψηλότερες τιμές στα Ιωάννινα βρίσκονται στο εμπορικό κέντρο και κυρίως σε δρόμους όπως η Χαριλάου Τρικούπη, η Μιχαήλ Αγγελού, η Δωδώνης, η Αβέρωφ, η 28ης Οκτωβρίου και η Πηρσινέλα. Η πώληση των καινούριων καταστημάτων και ιδιαίτερα αυτών που βρίσκονται σ εμπορικό σημείο, φθάνει μέχρι και τα €8.804 ανά m², ενώ των παλιών ή μη κεντρικών μέχρι τα €2.934 ανά m². Αντίστοιχα, η ενοικίαση των πρώτων κοστίζει περίπου €29-35 ανά m² και των τελευταίων €14,67 ανά m² περίπου.

Πίνακας 3.19: Τιμές Ιωαννίνων			
	Κατοικίες	Γραφεία	Καταστήματα
Ιωάννινα	Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m²)		
Νέας Κατασκευής	5,86-6,20	8,6-9	29-35
Παλαιάς Κατασκευής	4,40-5	5,86- 6,20	14,67
Ιωάννινα	Τιμές Πώλησης (€ ανά m²)		
Νέας Κατασκευής	1.408-1.760	1.760-2.934	8.804
Παλαιάς Κατασκευής	550-950	600-1.000	2.934

Πηγή: Property Ε.Π.Ε.

3.8 Η αγορά ακινήτων των Χανίων

Τα Χανιά, η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Κρήτης μετά το Ηράκλειο, αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς της Ελλάδας. Ο πληθυσμός της πόλης είναι 53.046 άτομα, ενώ ο πληθυσμός του νομού Χανίων φθάνει τα 149.163 άτομα. Ουσιαστικά, ο δήμος Χανίων αποτελεί το 35,6% του νομού, ενώ ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού ήταν 5,9% κατά τη δεκαετία 1991- 2001.

Το μέσο εισόδημα των Χανιωτών κυμαίνεται στα €11.077, είναι δηλαδή ελαφρώς υψηλότερο από το μέσο εισόδημα της χώρας, ενώ η ετήσια αύξηση του ακολουθεί το μέσο όρο της υπόλοιπης Ελλάδας. Η οικοδομική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα έντονη αναλογικά με το μέγεθος του δήμου Χανίων, παρόλο που τη διετία 1999-2000

σημείωσε σημαντική κάμψη της τάξεως του 32,3%.

Πίνακας 3.20: Χαρακτηριστικά Χανίων	
Πληθυσμός Δήμου	53.046
% επί του νομού	35,6%
% αύξηση από το 1991	5,9%
Μέσο εισόδημα σε €	11.077
% Σύνολο Χώρας	101,%
% Ετήσια Αύξηση	5,0%
Οικοδομική Δραστηριότητα σε m ²	57.811
% Ετήσια Αύξηση	-32,3%
Μέγιστη τιμή ακινήτων σε € ανά m ²	1.908

Πηγή: Property E.P.E., Ε.Σ.Υ.Ε.

Κατοικίες

Η ζήτηση για την αγορά και ενοικίαση διαμερισμάτων στην πόλη των Χανίων διατηρείται σε ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα και επικεντρώνεται κατά κύριο λόγο σε διαμερίσματα για πρώτη κατοικία. Η αγορά χρηματοδοτείται συνήθως από δάνεια, ενώ η ζήτηση για ενοικίαση τροφοδοτείται συνεχώς από φοιτητές του Πολυτεχνείου. Για το λόγο αυτό και οι τιμές ενοικίασης στα μικρά διαμερίσματα είναι ιδιαίτερα υψηλές αναλογικά. Η προσφορά, από την άλλη, είναι και αυτή σημαντική και καλύπτει μεγάλη ποικιλία, καθώς συνεχώς ανεγείρονται καινούριες πολυκατοικίες με σύγχρονα διαμερίσματα πολυτελούς κατασκευής, που μερικές φορές, όμως, φτάνουν σε υπερβολή και το κόστος τους ξεφεύγει αρκετά από τις δυνατότητες του μέσου Χανιώτη.

Μέσα στην πόλη, οι πιο ακριβές περιοχές θεωρούνται τα Δικαστήρια, η Χαλέπα, τα Λεονταριανά και ο Άγιος Ιωάννης, περιοχές οι οποίες δεν είναι ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένες. Πιο προσιτές από άποψη τιμών θεωρούνται η Νέα Χώρα, τα Παχιάνα και άλλες περιοχές γύρω από τα Χανιά, οι οποίες τώρα αναπτύσσονται. Όσον αφορά τις τιμές, οι κατοικίες αγοράζονται μεταξύ €750 και €1.908 ανά m², ενώ ενοικιάζονται από €4,4-8 ανά m². Αξιοσημείωτη είναι η κατά 25-35% αύξηση της τιμής των ενοικίων το μήνα Σεπτέμβριο, κατά τη διάρκεια του οποίου αναζητούν κατοικία οι πρωτοετείς φοιτητές.

Γραφεία

Οι τιμές των γραφείων στα Χανιά εξαρτώνται κυρίως από τον όροφο και το δρόμο στον οποίο βρίσκονται. Οι τιμές πώλησης κυμαίνονται μεταξύ €1.027 και €2.054 ανά m², ενώ οι τιμές ενοικίασης μεταξύ €5,8 ανά m² και €10,3 ανά m².

Καταστήματα

Η περιορισμένη προσφορά των καταστημάτων και η εκ των πραγμάτων αδυναμία περαιτέρω αύξησής της έχει εκτινάξει τις τιμές σε απαγορευτικά για τους επενδυτές επίπεδα. Οι τιμές αγοράς καταστημάτων στις οδούς γύρω από την Αγορά και κοντά στην πλατεία Νέων Καταστημάτων και 1866 δεν πέφτουν κάτω των €1.050 ανά m², ενώ μπορεί και να ξεπεράσουν και τα €3000 ανά m².

Πίνακας 3.21: Τιμές Χανίων			
	Κατοικίες	Γραφεία	Καταστήματα
	Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m²)		
Χανιά	4,4-8	5,8-10,30	14,7-44
	Τιμές Πώλησης (€ ανά m²)		
Χανιά	750-1.908	1.207-2.054	1.027-2.934

Πηγή: Property E.Π.Ε

3.9 Η αγορά ακινήτων της Καβάλας

Η θέση της Καβάλας και το γεγονός ότι είναι μία από τις μεγαλύτερες πόλεις της ανατολικής Μακεδονίας παρέχουν στην πόλη υψηλές δυνατότητες ανάπτυξης. Σύμφωνα με την απογραφή Ε.Σ.Υ.Ε. του 2001, ο πληθυσμός του δήμου Καβάλας ήταν 60.802 άτομα. αποτελώντας το 41,9% του πληθυσμού ολόκληρου του νομού που ανέρχονταν σε 144.920 άτομα. Επιπλέον, η ποσοστιαία αύξηση του πληθυσμού ήταν 4,5% σε σχέση με το 1991.

Το μέσο εισόδημα των κατοίκων της Καβάλας κυμαίνεται στα €10.000, είναι δηλαδή ελαφρώς υψηλότερο από το μέσο εισόδημα της χώρας, ενώ η ετήσια αύξηση του ακολουθεί το μέσο όρο της υπόλοιπης Ελλάδας. Η οικοδομική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα έντονη αναλογικά με το μέγεθος του δήμου, παρόλο που τη διετία 1999-

2000 σημείωσε μικρή μόνον άνοδο, αυτή της τάξεως του 7,3%.

Πίνακας 3.22: Χαρακτηριστικά Καβάλας	
Πληθυσμός Δήμου	60.802
% επί του νομού	41,9%
% αύξηση από το 1991	4,5%
Μέσο εισόδημα σε €	10,000
% Σύνολο Χώρας	99%
% Ετήσια Αύξηση	5,0%
Οικοδομική Δραστηριότητα σε m ²	67.632
% Ετήσια Αύξηση	7,3%
Μέγιστη τιμή ακινήτων σε € ανά m ²	1.908

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε.

Κατοικίες

Δυσεύρετα είναι πλέον τα οικόπεδα στην Καβάλα, με αποτέλεσμα η ανοικοδόμηση να αποτελεί πλέον παρελθόν. Λύση στην ανύπαρκτη σχεδόν προσφορά έναντι της ζήτησης εκτιμάται ότι θα δώσει η επέκταση της πόλης προς το Περιγιάλι, που βρίσκεται στα ανατολικά της Καβάλας.

Η κτηματαγορά της Καβάλας κινείται αρκετά ικανοποιητικά, καθώς στηρίζεται κατά πολύ στους παλινοστούντες, που δανειοδοτούνται από το κράτος με €60.000. Από €1.173 έως €1.760 κυμαίνεται η τιμή πώλησης του τετραγωνικού μέτρου για ένα καινούριο διαμέρισμα στο κέντρο της Καβάλας. Ακόμη και κατά 25% μειωμένη τιμή σε σχέση με αυτή των καινούριων διαμερισμάτων μπορεί να επιτύχει ο ενδιαφερόμενος, αν στραφεί στη λύση των μεταχειρισμένων. Αντίθετα πιο τσουχτερές είναι οι τιμές πώλησης στην παραλία της Καβάλας, όπου όμως δεν υπάρχουν καινούρια διαμερίσματα. Στην περίπτωση αυτή, η τιμή ξεκινά από €1.760 και μπορεί να διαμορφωθεί σύμφωνα με τη βούληση του πωλητή. Η τιμή ενοικίασης των καινούργιων διαμερισμάτων κυμαίνεται από €3,5 έως €4,1 ανά m², ενώ για τα μεταχειρισμένα από €2,9 έως €3,5 ανά m².

Γραφεία

Οι οδοί Ομόνοιας, Βενιζέλου και η παραλία είναι οι περιοχές που επιλέγουν οι περισσότεροι ελεύθεροι επαγγελματίες, για να αναζητήσουν την επαγγελματική τους στέγη. Η τιμή ενοικίασης για τα γραφεία κυμαίνεται από €7,8 έως €14,6 ανά m², ενώ η τιμή πώλησης για τα καινούρια γραφεία κινείται από €1.760 έως €2.347 ανά m².

Καταστήματα

Δυσεύρετα είναι τα καταστήματα στο κέντρο της Καβάλας, καθώς η πλειονότητα αυτών είναι μισθωμένα. Η μέση τιμή ενοικίασης αγγίζει τις €2.000, ενώ η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο κυμαίνεται από €2.500 έως €5.000.

Πίνακας 3.23: Τιμές Καβάλας			
	Κατοικίες	Γραφεία	Καταστήματα
	Τιμές Μίσθωσης (€ ανά m²)		
Καβάλα	2,9- 4,1	7,8- 14,6	25- 44
	Τιμές Πώλησης (€ ανά m²)		
Καβάλα	873- 1.760	1.760- 2.347	2.500- 5.000

Πηγή: Real Estate (Ενητο στην Εφημερίδα Μακεδονία του Σαββάτου 13- 12- 2003)

3.10 Η διεθνής αγορά ακινήτων

Ο κλάδος της κτηματαγοράς σε διεθνές επίπεδο είναι άμεσα συνυφασμένος με τη γενικότερη πορεία της οικονομίας. Σε αντιστοιχία με τη γενικότερη πορεία της οικονομίας, η οποία παρουσιάζει φάσεις ανάπτυξης και ύφεσης, η εναλλαγή περιόδων ανόδου και καθόδου είναι μία κατάσταση που συναντάται και στις τιμές των ακινήτων. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου, οι περίοδοι ανόδου κατά μέσο όρο κυμαίνονται μεταξύ των τεσσάρων και πέντε ετών, τόσο για τις κατοικίες όσο και για τα επαγγελματικά ακίνητα.

3.10.1 Οικιστικά ακίνητα

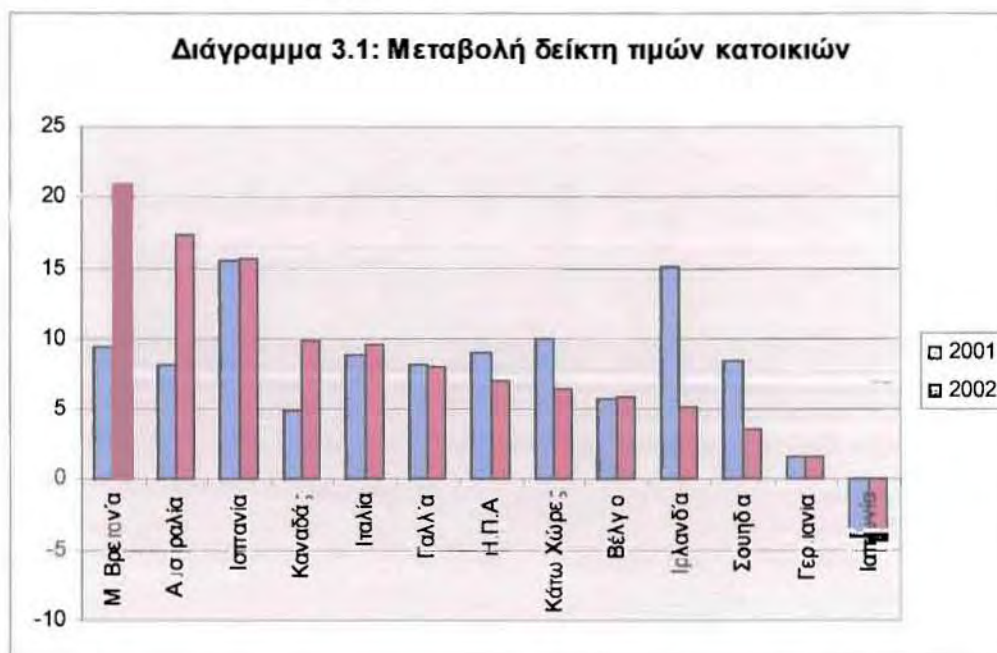
Σύμφωνα με τα στοιχεία της *Eurostat* και του περιοδικού *Economist* και θέτοντας το 1980 ως έτος βάσης, παρατηρείται πως η μεγαλύτερη αυξητική τάση στις τιμές των οικιστικών ακινήτων διαφαίνεται στην Ιρλανδία και η μικρότερη στην Αυστραλία. Την ίδια περίοδο, συνεχείς μεταβολές παρατηρούνται στη Γαλλία, την Ιταλία, το Βέλγιο και τη Σουηδία.

Η πορεία των επιτοκίων και οι προσδοκίες μεταβολής τους επηρεάζουν τη ζήτηση στεγαστικών δανείων και κατ' επέκταση τη ζήτηση κατοικιών. Σύμφωνα με εμπορικές αναλύσεις, μία αύξηση του εθνικού εισοδήματος αναμένεται να οδηγήσει στην αύξηση των τιμών των κατοικιών, επιφέροντας μια θετική επίδραση που θα διαρκέσει. Μία ενδεχόμενη μείωση στα επιτόκια αναμένεται να οδηγήσει εκτός των άλλων και σε αύξηση των τιμών των κατοικιών. Η συσχέτιση, περαιτέρω, μεταξύ των τιμών των μετοχών και των τιμών των κατοικιών χαρακτηρίζεται αρνητική. Κατά τις περιόδους όπου οι επενδύσεις στις αγορές κεφαλαίου είναι αυξημένες, η ζήτηση για κατοικίες εμφανίζεται μειωμένη. Το μέγεθος των επιπτώσεων των παραπάνω γεγονότων διαφέρει από χώρα σε χώρα. Στις περισσότερες περιπτώσεις, πιο σημαντική εμφανίζεται να είναι η επίδραση της πορείας των κτηματαγορών στις τιμές των ακινήτων παρά η μεταβολή του εθνικού εισοδήματος ή των επιτοκίων.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του περιοδικού *Economist*, το οποίο έχει καταρτίσει ένα παγκόσμιο δείκτη τιμών κατοικιών, στις περισσότερες χώρες η αύξηση στις τιμές των κατοικιών είναι πέραν της αύξησης του πληθωρισμού, με εξαίρεση την Ιαπωνία, όπου οι τιμές οδηγήθηκαν σε μείωση και τη Γερμανία, όπου σε γενικές γραμμές κινούνται στα ίδια επίπεδα. Η μεγαλύτερη αύξηση εμφανίζεται η Μεγάλη Βρετανία, ενώ σημαντικές αυξήσεις σημειώθηκαν επίσης στην Αυστραλία, τον Καναδά, την Ισπανία και την Ιταλία. Οι τιμές παγκοσμίως εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν την ανοδική τους πορεία το προσεχές χρονικό διάστημα.

Πίνακας 3.24: Μεταβολή δείκτη τιμών κατοικιών (% μεταβολής σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο)		
	2001	2002
Μ. Βρετανία	9,4	20,9
Αυστραλία	8,2	17,3
Ισπανία	15,5	15,7
Καναδάς	4,9	9,9
Ιταλία	8,9	9,5
Γαλλία	8,1	8
Η.Π.Α.	9	7
Κάτω Χώρες	10	6,4
Βέλγιο	5,7	5,9
Ιρλανδία	15,1	5,2
Σουηδία	8,4	3,6
Γερμανία	1,6	1,6
Ιαπωνία	-4,1	-4,4

Πηγή: Περιοδικό Economist, August 2002



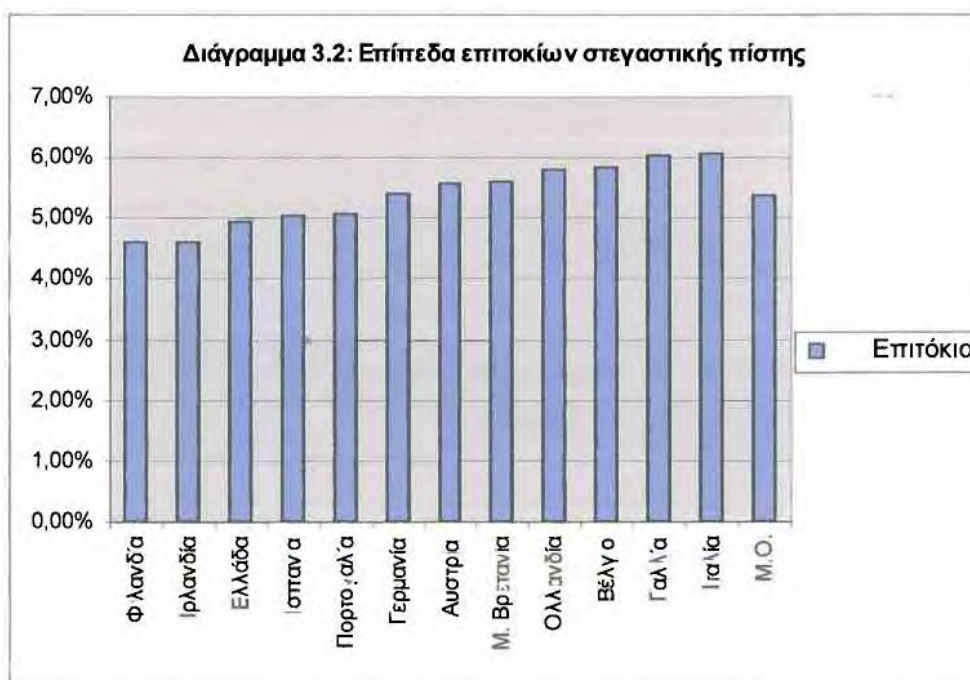
Πηγή: Πίνακας 3.24

Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, σε συνδυασμό βέβαια με τις δημογραφικές τάσεις, είναι μεταξύ των κύριων παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές των καινήτων, καθώς αποτελούν την κύρια πηγή χρηματοδότησης. Θα πρέπει να σημειωθεί όμως, ότι όσο οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται τόσο το χρέος των νοικοκυριών θα διογκώνεται, καθώς η πλέον συχνή χρηματοδότηση των κατοικιών γίνεται μέσω στεγαστικών δανείων και η αύξηση των τιμών θα οδηγήσει σε μεγαλύτερες δανειοδοτήσεις. Δεδομένου ότι το επίπεδο του πληθωρισμού παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, τα

επιτόκια των στεγαστικών δανείων παραμένουν χαμηλά. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων για τις ευρωπαϊκές χώρες. (Εκτενέστερη ανάλυση των παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων γίνεται σε άλλο κεφάλαιο)

Πίνακας 3.25: Επιτόκια στεγαστικής πίστης	
Χώρα	Ονομαστικά προ φόρων επιτόκια
Φιλανδία	4,61%
Ιρλανδία	4,62%
Ελλάδα	4,94%
Ισπανία	5,03%
Πορτογαλία	5,07%
Γερμανία	5,42%
Αυστρία	5,56%
Μ. Βρετανία	5,62%
Ολλανδία	5,79%
Βέλγιο	5,83%
Γαλλία	6,05%
Ιταλία	6,08%
Μ.Ο.	5,39%

Πηγή: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα



Πηγή: Πίνακας 3.25

3.10.2 Επαγγελματικά ακίνητα

Στο χώρο των γραφείων καταγράφεται κάμψη στη ζήτηση, αλλά και σταδιακή μετατόπιση του ενδιαφέροντος σε νέες περιοχές, όπως εκείνες που δημιουργούνται από τους νέους άξονες και τα νέα μεταφορικά δίκτυα ή τη μετεξέλιξη των χρήσεων της γης από το δευτερογενή στον τριτογενή τομέα, δηλαδή από τον τομέα της μεταποίησης στον τομέα των υπηρεσιών. Η κατάσταση που περιγράφεται παραπάνω είχε σαν αποτέλεσμα την άνοδο του ποσοστού των ελεύθερων και διαθέσιμων γραφειακών χώρων.

Από το πρώτο τρίμηνο του 2001 παρατηρείται μια πτωτική τάση σε πολλές αγορές. Η ζήτηση των ακριβών γραφείων παρουσίασε μείωση το τέταρτο τρίμηνο του 2001 κατά 3,6% σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Το πρώτο τρίμηνο του 2002 χαρακτηρίζεται ως σταθερή περίοδος. Σε πόλεις με αυξημένη διαθεσιμότητα, πολλοί κατασκευαστές οδηγήθηκαν σε επιβράδυνση του χρόνου παράδοσης νέων κατασκευών. Κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2002 οι τιμές των γραφείων στην Ευρώπη παρουσίασαν μείωση που εκτιμάται κατά μέσο όρο σε 6,3% έναντι 2,9% κατά το πρώτο τρίμηνο του ίδιου έτους. Όχι σπάνια, επίσης, παρατηρείται το φαινόμενο της μετακίνησης πολλών επιχειρήσεων προς καινούρια γραφεία, αλλά χωρίς αύξηση των απαιτήσεων σε χώρο.

Κατά τη διάρκεια του δεύτερου τριμήνου του 2002, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της εταιρίας *CB Richard Ellis*, οι τιμές των γραφείων σε σημεία υψηλής ζήτησης σημείωσαν μείωση, όπως επίσης και οι αποδόσεις τους για τους επενδυτές. Παράλληλα, η ύπαρξη κενών χώρων και η νέα επενδυτική δραστηριότητα σημείωσε αύξηση.

Η τάση των τιμών επαγγελματικών ακινήτων διαφαίνεται να ποικίλλει από χώρα σε χώρα την περίοδο 1980-2002. Παρατηρείται, ωστόσο, μία έκρηξη τιμών σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες στις αρχές της δεκαετίας του 1990, η εξέλιξη της οποίας συνεχίζεται μέχρι το 2001 περίπου. Την τελευταία τριετία παρατηρείται μία σημαντική πτώση των τιμών γραφειακών χώρων παγκοσμίως.

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζονται οι μέγιστες τιμές αγοράς των γραφειακών χώρων και η απόδοσή τους σε ένα σύνολο είκοσι εφτά κρατών, τα οποία αντικατοπτρίζουν ικανοποιητικά τη γενικότερη τάση της παγκόσμιας αγοράς.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.26: ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΙΜΕΣ* ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, 2003					
Χώρα	Πόλη	Τιμές σε €/τ.μ./μήνα	% Μεταβολή Τελευταίων 3 μηνών	% Μεταβολή Τελευταίων 12 μηνών	% Απόδοση
Αυστρία	Βιέννη	20	0	-1,5	5
Βέλγιο	Βρυξέλλες	23	0	10	6
Βρετανία	Μπίρμιγχαμ	35,5	0	1,9	6,65
Βρετανία	Εδιμβούργο	34,75	0	-3,6	6
Βρετανία	Γλασκόβη	29,5	0	0	6,5
Βρετανία	Λονδίνο Σίτι	57,9	-7,2	-21,7	6,5
Βρετανία	Λονδίνο Γουεσ Έντ	80,4	-5,3	-13,8	5,75
Βρετανία	Μάντσεστερ	31,8	0	0	6,75
Γαλλία	Παρίσι	57,1	0	6,2	6,25
Γερμανία	Βερολίνο	22	0	-10,2	5
Γερμανία	Φραγκφούρτη	36	-7,7	-10	4,8
Γερμανία	Αμβούργο	21	0	0	5
Γερμανία	Μόναχο	31	-3,1	-3,1	5
Δανία	Κοπεγχάγη	19	0	0	6,25
Ελβετία	Γενεύη	38,75	0	-5,3	4,75
Ελβετία	Ζυρίχη	44	0	-4,7	4,75
Ελλάδα	Αθήνα	30	0	-14,3	8
Ιρλανδία	Δουβλίνο	40	0	-4	5,75
Ισραήλ	Τέλ Αβίβ	11	0	-8,3	10
Ιταλία	Ρώμη	25,8	0	-20,5	6,7
Ιταλία	Μιλάνο	40,8	-2	-5,8	6
Ισπανία	Βαρκελώνη	23,4	-3,4	-7,6	5,75
Ισπανία	Μαδρίτη	27	-4,7	-14,7	6
Νορβηγία	Όσλο	16,3	-3	-27,3	7
Ουγγαρία	Βουδαπέστη	16,5	0	-2,9	8,5
Ολλανδία	Άμστερνταμ	26,7	0	-3	6,25
Πολωνία	Βαρσοβία	21,58	0	-3,8	9,75
Πορτογαλία	Λισσαβόνα	20	0	-9,1	7,25
Ρουμανία	Βουκουρέστι	15,5	0	0	14
Ρωσία	Μόσχα	37,3	0	0	14
Σουηδία	Στοκχόλμη	31,5	-2,9	-8,1	6,7
Τουρκία	Κωνσταντινούπολη	12,9	0	0	13,5
Τσεχία	Πράγα	19	0	-6,9	8,8
Φινλανδία	Ελσίνκι	23,75	0	-1,7	7

Πηγή: CB Richard Ellis

* Μέγιστες Τιμές

Στο χώρο των καταστημάτων η αγορά διακρίνεται σε τρία επιμέρους τμήματα με διαφορετικές συμπεριφορές. Στα κεντρικά καταστήματα η ζήτηση παρουσιάζεται αυξημένη σε σχέση με την προσφορά, ενώ αντίθετα, σε δευτερεύοντες δρόμους η προσφορά υπερσκελίζει τη ζήτηση. Ένα τρίτο πεδίο που αναπτύσσεται το τελευταίο διάστημα είναι και ο χώρος των εμπορικών συγκροτημάτων, με εστίαση σε υπεραγορές και πολυκινηματογράφους. Το μέγεθος των τελευταίων χαρακτηρίζεται μικρό στην Ελλάδα σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, ενδιαφέρον όμως εμφανίζει η απήχηση που θα έχουν τα υπό κατασκευή μεγαλύτερα κέντρα στο προσεχές χρονικό διάστημα.

Η εικόνα που διαμορφώνεται δεν είναι ενιαία για όλες τις χώρες. Τα έσοδα των καταστημάτων εμφανίζονται να διατηρούνται σε ικανοποιητικά επίπεδα, μολονότι οι καταναλωτικές δαπάνες εμφανίζουν σταδιακή μείωση. Η είσοδος του ενιαίου νομίσματος δημιούργησε πληθωριστικές πιέσεις σε πολλές χώρες, ενώ παράλληλα αναμενόταν αύξηση της παρουσίας διασυνοριακών επιχειρηματικών κινήσεων στη ζώνη του ευρώ. Σε γενικές γραμμές, οι μεταβολές των τιμών στα εμπορικά ακίνητα σημείωσαν πιο μέτριες διακυμάνσεις σε σχέση με τις γραμμές των κατοικιών.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι τιμές επαγγελματικών χώρων σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της *Global Property Alliance* για το φθινόπωρο του 2002. Η μεγαλύτερη απόδοση εμφανίζεται στη Φιλαδέλφεια των Ηνωμένων Πολιτειών, ενώ η μικρότερη στο Τόκιο της Ιαπωνίας. Το μεγαλύτερο ενοίκιο γραφείων παραμένει στο Λονδίνο, ενώ το μικρότερο εμφανίζεται στο Μπουένος Άιρες της Αργεντινής. Στα καταστήματα το υψηλότερο μίσθωμα απαιτείται στο Λονδίνο και το μικρότερο στο Σαντιάγκο της Χιλής. Σε ό,τι αφορά τους βιομηχανικούς χώρους, το υψηλότερο μίσθωμα ζητείται από έναν επιχειρηματία στο Τόκιο και το χαμηλότερο στο Μπουένος Άιρες. Οι ενδεικτικές αυτές τιμές απεικονίζουν και τη σθεναρότητα των οικονομιών των αντίστοιχων κρατών. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι τα ενοίκια στις περισσότερες χώρες κινήθηκαν είτε σταθερά είτε πτωτικά και η μεγαλύτερη πτώση κατά τι τελευταίο έτος εντοπίζεται στο Τελ Αβίβ. Η μεγαλύτερη απόδοση στα καταστήματα εντοπίζεται στην Πράγα, στη Νίκαια της Γαλλίας και στο Γιοχάνεσμπουργκ, ενώ στα γραφεία εντοπίζεται στη Μόσχα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.27: ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΙΜΕΣ* ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, 2002		
Πόλη	Ενοίκιο καταστημάτων (€/τ.μ./ μήνα)	Ενοίκιο βιομηχανικών χώρων (€/τ.μ./ μήνα)
Άμστερνταμ	133,4	8,33
Αθήνα	308,34	7,08
Ατλάντα	18	5
Βαρκελώνη	75	6,67
Πεκίνο	183,4	10
Βερολίνο	200	6
Βρυξέλλες	108,34	5,41
Μπουένος Άιρες	12,08	2
Σικάγο	136,25	6
Ντάλας	17,41	7,66
Ντένβερ	38,66	6,66
Δουβλίνο	432,32	9,66
Αμβούργο	185	7
Χονγκ Κονγκ	356,66	5,83
Χιούστον	26,25	5,75
Λισσαβόνα	79,83	8,5
Λονδίνο	700	16,75
Λος Άντζελες	216,33	11,34
Μαδρίτη	75	7,5
Μάντσεστερ	375	7,5
Πόλη Μεξικού	19,16	7,67
Μαϊάμι	28,83	6,83
Νέα Υόρκη	262,33	10,83
Παρίσι	658,33	4,41
Φιλαδέλφεια	59,83	9,16
Πράγα	120	7
Σαν Φραντσίσκο	170,25	13,41
Σαντιάγκο	9,58	8,33
Σεούλ	66,67	2,5
Σγκαπούρη	184,34	7,5
Τόκιο	123,16	18,5
Βαρσοβία	30	5,5
Ουάσινγκτον	57,08	8,75

Πηγή: Global Property Alliance

* Μέγιστες Τιμές

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η ιεράρχηση των πόλεων με γνώμονα την προτίμηση που απολαμβάνουν από τις επιχειρήσεις για την εγκατάστασή τους. Οι πόλεις που βρίσκονται σταθερά στο υψηλότερο επίπεδο είναι το Λονδίνο, το Παρίσι, η Φρανκφούρτη, οι Βρυξέλλες και το Άμστερνταμ. Η Αθήνα βρίσκεται 28^η στην παγκόσμια κατάταξη για το 2002, μια θέση ελαφρά βελτιωμένη σε σχέση με το 2001.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.28: ΟΙ ΚΑΛΥΤΕΡΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ			
Κατάταξη			
Πόλη	2002	2001	1990
Λονδίνο	1	1	1
Παρίσι	2	2	2
Φρανκφούρτη	3	3	3
Βρυξέλλες	4	4	4
Άμστερνταμ	5	5	5
Βαρκελώνη	6	6	11
Μαδρίτη	7	8	17
Μιλάνο	8	11	9
Βερολίνο	9	9	15
Ζυρίχη	10	7	7
Μόναχο	11	10	12
Δουβλίνο	12	13	-
Ντύσσελτορφ	13	17	6
Στοκχόλμη	14	15	19
Γενεύη	15	12	8
Πράγα	16	21	23
Λισσαβόνα	17	16	16
Αμβούργο	18	18	14
Μάντσεστερ	19	14	13
Λυόν	20	20	18
Γλασκόβη	21	19	10
Ρώμη	22	25	-
Βιέννη	23	23	20
Κοπεγχάγη	24	24	-
Βουδαπέστη	25	22	21
Βαρσοβία	26	27	25
Ελσίνκι	27	26	-
Αθήνα	28	29	22
Όσλο	29	28	-
Μόσχα	30	30	24

Πηγή: European Cities Monitor 2002, Cush & Waeield & Baer

Οι καλύτερες πόλεις, συγκρίνοντας το τίμημα ενός μισθώματος σε σχέση με την αξία του χώρου γραφείων, παρουσιάζουν μια πιο ευμετάβλητη κατάσταση. Στην πρώτη θέση εμφανίζεται η Μπαρτσελόνα και ακολουθούν η Πράγα, η Γλασκόβη, η και Βαρσοβία. Η Αθήνα για το 2002 κατατάσσεται στη 15^η θέση, σημειώνοντας βελτίωση σε σχέση με το 2001, που βρισκόταν στην 17^η θέση. (Πίνακας 3.26)

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.29: ΠΡΟΤΙΜΗΣΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΙΩΝ ΜΕΧΡΙ ΤΟ 2006	
Παρίσι	56
Λονδίνο	53
Μαδρίτη	44
Μιλάνο	42
Βρυξέλες	39
Βαρκελώνη	39
Βαρσοβία	33
Φρανκφούρτη	30
Άμστερνταμ	30
Πράγα	30
Λισσαβόνα	30
Βερολίνο	28
Μόναχο	28
Μόσχα	27
Ρώμη	26
Βουδαπέστη	25
Βιέννη	25
Αμβούργο	24
Ντύσσελντορφ	23
Αθήνα	23
Ζυρίχη	22
Δουβλίνο	21
Γενεύη	21
Κοπεγχάγη	20
Στοκχόλμη	20
Λυόν	17
Ελσίνκι	16
Μάντσεστερ	16
Όσλο	15
Βουκουρέστι	11

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.30: ΟΙ ΚΑΛΥΤΕΡΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΣΕ ΟΡΟΥΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΡΑΦΕΙΩΝ		
Κατάταξη		
Πόλη	2002	2001
Μπαρτσελόνα	1	2
Πράγα	2	9
Γλασκόβη	3	5
Βαρσοβία	4	8
Βουδαπέστη	5	6
Λυόν	5	7
Λισσαβόνα	7	1
Μαδρίτη	8	12
Βρυξέλες	9	9
Δουβλίνο	10	4
Μάντσεστερ	11	3
Βερολίνο	12	9
Άμστερνταμ	13	15
Ντύσσελντορφ	14	13
Αθήνα	15	17
Αμβούργο	15	25
Παρίσι	17	17
Φρανκφούρτη	18	20
Λονδίνο	19	15
Μιλάνο	20	22
Στοκχόλμη	20	17
Βιέννη	22	22
Κοπεγχάγη	23	20
Ελσίνκι	24	14
Μόσχα	25	29
Μόναχο	25	22
Ζυρίχη	27	27
Γενεύη	28	29
Ρώμη	29	27
Όσλο	30	26



Πηγή: European Cities Monitor 2002, Cush & Waeield & Baer

Παράλληλα, οι επιλογές των εταιριών για την πρόθεση τοποθεσίας μελλοντικής εγκατάστασης ή εξάπλωσης συγκεντρώνονται στο Παρίσι, το Λονδίνο, τη Μαδρίτη, το Μιλάνο και τις Βρυξέλλες. (Πίνακας 3.27)

Ιδιαίτερης μνείας χρήζουν, επίσης, τα κριτήρια βάσει των οποίων μία επιχείρηση επιλέγει την τοποθεσία εγκατάστασης ή εξάπλωσής της. Στην πρώτη θέση από πλευράς σημαντικότητας βρίσκεται η διαθεσιμότητα καταρτισμένου προσωπικού. Σημασία δίνεται, επίσης, στην υποδομή και στην ευκολία σύνδεσης αυτής με πελάτες. Το επιχειρηματικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται επίσης σημαντικό, όσο και το κόστος απασχόλησης του προσωπικού. Η αξία των γραφειακών χώρων σε σχέση με το απαιτούμενο μίσθωμα ακολουθεί, όπως και η διαθεσιμότητα των επαγγελματικών ακινήτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.31: ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (%)		
	2002	2001
Διαθεσιμότητα καταρτισμένου προσωπικού	59	55
Εύκολη πρόσβαση σε αγορές και πελάτες	57	58
Σύνδεση συγκοινωνίας με άλλες πόλεις ή διεθνώς	51	51
Ποιότητα τηλεπικοινωνιών	46	45
Επιχειρηματικό περιβάλλον σύμφωνα με τη φορολογία και την ύπαρξη χρηματοδοτικών κινήτρων	34	32
Κόστος προσωπικού	32	31
Παρεχόμενη αξία του χώρου γραφείων σε σχέση με το μίσθωμα	30	29
Διαθεσιμότητα χώρου γραφείων	27	27
Ευκολία ταξιδιού γύρω από την πόλη	21	22
Ομιλούμενες γλώσσες	20	19
Ποιότητα ζωής των υπαλλήλων	18	15
Μόλυνση του περιβάλλοντος	12	9

Πηγή: European Cities Monitor 2002, Cush & Waeield & Baer

3.11 Συμπεράσματα

Η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσιάζει αρκετές ιδιομορφίες σε σχέση με τις περισσότερες αγορές του εξωτερικού. Η κτηματαγορά κάθε αστικού κέντρου είναι απόλυτα χωρικοποιημένη και οποιαδήποτε προσπάθεια γενίκευσης και εφαρμογής συμπερασμάτων σε ευρύτερη κλίμακα θα οδηγούσε σε αναξιόπιστα συμπεράσματα. Ακόμα και το κάθε είδος ακινήτου ξεχωριστά δύναται να διαφοροποιείται, όσον αφορά την αξία του, στην ίδια περιοχή και με τα ίδια χαρακτηριστικά, για ιδιαίτερους λόγους. Ωστόσο, η εμπειριστατωμένη και σφαιρική μελέτη μπορεί αναμφίβολα να παρέχει στον ενδιαφερόμενο μια γενική εικόνα της εκάστοτε τοπικής αγοράς ακινήτων.

Η διεθνής κτηματαγορά προφανώς περιλαμβάνει ένα τεράστιο σύνολο τοπικών κτηματαγορών. Το ενδιαφέρον, όμως, επικεντρώνεται στις αστικές περιοχές των σημαντικότερων κρατών, που ανήκουν στην κατηγορία των επονομαζόμενων ανεπτυγμένων. Η ανάλυση της ελληνικής αγοράς και η σύγκρισή της με την παγκόσμια, είναι δυνατό να φανερώσει αδυναμίες και πλεονεκτήματα και να δημιουργήσει νέες προοπτικές στην περαιτέρω έρευνα και ανάπτυξη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

4.1 Εισαγωγή

Η αξία των ακινήτων αποτελεί το επίκεντρο του ενδιαφέροντος της αγοράς ακινήτων. Η αξία αυτή επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων, των οποίων η διάγνωση και ανάλυση είναι απαραίτητη προκειμένου να κατανοηθεί επαρκώς η λειτουργία της κτηματαγοράς. Οι παράγοντες αυτοί, οι οποίοι δύνανται να είναι γενικοί, τοπικοί ή ειδικοί, διαμορφώνουν συγκεκριμένες συνθήκες που διαφοροποιούν άμεσα ή/ και έμμεσα την αξία κάθε ακινήτου και τελικώς την τιμή στην οποία αυτό θα πουληθεί. Παράλληλα, με την επίδρασή τους στην αξία των ακινήτων, οι παραπάνω παράγοντες διαμορφώνουν τον ευρύτερο τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού και επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση. Η εμπειριστατωμένη εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας απαιτεί τη συνεκτίμηση όλων των συντελεστών που επηρεάζουν την αξία, αλλά και το ειδικό βάρος που καθένας από αυτούς επέχει στην τελική διαμόρφωση της τιμής.

Ωστόσο, η διαδικασία εύρεσης των παραγόντων που επιδρούν είτε θετικά είτε αρνητικά στην αξία των ακινήτων είναι μία εξαιρετικά δύσκολη και σύνθετη διαδικα-

σία. Η μοναδικότητα κάθε ακινήτου είναι η αιτία για την ύπαρξη ενός μοναδικού συνόλου παραγόντων, οι οποίοι συνδιαμορφώνουν αποκλειστικά την αξία του στο παρόν και βραχυμεσοπρόθεσμα στο μέλλον. Το ειδικό βάρος κάθε παράγοντα είναι ιδιαίτερα δύσκολο να προσδιοριστεί, λόγω της χρονικής και χωρικής του αστάθειας στη συμπεριφορά και την εξέλιξη. Η δυσχέρεια αποδεικνύεται μεγαλύτερη, καθώς παρατηρείται μια δυναμική αλληλεξάρτησης και συσχέτισης σε υποσύνολα των παραπάνω συντελεστών, με φαινόμενα επικάλυψης και εγκάρσιας σύνδεσης. Όπως είναι, λοιπόν, φυσικό από τα όσα προαναφέρθηκαν, στη διαδικασία ακριβούς και απόλυτα αξιόπιστου προσδιορισμού των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων παρεισφρύει και η πιθανότητα σφάλματος, γεγονός που αποδεικνύεται περίτρανα από την αποτυχία σοβαρών προσπαθειών δημιουργίας οικονομετρικών μοντέλων για το σκοπό αυτό.

Στα πλαίσια της παρούσας έρευνας γίνεται μία προσπάθεια αναζήτησης των συντελεστών εκείνων, οι οποίοι επέχουν κυρίαρχο ρόλο στην αξία και την απόδοση των ακινήτων. Για το σκοπό αυτό έγινε ένας αρχικός διαχωρισμός και μία ιεραρχημένη κατηγοριοποίηση των παραπάνω παραγόντων, λαμβάνοντας υπόψη την ενδεχόμενη ύπαρξη δεσμών μεταξύ των υποσυνόλων που δημιουργήθηκαν. Πιο συγκεκριμένα, οι κατηγορίες που προέκυψαν περιλαμβάνουν τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε διαφορετική κλίμακα. Έτσι, οι παράγοντες που επιδρούν στην τιμή εξετάζονται σε:

- ◆ Σε επίπεδο χώρας
- ◆ Σε επίπεδο πόλης
- ◆ Σε επίπεδο τμήματος πόλης
- ◆ Σε επίπεδο ακινήτου ,

ενώ εκείνοι που επιδρούν στην απόδοση των ακινήτων αντιμετωπίζονται ενιαία.

Η αντιμετώπιση αυτή παρέχει τη δυνατότητα προσδιορισμού της βαρύτητας της κάθε ομάδας παραγόντων ή του κάθε παράγοντα εξειδικευμένα στη διαμόρφωση της αξίας. Η εκτίμηση αυτή είναι εφικτή σε περιπτώσεις όπου διατηρούνται όλοι οι παράγοντες σταθεροί και μεταβάλλεται μόνο μία κατηγορία ή ένας παράγοντας. Επιπλέον, η παραπάνω κατηγοριοποίηση εξυπηρετεί την ερμηνεία της διαφοροποίησης της αξίας μεταξύ χωρικών επιπέδων της ίδιας τάξης μεγέθους, ενώ συμβάλλει παράλληλα στον καθορισμό του βαθμού που διαφοροποιείται η αξία στο κάθε επίπεδο, εφόσον θεωρηθεί ότι η ομάδα των παραγόντων ή μέρος αυτής, μεταβάλλεται.

4.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία Ακινήτων σε Επίπεδο Χώρας

Η ανάπτυξη και η λειτουργία του πολεοδομικού ιστού μιας χώρας είναι μία περίπλοκη και ιδιαίτερα σύνθετη διαδικασία. Συνιστώσα της χωρικής διαφοροποίησης αυτής αποτελεί και η σταδιακή μεταβολή της αξίας των ακινήτων. Πλήθος παραγόντων συμμετέχουν στην παραπάνω διαδικασία και, επιδρώντας στις αξίες, διαμορφώνουν τις τιμές και τις διαφοροποιούν από χώρα σε χώρα. Συνήθως, κάθε κράτος διαμορφώνει ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές των ακινήτων κάθε κατηγορίας. Είναι προφανές ότι οποιαδήποτε αλλαγή των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων προκαλεί μεταβολές στην τιμή τους. Οι παράγοντες που δύνανται να προκαλέσουν τις σημαντικότερες αλλαγές στον τομέα της αξίας της ακίνητης περιουσίας σε επίπεδο κράτους συνοψίζονται στους εξής:

4.2.1 Πολιτικοί Παράγοντες

Η πολιτική διαδραματίζει πρωταγωνιστικό ρόλο σε κάθε τομέα της οικονομίας. Ως εκ τούτου επιδρά και στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, αλλά και σε αυτόν της αγοράς ακινήτων. Το πολιτικό σύστημα και οι πολιτικές αποφάσεις μπορούν να διαμορφώσουν το ευρύτερο πλαίσιο στο οποίο θα κινηθούν οι τιμές των οικονομικών αγαθών, είτε άμεσα είτε έμμεσα. Η αξία των ακινήτων, σε διακρατικό ή κρατικό επίπεδο, δέχεται επιρροές από πλήθος πολιτικών κινήσεων και αποφάσεων, οι οποίες επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά τις τιμές, τις μεταβάλλουν ή τις διαμορφώνουν.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η κτηματαγορά της Κύπρου, η οποία μεταβάλλεται έντονα τα τελευταία χρόνια. Η πλήρης ένταξη της Μεγαλονήσου στην Ευρωπαϊκή Ένωση και η προοπτική της επίλυσης του πολιτικού προβλήματος, έδωσε νέα πνοή στον τομέα των ακινήτων και αποτελεί πλέον πόλο έλξης για ξένους επενδυτές. Σύμφωνα με εκτιμήσεις τοπικών παραγόντων της αγοράς, αναμένονται εντυπωσιακές άνοδοι σε γραφειακούς και εμπορικούς χώρους, καθώς και στον τομέα των κατοικιών. Πιο συγκεκριμένα, στους παρακάτω πίνακες εμφανίζονται οι υπάρχουσες τιμές σε ακίνητα κατοικιών και οικοπέδων παράλληλα με τις μελλοντικές τάσεις.

Πίνακας 4.1: Τιμές Διαμερισμάτων το 2002 και το 2003 για τέσσερις μεγάλες πόλεις της Κύπρου

Οικιστικά Ακίνητα- Διαμερίσματα			
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Αγοραίες τιμές ανά m ² το 2002 σε λίρες Κύπρου	Αγοραίες τιμές ανά m ² το 2003	Προβλέψεις- Τάσεις 2004- 2005
Λευκωσία	400- 520	500- 700	Ανοδικές ↑
Λεμεσός	370- 480	415- 550	Ανοδικές ↑
Πάφος	350- 450	400- 450	Ανοδικές ↑
Λάρνακα	340- 435	380- 500	Ανοδικές ↑

Πηγή: Ακίνητη Περιουσία (Ενθετο στην Ημερησία της Παρασκευής 09- 01- 2004)

Πίνακας 4.2: Τιμές Οικιών το 2002 και το 2003 για τέσσερις μεγάλες πόλεις της Κύπρου

Οικιστικά Ακίνητα- Οικίες			
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Αγοραίες τιμές ανά m ² το 2002 σε λίρες Κύπρου	Αγοραίες τιμές ανά m ² το 2003	Προβλέψεις- Τάσεις 2004- 2005
Λευκωσία	400- 520	500- 700	Ανοδικές ↑
Λεμεσός	370- 480	415- 550	Ανοδικές ↑
Πάφος	350- 450	400- 450	Ανοδικές ↑
Λάρνακα	340- 435	380- 500	Ανοδικές ↑

Πηγή: Ακίνητη Περιουσία (Ενθετο στην Ημερησία της Παρασκευής 09- 01- 2004)

Πίνακας 4.3: Τιμές Οικοπέδων το 2002 και το 2003 για τέσσερις μεγάλες πόλεις της Κύπρου

Οικιστικά Ακίνητα- Οικόπεδα			
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Αγοραίες τιμές ανά m ² το 2002 σε λίρες Κύπρου	Αγοραίες τιμές ανά m ² το 2003	Προβλέψεις- Τάσεις 2004- 2005
Λευκωσία	400- 520	500- 700	Ανοδικές ↑
Λεμεσός	370- 480	415- 550	Ανοδικές ↑
Πάφος	350- 450	400- 450	Ανοδικές ↑
Λάρνακα	340- 435	380- 500	Ανοδικές ↑

Πηγή: Ακίνητη Περιουσία (Ενθετο στην Ημερησία της Παρασκευής 09- 01- 2004)

Οι βασικότεροι πολιτικοί παράγοντες που επηρεάζουν και διαμορφώνουν τις αξίες των ακινήτων είναι οι παρακάτω:

⇒ **Η πολιτική ανάπτυξης και ιδιαίτερα η περιφερειακή πολιτική.** Η άσκηση της επηρεάζει τη γεωγραφική κατανομή των αξιών και, ανάλογα με τη μορφή της, μπορεί να επιδράσει αυξητικά ή μειωτικά στις τιμές της συνολικής αξίας. Για το λόγο αυτό, δέον είναι να μετριάζονται οι κοινωνικές και γεωγραφικές ανισότητες, οι οποίες απορρέουν από την έντονη αστικοποίηση των πόλεων και την άναρχη ανάπτυξή τους και οι οποίες περιορίζουν τη συνολική μέγιστη της παραγόμενης αξίας. Ο ισόρροπος ρόλος των αστικών κέντρων και η ορθολογική ανάπτυξη του συνόλου τους κρίνεται αποφασιστικής σημασίας.

⇒ **Η πολιτική παρέμβασης.** Το κράτος έχει τη δυνατότητα παρέμβασης στην αγορά σε μια προσπάθεια εκτόνωσης των αντικρουόμενων δυνάμεων που δημιουργούνται από διαφορετικά κέντρα συμφερόντων. Ωστόσο, όταν οι παρεμβάσεις αποδεικνύονται αποτυχημένες, προκαλούν περισσότερα προβλήματα από όσα αρχικώς υπολογίστηκε ότι θα έλυναν. Κατά κανόνα, οι παρεμβάσεις στην ελεύθερη λειτουργία της κτηματαγοράς δημιουργούν ατέλειες, που συχνά μεταβάλλονται όταν τα μέτρα διόρθωσης υποκινούνται από σκοπιμότητες. Συνήθη μέτρα που επηρεάζουν τις αξίες ακινήτων εκφράζονται από την πολιτική «δημιουργίας» αστικής γης, η οποία πρέπει να συμβαδίζει σε εθνικό επίπεδο με τις ανάγκες του πληθυσμού για αστικό χώρο και από την πολιτική «παραγωγής» αστικού χώρου, η οποία οφείλει να αποσκοπεί στην κάλυψη αναγκών των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων (πρόγραμμα λαϊκής κατοικίας).

⇒ **Η πολιτική γης.** Η Πολιτική Γης (Π.Γ.) είναι το σύνολο των κανονιστικών ρυθμίσεων και επιχειρησιακών παρεμβάσεων που αναλαμβάνει η πολιτεία για την πλήρωση των εξής κύριων στόχων κοινωνικής σημασίας:

α) Τη ρύθμιση των αγορών γης και την οργάνωση του χώρου με συνέφεια και ορθολογικότητα.

β) Το μετριασμό των επιπτώσεων της κοινωνικά άνισης αναδιανομής του πλούτου, που προκαλούνται από τη λειτουργία της αγοράς γης.

Γενικότερος σκοπός της πολιτικής γης είναι η μέγιστη δυνατή συνέργεια των αστικών λειτουργιών και η βιώσιμη ανάπτυξη, σε συνδυασμό με την αποκομιδή μερών της υπεραξίας, που προκύπτει από τη λειτουργία της κτηματαγοράς από την κοινωνία. Η εφαρμογή των μέτρων- που ταυτόχρονα αποτελούν και τα εργαλεία της πο-

λιτικής γης- δύναται να προκαλέσει έντονες αλλαγές στις αξίες των ακινήτων. Για το λόγο αυτό, η πολιτική γης και η τεχνική νομοθεσία (Γ.Ο.Κ.) πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά μεταβαλλόμενη και κοινωνικά δίκαιη.

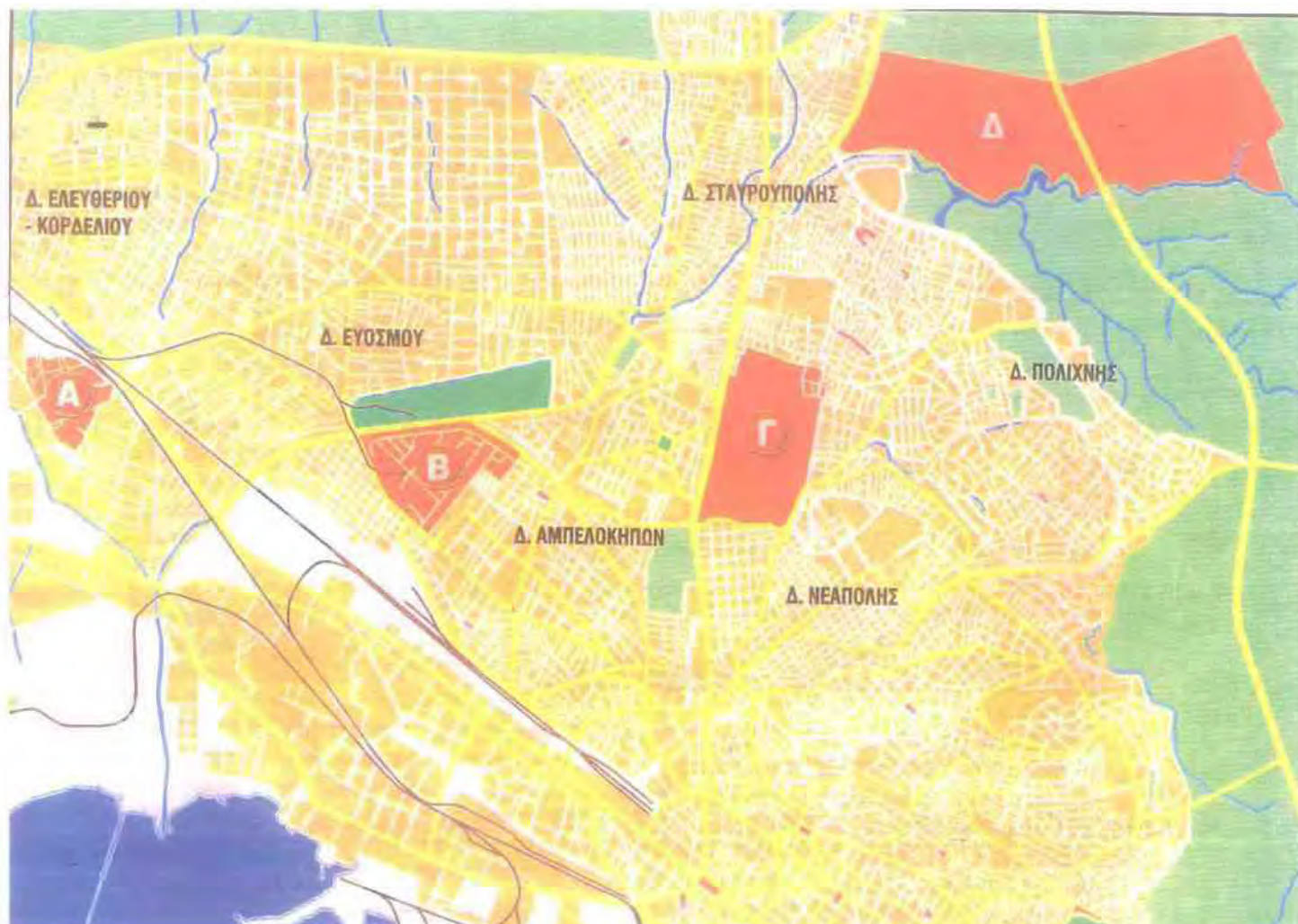
⇒ **Οι γενικοί πολιτικοί παράγοντες.** Η μορφή διακυβέρνησης, το πολιτικό σύστημα, η συνταγματική μορφή της ιδιοκτησίας και οι θεσμικοί περιορισμοί της αγοράς αποτελούν μερικούς από τους παράγοντες που επιδρούν σε μικρή κλίμακα στην τελική αξία κάποιου ακινήτου αποσπασματικά, επηρεάζοντας όμως ουσιαστικά την αξία των ακινήτων σε επίπεδο χώρας.

⇒ **Οι κυβερνητικές επιλογές.** Οι αποφάσεις των κυβερνητικών στελεχών και κυρίως των Υπουργείων Οικονομικών, Εθνικής Οικονομίας, Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος έχουν άμεσες επιδράσεις στην αξία των ακινήτων. Μεσομακροπρόθεσμα, οι κυβερνητικές επιλογές μπορούν να μεταβάλουν ακόμα και το ευρύτερο χωρικοοικονομικό πλαίσιο, στο οποίο εντάσσονται τα ακίνητα και ειδικότερα η χρηματική ερμηνεία της αξίας τους.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η απόφαση του Υπουργείου Άμυνας για παραχώρηση των στρατοπέδων Ζιάκα, Καρατάσιου, Παύλου Μελά και Μεγάλου Αλεξάνδρου στους οικείους και όμορους δήμους της Θεσσαλονίκης, στο πλαίσιο του εθνικού προγράμματος μετεγκατάστασης. Η απόφαση αυτή μετέβαλλε το πολεοδομικό ~~status~~ status σε ένα μεγάλο μέρος της Θεσσαλονίκης, καθώς η συνολική έκταση των ~~περι~~ περιπου 1.853 στρεμμάτων που απελευθερώθηκε διαμόρφωσε νέες προοπτικές στην οικονομία, αφενός μεν των συγκεκριμένων περιοχών, αφετέρου δε στην ευρύτερη οικονομία της πόλης.

Στον παρακάτω χάρτη της Δυτικής Θεσσαλονίκης σημειώνονται τα συγκεκριμένα στρατόπεδα και προβάλλεται η σημασία της απελευθέρωσης αστικού χώρου στα συγκεκριμένα σημεία:

Χάρτης 4.1: Τα στρατόπεδα που απομακρύνονται από τον αστικό ιστό της Δ. Θεσσαλονίκης



ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΑ

- Α** ΖΙΑΚΑ
- Β** Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ
- Γ** ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ
- Δ** ΚΑΡΑΤΑΣΙΟΥ

Πηγή Τσαπικίδης 2003, σελ. 105

4.2.2 Κοινωνικοί Παράγοντες

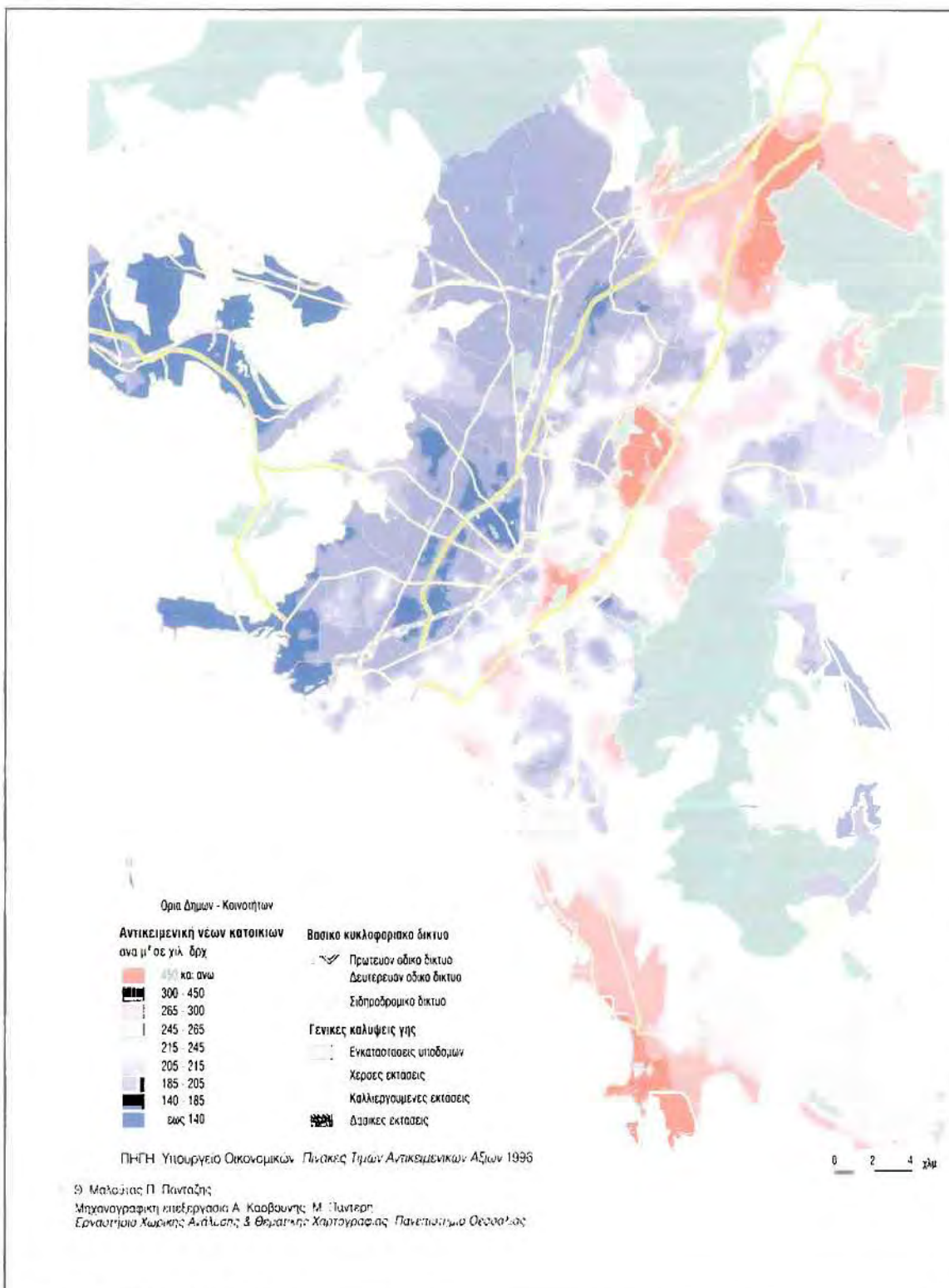
Το ακίνητο αποτελεί και κοινωνικό αγαθό παράλληλα με την οικονομική του υπόσταση. Ανέκαθεν, η κατοχή ακίνητης περιουσίας προσέδιδε την ιδιότητα της οικονομικής ευμάρειας στον ιδιοκτήτη και τον διαχώριζε από τους υπόλοιπους πολίτες. Αφ' ης στιγμής η αξία των ακινήτων επιφέρει επιπτώσεις στην κοινωνία και, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι η κοινωνία αποτελεί αίτιο και αιτιατό σε κάθε ζήτημα που την αφορά, εύλογα προκύπτει ότι ένα σύνολο κοινωνικών παραγόντων επιδρούν στην αξία των ακινήτων. Οι βασικότεροι από τους παραπάνω παράγοντες είναι:

⇒ *Η κοινωνική διαστρωμάτωση και ο κοινωνικός διαχωρισμός.* Η δημιουργία αστικών περιοχών μέσα σε πόλεις οι οποίες χαρακτηρίζονται από υψηλό βαθμό οικονομικής ομοιογένειας έχει άμεσες χωρικές συνέπειες, καθώς και μεταβολές στις αξίες των ακινήτων. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν περιοχές όπως το Πανόραμα στη Θεσσαλονίκη, ο Άγιος Στέφανος και η Εκάλη, όπου οι τιμές των ακινήτων εκτινάχθηκαν, δίχως τα φυσικά χαρακτηριστικά ή η ποιότητα της περιοχής να ερμηνεύουν ικανοποιητικά τη μεταβολή αυτή. Μία ικανοποιητική ερμηνεία παρέχεται από όσους υποστηρίζουν ότι η δραματική αυτή άνοδος των τιμών είναι αποτέλεσμα της ιδιότυπης οικονομίας συγκέντρωσης που αναπτύχθηκε λόγω αγοραστικού ενδιαφέροντος που εκδηλώθηκε από συγκεκριμένη ομάδα πολιτών με ιδιαίτερα υψηλά εισοδήματα. Η οικιστική ανάπτυξη τέτοιων περιοχών, δημιουργεί συνήθως περιοχές-δορυφόρους, οι οποίες κατά κανόνα εξυπηρετούν τις ανάγκες των πλουσιότερων περιοχών. Προφανώς, η διαδικασία αυτή μεταβάλλει τη ζήτηση και την προσφορά, κυρίως όμως μεταβάλλει την αξία των ακινήτων.

Στους παρακάτω χάρτες παρουσιάζεται η χωρική διαφοροποίηση των αντικειμενικών τιμών ακινήτων και η κατανομή του πληθυσμού σε σχέση με το είδος απασχόλησης στην πόλη της Αθήνας, με στοιχεία από την Στατιστική Υπηρεσία σύμφωνα με την απογραφή του 1991.

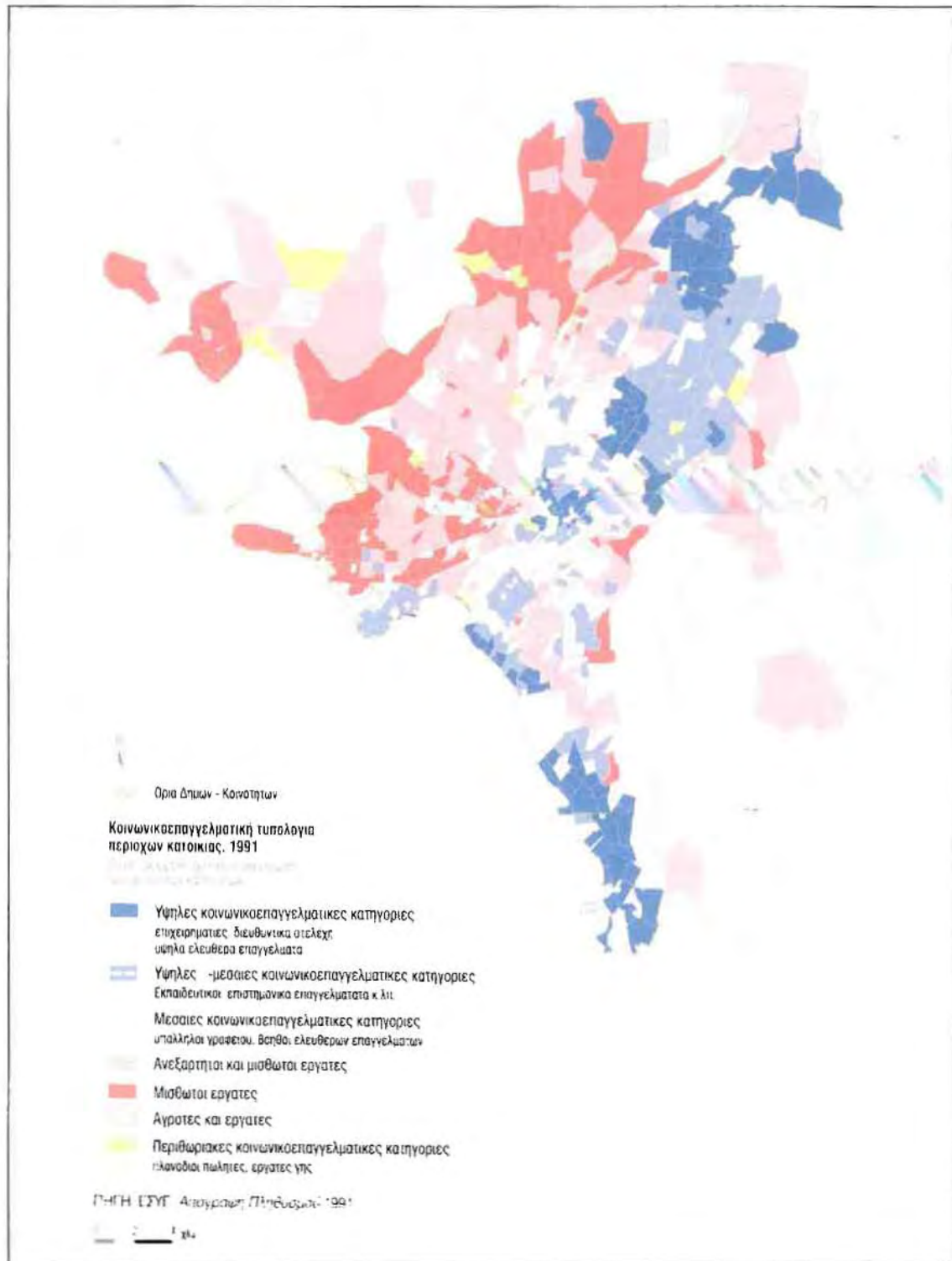
Όπως φαίνεται από τους παρακάτω χάρτες, η κατανομή των τιμών των ακινήτων ακολουθεί την κατανομή των εισοδημάτων. Δηλαδή, η αξία των ακινήτων συνδέεται άμεσα με τη χωρική κατανομή των κοινωνικών στρωμάτων.

Χάρτης 4.2: Αντικειμενικές Αξίες Κατοικιών στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας



Πηγή: Μαλούτας 2000, σελ. 20

Χάρτης 4.3: Κοινωνικοεπαγγελματική Τοπολογία Περιοχών Κατοικίας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας



Πηγή: Μαλούτας 2000, σελ 46

⇒ **Η κοινωνική δυναμική.** Η διαμόρφωση της τιμής ενός ακινήτου αποτελεί απόρροια της επιθυμίας του πωλητή για μέγιστο κέρδος και την επιδίωξη του αγοραστή για ελάχιστο κόστος. Η κερδοσκοπία, όπως προαναφέρθηκε, παρεισφρύει έντονα στη διαδικασία αυτή επιφέροντας σημαντικά αποτελέσματα. Η δυνατότητα των ιδιοκτητών να κερδοσκοπήσουν επηρεάζει άμεσα τις τιμές των ακινήτων. Από την άλλη, κάθε πιθανή αντίδραση των εν δυνάμει αγοραστών μπορεί υπό ορισμένες συνθήκες να έχει εξίσου σοβαρά αποτελέσματα, έστω και όχι άμεσα. Ουσιαστικά, η κοινωνική αυτή διαμάχη μεταφέρει το σημείο ισορροπίας της αγοράς είτε προς όφελος των αγοραστών, είτε προς όφελος των πωλητών. Για το λόγο αυτό, είναι απαραίτητο να αναπτύσσεται μια κοινωνικά ισόρροπη αστική ανάπτυξη με ελαχιστοποίηση του απαιτούμενου κοινωνικού κόστους.

⇒ **Οι κοινωνικές δομές και μεταλλαγές.** Η δομή της κοινωνίας, η κοινωνική σκέψη και οι βασικές κοινωνικές λειτουργίες και διαδικασίες επεμβαίνουν δυναμικά στα οικονομικά, πολιτικά, κοινωνικά και πολιτιστικά τεκταινόμενα μιας χώρας. Η ρευστότητα των προαναφερθέντων παραγόντων οδηγεί στη συνεχή δημιουργία νέων δομών, προκαλώντας έντονες μεταλλαγές. τα αίτια γέννησης των παραγόντων αυτών βρίσκονται συγκεκριμένα:

- ✓ στο υπάρχον κοινωνικό σύστημα,
- ✓ στις δημιουργούμενες συγκρούσεις των κοινωνικών ομάδων και την προσαρμογή τους στο διαμορφούμενο status,
- ✓ στις εξελίξεις των ιδεολογιών, των ιδεών και των ιδανικών.

Μακροπρόθεσμα και σε επίπεδο χώρας, η διαμόρφωση νέων δομών στην κοινωνία οδηγεί σε μεταβολές στη διάρθρωση και τη μορφή της οικονομίας. Άμεση απόρροια του γεγονότος αυτού είναι και η δημιουργία μιας ομάδα κοινωνικών παραγόντων, που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων και τη διαφοροποιούν ποσοτικά.

⇒ **Τα επιθυμητά χαρακτηριστικά και πρότυπα.** Τα ακίνητα αποτελούν περιουσιακό στοιχείο και ουσιαστικά αποτιμώνται σε χρήμα. Ανέκαθεν, ο κατεξοχήν τρόπος κοινωνικής κατηγοριοποίησης των ανθρώπων ήταν το εισόδημα. Το ακριβό ή το φθηνό ακίνητο αυτοχαρακτηρίζει τον ιδιοκτήτη και του προσάπτει ένα σύνολο ιδιοτήτων. Όχι σπάνια αναπτύσσονται ανάμεσα στους ιδιοκτήτες πρότυπα συμπεριφοράς που δεν ερμηνεύονται με τη λογική και τη διαδικασία του ορθολογισμού. Από-

τελούν απλά επιθυμίες τους για κάλυψη αναγκών χωρίς λογική επεξεργασία και συνήθως προσπάθειες μιμητισμού ή αποφυγής ταύτισής τους με συγκεκριμένα πρότυπα. Ο αστικός χώρος διαμορφώνει την αξία του σε συνάρτηση με τα δημιουργούμενα πρότυπα αναγκών, την ορισμένη συμπεριφορά των εν δυνάμει αγοραστών, τις συγκεκριμένες διεργασίες και αλληλεπιδράσεις, καθώς επίσης και με τη διαμόρφωση των προτιμήσεων των αγοραστών. Η εξέλιξη των κοινωνικών δομών οφείλει να περιορίζει την ανάπτυξη τέτοιων επιθυμιών, τουλάχιστον σε ευρεία κλίμακα.

⇒ **Ο πληθυσμός.** Ο πληθυσμός αποτελεί την ποσοτικοποίηση της κοινωνίας. Οι επιλογές, οι τάσεις και οι αποφάσεις της μάζας αποτελούν μαθηματική έκφραση των κοινωνικών της αναζητήσεων. Πέρα από την κοινωνική του υπόσταση, ο πληθυσμός επηρεάζει άμεσα την αξία των ακινήτων, αφού μεταβάλλει τον αριθμό των αγοραστών και των πωλητών. Οι ειδικότεροι πληθυσμιακοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων είναι:

- ✓ η διάρθρωση του πληθυσμού και άλλα δημογραφικά χαρακτηριστικά, όπως οι ηλικίες, το φύλο, η σύνθεση και το επίπεδο των οικογενειών,
- ✓ η ποσοτική σχέση πληθυσμού-χώρου, η οποία δημιουργεί αύξουσα στενότητα ακινήτων με την αύξηση του πληθυσμού,
- ✓ οι παράγοντες κατανομής και ανακατανομής του πληθυσμού, οι οποίοι δημιουργούν συγκεκριμένη διασπορά και κινητικότητα,
- ✓ οι δημογραφικές εξελίξεις και διαφοροποιήσεις. Η πρόσδοδος και άρα η αξία των ακινήτων, αυξάνεται με την αύξηση του πληθυσμού, όταν ο αστικός χώρος παραμένει σταθερός.

4.2.3 Οικονομικοί Παράγοντες

Τα ακίνητα αποτελούν οικονομικά αγαθά. Είναι, συνεπώς, προφανές ότι η εξέλιξη της αξίας τους θα είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με πλήθος άλλων οικονομικών παραγόντων. Για παράδειγμα, η τιμή ενοικίασης ενός βιομηχανικού ακινήτου θα εξαρτάται άμεσα από την τιμή και το κόστος του παραγόμενου προϊόντος. Είναι φανερό, λοιπόν, ότι κάθε οικονομικός συντελεστής επιδρά είτε έντονα είτε αμυδρά στην αξία των ακινήτων. Ωστόσο, ένα μικρό σύνολο των παραγόντων αυτών λειτουργούν απόλυτα προσδιοριστικά στην τιμή των ακινήτων. Οι σημαντικότεροι από αυτούς είναι:

⇒ **Το βιοτικό επίπεδο.** Το βιοτικό επίπεδο, εκφραζόμενο μέσω του εισοδήματος και της κατανομής του, δημιουργούν τη δυνατότητα για κάλυψη αυξημένων αναγκών και προκαλούν τη μετατόπιση του σημείου ισορροπίας των καμπυλών D-S σε ποιοτικά καλύτερο και ποσοτικά μεγαλύτερο αστικό χώρο. Έτσι, αυξάνεται η ποιότητα και η έκταση της μέσης ζητούμενης επιφάνειας, π.χ. για κατοικία, προκειμένου να καλυφθούν οι σύγχρονες ανάγκες. Οι προδιαγραφές σταδιακά αυξάνονται και οι υπάρχουσες κατοικίες με σύγχρονες υποδομές, καλαίσθητη αρχιτεκτονική και μεγάλη σχετικά επιφάνεια σημειώνουν πρόσθετη αύξηση στην αξία τους, λόγω της δυναμικής της αγοράς και κυρίως λόγω της αύξησης της ζήτησης.

⇒ **Ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης.** Η αστική ανάπτυξη αντικατοπτρίζει την οικονομική εξέλιξη. Οι τιμές των ακινήτων σε μια αναπτυσσόμενη κοινωνία με έντονες τάσεις αστικοποίησης, διαμορφώνονται με γνώμονα την ανάγκη του νέου αστικού πληθυσμού για στέγαση. Σε μία ανεπτυγμένη χώρα, της οποίας η οικονομία εδράζεται στον τριτογενή παραγωγικό τομέα, οι τιμές διαμορφώνονται ως αποτέλεσμα της αναζήτησης της ποιότητας των ακινήτων.

⇒ **Η γενική οικονομική κατάσταση και τα οικονομικά δεδομένα.** Όπως προαναφέρθηκε, τα ακίνητα εντάσσονται στα οικονομικά αγαθά με συνέπεια να υπόκεινται στο σύνολο των οικονομικών κανόνων και συνθηκών. Ωστόσο, οι τιμές των ακινήτων αποτελούν συνήθως τον τελικό αποδέκτη ενός ευρύτερου συνόλου εξελίξεων. Είναι χαρακτηριστικό ότι η αύξηση των τρομοκρατικών φαινομένων προκάλεσε συρρίκνωση του τουριστικού δυναμικού, απώλεια σημαντικού ποσοστού του τουριστικού τζίρου, μείωση της ζήτησης και τελικά μείωση της αξίας των τουριστικών ακινήτων.

⇒ **Η οικονομική πολιτική.** Τα κέντρα διαμόρφωσης της οικονομικής πολιτικής, τα οποία συνήθως είναι τα Υπουργεία Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, έχουν την αποκλειστική αρμοδιότητα καθορισμού των οικονομικών στόχων, καθώς και των μέτρων που πρέπει να ληφθούν προς την κατεύθυνση αυτή. Η ανεργία, η δομή της απασχόλησης, ο πληθωρισμός, η δημοσιονομική πολιτική και η ανάπτυξη των τομέων της οικονομίας είναι μερικοί από τους τομείς των αρμοδιοτήτων των παραπάνω φορέων και ταυτόχρονα παράγοντες μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Είναι φανε-

ρή η σχέση οικονομικής πολιτικής και αξίας ακινήτων.

⇒ **Η οικονομική σταθερότητα.** Το οικονομικό κλίμα που επικρατεί σε μία χώρα επιδρά έμμεσα σε κάθε οικονομική δραστηριότητα. Αυτό επηρεάζεται από τις συνθήκες ισορροπίας που δημιουργούνται, αλλά και από τις διακυμάνσεις που παρατηρούνται. Τα χαμηλά επίπεδα πληθωρισμού, η σταθερή δημοσιονομική πολιτική και η ορθολογική νομισματική πολιτική παγιώνουν την οικονομική σταθερότητα και δημιουργούν προϋποθέσεις περαιτέρω ανάπτυξης. Βέβαια, οι παράγοντες αυτοί επηρεάζουν άμεσα και την τιμή των ακινήτων. Έτσι, η πτώση της αξίας του χρήματος (πληθωρισμός) ή η πτώση του επιπέδου των τιμών (αντιπληθωρισμός), η υποτίμηση του εθνικού νομίσματος κλπ. δημιουργούν καταστάσεις ανισορροπίας που εκτοξεύουν τις τιμές των ακινήτων για λόγους πραγματικούς, αλλά και ως αποτέλεσμα του αισθήματος ανασφάλειας για το ρευστό διαθέσιμο.

⇒ **Η οικονομική δραστηριότητα.** Η οικονομική δραστηριότητα είναι απολύτως ανάλογη με την επενδυτική δραστηριότητα. Οι τοποθετήσεις κεφαλαίου στον τομέα του *real estate* διαφοροποιούν την παραγωγικότητα του αστικού χώρου και επηρεάζουν τις τιμές. Παράλληλα, τα έργα υποδομής, καθώς και οι ιδιωτικές πρωτοβουλίες μεταβάλλουν την αξία των ακινήτων σε ευρεία κλίμακα, ιδιαίτερα όταν αυτές είναι κρατικής εμβέλειας.

⇒ **Η φορολογία των ακινήτων.** Η φορολογία συνιστά έναν από τους αμεσότερους παράγοντες μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Το κόστος μεταβίβασης και οι ειδικές φορολογικές επιβαρύνσεις ή τα τεκμήρια που αφορούν τα ακίνητα, επηρεάζουν τις τιμές και για το λόγο αυτό η μορφή τους δεν πρέπει να δημιουργεί καταστάσεις ανισορροπίας. Η ευνοϊκή φορολογία δύναται να αναθερμάνει σημαντικά τη ζήτηση, ενώ επιπλέον φόροι στα ακίνητα μπορούν να απομακρύνουν σημαντικά κεφάλαια από την κτηματαγορά.

⇒ **Η πρόσοδος των ακινήτων.** Η πρόσοδος επέχει ταυτόχρονα θέση αιτίου και αιτιατού στη μεταβολή της αξίας των ακινήτων, αφού η πρώτη εξαρτάται από αυτήν και ταυτόχρονα την προσδιορίζει. Άλλωστε, η πρόσοδος αποτελεί βασικό στοιχείο προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων στις περισσότερες επιστημονικές μεθόδους

προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

⇒ **Το κόστος κατασκευής.** Το κατασκευαστικό κόστος εντάσσεται στο ευρύτερο πλαίσιο της οικονομικής αξιοποίησης ακινήτων. Βρίσκεται σε άμεση εξάρτηση τόσο με το κόστος των πρώτων υλών όσο και με το κόστος άλλων παραγωγικών συντελεστών, όπως η εργασία και τα ημερομίσθια. Το κόστος κατασκευής εμφανίζεται χωρικοποιημένο ανάλογα με τις συνθήκες, με αποτέλεσμα το κατασκευαστικό κόστος να ποικίλλει στα διάφορα διαμερίσματα της χώρας.

Σημαντικός, επίσης, είναι ο συσχετισμός του κόστους με τον χρόνο, λαμβανομένης υπ' όψη και της παράλληλης επίδρασης άλλων παραγόντων, όπως οι αλλαγές στη νομοθεσία κλπ. Για τη διευκόλυνση της παρακολούθησης των μεταβολών του κόστους κατασκευής διαμορφώνεται περιοδικά από την εθνική στατιστική υπηρεσία ο «δείκτης τιμών κατασκευής».

4.2.4 Χωροταξικός Σχεδιασμός

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αφορά τη βέλτιστη δυνατή αξιοποίηση της χωρικής έκτασης του κράτους. Αυτή επιτυγχάνεται επιδιώκοντας τη διάταξη και λειτουργία εκείνη που θα μεγιστοποιήσει το κοινωνικό όφελος και την κοινωνική ευημερία. Ο χωροταξικός σχεδιασμός επηρεάζει είτε αρνητικά είτε θετικά το σύνολο των λειτουργιών που λαμβάνουν χώρα σε εθνική κλίμακα και ειδικότερα το οικονομικό γίνεσθαι. Ουσιαστικά, η χωροταξία στοχεύει στη μεγιστοποίηση της συνολικής παραγόμενης αξίας, γεγονός που επηρεάζει την αξία των ακινήτων ως παράγοντα της παραγωγικής διαδικασίας και τμήμα της οικονομίας. Πιο συγκεκριμένα, οι χωροταξικοί συντελεστές που έχουν τη μέγιστη επιρροή στη διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων είναι:

⇒ **Η χωροταξική ισορροπία.** Αυτή προκύπτει μέσω της σύγκρουσης οικονομικών και χωρικών συντελεστών και είναι εντελώς ασταθής, αφού προϋποθέτει:

✓ ορθολογική κατανομή των διαθέσιμων εδαφικών εκτάσεων στους τομείς παραγωγής,

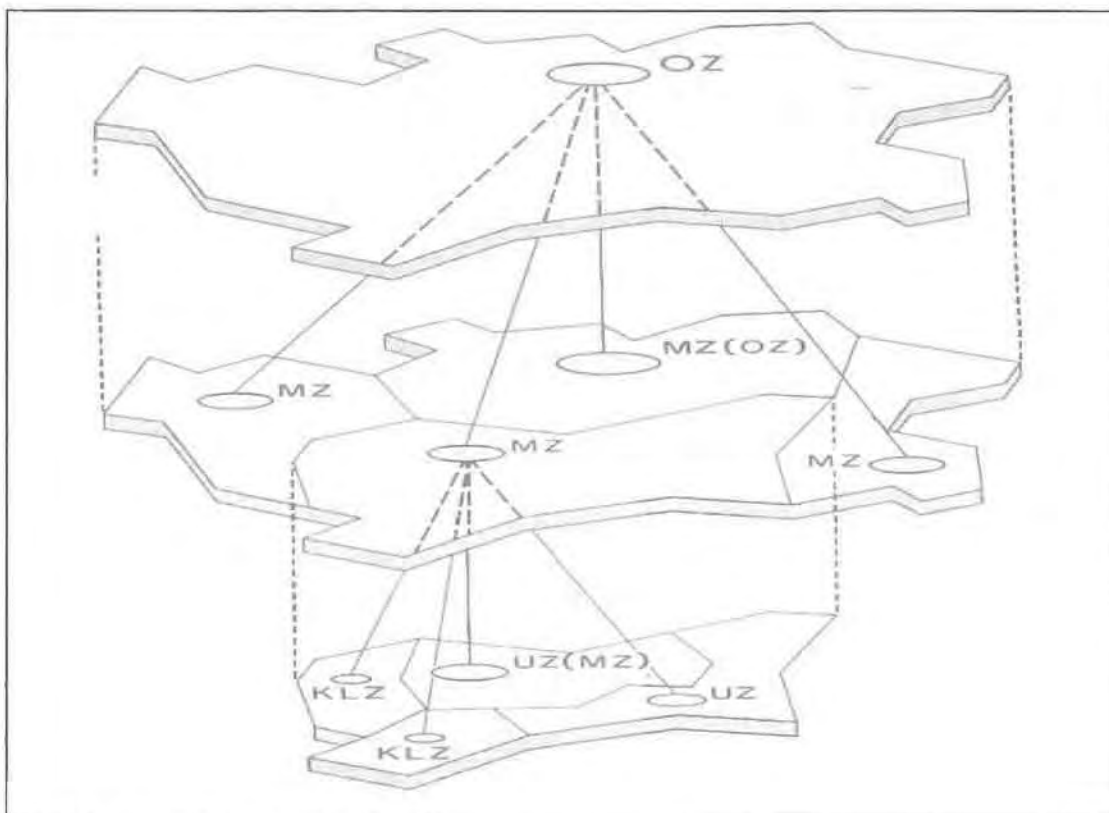
✓ αριστοποίηση του συνδυασμού των χρήσεων, η οποία επιτυγχάνεται με την καθιέρωση περιορισμών για την παραγωγική ή μη χρήση και σε μακροοικονομική κλίμακα. Έτσι, δημιουργείται το «εν χρήσει» μοντέλο χρήσεων,

✓ ορθολογική χωροθέτηση των δραστηριοτήτων, ώστε να προκύπτει η μέγιστη χρησιμότητα.

⇒ **Η οργάνωση των αστικών κέντρων.** Η ποσοτική και ποιοτική μορφή των σύγχρονων αστικών κέντρων, οι αναπτυξιακές απειλές που εμφανίζονται σε αυτά, η χωρική κατανομή των χρήσεων, τα διαμορφούμενα πρότυπα δόμησης, οι νέες αστικές δυνατότητες και η «συνάρτηση παραγωγής» αστικού εδάφους λειτουργούν καταλυτικά στη διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων. Στο παρακάτω διάγραμμα εμφανίζεται το σύστημα των ιεραρχημένων κέντρων και των επιπέδων αναφοράς που εφαρμόζεται στη Γερμανία. Το σύστημα περιλαμβάνει το περιφερειακό κέντρο (OZ), τα κέντρα μέσης βαθμίδας (MZ), πόλεις δηλαδή μεσαίου μεγέθους, και τα κέντρα κατώτερης ή κατώτατης βαθμίδας, δήμους δηλαδή και χωριά.

Εξαρτήσεις αναπτύσσονται μεταξύ 1^{ου} και 2^{ου} επιπέδου, καθώς και μεταξύ 2^{ου} και 3^{ου}. Το σύστημα αυτό είναι ουσιαστικό για τις γενικές τάσεις των τιμών των ακινήτων. Μία ενδεχόμενη μεταβολή των εξαρτήσεων αυτών θα είχε άμεσες επιπτώσεις στις τιμές.

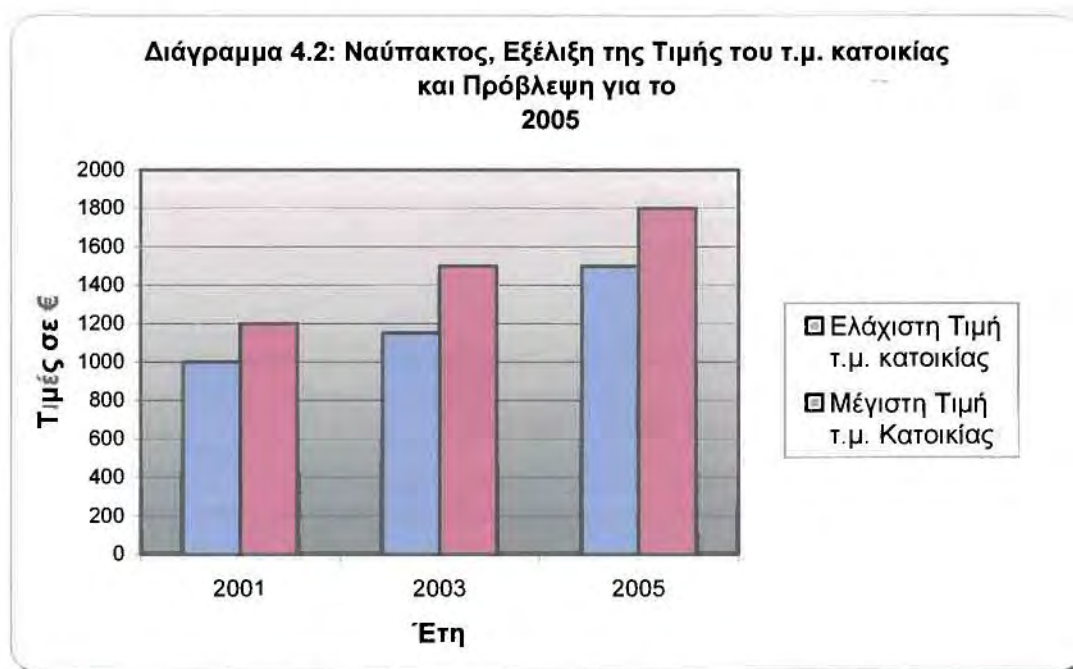
Διάγραμμα 4.1: Το Σύστημα ιεραρχημένων κέντρων στη Γερμανία



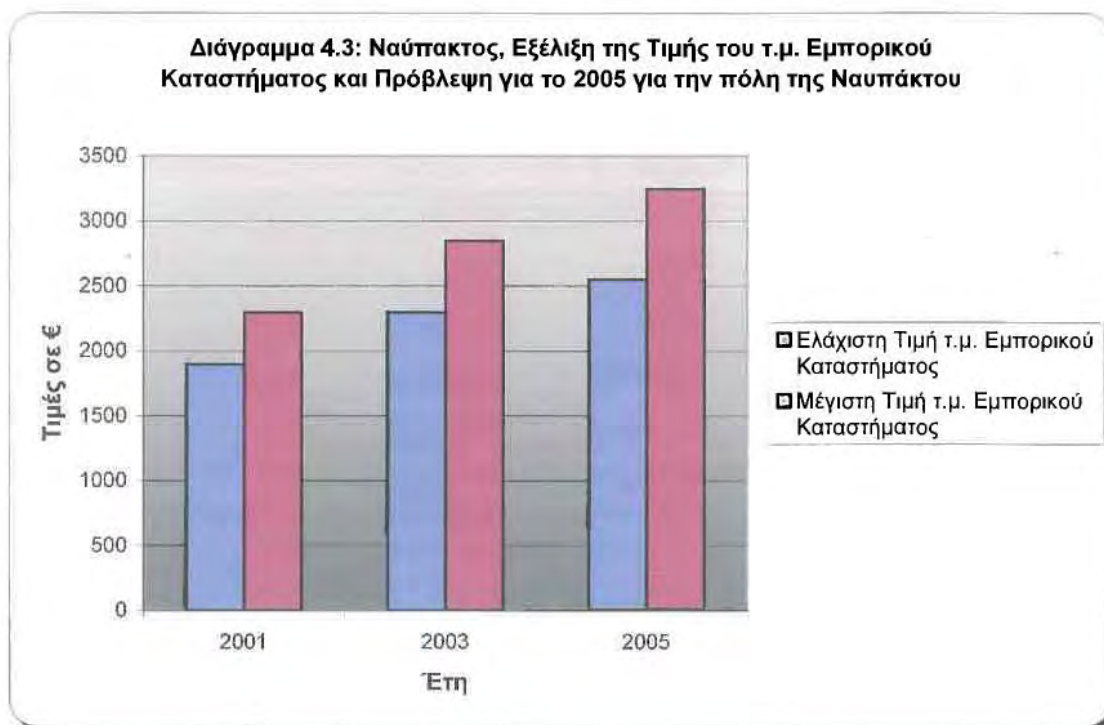
Πηγή: Αραβαντινός 1997, σελ 221

⇒ **Η ανάπτυξη του αστικού ιστού.** Το σύστημα των αστικών κέντρων ή το δίκτυο των πόλεων αποτελεί τον σκελετό της αστικής ανάπτυξης μιας χώρας. Τα κριτήρια ιεράρχησης των πόλεων σε σχέση με τον πληθυσμό, τη σημασία, τη λειτουργία και τις υποδομές καθορίζουν τις εξαρτήσεις μεταξύ των πόλεων και τις τάσεις δημιουργία πόλων έλξης για πολίτες και επιχειρήσεις. Το γεγονός αυτό έχει έντονες επιπτώσεις στην αξία των ακινήτων, αφού κατά κανόνα οι τιμές τους είναι ανάλογες της σημασίας των πόλεων που βρίσκονται.

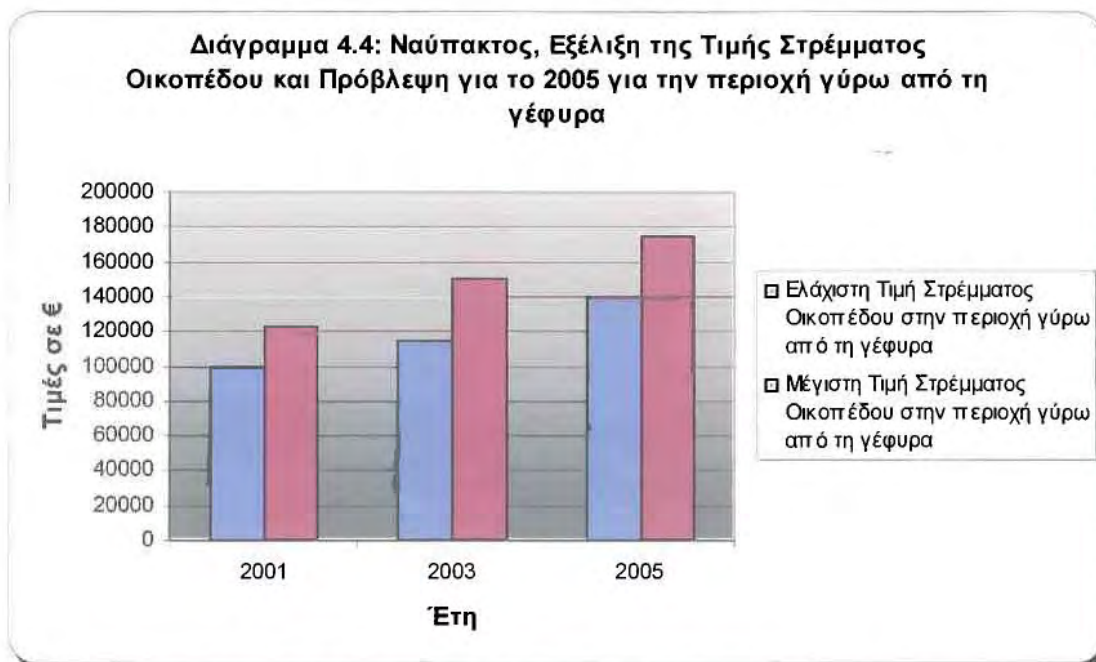
⇒ **Οι υπηρεσίες σε εθνική κλίμακα.** Οι υπηρεσίες αυτές αφορούν κυρίως τις επικοινωνίες, τις μεταφορές, στο οδικό δίκτυο, καθώς και άλλα έργα υποδομής σε εθνικό επίπεδο και επιδρούν έμμεσα και μεσομακροπρόθεσμα στις τιμές των ακινήτων. Η μελλοντική ζεύξη του Ρίου-Αντίρριου αναδιαμόρφωσε την αγορά ακινήτων της γύρω περιοχής. Στην πρώτη γραμμή ζήτησης είναι τα σημεία εκείνα που βρίσκονται κοντά στη έξοδο και στη είσοδο της γέφυρας, ενώ ακολουθούν τα αστικά κέντρα του Αντίρριου και της Ναυπάκτου. Στα παρακάτω διαγράμματα φαίνεται η πορεία των τιμών των ακινήτων στην τελευταία διετία.



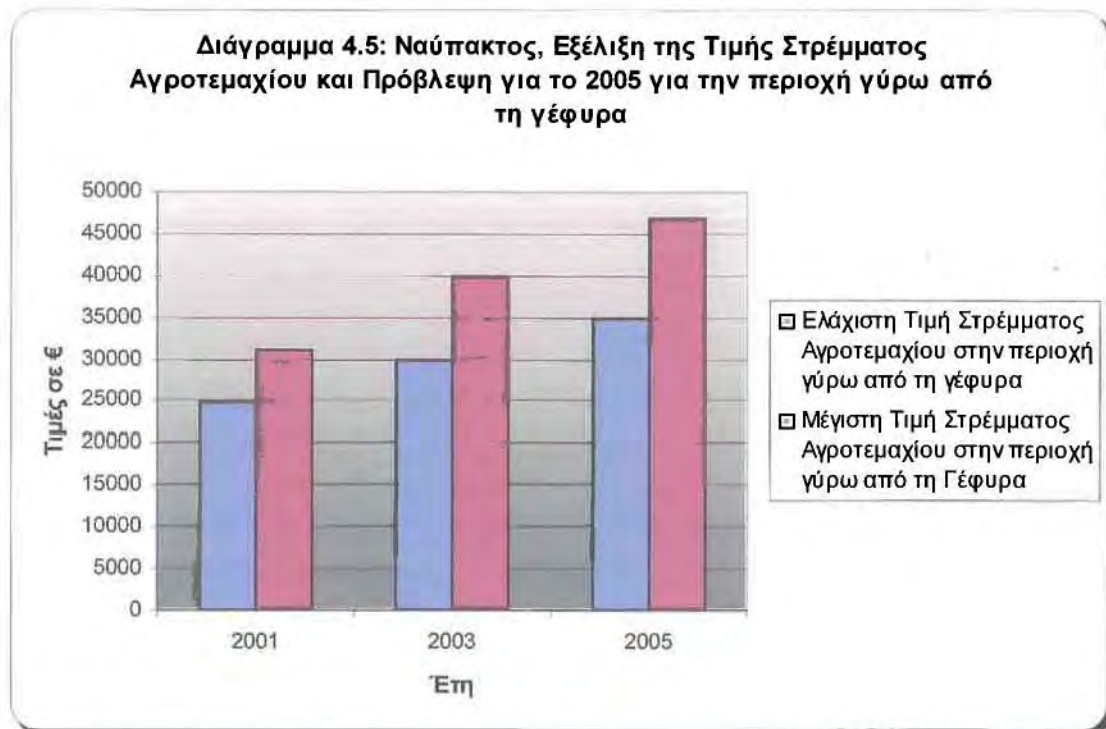
Πηγή: Ακίνητη Περιουσία (Ένθετο της Ημερησία της Παρασκευής 17-10-2003)



Πηγή: Ακίνητη Περιουσία (Ένθετο της Ημερησία της Παρασκευής 17-10-2003)



Πηγή: Ακίνητη Περιουσία (Ένθετο της Ημερησία της Παρασκευής 17-10-2003)



Πηγή: Ακίνητη Περιουσία (Ένθετο της Ημερησία της Παρασκευής 17-10-2003)

4.2.5 Άλλοι Παράγοντες

Υπάρχει και ένα σύνολο παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων σε κλίμακα χώρας και δε μπορεί να ενταχθεί στις παραπάνω κατηγορίες. Οι κυριότεροι από τους παράγοντες αυτούς είναι:

⇒ **Τα φυσικά χαρακτηριστικά.** Αυτά περιλαμβάνουν κυρίως το κλίμα, τα στοιχεία της φυσικής υποδομής, τη σεισμική δραστηριότητα κλπ.

⇒ **Οι ιστορικοί και πολιτιστικοί παράγοντες.** Αυτοί συχνά επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων και μπορούν να διακριθούν σε παράγοντες που οφείλονται:

- ✓ σε ιστορικούς ή πολιτιστικούς λόγους,
- ✓ σε ιστορικούς ή πολιτιστικούς λόγους, οι οποίοι επιβάλλουν πρόσθετους περιορισμούς των χρήσεων,
- ✓ σε ειδικά αστικά καθεστάτα ή συνήθειες, οφειλόμενες σε ιστορικούς λόγους.

⇒ **Η τεχνολογία.** Η τεχνολογία ανέκαθεν προσέδιδε υπεραξία στα αγαθά. Όσο υψηλότερη τεχνολογία ενσωμάτωνε ένα προϊόν τόσο υψηλότερη τιμή αποκτούσε. Η

εφαρμογή της τεχνολογίας στο χώρο και ιδιαίτερα στα ακίνητα μεταβάλλει την αξία τους, αφού προκύπτει μείωση του κόστους, ελαχιστοποίηση του μόχθου και μεγιστοποίηση του αποτελέσματος. Η τεχνολογική και τεχνική εξέλιξη διαφοροποιεί τις αξίες των ακινήτων και διακρατικά και διαχρονικά, αλλά ακόμη και μεταξύ των διαμερισμάτων της χώρας, όπου υπάρχουν διαφορετικές δυνατότητες εφαρμογής των σύγχρονων μεθόδων της τεχνολογίας και της τεχνικής.

4.3 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία Ακινήτων σε Επίπεδο Πόλης

Η αστική ανάπτυξη, χωρική και ποιοτική, είναι μία διαδικασία εξαιρετικά σύνθετη και περίπλοκη. Ουσιαστικά, η μετεξέλιξη μιας πόλης προκύπτει ως αποτέλεσμα του συγκερασμού των οικονομικών, πολιτικών, κοινωνικών και πολιτιστικών πιέσεων που απορρέουν από τις λειτουργίες που φιλοξενούνται σε ένα αστικό κέντρο. Η πορεία και η θέση μιας πόλης στο σύγχρονο σύστημα ιεράρχησης διαμορφώνεται από τη μέτρηση ή τη σύγκριση μιας ομάδας συντελεστών. Οι γενεσιουργοί παράγοντες των παραπάνω συντελεστών είναι ουσιαστικά υπεύθυνοι για την άνιση και ανισόρροπη εξέλιξη των αστικών κέντρων.

Τμήμα των προαναφερθέντων παραγόντων αφορούν την αστική οικονομία και οικονομική επιδρώντας στην κατανομή των χρήσεων γης και τη διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων. Έτσι, σε κάθε πόλη διαμορφώνεται ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές των διαφόρων κατηγοριών ακινήτων. Ορισμένοι από τους παράγοντες που σημειώθηκε παραπάνω ότι επιδρούν στις αξίες σε επίπεδο κράτους ισχύουν και σε επίπεδο πόλης. Αφαιρώντας αυτούς, οι κυριότερες ομάδες παραγόντων σε επίπεδο πόλης που επιδρούν τις αξίες των ακινήτων αναφέρονται παρακάτω.

4.3.1 Πολεοδομική οργάνωση

Η διάρθρωση και η οργάνωση του αστικού χώρου αποσκοπεί στη μεγιστοποίηση του βαθμού εξυπηρέτησης των αναγκών των φυσικών και νομικών προσώπων. Η διαδικασία αυτή πρέπει να γίνεται με γνώμονα τη βέλτιστη αξιοποίηση του χώρου, γεγονός που άμεσα οδηγεί στην αύξηση της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας. Ο αστικός προγραμματισμός με οριζόντιες και κάθετες κατευθύνσεις, μέσω ειδικών

κατηγοριών παραγόντων κατέχει πρωταγωνιστικό ρόλο στη διαμόρφωση της τελικής αξίας των ακινήτων. Οι βασικές κατηγορίες των παραγόντων αυτών είναι οι εξής:

⇒ **Η ειδική τεχνική νομοθεσία και οι αλλαγές της.** Οι τιμές των ακινήτων λειτουργούν αντανακλαστικά στις μεταβολές της νομοθεσίας αναφορικά με τους πολεοδομικούς και κατασκευαστικούς κανόνες. Το νομικό και οργανωτικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού δεν είναι διαχρονικά σταθερό, γεγονός που επιτρέπει τις έντονες αυξομειώσεις των τιμών. Έντονο και πρόσφατο παράδειγμα μεταβολής της νομοθεσίας είναι η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία καθίσταται υποχρεωτική η απόσταση μεταξύ δύο οικοδομών. Η απόφαση αυτή θα αλλάξει την εικόνα των πυκνοκατοικημένων περιοχών των πόλεων και προφανώς θα επηρεάσει τις τιμές των ακινήτων που βρίσκονται εκεί. Η κατάσταση που επικρατεί σε πυκνοκατοικημένες περιοχές απεικονίζεται στις παρακάτω φωτογραφίες.



Άλλα χαρακτηριστικά παραδείγματα αλλαγής της νομοθεσίας με επιπτώσεις στην αξία των ακινήτων αποτελούν:

✓ Οι μεταβολές των συντελεστών δόμησης και ο καθορισμός του επιτρεπόμενου ύψους. Οι δύο αυτοί παράγοντες μπορούν να αλλάξουν ριζικά και την εικόνα μιας πόλης και την αξία των ακινήτων, όπως εύστοχα απέδειξε η περίπτωση ανέγερσης ουρανοξυστών.

✓ Μεταβολές στις κατασκευαστικές προδιαγραφές. Κάθε αλλαγή στους κανονισμούς κατασκευής των κτιρίων επηρεάζει το κόστος κατασκευής του και συνακόλουθα μεταβάλλει τις τιμές των ακινήτων.

⇒ **Ο σχεδιασμός.** Τα ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια πρωτίστως και οι ειδικές πολεοδομικές μελέτες δευτερευόντως, αποτελούν τα βασικότερα εργαλεία του κρατικού μηχανισμού για την καλύτερη και ισόρροπη ανάπτυξη ενός αστικού κέντρου. Η δομή, η μορφή και το σχέδιο μιας πόλης επιδρά έντονα στις τιμές των ακινήτων. Οι ειδικότεροι παράγοντες που περιλαμβάνονται στον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι:

- ✓ η δημιουργία πόλων αστικών λειτουργιών, εκτός του κύριου αστικού κέντρου
- ✓ το ποσοστό των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων,
- ✓ ο καθορισμός του πλέγματος ροής πεζών και μέσων,
- ✓ το μέγεθος και το σχήμα των οικοδομικών τετραγώνων, η προβλεπόμενη πυκνότητα κλπ.

⇒ **Οι δυνατότητες και οι περιορισμοί.** Η πολεοδομική πολιτική που εφαρμόζεται σε μια χώρα και ειδικότερα σε μία περιοχή, περιλαμβάνει ένα σύνολο προσδιοριστικών και περιοριστικών διατάξεων. Οι διατάξεις αυτές καθορίζουν ουσιαστικά τους βασικούς ποιοτικούς άξονες ανάπτυξης και το γενικότερο πλαίσιο των τοπικών δυνατοτήτων. Οι βασικοί πολεοδομικοί περιορισμοί συνίστανται στις θεσπιζόμενες χρήσεις.

Οι επιλογές των ιδιωτών για χωροθέτηση μιας λειτουργίας επηρεάζονται άμεσα από τις τάσεις της αγοράς. Ωστόσο, οι επιλογές που προέρχονται από τον κεντρικό μηχανισμό οφείλουν να είναι περισσότερο ορθολογικές, ιδίως όταν εξυπηρετούν το κοινωνικό συμφέρον. Οι κρατικές επιλογές ευνοούν ορισμένους ιδιοκτήτες και επηρεάζουν άλλους που βρίσκονται σε ζώνες με λιγότερο επικερδή χρήση. Έτσι, ο ιδιο-

κτήτης κατοικίας κοντά σε νέα βιομηχανική περιοχή θα χάσει μέρος της αξίας του ακινήτου του, ενώ στην ίδια περιοχή ο ιδιοκτήτης βιομηχανικού ή αποθηκευτικού ακινήτου θα σταθεί ιδιαίτερα ωφελημένος.

4.3.2 Ανάπτυξη Πόλης

Η οικιστική ανάπτυξη της πόλης και η οργάνωσή της οδηγεί σε συγκεκριμένους ρυθμούς αστικοποίησης ή αποαστικοποίησης. Η λειτουργία των οικονομικών μονάδων σε μια πόλη ερμηνεύεται συνήθως με την αρχή της «ήσσονος προσπάθειας». Η αρχή αυτή υποστηρίζει ότι οι κάτοικοι φαίνεται να επιδιώκουν την ελαχιστοποίηση του κόστους μετακίνησης και για το λόγο αυτό στοχεύουν την εγκατάστασή τους σε συγκεκριμένες θέσεις. Ουσιαστικά, η οικιστική ανάπτυξη και μεγέθυνση μεταβάλλει τις τάσεις στο χώρο των ακινήτων και κατ' επέκταση τις επιθυμίες των πολιτών. Οι παράγοντες που προκαλούν τέτοιου είδους φαινόμενα συνοψίζονται κυρίως στους παρακάτω:

⇒ **Το σύστημα και το μέτρο ανάπτυξης.** Οι πολεοδομικές επιλογές επηρεάζουν και διαφοροποιούν το σύστημα ανάπτυξης της κάθε πόλης (μονοκεντρικό, πολυκεντρικό, κατά ζώνες, μεικτό, κλπ.), το οποίο προσδιορίζει ένα πλήθος παραγόντων που επιδρούν στις αξίες των ακινήτων. Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει το μέτρο ή ο βαθμός ανάπτυξης της πόλης, ο οποίος καθορίζει τις οικονομικές δυνατότητες που παρουσιάζονται σε ένα αστικό κέντρο για παραγωγή εισοδήματος, καθώς και ο βαθμός πιστότητας εφαρμογής του συνολικού πλαισίου, βάσει του οποίου αναπτύσσεται, εξελίσσεται και λειτουργεί μια πόλη. Οι παραπάνω παράγοντες διαμορφώνουν ένα συγκεκριμένο κλίμα, το οποίο επηρεάζει τις προθέσεις των ενδιαφερομένων, επιδρώντας ιδιαίτερα στις επιλογές των ιδιοκτητών, οι οποίοι διαγιγνώσκοντας τις υφιστάμενες συνθήκες είτε απομακρύνουν τα ακίνητά τους από την αγορά με στόχο την καλύτερη αξιοποίησή της στο μέλλον, είτε τα εισάγουν μαζικά σε αυτή. Σε κάθε περίπτωση μεταβάλλεται η προσφερόμενη ποσότητα και συνεπώς η τιμή.

⇒ **Τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες.** Η ποιότητα των δικτύων υποδομής αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους δείκτες του επιπέδου της πόλης. Οι υποδομές, σε συνδυασμό με τις υπηρεσίες που παρέχονται στους πολίτες αναδιαμορ-

φώνουν τα επίπεδα ανάπτυξης και καθορίζουν νέους οικονομικούς στόχους για μία αστική περιοχή. Οι βασικές κατηγορίες αστικών υποδομών αφορούν:

- ✓ την παροχή ενέργειας,
- ✓ την προσβασιμότητα,
- ✓ την παροχή υλικών μέσων,
- ✓ τη συλλογή και διάθεση των απορριμμάτων, καθώς και την απαγωγή και διάθεση των λυμάτων,
- ✓ την παροχή υπηρεσιών.

⇒ **Οι παρεμβάσεις.** Η αστική ανάπτυξη περιλαμβάνει τη σύσταση των χωροταξικών, ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων, καθώς και τις παρεμβάσεις όταν προκύπτει κάποιο πρόβλημα στην εφαρμογή τους ή όταν παρουσιάζεται κάποια ειδική περίπτωση. Οι παρεμβάσεις συνήθως έχουν διορθωτικό χαρακτήρα στην κατά ενιαίο και προκαθορισμένο τρόπο ανάπτυξη των πολεοδομικών κέντρων. Οι έμμεσες επιπτώσεις τους, ωστόσο, συχνά είναι σημαντικότερες από τις άμεσες, με αποτέλεσμα τελικά η ενέργειά τους να αποδεικνύεται αναποτελεσματική. Για το λόγο αυτό, οι παρεμβάσεις χρήζουν ιδιαίτερης προσεκτικού σχεδιασμού από επιστήμονες με άρτιο γνωστικό υπόβαθρο, ενώ η εφαρμογή τους οφείλει να μην παρεμποδίζει βίαια τις τάσεις που διαμορφώνονται από τη αγορά.

Η πιο οργανωμένη μορφή παρέμβασης που έχει σχεδιαστεί και εφαρμοστεί στην Ελλάδα είναι η κοινοτική πρωτοβουλία «Urban». Το πρόγραμμα αυτό περιλαμβάνει παρεμβάσεις σε μεγάλα αστικά κέντρα, όπου κυριαρχούν η αποβιομηχάνιση, η ανεργία, η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Βασικός του στόχος είναι η βελτίωση των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, η αναβάθμιση του περιβάλλοντος και η δημιουργία δικτύων κοινωνικού εξοπλισμού, ώστε να προσελκύονται οικονομικές δραστηριότητες που θα αλλάξουν την εικόνα των αστικών αυτών περιοχών, θα καλύψουν ένα σημαντικό μέρος της ανεργίας και θα θέσουν τις βάσεις της ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή.

Η πρωτοβουλία *Urban* θέτει εννέα κριτήρια, με τα οποία καθορίζεται η επιλεξιμότητα μιας περιοχής. Μια περιοχή πρέπει να πληροί τουλάχιστον τρία από αυτά:

- ✓ Υψηλό επίπεδο μακροχρόνιας ανεργίας.
- ✓ Χαμηλό επίπεδο οικονομικής δραστηριότητας.
- ✓ Υψηλό επίπεδο φτώχειας και αποκλεισμού.

✓ Συγκεκριμένη ανάγκη μετατροπής λόγω τοπικών οικονομικών και κοινωνικών δυσχερειών.

✓ Υψηλός αριθμός μεταναστών, εθνικών ομάδων και ομάδων μειονοτήτων ή προσφύγων.

✓ Χαμηλό επίπεδο εκπαίδευσης.

✓ Υψηλό επίπεδο εγκληματικότητας και παιδικής εγκληματικότητας.

✓ Ασταθείς δημογραφικές τάσεις.

✓ Περιβάλλον ιδιαίτερα επιβαρημένο.

Οι περιοχές της Ελλάδας οι οποίες εντάχθηκαν στην πρωτοβουλία *Urban* φαίνονται στον παρακάτω χάρτη:

Χάρτης 4.4: Περιοχές ενταγμένες στην πρωτοβουλία *Urban*



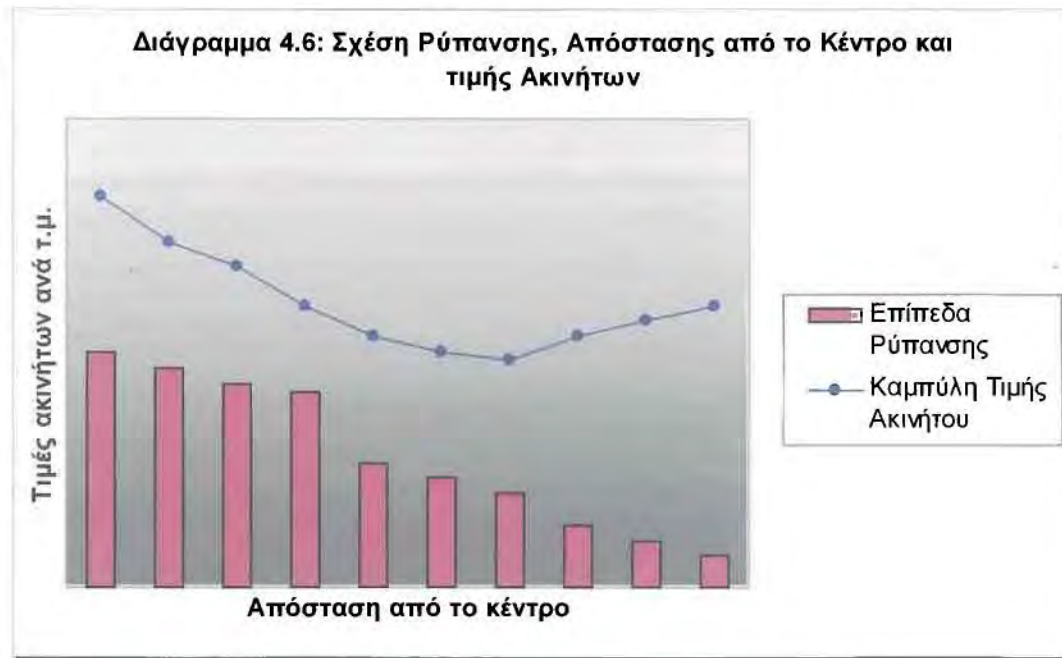
Πηγή: www.minenv.gr

Στις συγκεκριμένες περιοχές επενδύονται συνολικά κεφάλαια της τάξης των €63.374.923. Αν συνυπολογισθεί δε και ο πολλαπλασιαστικός οικονομικός παράγοντας, φαίνεται ότι τα αποτελέσματα στην οικονομία, τη μορφή και τη λειτουργία των πόλεων είναι έντονα. Η μεταβολή των παραγόντων αυτών οδηγεί με μαθηματική ακρίβεια στην μεταβολή των τιμών των ακινήτων στις συγκεκριμένες πόλεις.

4.3.3 Η Ποιότητα Ζωής

Σε ανεπτυγμένες κοινωνίες η ποιότητα του περιβάλλοντα χώρου αποτελεί σημαντικό συντελεστή της ζήτησης ακινήτων. Καθαρές περιοχές, με περιορισμένη ηχορύπανση και χωρίς βεβαρημένη ατμόσφαιρα, αποτιμώνται με υψηλές τιμές στην κτηματαγορά. Ταυτόχρονα, ωστόσο, συμβαίνει και το εξής παράδοξο: Η ρύπανση και η αξία των ακινήτων εμφανίζονται ως ανάλογα μεγέθη σε ορισμένες περιοχές. Στα κέντρα των πόλεων ενώ η ρύπανση αγγίζει σημεία απαγορευτικά, η ζήτηση για ακίνητα είναι αυξημένη και, όσο αυξάνεται η ρύπανση προς τα κεντρικότερα σημεία μιας πόλης, τόσο αυξάνονται και οι τιμές.

Στην πραγματικότητα, στο κέντρο υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν περισσότερο την τιμή των ακινήτων, όπως ο υψηλός βαθμός προσβασιμότητας. Αντίθετα, η αξία των ακινήτων μειώνεται όσο απομακρύνεται κάποιος από το κέντρο προφανώς όχι λόγω της ελαττωμένης ρύπανσης. Όταν η απόσταση από το κέντρο μεγαλώσει αρκετά, οι παράγοντες που διαμορφώνουν τις τιμές στις κεντρικές αστικές περιοχές ατονούν και τότε η ποιότητα του περιβάλλοντος και η ρύπανση επιδρά άμεσα στην τιμή του ακινήτου. Όπως φαίνεται και στο παρακάτω διάγραμμα, η καμπύλη της τιμής αλλάζει συμπεριφορά όταν η ποιότητα του περιβάλλοντος ξεκινά να επιδρά στην τιμή των ακινήτων και η απόσταση από το κέντρο αυξάνεται.



Πηγή: Ροβολής 2000, σελ 13 και Ιδία Επεξεργασία

Οι ποιοτικές μεταβλητές του περιβάλλοντος που συνδέονται με τις αξίες των ακινήτων εξαρτώνται από:

⇒ **Το κόστος ανάπτυξης.** Η οικονομική μεγέθυνση αλλοιώνει τη σχέση του ανθρώπου προς το φυσικό περιβάλλον. Η υποβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος λειτουργεί ανασταλτικά στην οικονομική πρόοδο και στη γενικότερη οικονομική ευημερία. Η ποσοτική οικονομική ανάπτυξη, που πραγματοποιείται με ρυθμό υψηλότερο από εκείνον που μπορεί να χαρακτηριστεί κοινωνικά άριστος, προκαλεί τη ρύπανση και την καταστροφή του οικολογικού περιβάλλοντος. Έτσι, προκύπτει ένα σύνθετο κοινωνικοοικονομοτεχνικό πρόβλημα με σημαντικές χωρικές διαστάσεις και επιπτώσεις, που ασφαλώς επηρεάζει την κτηματαγορά.

⇒ **Το κόστος προστασίας.** Η διατήρηση της ποιότητας του περιβάλλοντος αποτελεί πλέον κοινωνικό ζητούμενο. Στην κατεύθυνση αυτή γίνεται προσπάθεια συγκεκριμένης οργάνωσης του χώρου, η οποία στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των προερχόμενων από συγκρούσεις των ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων στο χώρο επιπτώσεων και την ορθολογική αξιοποίηση των φυσικών πόρων. Η διατήρηση και η προστασία του περιβάλλοντος οφείλουν να εναρμονίζονται με τα προγράμματα ανάπτυξης των αστικών κέντρων. Το κόστος προστασίας του περιβάλλοντος ή η απώλεια της

αξίας, που θα προέκυπτε έπειτα από εντονότερη δραστηριότητα με ιδιαίτερα οξυμέ-νες συνέπειες στο περιβάλλον, επηρεάζει τις τιμές των ακινήτων.

⇒ **Το κόστος υποβάθμισης.** Οι μετακινήσεις του πληθυσμού εντός των συνό-ρων ενός αστικού κέντρου οφείλονται τόσο στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου, όσο και στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Το γεγονός αυτό επιφέρει τεράστιες οίκο-νομικές επιπτώσεις και αποτελεί μια χαρακτηριστική αντίφαση μεταξύ των στόχων της οικονομικής ανάπτυξης.

⇒ **Τη μορφή υποβάθμισης.** Η ρύπανση του περιβάλλοντος εμφανίζεται με ποι-κίλες μορφές και σχετίζεται άμεσα με τη λειτουργία της παραγωγής και την κατά-νάλωση. Ανάλογα με τη μορφή της μπορεί να έχει δυσμενείς συνέπειες στη γη, τη θάλασσα ή τον αέρα. Η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, όμως, δεν αποτελεί μόνον απόρροια της όποιας μορφής ρύπανσης, αλλά και άλλων λόγων, όπως αυτή καθ' αυτή η δόμηση, οι αυθαίρετες κατασκευές και κυρίως η σύγκρουση ετερόκλητων χρήσεων σε μια αστική περιοχή.

4.3.4 Οι Χωρικές Διαφοροποιήσεις

Οι τοπικές οικονομίες επιδρούν έντονα στη χωροθέτηση βασικών λειτουργιών και στην εκτόνωση των χωρικών τάσεων που αναπτύσσονται κατά τόπους. Με τον τρόπο αυτό, ο χώρος διαφοροποιείται έντονα από περιοχή σε περιοχή, επηρεάζοντας άμεσα την εξέλιξη των τιμών. Οι κυριότερες κατηγορίες χωρικών διαφοροποιήσεων μεταξύ των διαφόρων αστικών κέντρων που επιδρούν στις αξίες των ακινήτων είναι:

⇒ **Η πολιτική γης.** Η πολιτική γης προσδίδει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά σε κά-ποιες περιοχές με την παροχή είτε επενδυτικών κινήτρων είτε κινήτρων εγκατάστα-σης ή μετεγκατάστασης. Η διαδικασία αυτή επηρεάζει θετικά ή αρνητικά τις αξίες των ακινήτων. Είναι, βέβαια, αυτονόητο ότι και σε αυτό το επίπεδο ισχύουν όσα έ-χουν αναφερθεί για την πολιτική γης στο επίπεδο της χώρας.

⇒ **Η κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του.** Η κατανομή του πληθυσμού παράγει πρωτογενείς παράγοντες που διαμορφώνουν τις τιμές των

ακινήτων. Η εσωτερική μετανάστευση, η συρρίκνωση ορισμένων αστικών κέντρων και η γιγάντωση κάποιων άλλων είναι αποτελέσματα της γενικότερης περιφερειακής πολιτικής, που ασκείται δημιουργώντας μια συγκεκριμένη κάθε φορά μορφή στον αστικό ιστό και η οποία επηρεάζει τις τιμές των ακινήτων.

⇒ **Ο σεισμικός κίνδυνος.** Η διαφοροποίηση του κινδύνου στα διάφορα πολεοδομικά κέντρα μιας χώρας επηρεάζει τις τιμές της κτηματαγοράς και την κατανομή τους. Για λόγους προφανείς, αποφεύγεται η εγκατάσταση σε περιοχές με υψηλό δείκτη σεισμικότητας. Ως επί το πλείστον, έπειτα από έναν σεισμό αξιοσημείωτου μεγέθους σε ένα αστικό κέντρο, παρατηρείται αύξηση των τιμών των ακινήτων στα γύρω κέντρα υπό την προϋπόθεση ότι αυτά δύνανται να εξυπηρετήσουν τη μεταφορά της ζήτησης στις περιοχές αυτές. Είναι φανερό, λοιπόν, ότι για τη δημιουργία νέων αστικών κέντρων πρέπει να λαμβάνεται υπ' όψη και ο παράγοντας «σεισμικός κίνδυνος».

4.4. Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε Επίπεδο Τμήματος Πόλης

Η πόλη μπορεί να διαχωριστεί σε τμήματα κατά ποικίλους τρόπους, ανάλογα με τις ανάγκες ανάλυσης που παρουσιάζονται. Οι βασικές θεωρητικές προτάσεις συνιστούν διαχωρισμό βάσει χαρακτηριστικών, τα οποία μπορούν να συνοψισθούν στα εξής:

- ✓ διοικητική δομή της πόλης ,
- ✓ διαβάθμιση της ανάπτυξης ,
- ✓ χωρικό διαχωρισμό των διαφόρων κοινωνικών ομάδων (π.χ. βάσει του εισοδήματος) ,
- ✓ πολεοδομικές διαφοροποιήσεις ,
- ✓ τύπος των χρήσεων ,
- ✓ διαβάθμιση της υποβάθμισης του περιβάλλοντος ,
- ✓ άλλα κριτήρια, όπως η διαφοροποίηση του υπεδάφους.

Οι κυριότερες ομάδες παραγόντων που διαφοροποιούν τις αξίες των ακινήτων σε επίπεδο τμήματος πόλης αναφέρονται στη συνέχεια.

4.4.1 Ροή Ανάπτυξης

Οι διαφορετικές ταχύτητες της αναπτυξιακής πορείας ορισμένων τμημάτων της πόλης προκαλούν ανισορροπία, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται πόλοι ανάπτυξης. Η άνιση ανάπτυξη των τμημάτων αυτών μπορεί να οφείλεται σε ποικίλους παράγοντες, όπως για παράδειγμα η διαφορετική δυναμική της κάθε περιοχής. Το φαινόμενο αυτό αποτελεί τροχοπέδη στην ανέλιξη άλλων τμημάτων του αστικού κέντρου, μειώνοντας το ρυθμό ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής και δημιουργεί ανισοκατανομή των αξιών. Οι εντυπώσεις, ωστόσο, αμβλύνονται με τη σταδιακή, συνεχιζόμενη και ισοροπημένη ανάπτυξη, δεδομένου ότι η μακροπρόθεσμη τάση στοχεύει και τελικά επιτυγχάνει την ομοιόμορφη ανάπτυξη των περιοχών.

Στην πραγματικότητα, η άνιση ανάπτυξη δημιουργεί διαφοροποιημένες τιμές των ακινήτων κατά ζώνες ζήτησης. Οι βασικοί παράγοντες, βρισκόμενοι σε άμεση συνάρτηση με τη ροή ανάπτυξης στα διάφορα τμήματα της πόλης, οι οποίοι επιδρούν στην αξία των ακινήτων, είναι οι παρακάτω:

⇒ *Η κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του.* Η χωρική κατανομή του πληθυσμού στα διάφορα τμήματα της πόλης και η μετακίνησή του εντός των συνόρων του αστικού κέντρου επιφέρει πολλαπλά και ποικίλα αποτελέσματα στις τιμές των ακινήτων. Κατ' αρχήν, η μετακίνηση πληθυσμών μεταβάλλει την ισορροπία προσφοράς και ζήτησης, αφού διαφοροποιεί την αναλογία των κατοίκων προς τη γη. Η ροή της μετακίνησης έχει φορά από υποβαθμισμένες περιοχές προς άλλες, υψηλότερου επιπέδου, προκειμένου να καταστεί εφικτό να βελτιωθούν οι συνθήκες διαβίωσης όσο το δυνατό περισσότερων κατοίκων. Δημιουργείται, έτσι το φαινόμενο της «προαστιοποίησης» των πόλεων. Η κατάσταση των τιμών παγιώνεται με τη χωρική ανακατανομή των κοινωνικών τάξεων στον αστικό ιστό, ενώ το κράτος με έργα υποδομής παρεμβαίνει για να αναχαιτίσει τη ροή και την ταχύτητα του φαινομένου και να βελτιώσει προς την επιθυμητή κατεύθυνση την κατανομή των δραστηριοτήτων του πληθυσμού, με περιορισμένη όμως αποτελεσματικότητα.

⇒ *Τα δίκτυα υποδομής και οι παρεχόμενες υπηρεσίες.* Η χωρική διαφοροποίηση των υποδομών και των παρεχόμενων υπηρεσιών, επιδρά έντονα στις τιμές των ακινήτων. Η ύπαρξη ή η πρόθεση για κατασκευή ποιοτικών υποδομών δύναται

στις περισσότερες περιπτώσεις να καθορίσει τη ζήτηση και την αξία. Ωστόσο, η επίδραση των έργων υποδομής μπορεί να είναι και αρνητική για μια συγκεκριμένη περιοχή. Στην κατηγορία αυτή μπορεί να συγκαταλεχθεί η περίπτωση της κατασκευής ενός αεροδρομίου, που επηρεάζει θετικά τις τιμές για τουριστικά ακίνητα, αρνητικά όμως τις τιμές των κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή. Άλλο χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η κατασκευή metro, η οποία επηρεάζει τις τιμές των ακινήτων κοντά στους σταθμούς, αφού μεταβάλλει την προσιτότητα και τον απαραίτητο χρόνο μετάβασης, παγώνει ή πιέζει όμως ταυτόχρονα τις τιμές πιο απομακρυσμένων περιοχών.

Ωστόσο, οι τιμές των ακινήτων μπορεί να διαφοροποιηθούν χωρικά και από μικρότερης τάξης μεγέθους έργα. Η πεζοδρόμηση μιας οδού εκτινάσσει τις τιμές των εμπορικών καταστημάτων, ανεβάζοντας δευτερευόντως τις τιμές των κατοικιών, επιδρά όμως αρνητικά σε άλλες κατηγορίες ακινήτων, όπως τα πάρκινγκ. Οι διαφοροποιημένες υποδομές και υπηρεσίες προκαλούν σύγχυση στην ομαλή κατανομή των τιμών των ακινήτων, δημιουργώντας υπεραξίες για τους ιδιοκτήτες τους. Για την αποφυγή του φαινομένου αυτού, η κρατική μηχανή οφείλει να στηρίζει την ισόρροπη ανάπτυξη των υποδομών σε όλη την έκταση του αστικού κέντρου.

⇒ *Οι επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων.* Σημαντικό ρόλο στη διαφοροποίηση των τιμών από τμήμα σε τμήμα μιας πόλης παίζει και ο βαθμός των επενδύσεων σε κάθε περιοχή και για κάθε κατηγορία ακινήτου. Τέτοιες διαφοροποιήσεις μπορούν να προκύψουν από την ένταση για νέες κατασκευές και από τα υπάρχοντα αποθέματα ακινήτων. Ουσιαστικά, το μέγεθος των επενδεδυμένων κεφαλαίων προσδιορίζει το ενδιαφέρον των επενδυτών για την κτηματαγορά, καθορίζοντας παράλληλα το βαθμό ανταγωνισμού μεταξύ των αγοραστών και των πωλητών για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων.

⇒ *Η διαφοροποίηση των αστικών περιοχών.* Η διαφορετική- κυρίως οικονομική- δραστηριότητα κάθε περιοχής και οι ζώνες χρήσεως στα διάφορα τμήματα της πόλης οδηγούν στο χωρικό διαχωρισμό και τη δημιουργία ομοιογενών ομάδων με ίδια χαρακτηριστικά. Οι παράγοντες αυτοί, σε συνδυασμό με τη διαφορετική ένταση ανάπτυξης των τμημάτων της πόλης, μεταβάλλουν την αξία των ακινήτων. Έτσι, οι τιμές των γραφείων στις οδούς στις οδούς 26^{ης} Οκτωβρίου και Ευελπίδων σε Θεσσαλονίκη και Αθήνα αντίστοιχα είναι ιδιαίτερα αυξημένες σε σχέση με τις όμορες

περιοχές. Αιτία είναι η ύπαρξη στην περιοχή των Δικαστικών Μεγάρων, η οποία εκτοξεύει τις τιμές των γραφείων σε υψηλότερα επίπεδα λόγω της τεράστιας ζήτησης για παρεμφερείς χώρους από τους δικηγόρους.

4.4.2 Χαρακτηριστικά Τμήματος

Ένα ακίνητο προσδιορίζεται από ένα σύνολο βασικών χαρακτηριστικών, τα οποία καθορίζουν τις δυνατότητές του, τη χρήση του και εν τέλει συνεπιδρούν στη διαμόρφωση της τιμής του. Για την καλύτερη ανάλυση των χαρακτηριστικών αυτών επιχειρήθηκε μία ομαδοποίηση, από την οποία προέκυψαν οι εξής κατηγορίες:

⇒ **Τα πολεοδομικά στοιχεία.** Η πολεοδομική πολιτική και οι πολεοδομικές παρεμβάσεις επιδρούν σε κάθε θέμα που άπτεται των ενδιαφερόντων της αστικής εξέλιξης. Ο εκ των άνω σχεδιασμός και οι γενικές κατευθύνσεις ανάπτυξης στον τομέα της πολεοδομίας, με τους κανονισμούς και τους περιορισμούς δόμησης, επηρεάζουν σημαντικά τις τιμές των ακινήτων.

⇒ **Τα επιθυμητά χαρακτηριστικά.** Τα γενικά χαρακτηριστικά των ακινήτων, όπως προαναφέρθηκε, κατέχουν πολύ σημαντικό ρόλο στη γενικότερη ζήτηση. Τα ειδικά χαρακτηριστικά όμως, είναι αυτά που δύνανται να διαφοροποιήσουν ακόμα περισσότερο τις τιμές. Η φήμη μιας περιοχής, η αστική οικονομία συγκέντρωσης, η απόσταση των ακινήτων από λιμάνια ή αεροδρόμια ή ακόμα και η δυνατότητα άμεσης γειτονίας με τη θάλασσα για τη χρήση ιδιωτικών σκαφών, μπορεί να επηρεάσουν έντονα την αξία ενός ακινήτου. Τα ειδικά χαρακτηριστικά, βέβαια, πρέπει να διαμορφώνονται βάσει των επιθυμιών των ενδιαφερομένων σε διαφορετική περίπτωση δεν επηρεάζουν καθόλου τις τιμές, αφού δεν ερεθίζουν το επενδυτικό ενδιαφέρον.

⇒ **Τα χαρακτηριστικά θέσης.** Τα κυριότερα από αυτά είναι:

- ✓ τα φυσικά χαρακτηριστικά (μορφολογία, υψόμετρο, κλίση, ποιότητα και ιδιότητες του εδάφους),
- ✓ ο περιβάλλον χώρος,
- ✓ η θέση του τμήματος ως προς τη γενική διάταξη της πόλης,
- ✓ ο σεισμικός κίνδυνος στο βαθμό που διαφοροποιείται από τμήμα σε τμήμα της

πόλης,

- ✓ οι τοπικοί ιστορικοί κλπ. παράγοντες.

4.5 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε Επίπεδο Ακινήτου

Ορισμένοι από τους παράγοντες που επιδρούν στη Αξία των Ακινήτων σε επίπεδο τμήματος πόλης και οι οποίοι αναφέρθηκαν προηγουμένως ισχύουν και στο επίπεδο αυτό. Οι κυριότερες ομάδες παραγόντων, που διαφοροποιούν τις τιμές των ακινήτων σε επίπεδο ακινήτου αναφέρονται στη συνέχεια.

4.5.1 Θέση του Ακινήτου

Η θέση κάθε ακινήτου είναι μοναδική και επιδρά ποικιλοτρόπως στην αξία του. Οι κυριότεροι παράγοντες, καθοριστικοί της τιμής, οι οποίοι σχετίζονται με τη θέση κάθε ακινήτου είναι:

⇒ **Η θέση του ακινήτου στο οικοπέδο.** Ο παράγοντας αυτός είναι σημαντικός για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων. Η θέση του κτιρίου μέσα στο οικοπέδο και η θέση της ιδιοκτησίας ως προς το κτίριο προσδιορίζουν κυρίως τον παραπάνω παράγοντα. Επίσης, μείζονος σημασίας θεωρείται και ο προσανατολισμός του κτιρίου.

⇒ **Η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο.** Η θέση της αστικής γης στο οικοδομικό τετράγωνο σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες μπορεί να προσδώσει στο ακίνητο πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα, τα οποία μεταφράζονται σε αυξομειώσεις της τιμής του.

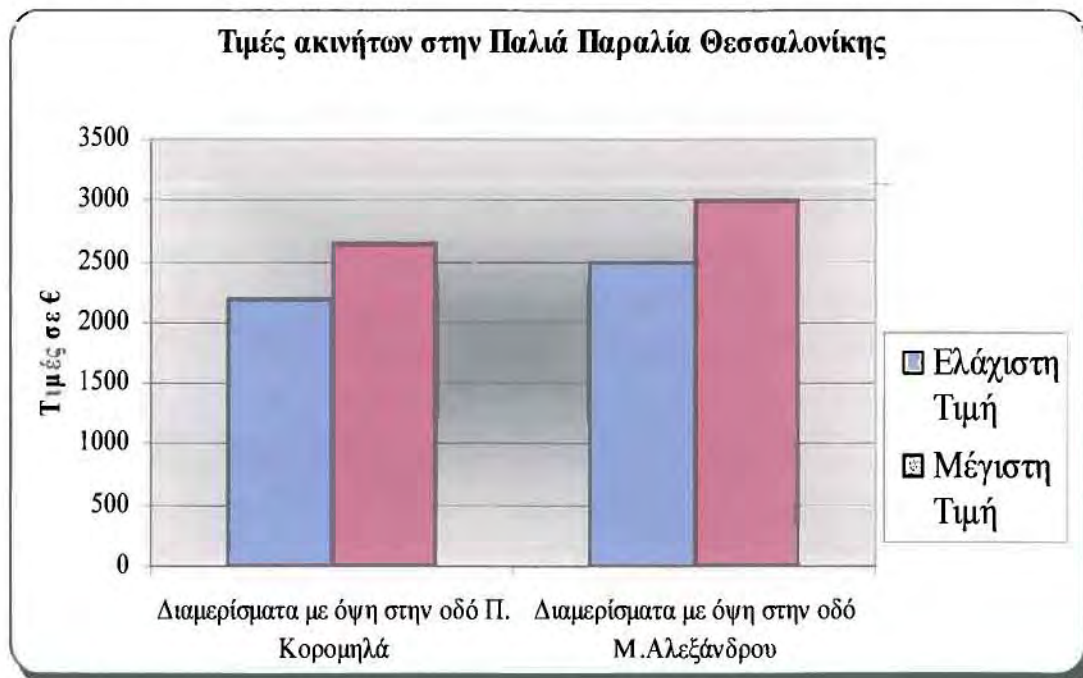
⇒ **Η ευπροσιτότητα του ακινήτου.** Ο παράγοντας αυτός αποτελεί συνάρτηση του χρόνου, της οικονομικής επιβάρυνσης και της απόστασης από χαρακτηριστικά σημεία ή άξονες εξυπηρέτησης, όπως το κέντρο εμπορικών δραστηριοτήτων, η βιομηχανική περιοχή κ.α. Οι συντελεστές αυτοί δημιουργούν το «δείκτη ευπρόσιτου» που επιδρά στις τιμές.

4.5.2 Περιβάλλον Χώρος

Οι κυριότεροι παράγοντες που εμπεριέχονται στον περιβάλλοντα χώρο και επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά τις τιμές των ακινήτων είναι:

⇒ **Η ποιότητα του περιβάλλοντος.** Αφορά στην αισθητική της γύρω περιοχής, τη γειτνίαση με χώρους πρασίνου, καθώς και την ποιότητα, την αισθητική των όμορων κατασκευών και το βαθμό επιβάρυνσης του δομημένου περιβάλλοντος.

⇒ **Η κατάσταση του τοπίου.** Η θέα επηρεάζει άμεσα τις τιμές των ακινήτων. Η αισθητική του τοπίου προσδίδει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά σε ένα ακίνητο, επιδρώντας στην αξία του. Η θέα της θάλασσας ή του πρασίνου δημιουργεί υπεραξίες, σε αντίθεση με τη θέα ενός νεκροταφείου ή ενός νοσοκομείου. Οι τιμές των διαμερισμάτων στην παλιά παραλία της Θεσσαλονίκης διαφοροποιούνται σημαντικά, ανάλογα με το αν το διαμέρισμα έχει όψη στην οδό Μ.Αλεξάνδρου ή στην οδό Προξένου Κορομηλά. Η διαφοροποίηση αυτή εμφανίζεται στο παρακάτω διάγραμμα:



Πηγή: Μεσιτικό γραφείο «Οικομεσιτική»

Ακόμα και η μελλοντική αξία του ακινήτου μπορεί να επηρεασθεί αν σχεδιάζεται μεταβολή της θέας, όπως η ανοικοδόμηση ή η κατεδάφιση κάποιου κτίσματος.

⇒ **Ο θόρυβος.** Η ηχορύπανση, σε συνδυασμό και με τις επιβαλλόμενες ή διαμορφούμενες χρήσεις, μπορεί να επηρεάσει ιδιαίτερα αρνητικά τη ζήτηση και κατ' επέκταση τις τιμές των ακινήτων.

4.5.3 Χαρακτηριστικά ακινήτου

Τα βασικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου διαφοροποιούν και επηρεάζουν τις τιμές. Τα κυριότερα από αυτά είναι:

⇒ **Τα φυσικά χαρακτηριστικά.** Η μορφολογία του εδάφους, τα τοπογραφικά στοιχεία και ειδικότερα η κλίση, καθώς και σύσταση του υπεδάφους επηρεάζουν άμεσα το κόστος κατασκευής και έμμεσα την αξία των ακινήτων.

⇒ **Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, όπως:**

- ✓ η αστική γη (έκταση επιφάνειας, σχήμα και διαστάσεις οικοπέδου),
- ✓ η ένταξη σε συγκεκριμένο τομέα πολεοδομικής αναφοράς,
- ✓ άλλα στοιχεία, όπως τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των όμορων ιδιοκτησιών

⇒ **Τα ειδικά χαρακτηριστικά, που συνίστανται:**

- ✓ στη σημαντικότητα και εμπορικότητα του δρόμου,
- ✓ στο είδος του ακινήτου σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις,
- ✓ στα ειδικά προσόντα του ακινήτου (θέα, αερισμός κλπ.).

4.5.4 Πολεοδομικά Δεδομένα

Η δομική εκμετάλλευση των ακινήτων εξαρτάται από πολλούς πολεοδομικούς παράγοντες, πολλοί εκ των οποίων αναφέρονται σε ευρύτερες περιοχές, επηρεάζοντας τελικά μεμονωμένα κάθε ακίνητο. Οι κυριότεροι πολεοδομικοί παράγοντες της κατηγορίας αυτής είναι:

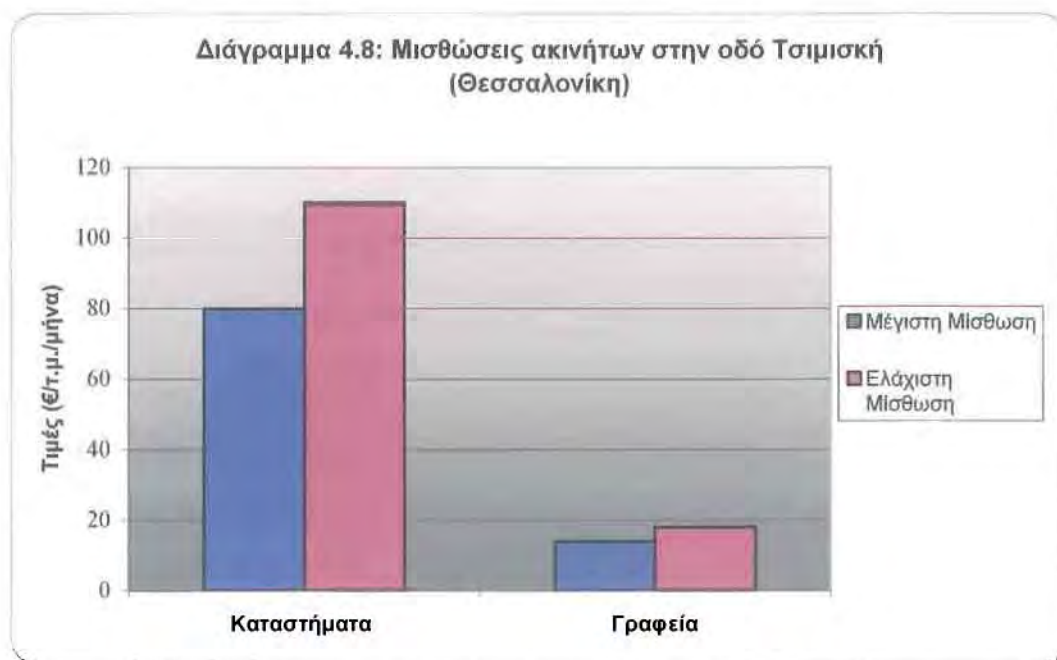
⇒ **Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.).** Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός καθορίζει τους όρους, τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις για την εκτέλεση οποιασδήποτε βελτίωσης της αστικής γης, με προσανατολισμό την εξυπη-

ρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος Τα βασικά επί μέρους στοιχεία του Γ.Ο.Κ. αφορούν κυρίως στην κάλυψη, την έκταση και το σχήμα του ιδεατού στέρεου, τις περιπτώσεις τακτοποίησης και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, στοιχεία που προφανώς επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων.

⇒ **Οι όροι δόμησης.** Ο σημαντικότερος όρος δόμησης που επιδρά στις τιμές των ακινήτων είναι ο συντελεστής δόμησης, αν και παλαιότερα η αρτιότητα και οι ισχύουσες παρεκκλίσεις είχαν και αυτές επιρροές στην τελική αξία. Ο συντελεστής δόμησης προσδιορίζει τη συμμετοχή της γης στην τελική αξία της μονάδας επιφάνειας του ακινήτου και για το λόγο αυτό επηρεάζει σημαντικά την τιμή του ακινήτου. Ο υψηλός συντελεστής δόμησης αυξάνει, κατά κανόνα, την τιμή των οικοπέδων, ενώ τα ακίνητα που έχουν δομηθεί με χαμηλότερο από τον ισχύοντα συντελεστή, αποκτούν επιπλέον αξία λόγω της δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης τους.

⇒ **Η χρήση του ακινήτου.** Η χρήση του ακινήτου και η αξία του είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες, καθώς το ίδιο ακίνητο αποκτά διαφορετική αξία κάθε φορά που μεταβάλλεται η χρήση του.

Στο παρακάτω διάγραμμα φαίνεται η διαφοροποίηση των μισθώσεων των ακινήτων στην οδό Τσιμισκή, ανάλογα με τη χρήση τους.



Πηγή: Περιοδικό Real Estate and Development (08/2003) και Μεσσιτικό Γραφείο «Remax»

Η χρήση του ακινήτου αποτελεί την αφετηρία της διαδικασίας προσδιορισμού της αξίας του, όπως φαίνεται και σε παρακάτω κεφάλαια.. Η αξία εξαρτάται από τις χρήσεις και τις κοινωνικές ανάγκες, ενώ αντίστροφα η χρήση κατευθύνεται από την αξία της γης. Η επιλογή της χρήσης είναι μία δύσκολη διαδικασία, ιδιαίτερα για κεντρικά αστικά ακίνητα, αφού καθορίζει την απόδοση της επένδυσης

Επιπρόσθετα, το αστικό περιβάλλον πρέπει να αναπτύσσεται και οι πολεοδομικές δυνατότητες να καθορίζονται με κριτήριο το γεγονός ότι ο ορθολογισμένος χώρος έχει μεγαλύτερη αξία από κάποιον άλλον με τα ίδια χαρακτηριστικά. Με τον τρόπο αυτό, προκύπτει ο καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων, η αλλαγή των οποίων επηρεάζει άμεσα τις τιμές στην κτηματαγορά. Τέλος, οι τιμές κυμαίνονται και από τις εγκρίσεις για ειδικές χρήσεις, οι οποίες καθορίζονται από ειδικούς νόμους σε επίπεδο ακινήτου.

4.5.5 Μορφή, Τρόπος και Κόστος Δόμησης

Η κατηγορία αυτή αναφέρεται στις κατασκευές που πραγματοποιούνται στην αστική γη, με κυριότερους παράγοντες που επηρεάζουν κάθε κατηγορία ακινήτου:

⇒ **Τη μορφή της δόμησης.** Πέραν της υποκειμενικής και προσωπικής άποψης του καθενός περί ωραίου, υπάρχουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά μορφολογίας τα οποία επηρεάζουν συνολικά τις τιμές των ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά αυτά είναι η σύνθεση των όψεων, η γενική αρχιτεκτονική και ο βαθμός εξυπηρέτησης των χώρων (διαρρύθμιση), τα οποία και συνιστούν τα κύρια χαρακτηριστικά του σχεδιασμού, της αισθητικής και της λειτουργικότητας των ακινήτων.

⇒ **Τον τρόπο της δόμησης.** Η κατηγορία αυτή σχετίζεται με την απόκλιση του τρόπου δόμησης ενός ακινήτου από τη βέλτιστη λύση. Η μορφή δόμησης των γειτονικών ιδιοκτησιών επιδρά συχνά στην επιλογή του τρόπου δόμησης της εδαφικής ιδιοκτησίας. Σημαντικά στοιχεία επιρροής στην τιμή του ακινήτου αποτελούν ο αριθμός των κτιρίων στο οικοπέδο, ο όγκος κάθε κτιρίου, η ύπαρξη βοηθητικών και ημιυπαίθριων χώρων, ο συνολικός αριθμός των ορόφων, η πρόβλεψη για μελλοντική επέκταση, η σεισμική θωράκιση, καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που επιδρά άμεσα ή έμμεσα στο κόστος κατασκευής.

⇒ **Το κόστος κατασκευής.** Το κόστος κατασκευής βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την τιμή του ακινήτου, όταν πρόκειται για περιπτώσεις γης και κτίσματος. Λιτή ή πολυτελής κατασκευή, ποιότητα υλικών κτλ επηρεάζουν αποφασιστικά τις τιμές, των οποίων η αύξηση ορισμένες φορές οφείλεται περισσότερο στη διόγκωση του κόστους κατασκευής παρά την αύξηση των τιμών γης. Πάντως, η εξέλιξη των τιμών διαχρονικά, σε συνδυασμό με το κόστος κατασκευής, ποικίλει σημαντικά ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου. Οι κυριότεροι παράγοντες που επιδρούν στο κόστος κατασκευής συνδέονται με:

- ✓ τον τρόπο δόμησης
- ✓ την επίδραση των χαρακτηριστικών του ακινήτου,
- ✓ τον τρόπο κατασκευής του περιβλήματος και την ενέργεια,
- ✓ την ποιότητα κατασκευής και τα χρησιμοποιούμενα υλικά,
- ✓ τις προσφερόμενες ανέσεις στο ακίνητο.

Στο παράρτημα ΙΙΙ παρουσιάζεται το κατασκευαστικό κόστος κτιριακών έργων, οι πίνακες ανάλυσης του κατασκευαστικού κόστους κτιρίων στις επιμέρους εργασίες, καθώς και οι πίνακες χαρακτηριστικών εργασιών για την κατάταξη των κτιρίων κατοικιών, εμπορικών κέντρων, γραφείων και καταστημάτων σε κατηγορίες ποιότητας.

4.5.6 Ειδικόί Παράγοντες

Τέλος, οι κυριότεροι παράγοντες που δεν επιδρούν στο σύνολο των ακινήτων, παρά μόνον σε μεμονωμένες περιπτώσεις είναι:

⇒ **Η νομική κατάσταση.** Το ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει το ακίνητο επηρεάζει σημαντικά την αξία του. Ο προσδιορισμός της αξίας εξαρτάται από:

- ✓ τη μορφή της ιδιοκτησίας ,
- ✓ τους όρους του συμβολαίου ,
- ✓ την ύπαρξη νομικού ελαττώματος στον τίτλο της ιδιοκτησίας .

⇒ **Οι ειδικές συνθήκες της αγοράς.** Οι ειδικοί αυτοί παράγοντες αφορούν κάθε ενδιαφερόμενο γύρω από την κτηματαγορά. Ειδικότερα, επικεντρώνονται στους αγοραστές αναφορικά με:

- ✓ την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης,

- ✓ την ενδεχόμενη παρέμβαση του μεσίτη,
- ✓ την αξία της επένδυσης για τον αγοραστή,
- ✓ την αγορά με συνιδιοκτησία, που επηρεάζει τις αξίες λόγω της παρεμπόδισης των λειτουργιών του νόμου Προσφοράς και Ζήτησης, δεδομένου ότι όλοι οι ιδιοκτήτες δεν εκφράζουν την ίδια επιθυμία ταυτόχρονα ή την ίδια εκτίμηση για την αξία:
 - και στους πωλητές, όσον αφορά:
 - ✓ τους περιορισμούς της ελευθερίας των συναλλαγών,
 - ✓ τους περιορισμούς στη διάθεση του ακινήτου για ιδιόχρηση.

⇒ **Οι δεσμεύσεις των ακινήτων.** Αυτές προέρχονται από μέτρα ή πολιτικές κρατικών φορέων, αφορούν την κυριότητα ή τη χρήση των ακινήτων και οφείλονται:

- ✓ σε λόγους ρυμοτομίας ή απαλλοτριώσης,
- ✓ στο χαρακτηριστικό ορισμένων παραδοσιακών ακινήτων ως διατηρητέων ή μη κατεδαφιστέων.

Η αξία των ακινήτων αυτών επηρεάζεται από τον παράγοντα «δέσμευση», που προκαλούν οι μηχανισμοί αποζημίωσης ή αποκατάστασης της βλάβης, οι οποίοι αν και λειτουργούν προς αυτήν την κατεύθυνση δεν αποκαθιστούν πλήρως την αρχική αξία του ακινήτου.

⇒ **Η επίδραση του χρόνου.** Οι κατασκευές, σε αντίθεση με την αστική γη, υφίστανται την επιρροή του χρόνου με κυριότερους επιμέρους παράγοντες:

- ✓ την κατάσταση του ακινήτου σε συνδυασμό με την ηλικία του,
- ✓ την απόκλιση από τη δυνατότητα ικανοποίησης των σύγχρονων αναγκών.

⇒ **Η αδυναμία λειτουργίας.** Η αδυναμία λειτουργίας οφείλεται σε παράγοντες που δημιουργούνται από:

- ✓ τη μη περάτωση της κατασκευής
- ✓ τις ζημιές στο ακίνητο λόγω φυσικών καταστροφών ή ατυχημάτων
- ✓ τη διακοπή της εκτέλεσης των εργασιών από τις αρμόδιες αρχές για συγκεκριμένους νομικούς ή πολεοδομικούς λόγους

4.6 Η Απόδοση της Ακίνητης Περιουσίας

4.6.1 Ορισμός της Απόδοσης και οι Παράγοντες Προσδιορισμού της

Κάθε μορφής επένδυση στοχεύει στη μέγιστη δυνατή απόδοση. Ειδικότερα, η επένδυση στο χώρο των ακινήτων αφορά κυρίως την αγορά με την προοπτική αποκομιδής υπεραξίας με την πώληση του ακινήτου ή της εξασφάλισης ασφαλούς και υψηλού εισοδήματος σε μακροχρόνιο ορίζοντα. Η απόδοση μιας επένδυσης στο χώρο αυτό ορίζεται ως το ποσοστό του εισοδήματος που αποφέρει το ακίνητο κάθε χρόνο προς την αγοραία αξία του. Δηλαδή:

$$\text{Απόδοση ακινήτου} = \text{Ετήσια πρόσοδος} / \text{Αγοραία αξία}$$

Όπου: Ετήσια πρόσοδος είναι το χρηματικό αντίτιμο, προ φόρων, που λαμβάνει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, για την παραχώρηση της χρήσης του για ένα χρόνο.

Η απόδοση μιας επένδυσης για να έχει οικονομική χρησιμότητα πρέπει να είναι συγκρίσιμη με την απόδοση κάποιας άλλης. Για το σκοπό αυτό, ορίστηκε ως βάση το ποσοστό της απόδοσης των σταθερής απόδοσης ομολόγων του δημοσίου. Ωστόσο, για τον καθορισμό της απόδοσης κάθε επένδυσης απαιτείται ο προσδιορισμός των παραγόντων που επιδρούν σε κάθε περίπτωση και η εύρεση του ειδικού βάρους καθενός από αυτούς. Η απόδοση των ακινήτων, ειδικότερα, εξαρτάται από μία ομάδα παραγόντων, οι οποίοι αποτελούν και βασικά λειτουργικά στοιχεία της κτηματαγοράς. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι:

- Η αγοραία αξία του ακινήτου
- Το ετήσιο εισόδημα που αυτό αποφέρει
- Η προσδοκία για αύξηση του μελλοντικού εισοδήματος, ως αποτέλεσμα μεταβολής παραγόντων, όπως η αύξηση της ζήτησης ή του πληθωρισμού.
- Η αναπροσαρμογή του ετήσιου εισοδήματος (ετήσιου ενοικίου)
- Ο τύπος και η κατάσταση της ιδιοκτησίας
- Το κόστος διαχείρισής της ιδιοκτησίας
- Οι ενδεχόμενες δυνατότητες περαιτέρω αξιοποίησής της ιδιοκτησίας (π.χ. υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης.)

Οι παραπάνω παράγοντες ασκούν επιρροές και στους δύο τύπους απόδοσης οι οποίοι αφορούν τα ακίνητα και είναι οι εξής:

- * Η απόδοση των υπαρχόντων ακινήτων (*initial yield*, ή *all risks yield*)
- * Η απόδοση μιας επένδυσης που πρόκειται να λάβει χώρα .

4.6.2 Η Απόδοση του Ακινήτου σε σχέση με το Είδος του

Όπως προαναφέρθηκε, η απόδοση ενός ακινήτου διαφοροποιείται έντονα σε σχέση με το είδος του. Ουσιαστικά, ο τύπος του ακινήτου διαμορφώνει τη ζήτηση και την προσφορά, καθώς και τη μεταξύ τους ισορροπία. Το σημείο ισορροπίας δέχεται επιρροές και από τον ανταγωνισμό που αναπτύσσεται μεταξύ των ακινήτων στα πλαίσια της λειτουργίας της κτηματαγοράς. Επειδή η μορφή του ανταγωνισμού ανάμεσα στο είδος των ακινήτων είναι ιδιαίτερα διαφοροποιημένη, σύνθετη και πολυδιάστατη με άμεσες συνέπειες στην απόδοση, εξετάζεται παρακάτω η κάθε κατηγορία ακινήτων ξεχωριστά.

❶ Εμπορικά καταστήματα

Η ζήτηση για κεντρικά εμπορικά καταστήματα σε μία αστική περιοχή, προέρχεται συνήθως από θεσμικούς επενδυτές, που έχουν τη δυνατότητα να καταβάλουν σημαντικά ποσά για την απόκτησή τους. Η απόδοση αυτών των ακινήτων είναι μικρή, επειδή η ασφάλεια της επένδυσης είναι μεγαλύτερη και επειδή οι προσδοκίες για αξιόλογη αύξηση του ετησίου εισοδήματος είναι σημαντικές.

Ειδικότερα για τα καταστήματα, ο πλέον καθοριστικός παράγοντας της απόδοσης τους είναι η θέση. Το γεγονός αυτό οφείλεται κυρίως στις παρακάτω αιτίες:

- Η προσφορά καταστημάτων σε καλές, προνομιούχες θέσεις, είναι περιορισμένη για λόγους που έχουν σχέση αποκλειστικά με τη λειτουργία της πόλης.
- Οι κεντρικοί χώροι καταστημάτων κατά κανόνα αποφέρουν υψηλότερα έσοδα και κέρδη στους επιχειρηματίες που στεγάζουν εμπορικές δραστηριότητες, σε σχέση με αυτούς που έχουν καταστήματα σε περιοχές εκτός κέντρου. Το γεγονός αυτό τους δίνει τη δυνατότητα να καταβάλουν υψηλότερα τιμήματα για να καταλάβουν τις καλές, εμπορικές θέσεις.

- Τα αγαθά που πωλούνται είναι μεγάλης ελαστικότητας ζήτησης και για το λόγο αυτό αποφέρουν περισσότερο κέρδος.
- Οι θεσμικοί επενδυτές, αναζητώντας την εξασφάλιση των αποδοχών τους, επιδιώκουν την επένδυση σε καταστήματα που βρίσκονται σε προνομιακή θέση, επειδή οι εν δυνάμει ενοικιαστές τους έχουν υψηλή δυνατότητα καταβολής ενοικίου.

② Γραφεία

Τα μεγάλα συγκροτήματα γραφείων αποτελούν και αυτά αντικείμενο επένδυσης από μεγάλους οργανισμούς, με μεγάλες οικονομικές δυνατότητες. Έχουν σημαντικά υψηλές αποδόσεις, οι οποίες ξεπερνούν τις αντίστοιχες των εμπορικών καταστημάτων. Όταν δε εκμισθώνονται σε έναν μόνο μισθωτή, μειώνονται σημαντικά και τα έξοδα διαχείρισής τους.

③ Βιομηχανικά ακίνητα και αποθήκες

Τα βιομηχανικά ακίνητα και οι αποθηκευτικοί χώροι έχουν υψηλή απόδοση η οποία κυμαίνεται μεταξύ 8% και 14% και είναι σημαντικά υψηλότερη από την απόδοση των γραφείων. Ωστόσο, τα ακίνητα αυτά αποτελούν λιγότερο συχνά αντικείμενο επένδυσης, για τους εξής λόγους:

- Οι οικονομικές μεταβολές μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά και άμεσα σε σχέση με τις υπόλοιπες κατηγορίες το εισόδημα που αποφέρουν.
- Οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις κατασκευάζονται με ειδικές προδιαγραφές, κατάλληλες για κάποια συγκεκριμένη χρήση. Έτσι, σε περίπτωση αλλαγής του χρήστη τους, είναι συχνά δύσκολο να βρεθεί άλλος με ανάλογη δραστηριότητα. Σε περίπτωση που η εύρεση άλλου μισθωτή είναι ιδιαίτερα δύσκολη θα πρέπει να γίνουν σημαντικές αλλαγές στη διαμόρφωσή του ακινήτου, προκειμένου να μεταβληθεί η χρήση του.
- Τα εργοστασιακά ακίνητα κατασκευάζονται με τρόπο τέτοιο, ώστε να είναι ικανά να φιλοξενήσουν ένα συγκεκριμένο τρόπο παραγωγής. Ως εκ τούτου, μια μεταβολή στην παραγωγική διαδικασία δύναται να καταστήσει ένα εργοστάσιο μη κατάλληλο για χρήση.

- Η εντατική χρήση των κτιριακών εγκαταστάσεων είναι συχνά η αιτία σημαντικών φθορών και άρα αυξημένου κόστους αποκατάστασής τους.

④ Κατοικίες

Οι κατοικίες συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον επενδυτών με χαμηλότερα επίπεδα ρευστότητας και οικονομικής ισχύος. Ωστόσο, έχουν συνήθως την υψηλότερη απόδοση. Το γεγονός αυτό δεν οφείλεται στο ρόλο που διαδραματίζουν οι κατοικίες στην κτηματαγορά και στην οικονομία γενικότερα, αλλά στο χαμηλό ποσοστό εξασφάλισης σταθερού εισοδήματος. Οι λόγοι που τα κτίρια κατοικιών δε μπορούν να εξασφαλίσουν αξιόπιστα και μακροπρόθεσμα σταθερό εισόδημα είναι οι εξής:

- Κάθε αύξηση της προσόδου τους υπολείπεται συνήθως της αύξησης του πληθωρισμού.
- Έχουν αυξημένο κόστος διαχείρισης, αφού συνήθως ένα κτίριο καταλαμβάνεται από πολλούς ενοικιαστές.
- Έχουν αυξημένο κόστος συντήρησης.

⑤ Αγροτικά ακίνητα

Τα αγροτικά ακίνητα έχουν τη χαμηλότερη απόδοση από κάθε άλλη κατηγορία ακινήτων. Η χρήση τους εξαντλείται στη γεωργική καλλιέργεια, με αποτέλεσμα να παρέχουν χαμηλή πρόσοδο, η οποία συγκρινόμενη με την αγοραία αξία οδηγεί τελικά σε χαμηλή απόδοση. Εν τούτοις, τα αγροτικά ακίνητα προσφέρονται για επενδυτές που δεν έχουν διάθεση να αναλάβουν ρίσκο και επιθυμούν απλά την εξασφάλιση ενός ετήσιου εισοδήματος. (Τριανταφυλλόπουλος 2003, σελ 32-33)

4.7 Συμπεράσματα

Η αξία των ακινήτων είναι μία έννοια η οποία επηρεάζεται δυναμικά από ένα σημαντικό πλήθος οικονομικών, κοινωνικών, πολιτικών, πολιτιστικών και ψυχολογικών παραγόντων. Η ανάλυση, η γνώση και η ερμηνεία των παραγόντων αυτών απαιτεί την ενδελεχή κατανόηση της δομής, της διάρθρωσης και της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας γενικότερα. Το γεγονός αυτό έχει ως αποτέλεσμα τον υ-

ψηλό βαθμό αντιξοότητας στον ακριβή προσδιορισμό της μελλοντικής τιμής ενός ακινήτου, βάσει των μεταβολών των συντελεστών που επιδρούν στην αξία του.

Επιπλέον, το ενδιαφέρον μιας επένδυσης δεν έγκειται αποκλειστικά στην αξία ενός ακινήτου, δηλαδή στο χρηματικό ποσό που θα αποφέρει με την πώλησή του. Ιδιαίτερη σημασία, λοιπόν, έχει και η απόδοση του ακινήτου και συνεπώς οι παράγοντες που την επηρεάζουν. Ωστόσο, η συνεκτίμηση παραγόντων διαμόρφωσης αξίας και απόδοσης ενός ακινήτου είναι μία εξαιρετικά περίπλοκη διαδικασία, η οποία εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους σφάλματος. Για το λόγο αυτό, η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με περισσότερο πρακτικούς παρά θεωρητικούς τρόπους, οι οποίοι αναλύονται στο επόμενο κεφάλαιο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

5.1 Εισαγωγή

«Όπως οι ηλικιωμένοι βασιλείς ξεφορτώνονται τους αστρολόγους τους, έτσι και οι μεγάλες επιχειρήσεις απολύουν τους περί τα οικονομικά προφήτες τους. Η ενασχόλησή τους με τα άστρα ήταν διασκεδαστική και ενδιαφέρουσα - αλλά όχι και πολύ χρήσιμη».

«Οι δύσκολες μέρες της επιστήμης της συμφοράς»,

Forbes, 21 Ιανουαρίου 1991

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων συχνά αντιμετωπίζεται ως προφητεία ή ως μία διαδικασία που απαιτεί μαντικές ικανότητες. Ωστόσο, εντός της σφαίρας της επιστημονικότητας δημιουργήθηκαν μέθοδοι ρεαλιστικού και αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων. Η σημασία της γνώσης της πραγματικής αξίας ενός ακινήτου ή ενός συνόλου ακινήτων είναι τεράστια τόσο για τον πολίτη ως αγοραστή, ενοικιαστή και επενδυτή όσο για το κράτος ως οικονομικό και κοινωνικό φορέα.

Οι μέθοδοι εκτίμησης που εφαρμόζονται στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, στοχεύουν στην εύρεση της πραγματικής αξίας των ακινήτων. Στο κεφάλαιο αυτό, θα παρουσιαστούν οι κυριότερες από τις παραπάνω μεθόδους μαζί με αντίστοιχα παραδεί-

γματα. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι μέθοδοι αυτές συνιστούν το σύνολο των μεθόδων που εφαρμόζονται στην Ελλάδα, σε αντίθεση με το εξωτερικό όπου ο αριθμός είναι αρκετά μεγαλύτερος.

Μια από τις σημαντικότερες αδυναμίες εφαρμογής των μεθόδων εκτίμησης στην Ελλάδα αποτελεί η έλλειψη βάσεων δεδομένων σχετικών με την αγορά ακινήτων. Σήμερα, προς την κατεύθυνση αυτή γίνονται σημαντικές προσπάθειες, που σκοπό έχουν να ξεπεράσουν τα εμπόδια που παρουσιάζονται στη συλλογή στοιχείων για τα ακίνητα. Χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων προσπαθειών είναι η σύνταξη του κτηματολογίου από την πολιτεία, αλλά και η σύσταση της εταιρείας Propindex A.E. από παράγοντες της αγοράς, με σκοπό την δημιουργία βάσεων δεδομένων και δεικτών που αφορούν τα ακίνητα.

Οι επικρατέστερες μέθοδοι εκτίμησης που εφαρμόζονται σήμερα είναι οι εξής:

- ◆ Η Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος δεδομένων αγοράς
- ◆ Η Αντιπαροχή ή μέθοδος αξιοποίησης ή υπολειμματική μέθοδος
- ◆ Η μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης
- ◆ Η μέθοδος του Εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος
- ◆ Η μέθοδος του Αντικειμενικού Προσδιορισμού¹

Οι μέθοδοι αυτές παρουσιάζουν σημαντική ανομοιογένεια όσον αφορά τη μεθοδολογία, τόσο για την περίπτωση της κενής γης όσο και της γης με κτίσμα. Για το λόγο αυτό, αλλά και προκειμένου να γίνουν διακριτές οι διαφοροποιήσεις τους για ορισμένες ακόμη περιπτώσεις ακίνητης περιουσίας, οι μέθοδοι αυτές παρουσιάζονται ξεχωριστά και αναλυτικά παρακάτω. (Η μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις γης και κτίσματος).

5.2 Μέθοδοι εκτίμησης κενής γης

5.2.1 Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος δεδομένων αγοράς (Direct Capital Comparative Method)

Η μέθοδος αυτή είναι πολύ σημαντική διότι μπορεί, υπό ορισμένες προϋποθέσεις μπορεί να παράσχει πολύ αξιόπιστες τιμές πώλησης ενός οικοπέδου.

¹ Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιούταν αποκλειστικά από τις οικονομικές εφορίες. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια γίνονται προσπάθειες για την εξίσωση των αντικειμενικών τιμών με τις πραγματικές.

Κατά την εφαρμογή της, ο εκτιμητής διενεργεί τις εξής εργασίες:

1. Αναζητά εδαφικές εκτάσεις στην περιοχή όπου ανήκει το προς εκτίμηση οικοπέδο, στις οποίες πραγματοποιήθηκαν συναλλαγές στο πρόσφατο παρελθόν ή βρίσκονται στην τελική διαδικασία αγοραπωλησίας και συλλέγει στοιχεία, τόσο για τις τιμές στις οποίες έγιναν οι συναλλαγές ή απαιτούνται από τον υποψήφιο πωλητή όσο και για τα χαρακτηριστικά των οικοπέδων. Στο βήμα αυτό, είναι σημαντικό ο εκτιμητής να λαμβάνει στοιχεία που αφορούν σε ομαλές συνθήκες αγοραπωλησίας. Σημαντικές πηγές πληροφόρησης είναι τα μεσιτικά γραφεία της περιοχής, τα συμβολαιογραφικά γραφεία και οι αγγελίες πώλησης ακινήτων από τον τοπικό ή μη τύπο,
2. Επεξεργάζεται τα στοιχεία των ακινήτων για τα οποία απέκτησε πληροφόρηση και συγκρίνει τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά τους με αυτά του προς αξιολόγηση ακινήτου.
3. Εξετάζει τις διαφοροποιήσεις μεταξύ των ακινήτων και προσδιορίζει την επίδραση του κάθε χαρακτηριστικού στην τελική τιμή πώλησης.
4. Μελετά, επίσης, τις διαφορές στο ιδιοκτησιακό καθεστώς στα υπό σύγκριση ακίνητα και το κατά πόσον αυτές επέδρασαν στην τελική διαμόρφωση της τιμής πώλησης (διεκδίκηση, συνιδιοκτησία κ.α.).
5. Διατυπώνει με βάση τα συμπεράσματα του από τις συγκρίσεις μια εκτίμηση για την αγοραία αξία του ακινήτου.

Παράδειγμα 5.1

Ας θεωρηθεί ότι αναζητείται η τιμή ενός οικοπέδου 500 τ.μ., με πρόσωπο 14m., σε μια περιοχή με συντελεστή δόμησης 0,2. Με βάση την παραπάνω μέθοδο, ακολουθείται η εξής διαδικασία:

Πληροφόρηση αξιών ακινήτων

- ♦ Πωλήθηκε πρόσφατα κοντινό οικοπέδο, 900 m², με πρόσωπο 25 m και συντελεστή δόμησης 0,3 σε τιμή €103.000. (Πληροφορία παρεχόμενη από τον ιδιοκτήτη του διπλανού οικοπέδου),
- ♦ Πωλείται οικοπέδο 700 m², με πρόσωπο 19 m και ίδιο συντελεστής δόμησης σε τιμή €183.000, (πληροφορία προερχόμενη από τις αγγελίες του τοπικού τύπου)

Συμπεράσματα ανάλυσης αγοράς - Τελική εκτίμηση ακινήτου

Στην περίπτωση αυτή, η αξία του οικοπέδου εξαρτάται από το πρόσωπο, τα m^2 του οικοπέδου και το συντελεστή δόμησης. Η μέγιστη επιφάνεια που μπορεί να κατασκευαστεί στο πρώτο οικόπεδο είναι $270 m^2$, ενώ στο δεύτερο $210 m^2$. Λαμβάνοντας υπόψη αφενός τα στοιχεία αυτά και αφετέρου το γεγονός ότι η τελική τιμή πώλησης του ακινήτου είναι συνήθως αυξημένη κατά 15-20% από την τιμή που παρουσιάζεται στις αγγελίες και τους μεσίτες, προκύπτει ότι η αγοραία αξία του είναι²:

$$A = \text{€}110.000$$

Όπως φαίνεται και από το παραπάνω παράδειγμα, η μέθοδος αυτή εκτίμησης δύναται να παρέχει σχετικά ακριβείς τιμές για την αξία ενός ακινήτου. Παρουσιάζει όμως κάποιες σημαντικές αδυναμίες που περιορίζουν σημαντικά το εύρος της εφαρμογής του. Τα μειονεκτήματα της μεθόδου είναι τα εξής:

- ♦ Η μέθοδος αυτή στηρίζεται σημαντικά στην υποκειμενική αντίληψη των δεδομένων από τον εκτιμητή, αφού το μεγαλύτερο μέρος της εκτίμησης προκύπτει από την ανάλυση προσωπικών συμπερασμάτων. Επομένως, δυο εκτιμητές με τα ίδια δεδομένα αγοράς ενδέχεται να δώσουν μια τελείως διαφορετική τιμή για το υπό αξιολόγηση ακίνητο.

- ♦ Η απουσία σημαντικών αγοραπωλησιών σε μια περιοχή οδηγεί σε ουσιαστική έλλειψη δεδομένων αγοράς, η οποία εμποδίζει την εφαρμογή της μεθόδου αυτής.

- ♦ Υπάρχουν σημαντικές αμφιβολίες σχετικά με την ποιότητα και την αξιοπιστία των πρωτοβάθμιων στοιχείων που θα συλλέξει ο εκτιμητής, αφού η συλλογή τους γίνεται από παράγοντες της αγοράς αμφιβόλου φερεγγυότητας, οι οποίοι συνήθως δεν αποτελούν τη βέλτιστη πηγή για επιστημονική έρευνα.

Τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία συχνά αφορούν σε σημαντικό βαθμό ανομοιογενή ακίνητα.

Καθώς κάθε ακίνητο έχει τα δικά του ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, δεν είναι σχεδόν ποτέ δυνατό να προσδιορισθούν και να ποσοτικοποιηθούν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν την αγοραία αξία του, πολλοί από τους οποίους είναι υποκειμενικοί.

Οι προαναφερθέντες λόγοι έχουν ως αποτέλεσμα η μέθοδος να χρησιμοποιείται

² Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η αγοραία αξία υπολογίστηκε με απλή μέθοδο των τριών και στρογγυλοποίηση του αποτελέσματος. Σε πιο πολύπλοκες περιπτώσεις απαιτείται η προσωπική γνώμη του εκτιμητή.

μόνο στις περιπτώσεις, όπου οι άλλες μέθοδοι εκτίμησης είναι ανέφικτο να εφαρμοσθούν. Έτσι, εφαρμόζεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- ◆ Οικόπεδα (εντός σχεδίου)
- ◆ Γήπεδα (εκτός σχεδίου)
- ◆ Γήπεδα (υπό ένταξη)
- ◆ Μεταφορά συντελεστή δόμησης

5.2.2 Μέθοδος Αντιπαροχής ή αξιοποίησης ή υπολειμματική μέθοδος

Η μέθοδος αυτή είναι ευρύτατα διαδεδομένη στις περιπτώσεις αστικών οικοπέδων με προβλεπόμενη χρήση κατοικιών ή γραφείων. Η συγκεκριμένη μέθοδος μπορεί να εκτιμήσει την αξία του οικοπέδου, όχι μόνο στη δεδομένη στιγμή αλλά και σε μελλοντικό χρόνο και αυτό αποτελεί ένα από τα σημαντικά πλεονεκτήματα της. Αξίζει να σημειωθεί ότι η θεωρία της υπολειμματικής αξίας εδάφους και κτιρίου διατυπώθηκε για πρώτη φορά από τον Babcock στο βιβλίο του «*BABCOCK F.: The valuation of real estate, New York, 1932*» στη δεκαετία του '30 και θεωρήθηκε ως η πρώτη επιστημονική μέθοδος για τον υπολογισμό της αξίας εδάφους και κτιρίου.

Τα στάδια της μεθόδου που ακολουθούνται μετά την μελέτη των στοιχείων του οικοπέδου και από την επιτόπου αυτοψία του εκτιμητή είναι τα εξής:

1. Εντοπίζεται και επιλέγεται η βέλτιστη λύση για την αξιοποίηση του οικοπέδου. Με τον όρο αυτό νοείται η χρήση εκείνη του οικοπέδου που θα του προσδώσει τη μεγαλύτερη τιμή πώλησης.
2. Καθορίζεται το κατασκευαστικό κόστος (K_M) ανά μονάδα μέτρησης (που συνήθως δίνεται σε m^2 ή σε m^3). Στο κόστος αυτό περιλαμβάνονται όλα τα επιμέρους κόστη που απαιτούνται κατά την ανέγερση του κτιρίου για ωφέλιμους, κοινόχρηστους, αποθηκευτικούς χώρους και διαμόρφωση των απαιτούμενων εξωτερικών χώρων κ.α.
3. Υπολογίζεται το όφελος του εργολάβου (O_E) και το όφελος του επιχειρηματία ($O_{ΕΠ}$). Εργολαβικό όφελος είναι η αμοιβή του εργολάβου για την ανέγερση του κτιρίου, που συνήθως κυμαίνεται από 18 έως 20% επί του κόστους ανέγερσης. Επιχειρηματικό όφελος είναι το κέρδος του αγοραστή - επιχειρηματία λόγω του σημαντικού ρίσκου που αναλαμβάνει να πωλήσει τους ωφέλιμους χώρους του κτιρίου. Το κέρδος αυτό κυμαίνεται από 0%, αν η ανέγερση του κτιρίου έχει ως σκοπό την ίδια χρήση από τον αγοραστή έως 25% περίπου, στις περιπτώσεις όπου πρόκειται να μεταπωληθούν οι ωφέλιμοι χώροι.

4. Εκτιμάται το συνολικό κόστος (Σ.Κ.) της κατασκευής, που προκύπτει από την εξίσωση:

$$\Sigma.K. = K_M \times (1 + O_E) \times (1 + O_{EP}) \times (\text{Επιφάνεια ή όγκο})$$

5. Προσδιορίζονται τα συνολικά έσοδα από την πώληση όλων των ωφέλιμων χώρων του κτιρίου (ΣΕ).

6. Η τελική αξία της γης μετά την αξιοποίηση (A_T) προκύπτει ως εξής:

$$A_T = \Sigma.E. - \Sigma.K.$$

7. Η αρχική αξία της γης πριν από την αξιοποίηση προκύπτει από τον ακόλουθο τύπο:

$$A_A = A_T / (1+i)^n$$

Όπου:

A_T : η αξία της γης μετά την αξιοποίηση.

i : το επιτόκιο αγοράς προσαυξημένο με το επιχειρηματικό ρίσκο.

n : ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής.

Το επιτόκιο αγοράς είναι το άθροισμα του επιτοκίου των Αμερικανικών ή Ελληνικών ομολόγων (περίπου 4,1%), του επιτοκίου ρίσκου (περίπου 3% για την Ελλάδα), του επιτοκίου κλάδου ανάπτυξης (από 2% ως 5% για τον κατασκευαστικό κλάδο) και του ρίσκου του έργου (από 1% ως 3%), κυμαίνεται, δηλαδή, συνολικά από 10% έως 15%.

Συνήθως, η τιμή της γης πριν την αξιοποίηση είναι μικρότερη κατά 20% με 30% σε σχέση με την τιμή μετά από αυτή.

Η διαφορά της τιμής του ακινήτου οφείλεται στην υπεραξία που αυτό αποκτά εξαιτίας της αξιοποίησής του και αναφέρεται σαν αξία γης επί αντιπαροχή.

Η υπεραξία (ΥΠ) λόγω αξιοποίησης προσδιορίζεται με τις σχέσεις:

$$ΥΠ = A_T \times \{1 - [1/(1+i)^n]\} \quad \text{και} \quad ΥΠ = A_A \times [(1+i)^n - 1]$$

Η υπεραξία συνήθως κυμαίνεται σε ποσοστό 20-30% της αξίας επί αντιπαροχή ή αντίστοιχα στο 25-45% της αξίας πριν την αξιοποίηση.



Εικόνα 2.1: Τετραώροφο κτίριο επί Pilotis

Παράδειγμα 5.2

Έστω ότι αναζητείται η τιμή ενός οικοπέδου 700 m^2 σε μια περιοχή κατοικιών με συντελεστή δόμησης 0,9 και κάλυψη 70% με τη χρήση της παραπάνω μεθόδου και έστω ότι εφαρμόζονται πιστά τα παραπάνω στάδια, τότε προκύπτουν τα εξής στοιχεία:

1. Η βέλτιστη αξιοποίηση του οικοπέδου προσδιορίζεται από την κατασκευή τετραώροφου κτιρίου επί Pilotis με εμβαδόν ορόφου $157,5 \text{ m}^2$

Τα στοιχεία του κτιρίου είναι τα εξής:

Χώροι	Μικτές επιφάνειες	Κοινόχρηστοι χώροι	Ωφέλιμες επιφάνειες
Pilotis	$157,5 \text{ m}^2$		
Όροφοι	630 m^2	$73,5 \text{ m}^2$	$556,5 \text{ m}^2$

Στην Pilotis κατασκευάζονται 10 θέσεις στάθμευσης.

2. Καθορίζεται το κατασκευαστικό κόστος βάσει των σημερινών και των πιθανών μελλοντικών συνθηκών της περιοχής. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, επιλέγεται για τους ορόφους και την Pilotis κόστος $\text{€}480/\text{m}^2$.

3. Θεωρείται ότι το Εργολαβικό όφελος (O_E) είναι περίπου 20% και το Επιχειρηματικό (O_{EP}) 25%.

4. Το συνολικό κόστος της κατασκευής συγκεκριμενοποιείται ως εξής:

Pilotis	$0,35 \times 157,5 \text{ m}^2 \times \text{€}480 =$	€26.460
Όροφοι	$4 \times 157,5 \text{ m}^2 \times \text{€}480 =$	€302.400
Σύνολο		<u>€328.860</u>
Επιπρόσθετο Ο _Ε 20%		€65.772
Επιπρόσθετο Ο _{ΕΠ} 25%		€82.215
Συνολικό Κόστος κατασκευής		<u>€476.847</u>

5. Υπολογίζονται τα έσοδα που θα προκύψουν από την πώληση των ωφέλιμων χώρων του κτιρίου. Από την ανάλυση των αγοροπωλησιών της περιοχής προκύπτει ότι η πώληση των διαμερισμάτων ανέρχεται στα €1.500/m² και η κάθε θέση στάθμευσης στα €4.500.

Θέσεις στάθμευσης	$10 \text{ θέσεις} \times \text{€}4.500 =$	€45.000
Διαμερίσματα	$630 \text{ m}^2 \times \text{€}1.500/\text{m}^2 =$	€945.000
Συνολικά έσοδα		<u>€990.000</u>

6. Εκτιμάται η αξία της γης μετά την αξιοποίηση (A_T), καθώς και το ποσοστό της Αντιπαροχής:

$$A_T = 990.000 - 476.847 = 513.126 \quad \text{και}$$

$$\text{Ποσοστό Αντιπαροχής} = (513.126 / 990.000) \times 100 = 51,8 \%$$

7. Υπολογίζεται η παρούσα αξία της γης (με επιτόκιο αγοράς περίπου=12% και χρόνο κατασκευής= 2 έτη) και η υπεραξία λόγω αξιοποίησης του οικοπέδου:

$$A_{\Pi} = 513.126 / (1+0,12)^2 = 409.060$$

$$\text{Υπεραξία} = 513.126 - 409.060 = 104.066$$

Επομένως, η αξία της γης μετρητοίς είναι:

$$\mathbf{A = \text{€}409.060}$$

Η μέθοδος αυτή αποτελεί μια από τις σημαντικότερες μεθόδους για την εκτίμηση οικοπέδων και παρέχει αρκετά αξιόπιστα αποτελέσματα, εφόσον τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται από τον εκτιμητή έχουν επεξεργαστεί σωστά, ανάλογα με τα δεδομένα του οικοπέδου, αλλά και της περιοχής στην οποία βρίσκεται το Ακίνητο.

Ένα από τα σημαντικότερα μειονεκτήματά της, ωστόσο, είναι ότι δεν είναι εφικτό

να εφαρμοστεί σε κτίρια που προορίζονται για επαγγελματική χρήση, όπως ξενοδοχεία, για τα οποία είναι δύσκολο ως αδύνατο να ανευρεθούν στοιχεία πώλησης για τους ωφέλιμους χώρους. Για τον λόγο αυτό, χρησιμοποιείται κυρίως για αστική γη με σκοπό κατασκευή κτιρίων γραφείων, κατοικιών και καταστημάτων. Γενικά, η μέθοδος αυτή μπορεί να χρησιμοποιηθεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- ♦ Οικόπεδο (εντός σχεδίου)
- ♦ Γήπεδο (εκτός σχεδίου)
- ♦ Γήπεδο (υπό ένταξη)
- ♦ Μεταφορά συντελεστή δόμησης

5.2.3 Μέθοδος Εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή μέθοδος προσόδου(*Profits Method*)

Η αγορά ακινήτων στις περισσότερες περιπτώσεις αποτελεί απόρροια της επιθυμίας του αγοραστή να αποκτήσει σημαντικά έσοδα από αυτά. Ο εκτιμητής έχει σαν σκοπό να προϋπολογίσει αυτά τα οφέλη ώστε να προσδιορίσει αρχικά την απόδοση του ακινήτου και τελικά την αξία του οικοπέδου. Η μέθοδος Εισοδήματος χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου η οποία διαμορφώνεται από την προβλεπόμενη εισροή εσόδων από αυτό. Στην περίπτωση της κενής γης, ο εκτιμητής υποθέτει ότι ιδρύεται μια επιχείρηση και προσπαθεί να προσδιορίσει τα έσοδα που αυτή θα αποκομίσει από την εκμετάλλευση του ακινήτου που πρόκειται να κατασκευαστεί.

Η αξία της γης προκύπτει από την παρούσα αξία των συνολικών εσόδων που θα αποκομίσει ο αγοραστής από την εκμετάλλευση του Ακινήτου καθ' όλη τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του. Κατά την εκτίμηση αυτή, το κέρδος κάθε χρόνου κεφαλαιοποιείται και υπολογίζεται η απόδοση του επόμενου χρόνου.

Τα βήματα που ακολουθούνται στη μέθοδο αυτή είναι:

1. Προκρίνεται η βέλτιστη λύση του προς αξιοποίηση οικοπέδου.
2. Σχεδιάζεται ο προγραμματισμός της λειτουργίας της επιχείρησης για να προσδιοριστούν όσο το δυνατό πιο αξιόπιστα τα ακαθάριστα έσοδα που προκύπτουν από την εκμετάλλευση του ακινήτου.
3. Συλλέγονται δεδομένα εξόδων που προκύπτουν από την εκμετάλλευση του (λειτουργικά έξοδα κ.α.).

4. Εκτιμάται η οικονομική ζωή του Ακινήτου.
5. Επιλέγεται η κατάλληλη μέθοδος για τον προσδιορισμό του καθαρού εισοδήματος. Στην περίπτωση αυτή, χρησιμοποιείται ως επί το πλείστον η αναγωγή των καθαρών κερδών στο παρόν ή στη δεδομένη χρονική στιγμή όπου επιθυμούμε να υπολογίσουμε την αξία του οικοπέδου.

Πιο συγκεκριμένα, τα ακριβή βήματα που ακολουθούνται κατά τη σύνταξη της μελέτης εκτίμησης είναι τα εξής:

1. Ορίζεται ο χρόνος εκτίμησης της περιουσίας.
2. Γίνεται ο πλήρης καθορισμός των στατιστικών στοιχείων που χρησιμοποιούνται (αναφέρεται ρητά το χρονικό διάστημα που αυτά ελήφθησαν), συγκεκριμενοποιείται η ακριβής περίοδος οικονομικής εκμετάλλευσης του κτίσματος με πιθανή κατάληξη τη μεταπώληση του ή το τέλος της οικονομικής ζωής του και προσδιορίζεται ο χρόνος έκθεσης του ακινήτου στην ελεύθερη αγορά, προκειμένου να επιτευχθεί η εκτιμώμενη αγοραία αξία.
3. Περιγράφεται το ιδεατό ακίνητο, τόσο τεχνικά όσο και αναφορικά με την επιχειρηματική του δραστηριότητα.
4. Αναλύονται οι τάσεις προσφοράς και ζήτησης κατά το χρόνο εκτίμησης, αλλά και οι τάσεις στο παρελθόν, ώστε να υπολογισθούν κατά προσέγγιση οι μελλοντικές τάσεις και επομένως η πιθανότητα επιτυχίας της επένδυσης.
5. Εκτιμάται το συνολικό κόστος της βέλτιστης λύσης και τα συνολικά έσοδα και τα έξοδα της επιχείρησης κατά προσέγγιση.
6. Εξετάζονται τα στοιχεία εκείνα που είναι απαραίτητα για τον καθορισμό των βασικών παραμέτρων της μεθόδου (έσοδα από μισθώματα, συντελεστές απόδοσης, χρόνος οικονομικής ανάλυσης κ.τ.λ.).
7. Πιθανολογείται το διαφυγόν εισόδημα λόγω μη μίσθωσης ή η μέση πληρότητα της επιχείρησης και καθορίζεται ο επιθυμητός συντελεστής απόδοσης (συντελεστής κεφαλαιοποίησης).
8. Συντάσσεται πίνακας αποτελεσμάτων εσόδων εξόδων για τη χρονική περίοδο που προσδιορίστηκε στο βήμα 2.
9. Ανάγονται τα έξοδα και τα έσοδα τόσο της αρχικής επένδυσης όσο και των εσόδων-εξόδων της επιχείρησης στο παρόν (παρούσα αξία). Ο τύπος που χρησιμοποιείται είναι ο εξής:

$$PV = \frac{E}{(1+i)^n}$$

Όπου:

PV : παρούσα αξία εισόδου ή εξόδου της επιχείρησης.

E : έσοδο ή έξοδο της επιχείρησης στην χρονική περίοδο n.

i : το επιτόκιο αγοράς προσαυξημένο με το επιχειρηματικό ρίσκο.

Αθροίζονται τα ετήσια αποτελέσματα που έχουν αναχθεί στο παρόν, μέχρι τη μεταπώληση ή το τέλος της οικονομικής ζωής του Ακινήτου. Το άθροισμα αυτό αποτελεί την εκτιμώμενη αξία του οικοπέδου.

Παράδειγμα 5.3

Έστω ότι ζητείται η εκτίμηση ενός αστικού οικοπέδου που βρίσκεται στη συμβολή δύο εμπορικών οδών, με μέγεθος 1.650 τ.μ. και συντελεστή δόμησης 0,9. Η βέλτιστη λύση που προκρίνεται είναι η δημιουργία ενός διάροφου εμπορικού κέντρου 1.450 m², το οποίο θα αποτελείται από τα εξής καταστήματα:

Ισόγειο	Κατάστημα I.1	120 m ²
	Κατάστημα I.2	100 m ²
	Κατάστημα 1.3	126,5 m ²
	Κοινόχρηστοι χώροι	148,5 m ²
1 ^{ος} Όροφος	Κατάστημα 1.1	80 m ²
	Κατάστημα 1.2	90 m ²
	Κατάστημα 1.3	95 m ²
	Κατάστημα 1.4	81,5 m ²
	Κοινόχρηστοι χώροι	148,5 m ²
2 ^{ος} Όροφος	Κατάστημα 2.1	90 m ²
	Κατάστημα 2.2	100 m ²
	Κατάστημα 2.3	81,5 m ²
	Κατάστημα 2.4	75 m ²
	Κοινόχρηστοι χώροι	148,5m ²

Κατά το χρόνο εκτίμησης του οικοπέδου αυτού και μετά από έρευνα αγοράς προσδιορίζεται το κατασκευαστικό κόστος ανά τ.μ. του κτιρίου μαζί με τη διαμόρφωση του εξωτερικού χώρου προς €470/m².

1. Προσδιορίζεται ο χρόνος εκτίμησης της περιουσίας.
2. Με βάση τα στατιστικά στοιχεία της τελευταίας 5ετίας από τις ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων στην περιοχή, διαπιστώνεται ότι η το μέσο ενοίκιο των καταστημάτων στο ισόγειο των εμπορικών κέντρων είναι €350/τ.μ./χρόνο, ενώ των ορόφων είναι €260/τ.μ./χρόνο.
3. Το ιδεατό κτίριο έχει ως σκοπό την μίσθωση των καταστημάτων.
4. Η ζήτηση ενοικίασης επαγγελματικών χώρων στην περιοχή αυξάνεται βάσει στατιστικών δεδομένων με γοργούς ρυθμούς, ενώ η κατασκευή εμπορικών κέντρων είναι ανεπαρκής. Επομένως, η απορρόφηση της προσφοράς είναι δεδομένη.
5. Το συνολικό κόστος της επένδυσης (συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού οφέλους 18%) είναι €697.950. Το εν λόγω εμπορικό κέντρο θα κατασκευαστεί μέσα σε περίοδο 2 ετών, ενώ τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης θα είναι:

	Καθαρά m ²	Έσοδο/ m ² /έτος	Σύνολο εσόδων/ έτος
Ισόγειο	495 m ²	€300/m ²	€148.500
1 ^{ος} Όροφος	495 m ²	€220/m ²	€108.900
2 ^{ος} Όροφος	495 m ²	€220/m ²	€108.900
			Σύνολο= €363.300

Η επιχείρηση, λόγω της μορφής της εκμετάλλευσης των ακινήτων, δεν έχει λειτουργικά έξοδα.

6. Ο χρόνος οικονομικής ανάλυσης της επένδυσης αναφέρεται σε εκμετάλλευση του Ακινήτου για περίοδο 5 ετών και επαναπώληση του μετά από αυτό το διάστημα. Η αύξηση των ετήσιων εσόδων από τα ενοίκια είναι 2% επιπλέον σε σχέση με τον αναμενόμενο πληθωρισμό.
7. Προκειμένου να συμπεριληφθεί στους υπολογισμούς και το διαφυγόν εισόδημα εξαιτίας πιθανής δυσχέρειας μίσθωσης των καταστημάτων, πολλαπλασιάζεται το σύνολο των εσόδων επί 90%. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης στην Ελληνική αγορά για επαγγελματικά ακίνητα κυμαίνεται μεταξύ 6 και 10%, εξαρτώμενος από το μέγεθος, τη χρήση, τον χρόνο μίσθωσης και τα επιτόκια. Λόγω της συγκεκριμένης χρήσης

Πίνακας 5.1: Επαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος

	1ο έτος	2ο έτος	3ο έτος	4ο έτος	5ο έτος	6ο έτος	7ο έτος	8ο έτος	Πώληση τέλος 8ου
Έσοδα									
Έσοδα από Μισθώματα	-	-	363.300	379649	396733	414586	431169	448415,84	
Διαφυγόν Εισόδημα λόγω μη Μίσθωσης	-	-	36330	37964,9	39673,3	41458,6	43116,9	44841,584	
Σύνολο Εσόδων			326.970	341.684	357.059	373.127	388.052	403.574	
<u>Συνολικά Λειτουργικά Έξοδα Καθαρά Λειτουργικά Έσοδα</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	326.970	341.684	357.059	373.127	393.658	409.404	
Κόστος Κατασκευής Κτιρίου	-	697.950	-	-	-	-	-	-	
Καθαρές Χρηματοροές									
Μικτά έσοδα πωλήσεως	-	-	-	-	-	-	-	-	3721854,5
Κόστος Πωλήσεως	-	-	-	-	-	-	-	-	93046,364
Καθαρά έσοδα πωλήσεως	-	-	-	-	-	-	-	-	3628808,2
Συνολικές Χρηματοροές		-697.950	326.970	343.319	360.484	376.706	393.658	4.038.212	
Αξία									
Πληθωρισμός	3,50	3,00	2,50	2,50	2,50	2,00	2,00	2,00	
Επιτόκιο προεξοφλήσεως	13,5	13	12,5	12,5	12,5	12	12	12	
Συντελεστής προεξοφλήσεως	1,0000	0,8850	0,7866	0,6992	0,6215	0,5549	0,4955	0,4424	
Παρούσα αξία	-	-617655	257204	240057	224053	209049	195050	1786483,7	
Συνολική Παρούσα Αξία	2294241,6								
Αξία – Εμπορικού κέντρου	2.294.242								

5.3 Μέθοδοι εκτίμησης γης και κτίσματος

5.3.1 Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος δεδομένων αγοράς

Η μέθοδος αυτή δε διαφέρει πολύ από την αντίστοιχη μέθοδο που εφαρμόστηκε στο παράδειγμα της εκτίμησης κενής γης. Στην περίπτωση αυτή, ο εκτιμητής αναζητά πληροφορίες αξιών παρόμοιων (συγκρίσιμων) ακινήτων της περιοχής με κοινά χαρακτηριστικά, τόσο αναφορικά με το οικόπεδο όσο και αναφορικά με τα χαρακτηριστικά του κτίσματος, δηλαδή την ποιότητα κατασκευής του, τον παρεμφερή εξοπλισμό κ.τ.λ., αναλύει και εξετάζει τα δεδομένα και τελικά διατυπώνει τα συμπεράσματα του ως προς την εκτίμηση της αξίας του Ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή, όπως και στην περίπτωση της κενής γης, έχει περιορισμένη εφαρμογή σε περιπτώσεις μόνο όπου υπάρχουν τα αντίστοιχα δεδομένα. Γενικά, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί στις ακόλουθες περιπτώσεις.

A) Εντός σχεδίου κτίσματα:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| ▶ Μονοκατοικίες | ▶ Αυτοτελή κτίρια κατοικίας |
| ▶ Αυτοτελή επαγγελματικά | ▶ Μικτής χρήσεως |
| ▶ Οριζόντιες ιδιοκτησίες | ▶ Αλλαγή χρήσεως, ανακατασκευή |
| ▶ Διατηρητέα | ▶ Ειδικής χρήσεως |

B) Εκτός σχεδίου κτίσματα:

- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| ▶ Μονοκατοικία | ▶ Συγκρότημα εξοχικών κατοικιών |
| ▶ Αυτοτελή επαγγελματικά | ▶ Οριζόντιες ιδιοκτησίες |
| ▶ Ειδικής χρήσεως | |

5.3.2 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η αξία του ακινήτου προκύπτει εκτιμώντας το συνολικό κόστος κατασκευής ενός νέου κτιρίου, παρόμοιου με το εκτιμώμενο, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες τιμές συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού και επιχειρηματικού οφέλους, αφού αφαιρεθεί η υπολογισμένη απαξίωση του και προστεθεί η αξία της γης προσαυξημένη με την υπεραξία της.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου, αφού γίνει η επεξεργασία των στοιχείων της πληροφόρησης και της αυτοψίας, ακολουθούνται τα εξής βήματα:

1. Εκτιμάται η αξία της κενής γης με μια από τις μεθόδους που αναφέρθηκαν προηγουμένως. Συνήθως, στις περιπτώσεις αυτές χρησιμοποιείται η Συγκριτική μέθοδος.
2. Υπολογίζεται το συνολικό κόστος (ΣΚ) κατασκευής του νέου κτιρίου που φέρει τα ίδια χαρακτηριστικά με το υπάρχον. Στο στάδιο αυτό συγκεκριμενοποιείται τόσο το κόστος των κτιριακών εγκαταστάσεων όσο και το κόστος του εξοπλισμού του κτιρίου.
3. Προσεγγίζεται η συνολική απαξίωση του υπάρχοντος κτιρίου. Γίνεται, λοιπόν, δεκτό ότι με την πάροδο του χρόνου το κτίριο χάνει μέρος της αξίας του. Αιτίες απαξίωσης είναι φθορές του κτιρίου, η μειονεκτική αρχιτεκτονική μορφή και σχεδίαση σε σύγκριση με τα σύγχρονα κτίρια ίδιας χρήσης, καθώς και περιβαλλοντικά αίτια. Έχοντας ως γνώμονα ένα λογικά αναμενόμενο χρόνο ζωής του κτιρίου ανάλογα με τη χρήση του και με επαρκή συντήρηση, τα ποσοστά ανά έτος παλαίωσης (α) λόγω φθορών προσδιορίζονται στα εξής επίπεδα:

- ◆ Κτίρια κατοικιών: $\alpha = 3\%$ ανά έτος
- ◆ Κτίρια γραφείων καταστημάτων: $\alpha = 2\%$ ανά έτος
- ◆ Κτίρια αποθηκών-βιομηχανικών χώρων-εργοστασίων: $\alpha = 1,5\%$ ανά έτος
- ◆ Κτίρια ξενοδοχείων: $\alpha = 2,5\%$ ανά έτος

Όσον αφορά τον επιπλέον εξοπλισμό του κτιρίου, η παλαίωση υπολογίζεται από τον εκτιμητή μετά από έρευνα αγοράς παρεμφερούς εξοπλισμού αντίστοιχης παλαιότητας.

4. Εκτιμάται η αξία του ακινήτου, η οποία προκύπτει αφαιρώντας τη συνολική απαξίωση αυτού από το κόστος του νέου παρόμοιου ακινήτου. Δηλαδή, υπολογίζεται η αξία του Ακινήτου από την ακόλουθη σχέση:

$$\text{Αξία Κτιρίου} = \text{ΣΚ} \times \{(1-\alpha)^t \times \sigma\} \text{ ή } \{E\}$$

όπου:

ΣΚ: το κόστος κατασκευής του νέου κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του οφέλους του εργολάβου και του επιχειρηματία O_E και O_{EP} αντίστοιχα.

α : το ποσοστό μέσης ανά έτος παλαίωσης

σ : ο συντελεστής ειδικών συνθηκών, ο οποίος περιλαμβάνει όλους τους άλλους συντελεστές που μπορούν να μειώσουν την αξία του ακινήτου εκτός των φθορών.

E : η κτιριακή ετοιμότητα (ποσοστό σταδίου κατασκευής)

5. Προσδιορίζεται η υπεραξία της γης που έλλογα προκύπτει από την αξιοποίηση της, η οποία και απομειώνεται κατά το ποσοστό συνολικής απαξίωσης $[(1-\alpha)^t \times \sigma]$ ή

της κτιριακής ετοιμότητας (E) και με το λόγο υπάρχουσας δόμησης προς τη συνολική επιτρεπόμενη. Η υπεραξία προσδιορίζεται από την παρακάτω συνάρτηση:

$$\text{Υπεραξία} = [(1+i)^n - 1] \times A_A \times \{(1-\alpha)^t \times \sigma\} \times \frac{\Sigma\Upsilon\Delta}{\Sigma\text{Ε}\Delta}$$

ή

$$\text{Υπεραξία} = [(1+i)^n - 1] \times A_A \times E \times \frac{\Sigma\Upsilon\Delta}{\Sigma\text{Ε}\Delta}$$

Όπου: i: Το επιτόκιο αγοράς

n: Ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής

A_A : Η αρχική αξία της γης πριν την αξιοποίηση

α : Το ποσοστό μέσης ανά έτος παλαίωσης

t: Η ηλικία κτιρίου

σ : Ο συντελεστής ειδικών συνθηκών

E: Η κτιριακή ετοιμότητα

$\Sigma\Upsilon\Delta$: Η συνολική υφιστάμενη δόμηση

$\Sigma\text{Ε}\Delta$: Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση

με το $[(1+i)^n - 1]$ να κυμαίνεται σήμερα μεταξύ 0,25 και 0,45.

6. Η αξία της γης προστιθέμενη με την αξία του απομειωμένου κτιρίου και την υπεραξία συνιστά την τελική εκτίμηση για το εν λόγω ακίνητο:

$\text{Αξία Ακινήτου} = \text{Αξία Γης} + \text{Αξία Κτιρίου} + \text{Υπεραξία}$
--

Παράδειγμα 5.4

Έστω ότι ζητείται η εκτίμηση του οικοπέδου του παραδείγματος 4.2, στο οποίο έχει κτισθεί κτίριο 630m^2 προ 20 ετών.

Τα στοιχεία του κτιρίου έχουν ως εξής:

Χώροι	Μικτές επιφάνειες	Κοινόχρηστοι χώροι	Ωφέλιμες επιφάνειες
Pilotis	$157,5\text{m}^2$		
Όροφοι	630m^2	$73,5\text{m}^2$	$556,5\text{m}^2$

Το κτίριο δεν είναι εξοπλισμένο, έχει υποστεί όλες τις αναγκαίες συντηρήσεις και βρίσκεται σε σχετικά καλή κατάσταση, ενώ υπάρχει στατική πρόβλεψη για κατάσκευή δύο επιπλέον ορόφων.

Σύμφωνα με τη μέθοδο που αναλύθηκε παραπάνω ακολουθούνται τα παρακάτω βήματα:

1. Προσεγγίζεται η αξία της γης θεωρούμενης κενής. Όπως υπολογίσθηκε στο παράδειγμα 4.2 η αξία αυτής είναι: **€409.060**
2. Υπολογίζεται το συνολικό κόστος (ΣΚ) κατασκευής του υφιστάμενου κτιρίου, θεωρούμενου ως νέου, συνυπολογίζοντας το εργολαβικό όφελος (O_e) το οποίο τοποθετείται στο 20%.

Pilotis	$0,35 \times 157,5 \text{ m}^2 \times 1,20 \times €480=$	€31.752
Όροφοι	$630 \text{ m}^2 \times 1,20 \times €480=$	€362.880
	Σύνολο= <u> </u>	€394.635

3. Προσεγγίζεται η συνολική απαξίωση του κτιρίου. Στην περίπτωση αυτή, τα ποσοστά μέσης ανά έτος παλαίωσης είναι:

- Για την Pilotis είναι 1,5% ανά έτος (ανήκει στην κατηγορία αποθηκών)
- Για τα διαμερίσματα 3% ανά έτος

Επομένως:

Pilotis	:	$(1-0,015)^{20}=$	0,7391
Όροφοι	:	$(1-0,030)^{20}=$	0,5438

4. Εκτιμάται η αξία του κτιρίου στη μορφή και την κατάσταση που βρίσκεται. Το κτίριο, λόγω της καλής συντήρησης που έχει υποστεί, αντιμετωπίζει ως αρνητικό παράγοντα φθοράς μόνο το χρόνο και δεν απαιτείται καμία ειδική παρέμβαση για τη συντήρηση του.

Pilotis	$€31.752 \times 0,7391=$	€23.468
Όροφοι	$€362.880 \times 0,5438=$	€197.334
	Σύνολο= <u> </u>	€220.802

5. Η υπεραξία της γης λόγω της υφιστάμενης δόμησης είναι:

$$\text{Υπεραξία} = €409.060 \times [(1+0,12)^2 - 1] \times \frac{630}{945} = €69.723$$

Η αξία του υφιστάμενου προς εκτίμηση Ακινήτου προκύπτει από το άθροισμα της αξίας της γης, του κτιρίου και της υπεραξίας, δηλαδή:

Γη	€409.060
Κτίσμα	€220.802
Υπεραξία	€69.723
Σύνολο	€699.585

Επομένως η συνολική αξία του εκτιμώμενου ακινήτου είναι :

$$A = €699.585$$

Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται ευρύτατα για την εκτίμηση γης εντός σχεδίου, στην οποία υπάρχει κτίσμα των εξής τύπων:

- Μονοκατοικία
- Αυτοτελές κτίριο κατοικίας
- Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο
- Μικτής χρήσεως κτίριο
- Διατηρητέο
- Ειδικής χρήσεως κτίρια

Αλλά και στις περιπτώσεις γης εκτός σχεδίου με κτίρια των παρακάτω τύπων:

- Μονοκατοικία
- Συγκρότημα εξοχικών κατοικιών
- Αυτοτελή επαγγελματικά κτίρια
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες
- Ειδικής χρήσεως κτίρια

5.3.2.1 Ειδική εφαρμογή μεθόδου Κόστους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες

Στην περίπτωση αυτή, το πρόβλημα που παρουσιάζεται είναι ότι απαιτείται η εκτίμηση ενός χώρου μόνο του κτίσματος. Ο εκτιμητής ακολουθεί την παρακάτω διαδικασία:

1. Υπολογίζει την αξία του γηπέδου επί του οποίου είναι το κτίριο στο οποίο βρίσκεται η οριζόντια ιδιοκτησία.
2. Εκτιμά την αξία A του γηπέδου, κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί αυτού που αντιστοιχεί στο διαμέρισμα, δηλαδή

$$A = A_{ολ} \times ΠΣ$$

Όπου:

A : Η αξία του γηπέδου που αντιστοιχεί στην συγκεκριμένη ιδιοκτησία

$A_{ολ}$: Η αξία όλου του γηπέδου

$ΠΣ$: Το ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του γηπέδου του διαμερίσματος

3. Προσδιορίζει το συνολικό κόστος κατασκευής του επιμέρους διαμερίσματος της οριζόντιας ιδιοκτησίας, λαμβάνοντας υπόψη το όφελος του εργολάβου O_E και το όφελος του επιχειρηματία $O_{ΕΠ}$, την επιβάρυνση λόγω της κατασκευής των κοινόχρηστων χώρων και τέλος την απομείωση αυτού με το γινόμενο $\{(1-\alpha)^t \times \sigma\}$ ή με τον συντελεστή κτιριακής ετοιμότητας (E).

4. Υπολογίζει την υπεραξία που αναλογεί στην οριζόντια ιδιοκτησία βάσει του παρακάτω τύπου:

$$\text{Υπεραξία} = [(1-i)^n - 1] \times A_A \times (1-\alpha)^t \times \sigma \quad \text{ή}$$

$$\text{Υπεραξία} = [(1-i)^n - 1] \times A_A \times E$$

5. Υπολογίζει την αξία της οριζόντιας ιδιοκτησίας ως άθροισμα της αξίας του γηπέδου, του κτίσματος και της υπεραξίας που αντιστοιχούν σε αυτή.

Παράδειγμα 5.5

Έστω ότι ζητείται η εκτίμηση ενός διαμερίσματος 100 m^2 που βρίσκεται στον δεύτερο όροφο του κτίσματος του παραδείγματος 4.4.

1. Η αξία του γηπέδου που ανήκει στον διαμέρισμα αυτό προσδιορίζεται αφού πρώτα υπολογισθεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του γηπέδου του διαμε-

ρίσματος. Στη συγκεκριμένη περίπτωση το διαμέρισμα κατέχει το $\frac{100}{630}$ των συνολικών τετραγωνικών του κτιρίου και το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι ίσο με 0,159. Άρα:

$$A = €409.060 \times 0,159 = €64.930$$

2. Το συνολικό κόστος του διαμερίσματος, μαζί με την απομείωση λόγω της ομοιομορφίας των ιδιοκτησιών στην συγκεκριμένη περίπτωση, μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι το $\frac{100}{630}$ του συνολικού κόστους όλου του κτιρίου. Επομένως:

$$\Sigma K_A = 0,159 \times €220.802 = €35.107$$

3. Η υπεραξία που αναλογεί στην οριζόντια ιδιοκτησία είναι ίση με

$$Y = 64.930 \times [(1+0,12)^2 - 1] \times \frac{630}{945} = €11.010$$

4. Η αξία της ιδιοκτησίας για την οποία εκφράζεται ενδιαφέρον δίνεται από το παρακάτω άθροισμα:

Γη	€64.930
Κτίσμα	€35.10
Υπεραξία	€11.010
Σύνολο	<u>€111.047</u>

Συνεπώς η συνολική αξία της ιδιοκτησίας είναι :

$$A = €111.047$$

5.3.3 Μέθοδος Αντιπαροχής ή αξιοποίησης ή υπολειμματική μέθοδος

Η μέθοδος της Αντιπαροχής χρησιμοποιείται συνήθως σε αδόμητη ή μη αξιοποιημένη έκταση ή σε περιπτώσεις όπου απαιτείται ανακαίνιση ή αλλαγή χρήσης για το υπάρχον κτίριο. Η μέθοδος αυτή μπορεί, επίσης, να εφαρμοστεί σε ειδική μορφή για ακίνητα των οποίων η υπάρχουσα αξιοποίηση είναι ανάλογη της αξιοποίησης της γης επί αντιπαροχή και δεν απαιτείται πλήρης ανακαίνιση ή αλλαγή χρήσης, χωρίς όμως να αποκλείεται η εφαρμογή της και σε αυτές τις περιπτώσεις.

Γενικά η μέθοδος αντιπαροχής μπορεί να εφαρμοστεί στις ακόλουθες περιπτώσεις, για γη εντός σχεδίου και κτίσματα, όπως:

- ◆ Μονοκατοικίες
- ◆ Αυτοτελή κτίρια κατοικίας
- ◆ Αυτοτελή επαγγελματικά κτίρια
- ◆ Μικτής χρήσεως κτίρια
- ◆ Οριζόντιες ιδιοκτησίες
- ◆ Αλλαγή χρήσεως, ανακατασκευή
- ◆ Διατηρητέα
- ◆ Ειδικής χρήσεως κτίρια

Επίσης, μπορεί να εφαρμοστεί στις περιπτώσεις γης εκτός σχεδίου με κτίσματα όπως:

- ◆ Συγκρότημα εξοχικών κατοικιών
- ◆ Αυτοτελή επαγγελματικά κτίρια
- ◆ Οριζόντιες ιδιοκτησίες
- ◆ Ειδικής χρήσεως κτίρια

Ωστόσο, η μέθοδος μπορεί να αποβεί ιδιαίτερα αποτυχημένη σε ορισμένες περιπτώσεις. Η θεωρία της υπολειμματικής αξίας εδάφους και κτιρίου στηρίζεται στη διερεύνηση της μελλοντικής ωφέλειας της εγκατάστασης, δηλαδή στον εκ των προτέρων καθορισμό της αναμενόμενης απόδοσης από ολόκληρη την παραγωγική ενότητα. Έτσι θεωρείται η γαιοπρόσδοος σαν υπολειμματική αξία στην περίπτωση της καλύτερης χρήσης του εδάφους και η απόδοση κτιρίου σαν υπολειμματική αξία στην περίπτωση που το κτίριο δεν αποκτά την καλύτερη δυνατή χρήση του οικοπέδου.

Το βασικότερο πρόβλημα της μεθόδου, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, έγκειται στο γεγονός ότι για τον προσδιορισμό της αξίας κενής γης λαμβάνεται υπόψη η γνωστή αξία του κτιρίου και για τον προσδιορισμό της αξίας του κτιρίου η γνωστή αξία εδάφους. Και οι δυο μέθοδοι, όπως γίνεται σαφές, προϋποθέτουν την εκτίμηση της βέλτιστης χρήσης του εδάφους. Σύμφωνα με την άποψη: «η καλύτερη και πιο συμφέρουσα χρήση είναι εκείνη από την οποία αναμένεται, μέσα σ' ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, να αποδώσει το μέγιστο». Αυτός ο τρόπος όμως εκτίμησης οδηγεί στον υπολογισμό προσόδου από το έδαφος και την επένδυση μαζί, πράγμα που δεν εξυπηρετεί τη σύγχρονη αντίληψη πολιτικής γης (διαχωρισμός της αξίας γης και εγκατάστασης). Έτσι, πριν ή κατά την εφαρμογή της μεθόδου πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι:

α) Μια επένδυση εγγυάται την αποδοτικότερη χρήση ενός οικοπέδου όταν αντιστοιχεί στην προκαθορισμένη σχέση αξίας γης και αξίας κτιρίου (Land-Building Ratio)

β) Όταν ένα κτίριο παρέχει τη βέλτιστη χρήση αυτό δε μπορεί να διαρκέσει και μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου, διότι η αξία του μειώνεται πράγμα που δε συμβαίνει με το έδαφος.

5.3.3.1 Εφαρμογή της μεθόδου για την περίπτωση κτίσματος που απαιτεί πλήρη ανακαίνιση ή αλλαγή χρήσης

Στην περίπτωση αυτή, ο εκτιμητής αναζητά το βέλτιστο δυνατό σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου, με την επισκευή ή την διασκευή του κτιρίου (εάν δεν έχει τη βέλτιστη χρήση και εφόσον επιτρέπεται η αλλαγή αυτή), αφού πρώτα γίνει επεξεργασία όλων των στοιχείων που συλλέγονται από τους τίτλους ιδιοκτησίας αλλά και από την επιτόπια αυτοψία στο κτίριο. Επίσης, λαμβάνει υπόψη του και την πιθανή επέκταση του κτιρίου, αν και εφόσον το υπάρχον κτίσμα δεν έχει εξαντλήσει όλο τον συντελεστή δόμησης. Προσεγγίζει όλα τα έσοδα που προκύπτουν από την πώληση του ιδεατού αυτού κτιρίου, ενώ ταυτόχρονα καθορίζει και το σύνολο των εσόδων που απαιτούνται για την επισκευή, διασκευή ή επέκταση του κτιρίου. Με την αφαίρεση των συνολικών εξόδων από τα συνολικά έσοδα προκύπτει η αξία του προς εκτίμηση ακινήτου.

Πιο συγκεκριμένα, κατά την εφαρμογή της μεθόδου ακολουθούνται τα εξής βήματα τον εκτιμητή:

1. Επιλέγεται η μορφή του κτιρίου που αποτελεί τη βέλτιστη αξιοποίηση της γης.
2. Υπολογίζεται το συνολικό κόστος επισκευών ή διασκευών (ΣK_E) του Ακινήτου συμπεριλαμβανομένου του εργολαβικού (O_E) και επιχειρηματικού ($O_{E\pi}$) οφέλους.
3. Υπολογίζει το συνολικό κόστος της από τα θεμέλια κατασκευής (ΣK) ενός νέου κτιρίου στο οποίο συμπεριλαμβάνεται το εργολαβικό (O_E) και επιχειρηματικό όφελος ($O_{E\pi}$)
4. Προσδιορίζονται τα συνολικά έσοδα (ΣE) που προκύπτουν από την πώληση του κτιρίου μετά την πλήρη αξιοποίηση του.
5. Προσεγγίζεται το ποσοστό της υπεραξίας μετά την αξιοποίηση ($ΥΠ.$) που οφείλεται στην βέλτιστη αξιοποίηση του και δίνεται από την εξίσωση:

$$ΥΠ.Ε = \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right] \times (\Sigma Ε - \Sigma Κ) \times \frac{\Sigma Κ_E}{\Sigma Κ}$$

Όπου η τιμή της συνάρτησης $1 - \frac{1}{(1+i)^n}$ βάσει πρόσφατων δεδομένων κυμαίνεται μεταξύ 0,20 και 0,30.

6. Υπολογίζεται η αξία του ακινήτου στην κατάσταση που βρίσκεται κατά το χρόνο της εκτίμησης του ως εξής:

$$\text{Αξία} = \Sigma Ε - \Sigma Κ_E - ΥΠ.$$

7. Τέλος ,αν απαιτείται και εφόσον υπάρχει, υπολογίζεται ο υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης.

Παράδειγμα 5.6

Έστω το οικόπεδο του παραδείγματος 4.2 με κτίσμα 630 m^2 και Pilotis $157,5 \text{ m}^2$ 20 ετών το οποίο απαιτεί πλήρη ανακαίνιση-ανακατασκευή, που προσδιορίζεται σε $\text{€}150/\text{m}^2$ (χωρίς εργολαβικό και επιχειρηματικό όφελος) για τους ορόφους και $\text{€}60/\text{m}^2$ για την Pilotis.

1. Η βέλτιστη αξιοποίηση της γης συμπίπτει με το μέγεθος και τη μορφή του κτιρίου του παραδείγματος.
2. Το συνολικό κόστος επισκευών με το O_E και O_{EP} περίπου = 40% προκύπτει ως εξής:

Pilotis	$0,35 \times 157,5 \text{ m}^2 \times \text{€}60/\text{m}^2 =$	€3.300
Όροφοι	$630 \text{ m}^2 \times \text{€}150/\text{m}^2 =$	€94.500
Κόστος		€97.800
$O_E + O_{EP} = 40\%$		€39.120
	Συνολικό Κόστος επισκευών =	€136.920

3. Υπολογίζεται το συνολικό κόστος κατασκευής του κτιρίου εξ αρχής συμπεριλαμβανομένου και του εργολαβικού και του επιχειρηματικού οφέλους, το οποίο βάσει του παραδείγματος 4.2 είναι: €476.847

4. Υπολογίζονται τα συνολικά έσοδα που προκύπτουν από την πώληση του κτιρίου μετά την πλήρη αξιοποίηση του, τα οποία επίσης, προσδιορίστηκαν στο παράδειγμα 4.2 και ανέρχονται σε €990.000.

5. Υπολογίζεται η υπεραξία μετά την αξιοποίηση από την εξίσωση:

$$ΥΠ.Ε = \left(1 - \frac{1}{(1 + 0,12)^2}\right) \times (990.000 - 476.847) \times \frac{136.920}{476.847} = €29.506$$

6. Προσδιορίζεται η αξία του Ακινήτου στην κατάσταση που είναι αυτό κατά το χρόνο της εκτίμησης ως εξής:

$$\text{Αξία Ακινήτου} = 990.000 - 136.920 - 29.506 = €823.574$$

Επομένως η αξία του Ακινήτου είναι:

$$\mathbf{A = €823.574}$$

5.3.3.2 Ειδική εφαρμογή της μεθόδου

Η ειδική αυτή εφαρμογή της μεθόδου χρησιμοποιείται στις περιπτώσεις όπου η αξιοποίηση τους είναι ανάλογη της αντιπαροχής, καθώς και μεμονωμένα στις επιμερους ιδιοκτησίες τους (οριζόντιες ιδιοκτησίες).

Σε πολλές περιπτώσεις ακινήτων μπορεί εκ των προτέρων να γνωρίζουμε το ποσοστό αντιπαροχής της περιοχής στην οποία βρίσκονται. Συνεπώς, για τον καλύτερο προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων στις περιοχές αυτές, ο εκτιμητής είναι αναγκασμένος να μεταβάλει τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας του, λαμβάνοντας υπόψη την περίπτωση όπου ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να πωλήσει το ακίνητο τοις μετρητοίς.

Προκειμένου να αναπτυχθεί η ειδική εφαρμογή της μεθόδου απαιτείται η επεξεργασία των σταδίων που ακολουθήθηκαν στις περιπτώσεις κενής γης με τη μέθοδο της αντιπαροχής.

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή είχαν προκύψει οι παρακάτω σχέσεις:

$$\Sigma Ε = \Sigma Κ + A_T \quad (1)$$

$$A_T = ΥΠ + A_A \quad (2)$$

Και από (1) +(2) :

$$\Sigma Π = \Sigma Κ + ΥΠ + A_A \quad (3)$$

Επίσης,

$$ΥΠ = \left[1 - \frac{1}{(1 + i)^n}\right] \times A_T \quad (4)$$

$$A_A = \frac{A_T}{(1+i)^n} \quad (5)$$

Και τέλος η αντιπαροχή αποδίδεται από τη σχέση:

$$\text{Αντιπαροχή} = \frac{A_T}{\Sigma E} \quad (6)$$

Όπου:

ΣΕ	:	Συνολικά έσοδα από τη διάθεση του Ακινήτου
ΣΚ	:	Συνολικό κατασκευαστικό κόστος με O_E και $O_{EΠ}$.
ΥΠ	:	Υπεραξία της γης
A_A	:	Αξία της γης μετρητοίς
Αντ	:	Αντιπαροχή
A_T	:	Αξία της γης επί αντιπαροχή

Στην περίπτωση αυτή, η αξία του ακινήτου ορίζεται ως το συνολικό έσοδο από τη διάθεση του ακινήτου που δίνεται από την εξίσωση (3) και αναλύεται στις παρακάτω σχέσεις:

$$\text{από (1) και (6)} \rightarrow \Sigma K = (1 - \text{Αντιπαροχή}) \times \Sigma E \quad (7)$$

$$\text{από (4) και (6)} \rightarrow \text{ΥΠ} = [1 - 1/(1+i)^n] \times \text{Αντ} \times \Sigma E \quad (8)$$

$$\text{από (5) και (6)} \rightarrow A_A = \text{Αντ} \times [\Sigma E / (1+i)^n] \quad (9)$$

Ενώ για την περίπτωση που δεν υπάρχει καινούργιο κτίριο προκύπτουν οι αντίστοιχοι τύποι:

$$\Sigma K = (1 - \text{Αντιπαροχή}) \times \Sigma E \times [(1-\alpha)^t \times \sigma] \text{ ή } E \quad (10)$$

$$\text{ΥΠ} = [1 - 1/(1+i)^n] \times \text{Αντ} \times \Sigma E \times [(1-\alpha)^t \times \sigma] \text{ ή } E \quad (11)$$

$$A_A = \text{Αντ} \times [\Sigma E / (1+i)^n] \times E \quad (12)$$

Όπου:

ΣΕ	:	Τα συνολικά έσοδα από την πώληση του ακινήτου
ΣΚ	:	Το συνολικό απαξιωμένο κατασκευαστικό κόστος
ΥΠ	:	Η υπεραξία απαξιωμένη
Α _Α	:	Η αξία της γης μετρητοίς
Αντ	:	Η αντιπαροχή
α	:	Το ποσοστό μέσης ανά έτος παλαίωσης
σ	:	Ο συντελεστής ειδικών συνθηκών εξαρτημένος από άλλες αιτίες πλην φθορών
n	:	Η διάρκεια κατασκευής
t	:	Η ηλικία κτιρίου
E	:	Το ποσοστό κτιριακής ετοιμότητας
i	:	Το επιτόκιο αγοράς

Παράδειγμα 5.7

Έστω ότι ζητείται να εκτιμηθεί το οικοπέδο του παραδείγματος 4.2, με κτίσμα 630 τ.μ. επ' αυτού και Pilotis 157,5 m², 20 ετών. Το ποσοστό αντιπαροχής του οικοπέδου είναι 50%.

1. Κρίνεται ότι η βέλτιστη αξιοποίηση της γης συμπίπτει με το μέγεθος και την μορφή του κτιρίου.
2. Σύμφωνα με το παράδειγμα 4.2, τα συνολικά έσοδα από την πώληση των ωφέλιμων χώρων του κτιρίου είναι αναλυτικά:

Θέσεις στάθμευσης	10 θέσεις x €4.500/τ.μ.=	€45.000
Διαμερίσματα	630 τ.μ. x €1.500/τ.μ.=	€945.000
Συνολικά έσοδα		€990.000

3. Σύμφωνα με τα παραπάνω δεδομένα υπολογίζεται από τις εξισώσεις (10), (11) και (12) το συνολικό κόστος η υπεραξία και η αξία του οικοπέδου πριν την αξιοποίηση ως εξής:

Συνολικό κόστος

Χώροι	Σύνολο Πωλήσεων	Αντιπαροχή	Ποσοστό απομείωσης	Κόστος
Pilotis	€45.000	50%	1,5%	€16.630
Όροφοι	€945.000	50%	3%	€256.945
Συνολικό =				€273.575

Υπεραξία

Χώροι	Σύνολο Πωλήσεων	Αντιπαροχή	Ποσοστό απομείωσης	Υπεραξία
Pilotis	€44.000	50%	1,5%	€4.230
Όροφοι	€945.000	50%	3%	€65.367
Υπεραξία =				€69.597

Αξία γης πριν την αξιοποίηση

Χώροι	Σύνολο Πωλήσεων	Αντιπαροχή	Αξία γης
Pilotis	€45.000	50%	€17.936
Όροφοι	€945.000	50%	€376.674
Αξία γης=			€394.610

4. Η αξία του ακινήτου προκύπτει από την εξίσωση η οποία εκφράζει το άθροισμα του συνολικού κόστους, της υπεραξίας και της αξίας γης πριν την αξιοποίηση και ισούται με :

$$A = €737.781$$

5.3.4 Μέθοδος Εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται στις περισσότερες περιπτώσεις σε επαγγελματικά ακίνητα και γενικότερα σε ακίνητα που μπορούν να έχουν οποιαδήποτε επαγγελματική χρήση (μίσθωση, επιχειρηματική δραστηριότητα κ.τ.λ.).

Γενικά, η μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί στις ακόλουθες περιπτώσεις. Για γη εντός σχεδίου με κτίσμα:

- ◆ Μονοκατοικία
- ◆ Αυτοτελή κτίρια κατοικίας
- ◆ Αυτοτελή επαγγελματικά κτίρια
- ◆ Μικτής χρήσεως κτίρια
- ◆ Οριζόντιες ιδιοκτησίες
- ◆ Ειδικής χρήσεως κτίρια

Επίσης, μπορεί να εφαρμοστεί στις περιπτώσεις γης εκτός σχεδίου με κτίσματα:

- ◆ Αυτοτελή επαγγελματικά κτίρια
- ◆ Οριζόντιες ιδιοκτησίες
- ◆ Ειδικής χρήσεως κτίρια

5.3.4.1 Ειδική εφαρμογή μεθόδου Εισοδήματος

Κατά την ειδική εφαρμογή της μεθόδου του Εισοδήματος ακολουθείται η εξής διαδικασία:

1. Ο επιχειρηματίας αντιμετωπίζεται ως ξεχωριστή μονάδα από τον ιδιοκτήτη. Ο ιδιοκτήτης θεωρείται ότι εκμισθώνει το ακίνητο στον επιχειρηματία, ο οποίος και το εκμεταλλεύεται.
2. Υπολογίζονται τα συνολικά έσοδα του έτους από την εκμετάλλευση του ακινήτου βάσει της βέλτιστης χρήσης.
3. Αφαιρείται το σύνολο των λειτουργικών δαπανών.
4. Το συνολικό καθαρό έσοδο διαχωρίζεται σε επιχειρηματικό όφελος (ΟΕΠ) και απόδοση κεφαλαίου του ιδιοκτήτη (Α.Κ.).
5. Συνήθως το επιχειρηματικό όφελος κυμαίνεται μεταξύ 40% και 65% του καθαρού εσόδου και η απόδοση κεφαλαίου του ιδιοκτήτη μεταξύ 35% και 60%. Το ποσοστό κέρδους καθορίζεται από το είδος της επιχείρησης (επικινδυνότητα επένδυσης, ανάγκες διάθεσης κεφαλαίου κ.α.). Στην περίπτωση για παράδειγμα τουριστικής επιχείρησης επιπλωμένων διαμερισμάτων το ΟΕΠ είναι περίπου 45% και για ξενοδοχεία τυπικής μορφής 55%-60%.
6. Η Α.Κ. του ιδιοκτήτη είναι το ετήσιο μίσθωμα και εξαρτάται από τα επιτόκια της αγοράς τη δεδομένη χρονική στιγμή (π.χ. σήμερα κυμαίνεται μεταξύ 5 και 6,5%).
7. Από το λόγο του ετήσιου μισθώματος προς το συντελεστή απόδοσης, υπολογίζεται το διατιθέμενο κεφάλαιο, δηλαδή την αξία του ακινήτου κατά τη λειτουργία του.

8. Στο κεφάλαιο αυτό προστίθενται τα απαιτούμενα έξοδα προκειμένου το ακίνητο να λειτουργήσει με την βέλτιστη μορφή του και το τελικό αποτέλεσμα που προκύπτει αποτελεί την παρούσα αξία του Ακινήτου.

Παράδειγμα 5.8

Έστω το ακίνητο του παραδείγματος 2.6 που χρησιμοποιείται ως τουριστική επιχείρηση επιπλωμένων διαμερισμάτων. Το κτίσμα αποτελείται από 12 διαμερίσματα των $52,5 \text{ m}^2$

1. Βάσει των δεδομένων της προσφοράς και ζήτησης προκύπτει ότι υπάρχει έντονη εποχικότητα στην περιοχή, δηλαδή τον 11^ο έως τον 3^ο μήνα του έτους πραγματοποιούνται λιγότερο από το 1% των διανυκτερεύσεων του 8^{ου} μήνα. Για το λόγο αυτό θα γίνει μελέτη με βάση τις πληρότητες του 7μήνου Απρίλιος-Οκτώβριος.

2. Τα συνολικά έσοδα που προκύπτουν από την ανάλυση στηρίζονται στις ακόλουθες τιμές εκμίσθωσης των διαμερισμάτων:

- ♦ Σε περίοδο μη αιχμής €60.
- ♦ Σε περίοδο αιχμής €90.

Λόγω της μικρής πληρότητας στις περιόδους μη αιχμής, θεωρείται ότι η τιμή εκμίσθωσης των διαμερισμάτων τις περιόδους αυτές επηρεάζουν το μέσο μίσθωμα μόνο κατά 40%.

Επομένως το μέσο μίσθωμα υπολογίζεται ως εξής:

$$12 \text{ διαμερίσματα} \times (40\% \times €60 + 60\% \times €90) = €936$$

3. Τα λειτουργικά έξοδα της μονάδας λαμβάνοντας υπόψη τα έσοδα της επιχείρησης ως τη δεδομένη στιγμή προσδιορίζονται προς €44.000 το χρόνο.

4. Βάσει των στοιχείων που υπάρχουν για την πληρότητα των διαμερισμάτων προκύπτει ότι η μέση πληρότητα είναι 60%.

Επομένως, τα καθαρά έσοδα ανά έτος είναι :

€936 x 214 μέρες x 60% πληρότητα=	€120.182
Λειτουργικά έξοδα=	€44.000
Καθαρά Έσοδα=	€76.182

Τα καθαρά έσοδα διαχωρίζονται σε Επιχειρηματικό Όφελος ($\approx 45\%$) και Απόδοση Κεφαλαίου του ιδιοκτήτη ($\approx 55\%$). Επομένως, η απόδοση κεφαλαίου (Α.Κ.) είναι ίση με €41.900.

Η Απόδοση Κεφαλαίου θεωρείται ότι είναι το ετήσιο μίσθωμα για τον ιδιοκτήτη και καθορίζεται εξαρτώμενο από τα κρατούντα επιτόκια της αγοράς. (Σήμερα κυμαίνεται μεταξύ 5% και 6,5%)

5. Προκειμένου να υπολογιστεί η αξία του Ακινήτου κατά την λειτουργία του, διαιρείται το ετήσιο μίσθωμα με τον συντελεστή απόδοσης, οπότε προκύπτει:

$$\text{Ετήσιο Μίσθωμα} / \text{Συντελεστή απόδοσης} = \frac{41.900}{6,5\%} = \frac{41.900}{0,065} = 644.615$$

Υπολογίζονται τα συνολικά έξοδα που απαιτούνται για την επισκευή των διαμερισμάτων οπότε βάσει του παραδείγματος 4.6 είναι €130.410. Επομένως, η συνολική αξία του Ακινήτου είναι η εξής:

$$\begin{array}{r} \text{€}644.615 \\ + \text{€}136.920 \\ \hline \text{Αξία Ακινήτου} = \text{€}507.995 \end{array}$$

Δηλαδή: $A = \text{€}507.995$

5.3.4.2 Εναλλακτική περίπτωση της μεθόδου Εισοδήματος

Η εναλλακτική αυτή περίπτωση χρησιμοποιείται σε ορισμένες περιπτώσεις, για λόγους απλούστευσης της μεθόδου Εισοδήματος. Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής:

1. Υπολογίζονται όπως και στην παραπάνω περίπτωση τα συνολικά έσοδα του έτους για την βέλτιστη χρήση και τη μέση ετήσια πληρότητα.
2. Από το παραπάνω ποσό αφαιρούνται τα λειτουργικά έξοδα.
3. Εκτιμάται το καθαρό έσοδο προ φόρων.
4. Από το λόγο του ετήσιου εσόδου προς το συντελεστή επενδυμένου κεφαλαίου, υπολογίζεται το διατιθέμενο κεφάλαιο, δηλαδή, η αξία της επιχείρησης κατά την λειτουργία της. Ο συντελεστής επενδεδυμένου κεφαλαίου κυμαίνεται σήμερα μεταξύ

Οικοπέδου, Συντελεστής Οικοπέδου, Τιμή Οικοπέδου, Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου). Οι τιμές που αντιστοιχούν σε αυτούς τους συντελεστές εκφράζουν και προσδιορίζουν αξίες ακινήτων με βάση τη γεωγραφική θέση αυτών. Εμπορικοί δρόμοι, περιοχές στα κέντρα των πόλεων με μεγάλη εμπορική κίνηση, περιοχές με μεγάλη τουριστική κίνηση και γενικότερα προνομιούχες περιοχές έχουν υψηλές τιμές στους συντελεστές του Αντικειμενικού Συστήματος. Αντιθέτως, υποβαθμισμένες ή πληγείσες από φυσικές καταστροφές περιοχές έχουν χαμηλές τιμές για τους ίδιους συντελεστές. Οι τιμές των συντελεστών του Αντικειμενικού Συστήματος ανανεώνονται και προσαρμόζονται στα νέα κάθε φορά δεδομένα κάθε 2 χρόνια.

Η μέθοδος αντικειμενικού προσδιορισμού ακινήτων προσδιορίζει την αξία σχεδόν κάθε είδους ακινήτου με τη βοήθεια κάποιας ομάδας συντελεστών που ποικίλουν ανάλογα με το είδος του ακινήτου. Οι συντελεστές αυτοί είναι κατά μεγάλο ποσοστό κοινοί για τις κατασκευές επί της γης, ενώ διαφοροποιούνται έντονα για την περίπτωση της κενής γης. Οι κοινοί συντελεστές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της αξίας των κατασκευών επί της γης, δηλαδή για τον προσδιορισμό της αξίας κατοικίας ή διαμερίσματος, επαγγελματικής στέγης, αποθήκης και θέσης στάθμευσης είναι:

- ◆ Τιμή Ζώνης
- ◆ Συντελεστής εμπορικότητας
- ◆ Επιφάνεια
- ◆ Συντελεστής Παλαιότητας
- ◆ Συντελεστής Αποπεράτωσης
- ◆ Συντελεστής με βάση τον τρόπο Κατασκευής
- ◆ Συντελεστής Συνιδιοκτησίας

στους οποίους προστίθενται ο Συντελεστής με βάση τον Εξοπλισμό, οι Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών, ο Συντελεστής Επιφάνειας, ο Συντελεστής πρόσοψης, ο Συντελεστής ορόφου και ο Συντελεστής Επιφάνειας αν πρόκειται για κατοικία ή διαμέρισμα. Για την προσδιορισμό της αξίας επαγγελματικής στέγης, στους συντελεστές της κατοικίας ή διαμερίσματος προστίθεται το Κριτήριο Βάθους, ενώ για την περίπτωση της αποθήκης ή της θέσης στάθμευσης στους κοινούς συντελεστές κατασκευών επί της γης προστίθεται ο συντελεστής θέσης.

Παράλληλα, ο καθορισμός της αντικειμενικής αξίας οικοπέδου βασίζεται στον προσδιορισμό συντελεστών που είναι αρκετά διαφορετικοί από τους συντελεστές που

προαναφέρθηκαν και συνίστανται στους εξής:

- ♦ Τιμή Ζώνης
- ♦ Συντελεστής Αξιοποίησης οικοπέδου
- ♦ Συντελεστής εμπορικότητας
- ♦ Συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου
- ♦ Συντελεστής οικοπέδου
- ♦ Συντελεστής πρόσοψης
- ♦ Κριτήριο βάθους
- ♦ Επιφάνεια
- ♦ Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών
- ♦ Συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου
- ♦ Συντελεστής συνιδιοκτησίας

Όπως προαναφέρθηκε η συγκεκριμένη μέθοδος έχει πολύ περιορισμένη και βοηθητική χρήση από τους επαγγελματίες εκτιμητές και για το λόγο αυτό δεν αναλύεται διεξοδικότερα στη συγκεκριμένη μελέτη, αν και περισσότερες πληροφορίες και παραδείγματα βρίσκονται στο παράρτημα ΙΙΙ.

5.4 Ανακεφαλαίωση

Όλες οι παραπάνω μέθοδοι παρέχουν μια πολύ καλή προσέγγιση της αξίας των ακινήτων και αποτελούν τα βασικά μεθοδολογικά εργαλεία του εκτιμητή.

Το πιο ενδιαφέρον μέρος των μεθόδων είναι η εύρεση της κατάλληλης μορφής του κτιρίου, έτσι ώστε να υπάρχει η καλύτερη εκμετάλλευση του όσον αφορά τους ωφέλιμους χώρους, με ταυτόχρονη τήρηση της αντίστοιχης νομοθεσίας αναφορικά με τους συντελεστές που διέπουν την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο, αλλά και την επίτευξη του βέλτιστου δυνατού αισθητικού αποτελέσματος.

Απαραίτητο όμως είναι ο εκτιμητής να είναι προσεκτικός, τόσο ως προς την πιστή εφαρμογή των μεθόδων όσο και ως προς την εύρεση της κατάλληλης μεθόδου που μπορεί να προσεγγίσει με τον αποτελεσματικότερο τρόπο την αξία του ακινήτου. Για να αποφεύγονται τέτοιου είδους λάθη, πολλοί εκτιμητές επιλέγουν να αποτιμούν τα ακίνητα με πολλές μεθόδους παράλληλα, έτσι ώστε, συγκρίνοντας με τις αντίστοιχες τιμές της ελεύθερης αγοράς, να προσεγγίζουν την αξία του ακινήτου με τον καλύτερο τρόπο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΛΑΛΑΔΙΚΩΝ

6.1 Εισαγωγή

Στα προηγούμενα κεφάλαια περιλαμβάνονταν τα επιμέρους τμήματα των θεωριών που κατά καιρούς αναπτύχθηκαν αναφορικά με τα ακίνητα, καθώς και τα μεθοδολογικά εργαλεία εκείνα, τα οποία προέκυψαν από την πολυετή μελέτη και τη συστηματική καταγραφή δεδομένων, συνθέτοντας σταδιακά την επιστημονική γνώση και πρακτική πείρα που σήμερα βρίσκεται στη διάθεση των ερευνητών. Έχει ήδη αναφερθεί ότι η θεωρητική αντιμετώπιση της αγοράς ακινήτων και η προσπάθεια κατανόησης της λειτουργίας της μέσα από το φάσμα της έλλογης ερμηνείας των θεωρητικών επιστημών, συχνά μπορεί να οδηγήσει σε σημαντικά σφάλματα και σε διαστρέβλωση των αποτελεσμάτων. Επιπλέον, η αποσπασματική μελέτη ακινήτων, δε δύναται σε κάθε περίπτωση να παρέχει αξιόπιστα αποτελέσματα για μια περιοχή, χωρίς αυτό βέβαια να αποκλείεται για κάποιες συγκεκριμένες χωρικές κατηγορίες.

Στο κεφάλαιο που ακολουθεί, γίνεται μία προσπάθεια ανάγνωσης και ανάλυσης της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων μιας συγκεκριμένης περιοχής, προκειμένου να ελεγχθεί η ορθότητα του θεωρητικού υποβάθρου και να εξετασθεί η δυνατότητα περαιτέρω αξιοποίησης των συμπερασμάτων που θα προκύψουν. Η περιοχή που επιλέ-

χθηκε για το σκοπό αυτό είναι η περιοχή απέναντι από την κεντρική είσοδο του λιμανιού της Θεσσαλονίκης, η οποία ορίζεται χωρικά ως το τμήμα του αστικού ιστού που περικλείεται από τις οδούς Κουντουριώτου, Δραγούμη, Τσιμισκή-Πολυτεχνείου και Σαλαμίνας. Η συγκεκριμένη περιοχή ονομάζεται «Λαδάδικα» και με τον όρο αυτό θα χρησιμοποιείται εφεξής. Η μέθοδος που υιοθετήθηκε για την κατανόηση της τοπικής κτηματαγοράς περιελάμβανε την ιστορική μελέτη, τη λεπτομερή ανάλυση της υφιστάμενης πολεοδομικής κατάστασης και τη στατιστική επεξεργασία των δεδομένων της συγκεκριμένης περιοχής.

6.2 Η επιλογή της περιοχής μελέτης.

Η περιοχή μελέτης σε πραγματικές συνθήκες αγοράς, καθορίζεται κατά κανόνα από κάποιον φορέα ή ενδιαφερόμενο και προφανώς δεν επιλέγεται από τον ερευνητή. Ωστόσο, στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας και σε επίπεδο ερευνητικού ενδιαφέροντος, η περιοχή μελέτης επιλέχθηκε από τον υπεύθυνο εκπόνησης της συγκεκριμένης εργασίας με τη σύμφωνη γνώμη των επιβλεπόντων καθηγητών.

Η επιλογή των Λαδάδικων έγινε λαμβάνοντας υπόψη μία ομάδα παραγόντων που προσδίδουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στην περιοχή. Κατ' αρχήν, η συγκεκριμένη περιοχή κατέχει μία ομοιόμορφη πολεοδομική υπόσταση, δίχως έντονες διαφοροποιήσεις, συνιστώντας μία ενιαία αστική ενότητα. Η κατάσταση αυτή υφίσταται αρκετά χρόνια, παρέχοντας σήμερα στον ερευνητή τη δυνατότητα αντιμετώπισής της με ολιστικό τρόπο.

Αλλωστε, οι μεταβολές που λαμβάνουν χώρα και επιδρούν έμμεσα ή άμεσα στην αστική ενότητα των Λαδάδικων κατανέμονται ομοιόμορφα σε ολόκληρη την περιοχή, μεταβάλλοντας τη συνολική υφιστάμενη κατάσταση. Το γεγονός αυτό οφείλεται κυρίως στις πολεοδομικές ομοιότητες που εμφανίζουν τα Λαδάδικα και στις όμοιες αστικές χρήσεις που φιλοξενούν.

Ουσιαστικό παράγοντα, τέλος, αποτέλεσε και η συνολική και ομοιόμορφη επέμβαση που η περιοχή υπέστη από κρατικούς και ιδιωτικούς φορείς. Το γεγονός αυτό συνέβη έπειτα από γενικότερο σχεδιασμό που αφορούσε το ευρύτερο, αλλά και το ειδικότερο πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται η περιοχή. Το αποτέλεσμα της επέμβασης αυτής, η οποία είχε τη μορφή της αστικής ανάπλασης, ήταν η δημιουργία μίας περιοχής που συνδέεται αφ' ενός αρμονικά με τον αστικό ιστό της πόλης εξωτερικά, μέσω βα-

σικών οδικών αξόνων, παρουσιάζει αφ' ετέρου ένα εντελώς διαφορετικό πρόσωπο στο εσωτερικό της.

6.3 Σύντομη Ιστορική Αναδρομή

Στην περιοχή όπου σήμερα βρίσκονται τα Λαδάδικα υπήρχε το λιμάνι που κατάσκευασε ο Βυζαντινός αυτοκράτορας Μέγας Κωνσταντίνος, περίπου το 322 π.χ., προκειμένου να εξυπηρετήσει το στόλο του. Γύρω από αυτό, μετά από σύντομο χρονικό διάστημα δημιουργήθηκε μία από τις πιο παλιές εβραϊκές συνοικίες. Ακόμα και σήμερα, ένα μεγάλο μέρος των ακινήτων στα Λαδάδικα ανήκει σε εβραίους. Το λιμάνι αυτό διατηρήθηκε σε αυτή τη μορφή ως τα πρώτα χρόνια της τουρκοκρατίας, οπότε έπαψε σταδιακά η επιμέλεια συντήρησης των αγωγών συλλογής και μεταφοράς όμβριων υδάτων και λυμάτων και ξεκίνησε η επίχωσή του. Με βραδύ ρυθμό η περιοχή σταδιακά μετατράπηκε σε ένα μεγάλο παζάρι από πλήθος ανθρώπων και αγαθών, αποκτώντας παράλληλα και την ιδιότητα του χώρου φιλοξενίας ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων κατά τη διάρκεια της νύχτας.

Μετά την απελευθέρωση από τους Τούρκους, η ήδη υποβαθμισμένη περιοχή των παλιών παζαριών της τουρκοκρατίας υποβαθμίζεται ακόμα παραπάνω. Οι εμπορικές δραστηριότητες συγκεντρώνονται αποκλειστικά σχεδόν στο χονδρεμπόριο δημητριακών και λαδιού. Η γιγάντωση του λαδεμπορίου προσδιόρισε το σύνολο της περιοχής, δίνοντας της παράλληλα και το όνομα που διατηρεί ως σήμερα «Λαδάδικα».

Μετά το τέλος του πολέμου, η πόλη της Θεσσαλονίκης άρχισε να αναπτύσσεται με διαφορετικούς ρυθμούς. Ωστόσο, η περιοχή διατήρησε τη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της, καθώς και το είδος των δραστηριοτήτων που φιλοξενούσε με μια μικρή επέκταση σε νέα προϊόντα. Το πρόβλημα δημιουργήθηκε αρχικά στις δεκαετίες του '80 και του '90, όταν, ενώ ολόκληρη η πόλη είχε αλλάξει όψη και λειτουργία, τα Λαδάδικα παρέμειναν ένας πυρήνας αστικής παρουσίας άλλης εποχής.

Στην Ελλάδα της αντιπαροχής, η πλέον αναμενόμενη μεταβολή σε μία τόσο υποβαθμισμένη περιοχή στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, με συντελεστή δόμησης 4,8 και ένα μέρος των κτιρίων να έχει συμπληρώσει έναν αιώνα ζωής, ήταν η εκ νέου ανοικοδόμηση της περιοχής. Αναπτύχθηκε, ωστόσο, μία συλλογιστική, η οποία υποστήριζε τη διατήρηση της φυσιογνωμίας με ουσιαστική αστική ανάπλαση της περιοχής.

Τελικά, υλοποιήθηκε η ανάπλαση, η οποία και ολοκληρώθηκε το 1996 περίπου, αλλάζοντας ριζικά την όψη της περιοχής και τις τιμές των ακινήτων. Έπειτα από αυ-

τή, στο διάστημα δηλαδή 1997-2004, τα Λαδάδικα βρίσκονται σε μία δυναμική κατάσταση μεταβολών, που οφείλονται κυρίως στην απομάκρυνση οχλουσών δραστηριοτήτων, την αναβάθμιση του λιμανιού, τη βελτίωση των υποδομών και την οικιστική ασφυξία που προκλήθηκε στις γειτονικές περιοχές του κέντρου, με άμεση επίδραση στην αγορά των ακινήτων.

6.4 Τα Λαδάδικα και οι τιμές των ακινήτων πριν και μετά την ανάπλαση

Τα Λαδάδικα και η αγορά του λιμανιού μεσουρανούσαν ακόμα και μετά την περίοδο του Β' παγκοσμίου Πολέμου. Η φθίνουσα πορεία ξεκινά αμέσως μετά τους σεισμούς του 1978. Την περίοδο αυτή άρχισαν να εγκαταλείπονται οι αποθήκες και τα καταστήματα του προηγούμενου αιώνα, που εμπορεύονταν λάδι, μπαχαρικά, δημητριακά και άλλα είδη διατροφής. Αιτία αυτής της παρακμής δεν ήταν μόνο το κυκλοφοριακό πρόβλημα ή ο ανταγωνισμός από την πλευρά των νεοεμφανιζόμενων υπερμάρκετ, αλλά και η γενικότερη κοινωνικοοικονομική εξέλιξη στον εμπορικό τομέα των ειδών διατροφής. Έτσι, εξέλειψε σταδιακά το ενδιαφέρον για τη διατήρηση της ζωντανίας της περιοχής μέσα από την εμπορική δραστηριότητα.

Απόρροια των προαναφερθέντων γεγονότων ήταν η συνολική υποβάθμιση της περιοχής εκφρασμένη από την περιβαλλοντική υποβάθμιση, την κακή κατάσταση των κτιρίων και τη μείωση της τοπικής προσπελασιμότητας από τους Θεσσαλονικείς.

Οι τιμές των ακινήτων, εξ' αιτίας των παραπάνω παραγόντων, έφθασαν στο χαμηλότερο δυνατό επίπεδο, χωρίς την παραμικρή διάθεση από οποιονδήποτε να επενδύσει χρήματα σε ακίνητα της περιοχής. Συγκεκριμένα, οι τιμές πώλησης των ακινήτων στις οδούς Κουντουριώτου, Δραγούμη, Τσιμισκή-Πολυτεχνείου και Σαλαμίνας το 1988 κυμαίνονταν από €434-507,6 ανά m² για τις παλαιές κατασκευές, από €706-790 ανά m² για τις νεότερες και ανακαινισμένες και από €815-1.153 ανά m² για τις καινούριες, ενώ οι τιμές εντός των ορίων της περιοχής ήταν 30-40% χαμηλότερες¹.

Αντίστοιχα, οι τιμές ενοικίασης ξεκινούσαν από €2,9-5,8 για τα ισόγεια καταστήματα, από €3,3-6,5 ανά m² για τα ισόγεια καταστήματα με πατάρι και αποθηκευτικό

¹ Οι τιμές που παρουσιάζονται είναι τιμές 2004 οι οποίες προέκυψαν από την μαθηματική και οικονομική επεξεργασία αγγελιών που δημοσιεύτηκαν το πρώτο τρίμηνο του 1988 στην εφημερίδα Μακεδονία. Η επεξεργασία έγινε με τη μέθοδο της Παρούσας Αξίας.

χώρο, από €1,1-2 ανά m^2 για τους αποθηκευτικούς χώρους, από €1,85-3,5 ανά m^2 για τα γραφεία και από €1,4-2,9 ανά m^2 για τα διαμερίσματα.

Τη δεκαετία 1980-1990, η περαιτέρω πορεία των Λαδάδικων αποτελεί ζήτημα συζήτησης και έντονης αντιπαράθεσης. Η μετέπειτα εξέλιξη οφείλεται κυρίως στη μεταφορά της αρμοδιότητας σχετικά με την προστασία των παραδοσιακών οικισμών από το Υπουργείο στην Περιφέρεια. Η Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας (ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Κ.Μ.), η οποία ήταν και υπεύθυνη για τη σύλληψη της ιδέας και την υλοποίησή της, μέσα από μία μελέτη διαμόρφωσε ένα σχέδιο δράσης με τους εξής στόχους:

- ♦ Τη διάσωση των κτιρίων.
- ♦ Τη συμμετοχή του πολίτη στη διατήρηση των κτιρίων.
- ♦ Την επισκευή και επανάχρηση των ερειπωμένων κτισμάτων.
- ♦ Την περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής.
- ♦ Τη σταδιακή αύξηση της υπεραξίας των κτισμάτων, ώστε να αποθαρρυνθεί η διαδικασία της αντιπαροχής και να αποφευχθεί η ανέγερση οκταώροφων οικοδομών με το δελεαστικό συντελεστή 4,8.
- ♦ Την απομάκρυνση του γκέτο των περιθωριακών ομάδων.
- ♦ Την αναζωογόνηση του μέχρι πρότινος απροσπέλαστου αυτού τμήματος του ιστορικού κέντρου.
- ♦ Την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.

Η ανάπλαση της περιοχής άλλαξε ριζικά τη συνολική αξία των Λαδάδικων. Τα περισσότερα κτίρια διατηρήθηκαν και ανακατασκευάστηκαν με τη συμμετοχή κρατικών και ιδιωτικών πόρων, οι δρόμοι πεζοδρομήθηκαν σχεδόν εξ ολοκλήρου και έγιναν σημαντικές προσπάθειες αναβίωσης των χρήσεων εκείνων που φιλοξενούνταν παλαιότερα στην περιοχή και θα είχαν τη δυνατότητα να επιβιώσουν στον επόμενο αιώνα.

Το γεγονός αυτό είχε, όπως ήταν αναμενόμενο, άμεσες συνέπειες στις τιμές των ακινήτων. Συγκεκριμένα, οι τιμές πώλησης των ακινήτων στις οδούς Κουντουριώτου, Δραγούμη, Τσιμισκή-Πολυτεχνείου και Σαλαμίνας το 1997 κυμαίνονται από €902-1.056 ανά m^2 για τις παλαιές κατασκευές, από €1.466-1.643 ανά m^2 για τις νεότερες και ανακαινισμένες κατασκευές και από €1.693-2.400 ανά m^2 για τις καινούριες κατασκευές, ενώ οι τιμές στις περιοχές που αναπλάστηκαν στο εσωτερικό της περιοχής ήταν μόνο κατά 15- 20 % χαμηλότερες.

Οι τιμές ενοικίασης ξεκινούσαν από €6,18-12 για τα ισόγεια καταστήματα, από €6,9-13,6 ανά m^2 για τα ισόγεια με πατάρι και αποθηκευτικό χώρο, από €2,3-4 ανά m^2 για τους αποθηκευτικούς χώρους, από €3,9-7,2 ανά m^2 για τα γραφεία και από €3-6,4 ανά m^2 για τα διαμερίσματα².

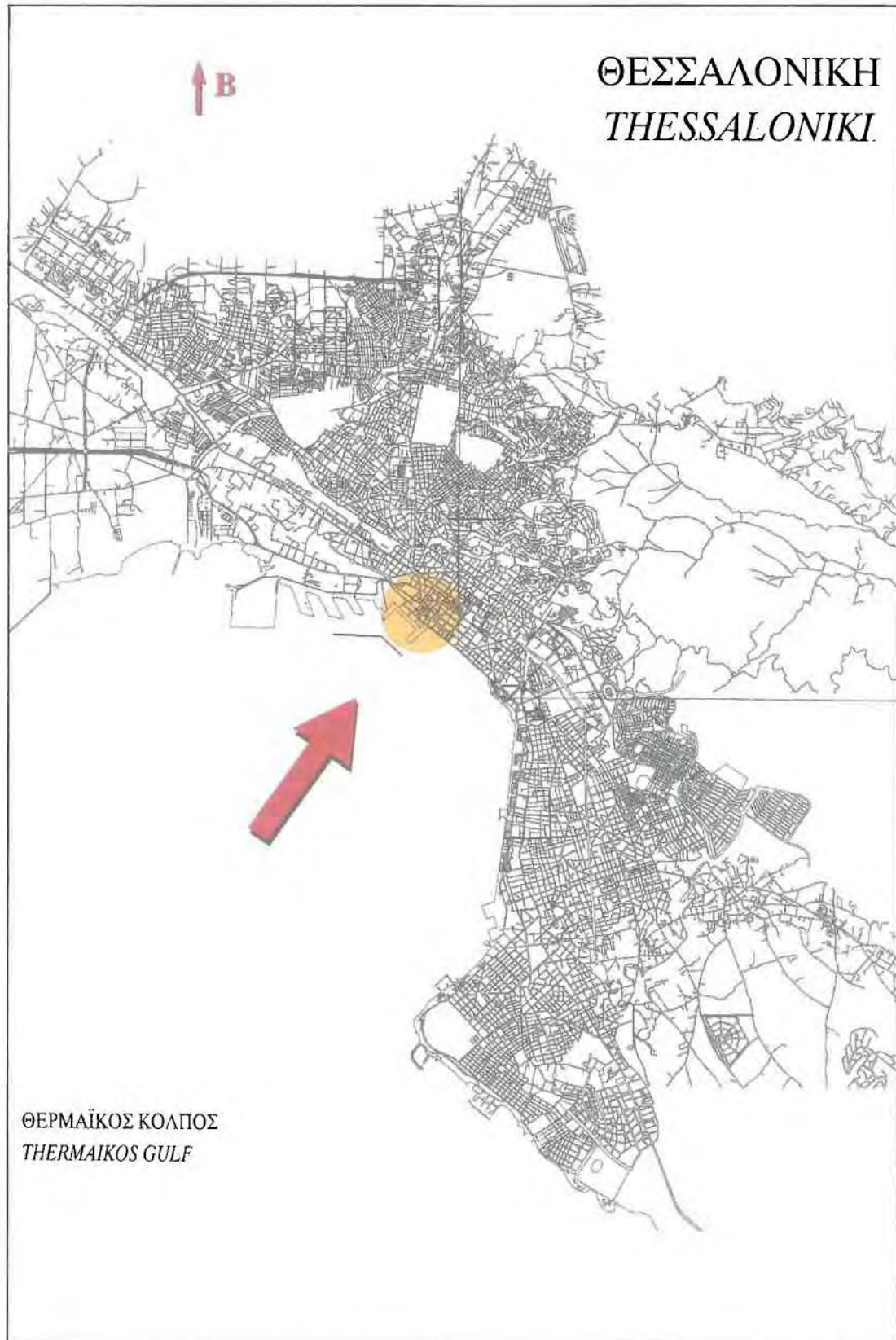
6.5 Η σύγχρονη πολεοδομική ταυτότητα της περιοχής των Λαδάδικων

Μέσα την πάροδο των τελευταίων πέντε χρόνων αναπτύχθηκαν δυνάμεις, οι οποίες διαφοροποίησαν την εικόνα που παρουσίαζε η περιοχή. Τα Λαδάδικα, όπως εξ' αρχής αναφέρθηκε, βρίσκονται στο νοτιοδυτικό τμήμα της ευρύτερης περιοχής, η οποία χαρακτηρίζεται ως κέντρο της πόλης, απέναντι από την κύρια είσοδο του λιμανιού και ορίζεται χωρικά ως το τμήμα που περικλείεται από τις οδούς Κουντουριώτου, Δραγούμη, Τσιμισκή- Πολυτεχνείου και Σαλαμίνας.

Οι οδοί οι οποίες εντοπίζονται στο εσωτερικό της περιοχής είναι η Οπλοποιού, η Κατούνη, η Αιγύπτου, η Βαΐου, η Ορβύλου, η Λυκούργου, η Πίνδου, η Μοριχόβου, η Δόξης, η Παγγαίου, η Λουδία, η Φασιανού και η Ναυμαχίας Έλλης. Οι περισσότερες από αυτές έχουν συμπληρώσει πάνω από 150- 200 χρόνια ζωής χωρίς ριζικές μετατροπές, εκτός από εκείνες που πραγματοποιήθηκαν για τη διάνοιξη και τη μεγέθυνση της οδού Τσιμισκή.

² Οι τιμές που παρουσιάζονται είναι τιμές 2004 οι οποίες προέκυψαν από την μαθηματική και οικονομική επεξεργασία αγγελιών που δημοσιεύτηκαν το πρώτο τρίμηνο του 1998 στην εφημερίδα Μακεδονία καθώς και από την πληροφόρηση από κτηματομεσιτικά γραφεία που εξειδικεύονται στην περιοχή του κέντρου. Η επεξεργασία έγινε με τη μέθοδο της Παρούσας Αξίας

Χάρτης 6.1: Η θέση των Λαδάδικων στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης



Πηγή: Μαυρομάτης 1996, σελ. 43

Χάρτης 6.2: Η θέση των Λαδάδικων στο κέντρο της πόλης



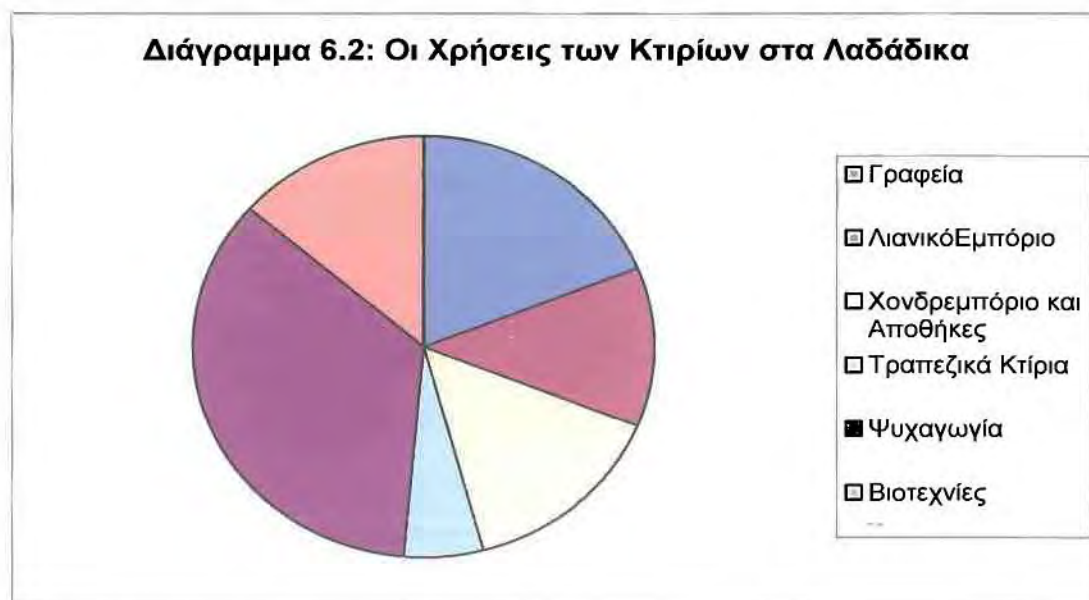
Πηγή: www.veth.gr

Αναφορικά με το κτιριακό απόθεμα, τα περισσότερα κτίσματα ανεγέρθηκαν τον περασμένο αιώνα, ενώ αξιόλογη οικοδομική δραστηριότητα εμφανίστηκε τις δεκαετίες 1950-1960 και 1960-1970, όταν ανεγέρθηκαν οι πολυώροφες οικοδομές στις κεντρικές οδικές αρτηρίες, οι οποίες αποτελούν και τα χωρικά όρια των Λαδάδικων.



Πηγή: Ίδια Επεξεργασία

Οι χρήσεις της περιοχής διαχωρίζονται σημαντικά στις περιφερειακές οδούς και στο εσωτερικό της περιοχής. Τα κτίρια στις οδούς που αποτελούν και τους κύριους οδικούς άξονες της Θεσσαλονίκης στεγάζουν κυρίως επιχειρήσεις λιανεμπορίου και γραφειακούς χώρους. Αντίθετα, οι χρήσεις κτιρίων στον πυρήνα των Λαδάδικων αφορούν κυρίως το χονδρεμπόριο και τους αποθηκευτικούς χώρους, την ψυχαγωγία και λιγότερο το λιανεμπόριο, ενώ εμφανίζονται και αποσπασματικές χρήσεις που αφορούν ξενοδοχειακές μονάδες, τραπεζικά κτίρια και τεχνικές σχολές. Στο εσωτερικό της περιοχής βρίσκεται το Βιοτεχνικό και Εμπορικό Επιμελητήριο της Θεσσαλονίκης, καθώς και το κτίριο Μουσικών Δραστηριοτήτων του Δήμου Θεσσαλονίκης.



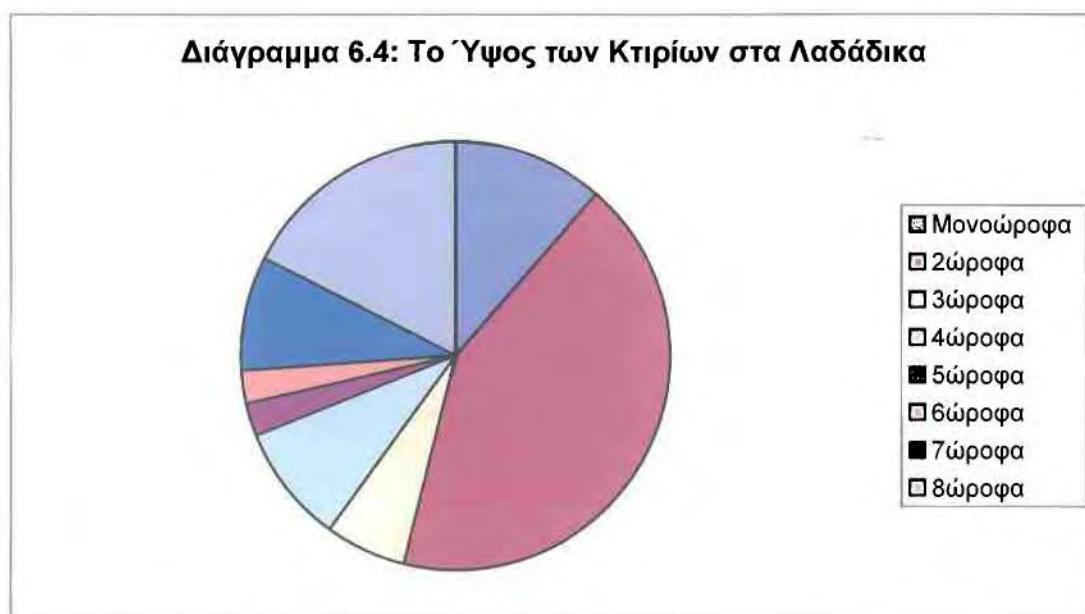
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Η κατάσταση των κτιρίων είναι σχετικά ικανοποιητική, έπειτα προφανώς από τα θετικά αποτελέσματα της ανάπλασης, χωρίς ωστόσο να λείπουν κτίσματα σε άσχημη κατάσταση, τα οποία είναι συνήθως οικοδομές ελλιπώς συντηρημένες, κτισμένες τη δεκαετία 1950-1960 και παλαιά κτίρια, μη ενταγμένα στο πρόγραμμα ανάπλασης.



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Στην πλειονότητά τους τα κτίρια τα περιοχής είναι ισόγεια ή διώροφα, διατηρούν, δηλαδή το παλαιότερο ύψος τους. Συναντώνται, ωστόσο και επταώροφες ή οκταώροφες νέες κατασκευές, που αποπερατώθηκαν κυρίως το διάστημα 1950-1980.



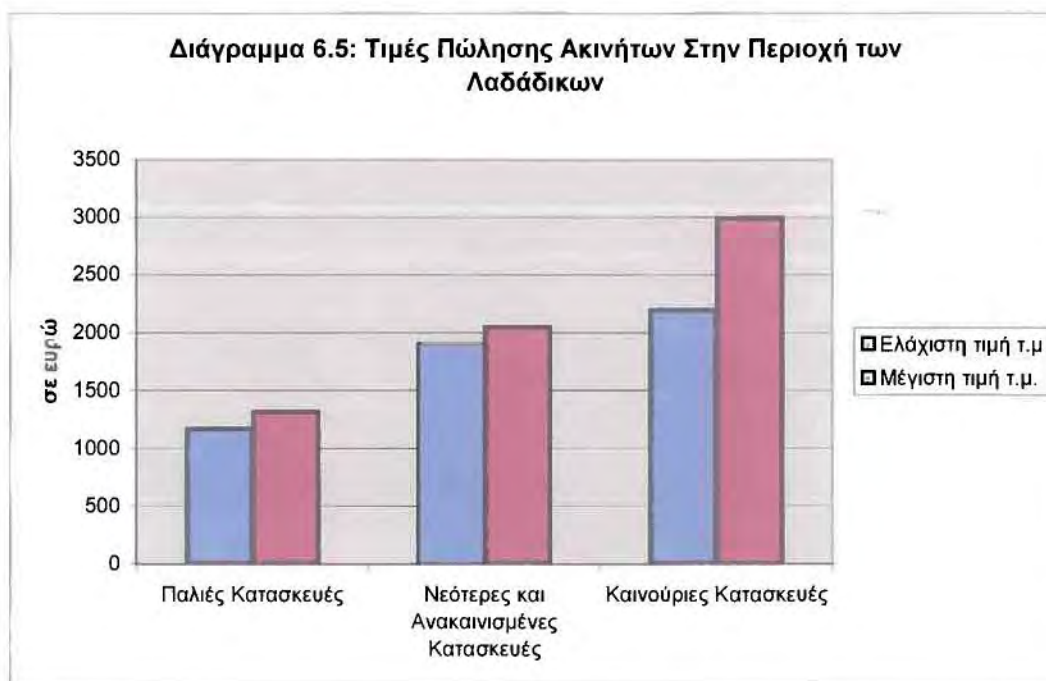
Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Πρέπει να σημειωθεί ότι τα στοιχεία που απεικονίζονται στα παραπάνω διαγράμματα προέκυψαν έπειτα από επιτόπια έρευνα και συλλογή δεδομένων στη συγκεκριμένη περιοχή. Η διαδικασία αυτή περιελάμβανε την οπτική καταγραφή της υ-

φιστάμενης κατάστασης, τη συμπλήρωση ερωτηματολογίου και τις συνεντεύξεις με ανθρώπους που ασχολούνται επαγγελματικά με το χώρο των ακινήτων στην περιοχή. Τα πρωτογενή δεδομένα που συλλέχθηκαν βρίσκονται στο Παράρτημα IV.

6.6 Οι τιμές των ακινήτων στην περιοχή των Λαδάδικων

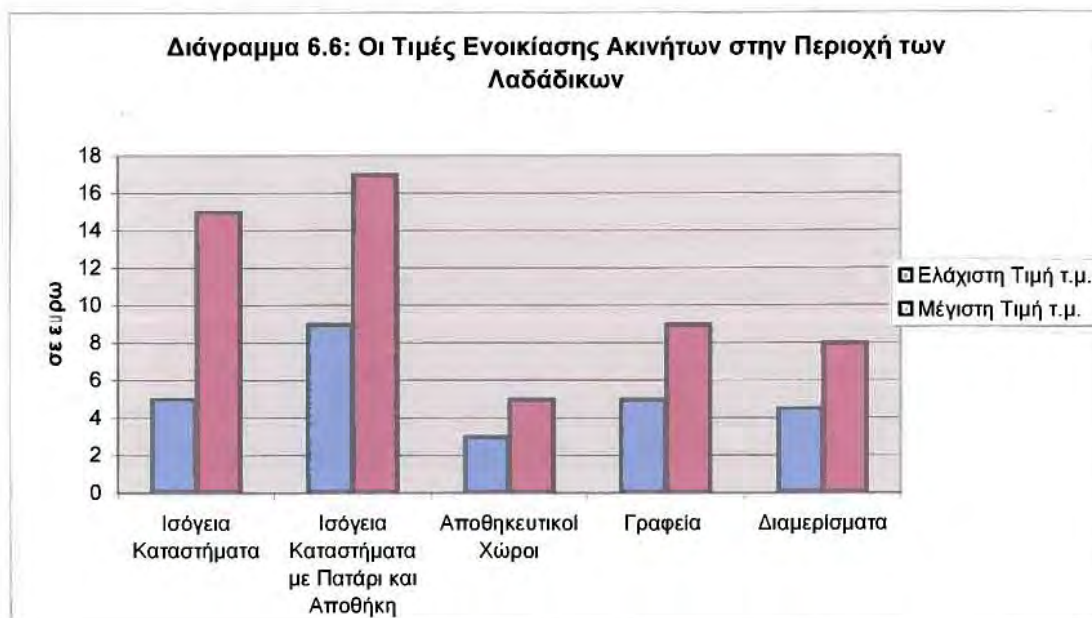
Οι τιμές των ακινήτων στα Λαδάδικα εξαρτώνται κυρίως από την ηλικία, τη θέση και την υφιστάμενη κατάσταση των κτιρίων. Έτσι, οι τιμές πώλησης των ακινήτων στις οδούς Κουντουριώτου, Δραγούμη, Τσιμισκή-Πολυτεχνείου και Σαλαμίνας κυμαίνονται από €1.173-1.320 ανά m² για τις παλαιές κατασκευές, από €1.907-2.054 ανά m² για τις νεότερες και ανακαινισμένες και από €2.201-3.000 ανά m² για τις καινούριες κατασκευές. Οι τιμές εντός των ορίων της περιοχής είναι κατά κανόνα 15-20% χαμηλότερες, με εξαίρεση την οδό Κατούνη, όπου οι τιμές σχεδόν ταυτίζονται με τις προαναφερθείσες.



Πηγή: Ένωση Κτηματομεσιτών Θεσσαλονίκης

Όσον αφορά τις τιμές ενοικίασης, αυτές κυμαίνονται από €8-15 για τα ισόγεια καταστήματα, από €9-17 ανά m² για τα ισόγεια καταστήματα με πατάρι και αποθηκευ-

τικό χώρο, από €3-5 ανά m² για τους αποθηκευτικούς χώρους, από €5-9 ανά m² για τα γραφεία και από €4,5-8 ανά m² για τα διαμερίσματα.



Πηγή: Ένωση Κτηματομεσιτών Θεσσαλονίκης

6.7 Οι κυριότεροι παράγοντες διαμόρφωσης της αξίας των ακινήτων στα Λαδάδικα

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από μια πλειάδα παραγόντων. Ωστόσο, σε κάθε συγκεκριμένη χωρική ενότητα, ορισμένοι από αυτούς αποκτούν ειδικό βάρος και επιδρούν εντονότερα στον προσδιορισμό της τελικής τιμής. Στην περίπτωση των Λαδάδικων, οι παράγοντες που καθόρισαν και συνεχίζουν να καθορίζουν τις τιμές ανήκουν κυρίως στην ομάδα των παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές σε επίπεδο τμήματος πόλης και δευτερευόντως στα δύο ανώτερα επίπεδα. Οι κυριότεροι από αυτούς αναλύονται παρακάτω.

6.7.1 Κοινωνικοί Παράγοντες

Τα Λαδάδικα γειτνιάζουν άμεσα με την περιοχή του λιμανιού. Οι χρήσεις που συγκεντρώνονται στις περιοχές γύρω από λιμάνια αφορούν κυρίως το εμπόριο, τις ναυτικές και ναυπηγικές υπηρεσίες και την ψυχαγωγία. Έτσι και η περιοχή των Λαδάδικων παραδοσιακά την ημέρα φιλοξενούσε εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες σχετικά

με το λιμάνι και το βράδυ φιλοξενούσε αποκλειστικά ψυχαγωγικές χρήσεις κάθε είδους. Ως εκ τούτου, η περιοχή χαρακτηρίστηκε από την κοινωνία και στιγματίστηκε.

Η περιοχή απέκτησε τη φήμη χώρου φιλοξενίας περιθωριακών στοιχείων, “γκετοποιήθηκε”, ενώ μειώθηκε κατακόρυφα η ζήτηση των επαγγελματικών χώρων. Οι επιχειρηματίες προτιμούσαν να τοποθετήσουν χωρικά τις επιχειρήσεις τους σε περιοχές με καλύτερη φήμη και περισσότερο διερχόμενο κόσμο, αφού, εκτός των άλλων, τα Λαδάδικα του 1980-1990 διέρχονταν από μικρό σχετικά αριθμό πολιτών.

Η κατάσταση αυτή ξεκίνησε να μεταβάλλεται όταν φάνηκαν τα πρώτα σημάδια αλλαγής της υφιστάμενης κατάστασης, κατά τα πρώιμα στάδια της ανάπτυξης. Κάποιοι επενδυτές ενδιαφέρθηκαν για την περιοχή, παίρνοντας υψηλό ρίσκο βέβαια, με αποτέλεσμα να καρπωθούν τις υπεραξίες το διάστημα 1995-1999 που οι τιμές εκτινάχτηκαν.

6.7.2 Η Ποιότητα της Περιοχής

Η επιλογή χωροθέτησης μιας επιχείρησης ή επιλογή κατοικίας είναι μία διαδικασία, η οποία λαμβάνει σοβαρά υπόψη την ποιότητα του περιβάλλοντος. Η κατάσταση που επικρατούσε στα Λαδάδικα, με την έντονη οχλαγωγία, την υψηλή ατμοσφαιρική ρύπανση, την άναρχη δόμηση, το σοβαρό περιφερειακό κυκλοφοριακό φόρτο, την έλλειψη χώρων στάθμευσης και τις οχλούσες δραστηριότητες ψυχαγωγίας απόθάρρυναν την επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων.

Ωστόσο, η κατάσταση διατηρήθηκε έτσι έως και τα τέλη της δεκαετίας του '90. Έντονη διαφοροποίηση επήλθε όταν η περιοχή άλλαξε πρόσωπο μετά την ανάπτυξη που υπέστη. Η αναβάθμιση του περιβάλλοντος έδωσε σημαντική ώθηση στις τιμές των ακινήτων.

6.7.3 Οι Επενδύσεις στον Τομέα των Ακινήτων

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, η αγορά των ακινήτων χαρακτηρίζεται από τη δημιουργία οικονομιών συγκέντρωσης. Υψηλά ποσά στον τομέα των ακινήτων αναζωογονούν την αγορά και ενδυναμώνουν την οικονομική δραστηριότητα. Επιπλέον, κατά κανόνα η επένδυση κεφαλαίων σε κάποιον τομέα λειτουργεί πολλαπλασιαστικά στη δημιουργία ζήτησης και μακροπρόθεσμα στην ενεργοποίηση όλων των παραγόντων που συμμετέχουν στην αγορά.

Η αγορά ακινήτων στην περιοχή των Λαδάδικων θεωρούταν σχεδόν ανενεργή στο διάστημα 1980-1990, αφού το επενδυτικό ενδιαφέρον για μία περιοχή υποβαθμισμένη, χωρίς καμία άμεση σημαντική προοπτική και με κτίρια σε άσχημη κατάσταση ήταν σχεδόν μηδενικό. Η κατάσταση αυτή άλλαξε άρδην μετά την ανάπλαση και την αλλαγή όψης της περιοχής, οπότε οι επενδύσεις αυξήθηκαν σημαντικά, με αποτέλεσμα την κάρπωση υπεραξίας από τους ιδιοκτήτες.

Αμέσως μετά ακολούθησε μία μείωση των τιμών, περίπου ως την περίοδο 1999-2001, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι οι υψηλότερες τιμές που είχαν διαμορφωθεί εκτόξευσαν την προσφορά, δίχως να μπορεί να απορροφηθεί από την υπάρχουσα ζήτηση. Η στατιστική επεξεργασία των τιμών τα τελευταία τρία χρόνια φανερώνει μία εκ νέου κινητοποίηση της κτηματαγοράς της περιοχής, η οποία οφείλεται στην ήπια μεταβολή των χρήσεων, την απομάκρυνση των εναπομείναντων οχλουσών χρήσεων και την ανάπτυξη του λιμανιού.

6.7.4 Οι οικονομικές Δραστηριότητες των Λαδάδικων

Οι οικονομικές δραστηριότητες της περιοχής συγκεντρώνονταν στο εμπόριο, στις ναυτιλιακές και ναυπηγοεπισκευαστικές υπηρεσίες και στην ψυχαγωγία. Όσο οι συγκεκριμένες δραστηριότητες βρισκόταν σε άνθηση, τα ακίνητα για την στην περιοχή ήταν περιζήτητα. Όταν η ανάπτυξη του λιμανιού υποχώρησε, οι τιμές των ακινήτων κλονίστηκαν σημαντικά. Βέβαια, τα Λαδάδικα εξακολουθούσαν να έχουν κάποια ζωντάνια λόγω της εμπορικής τους υπόστασης όταν όμως και οι κατηγορίες εμπορίου που λάμβαναν χώρα στη συγκεκριμένη χωρική ενότητα έπαψαν να έχουν ζήτηση, η περιοχή έδειξε γλαφυρά σημάδια μαρασμού. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την έλλειψη κατοικιών στην περιοχή, η οποία θα εξασφάλιζε την κυκλοφορία ανθρώπων και τη μετατόπιση του μεγαλύτερου μέρους της διασκέδασης σε άλλα σημεία της πόλης, τοποθέτησαν την περιοχή σε αυστηρώς φθίνουσα πορεία.

Οι τιμές των ακινήτων ακολούθησαν, με μικρή καθυστέρηση, την αναπτυξιακή πορεία των Λαδάδικων. Όταν η περιοχή έσφυζε από ζωή, οι τιμές των ακινήτων βρίσκονταν σε υψηλά επίπεδα, ενώ όταν η περιοχή άρχισε να υποβαθμίζεται αυτές πέστηκαν έντονα προς τα κάτω. Έτσι, σημειώθηκε μία αύξηση των τιμών προς το τέλος της διαδικασίας ανάπλασης και λίγα χρόνια μετά, ενώ ακολούθησε μία περίοδος σταθεροποίησης ή και πτώσης των τιμών λόγω της αυξημένης προσφοράς (βλ. κεφ.6.7.3)

Σήμερα παρατηρείται μία τάση αύξησης των τιμών, λόγω κυρίως της ανάπτυξης του λιμανιού.

6.7.5 Χαρακτηριστικά Θέσης

Η θέση της περιοχής κατέχει πρωταγωνιστικό ρόλο στη διαμόρφωση της τιμής των ακινήτων. Η θέση δεν μπορεί να επηρεάσει μόνο την αξία των ακινήτων σε μια συγκεκριμένη στιγμή, αλλά δύναται να προεξοφλήσει τη γενικότερη διαμόρφωση του ευρύτερου πλαισίου διακύμανσης των τιμών.

Τα Λαδάδικα ανήκουν χωρικά στην περιοχή που χαρακτηρίζεται ως κέντρο της Θεσσαλονίκης. Αυτό και μόνο το γεγονός προσδιορίζει τα ανώτερα και τα κατώτερα όρια διακύμανσης της τιμής των ακινήτων ανά m^2 . Βραχυπρόθεσμα, βέβαια, οι τιμές μπορεί να διαμορφωθούν σε χαμηλότερα επίπεδα από κάθε άλλη περιοχή, μακροπρόθεσμα, όμως, η δυναμική του κέντρου και της πόλης γενικότερα θα διαδραματίσει τον πρωταρχικό ρόλο στη διαμόρφωση της τιμής.

Το κέντρο της Θεσσαλονίκης είναι ήδη κορεσμένο και για το λόγο αυτό νέες προοπτικές διαφαίνονται για τα Λαδάδικα. Άλλωστε, η συγκεκριμένη περιοχή συνορεύει με το λιμάνι. Η έκθεση αυτή ευθύνεται σε μεγάλο βαθμό για την οικονομική πορεία της περιοχής. Είναι γεγονός ότι η μείωση του ποσοστού πορείας ανάπτυξης του λιμανιού την περασμένη δεκαετία προκάλεσε δυσμενέστερες συνέπειες στα Λαδάδικα, αυτή τη στιγμή όμως συμβάλλει καταλυτικά στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής και επηρεάζει άμεσα τη ζήτηση για ακίνητα και, εν τέλει, την τιμή τους.

6.7.6 Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Οι τιμές των ακινήτων εξαρτώνται άμεσα από τα πολεοδομικά δεδομένα. Η περιοχή των Λαδάδικων, με συντελεστή δόμησης 4,8, θα ήταν αναμενόμενο να δομηθεί εκ νέου, με οκταώροφα κτίρια να παίρνουν τη θέση των μονοώροφων και διώροφων. Το γεγονός αυτό θα είχε άμεσες επιπτώσεις στις αξίες των ακινήτων. Ωστόσο, η προσπάθεια διατήρησης της φυσιογνωμίας της περιοχής από το δήμο και την περιφέρεια Θεσσαλονίκης με τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών άλλαξε την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, επεμβαίνοντας στην αγορά. Η ανάπτυξη αναβάθμισε τη συνολική περιοχή δημιουργώντας υπεραξίες. Υπεραξίες, όμως, μικρότερου επιπέδου από αυτές

που θα προέκυπταν από την εξάντληση του οικοδομικού συντελεστή. Η ανάπλαση έλαβε χώρα σε μια νεκρή περίοδο της αγοράς.

Στα Λαδάδικα, όπου τα περισσότερα ακίνητα βρισκόταν σε κατάσταση ερείπωσης και εγκατάλειψης, το επενδυτικό ενδιαφέρον ήταν μηδενικό. Η ολοκληρωμένη μελέτη που προτάθηκε στους ιδιοκτήτες οδήγησε στην αναμόρφωση της περιοχής με ιδιωτικά και κρατικά κεφάλαια. Η διαδικασία αυτή είχε σημαντικές επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων. Η ανακατασκευή των κτιρίων, σε συνδυασμό με την αλλαγή χρήσης αύξησαν σημαντικά την αξία των ακινήτων, με αποτέλεσμα τη δεκαετία '85-95 η αύξηση των τιμών των ακινήτων στα Λαδάδικα να υπερβαίνει κατά 2-3 φορές το ρυθμό αύξησης της αξίας των ακινήτων του υπόλοιπου κέντρου.

6.8 Εκτίμηση Ακινήτου στην περιοχή των Λαδάδικων

Για την ευχερέστερη κατανόηση της τοπικής κτηματαγοράς, καθώς και της αξίας των κτιρίων στα Λαδάδικα παρατίθεται η προσπάθεια εκτίμησης ενός ακινήτου της περιοχής. Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σαλαμίνας και Πολυτεχνείου, στο βορειοδυτικό τμήμα των Λαδάδικων και συγκεκριμένα εντός του οικοδομικού τετραγώνου που περικλείεται από τις οδούς Σαλαμίνας–Πολυτεχνείου–Λυκούργου–Πίνδου.

Η οικοδομή αποτελείται από ισόγειο με έξι καταστήματα, επτά τυπικούς ορόφους και δώμα. Η επικοινωνία μεταξύ όλων των επιπέδων γίνεται μέσω δύο ανελκυστήρων και της εσωτερικής σκάλας της οικοδομής. Η κατασκευή της οικοδομής είναι συμβατική (φέρων οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα–δάπεδα επενδεδυμένα με μάρμαρο–κουφώματα αλουμινίου).

6.8.1 Περιγραφή τοποθεσίας και κτιρίου

Ισόγειο (Καταστήματα με τον 1ο όροφο)

Το ισόγειο αποτελείται από έξι καταστήματα συνολικού μικτού εμβαδού 869 τ.μ. Κάθε κατάστημα αποτελείται από τον ισόγειο χώρο κύριας χρήσης και από τον, αντίστοιχο εμβαδού, 1ο όροφο. Ο όροφος έχει κύρια χρήση γραφείων και επικοινωνεί λειτουργικά με το ισόγειο μέσω εσωτερικής σκάλας.

Όροφοι (2ος – 8ος)

Πρόκειται για συνολικά επτά τυπικούς ορόφους με χρήση γραφείων. Κάθε όροφος έχει εμβαδό 869 τ.μ. και αποτελείται από δύο ίσης επιφάνειας τμήματα που επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούνται από ανεξάρτητους γραφειακούς χώρους διαφορετικών επιφανειών και κοινόχρηστους χώρους. Γενικά, η κατασκευή των ορόφων θεωρείται καλή και ο βαθμός συντήρησης μέτριος.

6.8.2 Προσδιορισμός Αξίας Ακίνητου

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας του ακινήτου εφαρμόστηκαν οι Συγκριτική Μέθοδος και η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος, προκειμένου να εξετασθεί η αξιοπιστία και η καταλληλότητα της καθεμίας για το συγκεκριμένο ακίνητο.

A) Συγκριτική Μέθοδος

Η χρήση της συγκεκριμένης μεθόδου βασίζεται σε στοιχεία που αναφέρθηκαν σε προηγούμενο μέρος του κεφαλαίου αναφορικά με τις τιμές των ακινήτων στην περιοχή των Λαδάδικων. Επιπλέον, λήφθηκαν υπόψη τα παρακάτω στοιχεία:

- Τα χαρακτηριστικά και η ηλικία του ακινήτου
- Η θέση του ακινήτου
- Οι χρήσεις στην άμεσα γύρω περιοχή
- Οι τάσεις που επικρατούν στην κτηματαγορά
- Η βαθμός εμπορικότητας της περιοχής
- Το ιστορικό του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου

Από την επεξεργασία των στατιστικών στοιχείων και με συνυπολογισμό των παραπάνω παραγόντων, υπολογίσθηκε ότι η αγοραία αξία του ισογείου (καταστήματα μετά του 1ου ορόφου) ανέρχεται σε €4.410 ανά m^2 και η μέση αξία των ορόφων σε €1175 ανά m^2 . Επιπλέον, εκτιμάται η μισθωτική αξία του ισογείου σε €21 ανά m^2 και των ορόφων σε €6 ανά m^2 .

Συνεπώς, η εμπορική αξία του ακινήτου ισούται με την αξία ισογείου (Καταστήματα μετά του 1ου ορόφου): $869 m^2 \times €4.410 = €3.832.290$, προσαυξημένη με την αξία των ορόφων: $7 \times 869 m^2 \times €1.175 = €7.147.525$. Άρα, η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται σε €10.979.815.

B) Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο μίσθωμα ανάγεται σε ολική αγοραία αξία του ακινήτου. Η εφαρμογή της μεθόδου αναλύεται στα εξής στάδια:

1. Προσέγγιση της μέσης μισθωτικής αξίας του ακινήτου.
2. Καθορισμός του συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης για ανάλογα επαγγελματικά ακίνητα (γραφεία, καταστήματα) κυμαίνεται μεταξύ 6%-10%, ανάλογα με τη χρήση και τις συνθήκες της αγοράς.
3. Προσδιορισμός της αγοραίας αξίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας από τον τύπο:

$$\text{Αξία ακινήτου} = \text{Μέση ετήσια μισθωτική αξία} / \text{Συντελεστής κεφαλαιοποίησης}$$

Επομένως :

- Ισόγειο (Καταστήματα μετά του 1ου ορόφου) :

Μισθωτική αξία : €21 ανά m² ανά μήνα

Συντελεστής κεφαλαιοποίησης : 6%

$$(869 \text{ τ.μ.} \times €21 \text{ ανά m}^2 \times 12 \text{ μήνες}) / 6\% = €3.649.800$$

- Όροφοι (2ος - 8ος)

Μισθωτική αξία : €6 ανά m² ανά μήνα

Συντελεστής κεφαλαιοποίησης : 6%

$$(7 \times 869 \text{ τ.μ.} \times €6 \text{ ανά m}^2 \times 12 \text{ μήνες}) / 6\% = €7.299.600$$

Άρα, η συνολική αξία του ακινήτου είναι €3.649.800+ €7.299.600 = €10.949.400

6.9 Συμπεράσματα

Τα Λαδάδικα αποτελούν μία περιοχή, η οποία δέχτηκε πολλές μεταβολές στον τομέα της αγοράς ακινήτων την τελευταία δεκαετία. Τα βασικότερα γεγονότα που επηρέασαν την εξέλιξη των τιμών ήταν η πολεοδομική ανάπτυξη και η ανάπτυξη του λιμανιού. Οι διακυμάνσεις που εμφάνισαν οι αξίες των ακινήτων έδωσαν τη δυνατότητα για τη δημιουργία υπεραξιών, τις οποίες καρπώθηκαν οι ιδιοκτήτες και οι επενδυτές οι οποίοι προέβλεψαν τη μελλοντική πορεία της περιοχής.

Οι αυξομειώσεις της αξίας των ακινήτων προέκυπταν ως αποτέλεσμα της γενικότερης οικονομικής κατάστασης της περιοχής. Σε κάθε χρονική περίοδο κατά την οποία διαμορφώνονταν θετικό κλίμα παρατηρούνταν αύξηση των τιμών, την οποία έπειτα από λίγα χρόνια ακολουθούσε μία μικρή ή μεγαλύτερη διόρθωση. Βέβαια, τα Λαδάδικα, ως τμήμα του κέντρου της πόλης της Θεσσαλονίκης, είχαν πολλές δυνατότητες ανάπτυξης την τελευταία δεκαετία, λόγω του υψηλού ρυθμού ανάπτυξης της πόλης.

Οι τάσεις που επικρατούν σήμερα στις τιμές των ακινήτων είναι ανοδικές, ενώ η ελληνική αγορά στο μεγαλύτερο της μέρος παρουσιάζει φθίνουσες τάσεις. Τα εχέγγυα για την πορεία αυτή των Λαδάδικων τα παρέχει η ανώτερη πολεοδομική κατάσταση της περιοχής, η έντονη αναπτυξιακή δραστηριότητα του λιμανιού της Θεσσαλονίκης, μέσω του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης, και τα σημαντικά έργα υποδομής που σχεδιάζονται για το μέλλον.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο

ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Συμπεράσματα

Βασικός στόχος της έρευνας που προεξετέθη είναι η σφαιρική ανάλυση του μηχανισμού λειτουργίας της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα και ο προσδιορισμός των δυνατοτήτων της ακίνητης περιουσίας ως επενδυτικό προϊόν. Τα αποτελέσματα της συνολικής μελέτης του χώρου των ακινήτων, κατέστησαν δυνατή την εξαγωγή ορισμένων αξιόλογων, ιδιαίτερης σημασίας συμπερασμάτων, τόσο αναφορικά με την υφιστάμενη κατάσταση στην ελληνική κτηματαγορά όσο και με τις προοπτικές που διαφαίνονται για τον κλάδο της οικονομίας που αφορά τα ακίνητα. Παράλληλα, προέκυψαν και στοιχεία, τα οποία δύνανται να φανερώσουν τις σχέσεις αλληλεπίδρασης μεταξύ του χώρου, της οικονομίας και της κοινωνίας.

Κατ' αρχήν χρήζει αναφοράς η αντιμετώπιση του επιστημονικού κλάδου της Αστικής Οικονομικής αυτής της κλίμακας, από τους σχετιζόμενους φορείς της Ελλάδας. Η πολιτεία έχει δείξει συστηματική αδιαφορία για τη συγκρότηση μιας διοικητικής μονάδας, δημοσίου δικαίου, με αρμοδιότητα τη μελέτη της εξέλιξης της αξίας των ακινήτων και την ενημέρωση κάθε ενδιαφερομένου. Η απουσία κτηματολογίου τοποθετεί την Ελλάδα σε κατηγορίες χωρών που απέχουν μακράν από τον ισχυρό

πυρήνα της ευρωπαϊκής ένωσης, στον οποίο ισχυρίζονται οι υψηλά ιστάμενοι ότι ανήκει.

Η μόνη σοβαρή προσπάθεια που τα τελευταία χρόνια πραγματοποιήθηκε ήταν ο σχεδιασμός και η σύνταξη ενός ενιαίου χάρτη αντικειμενικών αξιών, η οποία όμως αποσκοπούσε στην εξυπηρέτηση των εφοριών για την ευχερέστερη συμπλήρωση και επεξεργασία του εντύπου Ε9 της φορολογικής δήλωσης. Στην πραγματικότητα, οι αντικειμενικές αξίες δεν έχουν ούτε είχαν στο παρελθόν οποιαδήποτε συνάφεια με τις πραγματικές αξίες, στις οποίες πραγματοποιούνται οι αγοροπωλησίες. Μη αντιπροσωπευτικές όμως είναι και οι τιμές με τις οποίες είναι καταχωρημένες οι μεταβιβάσεις των τίτλων ιδιοκτησίας των ακινήτων, αποδεικνύοντας περίτρανα την ικανότητα του ελληνικού δαιμόνιου να κινείται εκτός νομικών πλαισίων, αψηφώντας τις όποιες ασφαλιστικές δικλίδες.

Με ανάλογο τρόπο κινούνται και οι ιδιωτικοί φορείς στο χώρο της κτηματαγοράς. Οι κτηματομεσίτες λειτουργούν ως αυθεντίες, μέσα στα πλαίσια ενός ελλιπώς κατοχυρωμένου νομικού καθεστώτος, ενώ η προσπάθεια συλλογής στοιχείων από τις επιχειρήσεις τους αντιμετωπίζεται σχεδόν πάντοτε με καχυποψία και άρνηση. Ακόμα και στην περίπτωση της εξασφάλισης πληροφοριών, η οποία συνήθως απαιτεί την προϋπάρχουσα διαπροσωπική σχέση, η αξιοπιστία που αυτές παρέχουν είναι αμφισβητήσιμη. Από την άλλη πλευρά, στις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες, που παραδοσιακά ασχολούνται με την ανάληψη δημοσίων έργων, μόλις τα τελευταία χρόνια έχουν αρχίσει να προστίθενται κάποιες τεχνικές εταιρίες, προερχόμενες κυρίως από το εξωτερικό, οι οποίες δραστηριοποιούνται και στο χώρο των ακινήτων με οργανωμένα τμήματα εκτίμησης, διαχείρισης και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας.

Η παρούσα μελέτη βασίστηκε σε βιβλιογραφικές πηγές και στη συλλογή στατιστικών στοιχείων, τα οποία επεξεργάστηκαν και σταθμίσθηκαν πριν τη χρήση τους, προκειμένου να μεγιστοποιηθεί, στο μέτρο του δυνατού, η αξιοπιστία τους. Η πρώτη σημαντική διαπίστωση που προέκυψε σχετίζεται με το ρόλο και τη σημασία της ακίνητης περιουσίας, καθώς και το ευρύτερο περιβάλλον στο οποίο εντάσσεται. Η ακίνητη περιουσία αντιμετωπίζεται από τους πολίτες ως το καταφύγιο της κεφαλαιακής τους εξασφάλισης, χωρίς, ωστόσο, τις περισσότερες φορές να συνεκτιμάται το επενδυτικό ρίσκο και οι προοπτικές μετεξέλιξης της επένδυσης. Είναι δε περιττό να αναφερθεί ότι ακόμη και σήμερα δεν έχει πλήρως κατανοηθεί σφαιρικά η σημασία της ακίνητης περιουσίας για το αστικό και φυσικό περιβάλλον. Η Ελλάδα της αντιπαροχής και της κατασκευαστικής υπερδιέγερσης λειτουργεί ακόμα λαμβάνοντας υπό-

ψη μόνο την οικονομική υπόσταση των ακινήτων, αδιαφορώντας για την πολεοδομική, την περιβαλλοντική, την κοινωνική και την πολιτιστική.

Εκτός των άλλων, η ανάλυση της αγοράς ακινήτων φανέρωσε το σύνολο των μαθηματικών και οικονομικών νόμων που διέπουν τα ακίνητα. Η λειτουργία της αγοράς εδράζεται σε μία ορθολογική βάση, όσον αφορά τη ζήτηση και την προσφορά, η οποία ερμηνεύεται σύμφωνα με το νόμο D-S (Demand and Supply), καθώς και στις έννοιες της αξίας, της τιμής των ακινήτων και της γαιοπροσόδου. Ωστόσο, οι παράγοντες που επιδρούν στη μετατόπιση της συγκεκριμένης ισορροπίας είναι πολυπληθείς και μακροπρόθεσμα παρουσιάζουν μία εξαιρετικά ασταθή πορεία. Έντονες επιρροές, άλλωστε, ασκεί και η κερδοσκοπική φύση της αγοράς ακινήτων, η οποία εκφράζεται μέσα από την προσπάθεια κάρπωσης υπεραξιών από τους ιδιοκτήτες, καθιστώντας σχεδόν αδύνατη την αξιόπιστη πρόβλεψη των μελλοντικών τάσεων, ακόμα και με τη βοήθεια άρτια οργανωμένων οικονομετρικών μοντέλων.

Παράλληλα, η σύγκριση της εγχώριας αγοράς με τις διεθνείς προέβαλλε έντονα τις υφιστάμενες μεταξύ τους διαφορές. Οι περισσότερες κτηματαγορές του εξωτερικού λειτουργούν βάσει σχεδιασμού, ο οποίος όμως δεν επεμβαίνει ριζοσπαστικά στην ανταγωνιστική και ομαλή λειτουργία τους. Στην Ελλάδα, αντίθετα, η αγορά εμφανίζει υψηλό ποσοστό ατέλειας ως προς την ανταγωνιστικότητά της με το κράτος να παίζει το ρόλο του ισοσταθμιστή, παρεμβαίνοντας αποσπασματικά με ενέργειες κοινωνικού χαρακτήρα. Επιπλέον, οι τιμές των ακινήτων στις πλέον ανεπτυγμένες χώρες διαμορφώνονται μέσα στα πλαίσια ενός οικονομικού ανταγωνισμού, ο οποίος εκπορεύεται από τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της κάθε περιοχής. Η κατανόηση, αντίθετα, της εξέλιξης των τιμών στην Ελλάδα απαιτεί την άριστη θεωρητική και κυρίως πρακτική γνώση των ειδικών συνθηκών της καθεμίας χωρικής ενότητας.

Στην πορεία, ωστόσο, της μελέτης διαφάνηκαν ορισμένοι παράγοντες, οι οποίοι επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα την αξία των ακινήτων. Οι παράγοντες αυτοί διαδραματίζουν συγκεκριμένο ρόλο σε κάθε κράτος και χωρική ενότητα. Διαχωρίζονται δε σε αυτούς που επιδρούν στις τιμές σε επίπεδο κράτους, πόλης, τμήματος πόλης και ακινήτου. Διακρίνεται, βέβαια, ένα κενό στο επίπεδο της περιφέρειας, το οποίο ωστόσο καλύπτεται από την τομή των συνόλων των παραγόντων, μεταξύ του επιπέδου χώρας και πόλης.

Επιπρόσθετα, από τη μελέτη των μεθόδων εκτίμησης της αξίας ακινήτων αποδείχθηκε ότι μόνο ένα τμήμα των μεθόδων αυτών είναι εφικτό να χρησιμοποιηθεί στην εγχώρια αγορά. Κοινό τόπο μεταξύ των εκτιμητών αποτελεί η άποψη ότι καμία μέθο-

δος δεν υπερτερεί ή υπολείπεται μίας άλλης, ενώ η τελική επιλογή της καταλληλότερης μεθόδου εκτίμησης εξαρτάται από τα εκάστοτε δεδομένα, τα οποία εκφράζουν την πολεοδομική κατάσταση και τη γενικότερη πληροφόρηση που είναι εφικτό να εξασφαλισθεί για την περιοχή. Στην Ελλάδα κυριαρχεί η συγκριτική μέθοδος, επειδή το ενδιαφέρον επικεντρώνεται κυρίως σε χαμηλού βεληνεκούς και αξίας ακίνητα. Ωστόσο, οι εταιρίες που δραστηριοποιούνται με αξιώσεις στο χώρο του Real Estate συνήθως εφαρμόζουν κάθε δυνατή μέθοδο και επιλέγουν την καλύτερη ή τις συνυπολογίζουν όλες, με διαφορετικό ειδικό βάρος κάθε φορά βέβαια, για την εξαγωγή συμπερασμάτων.

Στην περιοχή των Λαδάδικων εξετάστηκε η ορθότητα των αποτελεσμάτων που προέκυψαν από τη μελέτη που προηγήθηκε. Εξετάστηκε η προϋπάρχουσα κατάσταση, η εξέλιξη της περιοχής και της κτηματαγοράς της καθώς και οι σημαντικότεροι παράγοντες που θεωρητικά θα επηρέαζαν την αξία των ακινήτων. Τα συμπεράσματα που προέκυψαν μέσω της σύγκρισης των γνωστών από την αγορά και των αναμενόμενων τιμών έδειξαν ότι η έρευνα επαληθεύτηκε σε ικανοποιητικό ποσοστό.

Προσωπική εκτίμηση αποτελεί το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα έχει υψηλά περιθώρια ανάπτυξης. Απαραίτητες προϋποθέσεις όμως είναι η συνεργασία κρατικών και ιδιωτικών φορέων, η αναβάθμιση των προϊόντων έρευνας από τα ερευνητικά κέντρα και η οργανωμένη και άρτια πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

- ✓ **Ο Ρόλος του R.I.C.S. στη Διεθνή Κτηματαγορά**
- ✓ **Βασικά σύγχρονα νομοθετήματα αναφορικά με τα ακίνητα και τη φορολογία τους**

Ο Ρόλος του R.I.C.S. στη Διεθνή Κτηματαγορά

Το (Royal Institution of Chartered Surveyors) R.I.C.S. έχει το όραμα, τη θέληση και τα μέσα να εμπεδώσει κανόνες και κριτήρια για τον επαγγελματία εκτιμητή ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο. Ουσιαστικός σκοπός είναι οι προδιαγραφές R.I.C.S. να εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον.

Το R.I.C.S. (Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομόνων σε ακίνητο) διαθέτει πλέον ένα διεθνές σώμα διακυβέρνησης, 27 επίσημες εθνικές οργανώσεις, μεταξύ αυτών και το Greek Association of Chartered Surveyors, καθώς επίσης αναγνωρίζει πτυχία-οχήματα για ένταξη στο R.I.C.S. από 92 διαφορετικά πανεπιστημιακά τμήματα εκτός της Μεγάλης Βρετανίας. Βέβαια, ως πρωτογενώς Βρετανικό Σώμα, 85% των μελών προέρχεται από τη Μεγάλη Βρετανία.

Το R.I.C.S. αριθμεί 120.000 μέλη παγκοσμίως και έχει θέσει στόχο τα επόμενα χρόνια, αρχής γενομένης από το 2004, τα μέλη του να διαθέτουν διεθνές διαβατήριο και παγκόσμια αναγνώριση.

Υπάρχει ένας διάχυτος ενθουσιασμός για τη «R.I.C.S. παγκοσμιοποίηση», ενώ οι κατάλληλες υποδομές και κανάλια επικοινωνίας με τα τοπικά-εθνικά σωματεία αξιοποιούνται στο έπακρο. Γίνεται μια τεράστια προσπάθεια, έτσι ώστε η ακαδημαϊκή κατάρτιση, η συνεχής εκπαίδευση και η υψηλή κατάρτιση-επαγγελματισμός που προϋποθέτει η ένταξη στο R.I.C.S. να συνοδεύονται και με την αντίστοιχη αναγνώριση σε παγκόσμια κλίμακα.

Η εμπιστοσύνη που ανάγεται από την πιστοποίηση δίνει τη δυνατότητα στα κατάξιωμένα μέλη του R.I.C.S. να επιδρούν θετικά σε ότι αφορά την κτηματαγορά. Στην Ελλάδα είναι ο κατάλληλος χρόνος να αναγνωριστούν και επισήμως τα μέλη του R.I.C.S. Τώρα, περισσότερο από ποτέ, μέλη του R.I.C.S. είναι υψηλόβαθμα στελέχη οργανισμών, ηγούνται έγκυρων επιχειρήσεων, ενώ παράλληλα αποτελούν πρότυπο επαγγελματία, ωθώντας νέους ανθρώπους να αναζητήσουν την ακαδημαϊκή κατάρτιση και επαγγελματική εξάσκηση που θα τους οδηγήσει στη μεγάλη οικογένεια του R.I.C.S.

Τα υψηλά *standards*, η καταξίωση και ο επαγγελματισμός που συνοδεύουν τη συμμετοχή στο R.I.C.S. (με προϋποθέσεις και εξετάσεις που πρέπει να ικανοποιούνται) αποτελούν πρόκληση για τα ακαδημαϊκά ινστιτούτα που αναζητούν τρόπους να παρέχουν αυτή την οδό και στην Ελλάδα, αλλά και πρόσκληση για τους νέους ανθρώ-

πους που σπουδάζουν στο εξωτερικό με σκοπό την επίτευξη ένταξης στο R.I.C.S. και τη δραστηριοποίησή τους στον ελλαδικό χώρο.

Με την εδραίωση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά και με υπό θεσμοθέτηση πλαίσιο λειτουργίας του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και Πραγματογνομόνων στην Ελλάδα, τα μέλη του R.I.C.S. θα μπορούν να παρέχουν έγκυρες και ανεξάρτητες/αντικειμενικές εκτιμητικές υπηρεσίες και στο ελληνικό δημόσιο.

Πηγή: Δανός Π. (2003), «Ο ρόλος του R.I.C.S. στη διεθνή Κτηματαγορά». Άρθρο στην «Ακίνητη Περιουσία»: Περιοδική Έκδοση της εφημερίδας Ημερησίας για τα ακίνητα.

Βασικά σύγχρονα νομοθετήματα αναφορικά με τα ακίνητα και τη φορολογία τους

- N. 3220/ 2004: Μέτρα αναπτυξιακής-κοινωνικής πολιτικής αντικειμενοποίηση φορολογίας κλπ.
- N. 3091/ 2002: Βελτιώσεις Φορολογίας Εισοδήματος, Κεφαλαίου, ΦΠΑ- Επενδύσεις κλπ.
- N. 2961/ 2001 Κώδικας Φορολογικών κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών
- N. 2783/ 2000 Φορολογικά(Κατάργηση ΕΦΤΕ, Χαρτοσήμου) κλπ διατάξεις
- N. 2778/ 1999 Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας- Ετ. Επενδύσεων
- N. 2753/ 1999 Τροποποιήσεις Φορολογίας Εισοδήματος, Κεφαλαίου, Φ.Π.Α., ΚΒΣ, ΝΣΚ
- N. 2648/ 1998 Δασμολογικές- Φορολογικές Ρυθμίσεις , τροποποίηση ΚΦΔ κλπ
- N. 2459/ 1997 Π 1.305: Περι υποβολής δηλ. ΦΜΑΠ 1997- φυσικών προσώπων και Κοινοπραξιών
- N. 2459/ 1997 Κατάργηση φορολογικών απαλλαγών και άλλες διατάξεις
- N. 2386/ 1996 Εθνικά κληροδοτήματα, Φόρος εισοδήματος, ΦΠΑ, επιδόματα κλπ
- N. 2238/ 1994 Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος
- N. 2065/ 1992 Υπεραξία- Φοροδιαφυγή- ΦΜΑ- Φορολογικά κλπ
- N. 1731/ 1987 Έμμεση και άμεση φορολογία
- N. 1249/ 1982 Φορολογία κεφαλαίου- Αντικειμενική Αξία- Υπεραξία κλπ
- N. 1078/ 1980 Φοροαπαλλαγή πρώτης κατοικίας κλπ διατάξεις

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

- ✓ **Πίνακες χαρακτηριστικών εργασιών για την κατάταξη των Κτιρίων Κατοικιών, Εμπορικών Κέντρων, Γραφείων και Καταστημάτων σε κατηγορίες ποιότητας**
- ✓ **Κόστος Κατασκευής Κτιριακών Έργων**
- ✓ **Ανάλυση του Κατασκευαστικού Κόστους Κτιρίων Κατοικιών, Γραφείων-Καταστημάτων, Βιομηχανικών Κτιρίων και Τουριστικών Εγκαταστάσεων στις επιμέρους εργασίες**

Χαρακτηριστικές εργασίες για την κατάταξη των κτιρίων Κατοικιών σε κατηγορία ποιότητας

Κατηγορία εργασίας	Συνήθους Κατασκευής	Καλής κατασκευής	Πολυτελούς Κατασκευής
1. Δάπεδα			
1.1 Κοιτώνων	Λωρίδες Αφρ. Ξυλείας Α' και Β' ποιότητας	Λωρίδες Αφρ. Ξυλείας extra και Λωρίδες δρυός Α' ποιότητας	Λωρίδες δρυός Σλοβενίας extra
1.2 Χώρων Υποδοχής	Λωρίδες μαρμάρου ελεύθερου Μήκους, Ιωαννίνων ή ανάλογης ποιότητας	Πλάκες μαρμάρου τυποποιημένων διαστάσεων, Βεροίας ή ανάλογης ποιότητας	Πλάκες μαρμάρου με διαστάσεις "επί μέτρω", Διονύσου ή ανάλογης ποιότητας
2. Κουφώματα			
2.1 Εσωτερικά			
*Εξωθ. Δ/των	Πρεσσαριστές με κόντρα πλακέ οκουμέ	Πρεσσαριστές με κόντρα πλακέ από ευγενή ξυλεία ή ταμπλαδοτές	Με σιδερένιο σκελετό (ασφαλείας) και επένδυση από ευγενή ξυλεία
*Εσωτερικές θύρες	Κοινές πρεσσαριστές βαμμένες	Ταμπλαδοτές βαμμένες ή λούστρο ή πρεσσαριστές βαμμένες	Ταμπλαδοτές από ευγενή ξυλεία λουστραρισμένες.
*Ντουλάπες κοιτώνων	Κοινές πρεσσαριστές βαμμένες με χωρίσματα και ράφια από νοβοπάν	Πόρτες από MDF βαφτές ή λάκα, με εσωτερική επένδυση	Πόρτες από ευγενή ξυλεία και εσωτερική επένδυση
*Ντουλάπια Κουζινών	Κοινά πρεσσαριστά βαμμένα ή μελανίνη	Πορτάκια από MDF βαφτά και φορμάικα για εσωτερική επένδυση	Από ευγενή ξυλεία λουστραριστά

2.2 Εξωτερικά	Από αλουμίνιο με πλαστικά ρολά ή ανοιγόμενα ξύλινα (υποχρ. εφαρμ.)	Από αλουμίνιο Η/Β ειδικών διατομών ή Ξύλινα με Ορεγκόν πάιν για τα σκούρα	Από ευγενή ξυλεία ή θερμοπλαστικά με μηχανισμούς πολλαπλής λειτουργίας.
3.Χρωματισμοί			
3.1 Χώροι υποδοχής	Πλαστικά σπατουλαριστά Εγχώρια	Πλαστικά σπατουλαριστά Εγχώρια	Πλαστικά σπατουλαριστά Ευρώπης ή Η.Π.Α.
3.2 Λοιποί χώροι και οροφή χώρων υποδοχής	Πλαστικά επί τοίχου και για οροφή υδρόχρωμα με κόλλα ή τσίγκο	Πλαστικά σπατουλαριστά Εγχώρια	Πλαστικά σπατουλαριστά Ευρώπης ή Η.Π.Α.
3.3 Οροφές λοιπών χώρων	Υδρόχρωμα με κόλλα ή τσίγκο	Υδρόχρωμα με τσίγκο ή πλαστικά επί τοίχου Πιπολίνη σατινέ	Πλαστικά σπατουλαριστά Ευρώπης ή Η.Π.Α.
3.4 Ξύλινες επιφάνειες	Ριπολίνη κοινή	Ριπολίνη σατινέ	Λάκα ή λούστρο
4. Θέρμανση	Θερμαντ. Σώμ. Τύπου ΑΚΑΝ	Θερμαντ. Σώμ. Τύπου PANEL/αυτονομία	Θερμαντ. Σώμ. Τύπου PANEL/αυτονομία ενδοδαπέδιο σύστημα ή κλιματισμός

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ και άλλοι ,1999, (σελ.50)

Χαρακτηριστικές εργασίες για την κατάταξη κτιρίων Εμπορικών Κέντρων σε κατηγορίες ποιότητας

Κατηγορία εργασίας	Συνήθους Κατασκευής	Καλής Κατασκευής	Πολυτελούς Κατασκευής
1. Προσόψεις			
	Λόγω σπανιότητας των κτιρίων εμπορικών κέντρων με χαμηλή ποιότητα υλικών και εργασίας η περίπτωση δεν εξετάζεται ιδιαίτερος	Συνδυασμός βιτρινών αλουμινίου, επιχρισμάτων και εμφανούς σκυροδέματος (χρωματισμένων).	Μαρμαροεπεπενδύσεις, πυρότουβλα ή άλλα διακοσμητικά υλικά σε συνδυασμό με κουφώματα αλουμινίου ειδικών διατομών
2. Δάπεδα			
	Λόγω σπανιότητας των κτιρίων εμπορικών κέντρων με χαμηλή ποιότητα υλικών και εργασίας η περίπτωση δεν εξετάζεται ιδιαίτερος	Επιστρώσεις με μάρμαρα ή εγχώρια κεραμικά πλακίδια.	Γρανίτες, επιστρώσεις με μάρμαρα λευκά Διονύσου ή ανάλογης αξίας έγχρωμα, Ξύλινα ως και πλακίδια επίσης ανάλογης αξίας.
3. Κατακόρυφη επικοινωνία			
	Λόγω σπανιότητας των κτιρίων εμπορικών κέντρων με χαμηλή ποιότητα υλικών και εργασίας η περίπτωση δεν εξετάζεται ιδιαίτερος	Συνήθεις κλίμακες- Ανελκυστήρας	Κυλιόμενες κλίμακες - Υάλινοι ανελκυστήρες
4. Αίθριο - Ακάλυπτοι χώροι			
	Λόγω σπανιότητας των κτιρίων εμπορικών κέντρων με χαμηλή ποιότητα υλικών και εργασίας η περίπτωση δεν εξετάζεται ιδιαίτερος	Απλή διαμόρφωση	Υάλινα στέγαστρα - Σιντριβάνια - κήποι κ.λ.π.

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ και άλλοι ,1999 (σελ.50)

Χαρακτηριστικές εργασίες για την κατάταξη των κτιρίων γραφείων - κατασκευμάτων σε κατηγορία ποιότητας

Κατηγορία εργασιών	Συνήθους Κατασκευής	Καλής Κατασκευής	Πολυτελούς Κατασκευής
1. Δάπεδα	Μάρμαρα λωρίδες, Ιωαννίνων ή άλλα ίσης αξίας ως και μωσαϊκά	Μοκέτες τοποθετημένες σε βάση από λάστιχο επί μωσαϊκού ή μαρμάρου χαμηλής ποιότητας	Ελαστικά δάπεδα τύπου Pireli ή ψευδοδάπεδα τύπου Mala G
2. Προσόψεις	Επιχρίσματα χρωματισμένα ή Αλουμίνια, λευκά με κοινά κρύσταλλα	Ορθομαρμαρώσεις. Αλουμίνα έγχρωμα με διπλά κρύσταλλα	Υαλοπετάσματα με συνδυασμό αλουμινίου και θερμομονωτικών κρυστάλλων ως και ειδικά υλικά ιδιαίτερης ποιοτικά αρχιτεκτονικής εφαρμογής, επίσης και διατήρηση νεοκλασικών όψεων.
3. Θέρμανση	Δυνατότητα τοποθέτησης ατομικών συσκευών	Κεντρικός κλιματισμός με χρήση FAN-COOL	Πλήρης κεντρικός κλιματισμός με κανάλια, αντλίες θερμότητας κ.λ.π.
4. Ανελκυστήρες	Κοινός ανελκυστήρας	Αυτόματος ανελκυστήρας με αυτόματες συρόμενες πόρτες	Αυτόματος υψηλής ταχύτητας τύπου OTIS ή παρεμφερούς ίσης αξίας.
5. Χωρίσματα	Οπτοπλινθοδομές	Τοίχοι από γυψοσανίδες ή κινητά χωρίσματα με σκελετό, φορμάικα και κρύσταλλα	Κινητά χωρίσματα συνδυασμού αλουμινίου με επενδυμένο ηχομονωτικό υλικό και κρύσταλλα
6. Χρωματισμοί	Πλαστικά επί τοίχου – υδροχρώματα	Πλαστικά επί τοίχου και σπατουλαριστά	Πλαστικά σπατουλαριστά Ειδικά χρώματα με φόντο εξωτερικού

7. Ψευδοροφές	Ανευ	Πιθανή ψευδοροφή από γυψοσανίδες	Ψευδοροφή από πλάκες ορυκτών ινών και φωτεινή στους κοινόχρηστους χώρους
----------------------	------	----------------------------------	--

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ. και άλλοι ,1999 (σελ.52)

ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ για το 1999

A/A	Είδος Κτιρίου	Κατασκευή	Κόστος κατασκευής 1m ² κύριου χώρου	
1. (3.1)	Πολυκατοικία με αποκλειστική ή κύρια χρήση τη κατοικία**	Συνήθης	130.000 έως 150.000	
		Καλή	150.000 έως 165.000	
		Πολυτελής	165.000 έως 180.000	
2. (3.2)	Μικρά κτίρια 1 έως 3 κατοικιών *	Συνήθης	160.000 έως 180.000	
		Καλή	180.000 έως 200.000	
		Πολυτελής	200.000 έως 250.000	
3. (3.3)	Κτίρια γραφείων, καταστημάτων**	Συνήθης	130.000 έως 150.000	
		Καλή	150.000 έως 165.000	
		Πολυτελής	165.000 έως 180.000	
4. (3.4)	Εμπορικά κέντρα**	Συνήθης	-	
		Καλή	150.000 έως 160.000	
		Πολυτελής	160.000 έως 180.000	
5. (3.5)	Βιομηχανικά κτίρια**	Φ. Ο. από Οπλ.Σκυρ.	65.000 έως 85.000	
		Φ.Ο. από Ο.Σ.και σιδ.στέγη	35000 έως 75.000	
		Φ. Ο. από Σίδηρο	40.000 έως 65.000	
6. (3.6)	Βιοτεχνικά και Επαγγελματικά κτίρια**	Συνήθης	65.000 έως 85.000	
5 ^α /6 ^α	Γραφείο σε Βιομηχανίες ή Βιοτεχνίες		85000 έως 110000	
7. (3.7)	Τουριστικά κτίρια	7.1 Κυρίως κτίριο**	Κατηγορία Πολυτελείας	150000 έως 170.000
			Α' Κατηγορίας	140.000 έως 150.000
			Β' Κατηγορίας	130.000 έως 140.000
			Γ' Κατηγορίας	125.000 έως 140.000
			7.2 Bungalows**	Κατηγορία Πολυτελείας
Α' Κατηγορίας	140.000 έως 150.000			
Β' Κατηγορίας	130.000 έως 140.000			
Γ' Κατηγορίας	125.000 έως 140.000			

* Το κόστος κατασκευής περιλαμβάνει την αξία των αγοραζομένων υλικών (με το Φ.Π.Α.) ως και την αξία της εργασίας απευθείας ή μέσω υπεργολάβων (με το Φ.Π.Α.).

** Το κόστος κατασκευής περιλαμβάνει την αξία των αγοραζομένων υλικών ως και την αξία της εργασίας απευθείας ή μέσω υπεργολάβων (χωρίς το Φ.Π.Α. λόγω αποφορολόγησης).

- Οι τιμές αναφέρονται στο συνολικό κόστος (δεν περιλαμβάνονται τα έξοδα επιχείρησης και τα χρηματοδοτικά έξοδα)

- Επί των τιμών θεωρείται Εργολαβικό Όφελος και όπου απαιτείται επιχειρηματικό (εφαρμόζεται στα α/α 1,3,4 και 6).

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ και άλλοι, 1999, (σελ.53)

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΙ ΚΤΙΡΙΩΝ
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ**

Α/Α	Εργασία	Ποσοστό συμμετοχής στο συνολικό κατασκευαστικό κόστος σε %/100
1	Γενικές και ειδικές εκσκαφές	10 έως 15
2	Σκυροδέματα άοπλα και οπλισμένα	180 έως 250
3	Τοιχοποιίες	50 έως 70
4	Επιχρίσματα	70 έως 90
5	Δάπεδα	80 έως 120
6	Μαρμαρικά (σκάλες, πεζούλια ποδιές κ.λ.π.)	20 έως 30
7	Επενδύσεις τοίχων (πλακίδια, μάρμαρα κ.λ.π.)	20 έως 30
8	Χρωματισμοί	60 έως 90
9	Είδη υγιεινής και κρουνοποιίας	20 έως 30
10	Ξυλουργικά (θύρες, ντουλάπες, κουζίνες)	80 έως 110
11	Εξωτερικά κουφώματα (αλουμινίου ή ξύλου)	40 έως 60
12	Υαλοπίνακες	10 έως 20
13	Μονώσεις (υγρομονώσεις, θερμομονώσεις)	20 έως 30
14	Σιδηροκατασκευές (κιγκλιδώματα κ.λ.π.)	10 έως 20
15	Υδραυλικά (ύδρευση, αποχέτευση, καύσιμο αέριο)	30 έως 40
16	Κεντρική θέρμανση	30 έως 50
17	Ηλεκτρικά	30 έως 40
18	Ανελκυστήρας	15 έως 25
19	Μερεμέτια, καθαρίσματα κ.λ.π (ημερομίσθια)	10 έως 30
20	Διάφορα (κλειδαριές, πόμολα, τζάκια, ψευδοροφές, συμβατική περιτοίχιση, κ.λ.π.)	20 έως 50

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ. και άλλοι, 1999 (σελ.54)

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΙ ΚΤΙΡΙΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΩΝ-ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ**

A/A	Εργασία	Ποσοστό συμμετοχής στο συνολικό κατασκευαστικό κόστος σε %/100
1	Γενικές και ειδικές εκσκαφές	15 έως 30
2	Σκυροδέματα άοπλα και οπλισμένα	180 έως 260
3	Τοιχοποιίες	20 έως 40
4	Επιχρίσματα	40 έως 50
5	Δάπεδα	50 έως 100
6	Μαρμαρικά (σκάλες, πεζούλια ποδιές κ.λ.π.)	20 έως 100*
7	Επενδύσεις τοίχων (πλακίδια, μάρμαρα κ.λ.π.)	10 έως 15
8	Χρωματισμοί	20 έως 40
9	Είδη υγιεινής και κρουνοποιίας	10 έως 15
10	Ξυλουργικά (θύρες, ντουλάπες, κουζίνες)	10 έως 30
11	Εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου	50 έως 70
12	Υαλοπίνακες	20 έως 70**
13	Μονώσεις (υγρομονώσεις, θερμομονώσεις)	20 έως 25
14	Σιδηροκατασκευές (κιγκλιδώματα κ.λ.π.)	10 έως 20
15	Υδραυλικά (ύδρευση, αποχέτευση, καύσ. αέριο)	10 έως 30
16	Κλιματισμός	100 έως 130
17	Ηλεκτρικά	30 έως 50
18	Ανελκυστήρας	30 έως 40
19	Μερεμέτια καθαρίσματα κ.λ.π (ημερομίσθια)	10 έως 20
20	Διάφορα (κλειδαριές, πόμολα, πυρόσβεση, ψευδοροφές, συμβατική περιτοίχιση, κ.λ.π.)	50 έως 70

* Υψηλά ποσοστά όταν είναι επενδεδυμένες οι όψεις

** Υψηλά ποσοστά όταν κατασκευάζονται υαλοπετάσματα

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ και άλλοι, 1999 (σελ.54)

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ**

A/A	Εργασία	Κτίρια με Φ.Ο. από σκυρόδεμα κόστος σε ‰/‰	Κτίρια με Φ.Ο. από σίδηρο κόστος σε ‰/‰
1	Γενικές και ειδικές εκσκαφές	20 έως 50	20 έως 50
2	Σκυροδέματα άοπλα και οπλισμένα	600 έως 800	160 έως 300*
3	Τοιχοποιίες	00 έως 30	00 έως 30
4	Επιχρίσματα	00 έως 50	00 έως 50
5	Δάπεδα	30 έως 100	30 έως 100
6	Μαρμαρικά (σκάλες, πεζούλια κ.λ.π.)	00 έως 05	-
7	Επενδύσεις Τοίχων (πλακίδια, μάρμαρα κ.λ.π.)	00 έως 10	00 έως 10
8	Χρωματισμοί	00 έως 50	00 έως 30
9	Είδη υγιεινής και κρουνοποιίας	02 έως 05	02 έως 05
10	Ευλουργικά (θύρες, ντουλάπες, κουζίνες)	00 έως 10	00 έως 10
11	Εξωτερικά κουφώματα	20 έως 30	20 έως 30
12	Υαλοπίνακες	05 έως 10	05 έως 10
13	Μονώσεις (υγρομονώσεις, θερμομονώσεις)	05 έως 15	05 έως 15
14	Σιδηροκατασκευές (Φέρων Οργανισμός)	-	300 έως 500
15	Υδραυλικά (ύδρευση, αποχέτευση)	10 έως 20	10 έως 20
16	Κεντρική θέρμανση	00 έως 10	00 έως 10
17	Ηλεκτρικά	20 έως 40	20 έως 40
18	Ανελκυστήρας	00 έως 10	00 έως 10
19	Μερεμέτια, καθαρίσματα κ.λ.π	10 έως 30	05 έως 15
20	Διάφορα	20 έως 50	20 έως 50
21	Στέγη	-	100 έως 150
*	Σημειώνεται ότι στην περίπτωση που ο Φ.Ο είναι από Ο.Σ. και η στέγη σιδηρά τότε σκυρόδεμα		300 έως 500

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ. και άλλοι, 1999 (σελ.55)

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΙ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ
ΕΡΓΑΣΙΕΣ**

A/A	Εργασία	Συμμετοχής στο συν. Κατ. κόστος σε ‰
1	Γενικές και ειδικές εκσκαφές	15 έως 30
2	Σκυροδέματα άοπλα και οπλισμένα	220 έως 280
3	Τοιχοποιίες	40 έως 70
4	Επιχρίσματα	80 έως 100
5	Δάπεδα	60 έως 100
6	Μαρμαρικά	10 έως 20
7	Επενδύσεις τοίχων	20 έως 30
8	Χρωματισμοί	40 έως 70
9	Είδη υγιεινής κ.λ.π.	20 έως 35
10	Ξυλουργικά	45 έως 65
11	Εξωτερικά κουφώματα	30 έως 50
12	Υαλοπίνακες	5 έως 15
13	Μονώσεις (υδρομονώσεις, θερμομονώσεις)	15 έως 30
14	Σιδηροκατασκευές (κιγκλιδώματα κ.λ.π.)	20 έως 30
15	Υδραυλικά	30 έως 50
16	Κλιματισμός	40 έως 80
17	Ηλεκτρικά	45 έως 65
18	Ανελκυστήρας	15 έως 30
19	Μερεμέτια καθαρίσματα κ.λ.π (ημερομίσθια)	10 έως 20
20	Διάφορα (κλειδαριές, πόμολα, πυρόσβεση, ψευδοροφές, συμβατική περιτοίχιση, κ.λ.π.)	30 έως 50

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ και άλλοι, 1999, (σελ.55)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

- ✓ **Συντελεστές Αναγωγής Επιφανειών**
- ✓ **Αντικειμενικός Προσδιορισμός Ακινήτων: Παραδείγματα**

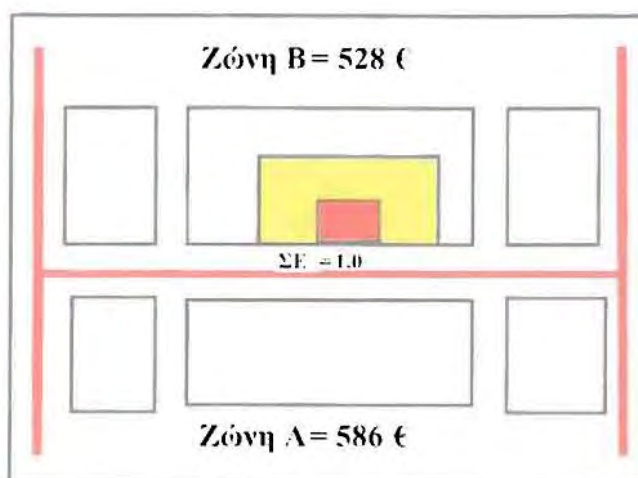
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ

ΧΩΡΟΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΑ	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ και ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΑΙΘΟΥΣΑ
PILOTIS και Ημιυπαίθριοι χώροι	35%	-	-	-	-
Είσοδος, Πλατύσκαλο και κλιμακοστάσιο	100%	100%	-	-	100%
Υπόγειες αποθήκες	45%	50%	-	100%	100%
Λεβητοστάσιο και Μηχανοστάσιο	45%	50%	-	-	-
Γραφεία	-	-	100%	-	-
Στάθμευση	35%	35%	25%	-	-

Πηγή: Κωνσταντόπουλος Γ. και άλλοι, 1999 (σελ.56)

Προσδιορισμός Αντικειμενικής Αξίας Διαμερίσματος Πολυκατοικίας

Ζητείται ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας διαμερίσματος πολυκατοικίας, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, είναι αποπερατωμένο, έχει πρόσοψη σε δρόμο, βρίσκεται στον 3ο όροφο, έχει επιφάνεια 86 m^2 και η άδεια ανέγερσης της πολυκατοικίας εκδόθηκε στις 25- 5 -1986. (Τρόπος κατασκευής: Οπλισμένο Σκυρόδεμα)



Προσδιορισμός Ζώνης

Το διαμέρισμα έχει πρόσοψη σε δρόμο, ο οποίος αποτελεί το όριο δύο κυκλικών ζωνών, της ζώνης Α με τιμή 586 € και της ζώνης Β με τιμή 528 €. Παρόλο που το διαμέρισμα βρίσκεται μέσα στα όρια της ζώνης Β, θα επιλεγεί η ζώνη Α, αφού αυτή έχει τη μεγαλύτερη τιμή.

Προσδιορισμός Συντελεστή Εμπορικότητας

Προσδιορίζεται Συντελεστής Εμπορικότητας 1,0, αφού το οικόπεδο του ακινήτου έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο με Συντελεστή Εμπορικότητας ίσο με 1.

Παρατηρήσεις:**Κωδικοί**

101: Αναγράφεται η Τιμή Ζώνης **T.Z.= 586 €/ m²** .

102: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,00** πρόσοψης, γιατί το διαμέρισμα έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο.

106: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,10** του ορόφου, γιατί το διαμέρισμα βρίσκεται στον 3^ο όροφο και ο συντελεστής εμπορικότητας του δρόμου είναι μικρότερος του 1,5.

107: Αναγράφεται η επιφάνεια του διαμερίσματος **86 m²**.

110: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,00** επιφάνειας, γιατί το εμβαδόν του διαμερίσματος είναι μεγαλύτερο των 25 m² και μικρότερο ή ίσο των 100 m².

115: Αναγράφονται τα χρόνια παλαιότητας **13**. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται δύο χρόνια από την έκδοση της αδειάς. Άρα αναγράφεται ο συντελεστής **0,75** παλαιότητας.

119: Αναγράφεται ο συντελεστής **1.00** αποπεράτωσης, γιατί το διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο.

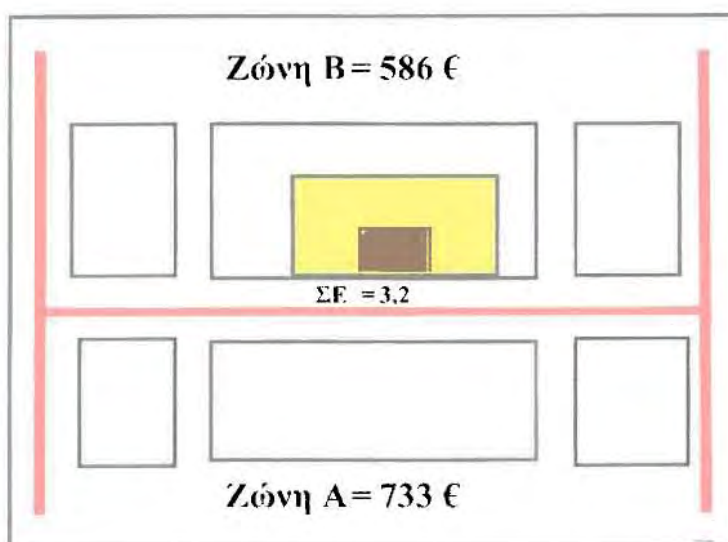
121: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,00** με βάση τον τρόπο κατασκευής, γιατί το διαμέρισμα έχει με σκελετό κατασκευασθεί από οπλισμένο σκυρόδεμα.

128: Υπολογίζεται η συνολική αξία του διαμερίσματος με πολλαπλασιασμό της στηλης **B**.

Πηγή: Ξηρογιάννης Γ. ,2002 (σελ. 47-49)

Προσδιορισμός Αντικειμενικής Αξίας Επαγγελματικής Στέγης

Ζητείται ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας Επαγγελματικής Στέγης (με πατάρι) πολυκατοικίας, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, είναι αποπερατωμένη, έχει πρόσοψη 8 μέτρα σε ένα δρόμο, βρίσκεται στο ισόγειο, έχει επιφάνεια ισογείου 100 m^2 , επιφάνεια παταριού 30 m^2 και η άδεια ανέγερσης της πολυκατοικίας εκδόθηκε στις 20-4-1995. Ο συγκεκριμένος επαγγελματικός χώρος δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης και μεταβιβάζεται σε τρία πρόσωπα (Τρόπος κατασκευής: Οπλισμένο Σκυρόδεμα).



Προσδιορισμός Ζώνης

Η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε δρόμο ο οποίος αποτελεί το όριο δύο κυκλικών ζωνών, της ζώνης Α με τιμή 733 € και της ζώνης Β με τιμή 586 €. Παρόλο που ο συγκεκριμένος επαγγελματικός χώρος βρίσκεται μέσα στα όρια της ζώνης Β, θα επιλεγεί η ζώνη Α, αφού αυτή έχει τη μεγαλύτερη τιμή.

Προσδιορισμός Συντελεστή Εμπορικότητας

Προσδιορίζεται Συντελεστής Εμπορικότητας 3,2, αφού η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Συντελεστή Εμπορικότητας ίσο με 3,2.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΤΥΠΟΥ 2	ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
A. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εξζωνής) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1)		7,33 €	201
B. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΩΠΗΣ			
Η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη:			
1. Σε ένα μόνο όροφο ή σε ζευγώζητο γεινιά χάρος:	ΝΑΙ	1,00	1,00
Γ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΡΟΦΟΥ			
1. Η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο:			
Αναγράψτε το Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) (βλέπε οδηγίες 6α)		3,20	Σ.Ε.
Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο, ο συντελεστής οροφών είναι 1,00 x		3,2	= 3,20
			3,20
Δ. ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΒΑΘΟΥΣ (Κ.Β.)			
Το κριτήριο βάθους εμφορίζεται μόνο για ισόγεια επαγγελματική στέγη και είναι ίσο με το γινόμενο του μήκους της προσοχής ή του αθροίσματος των προσοχών επί τον εαυτόν του επί δύο.			
Αιμάδα: 8 x 8 x 2 = 128 Κ.Β.			
Ε. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ			
Αναγράψτε την επιφάνεια (Ε) της επαγγελματικής στέγης σε τετρ. μέτρα (βλέπε οδηγίες 8)		100	
Αν (Ε) είναι μικρότερη από το κριτήριο βάθους (Κ.Β.), τότε:		100	I
Η επαγγελματική στέγη έχει πατάσι (βλέπε οδηγίες 9): Τότε:			
Αναγράψτε την επιφάνεια του 30 x 0,30 = 9,0		9,0	II
			109
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (I+II)			109
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ			
Το ημίγειον της επαγγελματικής στέγης είναι:			
4. Μεγαλύτερο των 100 μ ² και μικρότερο ή ίσο με 200 μ ² :	ΝΑΙ	0,90	0,90
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ			
Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 10)		4	
Συντελεστές ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας Επαγγελματική στέγη σε ισόγειο			
1-5 χρόνια		0,95	
Μετάφ έχετε, ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντιστοιχο συντελεστή			0,95
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ			
Η επαγγελματική στέγη είναι αποπερατομένη ή θεωρείται από το νομο αποπερατομένη:	ΝΑΙ	1,00	1,00
Ι. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ			
Η επαγγελματική στέγη έχει κατασκευασθεί:			
1. Με σκελετό (ρεοσιμύσματα για πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη:	ΝΑΙ	1,00	1,00
ΙΑ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟ			
Η επαγγελματική στέγη:			
1. Δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης (καύσιμα, θερμοσυσσωρευτές, θέρμανση δαπέδων):	ΝΑΙ	0,95	0,95
ΙΒ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ			
Η επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (βλέπε οδηγίες 15):	ΝΑΙ	0,90	0,90
ΛΕΙΑ: Για να υπολογιστε την αξία του ικανήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης Β.		186.901,45 €	236

Παρατηρήσεις:**Κωδικοί**

201: Αναγράφεται η Τιμή Ζώνης **T.Z.= 733 €/ m²** .

202: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,00** πρόσοψης, γιατί η επαγγελματική στέγη έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο.

209: Αναγράφεται ο συντελεστής **3,20** ορόφου σε συνάρτηση με την εμπορικότητα του δρόμου

214: Υπολογίζεται η επιφάνεια του ισογείου και του παταριού (ισοδύναμη), έχοντας υπόψη ότι η επιφάνεια του ισογείου είναι μικρότερη από το κριτήριο βάθους και αναγράφεται **109 m²**.

219: Αναγράφεται ο συντελεστής **0,90** επιφάνειας, γιατί το εμβαδόν της επαγγελματικής στέγης είναι μεγαλύτερο των **100 m²** και μικρότερο ή ίσο των **200 m²**.

222: Αναγράφονται τα χρόνια παλαιότητας **4**. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται δύο χρόνια από την έκδοση της αδειάς. Άρα αναγράφεται ο συντελεστής **0,95** παλαιότητας.

226: Αναγράφεται ο συντελεστής **1.00** αποπεράτωσης, γιατί η επαγγελματική στέγη είναι αποπερατωμένη.

228: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,00** με βάση τον τρόπο κατασκευής, γιατί το διαμέρισμα έχει με σκελετό κατασκευασθεί από οπλισμένο σκυρόδεμα

232: Αναγράφεται ο συντελεστής **0,95** γιατί η επαγγελματική στέγη δεν έχει εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης

235: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,00** συνιδιοκτησίας, γιατί η επαγγελματική στέγη ανήκει κατά πληρότητα σε τρία άτομα

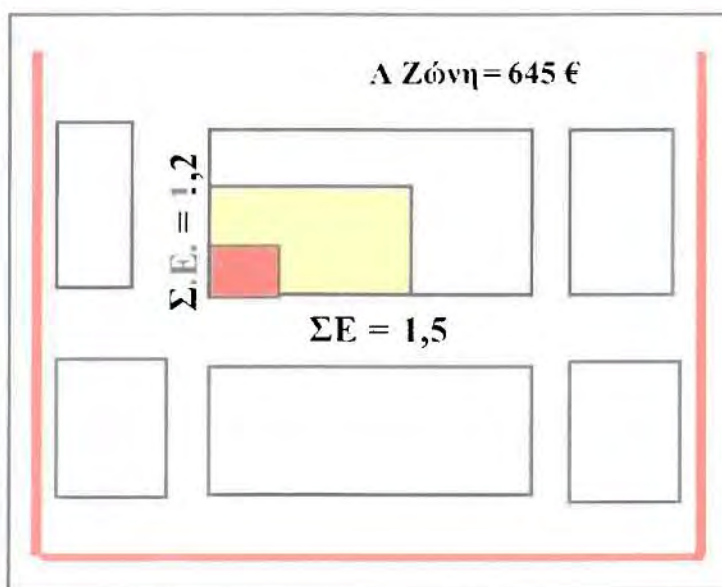
236: Αναγράφεται η συνολική αξία της επαγγελματικής στέγης, όπου υπολογίζεται με πολλαπλασιασμό των δεδομένων της στήλης **B**.

Επίσης, η μερίδα υπολογίζεται αν πολλαπλασιαστεί η συνολική αξία επί το ποσοστό του ακινήτου: $186.901,45 \times \frac{1}{3} = 62.300,48 \text{ €}$

Πηγή: Ξηρογιάννης Γ. ,2002 (σελ. 107-109)

Προσδιορισμός Αντικειμενικής Αξίας Αποθήκης

Ζητείται ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας Υπόγειας Αποθήκης που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, είναι αποπερατωμένη, έχει επιφάνεια 30 m^2 , έχει είσοδο αποκλειστικά από την ισόγεια επαγγελματική στέγη και βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους. Έχει 10 παλαιότητα. (Τρόπος κατασκευής: Οπλισμένο Σκυρόδεμα)



Προσδιορισμός Ζώνης

Η αποθήκη έχει είσοδο από την ισόγεια επαγγελματική στέγη και βρίσκεται στο υπόγειο. Η ζώνη που λαμβάνεται για την αποθήκη είναι η κυκλική ζώνη μέσα στην οποία αυτή βρίσκεται, δηλαδή η Ζώνη Α με τιμή 645 €.

Προσδιορισμός Συντελεστή Εμπορικότητας

Το οικόπεδο της αποθήκης έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους. Ο πρώτος έχει συντελεστή εμπορικότητας 1,5 και ο δεύτερος 1,2. Ως συντελεστής εμπορικότητας της αποθήκης λαμβάνεται ο μικρότερος από τους δύο, δηλαδή 1,2.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΤΥΠΟΥ 4		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β			
Α. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τιμή Εξζώνησης) (Τ.Ζ.) (βλέπε οδηγίες 1)			645 €	401			
Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΘΕΣΗΣ							
Αναφέρατε το Συντελεστή Εμποριζοτήτας (Σ.Ε.)							
(βλέπε οδηγίες 2)			1,2	Σ.Ε.			
2. Η αποθήκη βρίσκεται στο υπόγειο (βλέπε οδηγίες 4) για:							
γ. Έχει εισοδο από την ισόγεια επαγγελματική στέγη:							
Τότε: 0,15 x		Σ.Ε.	1,2	=	0,18	0,18	405
Γ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ							
Αναφέρατε την επιφάνεια της αποθήκης σε τετρα. μέτρα (βλέπε οδηγίες 5)			30	407			
Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ							
Γράψτε τα χρόνια παλαιότητας (βλέπε οδηγίες 6)			10	ΧΡΟΝΙΑ			
Συντελεστές αναλογα με τα χρόνια παλαιότητας							
6-10	χρόνια		0,90				
Μεταφέρετε, αναλόγα με τα χρόνια παλαιότητας, τον αντίστοιχο συντελεστή			0,90	409			
ΣΤ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ							
Η αποθήκη είναι:							
1. Αποπερατωμένη ή θεκρή από το νόμο αποπερατωμένη:		ΝΑΙ	1,00	1,00	413		
Ζ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ							
Η αποθήκη έχει κατασκευασθεί:							
1. Με σκελετό (υποστηρίγματα και πλάκες) από οπλισμένο σιμεντόμα							
ή από άλλο υλικό (ξύλο, μέταλλο) ή είναι προκατασκευασμένη:		ΝΑΙ	1,00	1,00	418		
ΑΞΙΑ: Για να υπολογίσετε την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης Β.			3.134,70 €	423			

Παρατηρήσεις:**Κωδικοί**

401: Αναγράφεται η Τιμή Ζώνης **T.Z.= 645 €/ m²** .

202: Υπολογίζεται ο συντελεστής **0,15** θέσης, αφού πρώτα αναγράφεται ο συντελεστής εμπορικότητας με τη μικρότερη τιμή (δηλαδή **Σ.Ε.= 1,2**), γιατί η αποθήκη βρίσκεται σε οικόπεδο που έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους και ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μικρότερος από αυτούς που ισχύουν.

407: Αναγράφεται η επιφάνεια της αποθήκης **30 m²**

409: Αναγράφονται τα χρόνια παλαιότητας **10** και ο συντελεστής παλαιότητας **0,90..**

413: Αναγράφεται ο συντελεστής **1.00** αποπεράτωσης, γιατί η αποθήκη είναι αποπερατωμένη.

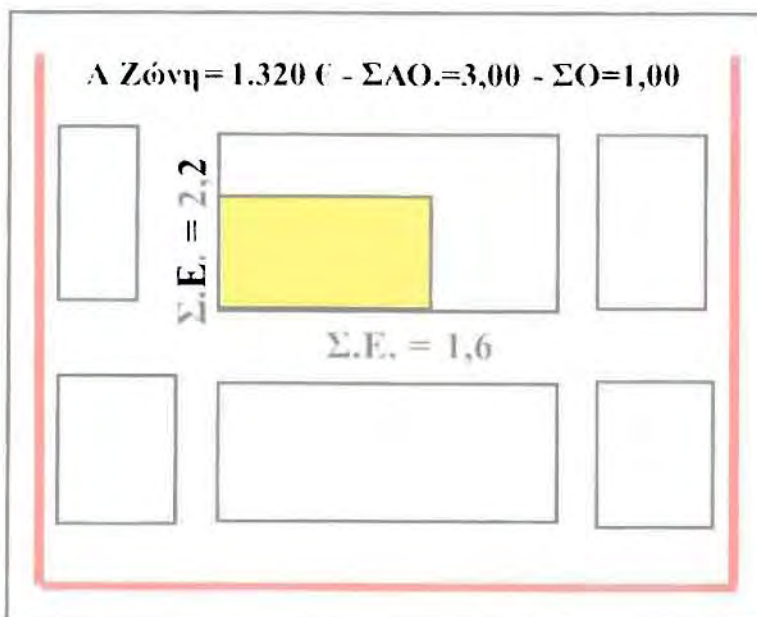
418: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,00** με βάση τον τρόπο κατασκευής, γιατί το διαμέρισμα έχει με σκελετό κατασκευασθεί από οπλισμένο σκυρόδεμα

423: Υπολογίζεται η συνολική αξία της αποθήκης με πολλαπλασιασμό των δεδομένων της στήλης **B**.

Πηγή: Ξηρογιάννης Γ. ,2002 (σελ. 215-217)

Προσδιορισμός Αντικειμενικής Αξίας Οικόπεδου

Ζητείται ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους, έχει επιφάνεια ισογείου 200 m^2 , το οποίο μεταβιβάζεται σε δύο πρόσωπα με ποσοστό συνιδιοκτησίας δέκα χιλιοστά (10%) για τον καθένα.



Προσδιορισμός Ζώνης

Το οικόπεδο βρίσκεται στο εσωτερικό της Ζώνης Α. Δεν υπάρχουν άλλες υποψήφιες προς επιλογή ζώνες, έτσι η τιμή ζώνης για το συγκεκριμένο οικόπεδο είναι αυτή της ζώνης Α και ίση με 1.320 €.

Προσδιορισμός Συντελεστή Εμπορικότητας

Οι δύο δρόμοι στους οποίους έχει πρόσοψη το οικόπεδο έχουν διαφορετικούς συντελεστές εμπορικότητας, ο πρώτος έχει τιμή 1,6 και ο δεύτερος 2,2. Επιλέγεται ο συντελεστής εμπορικότητας με την μεγαλύτερη τιμή, δηλαδή του δεύτερου δρόμου με τιμή 2,2.

Προσδιορισμός Τιμής Οικοπέδου

Με βάση το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου 3,00 και της τιμής Ζώνης 1.320 €, έστω ότι προκύπτει Τιμή Οικοπέδου ίση με 1.326 € από τον αντίστοιχο πίνακα του Υπουργείου Οικονομικών.

Προσδιορισμός Συντελεστή Αξιοποίησης Ισογείου

Με βάση το συντελεστή αξιοποίησης Οικοπέδου 3,00 και του Συντελεστή Εμπορικότητας 2,2 προκύπτει Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ) με τιμή 0,63 από τον αντίστοιχο πίνακα του Υπουργείου Οικονομικών.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΤΥΠΟΥ 3		ΝΑΙ ή ΟΧΙ	ΣΤΗΛΗ Α	ΣΤΗΛΗ Β
<p>Α. ΑΝΑΓΡΑΨΤΕ από τους Πίνακες Τιμών την Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.), τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), την Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.), τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) και τον Συντελεστή Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ).</p>				
Τ.Ζ.:	<input type="text" value="1.320"/>	Σ.Α.Ο.:	<input type="text" value="3,00"/>	
	(βλέπε οδηγίες 1)		(βλέπε οδηγίες 2)	
Τ.Ο.:	<input type="text" value="1.326"/>	Σ.Ε.:	<input type="text" value="2,20"/>	Κ.:
	(βλέπε οδηγίες 3)		(βλέπε οδηγίες 4)	<input type="text" value="0,63"/>
				(βλέπε οδηγίες 5)
<p>Β. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Σ.Ο.) Αναγράψτε το Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) (βλέπε οδηγίες 6) <input type="text" value="1,00"/> 301</p>				
<p>Γ. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ</p>				
<p>2. Ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι μεγαλύτερος του 1,00 τότε: Γ.Ο. <input type="text" value="1.320"/> (I)</p>				
<p>Δ.Τ.Ο. = $\frac{\text{I.Ο.}}{\text{Σ.Α.Ο.}} \times \text{Κ} \times \text{Σ.Ε.} - 1,00 = \frac{1.320}{3,00} \times 0,63 \times 2,20 - 1,00 = 334,15$ (II)</p>				
			ΣΥΝΟΛΟ (I+II)	<input type="text" value="1660,15"/> 302
<p>Δ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ</p>				
<p>1. Το οικοπέδο έχει πρόσοψη:</p>				
<p>2. Σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία (σε κοινόχρηστο χώρο που στο ενδεχόμενο ρυμοτομικό σχέδιο χαρακτηρίζεται ως πλατεία) ή έχει περισσότερες της μιας προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο: <input type="text" value="ΝΑΙ"/> <input type="text" value="1,08"/> <input type="text" value="1,08"/> 304</p>				

ΣΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ					
Αναγράφει την επιφάνεια (B) του οικοπέδου σε τετ. μέτρα (βλέπε οδηγίες 7)			200		
Αν (E) είναι μικρότερη από το ζητούμενο (Κ.Β.)	200	—	—	200	307
Θ. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ					
Το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη χωριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) (βλέπε οδηγίες 17)			NAI	0,90	0,90
ΑΞΙΑ. Για να υπολογιστεί την αξία του ακινήτου πολλαπλασιάστε τα δεδομένα της στήλης Β					322.733,55
					320

Παρατηρήσεις:

Κωδικοί

301: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,0** του οικοπέδου.

302: Αναγράφονται οι τιμές **Τ.Ο.**, **Σ.Α.Ο.**, **Κ**, **Σ.Ε.** και υπολογίζεται σύμφωνα με το μαθηματικό τύπο η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου 1.660,15 €.

304: Αναγράφεται ο συντελεστής **1,08** πρόσοψης, γιατί το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους.

307: Υπολογίζεται η επιφάνεια του οικοπέδου **200 m²**.

316: Αναγράφεται ο συντελεστής **0,90** συνιδιοκτησίας, γιατί το οικόπεδο ανήκει κατά πλήρη πληρότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα.

320: Υπολογίζεται η συνολική αξία του οικοπέδου όπου με πολλαπλασιασμό των δεδομένων της στήλης **B**, δηλαδή **322.733,55 €**.

Επίσης η μερίδα υπολογίζεται αν πολλαπλασιαστεί η συνολική αξία επί το ποσοστό του ακινήτου: $186.901,45 \times \frac{1}{3} = 62.300,48 \text{ €}$.

Πηγή: Ξηρογιάννης Γ., 2002 (σελ. 161-163)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV

- ✓ **Πρωτογενή Στοιχεία Περιοχής έπειτα από Επιτόπια Έρευνα, Ερωτηματολόγια και Συνεντεύξεις**
- ✓ **Φόρμα Επιτόπιας Έρευνας**

Οδός	Αριθμός	Είδος	Όροφοι	Ύψος	Έτος Κατ/ής	Κατάσταση	Κύρια Όψη	Χρήσεις								
								Ισόγειο	1ος	2ος	3ος	4ος	5ος	6ος	7ος	8ος
Ναυμ. Έλλης	3	Οικοδομή	5	15	<1900	Μέτρια	Σε Πεζόδρομο	ΙΕΚ	ΙΕΚ	ΙΕΚ	ΙΕΚ	ΙΕΚ				
Ναυμ. Έλλης	4	Οικοδομή	4	12	<1900	Μέτρια	Σε Πεζόδρομο	Α	Β	Α	Α					
Ναυμ. Έλλης	5	Οικοδομή	4	12	<1900	Μέτρια	Σε Πεζόδρομο	ΛΕ	Β	Β	Β					

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- A:** Αποθήκη
- B:** Βιοτεχνία
- ΒΙΕ:** Βιοτεχνικό και Εμπορικό Επιμελητήριο
- Γ:** Γραφεία
- ΛΕ:** Λιανικό Εμπόριο
- ΙΕΚ:** Ινστιτούτο Επαγγελματικής Κατάρτισης
- Κ:** Κατάστημα
- ΚΔ:** Κέντρο Διασκέδασης
- Ξ:** Ξενοδοχείο
- Τ:** Τράπεζα
- Ψ:** Ψυχαγωγία

ΦΟΡΜΑ ΕΠΙΤΟΠΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Ημερομηνία...../...../.....

Πόλη: Θεσσαλονίκη

Περιοχή: Λαδάδικα

1. Οδός.....

Αριθμός

2. Είδος Ακινήτου:.....

.....

3. Όροφοι

4. Ύψος

5. Ηλικία

6. Έτος Κατασκευής:

7. Κατάσταση: Καλή

Μέτρια

Καλή

Πολύ Καλή

Κύρια Όψη: Σε πεζόδρομο

Σε Δρόμο Κυκλοφορίας Ι.Χ. Οχημάτων

Χρήση: Ισόγειο.....

.....

.....

1^{ος} Όροφος.....

.....

.....

2^{ος} Όροφος.....

.....

.....

3^{ος} Όροφος.....

.....

.....

4^{ος} Όροφος.....

.....

.....

5^{ος} Όροφος.....

.....

.....

6^{ος} Όροφος.....

.....

.....

7^{ος} Όροφος.....

.....

.....

8^{ος} Όροφος.....

.....

.....

ΒΑΣΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

Αναγνωστόπουλος Π. (1998), *Οικονομική και Διοικητική των Επιχειρήσεων*, Διδακτικές Σημειώσεις, Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών. Ξάνθη: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θράκης

Αραβαντινός Α.(1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός*. Αθήνα: Συμμετρία

Αργύρης Θ. (2001), *Οικονομική του Χώρου*. Θεσσαλονίκη: Αφοί Κυριακίδη

Γετίμης Π.(1989), *Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα*. Αθήνα: Οδυσσεάς

Εμμανουήλ Δ.(1994), *Η ανάλυση της Αγοράς κατοικίας: Δύο Παραδείγματα*, στο Γετίμης Π.- Κανκαλάς Γ.- Μαραβέγιας Ν, (1994), *Αστική και Περιφερειακή Ανάπτυξη*, Θεωρία- ανάλυση και πολιτική. Αθήνα: Θεμέλιο

Claude Javeau (1996), *Η Έρευνα με Ερωτηματολόγιο*. Αθήνα: Τυπωθήτω

Εμμανουήλ Δ.(1994), *Αστική Ανάπτυξη, Αγορά Κατοικίας και Προαστιοποίηση: Ορισμένες Θεωρητικές Σημειώσεις και η Περίπτωση της Αθήνας*, στο Οικονόμου Δ.-

Γ. Πετράκος (1999), *Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων*. Αθήνα: Gutenberg

Ζεντέλης, Π. (2001), *Real Estate: Αξία - Εκτιμήσεις - Ανάπτυξη – Επενδύσεις - Διαχείριση*. Αθήνα: Παπασωτηρίου

Θάκα Ε.- Μαυρογονάτου Α. (2002), *Μοντέλο Προσομοίωσης Επιπτώσεων Μεγάλης Πολεοδομικής Παρέμβασης στην Αγορά Ακινήτων: Η περίπτωση του Ελληνικού*, Διπλωματική Εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος

Θεοφανίδης Σ. (1985), *Εγχειρίδιο Αξιολόγησης Επενδυτικών Σχεδίων*. Αθήνα: Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης (Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε.)

ICAP (2002) *Κλαδική Μελέτη για το Real Estate*

Κοσμάκη Π., Λιάπης Γ., Λουκόπουλος Δ., Μαντούβαλου Μ., Πολύζος Γ. (1992), *Ανάπλαση Κεντρικών Περιοχών Κατοικίας. Μελέτη Περίπτωσης Κάτω Πατήσια*, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας & Χωροταξίας- Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Γ., Πυργιώτης Γ., Τούντα Φ. (1990), *Δυνατότητες και Προοπτικές των Προγραμμάτων Ανάπλασης. Προτάσεις για ένα Νέο Οργανωτικό Σχήμα*. Αθήνα: Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πόλη &

Κοινωνικές Πρακτικές- Γενική Γραμματεία Έρευνας & Τεχνολογίας- Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης & Αυτοδιοίκησης

Καυκαλάς Γ. (1999), *Θεσσαλονίκη: Μείωση της Μονοκεντρικότητας στο Πολεοδομικό Συγκρότημα και ο Ρόλος του Τριτογενή Τομέα*. Θεσσαλονίκη: Ζήτη

Umberto Eco (1994), *Πως γίνεται μια διπλωματική εργασία*. Αθήνα: Νήσος

Κωνσταντόπουλος Γ.- Μιχαλοδημητράκης Μ,- Παπαντώνη Π.- Φωτοπούλου Χ. (1999), *Τεχνικές Αξιολόγησης Ακινήτων και Τεχνικών Εταιριών*. Αθήνα: Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

Λαμπριανίδης Λ. (1992), *Στοιχεία Οικονομικής Γεωγραφίας*. Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής

Λιάνος Θ. (1997), *Μαρξιστική Οικονομική Θεωρία*. Αθήνα: Ευγ. Μπένου

Μαλούτας Θ. (2000), *Κοινωνικός και Οικονομικός Χάρτης της Ελλάδος*. Αθήνα- Βόλος: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών- Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Μαυρομάτης Μ. (1996), *Λαδάδικα: Από την Εγκατάλειψη στη Διάσωση*, Θεσσαλονίκη: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας κεντρικής Μακεδονίας.

Ξηρογιάννης Γ. (2002), *Αντικειμενικός Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτων*. Αθήνα: Softline

Οικονόμου Δ.(1988), *Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα*, στο Θ. Μαλούτας- Δ. Οικονόμου(1988), *Προβλήματα Ανάπτυξης του Κράτους Πρόνοιας στην Ελλάδα*. Αθήνα: Εξάντας.

Οικονόμου Δ.(1988), *Στεγαστική Πολιτική: Σημερινή Κατάσταση και Προοπτικές στις Χώρες της Ε.Κ. και την Ελλάδα*, στο Π. Γετίμης- Δ. Γραβάρης (1993), *Κοινωνικό Κράτος και Κοινωνική Πολιτική, Η Σύγχρονη Προβληματική*. Αθήνα: Θεμέλιο.

Παπαδοπούλου- Συμεωνίδου Π. (1983), *Η Αγορά Αστικού Εδάφους στο παράδειγμα της Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής

Ροβολής Α. (2000), *Αστική Οικονομική, Διδακτικές σημειώσεις*, Τμήμα Μ.Χ.Π.Π.Α.. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Σιωμόπουλος Ι. (2000), *Τα Συστήματα Προσδιορισμού της Αξίας Ακινήτων*, Αθήνα, Ipirotiki Software & Publications

Σταμάτης Γ. (1998), *Θεωρία της Αξίας και της Υπεραξίας*. Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα

Steven Silbiger (1999), *MBA 10 ημερών*. Αθήνα: Κριτική

Τριανταφυλλόπουλος Ν. (2003), *Διαχείριση Έγγραφης Ιδιοκτησίας*, Διδακτικές σημειώσεις, Τμήμα Μ.Χ.Π.Π.Α.. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Τσαπκίδης Ι. (2003), *Μαζικές Μεταφορές και Πολεοδομικά Προβλήματα στην Πόλη της Θεσσαλονίκης*, Διπλωματική Εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Andricopoulos A. and Brox J. (1984), The Urban Housing Market: A new Approach for Estimating Demand for Housing by Dwelling Type. *Journal of Urban Economics* Vol15, pp. 230-243

Ball M., Lizieri C., Macgregir B. (1998), *The Economics of Property Markets*, Routledge

Brown G. and Matysiak G. (2000), "*Real Estate Markets: A Capital Market Approach*". London: Prentice Hall,

DiPasquale, D. and Wheaton, W. (1994) "*Housing Market Dynamics and the Future of housing Prices*". *Journal of Urban Economics* 35, pp. 1-27.

DiPasquale, D. and Wheaton, W. (1996), "*Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice-Hall Inc., pp. 22-34 (chapter 2).

Guy S. and Henneberry J. (2002), *Development and Developers*. London: Blackwell

Rabianski J.- Diaz J.- CarnN. (1994), Using the Consumer Price Index in Forecasting for Small Geographic Areas, *Journal of Real estate Research*, vol 9, num 3

ΗΜΕΡΗΣΙΟΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ

Εφημερίδες

«Αγγελιοφόρος»

«Τα Νέα»

«Το Βήμα»

«Η Ημερησία»

«Η Καθημερινή»

«Μακεδονία»

«Θεσσαλονίκη»

«Ναυτεμπορική»

«Επενδυτής»

Περιοδικά

«Αειχώρος»

«Ακίνητη Περιουσία»(Ενθετο στην «Ημερησία» του Σαββάτου)

«Επιχειρείν» (Ενθετο στη «Μακεδονία» της Κυριακής)

«Οικονομικός Ταχυδρόμος»(Ενθετο στο «Βήμα» του Σαββάτου)

«Real Estate and Development»

«The Games»

«Τόπος»

«Τεχνικά Χρονικά» (Περιοδική Έκδοση του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας)

«Forbes»

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

[http:// www. tolima. dolnet. gr](http://www.tovima.dolnet.gr)

Η σελίδα του εκδοτικού ομίλου Λαμπράκη

<http://www.appraisalfoundation.org/>

Η σελίδα ενός αμερικανικού μη κερδοσκοπικού εκπαιδευτικού οργανισμού πάνω στην επαγγελματική εκτίμηση

<http://www.appraisalinstitute.org/>

Η σελίδα του Appraisal Institute με άρθρα και εκδόσεις για την εκτίμηση ακινήτων.

<http://www.areuea.org/>

Η σελίδα του «American Real Estate and Urban Economics Association»

<http://.www.artful.demon.eo.uk>

<http://www.athens2004.gr>

Η σελίδα του Οργανισμού Αθήνα 2004

<http://www.business.fullerton.edu/journal/default.htm>

Η σελίδα του «The journal of Real Estate Research»

<http://www.ccim.com/magazine/>

Η σελίδα του περιοδικού «Commercial Investment of Real Estate»

<http://www.flash.gr>

Η σελίδα του Σταθμού Flash

[http:// www.frbsf.org](http://www.frbsf.org)

Η σελίδα του περιοδικού Forbes

<http://www.justlisted.com/appraisal/terms.html#27>

Σελίδα με την Ορολογία Εκτίμησης Ακίνητης περιουσίας

[http:// www.icap.gr](http://www.icap.gr)

Η σελίδα της εταιρείας ICAP

[http:// www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr)

Η σελίδα της εφημερίδας Καθημερινής

[http:// www.ked.gr](http://www.ked.gr)

Η σελίδα της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου

<http://www.minenv.gr>

Η σελίδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και δημοσίων Έργων

<http://www.mnec.gr>

Η σελίδα του Υπουργείου Οικονομικών

<http://www.oncorintl.com/Intl>

Σελίδα διεθνούς οδηγού για το real estate

[http://www.paparotiriou. Gr](http://www.paparotiriou.Gr)

Η σελίδα του βιβλιοπωλείου Παπασωτηρίου

[http:// www.paratiritis. Gr](http://www.paratiritis.Gr)

Η σελίδα του Βιβλιοπωλείου Παρατηρητής

<http://www.relibrary.org>

Σελίδα Βιβλιοθήκης του Real Estate

<http://www.reri.org>

Η σελίδα του Real Estate Research Institute

<http://www.soe.gr>

Η σελίδα του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών

[http: //www.veth.gr](http://www.veth.gr)

Η σελίδα του Βιοτεχνικού Επιμελητηρίου Θεσσαλονίκης

<http://www.ypan.gr>

Η σελίδα του Υπουργείου Ανάπτυξης

<http://www.ypes.gr>

Η σελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών

ΑΛΛΕΣ ΠΗΓΕΣ

Αξίες Α.Ε.(Υποκατάστημα της Lambert Smith Hampton στη Θεσσαλονίκη)

Τεχνική Εταιρία «Δομοτεχνική»

Τεχνική Εταιρία «Θεμελιοδομή»

Μεσιτικό Γραφείο «Οικοστέγαση»

Μεσιτικό Γραφείο «Remax»

Ένωση Κτηματομεσιτών Θεσσαλονίκης

Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας, Απογραφή 1991 & 2001

Property E.Π.Ε.