



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

**«Οικονομική Φυσική και Χρηματοοικονομικές  
Προβλέψεις»**

Μεταπτυχιακή Διατριβή

**«Κτηματαγορά και Οικονομική Κρίση στην Ελλάδα, Επιπτώσεις  
στην Αγορά Ακινήτων με εφαρμογή στην πόλη του Βόλου»**

«Παναγιώτης Καραϊσκος»

Επιβλέπων καθηγητής: «Δρ Στέφανος Παπαδάμου»

Βόλος, Δεκέμβριος 2020

## **ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΠΡΩΤΟΤΥΠΙΑΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**

Δηλώνω ότι είμαι ο συντάκτης αυτής της διπλωματικής εργασίας για την εκπόνησή της οποίας κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στη διπλωματική εργασία. Επίσης, έχω αναφέρει τις όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε αυτές αναφέρονται ακριβώς είτε παραφρασμένες. Βεβαιώνω ότι αυτή η διπλωματική εργασία προετοιμάστηκε από εμένα προσωπικά ειδικά για τις απαιτήσεις του προγράμματος μεταπτυχιακών σπουδών Οικονομικής Φυσικής και Χρηματοοικονομικών Προβλέψεων του Τμήματος.

Ημερομηνία : 10/12/2020

Όνοματεπώνυμο : Παναγιώτης Καραΐσκος

Υπογραφή:

## Ευχαριστίες

Με την παράδοση της παρούσης διπλωματικής εργασίας ολοκληρώνεται η φοίτηση μου στο Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών «Οικονομική Φυσική και Χρηματοοικονομικές Προβλέψεις»

Θα ήθελα στο σημείο αυτό να ευχαριστήσω ιδιαίτερα και ξεχωριστά τον επιβλέποντα καθηγητή μου, κύριο Στέφανο Παπαδάμου, για την ηθική και την πνευματική του υποστήριξη καθώς και την συνεχή επιστημονική του καθοδήγηση, για την πραγματοποίηση και ολοκλήρωση της εργασίας αυτής.

Παναγιώτης Καραϊσκος

Βόλος

Δεκέμβριος 2020

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιεχόμενα .....	4
Κατάλογος Εικόνων/σχημάτων.....	7
Περίληψη .....	10
abstract.....	11
Στόχος και δομή της εργασίας.....	12
Κεφάλαιο 1: Η έννοια του ακινήτου και ο κλάδος της κτηματαγοράς.....	14
1.1 Ορισμοί Ακινήτων.....	14
1.1.1 Έννοια γης και γαιωτεμαχίου.....	14
1.1.2 Η έννοια του ακινήτου.....	14
1.2 Κατηγορίες Ακινήτων.....	16
1.2.1 Ακίνητα ανάλογα με την χρήση γης.....	16
1.2.2 Ακίνητα ανάλογα με την χρήση τους.....	17
1.3 Αγορά ακινήτων – Κτηματαγορά.....	18
1.3.1 Η έννοια της κτηματαγοράς.....	18
1.3.2 Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων.....	19
1.3.3 Η χρηματοδότηση της κτηματαγοράς.....	20
1.3.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά.....	21
1.3.4.1 Παράγοντες που εξαρτώνται από τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.....	21
1.3.4.2 Οικονομο-κοινωνικοί παράγοντες.....	22
1.4 Νομική διάσταση – είδη κυριότητας.....	23
1.4.1 Τίτλοι χρήσης.....	23
1.4.2 Είδη ιδιοκτησιών ακινήτου.....	24
1.4.3 Είδη κυριότητας-συνήθη δικαιώματα επί ακινήτου.....	25
1.5 Αξία Ακίνητης περιουσίας.....	27
1.5.1 Αξία του ακινήτου.....	27
1.5.2 Η τιμή του Ακινήτου.....	28
1.5.3 Ορισμοί που σχετίζονται με την Αξία του ακινήτου.....	29
1.5.4 Μέθοδοι αποτίμησης Αξίας Ακινήτων.....	33
1.5.5 Ζήτηση και προσφορά στον κλάδο της κτηματαγοράς.....	36

1.5.5.1 Η ζήτηση των ακινήτων.....	37
1.5.5.2 Η προσφορά των ακινήτων.....	37
1.5.5.3 Ο νόμος προσφοράς και ζήτησης στα ακίνητα.....	38
1.5.5.4 Παράγοντες που προσδιορίζουν την ζήτηση.....	39
1.5.5.5 Παράγοντες που προσδιορίζουν την προσφορά.....	40
1.5.6 Εξέλιξη των τιμών στην κτηματαγορά.....	41
1.5.6.1 Παράγοντες που επηρεάζουν την εξέλιξη των τιμών στην κτηματαγορά.....	42
1.5.6.2 Διακρίσεις παραγόντων.....	43
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Οικονομική κρίση και κτηματαγορά.....	45
2.1. Οικονομική κρίση.....	45
2.2 Χαρακτηριστικά της Ελληνικής κτηματαγοράς στην Οικονομική κρίση.....	49
2.3 Συναλλαγές στην αγορά ακινήτων.....	51
2.4. Προσφορά και ζήτηση στην περίοδο της οικονομικής κρίσης.....	52
2.5. Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές στην αγορά ακινήτων στην οικονομική κρίση.....	53
2.5.1 Διαθέσιμο εισόδημα.....	53
2.5.2 Επιτόκια και πιστωτική επέκταση.....	55
2.5.3 Ρευστότητα και στεγαστική πίστη.....	58
2.5.4 Λόγος τιμών προς ενοίκια.....	59
2.5.5 Ιδιοκατοίκηση.....	61
2.5.6 Πιεσμένα Ελληνικά νοικοκυριά.....	62
2.5.7 Πληθωρισμός.....	63
2.5.8 Αδιάθετα ακίνητα και δείκτης τιμών.....	65
2.5.9 Κόστος κατασκευής οικοδομών και συναλλαγές στην αγορά ακινήτων.....	67
2.5.10 Φορολογία Ακινήτων.....	68
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ.....	76

3.1 Η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων στην περίοδο 1993-2014.....	77
3.2 Ο ρόλος των αντικειμενικών αξιών.....	82
3.3. Η άνοδος και η πτώση των τιμών των ακινήτων.....	82
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ.....	85
4.1 Επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις τιμές των ακινήτων στην πόλη του Βόλου.....	86
4.2 Μισθώσεις ακινήτων.....	91
4.3 Εμπειρική έρευνα για την αγορά οικιστικών ακινήτων στην πόλη του Βόλου.....	94
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ..	100
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ.....	101
Βιβλιογραφία.....	102

## Κατάλογος Εικόνων / Σχημάτων

- Εικόνα 1 Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων (20)
- Εικόνα 2 : Συμμετέχοντες στην κτηματαγορά (ίδια επεξεργασία) (21)
- Εικόνα 3: Επαγγελματικές μισθώσεις ( ίδια επεξεργασία) (26)
- Εικόνα 4: Αξία ακινήτου (ίδια επεξεργασία) (28)
- Εικόνα 5: Αξία ακινήτου ( ίδια επεξεργασία) (28)
- Εικόνα 6: Αξία και τιμή ακινήτου ( ίδια επεξεργασία) (29)
- Εικόνα 7: Καμπύλη ζήτησης (37)
- Εικόνα 8: Καμπύλη προσφοράς (38)
- Εικόνα 9: Καμπύλη προσφοράς – ζήτησης (38)
- Εικόνα 10: Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση (40)
- Εικόνα 11: Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση - ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία (41)
- Εικόνα 12: Ο τρόπος που επηρέασε η οικονομική κρίση τους ανθρώπους (47)
- Εικόνα 13: Οι σημαντικότερες συνέπειες της κρίσης (47)
- Εικόνα 14: Ποσοστό πληθυσμού σε κίνδυνο φτώχειας (48)
- Εικόνα 15: Ποσοστιαία κατανομή πληθυσμού με υλικές στερήσεις (48)
- Εικόνα 16: διάγραμμα - εξέλιξη των τιμών των κατοικιών (51)
- Εικόνα 17: Διαχρονική μεταβολή του αριθμού αγοραπωλησιών ακινήτων (52)
- Εικόνα 18: Ελλάδα: ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης- Σύγκλιση βιοτικού επιπέδου (54)
- Εικόνα 19: Διάγραμμα - καθαρός χρηματοοικονομικός πλούτος των νοικοκυριών (54)
- Εικόνα 20: Διάγραμμα - επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα (56)
- Εικόνα 21: Διάγραμμα - ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης, Ελλάδα και ζώνη του ευρώ (56)
- Εικόνα 22: Διάγραμμα - πιστωτική επέκταση : σύγκλιση με την ζώνη του ευρώ (57)
- Εικόνα 23: Επιρροή των τιμών των κατοικιών ανάλογα με τον κατά κεφαλήν ΑΕΠ (58)
- Εικόνα 24: Επιρροή του δείκτη τιμών των κατοικιών ανάλογα με τα στεγαστικά δάνεια (59)
- Εικόνα 25: Η εξέλιξη του δείκτη τιμών των κατοικιών προς τα ενοίκια (60)
- Εικόνα 26: Ιδιοκατοίκηση ως ποσοστό % του αριθμού των κατοικιών. (61)
- Εικόνα 27: Επιβάρυνση εισοδήματος λόγω κόστους στέγασης (62)
- Εικόνα 28: Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών - μέσων ετήσιων μεταβολών του δείκτη τιμών (63)

- Εικόνα 29: Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών και μέσων ετήσιων μεταβολών του δείκτη τιμών (64)
- Εικόνα 30: Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών και μέσων ετήσιων μεταβολών του δείκτη τιμών (64)
- Εικόνα 31: Επιρροή του δείκτη τιμών κατοικιών σε σχέση με τα αδιάθετα ακίνητα (65)
- Εικόνα 32: Δείκτες τιμών κατοικιών και ενοικίων (66)
- Εικόνα 33: Δείκτης τιμών ανάλογα με το ποσοστό νέων κατοικιών (67)
- Εικόνα 34: Δείκτες κόστους κατασκευής νέων κατοικιών (68)
- Εικόνα 35: Φορολογία ακίνητης περιουσίας έτους 2017 (72)
- Εικόνα 36: Φορολογία ακίνητης περιουσίας έτους 2017 (74)
- Εικόνα 37: Η ζήτηση σε σχέση με την φορολογία των ακινήτων (74)
- Εικόνα 38: Η επιρροή της φορολογίας των ακινήτων στον δείκτη τιμών. (75)
- Εικόνα 39: ΟΟΣΑ - Ετήσια Μεταβολή Τιμών Κατοικιών (1994-2007) (78)
- Εικόνα 40: Διαγράμματα - Μεταβολή τιμών έτους 2007 έως 2020 (80)
- Εικόνα 41: Πίνακας ΟΑΣΑ 2014 – Δείκτης Τιμών Κατοικιών (81)
- Εικόνα 42: Δείκτες Τράπεζας της Ελλάδος – Μεταβολή τιμών Ακινήτων (83)
- Εικόνα 43: Πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου (Πολεοδομικό Γραφείο Βόλου) (86)
- Εικόνα 44: Μείωση τιμών ακινήτων 2008-2013 στην πόλη του Βόλου (86)
- Εικόνα 45: Έρευνα «**Eurobank Property Services**» για τις τιμές οικοπέδων στο Βόλο (87)
- Εικόνα 46: Έρευνα «**Eurobank Property Services**» για τις τιμές κατοικιών στο Βόλο (88)
- Εικόνα 47: Έρευνα REMAX για το έτος 2016 (88)
- Εικόνα 48: Κατανομή κατά είδος ακινήτου στην περιφέρεια Έρευνα REMAX (89)
- Εικόνα 49: τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια Έρευνα REMAX το έτος 2017 (90)
- Εικόνα 50: Κατανομή κατά είδος πωληθέντων ακινήτων στην περιφέρεια REMAX (90)
- Εικόνα 51: τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια (91)
- Εικόνα 52: Έρευνα ενοικίασης κατοικιών της REMAX το έτος 2016 (92)
- Εικόνα 53: Έρευνα ενοικίασης κατοικιών της REMAX το έτος 2018 (93)



Εικόνα 54: Πίνακας έρευνας αγορά ακινήτων στην Δ.Ε. Βόλου (95)

Εικόνα 55: Μέσες τιμές εξεταζόμενων ακινήτων στην Δ.Ε. Βόλου (96)

Εικόνα 56: Γράφημα - Μέσες τιμές εξεταζόμενων ακινήτων στην Δ.Ε. Βόλου (96)

Εικόνα 57: Πίνακας έρευνας αγορά ακινήτων στην Δ.Ε. Βόλου (97)

Εικόνα 58: Μέσες τιμές εξεταζόμενων ακινήτων στην Δ.Ε. Νέας Ιωνίας (97)

Εικόνα 59: Γράφημα - Μέσες τιμές εξεταζόμενων ακινήτων στην Δ.Ε. Νέας Ιωνίας (98)

## Περίληψη

Στόχος της παρούσης μεταπτυχιακής διατριβής είναι ο προσδιορισμός, η καταγραφή και η μελέτη των επιπτώσεων στην αγορά ακινήτων, από την οικονομική κρίση στην Ελλάδα, θεωρώντας το ακίνητο είτε σαν μέσο ιδιοκατοίκησης, είτε σαν μορφή επένδυσης αλλά και των ευκαιριών για επένδυση σε ακίνητα που παρουσιάζονται στην Ελλάδα κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης.

Η παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή επιχειρεί να αναλύσει επιμέρους συνιστώσες προκειμένου να επιτύχει του σκοπού της όπως είναι :

- Οι έννοιες που αφορούν την κτηματαγορά και τις αξίες των ακινήτων.
- Μέθοδοι αποτίμησης αξίας ακινήτων
- Ο τρόπος με τον οποίο η κτηματαγορά επηρεάζεται από την οικονομική κρίση.
- Η αποτύπωση της κατάστασης που επικρατεί στην κτηματαγορά στα χρόνια της κρίσης και πόσο έχουν επηρεαστεί οι αξίες αλλά και η ζήτηση για ακίνητα στην Ελλάδα αλλά και στην πόλη του Βόλου.
- Συμπεράσματα σχετικά με την κατάσταση που επικρατεί στην αγορά ακινήτων και προτάσεις που αφορούν ενέργειες για την ανάκαμψη της κτηματαγοράς καθώς και ευκαιρίες για επένδυση σε ακίνητα.

### Λέξεις – Κλειδιά

Οικονομική κρίση, Κτηματαγορά, ακίνητα, αξία ακινήτων, επενδύσεις σε ακίνητα.

## **Abstract**

The aim of this master's thesis is to identify, record and study the effects on the real estate market, from the economic crisis in Greece, considering the property either as a means of home ownership, or as a form of investment and opportunities for investment in real estate presented in Greece during the period of economic crisis.

This dissertation attempts to analyze individual components in order to achieve its purpose such as:

- The concepts concerning the real estate market and real estate values.
- Methods of valuing real estate
- The way the real estate market is affected by the economic crisis.
- The depiction of the situation that prevails in the real estate market during the years of crisis and how much the values and the demand for real estate in Greece and in the city of Volos have been affected.
- Conclusions on the situation prevailing in the real estate market and proposals for actions for the recovery of the real estate market as well as opportunities for investment in real estate.

The real estate market is the set of rules of relationships and institutions that help the transaction of real estate between buyers and sellers through a pricing mechanism. It is an important part of a state's economy that interacts with it both locally and globally and is one of the most important investment options.

The economic crisis has created a strong crisis in the real estate market, and its recovery is inextricably linked to the recovery of the Greek economy. However, some more immediate moves by the government could give a boost to the real estate market.

- Housing credit
- Taxation
- Legislation

## **Keywords**

Financial crisis, Real Estate market, real estate, value of real estate, investments in real estate.

## ΣΤΟΧΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως στόχο την διερεύνηση της έννοιας της κτηματαγοράς και την αποτύπωση της γενικότερης κατάστασης που επικρατεί στην Ελληνική κτηματαγορά και όπως αυτή διαμορφώθηκε από την οικονομική κρίση των τελευταίων ετών με εφαρμογή έπειτα από εκτενή εμπειρική έρευνα στην κτηματαγορά της πόλης του Βόλου.

Γίνεται προσπάθεια μιας γενικής θεώρησης και αποτύπωσης των συνθηκών στην κτηματαγορά την περίοδο της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα και στην αγορά της πόλης του Βόλου χρησιμοποιώντας επίσημα στοιχεία καταγραφής προκειμένου να διαπιστώσουμε αν και πόσο μπορεί να είναι συμφέρουσα μια επένδυση σε ακίνητα, και γενικότερα τις προοπτικές της κτηματαγοράς.

Για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας πραγματοποιήθηκε έρευνα στο διαδίκτυο και σε συγκεκριμένες επίσημες ιστοσελίδες προκειμένου να συλλεγούν στοιχεία. Επίσης χρησιμοποιήθηκαν βιβλιογραφία, συγγράμματα και ισχύουσες νομοθεσίες και διενεργήθηκε εκτενής έρευνα για να προσδιοριστούν και αποτυπωθούν οι επιπτώσεις στην αγορά των ακινήτων από την οικονομική κρίση των τελευταίων χρόνων στην Ελλάδα και στην πόλη του Βόλου ειδικότερα.

Όσον αφορά στην δομή της παρούσης εργασίας αυτή οργανώνεται σε πέντε κεφάλαια.

Στο πρώτο κεφάλαιο εισάγεται η έννοια του ακινήτου, η κατηγοριοποίηση αυτών, ορισμοί που συνδέονται με τα ακίνητα, παρουσιάζονται οι παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά, ορισμοί που συνδέονται με την αξία ενός ακινήτου, η εξέλιξη των τιμών στην κτηματαγορά και οι παράγοντες που τις επηρεάζουν.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζουμε το φαινόμενο της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα και πως επηρέασε η οικονομική κρίση την Ελληνική κοινωνία και τις συνέπειες αυτής στην κτηματαγορά, μέσα από επίσημα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος και της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής.

Στο τρίτο κεφάλαιο επιχειρείται ανάλυση της Ελληνικής κτηματαγοράς την κατάστασή της πριν την οικονομική κρίση και πως εξελίχτηκε τα χρόνια της κρίσης έως σήμερα .

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται έρευνα για τη κτηματαγορά στην πόλη του Βόλου και τις επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων από τις συνέπειες της οικονομικής κρίσης, μέσα από στοιχεία και έρευνες που έχουν διενεργηθεί.

Γίνεται εμπειρική έρευνα για τα οικιστικά ακίνητα, ενδεικτικά στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου του Βόλου και του κέντρου της Νέας Ιωνίας συλλέγοντας στοιχεία από το διαδίκτυο για πωλήσεις ακινήτων κατηγοριοποιώντας και συγκρίνοντας αυτά με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αυτών και προσδιορίζοντας τις τιμές των ακινήτων όπως αυτές διαμορφώνονται σήμερα.

Τέλος στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που έχουν προκύψει από τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν και στο έκτο κεφάλαιο προτείνονται λύσεις για την τόνωση της κτηματαγοράς και την ανάδειξή της πάλι ως σημαντική επενδυτική επιλογή.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

### 1.1 Ορισμοί ακινήτων

#### 1.1.1 Έννοια γης και γεωτεμάχιου

Η έννοια του γεωτεμαχίου είναι πολύ βασική γιατί αποτελεί την μονάδα αναφοράς για κάθε φύσεως ακίνητα και αποτελεί βασικό συστατικό της κτηματαγοράς.

Το γεωτεμάχιο ή το οικόπεδο γεωμετρικά ορίζεται ως:

«το ενιαίο τμήμα γης, που ανήκει σε ένα ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και το οποίο αποτελεί τη βάση δημιουργίας ακινήτων» [1].

Για τον όρο γεωτεμάχιο δίνεται στη βιβλιογραφία ο ορισμός:

«Το συνεχόμενο τμήμα της επιφάνειας του εδάφους, συγκεκριμένο και διακριτό με τα συστατικά μέρη αυτού ή τα παραρτήματα του, με ενιαία λειτουργικότητα ή χρήση, που περιγράφεται αυτοτελώς σε συμβόλαιο, καθορίζεται με κλειστά όρια και ανήκει σε ένα ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο και είναι μεταβιβάσιμο » [1].

Ένα γεωτεμάχιο υπάρχει δυνατότητα να χαρακτηρίζεται αυτοτελώς ως ένα ακίνητο ή να εμπεριέχει περισσότερα ακίνητα εντός αυτού.

#### 1.1.2. Η έννοια του ακινήτου

Το **ακίνητο** αποτελεί ένα περιουσιακό στοιχείο, που έχει άμεση σχέση με την ιδιοκτησία και το δικαίωμα του ανθρώπου σε αυτή. Περιλαμβάνεται από το έδαφος (γη), που αποτελεί ένα διαρκές αγαθό και τα συστατικά του μέρη (κτίσματα κ.λ.π.), είτε υπέργεια είτε υπόγεια, τα οποία έχουν πεπερασμένο χρόνο ζωής.

Τα μέσα εκείνα τα οποία χρησιμοποιούμε σε κάθε παραγωγική δραστηριότητα καλούνται **συντελεστές παραγωγής**. Θα μπορούσαμε να εκφράσουμε τον οικονομικό ορισμό ενός ακινήτου μαθηματικά με την παρακάτω σχέση [1],[2]:

$$\text{Ακίνητο} = \text{Έδαφος} + \text{Εργασία} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα}$$

Το ακίνητο συνδυάζει όλους τους συντελεστές παραγωγής δηλαδή το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα.

- Το **έδαφος** ή γη προσδιορίζεται ως η έκταση ή εκτάσεις που έχουν συγκεκριμένα όρια, εμβადόν και θέση και αποτελεί τον σημαντικότερο συντελεστή παραγωγής, και ως τέτοιο ενδιαφέρει την οικονομία μιας χώρας. Αποτελεί πηγή φυσικών υλών αλλά και παραγωγής μέσω καλλιέργειας της καθώς και τόπο εγκατάστασης κάθε παραγωγικής δραστηριότητας π.χ. βιομηχανίες κ.λ.π. και αναγκαίο μέσο για την κατασκευή κατοικίας, είναι δε συνυφασμένο με την εξέλιξη του ανθρώπου από την αρχή της ιστορίας του.
- Η **εργασία** ως συντελεστής παραγωγής είναι η κάθε ενέργεια του ανθρώπου σωματική ή πνευματική που αποβλέπει στην απολαβή οικονομικού κυρίως οφέλους.
- Το **κεφάλαιο** αποτελεί έναν άλλον συντελεστή παραγωγής και αποτελείται από τα παρακάτω στοιχεία:
  - Κτίρια – εγκαταστάσεις
  - Μηχανήματα – μεταφορικά μέσα εργαλεία
  - Πρώτες ύλες

Το υλικό κεφάλαιο αποτελείται από διαρκή αγαθά που χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία για την παραγωγή άλλων αγαθών.

- Η **επιχειρηματικότητα** ως συντελεστής παραγωγής είναι η επιχειρηματική εργασία που αναλαμβάνει την πρωτοβουλία και την ευθύνη της εξεύρεσης και του συντονισμού των συντελεστών της παραγωγής και της ανάληψης του κινδύνου για τον επιτυχία ή μη της παραγωγικής διαδικασίας.

Η έννοια του ακινήτου μπορεί να οριστεί ως:

**«Ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από το έδαφος (γη) και τα συστατικά του μέρη (κτίσματα κλπ). Το ακίνητο περιλαμβάνει όλους τους συντελεστές παραγωγής, δηλαδή το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα.»** [2].

Κάθε ακίνητο έχει οικονομική, νομική και τεχνική διάσταση.

## 1.2. Κατηγορίες ακινήτων

Τα ακίνητα ανάλογα με την χρήση τους, ανάλογα με την χρήση του χώρου στον οποίο αυτά βρίσκονται καθώς και ανάλογα με τον σκοπό που αυτά εξυπηρετούν, μπορούν να ταξινομηθούν σε πολλές επιμέρους κατηγορίες.

### 1.2.1. Ακίνητα ανάλογα με την χρήση γης

Τα γεωτεμάχια που λαμβάνουν μέρος στην κτηματαγορά μπορούν να ταξινομηθούν σε δύο βασικές κατηγορίες ανάλογα με την χρήση γής [2]:

- ❖ Τα οικοπέδα, που είναι εκτάσεις γής, με συγκεκριμένες διαστάσεις και εμβαδόν που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Τα οικοπέδα μπορούν να είναι είτε ελεύθερα προς εκμετάλλευση, είτε σε καθεστώς απαλλοτρίωσης, είτε και δεσμευμένα (π.χ. για πάρκα, πλατείες, κοινόχρηστοι χώροι κ.λ.π.).
- ❖ Τα αγροτεμάχια ή δασοτεμάχια που είναι εκτάσεις γής, που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Τα αγροτεμάχια μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση υπό απαλλοτρίωση, δεσμευμένα, σε καθεστώς ένταξης στο σχέδιο πόλης ή σε ειδικό καθεστώς όπως π.χ. τα αγροτεμάχια που έχουν πρόσοψη σε παραλία, βρίσκονται εντός ζώνης αρχαιολογικού χώρου ή σε περιοχή ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας.

Οι βασικές κατηγορίες ακινήτων ανάλογα με τις χρήσεις γης στην οποία αυτά υφίστανται διακρίνονται σε [2]:

- ❖ **Αστικά ακίνητα** που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης ή εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων.
- ❖ **Περιαστικά ακίνητα** που βρίσκονται εντός ζώνης πεντακοσίων μέτρων από τα όρια του σχεδίου πόλης ή οικισμού.
- ❖ **Παραλιακά ακίνητα** που βρίσκονται μέσα σε ζώνη πλάτους πεντακοσίων μέτρων από την γραμμή της παραλίας ή της παρόχθιας ζώνης.
- ❖ **Αγροτικά ακίνητα** : είναι τα ακίνητα που η χρήση τους προορίζεται για αγροτική, κτηνοτροφική ή γεωργική εκμετάλλευση και δεν ανήκουν σε καμία από τις παραπάνω κατηγορίες.
- ❖ **Δασικά ακίνητα**: Δασικά χαρακτηρίζονται όσα ακίνητα βρίσκονται μέσα σε δασική έκταση ή μέσα σε δάσος, εφόσον ισχύουν οι παρακάτω προϋποθέσεις:
  - Να καλύπτεται η έκταση από ξυλώδη ή άλλη φυτική βλάστηση.  
(Ν.998/1979)



- Η εξυπηρέτηση ορισμένης λειτουργίας (απόδοση συγκεκριμένων προϊόντων, συμβολή στη διατήρηση της φυσικής ή βιολογικής ισορροπίας, εξυπηρέτηση της διαβίωσης του ανθρώπου).

### 1.2.2. Ακίνητα ανάλογα με την χρήση τους

Η αγορά ακινήτων περιλαμβάνει κάθε είδους ακίνητα, οι ενέργειες και δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα εντός της κτηματαγοράς είναι ενιαίες.

Ανάλογα με την χρήση των κτιρίων που βρίσκονται επί γεωτεμαχίων τα ακίνητα διακρίνονται [2]:

- ❖ Ακίνητα για οικιστική χρήση
- ❖ Ακίνητα για επαγγελματική χρήση (καταστήματα, γραφεία, φροντιστήρια, ιατρεία, κ.λ.π.)
- ❖ Ακίνητα μεικτής χρήσης επαγγελματικής και οικιστικής χρήσης.
- ❖ Ακίνητα ειδικής χρήσης (σχολεία, δημόσια κτίρια, νοσοκομεία, ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις κ.λ.π).
- ❖ Ακίνητα χαρακτηρισμένα σαν διατηρητέα.

Τέλος να σημειωθεί ότι τα ακίνητα του μη αστικού χώρου διαμορφώνουν την τιμή τους με τους ίδιους κανόνες που ισχύουν για τα αστικά ακίνητα, διέπονται από τους ίδιους νόμους λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, η αξία τους επηρεάζεται από το ίδιο σύνολο των παραγόντων που διαμορφώνουν τις τιμές και ο προσδιορισμός της αξίας τους γίνεται με τις ίδιες μεθόδους που χρησιμοποιούνται για τα αστικά ακίνητα.

Εκτός των κατηγοριών που αναφέραμε μπορεί να γίνει μια πιο αναλυτική κατηγοριοποίηση ανάλογα με τον τρόπο χρήσης τους, και την νομική τους υπόσταση, όπως αυτά λαμβάνουν χώρα μέσα στις οικονομικές δραστηριότητες της κτηματαγοράς:

- ❖ οικόπεδα
- ❖ κατοικία - διαμέρισμα
- ❖ Μονοκατοικία με ένα ή περισσότερα επίπεδα σε μεμονωμένα οικόπεδα ή σε κάθετες ιδιοκτησίες.
- ❖ Επαγγελματικές στέγες (καταστήματα, γραφεία, κ.λ.π. )
- ❖ Αποθήκες, οριζόντιες ιδιοκτησίες
- ❖ θέσεις στάθμευσης (ανοικτές ή κλειστές) οριζόντιες ιδιοκτησίες με ποσοστό επί του οικοπέδου.
- ❖ Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια

- ❖ Βιοτεχνικά και βιομηχανικά κτίρια.
- ❖ Ξενοδοχεία και τουριστικές εγκαταστάσεις
- ❖ Σταθμοί αυτοκινήτων
- ❖ Κτιριακές εγκαταστάσεις νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων
- ❖ Κτίρια εκπαιδευτηρίων
- ❖ Κτίρια αθλητικών εγκαταστάσεων, γυμναστήρια, κολυμβητήρια κ.λ.π.
- ❖ Άλλα ειδικά κτίρια διαφόρων χρήσεων όπως θέατρα, κινηματογράφοι, εκθεσιακά συνεδριακά κέντρα κ.λ.π.

### **1.3. Αγορά ακινήτων - κτηματαγορά**

#### **1.3.1 Η έννοια της κτηματαγοράς**

Η γη αποτελεί κύριο στοιχείο της ανθρώπινης ιστορίας, ως τρόπος κάλυψης των βασικών αναγκών των ανθρώπων, για την κατασκευή κατοικίας, αλλά και δημιουργία οικονομικού οφέλους είτε ως μέσο παραγωγής, με την καλλιέργειά της, είτε ως οικονομικό και χωρικό μέσο αναγκαίο και την κατασκευή χώρων επαγγελματικής δραστηριότητας και αποτελεί για τον άνθρωπο ένα στοιχείο συνυφασμένο με την εξέλιξή του από την αρχή της ιστορίας του, έως σήμερα.

Τα ακίνητα εκτός από την ικανοποίηση των βασικών αναγκών του ανθρώπου για στέγαση αλλά και ως χώρος εργασίας, παραγωγής και εκτέλεσης δραστηριοτήτων κ.λ.π., χρησιμοποιούνται και σαν επένδυση λόγω της ιδιότητάς που έχουν να αποδίδουν έσοδα και αποτελούν μια από τις βασικές οικονομικές δραστηριότητες του ανθρώπου.

Η ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας αποτελεί ένα σημαντικό επενδυτικό μέσο το οποίο με την πάροδο του χρόνου αποδίδει αυξήσεις εσόδων και κεφαλαίου. Σε αντίθεση με άλλες μορφές επένδυσης όπως είναι οι μετοχές ή τα χρεόγραφα τα ακίνητα δεν προσφέρονται όλα για επενδυτικούς σκοπούς, αλλά προορίζονται και για λειτουργικούς σκοπούς και η αξία αυτών των ακινήτων είναι περιορισμένη για την σκοπό και την χρήση που αυτά έχουν προορισμό.

Η αγορά ακινήτων (κτηματαγορά) αποτελεί μια βασική μορφή επένδυσης, η οποία έχει διαφορετικά χαρακτηριστικά και αρχές από άλλες μορφές επενδύσεων ( π.χ. μετοχές κ.λ.π.).

[3]

Έναν ορισμό που θα μπορούσαμε να δώσουμε για την κτηματαγορά είναι:

« η κτηματαγορά αποτελεί ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν την συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ των αγοραστών και των πωλητών, μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών». [2]

Το πλαίσιο της **κτηματαγοράς** ορίζεται από τις επενδύσεις στα ακίνητα τις τιμές των ακινήτων όπως αυτές διαμορφώνονται σε κάθε χρονική περίοδο και σε κάθε περιοχή, τις τάσεις των τιμών αυτών είτε είναι αυξητικές είτε μειωτικές ανάλογα με τις συνθήκες και την κατάσταση της οικονομίας μιας περιοχής, μιας πόλης, ενός κράτους καθώς και ανάλογα με την παγκόσμια οικονομία και της επιπτώσεις που έχει αυτή στους επενδυτές.

### **Η αγορά ακινήτων μπορεί να διακριθεί σε δύο κατηγορίες (16)**

Την **πρωτογενή αγορά** η οποία έχει να κάνει με την όλη διαδικασία ανάπτυξης του ακινήτου που περιλαμβάνει:

- την εύρεση του οικοπέδου,
- την κατασκευή του ή των κτιρίων,
- την διαχείριση του έργου τεχνική και οικονομική ως προς την κατασκευή
- την οικονομοτεχνική μελέτη για την μελλοντική εκμετάλλευση του προς ανέγερση ακινήτου στο στάδιο της έρευνας και πριν την ανάπτυξη της επένδυσης.

Την **δευτερογενή αγορά** η οποία περιλαμβάνει

- την προώθηση και εκμετάλλευση του ή των ακινήτων μέσω πώλησης,
- την προώθηση και εκμετάλλευση του ή των ακινήτων μέσω ενοικίασης,
- της διαχείρισης των μισθωμένων ακινήτων.

### **1.3.2 Παράγοντες που συμμετέχουν στην Αγορά ακινήτων**

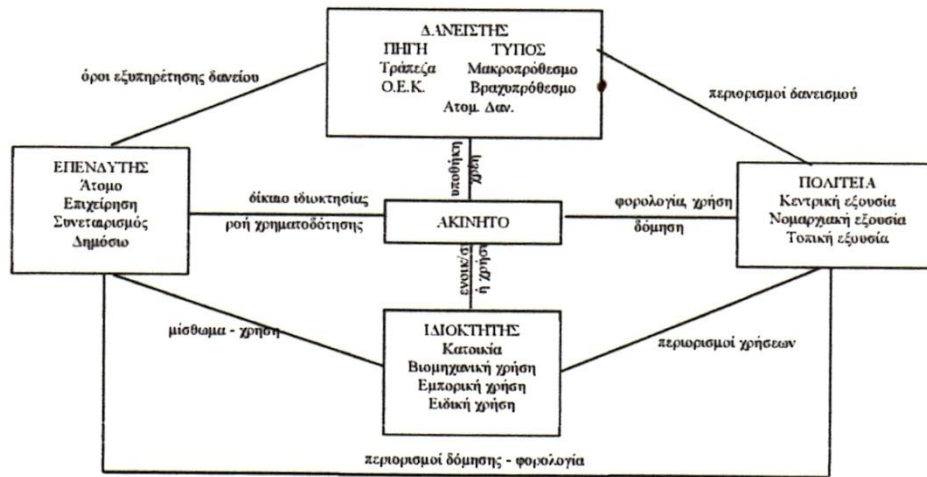
Ο βασικός στόχος της κτηματαγοράς είναι η ανάπτυξη και η αξιοποίηση των ακινήτων με σκοπό το κέρδος, με τη δημιουργία υπεραξίας κατά την φάση του σχεδιασμού της κατασκευής και της εκμετάλλευσης των ακινήτων. Υπάρχει πλήθος παραγόντων που επηρεάζουν την κτηματαγορά οι οποίοι αλληλοεξαρτώνται τόσο μεταξύ τους όσο και με τον ίδιο τον κλάδο της κτηματαγοράς.

Ένα χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων είναι η πολυπλοκότητα της, επηρεάζεται δε από κάποιους βασικούς παράγοντες οι οποίοι συμμετέχουν σε αυτή, είναι αλληλοεξαρτώμενοι και έχουν νομική και οικονομική εξάρτηση μεταξύ τους.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων είναι:

- Ο επενδυτής,
- Ο δανειστής-χρηματοδότης
- Ο ιδιοκτήτης ή και η ίδια
- Η πολιτεία.

Κάθε παράγοντες έχει διάφορες και συχνά συγκρουόμενες θέσεις έναντι των άλλων. Υπάρχουν και άλλοι σημαντικοί παράγοντες όπως οι μεσίτες οι οποίοι παίζουν έναν προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.



Εικόνα 1 Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων

Από το παραπάνω διάγραμμα παρατηρούμε τον ρόλο και την αλληλεπίδραση των παραγόντων στην αγορά ακινήτων δηλαδή ανάμεσα σε αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (αγοραστής –επενδυτής),σε αυτόν που επηρεάζει την αγορά (δανειστής), στον κάτοχο της κυριότητας (ιδιοκτήτης), και σε αυτόν που έχει τον έλεγχο της αγοράς (πολιτεία). [1]

### 1.3.3. Η χρηματοδότηση της κτηματαγοράς

Η χρηματοδότηση της κτηματαγοράς μπορεί να γίνει:

- από ίδια κεφάλαια ενός ιδιώτη, μιας εταιρίας, ενός οργανισμού κ.λ.π
- με τραπεζικό δανεισμό
- χρηματιστήριο
- ασφαλιστικά ταμεία
- χρηματοδότηση από συνεταιρισμούς
- αντιπαροχή η οποία συναντάται μόνο στον κλάδο της κτηματαγοράς ως ειδική περίπτωση χρηματοδότησης.

Μπορούμε να κατηγοριοποιήσουμε όλους τους εμπλεκόμενους στον χώρο της κτηματαγοράς και να τους παρουσιάσουμε συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Κατασκευαστές	ιδιοκτήτες	χρήστες	μετέχοντες	Κεφάλαια-χρηματοδότηση
Τεχνικές κατασκευαστικές εταιρίες	Κατασκευαστές	Ιδιώτες	Μηχανικοί	Φυσικά πρόσωπα
Τεχνικές μελετητικές εταιρίες	Διαχειριστές ακινήτων	Επιχειρήσεις	Συμβολαιογράφοι	Νομικά πρόσωπα
Διαχειριστές ακίνητης περιουσίας	Ιδιώτες-χρήστες, εταιρίες-επιχειρήσεις	Ιδρύματα	μεσίτες	Τραπεζικά ιδρύματα
	χρηματοδότες	Δημόσιοι οργανισμοί	Σύμβουλοι ακινήτων	συνεταιρισμοί
	ελεγκτές	πανεπιστήμια	Εκτιμητές ακινήτων	Ασφαλιστικά ταμεία
		συνεταιρισμοί		αντιπαροχή

Εικόνα 2 : Συμμετέχοντες στην κτηματαγορά (ιδία επεξεργασία)

### 1.3.4. Παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά

Η κτηματαγορά διέπεται από τον νόμο της προσφοράς και της ζήτησης και επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων.

Ο προσδιορισμός όλων αυτών των παραγόντων είναι δύσκολο να ερευνηθεί πλήρως, είναι όμως δυνατόν να ταξινομηθούν αφού αναλυθούν και να μελετηθεί ο τρόπος που καθένας από αυτούς επηρεάζει την αγορά ακινήτων και τις τιμές αυτής.

#### 1.3.4.1 Παράγοντες που εξαρτώνται από τα χαρακτηριστικά του ακινήτου

Οι πιο σημαντικοί παράγοντες είναι αυτοί που αφορούν τα χαρακτηριστικά του ακινήτου καθώς και τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτά υφίστανται όπως είναι:

- Η θέση του ακινήτου ως προς τον ευρύτερο χώρο και τα χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία αυτό υφίσταται (εμπορική περιοχή, υποβαθμισμένη περιοχή, χωροταξικός σχεδιασμός, κ.λ.π.)
- Η χρήση και το είδος του ακινήτου (μονοκατοικία, διαμέρισμα, επαγγελματική στέγη, βιοτεχνικό ή βιομηχανικό κτίριο κ.λ.π.).
- Το μέγεθος του (τα μικρότερα σε μέγεθος ακίνητα είναι πιο προσιτά στο στο μεγαλύτερο μέρος της αγοράς και προωθούνται πιο εύκολα στην αγορά).
- Η μορφολογία του ακινήτου (φυσικά, γεωμετρικά και ειδικά χαρακτηριστικά, αρχιτεκτονικός σχεδιασμός κ.λ.π.)
- Η παλαιότητά του και το επίπεδο συντήρησης του.
- Η ποιότητα κατασκευής του.
- Ποιότητα του εδάφους
- Δίκτυα κοινής ωφέλειας
- Οδικό δίκτυο
- Πρόσθετα χαρακτηριστικά της περιοχής που αφορούν κτίρια κοινής ωφέλειας και επιχειρήσεις, δημόσιες υπηρεσίες, σχολεία, οργανισμοί, καταστήματα κ.λ.π

#### **1.3.4.2. Οικονόμο-κοινωνικοί παράγοντες**

Οι κυριότεροι οικονομικοκοινωνικοί παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων είναι, σύμφωνα με εμπειρικές μελέτες (ECB 2003, Borio and MacGuire 2004) [4]

- Το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών
- Τα πραγματικά επιτόκια
- Παράγοντες που αφορούν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και την διαθεσιμότητα πιστώσεων
- Δημογραφικοί παράγοντες
- Παράγοντες (μεταβλητές) που αφορούν την προσφορά
- Οι σχετικοί φόροι και οι επιδοτήσεις, καθώς και άλλες δημόσιες πολιτικές για την κατοικία.
- Ανεργία (Schnure, 2005)
- Πληθωρισμός Tsatsaronis and Zhu, 2004
- Τιμές των μετοχών Sutton, 2002
-

## 1.4 Νομική διάσταση – είδη κυριότητας

Η σχέση ενός ακινήτου ως προς τον κάτοχό του η οποία είναι νομικά αναγνωρισμένη και καθορίζει την πλήρη εξουσία πάνω στο ακίνητο ανάλογα με το είδος του ακινήτου αποτελεί την κυριότητα του ακινήτου και μπορεί αυτή να διακριθεί σε διάφορες κατηγορίες.

### 1.4.1 Τίτλοι χρήσης

Οι τίτλοι χρήσης είναι συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάσσονται από συμβολαιογράφο και μεταγράφονται στο υποθηκοφυλακείο και περιλαμβάνουν τα στοιχεία των συμβαλλόμενων, την αναλυτική περιγραφή του ακινήτου, την ιστορική αναδρομή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (προηγούμενοι ιδιοκτήτες και τίτλοι), βάρη και διεκδικήσεις εφόσον αυτά υφίστανται καθώς και την αντικειμενική αξία, το τίμημα πώλησης και τον τρόπο αποπληρωμής.

Οι κύριοι τίτλοι χρήσεις μπορεί να είναι:

- συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν την μεταβίβαση του ακινήτου με σκοπό:
  - Την πώληση
  - Την γονική παροχή
  - Την δωρεά
  - Την αποδοχή κληρονομιάς
- Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης

Υπάρχουν και άλλες συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν:

- Λοιπές συμβολαιογραφικές πράξεις
    - Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών
- Περιγράφει οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα, καταστήματα κ.λ.π.) ως προς την θέση, την επιφάνεια, τα όρια, τα ποσοστά % επί κοινοχρήστων, κοινοκτήτων χώρων και ως προς τις κοινόχρηστες δαπάνες του συνόλου του κτιρίου.

Η πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών συνοδεύεται από :

- ✚ Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου εντός του οποίου υφίσταται το ακίνητο.
- ✚ Σχέδια κατόψεων όλων των επιπέδων του κτιρίου.
- ✚ Πίνακας κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας και δαπανών επί του κτιρίου.

- ✚ Κανονισμός του κτιρίου που καθορίζει τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών επί του κτιρίου. Ο κανονισμός υπερισχύει οποιαδήποτε άλλου τίτλου κατά τις διενέξεις μεταξύ των συνιδιοκτητών του κτιρίου.

- Την διανομή που μπορεί να είναι εκούσια ή δικαστική.

➤ Παραχωρητήρια του Δημοσίου

## 1.4.2 Είδη ιδιοκτησιών ακινήτου

➤ **Οριζόντια ιδιοκτησία**

«Οριζόντια ιδιοκτησία είναι η χωριστή και αποκλειστική κυριότητα ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συγκυριότητας στο έδαφος όπου είναι κτισμένη η οικοδομή, καθώς και στα κοινά μέρη της οικοδομής.» (Ν.3741\1929)

➤ **Κάθετη ιδιοκτησία**

Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι είναι μορφή ιδιοκτησίας επί κοινού οικοπέδου, η οποία περιλαμβάνει το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας σε ένα ή περισσότερα ανεγερθέντα ή προς ανέγερση εντός αυτού αυτοτελών οικοδομών και την αναγκαστική συγκυριότητα των κυρίων του στο εν λόγω οικόπεδο και τα κοινόκτητα μέρη του, κατά τα ποσοστά συνιδιοκτησίας των μερών του.

Η κάθετη ιδιοκτησία διακρίνεται σε:

- **Απλή** όταν το κάθε τμήμα (κτίριο) της κάθετης ιδιοκτησίας παραμένει αυτοτελές χωρίς να χωρίζεται σε επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες.
- **Σύνθετη** όταν συνυπάρχει η κάθετη με την οριζόντια ιδιοκτησία.

Με τον Ν.2052\1992 έχει καταργηθεί ή σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών στις εκτός σχεδίου περιοχές.

**Διαφορές μεταξύ οριζοντίου και κάθετης ιδιοκτησίας.**

➤ **οριζόντια ιδιοκτησία**

- Η προϋποθέτει ένα ενιαίο κτίριο επί του ενιαίου οικοπέδου.
- Εξετάζει την κυριότητα επί ορόφου ή τμήματος κτιρίου

➤ **Κάθετη ιδιοκτησία**

- Περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο δύο αυτοτελή κτίρια επί του ενιαίου οικοπέδου.
- Εξετάζει την κυριότητα ενός εκ των δύο ελαχίστως υφισταμένων κτιρίων ή τμήμα του επί του ενιαίου οικοπέδου.



### 1.4.3 Είδη κυριότητας – συνήθη δικαιώματα επί ακινήτου

Τα πιο βασικά είδη κυριότητας επί ακινήτου που συναντάμε στις συναλλαγές στην κτηματαγορά είναι :

- η πλήρης κυριότητα, (καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου επί του ακινήτου)
- Η συγκυριότητα δηλαδή ένα ακίνητο ανήκει σε περισσότερα του ενός άτομα.
- Επικαρπία καλείται το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται διατηρώντας όμως την ουσία του. Η επικαρπία δεν είναι μεταβιβάσιμη και αποσβένεται με τον θάνατο του επικαρπωτή εκτός και αν ορίστηκε διαφορετικά στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.
- Ψιλή κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που απομένει όταν η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας, δηλαδή της διαχείρισης, της χρήσης και της κάρπωσης του ακινήτου και συνεπώς έχει περιορισθεί μόνο στην εξουσία διάθεσής του.
- Δικαίωμα οίκησης είναι το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα. Το δικαίωμα αυτό δεν μεταβάλλεται και αποσβένεται με το θάνατο του δικαιούχου.
- Η διαλυτική αίρεση που επιβάλλεται στην κυριότητα ενός ακινήτου και ισχύει έως την εξόφληση του τιμήματος αγοράς ενός ακινήτου, στην συνέχεια γίνεται άρση της διαλυτικής αίρεσης.
- Χρησικτησία
  - τακτική χρησικτησία: αποκτάται η κυριότητα του ακινήτου με την πάροδο δεκαετίας όταν ο ιδιοκτήτης κατέχει νόμιμο τίτλο και ο τίτλος αυτός έχει προβλήματα που εμποδίζουν την κτήση της κυριότητας του ακινήτου.
  - Έκτακτη χρησικτησία : αποκτάται η κυριότητα του ακινήτου με την πάροδο εικοσαετίας από τον χρήστη του ακινήτου.

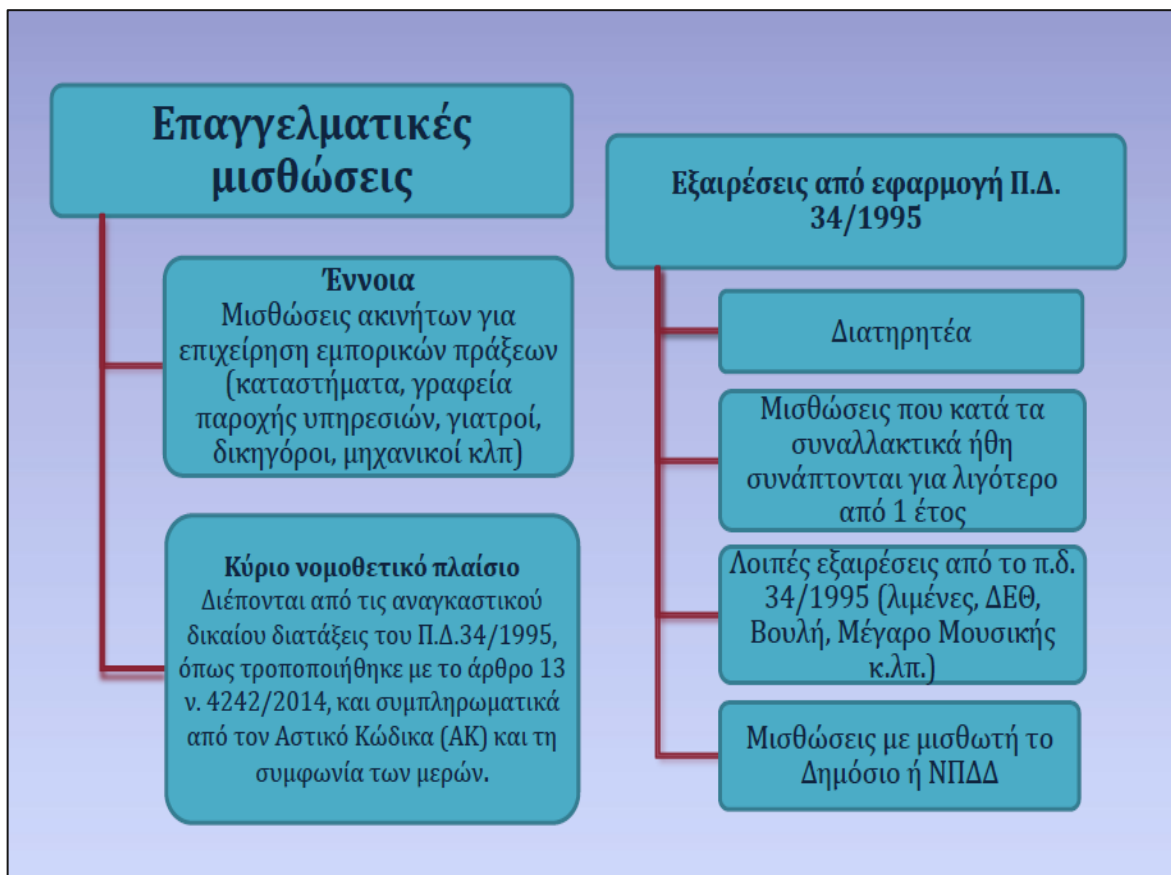
Επίσης υπάρχουν και άλλες μορφές κυριότητας που έχουν να κάνουν με την μίσθωση ενός ακινήτου για μεγάλο χρονικό διάστημα και είναι μεταγράψιμες σε υποθηκοφυλακεία είναι:

- Η σύμβαση για την παραχώρηση προς χρήση ενός ακινήτου για ορισμένο χρόνο ή και διαρκείας (**time sharing**), έναντι προσυμφωνημένου τιμήματος με παροχή υπηρεσιών η οποία γίνεται με μεταγράψιμη συμβολαιογραφική πράξη.

- Η μίσθωση μέσω **leasing** που αφορά την αγορά ή την μίσθωση ενός ακινήτου από μια εταιρία ή από τραπεζικό ίδρυμα και την μεταβίβασή του στον μισθωτή μετά την παρέλευση ενός προσυμφωνημένου χρονικού διαστήματος μεταξύ μισθωτή και της εταιρίας ή της τράπεζας. Η μίσθωση αυτή λήγει με την αγορά του ακινήτου από τον μισθωτή και η εν λόγω σύμβαση είναι μεταγράψιμη στο υποθηκοφυλακείο.

Άλλα είδη μισθώσεων

- Μισθώσεις κατοικίας
- Επαγγελματικές μισθώσεις
- Μισθώσεις δημοσίου



Εικόνα 3: Επαγγελματικές μισθώσεις ( ίδια επεξεργασία)

## 1.4. Αξία Ακίνητης Περιουσίας

### 1.5.1 Αξία του ακινήτου

Με τον όρο **αξία ακινήτου** εννοούμε την αξία του ενιαίου ακινήτου που αποτελείται από την αξία της γης (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) και την αξία των βελτιώσεων με την μορφή κτισμάτων εντός αυτού.

Στην αξία του ακινήτου περιλαμβάνεται πολλές φορές και η αξία του εξοπλισμού που έχει σχέση με την χρήση του (βιοτεχνίες, ξενοδοχεία, εργοστάσια κ.λ.π.). [2]

Για ένα αγαθό η αξία του προκύπτει από την ωφελιμότητά του δηλαδή από την ικανότητα που έχει αυτό το αγαθό να ικανοποιεί μια οικονομική ανάγκη ή μια επιθυμία για οικονομικό όφελος.

Η αξία ενός ακινήτου διέπεται από τους νόμους της προσφοράς και της ζήτησης. Η μειωμένη προσφορά ακινήτων και η αυξημένη ζήτηση οδηγούν στην αύξηση της τιμής αυτών και αντίστροφα.

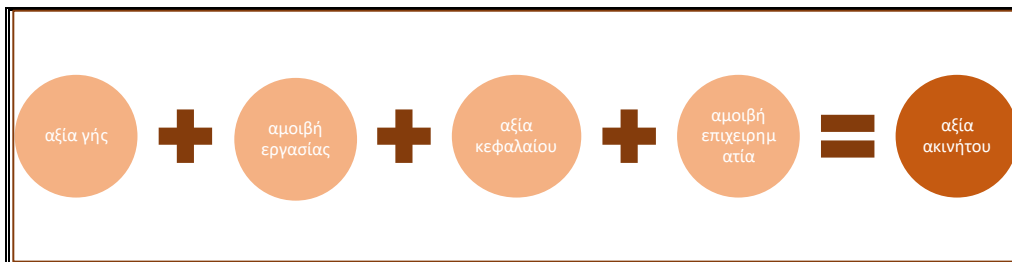
Για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου, απαραίτητη προϋπόθεση είναι η εξέταση και η μελέτη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που αυτό έχει, καθώς και το πώς διαμορφώνεται ή προσφορά και η ζήτηση για το υπό εξέταση ακίνητο.

Αξία δεν σημαίνει το πραγματικό ποσό που μπορεί να καταβλήθηκε για μια δεδομένη συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων μερών. Σε ατομικό επίπεδο, η αξία ενός παγίου στοιχείου, όπως ένα ακίνητο, αντικατοπτρίζει τη χρησιμότητα αυτού όταν κρίνεται σε σχέση με τους πόρους και τις ευκαιρίες του. Στο πλαίσιο μιας αγοράς με ανταγωνιστικά μέρη, πρόκειται συνήθως για την αποτίμηση του ποσού που θα μπορούσε λογικά να καταβληθεί, είναι η πιο πιθανή τιμή σε συνθήκες αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Αν και το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο μπορεί να έχει διαφορετική αξία για διαφορετικά άτομα που λειτουργούν στην αγορά.

Η οικονομική αξία του ακινήτου εξαρτάται από πολλούς παράγοντες και ο προσδιορισμός της τιμής τους εξαρτάται από το περιεχόμενό της.

Το ακίνητο ως κεφαλαιουχικό αγαθό έχει αξία για τις υπηρεσίες που προσφέρει σήμερα αλλά και για τα προσδοκώμενα μελλοντικά κέρδη που αυτό μπορεί να αποφέρει. Το ακίνητο με την ολοκληρωμένη μορφή του κατασκευάζεται επί της υπάρχουσας γης (οικόπεδο) με την συμμετοχή παραγόντων όπως η εργασία για την κατασκευή του, την χρηματοδότηση (κεφάλαια) και την επιχειρηματικότητα που

συντελεί στην κατασκευή του. Η αξία του προκύπτει από τις υπηρεσίες όλων των συμμετεχόντων στην κατασκευή του και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη με την μορφή της προσόδου του ακινήτου. [1]



Εικόνα 4: Αξία ακινήτου (ίδια επεξεργασία)



Εικόνα 5: Αξία ακινήτου (ίδια επεξεργασία)

Η αξία ενός ακινήτου εξαρτάται και από τα έσοδα που αυτό αποφέρει, κεφαλαιοποιώντας τις ροές εισοδημάτων με ένα επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (cap rate ή yield).

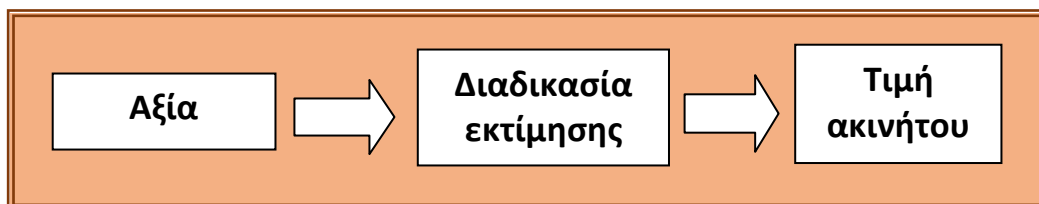
### 1.5.2 Η τιμή του ακινήτου.

Η κτηματαγορά έχει ως κύριο σκοπό την τιμή του ακινήτου, μέσω της ανάπτυξης του ακινήτου, της επένδυσης, καθώς και της διαδικασίας της διαπραγμάτευσης.

« Η τιμή αυτή είναι η αξία που προκύπτει μέσω μιας κατάλληλης ανάλογα με το είδος του ακινήτου διαδικασίας εκτίμησης και εκφράζεται σε χρήμα, και είναι αυτή που ζητείται να καταβληθεί άμεσα για την απόκτηση ενός ακινήτου ». [1]

Αντικειμενικός σκοπός στην λειτουργία της κτηματαγοράς που περιλαμβάνει την επένδυση, την ανάπτυξη αυτής καθώς και την διαδικασία της διαπραγμάτευσης είναι η αξία του ακινήτου. Η αξία αυτή του ακινήτου εξαρτάται και επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων, ανάλογα το είδος του ακινήτου που προωθείται στην αγορά.

« Επομένως η οικονομική αξία ενός ακινήτου είναι η έκφραση της αξίας σε χρήμα και ενίοτε συμπίπτει με την έννοια της τιμής που καταβάλλεται τοις μετρητοίς, για την απόκτηση ενός ακινήτου. Η αξία ακινήτων εξαρτάται από ένα πλήθος παραγόντων και η γνώση αυτής είναι απαραίτητη για διάφορους σκοπούς και θα πρέπει να προκύπτει από ένα ενιαίο κατά περίπτωση σύστημα προσδιορισμού με την ίδια λογική διαδικασία εκτίμησης, σε συνάρτηση με τα δεδομένα και σε συνδυασμό με τον σκοπό για τον οποίο απαιτείται η γνώση της τιμής ώστε ο προσδιορισμός της να γίνεται με δίκαιο και αντικειμενικό τρόπο ». [1]



Εικόνα 6: Αξία και τιμή ακινήτου ( ίδια επεξεργασία)

### 1.5.3 Ορισμοί που σχετίζονται με την αξία ενός ακινήτου

Η έννοια της αξίας ενός ακινήτου χρησιμοποιείται στο πλαίσιο της αγοράς ακινήτων αλλά και ευρύτερα στην βιβλιογραφία με διάφορα επίθετα τα οποία της προσδίδουν και διαφορετικό περιεχόμενο.

Οι επίσημοι ορισμοί που χρησιμοποιούν οι εκτιμητές ακινήτων σύμφωνα με τα « Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016 » και που χρησιμοποιούνται στο πλαίσιο της εκπόνησης πιστοποιημένης εκτίμησης ακινήτου, ανάλογα με το είδος του ακινήτου και τον λόγο που αυτή εκπονείται είναι οι κάτωθι (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016):

a. **Η αγοραία αξία** ( Market value) (ΕΕΠ 1)

**«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».**

(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016)

Η αγοραία αξία προσδιορίζει με βάση κατάλληλες πληροφορίες την ουδέτερη τιμή ενός ακινήτου στα πλαίσια της συναλλαγής μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή.

Είναι η καλύτερη τιμή που μπορεί λογικά να λάβει ο πωλητής και η πιο συμφέρουσα τιμή που λογικά μπορεί να πετύχει ο αγοραστής και αποκλείει κάθε εκτιμώμενη τιμή προσ αυξημένη ή απομειωμένη για κάποιους ειδικούς λόγους ή συνθήκες, όπως μια ασυνήθιστη χρηματοδότηση, συμφωνητικά sale and leaseback, ειδικές συμφωνίες ή παραχωρήσεις που γίνονται από όποιον συνδέεται με την πώληση (ειδική αξία). Δεν αποτελεί ειδική αξία εφόσον εκφράζει τις εύλογες προσδοκίες της αγοράς και όχι συγκεκριμένων αγοραστών. Πρόκειται επομένως για εκτιμώμενο ποσό και όχι για πραγματική τιμή πώλησης (should exchange) και αποδίδει την έννοια της εύλογης προσδοκίας.

#### **b. Αγοραίο μίσθωμα (ΕΕΠ 1)**

**«Είναι το αποτιμηθέν μίσθωμα στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».**

(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016)

Εκφράζεται συνήθως ως ετήσιο ποσό.

Ένα ακίνητο στην αγορά ακινήτων δεν πωλείται μόνο αλλά και μισθώνεται. Το Αγοραίο Μίσθωμα είναι κατάλληλο για την αξία που αναμένεται να πληρωθεί σαν μίσθωμα για την χρήση του ακινήτου.

Η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναφέρεται συχνά στην αγοραία αξία.

Οι περισσότερες αναφορές παραπέμπουν σε χρηματοοικονομικά μέσα ή στη συνολική κεφαλαιοποίηση των επιχειρήσεων. Συνήθως, βασίζονται σε τιμές συναλλαγής ή αξίες που προέρχονται από επίσημα χρηματιστήρια και άλλες αγορές για γενικώς ομοιογενή, ανταλλάξιμα και ευρέως εμπορεύσιμα πάγια στοιχεία που συνήθως πωλούνται αμέσως σε κάποια τιμή (EVS 2016).

#### **c. Εύλογη αξία (Fair Value)**

**«Η τιμή που θα λαμβάνονταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβάλλονταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και τα οποία λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τους αντίστοιχους στόχους τους».**

(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016)

Η εύλογη αξία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από την Αγοραία Αξία ενός ακινήτου. Χρησιμοποιείται για λογιστικούς σκοπούς και δεν υπάρχει ανάγκη διάθεσης του ακινήτου στην αγορά και είναι λιγότερο συγκεκριμένη και ακριβής στις παραδοχές της, και υπολογίζει την μεμονωμένη αξία που μπορεί να έχει ένα ακίνητο για για κάποιον ενδιαφερόμενο.

#### **d. Εύλογο μίσθωμα**

Η έννοια της εύλογης αξίας μπορεί να χρησιμοποιηθεί και για τον υπολογισμό του εύλογου μισθώματος ανάμεσα σε δύο συγκεκριμένα μέρη

**« Το μίσθωμα που λαμβάνεται από την ενοικίαση ενός ακινήτου σε μια κανονική συναλλαγή μίσθωσης μεταξύ προσδιορισμένων και πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά, οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων, και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους»**

(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016).

#### **e. Ειδική αξία (Special Value)**

**«Ειδική Αξία ορίζεται ως μια γνώμη για την αξία που λαμβάνει υπόψη της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό Αγοραστή».**

(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016)

Ο Ειδικός Αγοραστής είναι ένας αγοραστής που μπορεί να βελτιστοποιήσει τη χρησιμότητα ενός ακινήτου σε σχέση με άλλους συμμετέχοντες στην αγορά και του οποίου η εκτίμηση της τιμής ισοδυναμεί με την Ειδική Αξία.

#### **f. Αξία συνέργειας (Marriage Value)**

Πρόκειται για μια ιδιαίτερη κατηγορία ειδικής αξίας.

**Είναι πρόσθετο στοιχείο αξίας που δημιουργείται από τον συνδυασμό δύο ή περισσότερων ακινήτων ή δικαιωμάτων όπου η συνδυαζόμενη αξία είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των ξεχωριστών αξιών.**

Αυτό συμβαίνει όταν η απόκτηση ενός ακινήτου συνήθως γειτονικού έχει μεγαλύτερη αξία για τον ενδιαφερόμενο αγοραστή και ο ειδικός αγοραστής μπορεί να βελτιστοποιήσει την χρησιμότητα του ακινήτου σε σχέση με άλλους υποψήφιους αγοραστές που συμμετέχουν στην αγορά. (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016)

#### **g. Επενδυτική αξία (Investment Value)**

**«Επενδυτική αξία είναι η αξία ενός παγίου στοιχείου για τον ιδιοκτήτη ή για ένα δυνητικό ιδιοκτήτη (συγκεκριμένος μεμονωμένος επενδυτής με πραγματικά ενδιαφέροντα) για μια συγκεκριμένη, προσδιορισμένη πλευρά για επένδυση, ιδιόχρηση ή για επιχειρησιακούς σκοπούς».**

(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016)

Αυτή η αξία συσχετίζει ένα συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο με έναν συγκεκριμένο επενδυτή ή ομάδα επενδυτών με συγκεκριμένα κριτήρια και συγκεκριμένους επενδυτικούς στόχους, και δεν αποτελεί μέτρηση της συνολικής άποψης της αγοράς, για το συγκεκριμένο ακίνητο.

#### **h. Αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage Lending Value)**

**«Η αξία του ακινήτου αποτιμάται με συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις συνήθεις και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσης του».**

(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016)

Η αξία ενυπόθηκου δανεισμού χρησιμοποιείται από τους επόπτες των τραπεζών ως εργαλείο διαχείρισης κινδύνου, λαμβάνοντας υπόψη μόνο τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του ακινήτου και κανένα κερδοσκοπικό στοιχείο και έχει ιδιαίτερη αξία στο πλαίσιο μακροπρόθεσμων δανειστικών προγραμμάτων, λαμβάνοντας υπόψη ειδικές απαιτήσεις ασφαλείας για την διαχείριση της έκθεσης σε χρηματοδοτικό κίνδυνο των τραπεζικών, πιστωτικών ιδρυμάτων.

Η αξία ενυπόθηκου δανεισμού αναγνωρίζεται στο πλαίσιο του ΚΚΑ (Κανονισμός για τις Κεφαλαιακές Απαιτήσεις) ως βάση εκτίμησης για τα πιστωτικά ιδρύματα που εξασφαλίζονται με τις υποθήκες ακινήτων. Η εξασφάλιση αποτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή στην αγοραία ή σε χαμηλότερη αξία.

#### **i. Ασφαλιστέα αξία (Insurable Value)**

**«Είναι το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και αφορά το εν λόγω ακίνητο ως υποχρέωση του ασφαλιστή σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος υποστεί ζημιές και οικονομικές απώλειες, λόγω του κινδύνου που ορίζεται στο συμβόλαιο».**

(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS 2016)



## 1.5.4 Μέθοδοι αποτίμησης αξίας ακινήτων

Υπάρχουν πέντε αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων

### a. Συγκριτική μέθοδος

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή η Αγοραία Αξία ενός ακινήτου μπορεί να εκτιμηθεί με σύγκριση των αξιών άλλων παρεμφερών ή παρόμοιων ακινήτων που έχουν αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής και ύστερα από συστηματική έρευνα της κτηματαγοράς έχουν γίνει γνωστές οι αξίες αυτές στον εκτιμητή. (2)

Η μέθοδος αυτή συγκρίνει παρόμοια ακίνητα για τα οποία έχουν πραγματοποιηθεί εμπορικές συναλλαγές ή και μπορεί να βρίσκονται προς πώληση. Είναι η πιο διαδεδομένη μέθοδος και έχει ευρεία χρήση σε οικιστικά και εμπορικά ακίνητα και βασίζεται στην καταγραφή εμπορικών συναλλαγών μέσα από την οποία προκύπτουν τα κατάλληλα συγκριτικά στοιχεία και με παράλληλη καταγραφή των χαρακτηριστικών των συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας κατάλληλους συντελεστές προσαρμογής ως προς τα χαρακτηριστικά αυτά γίνεται η σύγκριση με το προς εκτίμηση ακίνητο προκύπτοντας η αγοραία αξία αυτού.

Τα ακίνητα είναι ετερογενή και έχουν ομοιότητες και διαφορές. Ο εκτιμητής πρέπει να συγκρίνει αυτές τις ομοιότητες και τις διαφορές και να κάνει τις κατάλληλες προσαρμογές που να αντιστοιχούν σε αυτές τις διαφορές οι οποίες επηρεάζουν και την αξία του ακινήτου. Η ακρίβεια και η αποτελεσματικότητα της μεθόδου αυτής εξαρτάται κατά ένα μεγάλο βαθμό από την καταλληλότητα των στοιχείων της σύγκρισης και από την σωστή αναγωγή τους στα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου. (2)

### b. Υπολειμματική μέθοδος

Η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας είναι μια μέθοδος που χρησιμοποιείται κυρίως για την εκτίμηση της αξίας αδόμητης γης με βάση ένα θεωρητικό σενάριο κατασκευής ενός κτιρίου που θα έχει την χρήση και τις προδιαγραφές που κυριαρχούν στην περιοχή που βρίσκεται το προς εκτίμηση οικόπεδο ή αγροτεμάχιο. (2)

Η μέθοδος αυτή μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αξιολόγηση γης με την προοπτική της ανάπτυξης είτε αυτή πρόκειται να λάβει χώρα για πρώτη φορά είτε πρόκειται να επαναληφθεί με σκοπό την καλύτερη αξιοποίηση ενός ήδη ανεπτυγμένου χώρου. Είναι απαραίτητο να γίνει η εξακρίβωση των χρήσεων γης οι οποίες επιτρέπονται στην εν λόγω περιοχή από την ισχύουσα νομοθεσία.

Υπάρχει ένας αριθμός νόμιμων εναλλακτικών σεναρίων, από τα οποία επιλέγεται αυτό που θα φέρει το καλύτερο οικονομικό αποτέλεσμα. (3)

### **c. Εισοδηματική μέθοδος ή μέθοδος των προσόδων**

Η εισοδηματική μέθοδος χρησιμοποιείται για την αποτίμηση ακινήτων που παράγουν εισόδημα είτε αυτά είναι πλήρους κυριότητας είτε είναι μισθωμένα, επειδή ως μέθοδος αντανακλά πλησιέστερα την συμπεριφορά των διαφόρων μερών που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων.

Αρχικά ο εκτιμητής εξετάζει το ύψος του εισοδήματος ή τα καθαρά οφέλη που προκύπτουν από την κατοχή ενός δικαιώματος σε ακίνητο, επειδή οι επενδυτές ενδιαφέρονται κυρίως για το εισόδημα και τους κινδύνους που συνδέονται με αυτό όταν παίρνουν επενδυτικές αποφάσεις. (13)

Η αποτίμηση της παρούσας αξίας (present value) ενός ακινήτου εξαρτάται από το καθαρό μελλοντικό εισόδημα που αποδίδει το ακίνητο και από τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης ή προσόδου, που χρησιμοποιείται για την μετατροπή του καθαρού εισοδήματος σε κεφαλαιοποιημένη αξία.

Η επιλογή του κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης είναι το βασικότερο στάδιο στην μέθοδο αυτή. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τον κρατικό πληθωρισμό, το επιτόκιο της κεντρικής Ευρωπαϊκής Τράπεζας, την ετήσια τεχνική απαξίωση που αφορά την συνολική αξία του ακινήτου, ανάλογα με την χρήση του ακινήτου, τους κινδύνους μίσθωσης του ακινήτου και της ετήσιας απόδοσης των αξιών των ακινήτων. (2)

Η μέθοδος περιλαμβάνει δύο επιμέρους μεθόδους ανάλογα το είδος του μισθώματος και της επιχείρησης που λειτουργεί σε αυτά:

- **Η μέθοδος των μισθωμάτων**

Η μέθοδος αυτή έχει εφαρμογή σε ακίνητα επενδυτικού χαρακτήρα τα οποία δύνανται να παρουσιάζουν εισόδημα στον ιδιοκτήτη τους κυρίως μέσω της ενοικίασης τους ( π.χ. καταστήματα, γραφεία, εμπορικά κέντρα, αποθήκες κ.λ.π). Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη το πραγματικό ή δυνητικό μίσθωμα.

- **Η μέθοδος των κερδών**

Η μέθοδος αυτή έχει εφαρμογή σε ειδικά εισοδηματικά ακίνητα αδιάρρηκτα συνδεδεμένα με την επιχείρηση που λειτουργεί σε αυτά (π.χ. ξενοδοχεία, θέατρα, κινηματογράφοι, σταθμοί αυτοκινήτων κ.λ.π.). Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη το καθαρό λειτουργικό κέρδος της επιχείρησης, το οποίο προκύπτει αν από τα δυνητικά (ή πραγματικά) έσοδα αφαιρεθούν όλα τα κόστη (άμεσα και κόστη λειτουργίας) που συνδέονται με την επιχείρηση.

Υπάρχουν δύο τεχνικές στην εφαρμογή της εισοδηματικής μεθόδου:

- **Τεχνική της άμεσης κεφαλαιοποίησης**

Η άμεση κεφαλαιοποίηση μετατρέπει το καθαρό εισόδημα ενός μόνο έτους σε αξία χρησιμοποιώντας έναν κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Δηλαδή κεφαλαιοποιούμε το τρέχον ετήσιο εισόδημα που προέρχεται από την χρήση του ακινήτου με βάση τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης που ισχύει στην αγορά.

Η αποτίμηση της αξίας του ακινήτου προκύπτει έτσι από την παρακάτω σχέση:

$$V=I/Y$$

όπου:

V(Value) : η αξία του ακινήτου

I (Income): το καθαρό ετήσιο εισόδημα

Y (Yield): ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης ή συντελεστής απόδοσης.

- **Η τεχνική της προεξόφλησης των ταμειακών ροών**

Η Αγοραία αξία του ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μελλοντικών ροών καθαρού εισοδήματος για την χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και προκύπτει από το άθροισμα των προβλεπόμενων μελλοντικών εσόδων που προκύπτουν από τα εισοδήματα καθαρά ή μεικτά που αυτό αποφέρει και της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση δηλαδή στο n έτος.

**d. Μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης**

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι η κεφαλαιουχική αξία της ιδιοκτησίας όταν αυτή δεν μπορεί να εκτιμηθεί με άλλον τρόπο είναι το αποτέλεσμα της άθροισης του κεφαλαιουχικού κόστους αναπαραγωγής της ιδιοκτησίας με το κόστος απόκτησης της κυριότητας της τοποθεσίας πάνω στην οποία βρίσκεται αυτή. Η εκτίμηση του κόστους είναι ένα σημαντικό μέρος της μεθόδου αυτής. (3)

Για να εκτιμήσουμε ένα ακίνητο με την μέθοδο αυτή θεωρούμε ένα σενάριο κατασκευής ενός νέου κτιρίου που θα έχει την ίδια χρήση και θα είναι παρόμοιο με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης στηρίζεται στην οικονομική θεωρία της αντικατάστασης και βασίζεται στην λογική ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου, περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου αναλόγων χαρακτηριστικών.

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή υπολογίζεται η αξία του εκτιμώμενου ακινήτου, με βάση το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του και κατά περίπτωση είναι δυνατόν να συμπίπτει με την αγοραία αξία του ακινήτου και εφαρμόζεται όταν δεν είναι εφικτή η εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου ή της μεθόδου κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος.

Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται για :

- Ακίνητα χαμηλής εμπορευσιμότητας τα οποία απευθύνονται σε εξειδικευμένους χρήστες, και δεν υπάρχει ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν διαθέσιμα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία για αυτά και επομένως να μην είναι εφικτή η εκτίμηση με βάση την συγκριτική μέθοδο ή την μέθοδο κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος.
- Ειδικά ακίνητα τα οποία δεν μπορούν να διατεθούν εύκολα στην αγορά, λόγω της μοναδικότητάς τους η οποία προκύπτει από την ειδική φύση και το σχεδιασμό των κτιρίων, την διαμόρφωσή τους, το μέγεθός τους, την τοποθεσία τους κ.λ.π. και για τα οποία δεν μπορούν να αντληθούν συγκριτικά στοιχεία, ώστε να εκτιμηθούν με άλλη μέθοδο.
- Αυτοτελή ακίνητα άλλων κατηγοριών επικουρικά, με μειωμένη βαρύτητα, όταν δεν υπάρχει διαμορφωμένη κτηματαγορά στην περιοχή για το είδος του ακινήτου και δεν υπάρχει επομένως ικανός όγκος διαθέσιμων στοιχείων, ή όταν το ακίνητο είναι μοναδικό στην περιοχή.

### **1.5.5. Ζήτηση και προσφορά στον κλάδο της κτηματαγοράς.**

Οι αξίες και οι τιμές των ακινήτων στην κτηματαγορά με βάση των ανωτέρω ορισμών όπως αυτές προσδιορίζονται από τις επιλεγμένες ανά περίπτωση μεθόδους που προαναφέρθηκαν, η έκφραση των τιμών αυτών σε χρήμα, των ακινήτων του αστικού χώρου διαμορφώνονται ως αποτέλεσμα των ωφελειών και του κόστους και πραγματοποιείται με βάση τον νόμο της προσφοράς και της ζήτησης μέσα στα πλαίσια της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων.

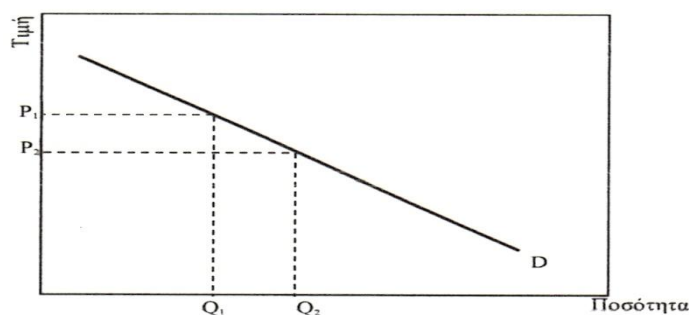
Οι παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά και την ζήτηση στην αγορά ακινήτων έχουν πολλές ιδιαιτερότητες και ιδιαίτερα την πρόσφατη περίοδο της οικονομικής κρίσης.

### 1.5.5.1 Η ζήτηση των ακινήτων

Με τον όρο ζήτηση στην αγορά ακινήτων αναφερόμαστε στην επιθυμία ή την προτίμηση σε μια δεδομένη χρονική περίοδο που οι αγοραστές θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές.

Επιπλέον αναφερόμαστε στην πραγματική ζήτηση αυτή δηλαδή που μπορεί να υποστηριχθεί σε μια περιοχή από δεδομένη αγοραστική δύναμη. Η ζήτηση αυτή δεν είναι σταθερή αλλά είναι δυνατόν να μεταβάλλεται ανάλογα με το πώς λειτουργεί η αγορά ακινήτων σε διάφορες περιόδους. (1)(5)

Ενδεικτικά παρακάτω παραθέτουμε την γραφική παράσταση της ζητούμενης ποσότητας ακινήτων σε σχέση με την τιμή τους.



Εικόνα 7: Καμπύλη ζήτησης

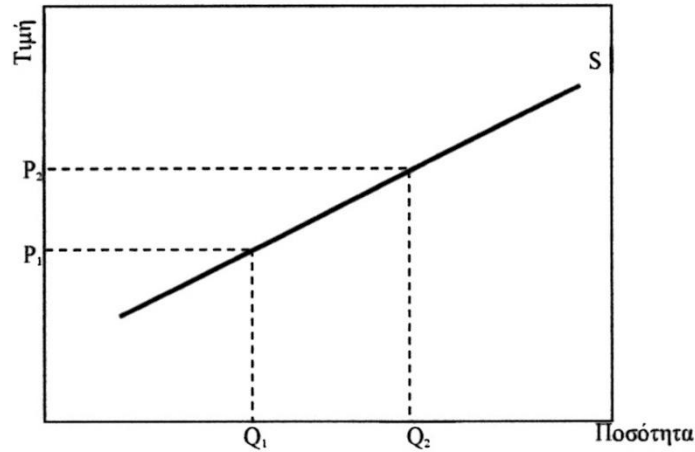
Σύμφωνα με τον νόμο της ζήτησης όταν η τιμή είναι μικρότερη η ζητούμενη ποσότητα ακινήτων είναι μεγαλύτερη ενώ ταυτόχρονα όλοι οι υπόλοιποι παράγοντες είναι σταθεροί. Έτσι η καμπύλη ζήτησης (D) έχει αρνητική κλίση λόγω ότι η ζητούμενη ποσότητα και η τιμή έχουν αντίστροφη σχέση.

Θα μπορούσαμε ακόμα να πούμε ότι υψηλότερες τιμές ακινήτων οδηγούν σε μικρότερες ποσότητες δηλαδή λιγότερα προσφερόμενα ακίνητα.

### 1.5.5.2 Η προσφορά των ακινήτων

Με τον όρο προσφορά στην αγορά ακινήτων αναφερόμαστε στην ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν σε μια δεδομένη χρονική περίοδο να πουλήσουν, σε όλες τις δυνατές τιμές, Η προσφορά ακινήτων περιλαμβάνει ακίνητα που είναι άμεσα προς χρήση ή ακόμα μπορεί να βρίσκονται υπό κατασκευή και είναι συνολικά σχεδόν σταθερή. (1)(5)

Πιο συγκεκριμένα θα μπορούσαμε να πούμε ότι η προσφορά στην κτηματαγορά αναφέρεται στο σύνολο των διαθέσιμων ακινήτων οποιασδήποτε κατηγορίας σε μια δεδομένη περιοχή και σε διαφορετικές τιμές, σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

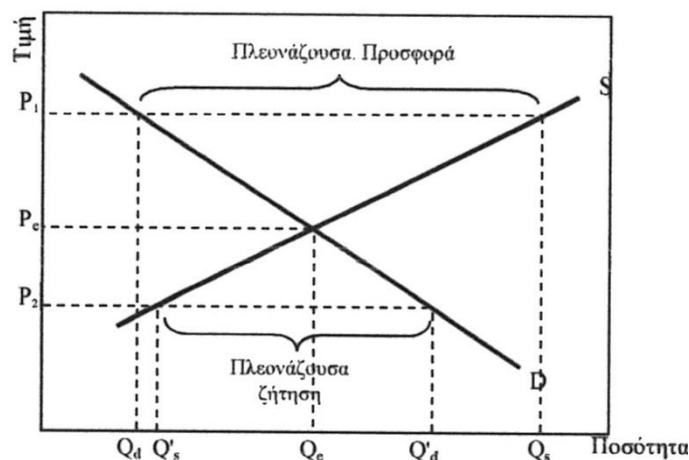


Εικόνα 8: Καμπύλη προσφοράς

Σύμφωνα με τον νόμο της προσφοράς όταν αυξηθεί ο αριθμός των ακινήτων που έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά, αυξάνεται αντίστοιχα και η τιμή στα οποία τα ακίνητα αυτά διατίθενται και ως εκ τούτου η καμπύλη προσφοράς έχει θετική κλίση.

### 1.5.5.3 Νόμος προσφοράς και ζήτησης (D-S) στα ακίνητα

Η ζήτηση (D) και η προσφορά (S) σύμφωνα με τον νόμο της ζήτησης και προσφοράς τείνουν πάντα σε μια ισορροπία. Η ισορροπία αυτή είναι σταθερή και καθορίζει την τιμή του αγαθού. Δηλαδή στην ισορροπία αυτή τα αγαθά ανταλλάσσονται στην πραγματική τους αξία. Στο σημείο που οι δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης ισορροπούν βρίσκεται η τιμή ισορροπίας η οποία τιμή είναι αυτή όπου η ζητούμενη ποσότητα είναι ίση με αυτή που προσφέρεται. Αυτό στην αγορά των ακινήτων σημαίνει ότι το κριτήριο των αγοραστών κατά την αγορά ενός ακινήτου είναι η μεγιστοποίηση της χρησιμότητας του εισοδήματός τους.



Εικόνα 9: Καμπύλη προσφοράς - ζήτησης

Στην αγορά ακινήτων όταν αυτή λειτουργεί υπό κανονικές συνθήκες μόνο οι ποσότητες  $Q_i$  μπορούν να ανταλλάγουν στην τιμή  $P_i$ . Η τιμή αυτή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την  $P_i$  επειδή ο αγοραστής δεν θα διατίθεται να την καταβάλει γιατί σε υψηλότερες τιμές οι πωλητές θα προσφέραν πρόθυμα μεγαλύτερες ποσότητες από αυτές που είναι δυνατόν να αγοράσουν οι υποψήφιοι αγοραστές.

Αν οι αγοραστές ακινήτων είναι πρόθυμοι να προμηθευτούν μεγαλύτερες ποσότητες στην τιμή  $P_i$  οι πωλητές δεν θα είναι πρόθυμοι να τους πωλήσουν την επιπλέον αυτή ποσότητα. Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω όταν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά και την ζήτηση παραμένουν σταθεροί η τιμή της ισορροπίας είναι σταθερή. υπάρχει εδώ μια εξαρτημένη σχέση μεταξύ παραγόντων και σημείου ισορροπίας. Όταν μεταβάλλονται οι παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά και την ζήτηση, μεταβάλλεται και η τιμή άρα και το σημείο ισορροπίας.(1)(5)

#### 1.5.5.4 Παράγοντες που προσδιορίζουν την ζήτηση

Στην κτηματαγορά η ζήτηση καθορίζεται από ένα πλήθος παραγόντων αλληλοεξαρτώμενων και αλληλοσχετιζόμενων, οι οποίοι επηρεάζουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή επηρεάζουν την ποσότητα μιας δεδομένης τιμής, και μπορούν να προκαλέσουν αλλαγές στις προτιμήσεις σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων με διαφοροποίηση ανά περιοχές.

Οι κυριότεροι παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν την ζήτηση των ακινήτων στο πλαίσιο της κτηματαγοράς φαίνονται στον παρακάτω πίνακα(1)(5)

1	Φόροι
2	Πληθωρισμός
3	Οικονομικές διακυμάνσεις
4	Κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών
5	Ύψος πραγματοποιούμενου εισοδήματος
6	Τιμές άλλων αγαθών
7	Ηλικιακά χαρακτηριστικά
8	Υγεία
9	Αριθμός παιδιών ανά κατοικία
10	Διαφήμιση

11	Αλλαγές πληθυσμού
12	Χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής
13	Χρήση εδάφους για ανάπτυξη μεταφορών
14	Χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες
15	Προτιμήσεις αγοραστών
16	Θέση του ακινήτου
17	Τιμή προσφερόμενων ακινήτων
18	Οριακή παραγωγικότητα γης σε αστικό χώρο
19	Προβλέψεις εξελίξεις
20	Υποκατάστατα αγαθά

Εικόνα 10: Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Από τον παραπάνω πίνακα μπορούμε να διεξάγουμε το συμπέρασμα ότι οι παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση μέσα στην κτηματαγορά μπορεί να είναι τόσο ποσοτικοί όσο και ποιοτικοί και εξαρτώνται από την οικονομική κατάσταση μιας χώρας. Μπορούμε έτσι να καταλάβουμε πόσο βαθιά επηρέασε η οικονομική κρίση των τελευταίων χρόνων στην Ελλάδα τον κλάδο της κτηματαγοράς.

#### 1.5.5.5 Παράγοντες που προσδιορίζουν την προσφορά

Η προσφορά των ακινήτων όπως συμβαίνει και με την ζήτηση επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων.

Την προσφορά ακινήτων μπορούμε να την θεωρήσουμε σαν μια συνάρτηση διαφόρων μεταβλητών, που αντιπροσωπεύουν κυρίως το κόστος των συντελεστών παραγωγής αλλά και πολλών άλλων παραγόντων.

Οι κυριότεροι παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν την προσφορά των ακινήτων στο πλαίσιο της κτηματαγοράς φαίνονται στον παρακάτω πίνακα (1)(5)

1	Τεχνολογία
2	Περιορισμοί ζήτησης
3	Οικονομική κατάσταση
4	Στάση της κυβέρνησης



5	Στόχοι πωλητών
6	Προβλέψεις- εξελίξεις
7	Εναλλακτικές δυνατότητες
8	Τιμή προσφερόμενου ακινήτου
9	Κόστος αστικής γης
10	Τιμές υλικών
11	Τιμή εργασίας
12	Επιτόκιο κεφαλαίου
13	Επιτόκιο επιστροφών ακινήτου
14	Τιμές υπολοίπων αγαθών
15	Διαφήμιση
16	Οριακή παραγωγικότητα

Εικόνα 11: Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση

ΠΗΓΗ: Ιδία επεξεργασία

Κάθε ένας από τους παράγοντες που φαίνονται στον παραπάνω πίνακα δεν επηρεάζει την κτηματαγορά με τον ίδιο βαθμό επιρροής ούτε σχετίζεται με τον ίδιο τρόπο με την παραγωγή και την προσφορά ακινήτων. **(1)(5)(6)**

Από τα παραπάνω συμπεραίνουμε ότι η λειτουργία της κτηματαγοράς επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων που αυτοί με την σειρά τους επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση. Οι παράγοντες αυτοί επηρεάζουν την προσφορά και την ζήτηση διαφορετικά χρονικά, και τοπικά σε ένα βραχυπρόθεσμο ή μακροπρόθεσμο ορίζοντα εξέτασης της λειτουργίας της κτηματαγοράς.

### 1.5.6 Εξέλιξη των τιμών στην κτηματαγορά

Σύμφωνα με όσα έχουμε αναφέρει παραπάνω οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων μέσα στα πλαίσια της κτηματαγοράς υπόκεινται στον νόμο της προσφοράς και της ζήτησης και επηρεάζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα από ένα πλήθος παραγόντων οι οποίοι είναι αλληλοεξαρτώμενοι και αλληλοσχετιζόμενοι και υφίστανται μέσα στα ευρύτερα κοινωνικά και οικονομικά πλαίσια μιας περιοχής ή μιας χώρας.

Ο κλάδος της κτηματαγοράς είναι δυναμικός και συνεχώς μεταβαλλόμενος και όπως έχουμε αναφέρει οι τιμές των ακινήτων και οι οικονομικοί όροι λειτουργίας της κτηματαγοράς διαμορφώνονται από τις δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης. Οι τιμές των ακινήτων

σε μια δεδομένη χρονική στιγμή θα μεταβληθούν και θα εξελιχθούν με τον χρόνο είτε ανοδικά είτε καθοδικά αναλόγως της οικονομικής συγκυρίας, εξαρτώμενοι από τους παράγοντες που προαναφέρθηκαν. Επομένως η αποτύπωση των τιμών σε κάθε περίοδο θα μας δείξει την τάση που θα κινηθεί η αγορά σε μελλοντικές στιγμές. (5)

### **1.5.6.1 Παράγοντες που επηρεάζουν την εξέλιξη των τιμών στην κτηματαγορά**

Όπως έχουμε αναφέρει ήδη στην παρούσα εργασία ο βασικός παράγοντας που επηρεάζει την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων στα πλαίσια της κτηματαγοράς είναι οι δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης και οι παράγοντες ποιοτικοί και ποσοτικοί που επηρεάζουν αυτές.

Η εκτίμηση και ο προσδιορισμός της τιμής των ακινήτων και όπως αυτές εξελίσσονται χρονικά και τοπικά αποτελεί μια πολύπλοκη και σύνθετη διαδικασία λόγω του πλήθους αλληλοεξαρτώμενων και αλληλοσχετιζόμενων παραγόντων που ενεργούν μέσα στην κτηματαγορά. Όλη αυτή η πολυπλοκότητα καθιστά δύσκολο έως ανέφικτο να καθοριστεί ένας κανόνας που να προσδιορίζει την μεταβολή και την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων. Επιπλέον το κάθε ακίνητο είναι μοναδικό ανεξάρτητα από την κατηγορία στην οποία θα το κατατάσσαμε, έτσι συμπεραίνουμε ότι θεωρητικά υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός παραγόντων που επηρεάζει μοναδικά κάθε ακίνητο και δύναται να διαφοροποιήσει την αξία του, σε σχέση με άλλα παρόμοια ακίνητα.

Συνεπώς η αποτύπωση και η εξέταση όλων των παραγόντων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις μεταβολές των τιμών στην κτηματαγορά είναι μη ρεαλιστική. Για τον λόγο αυτό ανάλογα την περίπτωση επιλέγεται για εξέταση ένας συγκεκριμένος αριθμός παραγόντων, οι οποίοι όσο περισσότεροι είναι τόσο πιο πολύ προσεγγίζουμε στις αληθινές τιμές και στις πραγματικές μεταβολές των τιμών. (5)(7)

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές και τις μεταβολές αυτών μπορούμε να τους συνοψίσουμε ως εξής:

- Φορολογία
- Νομοθεσία
- Επιδοτήσεις
- Διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών
- Δανεισμός
- Επιτόκια δανεισμού
- Δημογραφικοί παράγοντες

- ο Προσδιοριστικοί παράγοντες της προσφοράς των ακινήτων

### 1.5.6.2 Διακρίσεις παραγόντων

Οι βασικοί παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων και την εξέλιξή τους μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ανάλογα με το πώς επιδρούν μακροπρόθεσμα ή βραχυπρόθεσμα στην κτηματαγορά. **(5)**

- a. παράγοντες με μακροπρόθεσμες επιπτώσεις
  - ο ρυθμός μεταβολής του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών
  - ο ρυθμός οικονομικής ανάπτυξης ενός κράτους
  - φορολογία
  - μακροχρόνια επιτόκια
  - δημογραφικοί παράγοντες
- b. παράγοντες με βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις
  - κόστος δανεισμού
  - ο βραχυπρόθεσμος τρόπος λειτουργίας της αγοράς στεγαστικής πίστης
  - το βραχυχρόνιο φορολογικό καθεστώς ( φόρος μεταβίβασης, ΕΝΦΙΑ κ.λ.π.)

Με βάση την οικονομική τους θεώρηση οι παράγοντες που επηρεάζουν την εξέλιξη και την μεταβολή των τιμών στα πλαίσια της κτηματαγοράς μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε : **(8)**

#### Μακροοικονομικοί παράγοντες

Οι κυριότεροι μακροοικονομικοί παράγοντες που επηρεάζουν την εξέλιξη των τιμών είναι:

- ο **το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών**  
μεταβολές στο εισόδημα των νοικοκυριών επηρεάζει και μεταβάλλει και τις τιμές των ακινήτων.  
Εμπειρικές μελέτες έχουν δείξει ότι μακροχρόνια η ελαστικότητα των τιμών των κατοικιών ως προς το εισόδημα είναι κοντά ή και κάτω από την μονάδα. Δηλαδή η αύξηση του εισοδήματος οδηγεί σε μεγαλύτερη ζήτηση για κατοικίες και ως εκ τούτου σε αύξηση των τιμών αυτών και αντίστροφα.
- ο **Μείωση των επιτοκίων**  
Μεταβολές των επιτοκίων οδηγούν σε μεταβολές των τιμών των κατοικιών. Τα υψηλά ονομαστικά επιτόκια αυξάνουν το κόστος του αρχικού χρέους με συνέπεια τα λιγότερο εύπορα νοικοκυριά να αντιμετωπίζουν πρόβλημα εξυπηρέτησης του δανείου τους.

Εμπειρικές έρευνες έχουν δείξει ότι αύξηση μιας ποσοστιαίας μονάδας των πραγματικών ενυπόθηκων επιτοκίων οδηγεί σε πτώση της τάξης του 2% με 4% των πραγματικών τιμών των κατοικιών.

- Η ζήτηση για κατοικίες εξαρτάται από τον **ρυθμό σχηματισμού νοικοκυριών**. Η μείωση σχηματισμού νέων νοικοκυριών οδηγεί σε μείωση των γεννήσεων άρα σε μείωση νεανικού πληθυσμού καθώς και μείωση των μελών ανά νοικοκυριό και συνεπώς μείωση της ανάγκης για νέες κατοικίες.

### **Μικροοικονομικοί παράγοντες**

Μερικοί από τους βασικούς μικροοικονομικούς παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν τις τιμές και την εξέλιξη αυτών μέσα στην κτηματαγορά είναι:

- Ο απαιτούμενος χρόνος για την σχεδίαση και κατασκευή ενός ακινήτου
- Η ανταγωνιστικότητα στον κατασκευαστικό κλάδο
- Διαθεσιμότητα και κόστος εργασίας
- Χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις
- Φόροι
- Επιδοτήσεις
- Η δομή και οι θεσμοί των πιστωτικών αγορών

Από όσα έχουμε αναφέρει μέχρι τώρα στην παρούσα εργασία γίνεται σαφές ότι στην λειτουργία της κτηματαγοράς και όσον αφορά την προσφορά, την ζήτηση, τις τιμές και την εξέλιξη των τιμών οι κύριοι παράγοντες που υπεισέρχονται σε όλους τους τομείς της επίδρασης είναι αυτοί του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και γενικότερα η κατάσταση της οικονομίας ενός κράτους.

Παρακάτω θα αναλύσουμε την πρόσφατη οικονομική κρίση στην Ελλάδα και τις επιπτώσεις που είχε αυτή στην Ελληνική κτηματαγορά.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

#### 2.1 Οικονομική κρίση

Οικονομική κρίση είναι το φαινόμενο κατά το οποίο η οικονομία μιας χώρας χαρακτηρίζεται από μια διαρκή και αισθητή μείωση της οικονομικής της δραστηριότητας.

(9)

Οικονομικές δραστηριότητες είναι όλα τα μακροοικονομικά μεγέθη της οικονομίας ενός κράτους όπως η απασχόληση, το εθνικό προϊόν, οι τιμές, οι επενδύσεις κ.λ.π.

Η σημερινή οικονομική κρίση ξεκίνησε ως χρηματοπιστωτική κρίση στις ΗΠΑ το 2007 με σημείο αναφοράς τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης στην αγορά ακινήτων.

Η κρίση αυτή διαδόθηκε γρήγορα και εξελίχθηκε σε μια παγκόσμια οικονομική κρίση και ως εκ τούτου και Ευρωπαϊκής κρίσης.

Η χρεοκοπία της Lehman brothers το 2008 μπορεί να θεωρηθεί ως το σημείο έναρξης της κρίσης και τα γεγονότα που ακολούθησαν αφορούσαν το συνολικό τραπεζικό και πιστωτικό σύστημα. (τράπεζα Ελλάδος διαδίκτυο)

Η χρηματοπιστωτική αυτή κρίση οδήγησε σε:

- Στην επιδείνωση των Δημοσίων οικονομικών
- Σε ύφεση
- Σε ανεργία

και φάνηκαν στο προσκήνιο οι διαρθρωτικές αδυναμίες του Ευρωπαϊκού οικοδομήματος.

Τα γενεσιουργά αίτια της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης ανάγονται τόσο σε μακροοικονομικούς όσο και σε μικροοικονομικούς παράγοντες. Σε μακροοικονομικό επίπεδο, οι παγκόσμιες ανισοροπίες επί μία δεκαετία και πλέον πριν από την κρίση, οδήγησαν σε άφθονη ρευστότητα στις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές και σε πολύ χαμηλά επιτόκια, με αποτέλεσμα να διευκολύνονται τα υψηλά επίπεδα μόχλευσης, η υπερβολική εξάρτηση από μη διατηρήσιμη βραχυπρόθεσμη χρηματοδότηση και η πλημμελής διαχείριση των κινδύνων.

Παράλληλα, σε μικροοικονομικό επίπεδο, οι καινοτομίες στο χρηματοπιστωτικό τομέα και η αναζήτηση υψηλών αποδόσεων εκ μέρους των επενδυτών οδήγησαν στη δημιουργία πολύπλοκων χρηματοδοτικών μέσων όπου η κατανομή του πιστωτικού κινδύνου ήταν δυσδιάκριτη. Το είδος της τιτλοποίησης, που ονομάζεται originate –to - distribute, δηλ. η μετατροπή δανείων σε προϊόντα εμπορεύσιμα μεταξύ επενδυτών, έγινε ευρέως

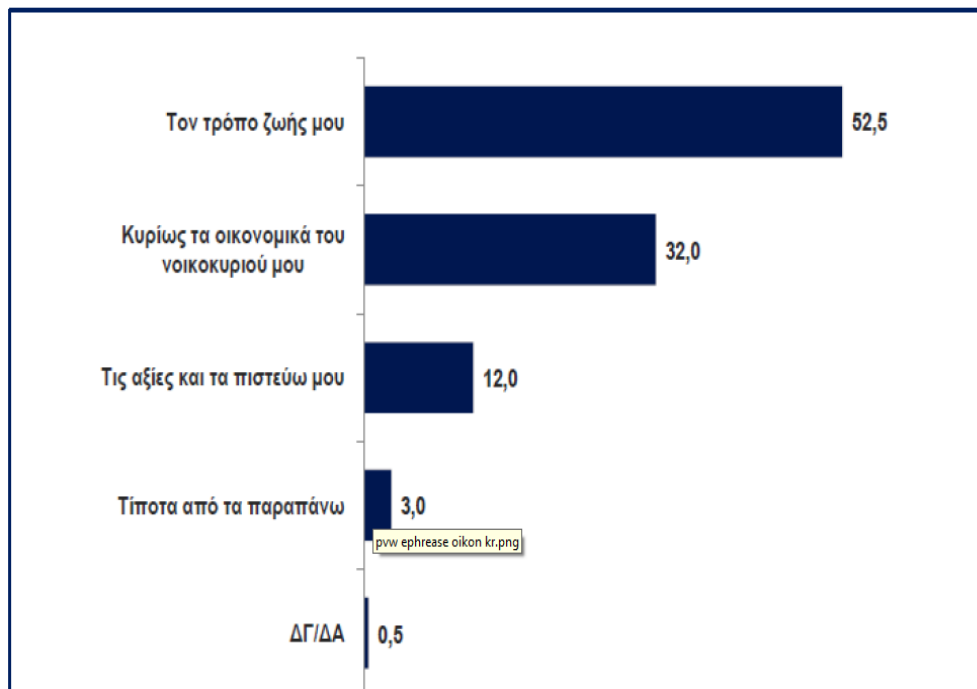
χρησιμοποιούμενη πρακτική. Αυτό στην πράξη οδήγησε σε χαλάρωση των κριτηρίων χορήγησης δανείων, και διευκόλυne τη δημιουργία των πολύπλοκων πιστωτικών μέσων που προαναφέρθηκαν.

Με την πάροδο του χρόνου συσσωρεύθηκε υπερβολικός πιστωτικός κίνδυνος και ρευστότητα στα λεγόμενα «επενδυτικά οχήματα». Οι τοποθετήσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων σε αυτά δεν καταγράφονταν στους ισολογισμούς τους και, ως εκ τούτου, οι σχετικοί κίνδυνοι διέφευγαν μέσα από τα κενά των μηχανισμών εσωτερικού ελέγχου. Επιπλέον, η αδιαφάνεια και η αβέβαιη διασπορά των κινδύνων των εν λόγω μέσων επιδεινώθηκαν περαιτέρω από την ταχεία ανάπτυξη της αγοράς παραγώγων, ιδίως εκείνων των παραγώγων που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης εκτός των ρυθμιζόμενων αγορών (εξωχρηματιστηριακά παράγωγα). (11)

Η χρηματοοικονομική κρίση μετασηματίστηκε σε οικονομική κρίση όταν οι τράπεζες περιόρισαν τις πιστώσεις προς τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά αφού η μείωση των κεφαλαίων τους από τις απώλειες στην αξία των περιουσιακών τους στοιχείων επέφερε πολλαπλασιαστική αναγκαστική μείωση του μεγέθους του ενεργητικού τους ώστε να διατηρηθεί η κεφαλαιακή τους επάρκεια.

Με την έναρξή της η οικονομική κρίση σηματοδότησε μια σειρά εξελίξεων και επιπτώσεων όπως η μειωμένη οικονομική παραγωγή με ταυτόχρονη έλλειψη ρευστότητας, τόσο σε τραπεζικές όσο και σε διαπροσωπικές συναλλαγές και όσο η οικονομική κρίση εξελισσόταν παρουσιάστηκαν φαινόμενα όπως αυτά της αύξησης του δείκτη ανεργίας, πτωχεύσεις εταιριών και επιχειρήσεων, περιορισμός της πίστωσης στις επιχειρηματικές συναλλαγές, η αδυναμία αντιμετώπισης των οικονομικών υποχρεώσεων, απολύσεις μείωση του όγκου των συναλλαγών στο χρηματιστήριο.

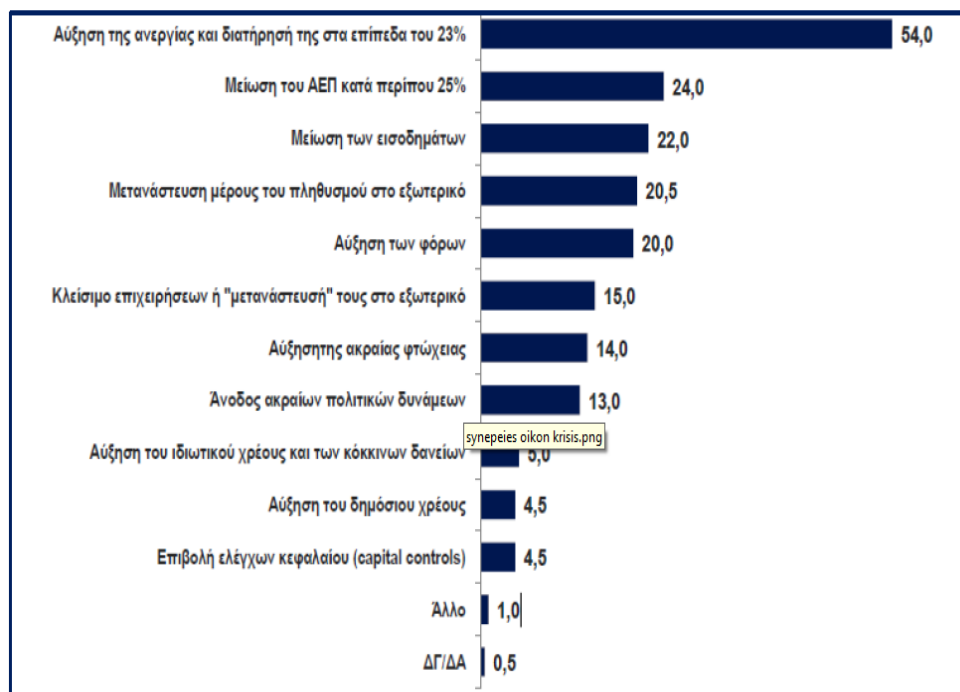
Όλα αυτά στην Ελλάδα έχουν επηρεάσει την ζωή των κατοίκων, το βιοτικό τους επίπεδο καθώς και κάθε είδους επενδυτικές επιλογές.



Εικόνα 12: Ο τρόπος που επηρέασε η οικονομική κρίση τους ανθρώπους

Πηγή: [kaparesearch.com](http://kaparesearch.com)/Πανελλαδική έρευνα 2017

Στην ίδια έρευνα τα σημαντικότερα προβλήματα που επέφερε η οικονομική κρίση είναι:



Εικόνα 13: Οι σημαντικότερες συνέπειες της κρίσης

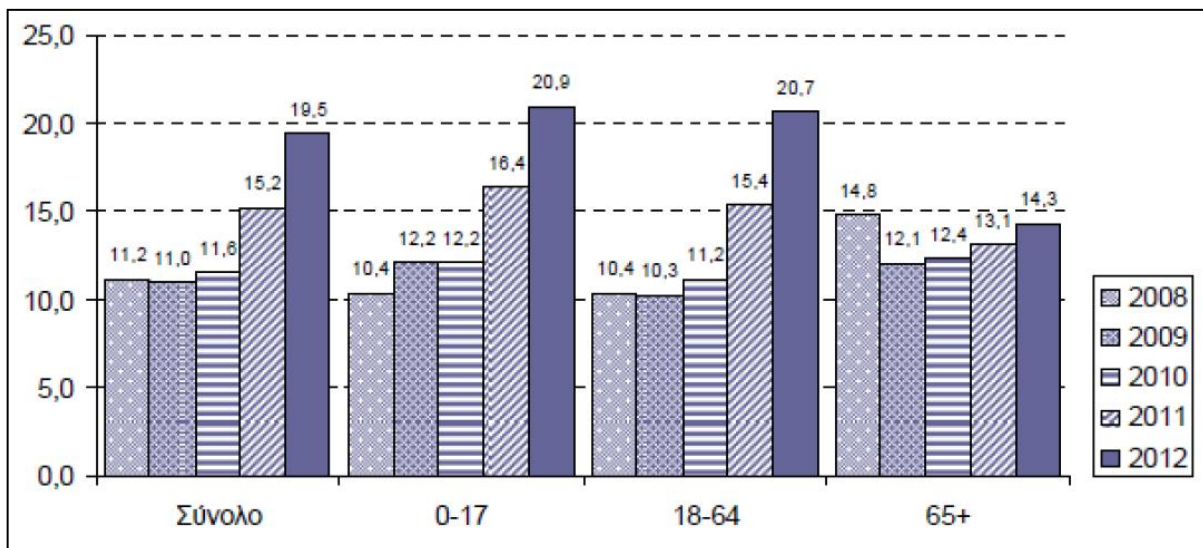
Πηγή: [kaparesearch.com](http://kaparesearch.com)/Πανελλαδική έρευνα 2017

Με τη εμφάνιση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα και έπειτα από την εφαρμογή συνεχόμενων προγραμμάτων δημοσιονομικής λιτότητας παρατηρείται σημαντική αύξηση της ανεργίας. Συγκεκριμένα από τις αρχές του 2010 έως αρχές του 2012 το ποσοστό ανεργίας εκτοξεύτηκε από το 11,20% στο 21,90% ενώ το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2012 ξεπέρασε το 26,00%. Συνέπεια αυτού ήταν η εξέλιξη της σχετικής φτώχειας και της στέρησης βασικών αναγκών και υπηρεσιών, όπως προκύπτει από την έρευνα συνθηκών διαβίωσης των νοικοκυριών και εισοδήματος από την ΕΛ.ΣΤΑΤ.



Εικόνα 14: Ποσοστό πληθυσμού σε κίνδυνο φτώχειας

Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2013



Εικόνα 15: Ποσοστιαία κατανομή πληθυσμού με υλικές στερήσεις

Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2013



Σήμερα παρά την ανάκαμψη της οικονομίας ο δυτικός κόσμος βρίσκεται αντιμέτωπος με τις επιπτώσεις της κρίσης με υψηλή μόχλευση των κρατών με ευάλωτο χρηματοοικονομικό τομέα, με υψηλά πραγματικά επιτόκια και με τις ανισορροπίες προ κρίσης να συνεχίζουν να υφίστανται σε παγκόσμιο επίπεδο. Συνεπώς την επόμενη δεκαετία η οικονομική ανάπτυξη των ανεπτυγμένων χωρών αναμένεται να είναι μικρότερη από αυτή που συνηθίσαμε την δεκαετία πριν την κρίση ενώ η οικονομική και πολιτική δύναμη μετατοπίζεται προς τις αναπτυσσόμενες χώρες γρηγορότερα από πριν. **(10)**

## **2.2 Χαρακτηριστικά της Ελληνικής κτηματαγοράς στην οικονομική κρίση**

Στην κτηματαγορά υπάρχει ένα διαρκές κλίμα αβεβαιότητας ως προς τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία διότι υπάρχει ένα πλήθος παραγόντων που επηρεάζει την συμπεριφορά, την πορεία και τις διακυμάνσεις των τιμών των ακινήτων, οι οποίοι δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν σε πλήρως, αλλά μπορούν να ταξινομηθούν και να ερευνηθούν ως προς τον τρόπο που αυτοί επηρεάζουν την κτηματαγορά σε επίπεδο μιας χώρας ή σε μικρότερη κλίμακα σε επίπεδο μιας πόλης ή μιας αστικής περιοχής.

Σημαντικό ρόλο στην εξέταση της συμπεριφοράς της κτηματαγοράς παίζει η ορθή και τεκμηριωμένη εκτίμηση των τιμών των ακινήτων ως βασικό χαρακτηριστικό της.

Η οικονομική κρίση των τελευταίων ετών στην χώρα μας αποτελεί σήμερα έναν γενικότερο παράγοντα και τον πιο σημαντικό που επηρέασε την πορεία της κτηματαγοράς φέρνοντας τον κλάδο της κτηματαγοράς σε κλίμα πρωτοφανούς ύφεσης και αβεβαιότητας.

Η εξέλιξη της αξίας των ακινήτων στην χώρα μας τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει πτωτικές τάσεις ενώ τα χρόνια πριν την έναρξη της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας παρουσίαζαν άνοδο.

Από την έναρξη της δεδομένης οικονομικής συγκυρίας έως το τελευταίο χρονικό διάστημα οι αξίες των ακινήτων παρουσίασαν απότομη πτώση των τιμών τους αρχικά και μικρή πτωτική τάση στην πορεία και σταθεροποιήθηκε στο κατώτατο επίπεδο των τελευταίων χρόνων. Η αγορά αυτά τα χρόνια είχε κυριολεκτικά παγώσει και πράξεις αγοραπωλησίας δεν γίνονταν ή γίνονταν ελάχιστες.

Επιπροσθέτως η δεδομένη οικονομική συγκυρία έχει οδηγήσει πιθανούς πωλητές αλλά και πιθανούς αγοραστές ακίνητης περιουσίας αλλά και κατασκευαστές οι οποίοι αποτελούν παίκτη της κτηματαγοράς να κρατούν στάση αναμονής, με αποτέλεσμα η προσφορά αλλά και η ζήτηση να είναι μικρή.

Η προσφορά προς πώληση ακινήτων είναι μεγαλύτερη από την ζήτηση η οποία παρουσιάζεται μέτρια έως μικρή, με αποτέλεσμα να υφίστανται πτωτικές πιέσεις στις Αγοραίες Αξίες τους.

Επιπλέον η έλλειψη ρευστότητας και επενδυτικής επιφυλακτικότητας που επικρατεί στην συνολική αγορά τα τελευταία χρόνια λόγω των δυσμενών οικονομικών συνθηκών που διαμορφώθηκαν τα χρόνια της κρίσης στην Ελλάδα, σε συνδυασμό με έναν μεγάλο αριθμό επιβαρύνσεων από φόρους που συνδέονται με την κατοχή αλλά και μεταβίβαση ακινήτων δημιουργεί ως φυσικό επακόλουθο την συνεχόμενη πτώση των δεικτών της κτηματαγοράς, μην αφήνοντας περιθώρια για ανάκαμψη.

Όπως συμβαίνει σε κάθε κρίση, έτσι και στη τρέχουσα οικονομική κρίση στην Ελλάδα, μπορεί να δημιουργηθούν επενδυτικές ευκαιρίες, ιδιαίτερα σε περιοχές αστικές και δημοφιλείς όπως η πόλη του **Βόλου**.

**Ο κλάδος της κτηματαγοράς είναι ένας κλάδος συνεχούς και ενδεδειγμένης αποτύπωσης των παραγόντων που την επηρεάζουν και δεν οδηγεί πάντα σε ασφαλή συμπεράσματα η προσπάθεια ανάλυσής τους όπως έχει αποδειχθεί εμπειρικά και διαχρονικά.**

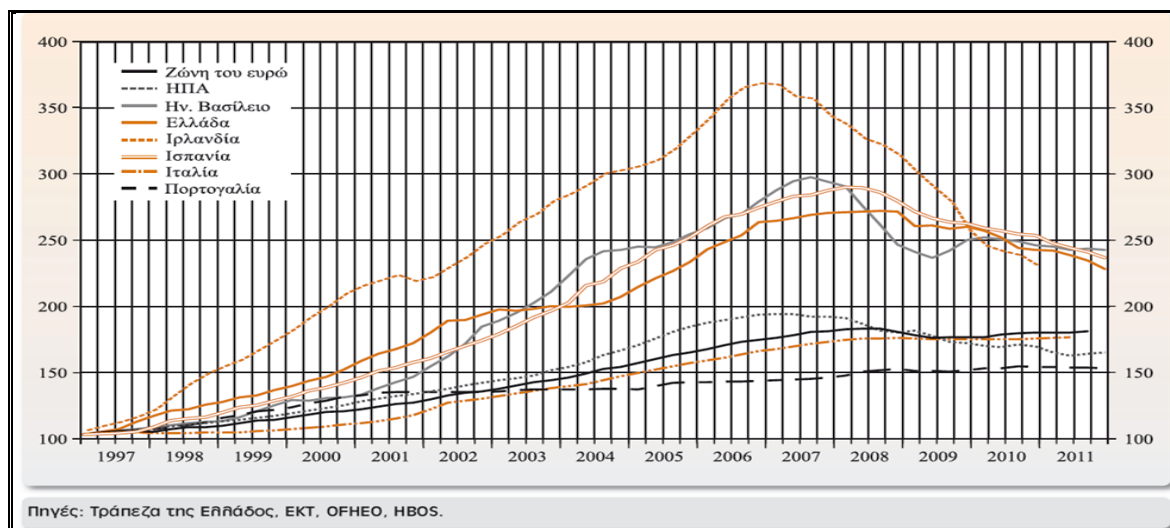
Αυτό οφείλετε στην απουσία επίσημων στοιχείων τα οποία να διατηρούν ιστορικά μία συνέχεια στις συνολικές αγοραπωλησίες που λαμβάνουν χώρα εντός του πλαισίου της κτηματαγοράς.

Το τοπίο που δημιουργείται από τους πολλούς παράγοντες που επηρεάζουν την κτηματαγορά αλλά και το θολό τοπίο που επικρατεί τα τελευταία χρόνια της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα, δημιουργώντας μια αδυναμία πλήρους προσδιορισμού της παρούσης εικόνας της αγοράς, δημιουργούν ένα τοπίο που είναι δύσκολο να αποσαφηνιστεί. Το γεγονός αυτό δημιουργεί εντονότερο ενδιαφέρον επιστημονικά για την ενασχόληση με την ανάλυση και την θεώρηση της πορείας της κτηματαγοράς.

«Η εμπειρία από την τρέχουσα κρίση έχει αναδείξει την σημαντική εξάρτηση της χρηματοοικονομικής σταθερότητας από την πορεία της αγοράς ακινήτων. Η αγορά αυτή επηρεάζει άμεσα την οικονομική δραστηριότητα και έχει ιδιαίτερα σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομική σταθερότητα και ανάπτυξη. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων και των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν την συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και κατά συνέπεια παίζουν σημαντικό ρόλο στον μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων. Για όλους τους παραπάνω λόγους έχει μεγάλη σημασία η συστηματική καταγραφή και ανάλυση των εξελίξεων στην

αγορά ακινήτων, καθώς και των πιθανών επιδράσεων τους σε άλλες σημαντικές μεταβλητές, όπως είναι η κατανάλωση και η αποταμίευση των νοικοκυριών, η αξία του πλούτου και η διάρθρωση του χαρτοφυλακίου τους κ.α.» Μητράκος 2012 τράπεζα της Ελλάδος

Η Ελληνική αγορά κατοικιών γνώρισε σημαντική άνοδο των τιμών, ιδίως την δεκαετία πριν την κρίση (διάγραμμα 1). Εύλογα γεννιέται το ερώτημα κατά πόσο η άνοδος υπήρξε μια φούσκα ως προς τις τιμές των κατοικιών στην Ελληνική αγορά. Είναι βέβαιο ότι η αγορά κατοικιών δεν φέρει την κύρια ευθύνη για τα σημερινά προβλήματα της Ελληνικής οικονομίας, αλλά το ερώτημα παραμένει κατά πόσο η πτώση των τιμών των κατοικιών θα επερχόταν έτσι και αλλιώς λόγω της ύπαρξης προηγούμενων παραγόντων που οδήγησαν σε φαινόμενα φούσκας και έτσι θα επηρέαζε αρνητικά την Ελληνική οικονομία, ακόμη και χωρίς την ύπαρξη κρίσης. (10).



Εικόνα 16: διάγραμμα - εξέλιξη των τιμών των κατοικιών

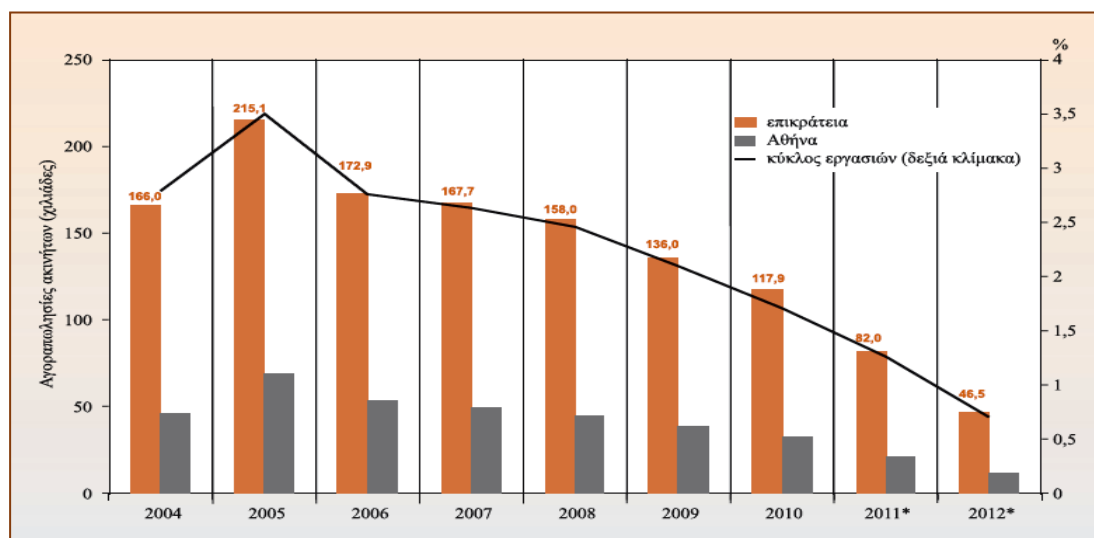
### 2.3 Συναλλαγές στην αγορά ακινήτων

Ένα χρήσιμο εργαλείο στην περίοδο της οικονομικής χρήσης το οποίο μπορεί να μας δείξει την πορεία των ακινήτων στην κτηματαγορά είναι τα στοιχεία που σχετίζονται με τον αριθμό των μεταβιβάσεων και των αγοραπωλησιών, καθώς μας προσδιορίζουν σε σημαντικό βαθμό το διαθέσιμο απόθεμα των προς πώληση κατοικιών.

Όπως αναφέραμε παραπάνω υπάρχει απουσία επίσημων στοιχείων τα οποία να διατηρούν ιστορικά μία συνέχεια στις συνολικές αγοραπωλησίες που λαμβάνουν χώρα εντός του πλαισίου της κτηματαγοράς.

Η πιο αξιόπιστη πηγή στοιχείων στην αγορά ακινήτων που να αφορά τις συναλλαγές ίσως είναι σήμερα τα στοιχεία που δημοσιεύει η ΕΛΣΤΑΤ ανά τρίμηνο αντλώντας δεδομένα από

συμβολαιογραφικά γραφεία όλης της χώρας. Τα στοιχεία αυτά για την περίοδο 2004 έως 2012 παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Εικόνα 17: Διαχρονική μεταβολή του αριθμού αγοραπωλησιών ακινήτων  
 Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (2004-2010) και εκτιμήσεις της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ (2011,2012)

Από το διάγραμμα αυτό προκύπτει ότι ο αριθμός των αγοραπωλησιών ακινήτων στην Ελλάδα το 2005 έφτασε τις 215.100,00 και ακολούθησε σταθερή αποκλιμάκωση τα επόμενα χρόνια. Μετά το 2005 και κυρίως την περίοδο της τρέχουσας οικονομικής κρίσης, ο αριθμός των συμβολαιογραφικών πράξεων για την αγοραπωλησία ακινήτων μειώθηκε δραστικά και περίπου στο ¼ και πιο συγκεκριμένα ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων από 158.000 το 2008, μειώθηκε σε 136.000 το 2009 και στην συνέχεια στο 117.900 το 2010, 82.000 το 2011 και 46.500 το 2012. (14)

## 2.4 Προσφορά και ζήτηση την περίοδο της οικονομικής κρίσης

Χαρακτηριστικό της οικονομικής κρίσης στην αγορά ακινήτων είναι η χαμηλή ζήτηση σε ακίνητα σε συνδυασμό με την υπερβολική προσφορά και το σημαντικό απόθεμα ακινήτων προς πώληση.

Η αγορά ακινήτων την περίοδο της κρίσης χαρακτηρίζεται από μειωμένη ζήτηση η οποία αντανακλά κυρίως τις γενικότερες προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας και την προσπάθεια αντιμετώπισης των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών προβλημάτων της, καθώς επίσης και τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών και κυρίως την αυξημένη αβεβαιότητα τους σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα. Σημαντικοί επίσης παράγοντες που συμβάλουν στην μείωση της ζήτησης είναι η επιλεκτική στάση των τραπεζών στην χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων, η υπέρμετρη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας, ο γραφειοκρατικός χαρακτήρας που

αφορά την έκδοση οικοδομικών αδειών καθώς και η ασάφεια των πολεοδομικών κανονισμών. (14)

Όσον αφορά την προσφορά η Ελληνική κτηματαγορά μετά το 2008 χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και το μεγάλο απόθεμα σε αδιάθετα ακίνητα. Η κατασκευή νέων οικοδομών μειώθηκε δραματικά και συνέβαλλες σε πολύ μικρό ποσοστό στην αύξηση του αριθμού των αδιάθετων ακινήτων. Ο κατασκευαστικός κλάδος διατήρησε σε όλη την περίοδο της τρέχουσας κρίσης στάση αναμονής ως προς τα επενδυτικά τους σχέδια καθώς διέθεταν ήδη πλείστα αδιάθετα ακίνητα.

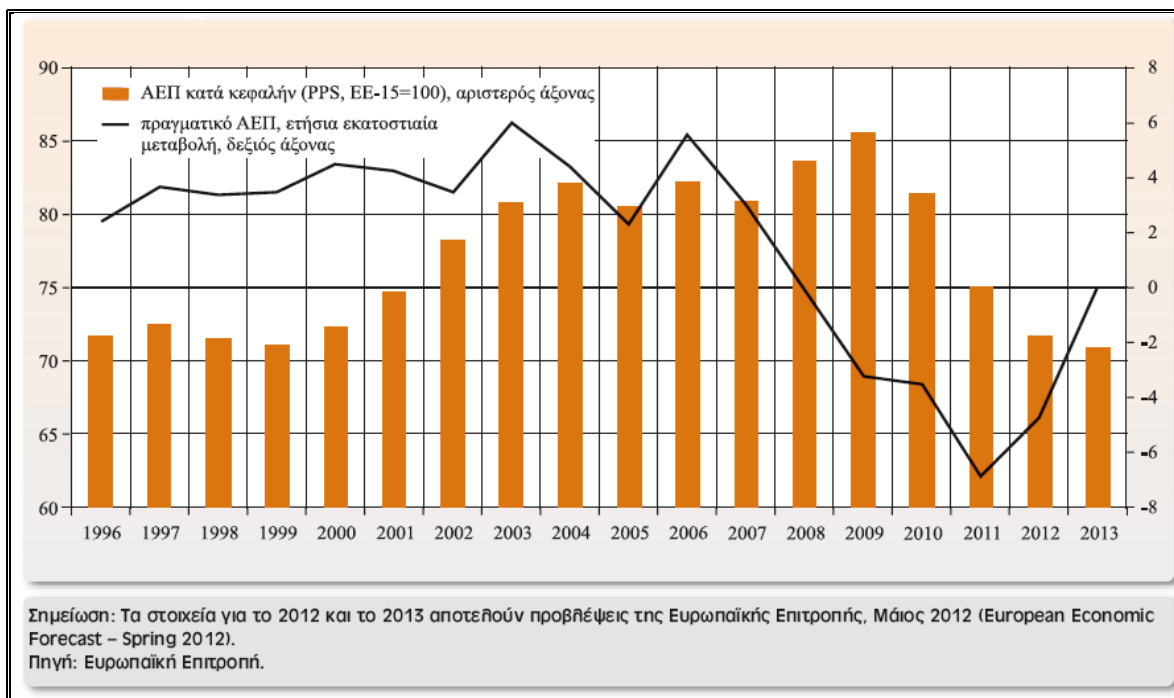
## **2.5 Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές στην αγορά ακινήτων στην οικονομική κρίση**

Όπως αναφέραμε και παραπάνω η αγορά των ακινήτων είναι άμεσα συνδεδεμένη με την οικονομία μιας χώρας συμβάλει στην ανάπτυξη αυτής και επηρεάζεται άμεσα από τις οικονομικές εξελίξεις. Επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες που αφορούν αυτή και ως εκ τούτου προσαρμόζεται ανάλογα με τα δεδομένα και τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης. Παρακάτω κάνουμε μια προσπάθεια να αναφέρουμε και να προσεγγίσουμε μερικούς από τους παράγοντες που επιδρούν στην κτηματαγορά μέσα στην οικονομική κρίση.

### **2.5.1 Διαθέσιμο εισόδημα**

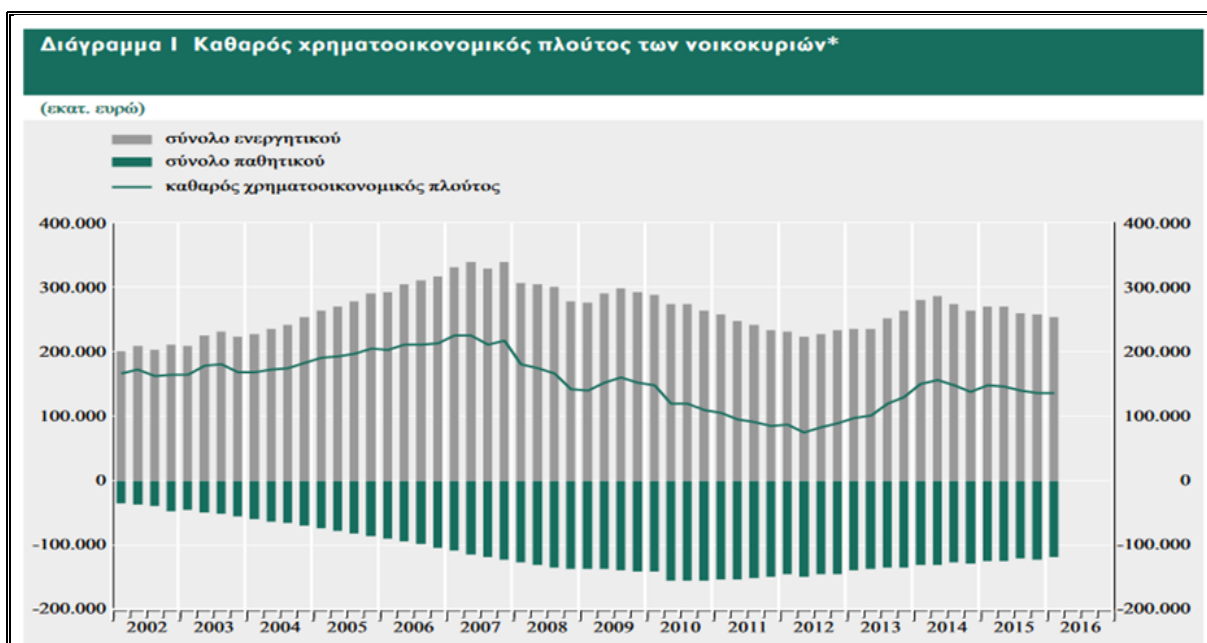
Η Ελληνική οικονομία γνώρισε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 έως και το 2007. Οι πραγματικοί ρυθμοί ανάπτυξης της Ελληνικής οικονομίας την περίοδο 1996 έως 2007 ήταν κατά μέσο όρο 3,8% και ήταν υψηλότεροι των ευρωπαϊκών που ο μέσος όρος έφτανε την ίδια περίοδο στο 2,3%. (4)

Όταν αυξάνεται το ΑΕΠ, αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα, το γεγονός αυτό οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης για ακίνητα άρα και σε άνοδο των τιμών τους.



Εικόνα 18: Διάγραμμα - Ελλάδα: ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης και σύγκλιση βιοτικού επιπέδου

Είναι σημαντική η μελέτη και ανάλυση της συμπεριφοράς των νοικοκυριών όσον αφορά την αποταμίευση και κατανάλωση. Η κατανάλωση επηρεάζει την ζήτηση άρα και την οικονομία. Η αποταμίευση καθορίζει το διαθέσιμο κεφάλαιο οδηγεί σε σταθερότητα την οικονομία και οδηγεί σε μελλοντικές αναπτυξιακές οικονομικές δυνατότητες.



Εικόνα 19: Διάγραμμα - καθαρός χρηματοοικονομικός πλούτος των νοικοκυριών  
 Πηγή : Τράπεζα Της Ελλάδος

Το διάγραμμα 1 παρουσιάζει την εξέλιξη του καθαρού χρηματοοικονομικού πλούτου των Ελληνικών νοικοκυριών ο οποίος ορίζεται σύμφωνα με τον ESA 2010, ως η διαφορά μεταξύ του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού κατά την περίοδο Α' τρίμηνο 2002 έως Α' τρίμηνο του 2016.

Από το διάγραμμα διακρίνουμε τρεις περιόδους:

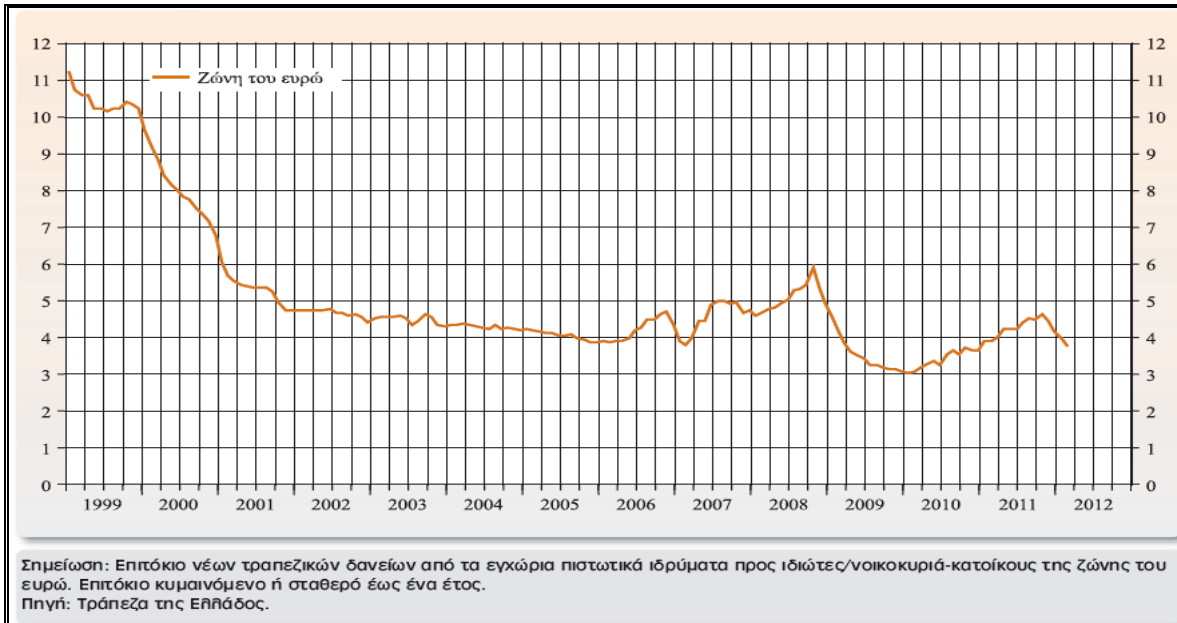
- Α' τρίμηνο 2002 έως Δ' τρίμηνο 2007 όπου παρατηρείται αύξηση του καθαρού χρηματοοικονομικού πλούτου των Ελληνικών νοικοκυριών κατά 30,40% με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής 2,6% στην περίοδο αυτή.
- Α' τρίμηνο του 2008 έως Β' τρίμηνο του 2012 όπου ο καθαρός χρηματοοικονομικός πλούτος έχει υποστεί μείωση κατά 65,30% σε σχέση με το Α' τρίμηνο του 2008, με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής 18,40% στην περίοδο αυτή.
- Γ' τρίμηνο του 2012 έως Α' τρίμηνο του 2016, όπου οι συνολικές υποχρεώσεις των νοικοκυριών περιορίζονταν -20,90% με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής -5,20%, ενώ παράλληλα αυξανόταν η αξία του συνολικού ενεργητικού τους 12,90% με μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής περιόδου 3,40%. (Μάνου –Παπαπέτρου τράπεζα της Ελλάδος οικον. Δελτίο 2016).

## 2.5.2 Επιτόκια και πιστωτική επέκταση

Σημαντικό ρόλο για την αγορά ακινήτων έπαιξε στην Ελλάδα η πιστωτική επέκταση.

Όπως διαπιστώνεται και από το διάγραμμα τα επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια νοικοκυριών αποκλιμακώθηκαν με ταχείς ρυθμούς στα τέλη της δεκαετίας του 1990 και παρέμειναν σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα όλη την πρώτη δεκαετία του 21<sup>ου</sup> αιώνα. Τον Ιανουάριο του 2010 έπεσαν στο ιστορικά χαμηλό επίπεδο του 3,05%. Ακολούθησε μια ανοδική περίοδος με τα επιτόκια να βρίσκονται στο 3,77% τον Φεβρουάριο του 2012.

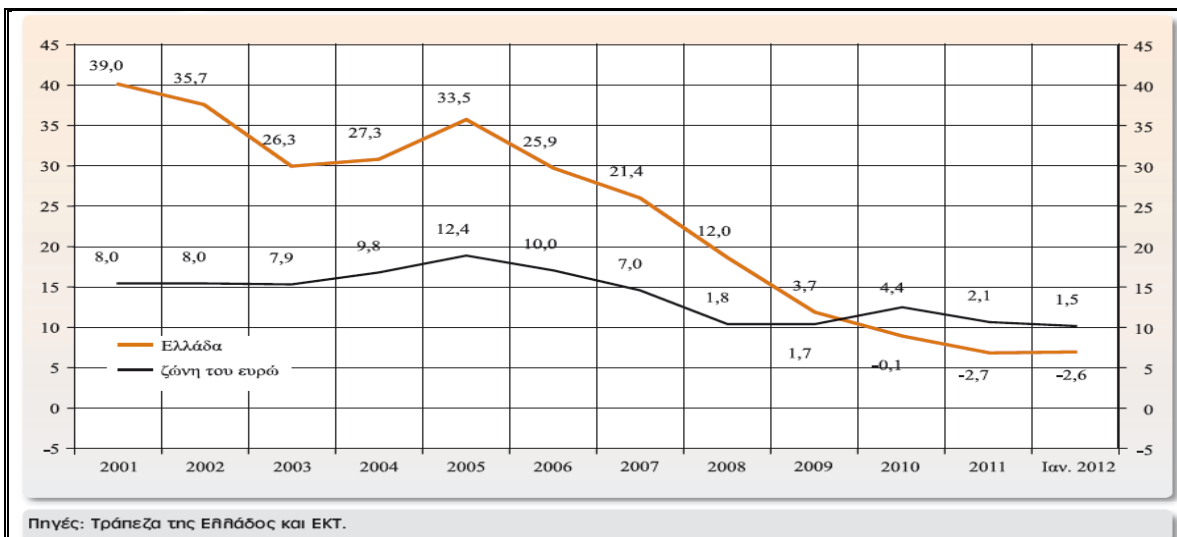
Η μείωση αυτή των επιτοκίων οφείλεται κυρίως στην σταδιακή απελευθέρωση της Ελληνικής τραπεζικής αγοράς την δεκαετία του 1990 στον έντονο ανταγωνισμό που αναπτύχθηκε μεταξύ των τραπεζών, στην αποκλιμάκωση του κόστους του χρήματος εξαιτίας της πορείας εισόδου στην ΟΝΕ και της τελικής επιτυχίας αυτής, στην συγκράτηση του πληθωρισμού και φυσικά στην διεθνή συγκυρία (παγκόσμια ανάπτυξη, υψηλή ρευστότητα, χαμηλά επιτόκια). **(10)**



Εικόνα 20: Διάγραμμα - επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα (εκατοστιαίες μονάδες)

ΠΗΓΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Από την πλευρά της προσφοράς η πιστωτική επέκταση υπήρξε θεαματική, ενώ υπήρξε παράλληλα υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια λόγω χαμηλών επιτοκίων και αύξησης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών. Τα νοικοκυριά την περίοδο αυτή προτίμησαν να επενδύσουν τις αποταμιεύσεις τους σε ακίνητα και για ιδιοκατοίκηση και λόγω ότι θεωρούνταν σαν την πιο ασφαλή επένδυση, η επένδυση σε γη και ακίνητα σε σχέση με άλλες μορφές επένδυσης

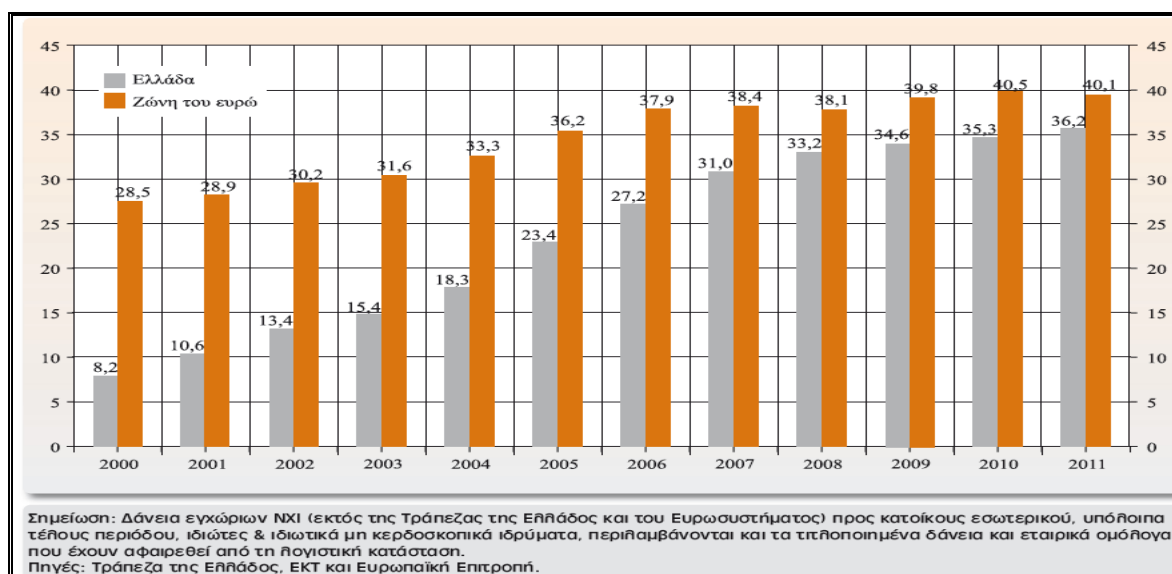


Εικόνα 21: Διάγραμμα - ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης, Ελλάδα και ζώνη του ευρώ (στεγαστικά δάνεια ετήσια εκατοστιαία μεταβολή)

ΠΗΓΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ



Σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα την τελευταία δεκαετία πριν την οικονομική κρίση από το 2001 έως 2009 τα στεγαστικά δάνεια αυξήθηκαν με υψηλότερους ρυθμούς σε σχέση με αυτούς στην ζώνη του ευρώ. Στην συνέχεια εξαιτίας της οικονομικής κρίσης η ζήτηση σε στεγαστικά δάνεια μειώθηκε. Η μείωση ξεκίνησε στα μέσα του 2010 με -0,09% ετησίως και από το 2001 και μετά παρουσιάστηκε μια αύξηση του ρυθμού -2,7% ετησίως. Αυτό οφείλεται στα πιο αυστηρά κριτήρια που έθεσαν οι τράπεζες στην χορήγηση δανείων, στην έλλειψη ρευστότητας καθώς και στην μείωση της ζήτησης από την πλευρά των εν δυνάμει αγοραστών – επενδυτών στις συνθήκες αυτές της αβεβαιότητας να επενδύσουν σε ακίνητα.



Εικόνα 22: Διάγραμμα - πιστωτική επέκταση : σύγκλιση με την ζώνη του ευρώ (στεγαστικά δάνεια % του ΑΕΠ) ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων το 2000 ήταν 11,2 δις ευρώ (8,2% του ΑΕΠ) και το 2011 έφτασαν τα 78 δις ευρώ (36,2% του ΑΕΠ).

Αντίστοιχα στην ευρωζώνη τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων το 2000 έφτασαν τα 1875,80 δις ευρώ (28,50% του ΑΕΠ) και το 2011 έφτασαν τα 3.784,30 δις ευρώ (40,10% του ΑΕΠ). Η Ελλάδα ουσιαστικά συγκλίνει με την ζώνη του ευρώ. ( πάνω διάγραμμα)

Μια σημαντική διαπίστωση σε πρόσφατες έρευνες είναι η σχέση μεταξύ υψηλής μόχλευσης και της ανταπόκρισης μιας οικονομίας σε μια εξωτερική διαταραχή. **(12)**

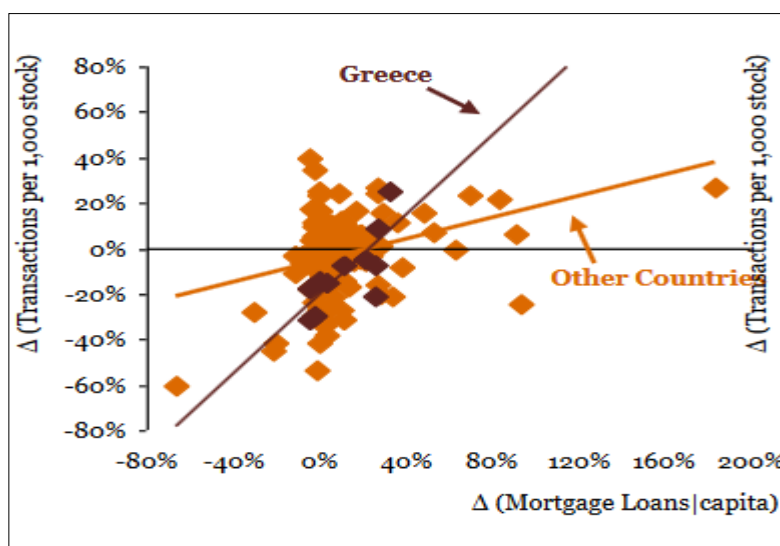
Όταν σε μια οικονομία η μόχλευση είναι υψηλή, το χρέος η αξία των ακινήτων και το ΑΕΠ αντιδρούν λιγότερο σε θετικές διαταραχές, όπως συνέβαινε την περίοδο πριν την οικονομική κρίση, αλλά είναι περισσότερο ευάλωτα σε αρνητικές διαταραχές, επιδεινώνοντας περισσότερο την ύφεση.

### 2.5.3 Ρευστότητα και στεγαστική πίστη

Σαν ρευστότητα στην κτηματαγορά εννοούμε το διαθέσιμο κεφάλαιο που μπορεί να διαθέσει κάποιος για την αγορά ενός ακινήτου, αλλά και την ευκολία με την οποία μπορεί ένα ακίνητο να πωληθεί με σκοπό να αποφέρει στον πωλητή ένα κεφάλαιο. Η οικονομική κρίση έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την ρευστότητα η μείωση της οποίας οδηγεί σε μείωση της ζήτησης ακινήτων και κατά συνέπεια και μείωσης της τιμής τους.

Η ρευστότητα επιτυγχάνεται στην κτηματαγορά με τον τραπεζικό δανεισμό μέσω των στεγαστικών δανείων. Λόγο της οικονομικής κρίσης, στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα σημειώθηκε σημαντική μείωση των στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες διότι οι έλεγχοι και τα κριτήρια για την χορήγηση δανείων έγιναν πιο αυστηροί.

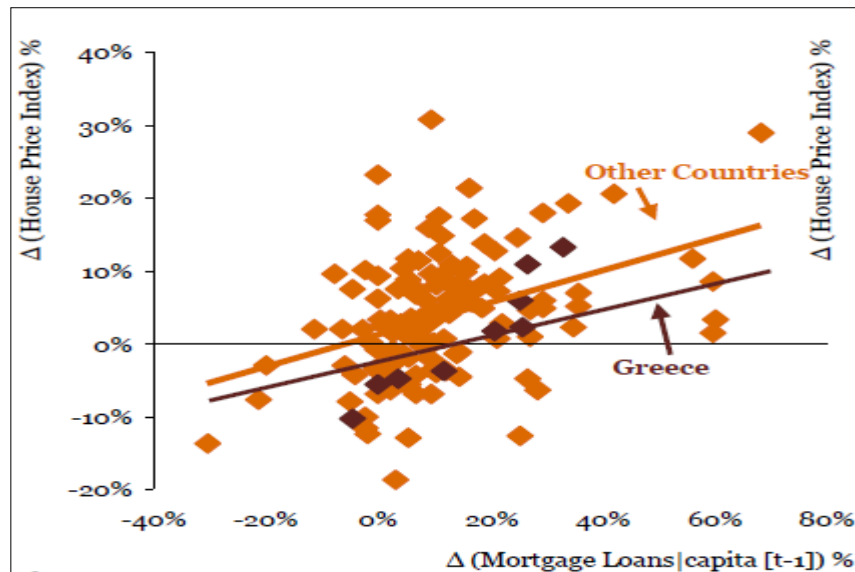
Στην εικόνα φαίνεται πως επηρεάζει η μείωση του ποσοστού του ποσού των δανείων την ποσοστιαία ζήτηση σε ακίνητα.



Εικόνα 23: Επιρροή των τιμών των κατοικιών ανάλογα με τον κατά κεφαλήν ΑΕΠ

Πηγή: European Mortgage Federation-PWC

Η ζήτηση στην αγορά ακινήτων επηρεάζεται επίσης και από τα επιτόκια και την διατήρησή τους σε ψηλά επίπεδα λόγω της οικονομικής κρίσης τα οποία οδηγούν σε μείωση της ζήτησης σε στεγαστικά δάνεια και ως εκ τούτου σε μείωση της ζήτησης για αγορά ακινήτων και κατά συνέπεια μείωσης των τιμών αυτών.



Εικόνα 24: Επιρροή του δείκτη τιμών των κατοικιών ανάλογα με τα στεγαστικά δάνεια

Πηγή: European Mortgage Federation-PWC

#### 2.5.4 Λόγος τιμών προς ενοίκια

Η αγορά ακινήτου ως επένδυση έχει ως σκοπό την εκμετάλλευση του ακινήτου μέσω μίσθωσης και την απολαβή εισοδήματος από την μίσθωση αυτή. Στην περίπτωση αυτή σημαντικό ρόλο παίζει η τιμή του μισθώματος.

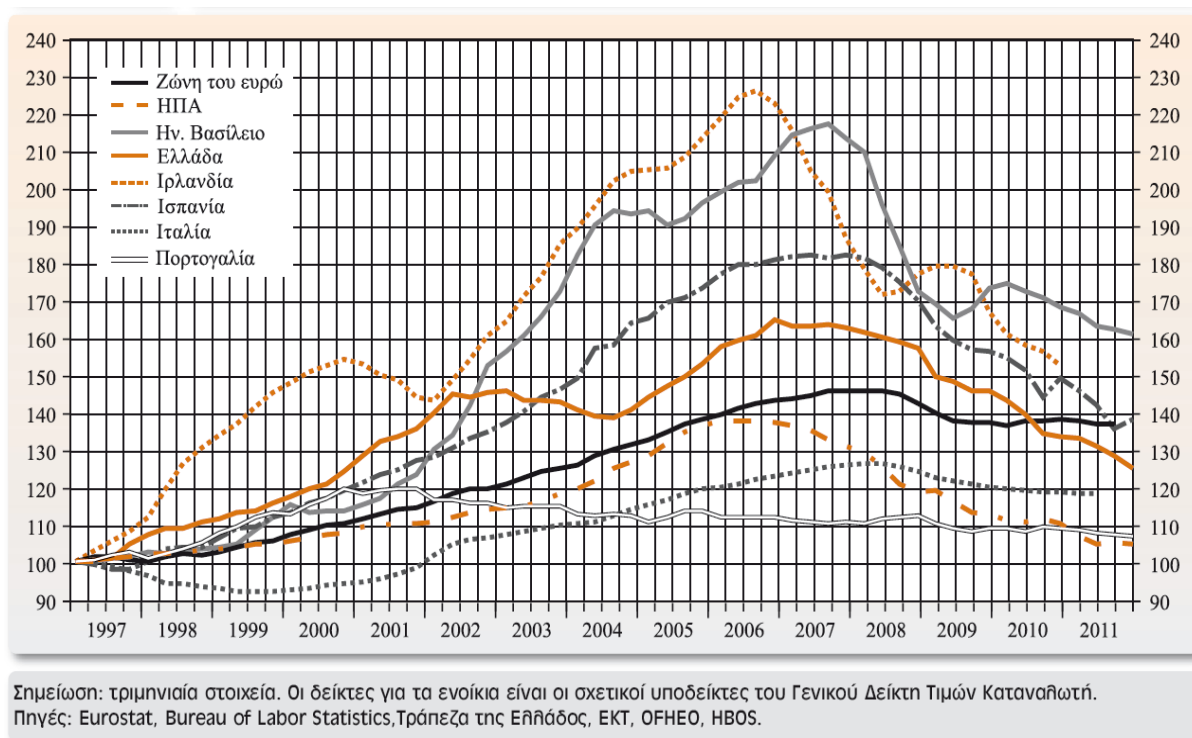
Όταν τα μισθώματα είναι σε υψηλά επίπεδα θα αποδώσουν γρήγορα το κεφάλαιο που θα απαιτηθεί για την απόκτησή τους είναι έτσι μια καλή επενδυτική επιλογή η αγορά ακινήτου και η ζήτηση των επενδυτών στην κτηματαγορά παρουσιάζει αύξηση. Όταν υπάρχει αύξηση της προσφοράς ακινήτων μειώνεται η ζήτηση και συνεπώς μειώνεται η απόδοση αυτών καθώς και το ενδιαφέρον των επενδυτών.

Ο αγοραστής κατά την αγορά ενός ακινήτου ως επένδυση πρέπει να λάβει υπόψη του την αναλογία του δείκτη τιμών του ακινήτου με τα έσοδα από μισθώματα που αναμένεται να εισπράξει ο οποίος ονομάζεται ρυθμός απόδοσης κεφαλαίου.

Η αύξηση του λόγου τιμών προς τα ενοίκια οφείλεται εξ' ορισμού είτε σε επιτάχυνση του ρυθμού απόδοσης των αναμενόμενων μελλοντικών ενοικίων είτε σε μείωση των μελλοντικών απαιτούμενων αποδόσεων, είτε και στα δύο. Οι απαιτούμενες αποδόσεις των επενδυτών περιλαμβάνουν εκτός από ένα ονομαστικό επιτόκιο δανεισμού, τα πιθανά φορολογικά οφέλη από τον δανεισμό, το ασφάλιστρο κινδύνου του επενδυτή κ.α.

Ο δείκτης για την Ελλάδα σημείωσε σημαντική άνοδο μέχρι το 2002 και έδειξε να σταθεροποιείται μέχρι το 2004, οπότε και κινήθηκε εκ νέου ανοδικά.

Από τις αρχές του 2009 βρίσκεται σε πτώση και το 4<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2011 είχε φτάσει στα επίπεδα του τέλους του 2000.



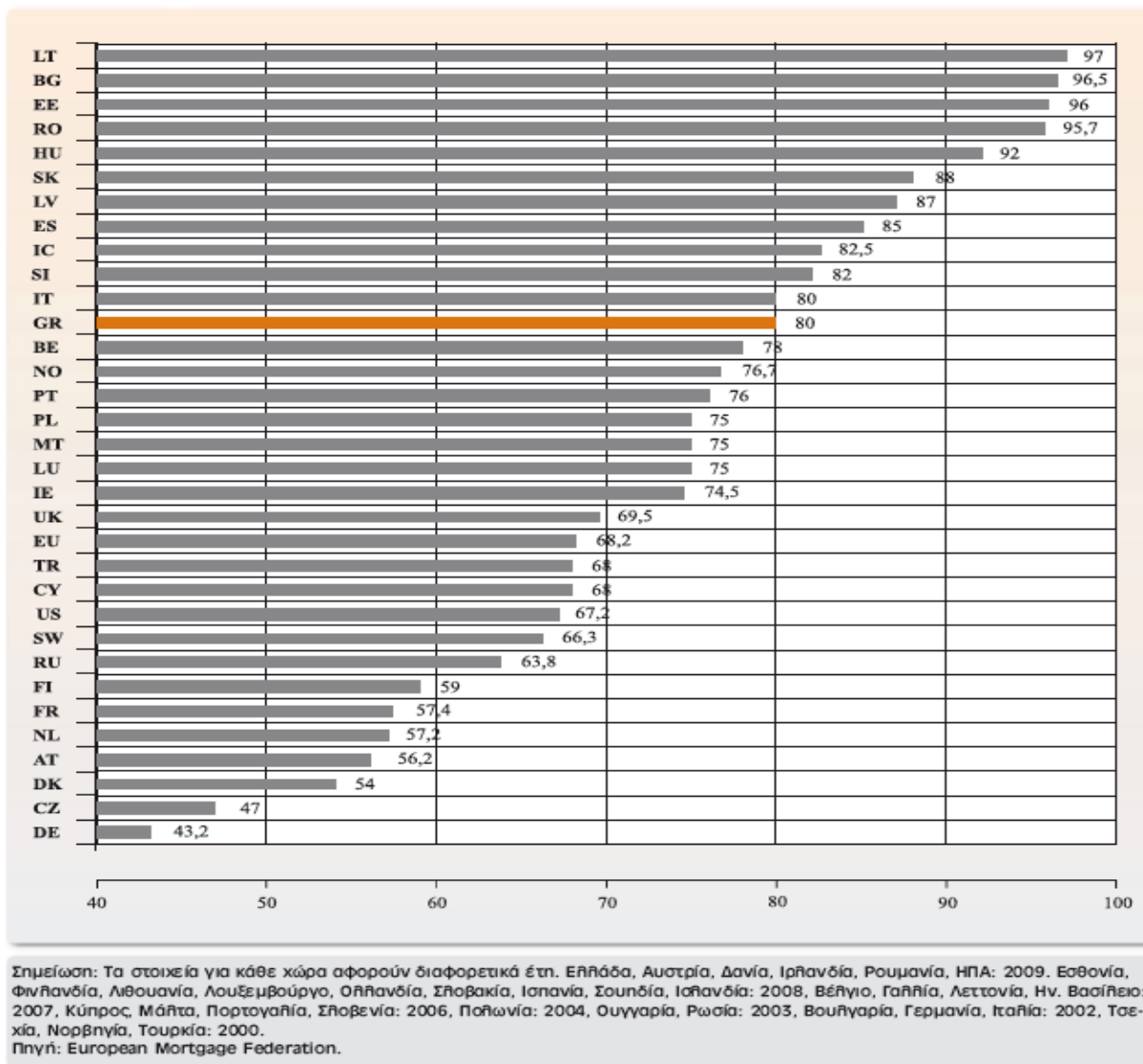
Εικόνα 25: Η εξέλιξη του δείκτη τιμών των κατοικιών προς τα ενοίκια  
 Πηγή: ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Στο παραπάνω διάγραμμα απεικονίζεται η εξέλιξη του δείκτη τιμών των κατοικιών ως προς έναν αντίστοιχο δείκτη ενοικίων για την Ελλάδα και άλλες επτά χώρες. Οι δείκτες ξεκινούν με βάση το 100 στο 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 1997 και δείχνουν πόσο παραπάνω από τα ενοίκια αυξήθηκαν οι τιμές των κατοικιών. Αύξηση του λόγου των τιμών προς τα ενοίκια παρατηρείται σε όλες τις χώρες κατά την περίοδο πριν την εκδήλωση της κρίσης.

Τα ενοίκια περιγράφουν την μικτή ετήσια απόδοση μιας επένδυσης σε κατοικίες και κατά συνέπεια η διαχρονική πρόοδος των ενοικίων επιδρά και στην πρόοδο των τιμών. (4)

## 2.5.5 Ιδιοκατοίκηση

Ένα από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστική στην Ελληνική αγορά ακινήτων στην Ελλάδα είναι τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης. Στην Ελλάδα το 80% των κατοικιών είναι ιδιότητες.



Εικόνα 26: Ιδιοκατοίκηση ως ποσοστό % του αριθμού των κατοικιών.

ΠΗΓΗ: European Mortgage Federation

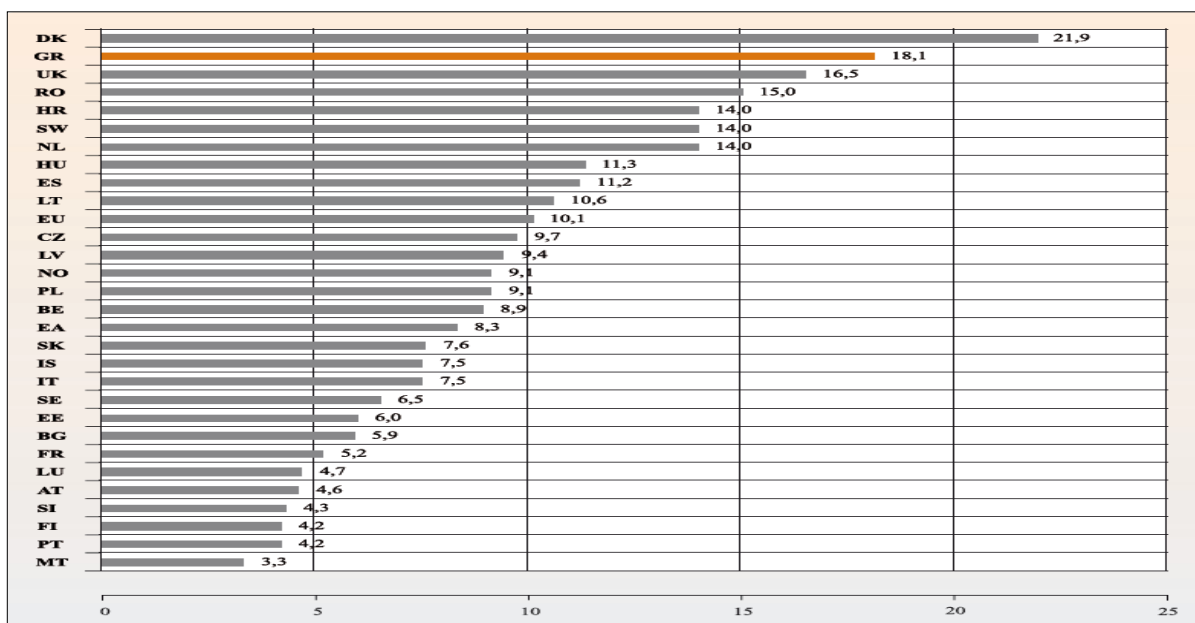
Σύμφωνα με στοιχεία από τις έρευνες EU-SILK της Ευρωπαϊκής επιτροπής, στην Ελλάδα το 2010 το 77,20% του πληθυσμού κατοικούσε σε ιδιότητα ακίνητο. Από αυτά το 77,40% (59,80% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιότητα ακίνητο το οποίο δεν βαρύνεται από υποθήκη ή δάνειο. Το υπόλοιπο 22,60% (17,50% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιότητα κατοικία η οποία βαρύνεται με κάποιο δάνειο. Το 22,80% του συνολικού πληθυσμού κατοικεί σε ακίνητο για το οποίο καταβάλλει κάποιας μορφής ενοίκιο.

Τα ακίνητα στην Ελλάδα θεωρούνται ως μια ασφαλής και αξιόπιστη επένδυση, που παρέχει προστασία από τον πληθωρισμό και τις διάφορες πολιτικές και οικονομικές κρίσεις. (4)

### 2.5.6 Πιεσμένα Ελληνικά Νοικοκυριά

Ένας παράγοντας που επιδρά στην Ελληνική αγορά κατοικίας, η εξέλιξη του οποίου αποτελεί ανησυχητικό προμήνυμα για το μέλλον της αγοράς, είναι οι εισοδηματικές αντοχές των Ελληνικών νοικοκυριών. Λόγω του χαμηλού εισοδήματος το βιοτικό επίπεδο των Ελλήνων στην κρίση παραμένει πιεσμένο, κατά συνέπεια και οι δαπάνες που αφορούν την κατοικία θα είναι συρρικνωμένες.

Από έρευνα εισοδήματος και συνθηκών διαβίωσης της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EU-SILK) για το 2010 δείχνει ότι το 18,10% του συνολικού πληθυσμού της χώρας ζούσε σε νοικοκυριά που δαπανούσαν το 40% ή περισσότερο του εισοδήματός τους για έξοδα που αφορούσαν την κατοικία τους όπως είναι το στεγαστικό δάνειο, ενοίκιο, συντηρήσεις, ρεύμα κ.λ.π. (4)



Εικόνα 27: Επιβάρυνση εισοδήματος λόγω κόστους στέγασης

ΠΗΓΗ: Eurostat(EU-SILK)

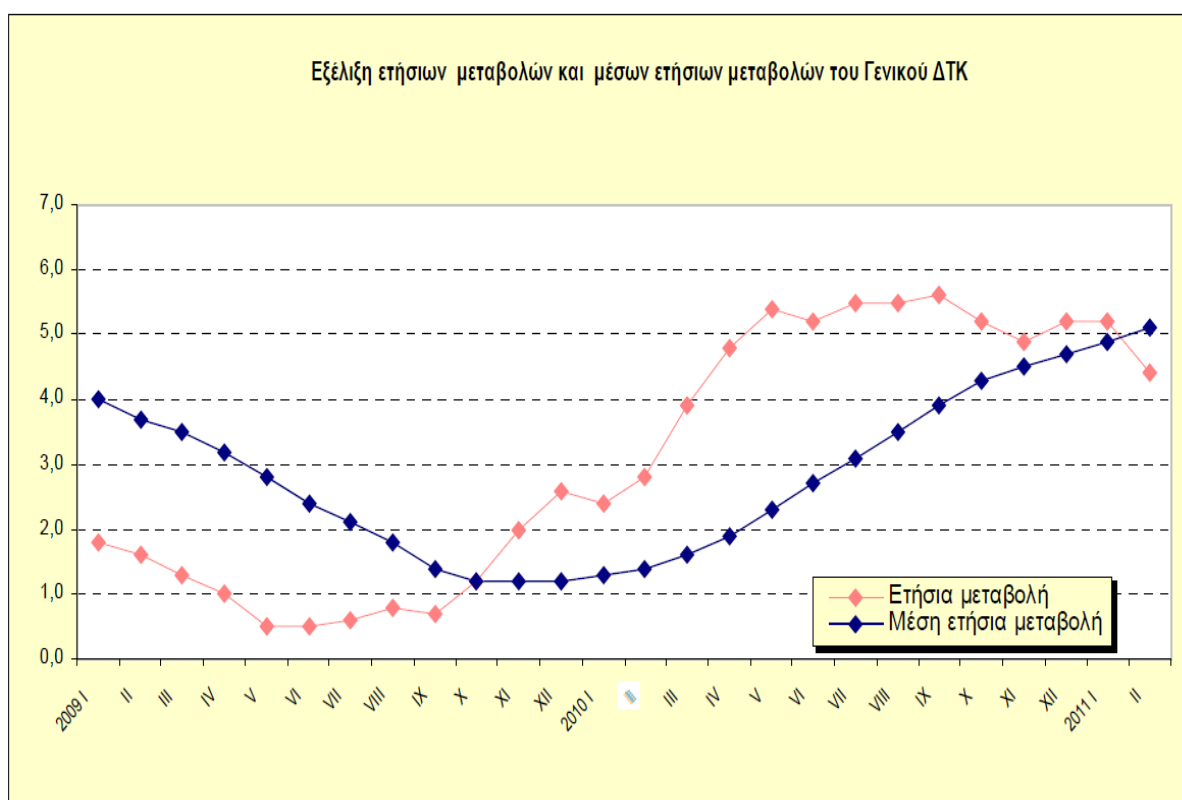
Στο παραπάνω διάγραμμα φαίνεται η επιβάρυνση του εισοδήματος λόγω κόστους στέγασης 2010 (ποσοστό % του συνολικού πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριό το οποίο δαπανά το 40% ή περισσότερο του ισοδύναμου διαθέσιμου εισοδήματος για την στέγασή του).

## 2.5.7 Πληθωρισμός

Η επίδραση του πληθωρισμού στις τιμές των αγαθών και ειδικότερα στην αγορά ακινήτων είναι πολύ σημαντικός για την ομαλή λειτουργία μιας οικονομίας.

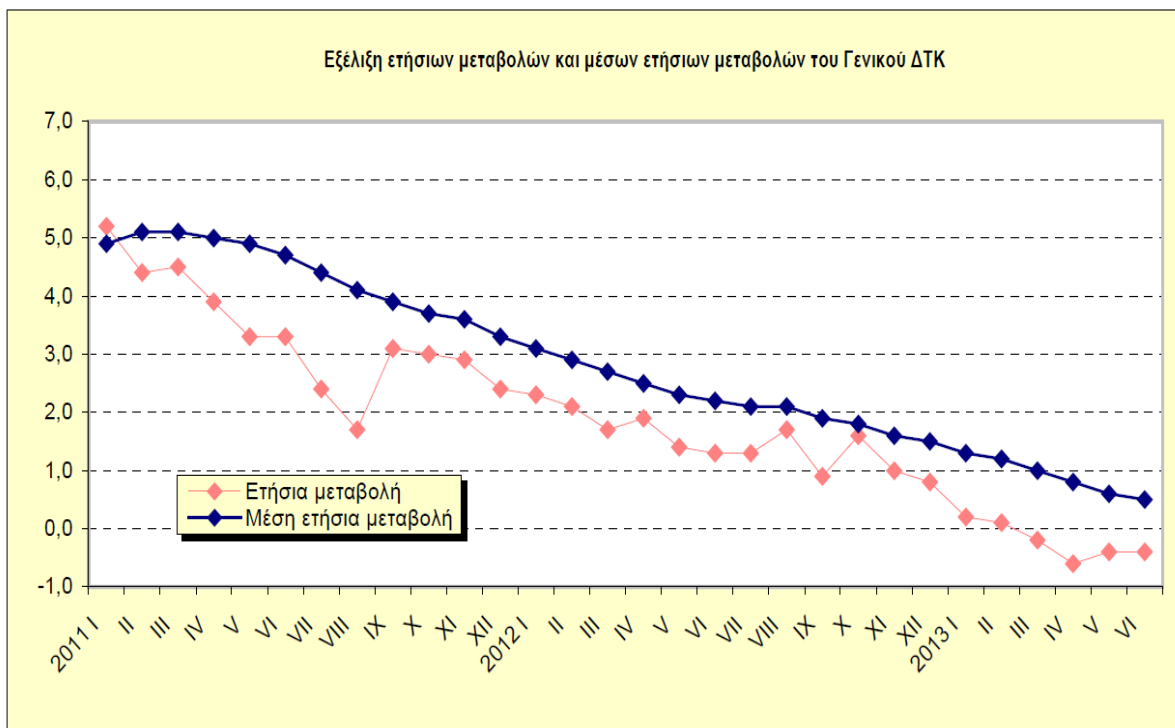
Η οικονομική κρίση των τελευταίων χρόνων παρουσίασε πολλά φαινόμενα αποπληθωρισμού με συνέπεια ο δείκτης τιμών του καταναλωτή να παρουσιάζει μειώσεις. Όταν ο πληθωρισμός είναι αρνητικός οδηγούμαστε σε μειώσεις τιμών των αγαθών άρα και των τιμών των ακινήτων, οι οποίες με την σειρά τους οδηγούν σε αύξηση της ζήτησης. Στην οικονομική κρίση των τελευταίων χρόνων όμως δεν παρατηρήθηκε αυτό το φαινόμενο και οι ζήτηση σε ακίνητα ήταν εξαιρετικά μειωμένη.

Σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής ( εικόνα ) φαίνεται η διακύμανση του δείκτη τιμών από το 2009 με την εμφάνιση της κρίσης έως το 2017 και παρατηρείται για πρώτη φορά από το 2013 και μετά ο δείκτης τιμών καταναλωτή βρίσκεται με θετικό πρόσημο. (<https://www.statistics.gr>)



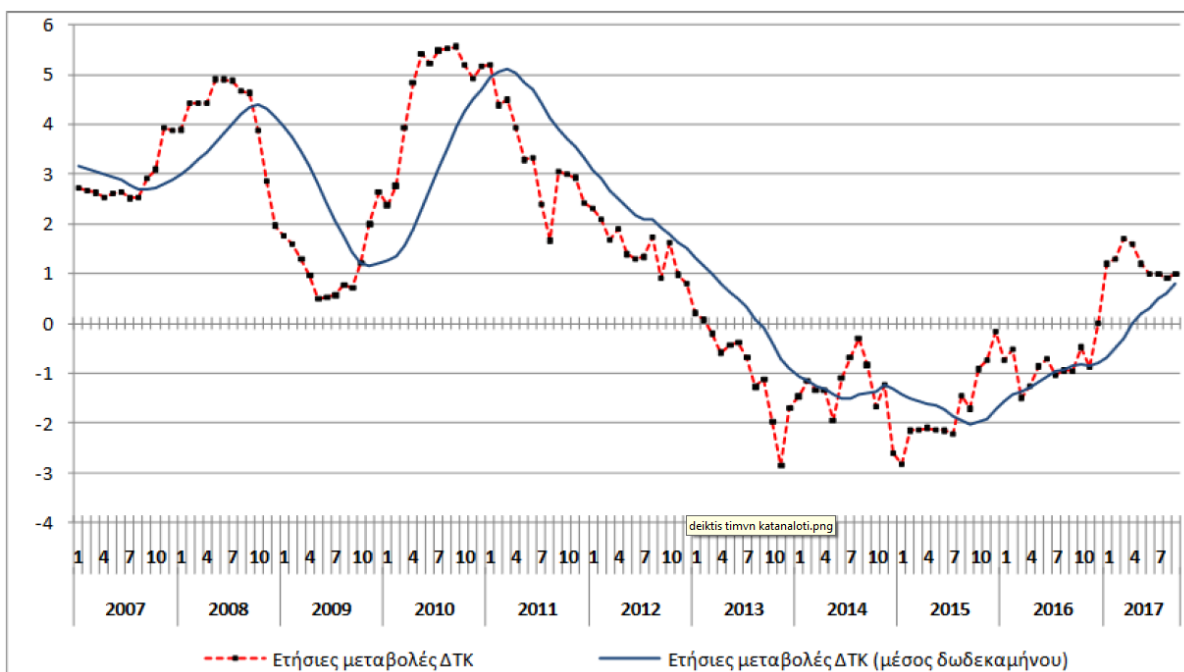
Εικόνα 28: Εξέλιξη ετησίων μεταβολών και μέσων ετησίων μεταβολών του δείκτη τιμών (2009-2011)

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ



Εικόνα 29: Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών και μέσων ετήσιων μεταβολών του δείκτη τιμών (2011-2013)

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ



Εικόνα 30: Εξέλιξη ετήσιων μεταβολών και μέσων ετήσιων μεταβολών του δείκτη τιμών (2007-2017)

ΠΗΓΗ: ΕΛΣΤΑΤ



Σαν συμπέρασμα θα μπορούσαμε να πούμε ότι με δεδομένο ότι ο πληθωρισμός από το 2017 και μετά έχει θετικό πρόσημο η αγορά ακινήτων αρχίζει και παρουσιάζει μια μικρή άνοδο για πρώτη φορά μετά την εμφάνιση της κρίσης. Η άνοδος αυτή δεν είναι απαραίτητο να συνδέεται με αύξηση της ζήτησης σε ακίνητα που εν μέρει συμβαίνει και αυτό αλλά αποτελεί ένα ευοίωνο σημάδι που μας φανερώνει την τάση που θα κινηθεί η κτηματαγορά μελλοντικά.

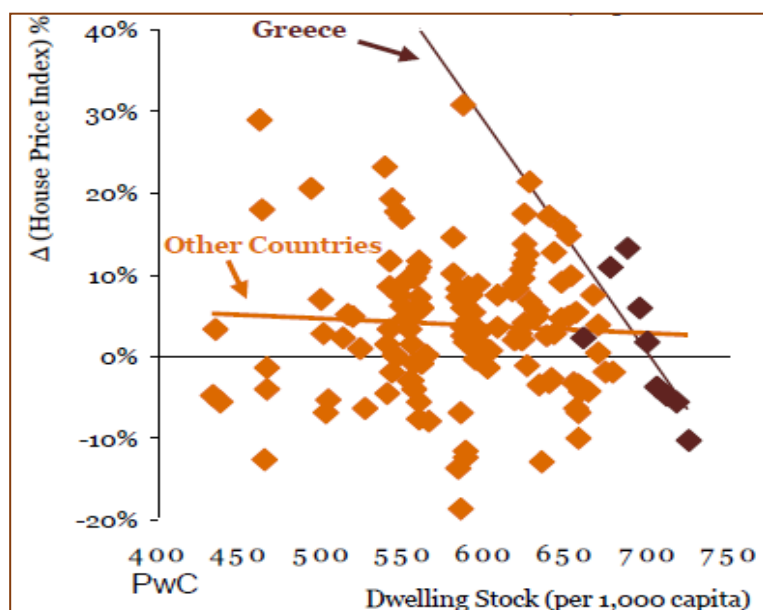
### 2.5.8 Αδιάθετα ακίνητα και δείκτης τιμών

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει τις τιμές των ακινήτων και που τα χρόνια της κρίσης αποκτά μεγάλη σημασία είναι ο αριθμός των ακινήτων που παρέμειναν αδιάθετα λόγω των συνεπειών της κρίσης.

Στα χρόνια της οικονομικής κρίσης η ζήτηση των ακινήτων πέφτει και έτσι παραμένουν αδιάθετα και ανεκμετάλλευτα πολύ μεγάλος αριθμός αυτών. Συνεπώς η προσφορά των ακινήτων αυξάνεται και αυτό οδηγεί σε μείωση των τιμών τους.

Τα χρόνια της οικονομικής κρίσης τα νέα ακίνητα έχουν μειωθεί σε πολύ μεγάλο ποσοστό και το σύνολο των αδιαθέτων ακινήτων είναι κυρίως από τα τελευταία χρόνια πριν την εμφάνισή της.

Στην παρακάτω εικόνα φαίνεται πόσο επηρεάζει τον δείκτη τιμών των ακινήτων η ποσότητα των αδιαθέτων ακινήτων, και ειδικότερα πως μεταβάλλονται οι τιμές των οικιστικών ακινήτων σε σχέση με την ποσότητα των αδιαθέτων ανά 1000 άτομα.



Εικόνα 31: Επιρροή του δείκτη τιμών κατοικιών σε σχέση με τα αδιάθετα ακίνητα

Πηγή: European Mortgage Federation-PWC

Η αύξηση του αριθμού των αδιάθετων ακινήτων οδηγεί σε μείωση του δείκτη τιμών αυτών σε ένα σύνολο χωρών που εξετάζονται. Για την Ελλάδα η έντονη κλίση της καμπύλης σημαίνει ότι λόγω της οικονομικής κρίσης ο αριθμός των αδιάθετων ακινήτων έχει μεγαλύτερη επίδραση στην διαμόρφωση των τιμών τους.

Με βάση πρόσφατα στοιχεία η αποκλιμάκωση των τιμών στην αγορά των κατοικιών συνεχίστηκε με πιο έντονο ρυθμό στους πρώτους εννέα μήνες του 2012 οπότε και φάνηκε να κάμπτεται σημαντικά η σχετική ανθεκτικότητα των τιμών κυρίως των νεόδμητων κατοικιών. Ειδικότερα με βάση στοιχεία που προέρχονται από πιστωτικά ιδρύματα οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 9,4%, 10,20% και 11,70% το α', β' και γ' τρίμηνο του 2012 αντίστοιχα. Αναλυτικότερα η μείωση των τιμών το α', β' και γ' τρίμηνο 2012 σε σχέση με το αντίστοιχο του 2011 ήταν 10,20%, 10,70% και 13,50% για νέα διαμερίσματα και 8,60%, 9,80% και 10,50% αντίστοιχα για τα παλαιά. (14)

Δείκτες	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>1 Δείκτες τιμών κατοικιών (νέες σειρές)</b>								
<b>Σύνολο διαμερισμάτων (επικράτεια)</b>	-	-	5,9	1,7	-3,7	-4,7	-5,4	-11,7 (γ' τρίμ.)
<b>α. Κατά παλαιότητα</b>								
<b>α1. Νέα (έως 5 ετών)</b>	-	-	7,2	2,3	-2,0	-4,2	-4,9	-13,5 (γ' τρίμ.)
<b>α2. Παλαιά (άνω των 5 ετών)</b>	-	-	5,2	1,3	-4,8	-5,0	-5,7	-10,5 (γ' τρίμ.)
<b>β. Κατά γεωγραφική περιοχή: Σύνολο</b>								
<b>i. Αθήνα</b>	-	-	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-12,3 (γ' τρίμ.)
<b>ii. Θεσσαλονίκη</b>	-	-	7,0	1,5	-6,0	-7,4	-6,9	-10,6 (γ' τρίμ.)
<b>iii. Άλλες μεγάλες πόλεις</b>	-	-	6,3	1,8	-2,7	-5,3	-4,0	-10,1 (γ' τρίμ.)
<b>iv. Λοιπές περιοχές</b>	-	-	4,6	3,3	-1,9	-5,8	-4,2	-12,4 (γ' τρίμ.)
<b>β1. Κατά γεωγραφική περιοχή: Νέα (έως 5 ετών)</b>								
<b>i. Αθήνα</b>	-	-	9,6	0,0	-3,5	-2,7	-6,6	-14,8 (γ' τρίμ.)
<b>ii. Θεσσαλονίκη</b>	-	-	3,7	3,5	-5,3	-6,8	-8,1	-15,4 (γ' τρίμ.)
<b>iii. Άλλες μεγάλες πόλεις</b>	-	-	7,8	2,4	-2,1	-4,3	-3,0	-12,1 (γ' τρίμ.)
<b>iv. Λοιπές περιοχές</b>	-	-	4,1	5,4	1,0	-5,7	-3,4	-12,4 (γ' τρίμ.)
<b>β2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Παλαιά (άνω των 5 ετών)</b>								
<b>i. Αθήνα</b>	-	-	4,5	1,4	-5,2	-3,5	-6,3	-11,0 (γ' τρίμ.)
<b>ii. Θεσσαλονίκη</b>	-	-	8,4	0,6	-6,3	-7,6	-6,3	-8,5 (γ' τρίμ.)
<b>iii. Άλλες μεγάλες πόλεις</b>	-	-	5,3	1,4	-3,2	-6,1	-4,8	-8,5 (γ' τρίμ.)
<b>iv. Λοιπές περιοχές</b>	-	-	5,0	1,4	-4,4	-5,9	-5,0	-12,4 (γ' τρίμ.)
<b>2 Δείκτες τιμών κατοικιών (προηγούμενες σειρές)</b>								
<b>Αστικές περιοχές</b>	10,9	13,0	6,2	1,5	-4,3	-4,4	-5,5	-11,3 (γ' τρίμ.)
<b>α. Αθήνα</b>	8,6	11,7	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-12,3 (γ' τρίμ.)
<b>β. Λοιπές αστικές περιοχές<sup>1</sup></b>	13,4	13,0	3,8	2,6	-2,9	-6,7	-7,5	-11,3 (β' τρίμ.)
<b>3 Δείκτης τιμών ενοικίων</b>	4,2	4,4	4,5	3,9	3,6	2,4	0,8	-1,7 (10μηνο)
<b>4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100)<sup>2</sup></b>	90,9	98,7	100,0	97,9	91,0	84,7	79,4	71,4 (γ' τρίμ.)
1 Στοιχεία που συλλέγονται τα υποκαταστήματα της ΤτΕ, κυρίως από μεσιτικά γραφεία.								
2 Απόλυτες τιμές.								
Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος και Ελληνική Στατιστική Αρχή (δείκτης τιμών ενοικίων).								

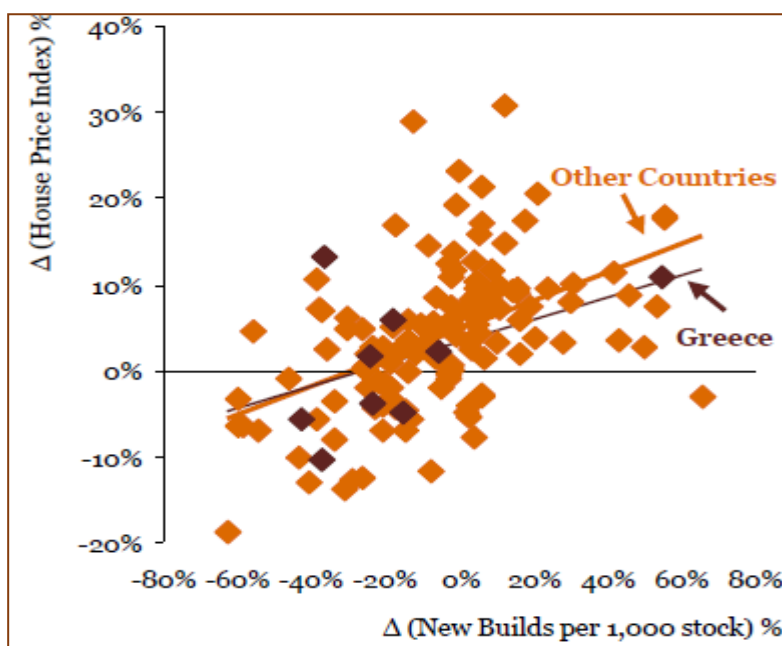
Εικόνα 32: Δείκτες τιμών κατοικιών και ενοικίων

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

## 2.5.9 Κόστος κατασκευής οικοδομών και συναλλαγές στην αγορά ακινήτων

Στην περίοδο της οικονομικής κρίσης τα ακίνητα που προέρχονται από νέα οικοδομική δραστηριότητα είναι περιορισμένα και συμβάλουν ελάχιστα στην αύξηση του αριθμού των αδιάθετων ακινήτων.

Ένα νέο ακίνητο έχει όπως είναι φυσικό μεγαλύτερη τιμή από ένα παλαιότερο παρόμοιων χαρακτηριστικών που υφίσταται αδιάθετο και αυτό έχει σαν συνέπεια την αύξηση του δείκτη τιμών διότι είναι πιο ελκυστικό και προσελκύει περισσότερους υποψήφιους αγοραστές.

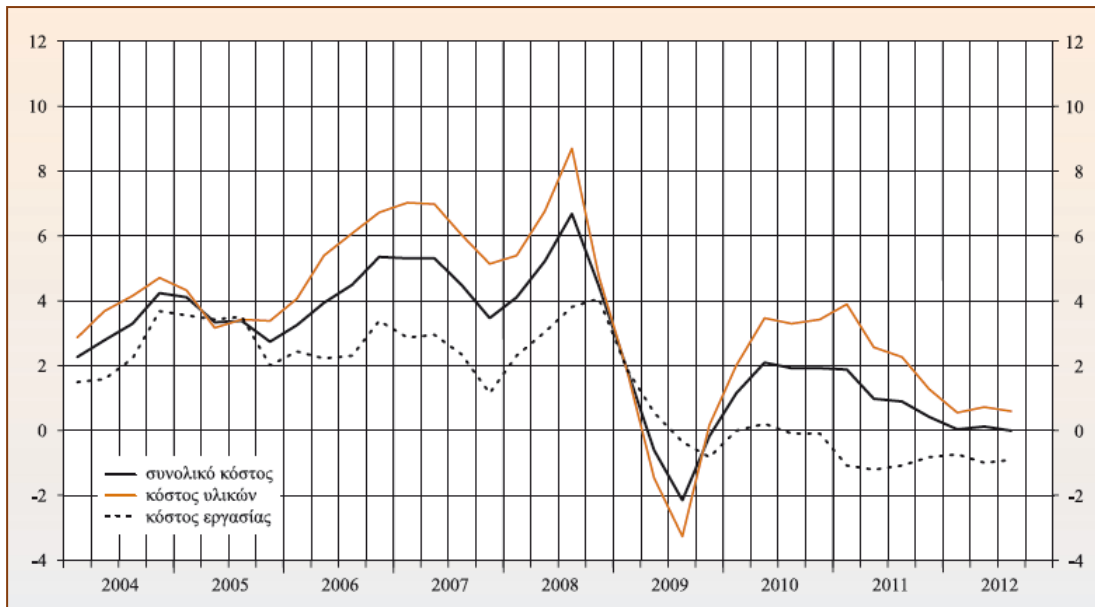


Εικόνα 33: Δείκτης τιμών ανάλογα με το ποσοστό νέων κατοικιών

Πηγή: European Mortgage Federation-PWC

Από την παραπάνω εικόνα παρατηρούμε ότι όσο μεγαλύτερο είναι το ποσοστό των νέων κατοικιών τόσο ο δείκτης τιμών αυξάνει.

Παρά το ότι η αγορά ακινήτων τα τελευταία χρόνια ήταν σε ύφεση το κόστος κατασκευής και κυρίως το κόστος των δομικών υλικών παρέμειναν σε υψηλά επίπεδα σε όλη την περίοδο της οικονομικής κρίσης. Αυτό λειτουργεί ανασταλτικά για την ανάληψη νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών από την πλευρά των κατασκευαστών και συμβάλει αρνητικά στην αποκλιμάκωση των τιμών των νέων κατοικιών.



Εικόνα 34: Δείκτες κόστους κατασκευής νέων κατοικιών  
(εκατοστιαία μεταβολή έναντι του προηγούμενου έτους)

Πηγή : ΕΛΣΤΑΤ

Ο δείκτης συνολικού κόστους κατασκευής καταγράφει διαχρονικά την μεταβολή των τιμών των εισροών κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών και απαρτίζεται από τους δύο επιμέρους δείκτες τιμών, τον μηνιαίο δείκτη τιμών ή κόστους υλικών κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών και τον τριμηνιαίο δείκτη τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας στην κατασκευή νέων κτιρίων κατοικιών.

Από το παραπάνω διάγραμμα παρατηρούμε ότι οι τιμές του συνολικού δείκτη κόστους κατασκευής παρά τη ύφεση στην αγορά παρέμειναν θετικές τα έτη 2010, 2011 και οριακά αρνητικές το 2012, ενώ σημαντικά υψηλότεροι ήταν την ίδια περίοδο οι αντίστοιχοι ρυθμοί μεταβολής των υλικών κατασκευής, ενώ ελαφρά αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής παρουσιάζει ο δείκτης της αμοιβής εργασίας. (14)

Εκτιμούμε ότι με δεδομένο την τρέχουσα οικονομική κρίση το υψηλό κόστος κατασκευής λειτουργεί ανασταλτικά στους κατασκευαστές προκειμένου να πραγματοποιήσουν νέα επενδυτικά σχέδια και δυσχεραίνει την αποκλιμάκωση των τιμών.

### 2.5.10 Φορολογία ακινήτων

Ένας σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει τον βαθμό προσέλκυσης επενδυτών σε ακίνητα στα πλαίσια της κτηματαγοράς είναι το φορολογικό πλαίσιο το οποίο επιβαρύνει το κόστος απόκτησης ακίνητης περιουσίας. Όσο πιο ευνοϊκό είναι το φορολογικό πλαίσιο τόσο η προσέλκυση επενδυτών είναι μεγαλύτερη.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι στην τρέχουσα οικονομική κρίση το διαθέσιμο εισόδημα έχει υποστεί πιέσεις, προσδίδει στην φορολογία των ακινήτων ακόμα μεγαλύτερη σημασία ως προς τον προσδιορισμό της ζήτησης στον χώρο των ακινήτων. Επιπλέον η επιβολή αυστηρών δημοσιονομικών ελέγχων οδήγησε στην ακόμα μεγαλύτερη αύξηση της φορολογίας τους.

Οι υπέρμετροι φόροι δεν αφορούν μόνο την κατοχή, διατήρηση και χρήση της ακίνητης περιουσίας αλλά υπάρχουν και διάφοροι φόροι που αφορούν την μεταβίβαση ενός ακινήτου κατά την απόκτησή του.

Μια σύνοψη όλων των επιβαλλόμενων φόρων που σχετίζονται με την κτηματαγορά στην Ελλάδα σε σχέση με την μεταβίβαση, την κατοχή ακινήτου καθώς και με το αποκτώμενο εισόδημα από αυτά φαίνεται στον παρακάτω πίνακα σύμφωνα με στοιχεία της Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α. (Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων). (<https://www.pomida.gr>)

<b>ΟΙ ΙΣΧΥΟΝΤΕΣ ΦΟΡΟΙ –ΤΕΛΗ-ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ</b>		
<b>A. Φόροι-τέλη-κρατήσεις επί του εισοδήματος από ακίνητα</b>		
1	Φόρος εισοδήματος μισθωμάτων	13/35/45%
2	Τέλος χαρτοσήμου + ΟΓΑ(πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,60%
3	Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	2,20-10,00%
4	Τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση κατοικίας προς τέκνα ή γονείς, για το άνω των 200 τ.μ. τμήμα της, ή προς τρίτο για όλο το εμβαδόν	3% επί της αντικ. αξίας
5	Αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης σε ιδιοκτήτη ή μισθωμένη α΄ & β΄ κατοικία	Αναλόγως εμβαδού και Τ.Ζ.
6	Τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοχρησιμοποίηση επαγγελματικής στέγης	3% επί αντικ. αξίας
<b>B. Ετήσιοι φόροι επί της κατοχής ακινήτων</b>		
1	Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο φυσικών & νομικών προσώπων	Κτίσματα 2,50-16,25 €/μ <sup>2</sup> Οικόπεδα 0,0037-11,25 €/μ <sup>2</sup>

2	Συμπληρωματικός φόρος επί του συνόλου αστικής περιουσίας με αφορολόγητο ποσό 250.000 € για τα φυσικά πρόσωπα	Φυσικά πρόσωπα 1,50%-1,15% Νομικά πρόσωπα 2,50-5,50%
3	Ετήσιο τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα – οικόπεδα)	0,25-0,35% (έως 10πλάσιο στους υπερχρεωμένους ΟΤΑ)
4	Ετήσιος φόρος ακίνητης περιουσίας Υπεράκτιων εταιριών	15% (πλην απρόσοδων κ.λ.π.)
5	Φόρος αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων επιχειρήσεων (περιοδικός)	Γη 5% κτίρια 8%
<b>Γ. Φόροι-Τέλη κατά την μεταβίβαση ακινήτων</b>		
1	Φ.Π.Α. στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	24%
2	Φόρος υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων	Έχει ανασταλεί
3	Φόρος μεταβίβασης /χρησικτησίας ακινήτων	3%
4	Φόρος ανταλλαγής (-συνένωσης οικοπέδων)	1,50%
5	Φόρος διανομής ακινήτων	0,75%
6	Επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων: α) δημοτικός φόρος β) νέος φόρος υπέρ Νομαρχιακών Ταμείων Οδοποιίας (Ν.4110/13)	3% επί του ΦΜΑ 7% επί του ΦΜΑ
7	Αναλογικό τέλος μεταγραφής μεταβιβαστικών συμβολαίων	4,75% στα έμμισθα υποθηκοφυλακεία 5%+1% στα νέα κτηματολογικά γραφεία
<b>Δ. Φόροι κληρονομιάς/γονικής παροχής &amp; δωρεάς ακινήτων</b>		
1	Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής: Α' Κατηγορία: προς τέκνα(γονική παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς Β' Κατηγορία: προς κατιόντες, αδερφούς, θείους, ανιψιούς, παππούδες, κ.λ.π Γ' Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	1-10% 5-20% 20-40%

	Φόρος δωρεάς ακινήτων: Α΄ Κατηγορία: προς τέκνα (γονική παροχή), εγγονούς, συζύγους, γονείς	1-10%
2	Β΄ Κατηγορία: προς κατιόντες, αδερφούς, θείους, ανιψιούς, παππούδες, κ.λ.π Γ΄ Κατηγορία: προς άλλους συγγενείς και ξένους	5-20% 20-40%
3	Αναλογικό τέλος μεταγραφής δωρεών και γονικών παροχών	7,75% στα υποθηκοφυλακεία 8%+1% στα κτηματολογικά γραφεία
<b>Ε. Τέλη, φόροι και εισφορές υπέρ ΟΤΑ και τρίτων</b>		
1	Δημοτικά τέλη καθαριότητας-φωτισμού	Καθορίζονται από κάθε ΟΤΑ
2	Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων	Καθορίζονται από κάθε ΟΤΑ
3	Δυνητικά δημοτικά τέλη (με διάφορες αναλογίες)	Καθορίζονται από κάθε ΟΤΑ
4	Ειδικό τέλος ανανεώσιμων πηγών ενέργειας	Kwh*μον. Χρ. €/kwh
5	Τέλος υπέρ ΕΡΤ	3€/μήνα
6	Τέλη αποχέτευσης ακινήτων (σύνδεση-χρήση)	Καθορίζονται από ΔΕΚΟ-ΟΤΑ
7	Εισφορές σε γη και χρέμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83, Ν.2508/97, όπως ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΟ ΆΡΘΡΟ 1 ΠΑΡ. 7 Ν.4315/2014, ΦΕΚ Α 269/24.12.2014 κλπ)	Σε χρέμα έως 25%
<b>Ζ. Τέλη κτηματογράφησης, αντιγράφων κλπ, προς το “Ελληνικό Κτηματολόγιο”</b>		
1	Εφάπαξ τέλος κτηματογράφησης:	35€/δικαίωμα+1% επί αντικ. αξίας άνω των 20.000 € ε όριο τα 900€, είσπραξη του οποίου εκκρεμεί
2	Αναλογικά τέλη εγγραφής προσημειώσεων	8%

3	Πάγιο τέλος για την καταχώρηση κάθε δικαιοπραξίας	20 €
4	Τέλος έκδοσης αντιγράφου από το αρχείο του Κτημ. γραφείου	9,50€
5	Τέλος έκδοσης πιστοποιητικού από τα βιβλία του Κτημ. γραφείου	9,50€
6	Τέλος έκδοσης αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος	15,00€
7	Τέλος έκδοσης κτηματογραφικού διαγράμματος	33,00€
8	Πρόσθετο τέλος μεταγραφής επί της αξίας κάθε ακινήτου	1%
<b>Η. Φόροι, Τέλη &amp; Εισφορές οικοδ. Αδείας-ανέγερσης κτιρίων-αυθαιρέτων κλπ</b>		
1	Τέλος έκδοσης οικοδομικής αδείας	1% επί του προϋπολογισμού
2	Τέλος οικοδομικών εργασιών	Ψήφισμα ΚΗ/1947
3	Κράτηση υπέρ Δήμου, ΤΕΕ, και ΤΣΜΕΔΕ	Επί προϋπολογισμού
4	Εργοδοτικές εισφορές προς ΕΦΚΑ	+90% επί τεκμαρτού ημερομισθίου
5	ΦΠΑ επί οικοδομικών υλικών	24%
6	δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου	Καθορίζονται από κάθε ΟΤΑ
7	Τέλος ρευματοδότησης ακινήτου (υπέρ ΔΕΗ και Δημοσίου)	Ν.4483/65(άρθρο 8)
8	Πολεοδομικά πρόστιμα αυθαιρέτων κλπ	Καθορίζονται από τον Ν.4495/17

Εικόνα 35: Φορολογία ακίνητης περιουσίας έτους 2017

Πηγή: [www.pomida.gr](http://www.pomida.gr) – ίδια επεξεργασία



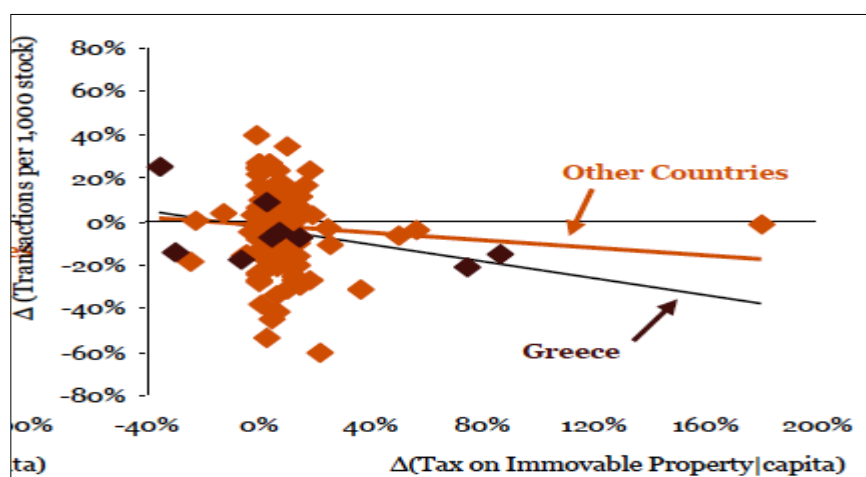
<b>Φόροι, τέλη κλπ που προσδιορίζονται από τις αντικειμενικές αξίες ακινήτων</b>		
1	Ελάχιστο τεκμαρτό εισόδημα από εκμίσθωση/δωρεάν παραχώρηση χρήσης ακινήτου	3% επί της αντικειμενικής αξίας
2	Τεκμαρτό εισόδημα ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης	3% επί της αντικειμενικής αξίας
3	Αντικειμενική δαπάνη (τεκμήριο) διαβίωσης ανά ιδιοκτήτη ή μισθωμένη α' και β' κατοικία	Αναλόγως εμβαδού και τιμής ζώνης
4	Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων(ΕΝΦΙΑ) ανά περιουσιακό στοιχείο	Κτίσματα :2.50-16.25€/τ.μ. Οικόπεδα: 0,0037-11,25€/τ.μ.
5	Συμπληρωματικός φόρος επί συνόλου περιουσίας-αφορολόγητο ποσό 250.000€	Φυσικά πρόσωπα:1,5%-1,15% Νομικά πρόσωπα: 2,5-5,5%
6	Δημοτικό τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα-οικόπεδα)	0,25-0,35%
7	Φόρος ακίνητης περιουσίας Υπεράκτιων εταιριών	15%
8	ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή (επί της αξίας των κτισμάτων)	24%
9	Φόρος μεταβίβασης/χρησικτησίας ακινήτων	3%
10	Επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων: α) Δημοτικός φόρος β) φόρος υπέρ νομαρχιακών ταμείων οδοποιίας (Ν.4110/13)	3% επί του ΦΜΑ 7% επί του ΦΜΑ
11	Φόρος ανταλλαγής(-συνένωσης οικοπέδων)	1,5%
12	Φόρος διανομής ακινήτων	0,75%
13	Δημοτικός φόρος μεταβίβασης ακινήτων	3% επί ΦΜΑ
14	Αναλογικό τέλος μεταγραφής μεταβιβαστικών συμβολαίων	4,75% στα έμμισθα υποθηκοφυλακεία

		5% +1% στα κτηματ. γραφεία
15	Φόρος κληρονομιάς ή γονικής παροχής ακινήτων	
16	Φόρος δωρεάς ακινήτων	
17	Αναλογικό τέλος μεταγραφής δωρεών και γονικών παροχών	7,75% στα υποθηκοφυλακεία 8%+1% στα κτηματ. γραφεία
18	Αναλογικό τέλος κτηματογράφησης προς το «Ελληνικό κτηματολόγιο»	1% επί αντικ. αξίας άνω των 20.000 € ε όριο τα 900 €
19	Πολεοδομικά πρόστιμα κατασκευής ή διατήρησης αυθαιρέτων	Βλ. Ν.4495/2017
20	Εισφορές σε γη & χρήμα για ένταξη σε σχέδια πόλεων (Ν.1337/83, Ν.2508/97, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 7 του Ν4315/2014, ΦΕΚ Α 269/24.12.2014 ΚΛΠ)	Σε γη 10 έως 50% Σε χρήμα έως 25%

Εικόνα 36: Φορολογία ακίνητης περιουσίας έτους 2017

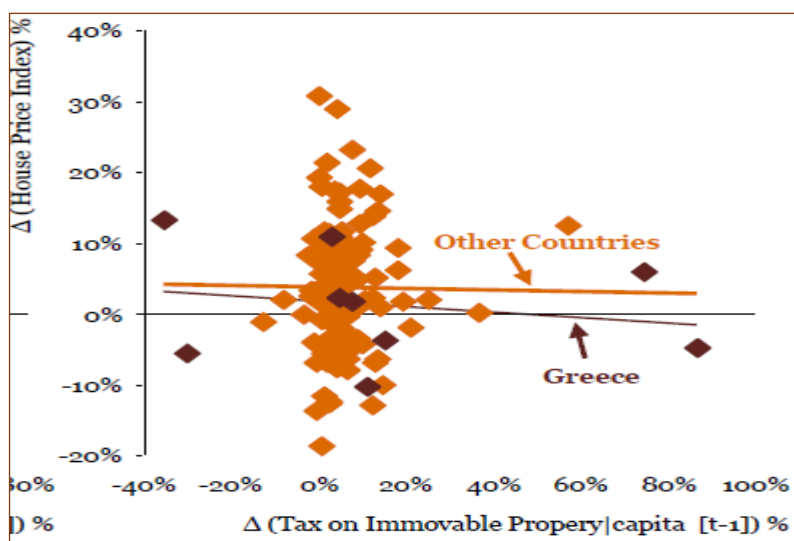
Πηγή: [www.pomida.gr](http://www.pomida.gr) – ίδια επεξεργασία

Από τους παραπάνω πίνακες συμπεραίνουμε ότι υπάρχει ένα μεγάλος αριθμός φόρων που επιβάλλονται στα ακίνητα για τα δεδομένα της Ελληνικής οικονομίας, που σε συνδυασμό με τα πιεσμένα εισοδήματα της τελευταίας δεκαετίας είναι αρκετά υψηλοί, τόσο για την απόκτησή τους όσο και για την διατήρηση ακίνητης περιουσίας, γεγονός που μειώνει την ζήτηση για ακίνητα.



Εικόνα 37: Η ζήτηση σε σχέση με την φορολογία των ακινήτων  
Πηγή: Πηγή: European Mortgage Federation-PWC

Στην εικόνα φαίνεται η εξάρτηση που έχει ο κατά κεφαλήν φόρος που επιβάλλεται στα ακίνητα σε σχέση με την ζήτηση σε κατοικίες έπειτα από στατιστικές μετρήσεις. Όσο αυξάνεται ποσοστιαία ο φόρος που αναλογεί σε κάθε αγοραστή, τόσο μειώνεται και η ζήτηση στα ακίνητα. Παρατηρούμε από το παραπάνω διάγραμμα ότι η κλίση της ευθείας είναι πιο έντονη για την Ελλάδα σε σχέση με άλλες χώρες γεγονός που δείχνει ότι η φορολογία στην αγορά ακινήτων κατά την οικονομική κρίση έχει μεγαλύτερο βαθμό επιρροής.



Εικόνα 38: Η επιρροή της φορολογίας των ακινήτων στον δείκτη τιμών.  
Πηγή: Πηγή: European Mortgage Federation-PWC

Το παραπάνω διάγραμμα μας δείχνει ότι η μείωση της ζήτησης στην κτηματαγορά συνεπάγεται μείωση του δείκτη τιμών. (<https://hypo.org/emf/>)

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Σκοπός της παρούσης έρευνας είναι η κατά το δυνατόν αποτύπωση της κατάστασης της Ελληνικής κτηματαγοράς κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης σε σύγκριση με την περίοδο πριν από αυτή, προκειμένου να αποτιμήσουμε την κατάσταση όπως αυτή διαμορφώθηκε στην αγορά ακινήτων, να σκιαγραφήσουμε τις επιπτώσεις της και τον τρόπο που έχει διαμορφωθεί η κτηματαγορά σήμερα, τις τάσεις που επικρατούν προκειμένου να δούμε κατά πόσον μια επένδυση σε ακίνητα είναι ελκυστική ή όχι.

Με βάση στοιχεία που δημοσιεύει ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ), η αύξηση των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα, κατά το διάστημα 1994-2007, ήταν η δεύτερη μεγαλύτερη μεταξύ 20 ευρωπαϊκών χωρών (πρώτη ήταν η Ιρλανδία), με μέση αύξηση κατά 238,4%. (<https://gslegal.gov.gr>)

Σε ορισμένες περιοχές (Αθήνα – Θεσσαλονίκη) η αύξηση των τιμών ήταν ακόμη μεγαλύτερη και κατά μέσο όρο ξεπέρασε το 300%.

Κατά το ίδιο διάστημα, όπως αποδεικνύεται από δειγματοληπτική έρευνα, η άνοδος των αντικειμενικών αξιών ήταν ακόμη μεγαλύτερη, ξεπερνώντας στις περισσότερες περιπτώσεις ακόμη και το 400%. Δηλαδή, για το σύνολο της Επικράτειας, η αύξηση των αντικειμενικών αξιών, ήταν -κατά κανόνα- μεγαλύτερη από την αύξηση των εμπορικών τιμών.

Κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, με βάση αναλυτικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα έχουν υποχωρήσει (κατά μέσο όρο) κατά 36% (ενώ η πτώση στην Αθήνα και την Θεσσαλονίκη είναι ακόμη μεγαλύτερη).

Εν τούτοις, οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων παραμένουν στα επίπεδα του 2007, προκαλώντας μία σειρά ανορθόδοξων και άδικων επιβαρύνσεων σε βάρος των φορολογουμένων. Το γεγονός αυτό προκαλεί τεράστια άδικη φορολόγηση σε βάρος των πολιτών και μία σοβαρή κοινωνική αναταραχή.

Οι αντικειμενικές αξίες δεν θα πρέπει απλά να μειωθούν. Θα πρέπει παράλληλα να θεσμοθετηθεί ένας σοβαρός, αξιόπιστος και επιστημονικός τρόπος για τον υπολογισμό τους,

έτσι ώστε, ανά πάσα στιγμή, να αντικατοπτρίζουν τις πραγματικές τιμές που επικρατούν στην αγορά και παράλληλα να προσαρμόζονται σ' αυτές σε τουλάχιστον ετήσια βάση.

Το Υπουργείο Οικονομικών εντός του 2020 ανέθεσε σε πιστοποιημένους εκτιμητές να προσδιορίσουν τις τιμές Ζώνης όλων των περιοχών προκειμένου οι τιμές αυτές να προσαρμοστούν σε όσο το δυνατόν με την πραγματική αξία των ακινήτων.

### **3.1. Η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων στην περίοδο 1993-2014**

- Στο διάστημα 1993 - 2007 υπήρξε μία περίοδος έντονης αύξησης των τιμών των ακινήτων. Σύμφωνα με τον **δείκτη τιμών της Τράπεζας της Ελλάδας**, οι τιμές των ακινήτων στην περιοχή της Αθήνας αυξήθηκαν κατά 308%, στην περιοχή της Θεσσαλονίκης κατά 300% και στις άλλες αστικές περιοχές κατά 210,5%.

Η αύξηση αυτή, ήταν αποτέλεσμα κυρίως τριών παραγόντων:

- της θετικής πορείας της οικονομίας -όπως αυτή διαμορφώθηκε μέσα σε ένα θετικό διεθνές περιβάλλον,
- της πτώσης των επιτοκίων και του έντονου προσανατολισμού του τραπεζικού συστήματος προς το δανεισμό ιδιωτών (κάτι που έκανε το δανεισμό και εύκολο και σε μεγάλη ποσότητα) και
- της επίδρασης του διοικητικά καθοριζόμενου συστήματος αντικειμενικών αξιών, το οποίο συνέβαλε στην αυτοτροφοδότηση της αύξησης των τιμών και των προσδοκιών για περαιτέρω αύξηση.

Κατά την ίδια περίπου περίοδο, θεαματική αύξηση γνώρισαν τα ακίνητα και στα περισσότερα **κράτη του ΟΟΣΑ**.

(<https://gslegal.gov.gr>) (<https://www.bankofgreece.gr>)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Συνολική Αύξηση 1995-2008	Ετησιοποιημένη Αύξηση
<b>Nominal</b>															
United States	2,6	3,0	2,9	4,8	6,1	6,7	7,0	7,1	7,7	9,5	10,4	6,0	0,2	104,3%	5,7%
Japan	-1,6	1,8	-	-1,7	-3,1	-3,8	-4,2	-4,6	-5,4	-6,1	-4,8	-3,0	-1,0	-35,3%	-3,3%

			4													
			-													
Germany	1,0	0,9	8	-1,9	1,9	0,0	0,0	-2,8	-0,9	-1,9	-2,0	0,0	1,0	-8,0%	-0,6%	
			-													
France	1,0	1,7	4	2,0	6,9	8,7	7,9	8,6	11,9	15,1	15,4	12,0	6,5	143,9%	7,1%	
			-													
Italy	0,8	3,3	6	2,1	5,5	8,3	8,2	9,6	10,3	9,9	7,5	6,4	5,2	87,6%	5,0%	
United Kingdom	0,7	3,7	7	8,11	10,9	14,9	8,2	16,1	15,7	11,9	5,5	6,3	10,9	225,9%	9,5%	
			2,													
Canada	-4,5	0,1	9	-1,4	3,4	4,5	4,7	8,0	8,4	8,2	8,0	11,7	11,6	87,0%	4,9%	
			4,													
Australia	1,2	0,8	0	7,3	7,2	8,3	2	11,8	18,2	18,6	1,5	7,8	11,3	168,0%	7,9%	
			2,													
Belgium	4,5	2,2	4	6,3	7,1	5,4	4,8	6,4	6,9	8,7	12,7	11,8	9,2	134,4%	6,8%	
			10,													
Denmark	7,6	7	11,5	9,0	6,7	6,5	5,8	3,6	3,2	8,9	17,6	21,6	4,6	203,2%	8,9%	
Finland						3,9	-1,4	6,0	6,3	8,1	8,0	6,4	5,5	#Value!	#Value!	
Grece	8,5	5	10,7	9,14	14,4	8,9	10,6	14,4	13,9	5,4	2,3	10,9	13,0	6,2	238,4%	9,8%
Ireland	6,2	8,7	14,7	24,1	21,5	20,8	12,4	7,0	14,2	11,2	8,1	14,5	8,5	393,7%	13,1%	
			2,													
Korea	-0,1	0,7	9	-9,2	-1,3	1,8	3,9	16,6	9,0	1,1	0,9	6,2	9,0	47,4%	3,0%	
Netherlands	7,0	7	10,0	12,10	16,3	18,2	11,1	6,4	3,6	4,3	3,8	4,6	4,2	192,5%	8,6%	
Norway	7,2	9,2	11,8	11,1	11,2	15,7	7,0	4,9	1,7	10,1	8,2	13,7	12,6	226,0%	9,5%	
New Zealand	9,3	3	10,1	6,-1,7	2,2	-0,4	1,8	10,2	19,6	17,9	13,5	10,5	10,9	181,4%	8,3%	
Spain	3,5	2,6	4,2	4,9	7,0	7,5	9,5	16,9	20,0	18,3	14,6	10,0	5,5	222,6%	9,4%	
Sweden	0,3	0,8	6,6	9,5	9,4	11,2	7,9	6,3	6,6	9,3	9,0	12,2	10,4	159,4%	7,6%	
Switzerland	-3,9	5,3	-	3,5	-0,9	-0,1	0,9	1,9	4,6	3,0	2,4	1,1	2,5	2,1	4,4%	0,3%
<b>Σημειώσεις: 1) Ως ετησιοποιημένη αύξηση νοείται ο Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Αύξησης. 2) Οι πηγές των στοιχείων του ΟΟΣΑ είναι οι διάφορες θεσμικές αρχές κάθε χώρας μέλους</b>																

Εικόνα 39: ΟΟΣΑ - Ετήσια Μεταβολή Τιμών Κατοικιών (1994-2007)

Από τις παραπάνω χώρες (20 χώρες - περίοδος 1994-2007) αύξηση στις τιμές των ακινήτων σημειώθηκε στις 18 από αυτές ενώ σε δύο (Ιαπωνίας και Γερμανία), σημειώθηκε πτώση κατά 35,3% και 8,0% αντίστοιχα. Από αυτές τις χώρες, σε 14 παρατηρήθηκε σε ποσοστό πάνω από 100% αύξηση στις τιμές των ακινήτων.

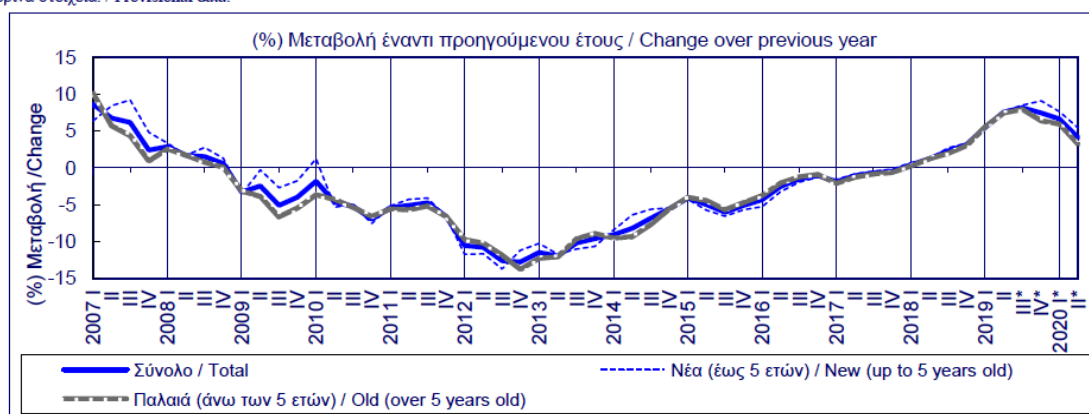
Από τις χώρες του ΟΟΣΑ που εξετάστηκαν, **την δεύτερη μεγαλύτερη αύξηση, με 238,4%** παρουσίασαν οι τιμές των ακινήτων **στην Ελλάδα** ενώ πρώτη κατατάχθηκε η Ιρλανδία, με αύξηση των τιμών που έφθασε στο 393,7%.

Κορύφωση των τιμών των ακινήτων, σημειώθηκε τόσο στην Ελλάδα, όσο και στις χώρες του ΟΟΣΑ, κατά τη διάρκεια της διετίας 2007 – 2008. Στην Ελλάδα, η κορύφωση των τιμών σημειώθηκε στο α' εξάμηνο του 2008. Στις περισσότερες χώρες του ΟΟΣΑ, η κορύφωση της πορείας των τιμών συνέβη μερικούς μήνες νωρίτερα. (<https://www.fpress.gr>)

Κατά την περίοδο 2008 - 2014, οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα, έχουν υποχωρήσει εντυπωσιακά. Όπως προκύπτει από το σχετικό πίνακα της Τράπεζας της Ελλάδας, κατά το 2008 οι τιμές σημείωσαν αύξηση κατά 1,5%, ενώ **σημείωσαν επιταχυνόμενη υποχώρηση κατά την περίοδο 2009-2014** (2009: - 4,3%, 2010: -4,4%, 2011: -5,5% και 2012: -11,8%, 2013: -10,9%, ενώ και κατά το α' εξάμηνο του 2014 η πτώση έφθασε στο 3,1%).

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα. / Source: Bank of Greece, data collected from the MFIs.

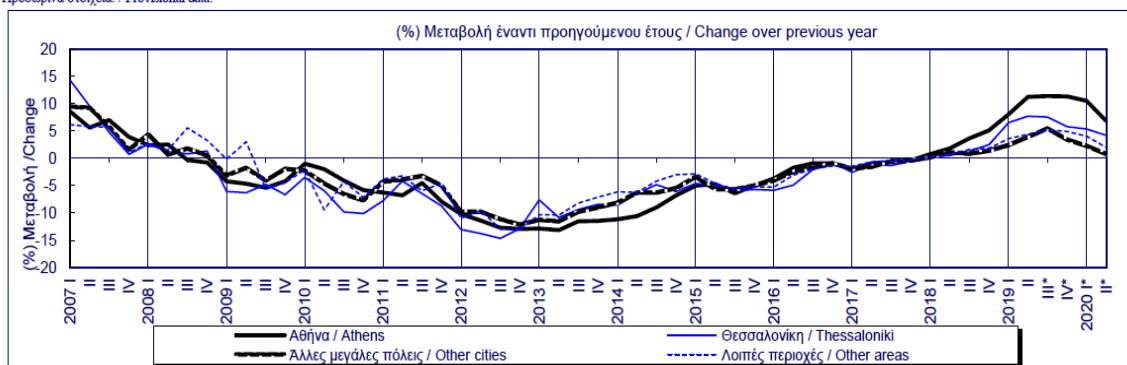
\*Προσωρινά στοιχεία. / Provisional data.



Τράπεζα της Ελλάδος  
Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών  
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων  
Τηλ. 210 320-2377, 3837, 2372, 2373  
E-mail: [sec.realestate@bankofgreece.gr](mailto:sec.realestate@bankofgreece.gr)

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα. / Source: Bank of Greece, data collected from the MFIs.

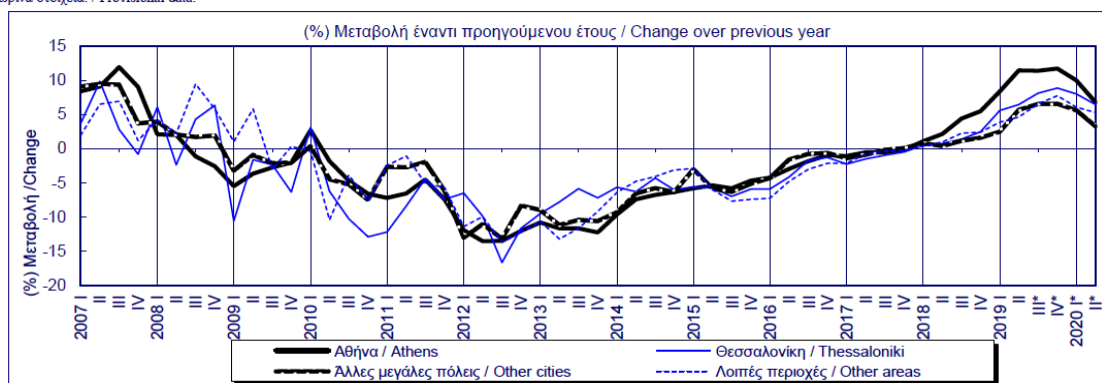
\*Προσωρινά στοιχεία. / Provisional data.



Τράπεζα της Ελλάδος  
Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών  
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων  
Τηλ. 210 320-2377, 3837, 2372, 2373  
E-mail: sec.realestate@bankofgreece.gr

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα. / Source: Bank of Greece, data collected from the MFIs.

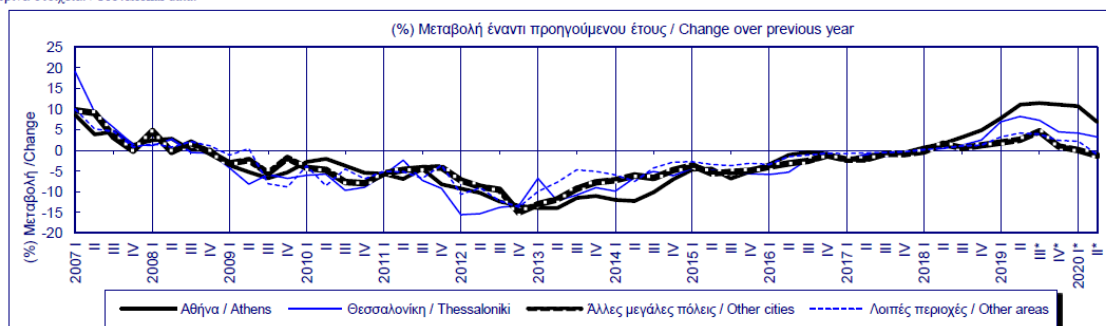
\*Προσωρινά στοιχεία. / Provisional data.



Τράπεζα της Ελλάδος  
Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών  
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων  
Τηλ. 210 320-2377, 3837, 2372, 2373  
E-mail: sec.realestate@bankofgreece.gr

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, στοιχεία που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα. / Source: Bank of Greece, data collected from the MFIs.

\*Προσωρινά στοιχεία. / Provisional data.



Τράπεζα της Ελλάδος  
Διεύθυνση Οικονομικής Ανάλυσης και Μελετών  
Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων  
Τηλ. 210 320-2377, 3837, 2372, 2373  
E-mail: sec.realestate@bankofgreece.gr

Εικόνα 40: Διαγράμματα - Μεταβολή τιμών έτους 2007 έως 2020

Πηγή Τράπεζα της Ελλάδος



Σύμφωνα με την ετήσια έκδοση του ΟΟΣΑ “Economic Outlook”, κατά την περίοδο 2008-2013 σημειώνεται πτώση των τιμών σε 19 από τις 32 χώρες που εξετάζονται. Η πτώση των τιμών στην Ελλάδα (-39,3%), είναι η 2η μεγαλύτερη, από τις 19 χώρες όπου οι τιμές υποχωρούν. Πρώτη σε πτώση καταγράφεται η Ιρλανδία, με συνολική πτώση 44,4%. Ενώ όμως στην περίπτωση της Ελλάδας η πτώση συνεχίζεται και κατά το 2014, στην Ιρλανδία η τάση έχει ήδη, από το β' εξάμηνο του 2013, αναστραφεί. (<https://www.bankofgreece.gr>)

<b>Μεταβολή τιμών κατοικιών 2008-2013</b>			
	<b>2007/4</b>	<b>2013/4</b>	<b>Μετ. %</b>
USA	120,28	103,14	-14,2%
JPN	105,07	94,06	-10,5%
DEU	99,15	114,64	15,6%
FRA	105,73	97,94	-7,4%
ITA	108,22	84,72	-21,7%
GBR	113,65	97,99	-13,8%
CAN	95,91	109,19	13,8%
AUS	93,38	98,62	5,6%
AUT	92,96	114,00	22,6%
BEL	95,62	100,26	4,9%
CZE	103,95	94,47	-9,1%
DNK	123,10	90,78	-26,3%
EST	175,24	121,19	-30,8%
FIN	98,47	97,43	-1,1%
<b>GRC</b>	<b>116,67</b>	<b>70,79</b>	<b>-39,3%</b>
HUN	121,49	79,25	-34,8%
ISL	149,38	105,48	-29,4%
IRL	137,26	76,29	-44,4%
ISR	76,27	117,26	53,7%
KOR	102,76	100,77	-1,9%
LUX	98,15	108,63	10,7%
MEX	102,40	103,29	0,9%
NLD	106,05	79,49	-25,0%
NOR	99,69	112,45	12,8%
NZL	112,15	114,26	1,9%
PRT	94,89	89,77	-5,4%
SVK	112,18	86,08	-23,3%
SVN	113,83	86,75	-23,8%
ESP	116,90	73,62	-37,0%
SWE	97,45	100,46	3,1%
CHE	90,52	116,65	28,9%
TUR	98,84	113,39	14,7%
OECD	109,86	99,94	-9,0%
Eurozone	104,53	91,30	-12,7%

Εικόνα 41 : Πίνακας ΟΑΣΑ 2014 – Δείκτης Τιμών Κατοικιών

### **3.2. Ο ρόλος των αντικειμενικών αξιών**

Οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων θεσπίστηκαν με το άρθρο 41 του νόμου 1249/1982. Ο κυριότερος λόγος που θεσπίστηκαν είναι να μπορεί το κράτος να εισπράττει ένα ελάχιστο ποσό φόρου κατά τις μεταβιβάσεις των ακινήτων. Ένας άλλος λόγος ήταν η ανάγκη να εκλείψει η δυνατότητα καθορισμού της φορολογητέας αξίας από τους υπαλλήλους των εφοριών, αφού η πρακτική αυτή συχνά οδηγούσε σε αυθαιρεσίες και ευνοούσε τη δυνατότητα “συναλλαγής” μεταξύ φορολογούμενου και του υπαλλήλου της εφορίας. Αργότερα, οι αντικειμενικές αξίες, απέκτησαν και άλλες χρήσεις, για τον υπολογισμό φορολογικών υποχρεώσεων των πολιτών.

Με την πάροδο του χρόνου, οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων, έγιναν **ο βασικός προσδιοριστικός παράγοντας** των εμπορικών τιμών. Σε μία “καλή” οικονομική περίοδο, όπως γενικότερα ήταν η περίοδος 1993 - 2007, κατά την οποία συνέκλιναν πολλά θετικά στοιχεία (δραματική πτώση των επιτοκίων, απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος, έναρξη του θεσμού των προσωπικών δανείων, δυνατότητα άσκησης στεγαστικής πίστης από τις εμπορικές τράπεζες, θετικό διεθνές περιβάλλον, είσοδος στην ΟΝΕ και αλλαγή νομίσματος -κάτι που αρχικά προκάλεσε πληθωριστικές τάσεις- και χαμηλός βαθμός εξοικείωσης του πληθυσμού σε θέματα δανεισμού), οι τιμές των ακινήτων κινήθηκαν έντονα ανοδικά. Όπως είδαμε παραπάνω, ανοδικά -έστω και με μικρότερο ρυθμό- κινήθηκαν και στις περισσότερες χώρες του ΟΟΣΑ.

Η άνοδος των τιμών και η “επιβεβαίωση” ή η “επισημοποίηση” της ανόδου τους από την άνοδο των αντικειμενικών αξιών, δημιούργησαν μία κατάσταση αυτοτροφοδοτούμενων τάσεων στις τιμές των ακινήτων και μία κατάσταση “**παράλογης ευφορίας**” στον πληθυσμό.

Οι αντικειμενικές τιμές θα πρέπει να μειωθούν. Περισσότερο όμως απ' όλα, **θα πρέπει να μπου κανόνες στον τρόπο προσδιορισμού τους.**

### **3.3. Η άνοδος και η πτώση των τιμών των ακινήτων. Υπολογισμοί και παραδείγματα**

Με βάση τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, κατά την περίοδο 1993 - 2007, οι μέσες τιμές των ακινήτων **αυξήθηκαν από 215,8% έως 308,8%**, ανάλογα με την περιοχή. Μεγαλύτερη αύξηση στις μέσες τιμές ακινήτων εμφανίζεται στην περιοχή της Αθήνας και η

μικρότερη σε άλλες αστικές περιοχές (πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης).

Η αύξηση στις τιμές των ακινήτων, είναι υψηλότερη του ΑΕΠ, το οποίο (σε τρέχουσες τιμές) στην περίοδο αυτή (1993-2007) αυξήθηκε κατά 221,1% και σημαντικά υψηλότερη του πληθωρισμού, ο οποίος για την ίδια περίοδο αυξήθηκε κατά 91,8%.

Στην συνέχεια ο ΑΕΠ υποχώρησε και έτσι, για το σύνολο της περιόδου 1993-2014, η συνολική αύξηση του ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές, φθάνει στο 116,8%.

Δείκτες Τράπεζας Ελλάδος – Μεταβολή Τιμών Ακινήτων (1993-2014)																									
Αστικές Περιοχές					Περιοχή Αθήνας					Περιοχή Θεσσαλονίκης					Άλλες μεγάλες πόλεις (πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης)					Λοιπές Αστικές Περιοχές (αστικές πλην Αθήνας)					
Έτος	1997=100	Ετήσια Μεταβ. (%)	1994=100		Έτος	2007=100	Ετήσια Μεταβ. (%)	1993=100		Έτος	2007=100	Ετήσια Μεταβ. (%)	1993=100		Έτος	2007=100	Ετήσια Μεταβ. (%)	1993=100		Έτος	2007=100	Ετήσια Μεταβ. (%)	1993=100		
1993					1993	24.5		100.0		1993	25.0		100.0		1993	32.2		100.0		1993	32.9		100.0		
1994	76.1		100.0		1994	26.8	9.5%	109.5		1994	25.4	1.7%	101.7		1994	34.6	7.4%	107.4		1994	32.9	6.0%	106.0		
1995	82.6	8.5%	108.5		1995	29.2	9.2%	119.6		1995	26.8	5.4%	107.2		1995	37.5	8.5%	116.5		1995	34.9	7.8%	114.3		
1996	91.2	10.5%	119.8		1996	32.5	11.0%	132.7		1996	28.8	7.6%	115.4		1996	41.5	10.6%	128.9		1996	37.6	10.0%	125.7		
1997	100.0	9.7%	131.4		1997	36.9	12.3%	149.1		1997	30.4	5.3%	121.5		1997	44.7	7.6%	138.7		1997	41.3	7.1%	134.7		
1998	114.4	14.4%	150.3		1998	42.2	15.7%	172.4		1998	37.0	21.8%	148.0		1998	49.6	11.0%	154.0		1998	44.3	13.3%	152.6		
1999	124.5	8.9%	163.6		1999	47.3	12.2%	193.4		1999	39.0	5.4%	156.1		1999	52.5	5.9%	163.1		1999	50.2	5.8%	161.5		
2000	137.7	10.6%	180.9		2000	54.5	15.1%	222.6		2000	42.1	8.0%	168.6		2000	55.5	5.6%	172.2		2000	53.1	6.1%	171.3		
2001	157.5	14.4%	207.0		2001	64.0	17.6%	261.8		2001	47.5	12.7%	190.0		2001	61.3	10.5%	190.3		2001	56.3	11.0%	190.2		
2002	179.3	13.9%	235.7		2002	74.4	16.2%	304.2		2002	53.2	12.0%	212.8		2002	68.1	11.1%	211.3		2002	62.5	11.3%	211.7		
2003	189.0	5.4%	248.4		2003	77.4	4.0%	316.3		2003	56.7	6.7%	227.0		2003	73.0	7.3%	226.7		2003	69.6	7.1%	226.9		
2004	193.4	2.3%	254.1		2004	77.6	0.3%	317.1		2004	60.7	7.1%	243.0		2004	75.9	4.0%	235.7		2004	74.5	4.7%	237.4		
2005	214.5	10.9%	281.8		2005	84.3	8.6%	344.5		2005	76.8	26.5%	307.4		2005	82.9	9.2%	287.4		2005	78.1	13.4%	269.1		
2006	242.3	13.0%	318.4		2006	94.2	11.7%	384.9		2006	93.4	21.6%	373.9		2006	94.0	13.4%	292.0		2006	88.5	13.0%	304.2		
2007	257.3	6.2%	338.1		2007	100.0	6.2%	408.8		2007	100.0	7.0%	400.2		2007	100.0	6.3%	310.5		2007	100.0	3.8%	315.8		
2008	261.1	1.5%	343.0		2008	100.9	0.9%	412.6		2008	101.5	1.5%	406.0		2008	101.8	1.8%	316.1		2008	102.6	2.6%	323.9		
2009	249.8	-4.3%	328.3		2009	96.3	-4.6%	393.5		2009	95.4	-6.0%	381.8		2009	99.0	-2.7%	307.4		2009	99.6	-2.9%	314.4		
2010	238.9	-4.4%	313.9		2010	93.2	-3.2%	380.9		2010	86.4	-7.4%	353.7		2010	93.7	-5.3%	291.1		2010	92.9	-6.7%	293.4		
2011	225.7	-5.5%	296.6		2011	87.2	-6.4%	356.5		2011	82.4	-6.8%	329.7		2011	89.9	-4.1%	279.1		2011	86.0	-7.5%	271.4		
2012	199.1	-11.8%	261.6		2012	76.9	-11.8%	314.6		2012	71.1	-13.7%	284.4		2012	80.1	-10.9%	248.7		2012	75.5	-12.2%	238.4		
2013	177.5	-10.8%	233.2		2013	67.4	-12.4%	275.5		2013	64.8	-8.8%	259.3		2013	71.8	-10.3%	222.9		2013	66.9	-11.5%	211.1		
2014*	165.0	-7.0%	216.8		2014*	61.4	-8.9%	251.0		2014*	61.9	-4.5%	247.7		2014*	67.8	-5.6%	210.5							

Εικόνα 42: Δείκτες Τράπεζας της Ελλάδος – Μεταβολή τιμών Ακινήτων

Η αύξηση του ΑΕΠ εκφράζει την αύξηση του γενικότερου πλούτου σε μία κοινωνία και όχι την ανατίμηση του υπάρχοντος. Αν θα θέλαμε να κάνουμε μία λογική σύγκριση της αύξησης των τιμών των ακινήτων με κάποιο μακροοικονομικό δείκτη, αυτός θα πρέπει να είναι ο δείκτης του πληθωρισμού, ο οποίος, μεταξύ του 1993 και του 2007, αυξήθηκε κατά 91,8%.

Κατά την περίοδο της πτώσης των τιμών των ακινήτων (2007-2014), ανάλογα με την περιοχή της χώρας, οι μέσες τιμές των ακινήτων μειώθηκαν από 32,2% (αστικές περιοχές πλην Αθηνών και Θεσσαλονίκης) έως 38,6% (περιοχή της Αθήνας). Κατά την ίδια περίοδο, το ΑΕΠ υποχώρησε κατά 21,1%. Ο δε πληθωρισμός κατά την περίοδο αυτή, αυξήθηκε κατά 11,8% (ο συνδυασμός πωτικού ΑΕΠ και ανοδικού πληθωρισμού υποδηλώνει ότι η πραγματική πτώση του ΑΕΠ είναι μεγαλύτερη από την εμφανιζόμενη ονομαστική πτώση).

Η αιτία της πτώσης των τιμών των ακινήτων οφείλεται κατά κύριο λόγο στην οικονομική κρίση. Η μεγάλη πτώση της οικονομικής δραστηριότητας, προκάλεσε μεγάλη μείωση των εισοδημάτων στην κοινωνία και αύξηση της αβεβαιότητας για το μέλλον.

Μια άλλη σημαντική αιτία της πτώσης των ακινήτων είναι η φορολογία που έχει επιβληθεί σε αυτά. Η συνεχόμενη αύξηση της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας τα τελευταία έτη, το υψηλό κόστος συναλλαγών οι επιβαλλόμενες επιβαρύνσεις κατά τη μεταβίβαση των ακινήτων, αλλά και η συνεχιζόμενη αστάθεια του φορολογικού πλαισίου, αποτελούν μερικά από τα σημαντικότερα εμπόδια στην ανάκαμψη της ελληνικής κτηματαγοράς.

Στην συνεχιζόμενη ύφεση της αγοράς ακινήτων και τη δυσκολία ανάκαμψής της έχουν συμβάλει επίσης το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και η ανασφάλειά τους για τις προοπτικές των εισοδημάτων και της απασχόλησης και το ότι έγιναν αυστηρότεροι οι όροι της τραπεζικής χρηματοδότησης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

### ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΟΥ ΒΟΛΟΥ

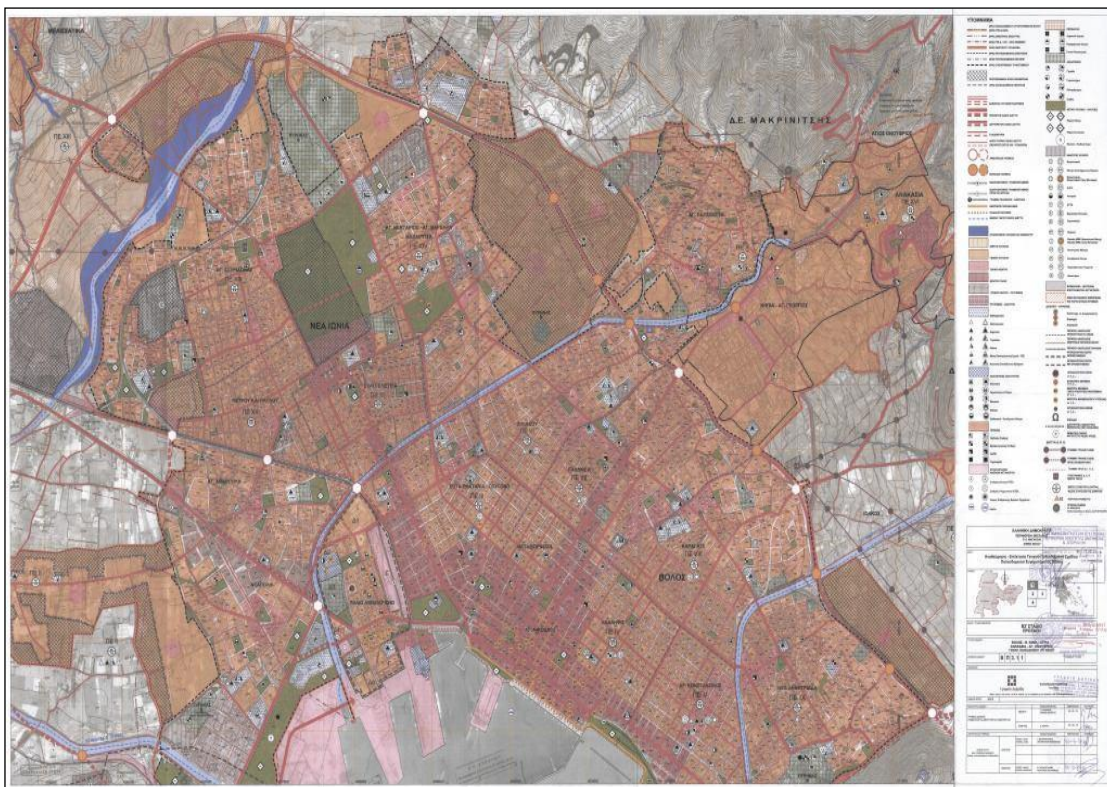
Η πόλη του Βόλου αποτελεί την πρωτεύουσα του Νομού Μαγνησίας, και τοποθετείται γεωγραφικά στην περιοχή της κεντρικής Ελλάδας και ειδικότερα στο πεδινό τμήμα του νομού. Είναι ένα από τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα της Ελλάδας, και η πέμπτη μεγαλύτερη πόλη της με πληθυσμό που ξεπερνά τους 120.000 κατοίκους. Βρίσκεται ΝΑ της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Η θέση της πόλης είναι πλεονεκτική καθότι συνδυάζει βουνό και θάλασσα γεγονός που καθιστά την πόλη του Βόλου, πόλη με ιδιαίτερο τουριστικό ενδιαφέρον και τους θερινούς και τους καλοκαιρινούς μήνες.

Το πολεοδομικό συγκρότημα του Δήμου Βόλου αποτελείται από τις Δημοτικές ενότητες Νέας Αγχιάλου, Αγριάς, Αρτέμιδος, Αισωνίας, Πορταριάς, Μακρινίτσας, και σύμφωνα με την απογραφή του 2011, ολόκληρο το πολεοδομικό συγκρότημα αριθμεί πάνω από 125.245 κατοίκους.

Ο οικιστικός ιστός της πόλης περιβάλλεται βορειοανατολικά από τον ορεινό όγκο του Πηλίου, νότια από τον Παρασητικό κόλπο και δυτικά με πεδινές εκτάσεις της Θεσσαλίας. Στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου κύριο χαρακτηριστικό του πολεοδομικού της σχεδιασμού είναι το Ιπποδάμειο σύστημα.

Χαρακτηρίζεται από έντονες αστικές λειτουργίες, με σημαντική παρουσία της βιομηχανίας και του τουρισμού, κα ένα αξιοσημείωτο αριθμό νέων ανθρώπων λόγω της ύπαρξης τμημάτων του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Από τα παραπάνω χαρακτηριστικά γνωρίσματα διαμορφώνεται η ταυτότητα της πόλης και με κατάλληλο σχεδιασμό και πολιτικές μπορούν να συμβάλουν στην ανάπτυξη και ευημερία της πόλης.

Η σχέση της πόλης με το βουνό και την θάλασσα έχει επιδράσει δραστικά διαχρονικά στην οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ζωή των κατοίκων της, και έχει διαμορφώσει την εξέλιξη του επιπέδου οικονομικής ανάπτυξης του Βόλου. (11)



Εικόνα 43: Πολεοδομικό συγκρότημα Βόλου (Πολεοδομικό Γραφείο Βόλου)



#### 4.1 Επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις τιμές των ακινήτων στην πόλη του Βόλου.

Σύμφωνα με την από 2013 έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος οι τιμές των ακινήτων στην πόλη του Βόλου την εξαετία από το 2008 έως το 2013 μειώθηκαν κατά 22% . Ειδικότερα η έκθεση αναφέρει ότι για το Βόλο από το γ' τρίμηνο του 2008 οπότε δεν είχε ξεκινήσει ακόμα η οικονομική κρίση, μέχρι το β' τρίμηνο του 2013, οι τιμές των ακινήτων στην πόλη του Βόλου μειώθηκαν κατά 21,90% και η μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο ενός καινούριου σπιτιού κυμαίνεται στα 1364 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Πανελλαδικά δε η πτώση τιμών έφτασε το 30,30%.

	μείωση τιμών ακινήτων 2008 - 2013	τιμή /μ2
ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	21.90%	1.364,00

Εικόνα 44: Μείωση τιμών ακινήτων 2008-2013 στην πόλη του Βόλου ( ίδια επεξεργασία)

Ήδη σε ορισμένες περιπτώσεις οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων είναι υψηλότερες από τις εμπορικές την ώρα που παραμένουν απούλητα πολλά παλαιά διαμερίσματα 15 έως 30 ετών. Παράλληλα με την οικονομική κρίση και τις συνέπειες αυτής στα νοικοκυριά με μείωση του εισοδήματος τους που επιδρά αποτρεπτικά στην αγορά κατοικίας τα ακίνητα επιβαρύνονται πλέον τα χρόνια αυτά με υπέρογκους φόρους.

1. Σύμφωνα με έρευνα που παρουσίασε η Eurobank Property Services στο ετήσιο συνέδριο του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής για την περίοδο 2008 έως 2013 η πτώση των τιμών των ακινήτων στον Βόλο κυμαίνονταν από 12% έως; 33%, ενώ σε πολλές περιοχές οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων είναι ίδιες ή και υψηλότερες των εμπορικών.  
<https://www.eurobank.gr>

Τα νεόδμητα ακίνητα και τα παλαιότερα παρουσίαζαν την ίδια περίπου μείωση στις τιμές τους, ενώ τα μισθώματα των κατοικιών παρουσίασαν μικρότερη αλλά σταθερή μείωση καθώς αυξάνεται η ζήτηση για μισθώσεις. Επίσης σύμφωνα με την έρευνα οι τιμές των οικοπέδων σημείωσαν μικρότερη πτώση σε σχέση με άλλες πόλεις, νέες οικοδομές δεν ανεγείρονται σχεδόν καθόλου και η οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάζει την μεγαλύτερη ύφεση των τελευταίων χρόνων.

Οι διακυμάνσεις των τιμών των ακινήτων στην πόλη του Βόλου σύμφωνα με την έρευνα αυτή φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

<b>έρευνα «Eurobank Property Services»</b>				
<b>ΟΙΚΟΠΕΔΑ</b>	<b>2008</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Μ.ΕΤ.ΜΕΤ.</b>
ΒΟΛΟΣ εκτός κέντρου	675 €	600	570	-16%
ΒΟΡΕΙΕΣ ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ	550	500	475	-10%
ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ	525	450	450	-14%
ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΝΕΟΕΝΤΑΣΣΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	250	230	200	-20%
ΝΕΣ ΠΑΓΑΣΕΣ ΕΚΤΟΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ	300	270	250	-17%
ΝΕΕΣ ΠΑΓΑΣΕΣ ΠΑΡΑΛΙΑ	1000	850	800	-20%
ΣΩΡΟΣ	165	140	120	-27%
ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ - ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ	215	225	200	-7%
ΝΕΑ ΑΓΧΙΑΛΟΣ	165	140	120	-27%
ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ ΠΗΛΙΟ ΟΡΕΙΝΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ	115	105	105	-9%
ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ ΠΗΛΙΟ ΠΑΡΑΘΑΛΑΣΙΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ	150	130	120	-20%
ΒΕΛΕΣΤΙΝΟ	150	125	100	-33%

Εικόνα 45: Έρευνα «Eurobank Property Services» για τις τιμές οικοπέδων στην πόλη του Βόλου

<b>έρευνα «Eurobank Property Services»</b>		
<b>μείωση τιμών κατοικιών περιόδου 2008 – 2013 για νέες κατοικίες</b>		
γ' τρίμηνο του 2008	12%	1465
β' τρίμηνο του 2013	33%	1115

Εικόνα 46: Έρευνα «Eurobank Property Services» για τις τιμές κατοικιών στην πόλη του Βόλου

Σύμφωνα με έρευνα της REMAX του μεγαλύτερου κτηματομεσιτικού δικτύου της Ελλάδας και της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής για το έτος 2016 καταγράφονται τάσεις σταθεροποίησης μέσα στο κλίμα της γενικότερης αβεβαιότητας και των συνθηκών της οικονομίας που επικρατούν στην αγορά.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία για τις αγοραπωλησίες ακινήτων η Ελληνική Στατιστική Αρχή κατέγραψε αύξηση το 2015 σε σύγκριση με το 2014 κατά 25%, ενώ εξακολουθούν να παρατηρούνται αυξητικές τάσεις και για το 2016 βάση των στοιχείων της REMAX.

Πιο αναλυτικά με βάση τις πωλήσεις ακινήτων που πραγματοποίησε το δίκτυο της REMAX στην Ελλάδα το 2017 για το έτος 2016 οι τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο για κατοικίες για την πόλη του Βόλου φαίνεται στον παρακάτω πίνακα: ( <https://www.remax.gr>)

Τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια				
Ιανουάριος 2017				
Περιοχή	Παλαιότερα της 5ετίας		Νεότερα της 5ετίας	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
	(σε ευρώ ανά τ.μ.)			
ΒΟΛΟΣ	500	650	1.300	1.500
ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ (ΣΥΡΟΣ)	500	800	1.000	1.200
ΜΥΚΟΝΟΣ	2.000	3.500	2.750	4.500
ΚΑΒΑΛΑ (παραθαλάσσια)	800	900	1.050	1.500
ΚΑΒΑΛΑ (πόλη)	600	1.000	1.200	1.370
ΚΑΡΔΙΤΣΑ	320	650	950	1.100
ΚΕΡΚΥΡΑ	600	1.650	1.000	1.700
ΙΩΑΝΝΙΝΑ	400	900	900	1.300
ΛΑΜΙΑ	450	800	850	1.150
ΛΑΡΙΣΑ	420	880	980	1.300
ΠΑΤΡΑ	420	780	950	1.350
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ	500	1.000	1.000	1.800

Εικόνα 47: Έρευνα REMAX για το έτος 2016

Στον Βόλο οι τιμές για παλαιότερα της πενταετίας ακίνητα κυμαίνονται από 500 €/τ.μ έως 650 €/τ.μ. ενώ για νεότερα της πενταετίας από 1300 έως 1500 €/τ.μ.



Εικόνα 48: Κατανομή κατά είδος ακινήτου στην περιφέρεια Έρευνα REMAX



Σύμφωνα με την κατανομή των πωληθέντων ακινήτων για την περιφέρεια ως προς το είδος των ακινήτων το 87% των πωληθέντων ακινήτων ήταν κατοικίες ( διαμερίσματα, μονοκατοικίες, μεζονέτες) ενώ τα οικόπεδα και τα επαγγελματικά ακίνητα είχαν μικρότερα μερίδια 9% και 4% αντίστοιχα.

Με βάση τις πωλήσεις ακινήτων που πραγματοποίησε το δίκτυο της REMAX στην Ελλάδα το 2018 για το έτος 2017 οι τιμές ανά τετραγωνικό μέτρο για κατοικίες για την πόλη του Βόλου φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια				
Ιανουάριος 2018				
Πόλη	Παλαιότερα της 5ετίας		Νεότερα της 5ετίας	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
(σε ευρώ ανά τ.μ.)				
ΒΟΛΟΣ	550	650	1.300	1.500
ΟΦΡΥΝΙΟ	900	1.050	1.200	1.750
ΗΡΑΚΛΕΙΤΣΑ	600	1.100	1.000	1.400
ΚΑΒΑΛΑ (ΠΟΛΗ)	600	1.000	1.200	1.550
ΚΑΡΔΙΤΣΑ	320	650	950	1.150
ΙΩΑΝΝΙΝΑ	400	830	850	1.250
ΛΑΜΙΑ	400	700	800	1.150
ΛΑΡΙΣΑ	450	830	1.000	1.300
ΠΑΤΡΑ	420	780	1.000	1.400
ΚΑΣΤΟΡΙΑ	300	800	700	1.100
ΣΠΑΡΤΗ	300	600	800	1.100
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ	500	1.000	1.000	1.700
ΚΟΡΙΝΘΟΣ	600	800	1.200	1.500
ΞΑΝΘΗ	350	700	950	1.250

Εικόνα 49: τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια Έρευνα REMAX για το έτος 2017



Εικόνα 50: Κατανομή κατά είδος πωληθέντων ακινήτων στην περιφέρεια Έρευνα REMAX

Σύμφωνα με την κατανομή των πωληθέντων ακινήτων για την περιφέρεια ως προς το είδος των ακινήτων το 99% των πωληθέντων ακινήτων ήταν κατοικίες (διαμερίσματα, μονοκατοικίες, μεζονέτες) ενώ τα οικόπεδα και τα αγροτεμάχια είχαν μικρότερο μερίδιο 1%.

Αισθητά σημάδια ανάκαμψης εμφανίζει η αγορά ακινήτων το 2018 σύμφωνα με νεότερη έρευνα της REMAX που παρουσιάστηκε τον Φεβρουάριο του 2019. Οι τιμές των ακινήτων αντικατοπτρίζουν σε μεγάλο βαθμό την τάση που επικρατεί και την αυξανόμενη ζήτηση.

Οι τιμές των ακινήτων σε ετήσια βάση εμφανίζουν αύξηση κατά μέσο όρο 7,30% επαναφέροντας το ακίνητο ως μια ασφαλή επενδυτική επιλογή. Στην πόλη του Βόλου σύμφωνα με την έρευνα αυτή οι τιμές διαμορφώνονται όπως φαίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Φεβρουάριος 2019				
Πόλη	Παλαιότερα της δετίας		Νεότερα της δετίας	
	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη	Μέση κατώτερη	Μέση ανώτερη
(σε ευρώ ανά τ.μ.)				
Βόλος	600	700	1.450	1.750
Οφρύνιο	900	1.100	1.350	1.850
Ηρακλείτσα	700	1.300	1.300	1.700
Καβάλα	500	1.100	1.200	1.700
Καρδίτσα	350	650	950	1.200
Ιωάννινα	450	900	900	1.400
Λαμία	650	850	1.150	1.500
Λάρισα	450	850	1.000	1.500
Πάτρα	480	750	1.050	1.600
Καστοριά	350	700	700	1.200
Σπάρτη	400	700	800	1.100
Αλεξανδρούπολη	550	850	1.050	1.550
Κόρινθος	700	1.000	1.200	1.500
Ξάνθη	450	800	950	1.250
Κέρκυρα	900	1.400	1.400	2.000
Σέρρες	400	850		

Εικόνα 51: τιμές πώλησης κατοικιών στην περιφέρεια

Έρευνα REMAX για το έτος 2018

Στον Βόλο οι τιμές για παλαιότερα της πενταετίας ακίνητα για το 2018 κυμαίνονται από 600 έως 700 €/τ.μ. ενώ για νεότερα της πενταετίας από 1450 έως 1750 €/τ.μ.

## 4.2 Μισθώσεις ακινήτων

Στην περίοδο της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα οι μισθώσεις όπως και οι πωλήσεις ακινήτων γνώρισαν μεγάλη μείωση τόσο ως προς την ζήτηση όσο και ως προς τις τιμές τους. Παρόλα αυτά συγκεκριμένα ακίνητα όπως ειδικά κτίρια, προνομιούχα επαγγελματικά καθώς και ακίνητα σε τουριστικές περιοχές συνέχιζαν να έχουν υψηλά μισθώματα αν και μειωμένα σε σχέση με την προ κρίσης περίοδο.

Σύμφωνα με πανελλαδική έρευνα κατοικιών της REMAX που διενήργησε το έτος 2016 και το 2018 τα πλέον επιθυμητά χαρακτηριστικά σε ένα ακίνητο προς ενοικίαση που παίζουν σημαντικό ρόλο τόσο στις προτιμήσεις των ενδιαφερομένων όσο και στην διαμόρφωση των τιμών τους προσδίδοντας του αξία, είναι αυτά τα οποία σχετίζονται με την οικονομία (θέρμανσης, συντήρησης) και την ασφάλεια:

- Αυτόνομη θέρμανση (προτιμάται το φυσικό αέριο)
- Η ενεργειακή απόδοση του κτιρίου
- Η θέση σε υψηλό όροφο

Τα χαρακτηριστικά τα οποία σχετίζονται με το «ευ ζην» και την άνεση στην καθημερινότητα των ενοικιαστών:

- Η νεαρή ηλικία του ακινήτου ή η ανακαίνιση που έχει γίνει
- Η ποιότητα κατασκευής και συντήρησής του
- Η θέα
- Η θέση του στο πολεοδομικό ιστό
- Η θέση στάθμευσης
- Η ύπαρξη ασανσέρ

Σε σχέση με το 2015 η ζήτηση για κατοικία αυξήθηκε στις περισσότερες περιοχές, ενώ σε αρκετές παρέμεινε στα ίδια επίπεδα. Η προτίμηση των ενοικιαστών στράφηκε κυρίως σε μικρότερα σπίτια νεαρής ηλικίας (έως 10-15 ετών).

Οι τιμές των ενοικίων το 2016 παρέμειναν περίπου στα ίδια επίπεδα με το 2015 και ενδεικτικά φαίνονται στον παρακάτω πίνακα, ενώ για το 2018 είναι αισθητά ανεβασμένες:

Τιμές ενοικίασης κατοικιών στην περιφέρεια (ευρώ / τμ)		
	Περιοχή	2016
Μεγάλες Πόλεις	Βόλος	4,4
	Λάρισα	4,7
	Πάτρα	4,0
Νησιά	Κέρκυρα	8,0
	Σύρος	4,5
	Μύκονος	8,0
Λοιπές Πόλεις	Καβάλα	2,5
	Καρδίτσα	4,0
	Λαμία	3,8
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ</b>		<b>4,4</b>

Εικόνα 52: Έρευνα ενοικίασης κατοικιών της REMAX το έτος 2016

Τιμές ενοικίασης κατοικιών στην περιφέρεια (ευρώ / τμ)		
	Περιοχή	2018
Μεγάλες Πόλεις	Βόλος	6
	Λάρισα	4,9
	Πάτρα	5,4
	Ιωάννινα	5,5
	Καβάλα	4,1
	Αλεξανδρούπολη	5,5
Λοιπές Πόλεις	Σπάρτη	4
	Σέρρες	3,5
	Κόρινθος	3,7
	Καρδίτσα	3,9
	Λαμία	4,1
	Ξάνθη	4,5
	Καστοριά	3,9
	Κομοτηνή	5,6
<b>ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ</b>		<b>4,3</b>

Εικόνα 53: Έρευνα ενοικίασης κατοικιών της REMAX το έτος 2018

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία βλέπουμε ότι από το 2008 και μετά που εμφανίστηκαν οι πρώτες ενδείξεις της κρίσης σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο και στην συνέχεια με την εξέλιξη του φαινομένου, οι τιμές των ακινήτων που την περίοδο εκείνη είχαν φτάσει στις μέγιστες τιμές των τελευταίων πριν την κρίση ετών άρχισαν σχεδόν άμεσα να εμφανίζουν μεγάλη πτώση η ζήτηση μειώθηκε κατακόρυφα και ένα πλήθος έτοιμων προς παράδοση κατοικιών παρέμειναν τα επόμενα χρόνια απούλητα. Οι τιμές παρουσίαζαν συνεχή πτώση και σταθεροποιήθηκαν σε ένα κατώτατο σημείο ενώ η ζήτηση ήταν σχεδόν μηδενική και οι εν δυνάμει αγοραστές – επενδυτές διατηρούσαν μια στάση αναμονής προκειμένου να παρατηρήσουν πως θα εξελιχθεί το φαινόμενο. Οι τιμές των ακινήτων μέχρι το 2015 – 2016

είχαν φτάσει σε ένα κατώτατο όριο και σταδιακά από το 2016 και μετά άρχισαν μια ανοδική πορεία φτάνοντας σήμερα πάλι σε σχετικά υψηλές για την περίοδο τιμές οι οποίες σε καμιά περίπτωση δεν φτάνουν τις προ κρίσης τιμές. Οι εν δυνάμει αγοραστές παραμένουν επιφυλακτικοί αλλά οι πράξεις αγοραπωλησίας εμφανίζουν σταδιακή άνοδο.

### **4.3. Εμπειρική έρευνα για την αγορά οικιστικών ακινήτων στην πόλη του Βόλου.**

Στο προηγούμενο κεφάλαιο παρουσιάσαμε στοιχεία που αφορούν την αγορά ακινήτων στην πόλη του Βόλου συλλέγοντας στοιχεία και δεδομένα από έρευνες που έχουν διενεργηθεί για την πόλη του Βόλου. Παρακάτω θα παρουσιάσουμε μια ειδικότερη εμπειρική έρευνα για τις τιμές πώλησης των οικιστικών ακινήτων στην πόλη του Βόλου από ακίνητα προς πώληση εντός του 2020.

Επιλέξαμε ενδεικτικά οικιστικά ακίνητα (διαμερίσματα), για την έρευνα αυτή διότι η συντριπτική πλειοψηφία πωλήσεων αφορά τα ακίνητα αυτά.

Ο σκοπός της έρευνας είναι να αναδειχτεί μια αντιπροσωπευτική εικόνα της κτηματαγοράς στην πόλη του Βόλου όπως αυτή διαμορφώνεται μέσα στο 2020 από πραγματικές αγγελίες πώλησης. Επιχειρούμε επίσης να διακρίνουμε το κλίμα και τις τάσεις που επικρατούν στην αγορά ακινήτων σήμερα όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί σήμερα λόγω της κρίσης των τελευταίων ετών στην τοπική κτηματαγορά του Βόλου.

Τα αποτελέσματα της έρευνας αφορούν μέσες τιμές πώλησης οικιστικών ακινήτων τόσο συνολικά όσο και ανά περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης του Βόλου και συγκεκριμένα της Δ.Ε. Βόλου και Δ.Ε. Νέας Ιωνίας και επιλέξαμε την ευρύτερη περιοχή του κέντρου της κάθε Δ.Ε.. Θα εξετάσουμε πως συσχετίζονται τα ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων με την τιμή πώλησής τους δηλαδή την Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Επιλέξαμε έναν ικανό αριθμό ακινήτων τα οποία τα οποία τα θεωρούμε αντιπροσωπευτικά της αγοράς και τα συσχετίζουμε μεταξύ τους με βάση την θέση τους, το μέγεθός τους, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την παλαιότητά τους, τα παραρτήματά τους (θέση στάθμευσης, αποθήκη), αν έχουν ανακαινιστεί, τον όροφο κ.λ.π. και με ποιο τρόπο επηρεάζουν τα ειδικά χαρακτηριστικά την αξία του ακινήτου. Εξετάζουμε πια είναι εκείνα τα χαρακτηριστικά που εμφανίζουν μεγάλη σπουδαιότητα στην διατήρηση της τιμής ενός ακινήτου και του προσδίδουν αξία.

Διενεργήθηκε έρευνα στο διαδίκτυο σε μεσιτικά γραφεία και επιλέξαμε αντιπροσωπευτικά για την έρευνα μας ακίνητα ανάμεσα στα πολλά που προσφέρονται προς πώληση, εξετάσαμε τα στοιχεία του κάθε ακινήτου με βάση τις πληροφορίες και φωτογραφικό υλικό, που υπήρχαν διαθέσιμα από τον πωλητή. (<https://www.spiti24.gr>) (<https://www.spitogatos.gr>)

Επιλέχθηκαν 30 ακίνητα από τη ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Δ.Ε. του Βόλου και 32 ακίνητα από την ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Δ.Ε. Νέας Ιωνίας. Και ηλικίας από το 1973 έως και νεόδμητα και τα κατηγοριοποιήσαμε κατά μέγεθος σε μικρά έως 70 τ.μ. και μεγάλα από 71 έως 120 τ.μ. που είναι και η πλειονότητα των ακινήτων.

Η καταγραφή και η εισαγωγή των στοιχείων έγινε σε πίνακα excel, ώστε να γίνεται πι εύκολα η κατηγοριοποίησή και η ανάλυσή τους.

Εισάγουμε στο υπολογιστικό φύλο του excel τον κωδικό του ακινήτου όπως αυτός αναγράφεται στο διαδίκτυο, την περιοχή, την επιφάνεια, το μέγεθος, τον όροφο, την θέση του αν είναι γωνιακό ή όχι, αν είναι ανακαινισμένο, το έτος κατασκευής, εάν έχει θέση στάθμευσης και αποθήκη την ποιότητα και τέλος την τιμή στην οποία αυτό πωλείται συνολικά και ανά τετραγωνικό μέτρο.

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Δ.Ε ΒΟΛΟΥ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ													
Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΟ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΟΙΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ/Μ2
1	10286678	ΚΕΝΤΡΟ	42	ΜΙΚΡΟ	2	Όχι	ΝΑΙ	2020	Όχι	Όχι	A	74000	1762
2	1072676	ΚΕΝΤΡΟ	59	ΜΙΚΡΟ	5	Όχι	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	105000	1780
3	66558	ΚΕΝΤΡΟ	50	ΜΙΚΡΟ	2	Όχι	Όχι	2000	Όχι	Όχι	B	73000	1460
4	2 A 22	ΚΕΝΤΡΟ	69	ΜΙΚΡΟ	4	Όχι	Όχι	1980	Όχι	Όχι	B	90000	1304
5	1019575	ΚΕΝΤΡΟ	55	ΜΙΚΡΟ	1	Όχι	Όχι	1995	Όχι	Όχι	B	75000	1364
6	9223509	ΚΕΝΤΡΟ	60	ΜΙΚΡΟ	1	Όχι	ΝΑΙ	1990	Όχι	Όχι	B	74000	1233
7	104912	ΚΕΝΤΡΟ	58	ΜΙΚΡΟ	4	Όχι	Όχι	2010	Όχι	Όχι	A	98000	1690
8	953590	ΚΕΝΤΡΟ	50	ΜΙΚΡΟ	1	Όχι	Όχι	2020	Όχι	Όχι	A	80000	1600
9	9594071	ΚΕΝΤΡΟ	61	ΜΙΚΡΟ	4	Όχι	Όχι	2017	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	95000	1557
10	1097611	ΚΕΝΤΡΟ	69	ΜΙΚΡΟ	5	ΝΑΙ	Όχι	1973	Όχι	Όχι	Γ	55000	797
11	1098713	ΚΕΝΤΡΟ	53	ΜΙΚΡΟ	ΙΣ	Όχι	Όχι	1978	Όχι	Όχι	Γ	38000	717
12	25306-6406	ΚΕΝΤΡΟ	50	ΜΙΚΡΟ	ΙΣ	Όχι	Όχι	2004	ΝΑΙ	Όχι	B	59000	1180
13	1011679	ΚΕΝΤΡΟ	65	ΜΙΚΡΟ	3	Όχι	Όχι	1977	Όχι	Όχι	B	67000	830
14	9223509	ΚΕΝΤΡΟ	60	ΜΙΚΡΟ	1	Όχι	ΝΑΙ	1992	Όχι	Όχι	B	75000	1250
15	9073120	ΚΕΝΤΡΟ	47	ΜΙΚΡΟ	1	Όχι	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	86000	1830
16	1036	ΚΕΝΤΡΟ	58	ΜΙΚΡΟ	2	Όχι	ΝΑΙ	2020	Όχι	ΝΑΙ	A	89000	1534
17	10330992	ΚΕΝΤΡΟ	107	ΜΕΓΑΛΟ	4	Όχι	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	Όχι	A	193000	1804
18	10331029	ΚΕΝΤΡΟ	76	ΜΕΓΑΛΟ	5	Όχι	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	Όχι	A	140000	1850
19	10331066	ΚΕΝΤΡΟ	84	ΜΕΓΑΛΟ	5	Όχι	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	155400	1850
20	10331010	ΚΕΝΤΡΟ	72	ΜΕΓΑΛΟ	4	Όχι	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	Όχι	A	130500	1813
21	3580978	ΚΕΝΤΡΟ	103	ΜΕΓΑΛΟ	5	Όχι	ΝΑΙ	2013	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	165000	1602
22	261015-11	ΚΕΝΤΡΟ	100	ΜΕΓΑΛΟ	1	Όχι	Όχι	1956	Όχι	Όχι	B	105000	1050
23	333	ΚΕΝΤΡΟ	91	ΜΕΓΑΛΟ	4	ΝΑΙ	ΝΑΙ	1980	Όχι	Όχι	B	85000	934
24	8322898	ΚΕΝΤΡΟ	80	ΜΕΓΑΛΟ	ΙΣ	Όχι	Όχι	1990	Όχι	Όχι	Γ	64000	800
25	1041707	ΚΕΝΤΡΟ	111	ΜΕΓΑΛΟ	1	Όχι	Όχι	1980	Όχι	Όχι	Γ	120000	1081
26	981933	ΚΕΝΤΡΟ	98	ΜΕΓΑΛΟ	4	Όχι	Όχι	1980	Όχι	ΝΑΙ	Γ	99000	1010
27	Vol - 355	ΚΕΝΤΡΟ	85	ΜΕΓΑΛΟ	1	ΝΑΙ	Όχι	1996	Όχι	ΝΑΙ	B	90000	1059
28	101757	ΚΕΝΤΡΟ	95	ΜΕΓΑΛΟ	1	Όχι	Όχι	1975	Όχι	Όχι	Γ	72000	758
29	1204	ΚΕΝΤΡΟ	120	ΜΕΓΑΛΟ	2	Όχι	Όχι	1985	Όχι	ΝΑΙ	Γ	100000	833
30	1011160	ΚΕΝΤΡΟ	82	ΜΕΓΑΛΟ	1	Όχι	Όχι	1980	Όχι	Όχι	Γ	63000	768

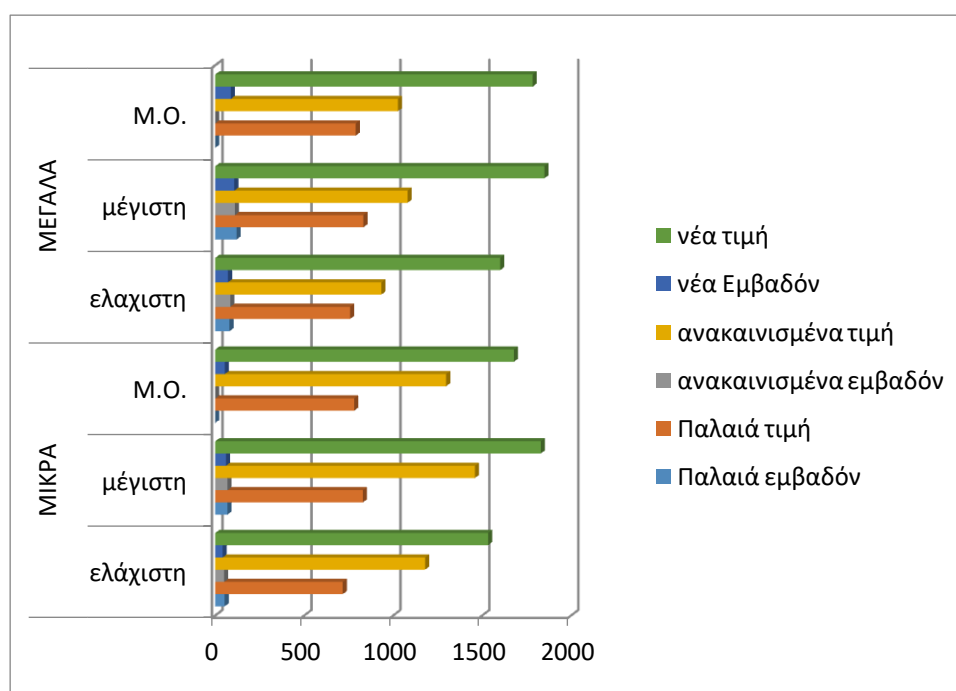
Εικόνα 54: Πίνακας έρευνας αγοράς ακινήτων στην Δ.Ε. Βόλου

Από τις καταχωρήσεις αυτές των ακινήτων προέκυψαν κάποια γενικά στοιχεία που αφορούν τον μέσο όρο των παραμέτρων που εξετάζονται.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται τα αποτελέσματα που αφορούν τις μέσες τιμές των ακινήτων, ανάλογα με την παλαιότητα τους το μέγεθος την ποιότητα ή την ανακαίνιση τους, στη ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Δ.Ε. Βόλου και της Δ.Ε. Νέας Ιωνίας.

ΜΕΣΕΣ ΤΙΜΕΣ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ Δ.Ε. ΒΟΛΟΥ							
		ΜΙΚΡΑ			ΜΕΓΑΛΑ		
		ελάχιστη	μέγιστη	Μ.Ο.	ελάχιστη	μέγιστη	Μ.Ο.
Παλαιά	εμβαδόν	53	69	62,00	80	120	94,00
	τιμή	717	830	781	758	833	790
ανακαινισμένα	εμβαδόν	50	69	57,00	85	111	97,00
	τιμή	1180	1460	1298	934	1081	1027
νέα	Εμβαδόν	42	61	54	72	107	88
	τιμή	1534	1830	1679	1602	1850	1784

Εικόνα 55: Μέσες τιμές εξεταζόμενων ακινήτων στην Δ.Ε. Βόλου



Εικόνα 56: Γράφημα - Μέσες τιμές εξεταζόμενων ακινήτων στην Δ.Ε. Βόλου

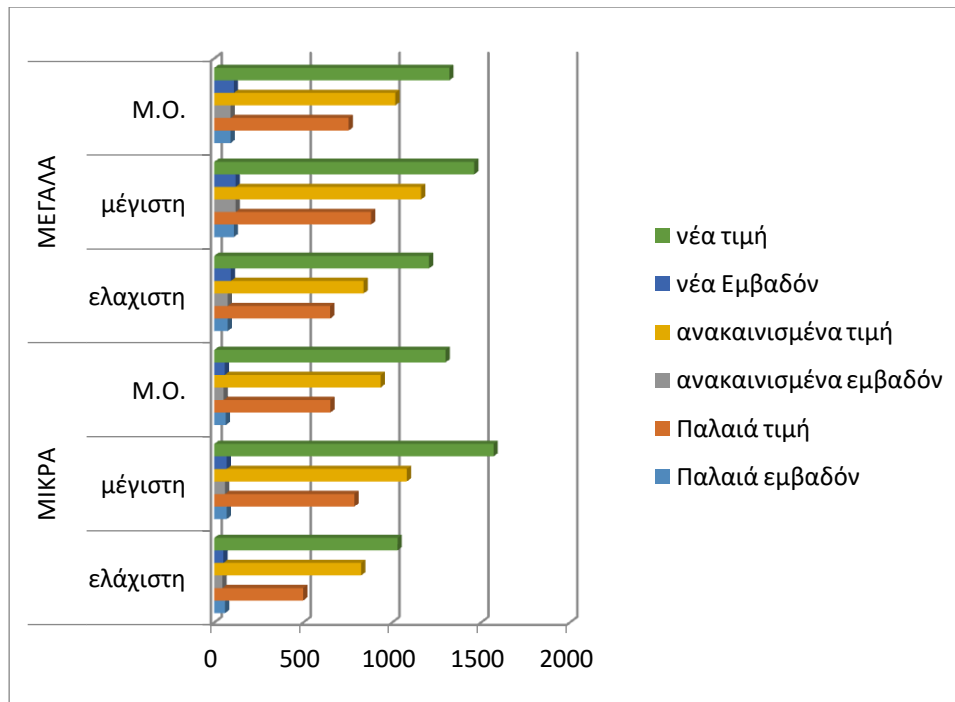
ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Δ.Ε ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ													
Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΠΙΛΕΞΙΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΓΩΝΙΑΚΟ	ΑΝΑΚΑΙΝ/ΝΟ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΠΟΙΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ/Μ2
1	101460	ΚΕΝΤΡΟ	58	ΜΙΚΡΟ	2	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2010	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	73000	1259
2	8951723	ΚΕΝΤΡΟ	70	ΜΙΚΡΟ	2	ΝΑΙ	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	110000	1571
3	1938	ΚΕΝΤΡΟ	65	ΜΙΚΡΟ	3	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2015	ΌΧΙ	ΝΑΙ	A	80000	1231
4	101752	ΚΕΝΤΡΟ	64	ΜΙΚΡΟ	1	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2010	ΌΧΙ	ΝΑΙ	A	66000	1031
5	261013-70	ΚΕΝΤΡΟ	67	ΜΙΚΡΟ	2	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2020	ΌΧΙ	ΝΑΙ	A	88000	1313
6	9086045	ΚΕΝΤΡΟ	35	ΜΙΚΡΟ	2	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2020	ΌΧΙ	ΌΧΙ	A	45000	1286
7	261013-71	ΚΕΝΤΡΟ	51	ΜΙΚΡΟ	2	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2020	ΌΧΙ	ΝΑΙ	A	66000	1294
8	9220491	ΚΕΝΤΡΟ	65	ΜΙΚΡΟ	0	ΝΑΙ	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	92500	1423
9	6-1751	ΚΕΝΤΡΟ	68	ΜΙΚΡΟ	2	ΝΑΙ	ΌΧΙ	1957	ΌΧΙ	ΝΑΙ	Γ	34000	500
10	9614-6554	ΚΕΝΤΡΟ	46	ΜΙΚΡΟ	1	ΝΑΙ	ΌΧΙ	1981	ΌΧΙ	ΌΧΙ	B	38000	826
11	2821	ΚΕΝΤΡΟ	50	ΜΙΚΡΟ	1	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2004	ΌΧΙ	ΌΧΙ	B	45000	900
12	1041649	ΚΕΝΤΡΟ	70	ΜΙΚΡΟ	1	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1977	ΌΧΙ	ΌΧΙ	Γ	50000	714
13	1061961	ΚΕΝΤΡΟ	66	ΜΙΚΡΟ	1	ΝΑΙ	ΌΧΙ	1978	ΌΧΙ	ΌΧΙ	Γ	52000	788
14	2576	ΚΕΝΤΡΟ	60	ΜΙΚΡΟ	1	ΌΧΙ	ΝΑΙ	1980	ΝΑΙ	ΌΧΙ	B	65000	1083
15	2335	ΚΕΝΤΡΟ	61	ΜΙΚΡΟ	1	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1980	ΌΧΙ	ΌΧΙ	B	40000	656
16	9374213	ΚΕΝΤΡΟ	61	ΜΙΚΡΟ	1	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1978	ΌΧΙ	ΌΧΙ	Γ	37000	607
17	101459	ΚΕΝΤΡΟ	120	ΜΕΓΑΛΟ	4	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2010	ΌΧΙ	ΝΑΙ	B	145000	1208
18	8951738	ΚΕΝΤΡΟ	93	ΜΕΓΑΛΟ	3	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	136000	1462
19	25300-6477	ΚΕΝΤΡΟ	87	ΜΕΓΑΛΟ	4	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2008	ΝΑΙ	ΝΑΙ	B	95000	1092
20	19309-2872	ΚΕΝΤΡΟ	98	ΜΕΓΑΛΟ	1	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1978	ΌΧΙ	ΌΧΙ	Γ	86000	878
21	101765	ΚΕΝΤΡΟ	75	ΜΕΓΑΛΟ	2	ΌΧΙ	ΌΧΙ	2007	ΌΧΙ	ΝΑΙ	B	82000	1093
22	1192	ΚΕΝΤΡΟ	115	ΜΕΓΑΛΟ	1	ΝΑΙ	ΝΑΙ	2010	ΌΧΙ	ΝΑΙ	Γ	120000	1343
23	261015-171	ΚΕΝΤΡΟ	110	ΜΕΓΑΛΟ	2	ΝΑΙ	ΝΑΙ	2010	ΌΧΙ	ΌΧΙ	B	140000	1273
24	261002-577	ΚΕΝΤΡΟ	80	ΜΕΓΑΛΟ	1	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2009	ΝΑΙ	ΝΑΙ	B	93000	1163
25	2815	ΚΕΝΤΡΟ	92	ΜΕΓΑΛΟ	1	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1995	ΌΧΙ	ΝΑΙ	Γ	60000	652
26	261015-174	ΚΕΝΤΡΟ	85	ΜΕΓΑΛΟ	3	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1975	ΌΧΙ	ΝΑΙ	Γ	75000	882
27	1061934	ΚΕΝΤΡΟ	120	ΜΕΓΑΛΟ	4	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1987	ΝΑΙ	ΌΧΙ	Γ	108000	900
28	9575319	ΚΕΝΤΡΟ	95	ΜΕΓΑΛΟ	5	ΌΧΙ	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	157000	1653
29	9220376	ΚΕΝΤΡΟ	94	ΜΕΓΑΛΟ	3	ΝΑΙ	ΝΑΙ	2020	ΝΑΙ	ΝΑΙ	A	136000	1447
30	9350263	ΚΕΝΤΡΟ	97	ΜΕΓΑΛΟ	2	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1987	ΌΧΙ	ΌΧΙ	B	81480	840
31	25300-55	ΚΕΝΤΡΟ	110	ΜΕΓΑΛΟ	2	ΌΧΙ	ΌΧΙ	2004	ΌΧΙ	ΌΧΙ	Γ	79000	718
32	1725	ΚΕΝΤΡΟ	75	ΜΕΓΑΛΟ	1	ΌΧΙ	ΌΧΙ	1980	ΌΧΙ	ΌΧΙ	Γ	49000	653

Εικόνα 57: Πίνακας έρευνας αγορά ακινήτων στην Δ.Ε. Βόλου

ΜΕΣΕΣ ΤΙΜΕΣ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ Δ.Ε. ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ							
		ΜΙΚΡΑ			ΜΕΓΑΛΑ		
		ελάχιστη	μέγιστη	Μ.Ο.	ελάχιστη	μέγιστη	Μ.Ο.
Παλαιά	εμβαδόν	61	70	65	75	110	92
	τιμή	500	788	653	652	882	756
ανασκαيني σιμένα	εμβαδόν	46	60	52	75	120	92
	τιμή	826	1083	936	840	1163	1018
νέα	Εμβαδόν	51	70	59	93	120	110
	τιμή	1031	1571	1301	1208	1462	1322

Εικόνα 58: Μέσες τιμές εξεταζόμενων ακινήτων στην Δ.Ε. Νέας Ιωνίας





Εικόνα 59: Γράφημα - Μέσες τιμές εξεταζόμενων ακινήτων στην Δ.Ε. Νέας Ιωνίας

Από την παραπάνω ανάλυση παρατηρούμε ότι σημαντικό ρόλο στην αξία ενός ακινήτου παίζει η παλαιότητα, τα παραρτήματα (θέση στάθμευσης, αποθήκη), η ανακαίνιση και γενικά η ποιότητα κατασκευής και συντήρησης ενός ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην ίδια περιοχή και είναι αυτά που προσδίδουν αξία σε ένα ακίνητο. Σημειώνεται ότι ακίνητα μετά το 2011 με την υποχρεωτική πλέον μελέτη ενεργειακής απόδοσης των νέων οικοδομών πρέπει να είναι πλέον υποχρεωτικά κατηγορίας Β και άνω σε κλάση ενεργειακής απόδοσης γεγονός που σημαίνει ότι θα έχουν χαμηλή κατανάλωση ενέργειας και άρα είναι πιο οικονομικά στην λειτουργία τους.

Μια γενική εικόνα από τα ακίνητα που εξετάστηκαν είναι ότι για την περιοχή του ευρύτερου κέντρου της Δ.Ε. Βόλου, μικρά παλαιά ακίνητα άνω 15 ετίας μη ανακαινισμένα έχουν χαμηλή τιμή που κυμαίνεται γενικά από 717 έως 830 €/τ.μ., με μέσο όρο 781 €/τ.μ ενώ για μεγάλα διαμερίσματα η τιμή κυμαίνεται από 758 έως 833 €/τ.μ. με μέσο όρο 790 €/μ<sup>2</sup>.

Για ανακαινισμένα παλαιά διαμερίσματα οι τιμές κυμαίνονται για τα μικρά από 1180 €/τ.μ. έως 1460 €/τ.μ. με μέσο όρο 1298,00 €/τ.μ. και για τα μεγάλα από 934 €/τ.μ. έως 1081 €/τ.μ. με μέσο όρο με μέσο όρο 1027,00 €/τ.μ.

Για νεότερα διαμερίσματα δεκαετίας οι τιμές για μικρά κυμαίνονται από 1534 έως 1830 €/τ.μ. με μέσο όρο 1679 €/μ<sup>2</sup> ενώ για μεγαλύτερα διαμερίσματα οι τιμές κυμαίνονται από 1602 έως 1850 €/τ.μ. με μέσο όρο 1784 €/μ<sup>2</sup>.

Επισημαίνεται ότι τα μικρότερα διαμερίσματα έχουν μεγαλύτερη ζήτηση και είναι πιο ευέλικτα στην προώθησή τους στην αγορά γεγονός που τα προσδίδει μεγαλύτερη αξία. Αντίστοιχα για παλαιά διαμερίσματα για την ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Δ.Ε. Νέας Ιωνίας για μικρά διαμερίσματα οι τιμές κυμαίνονται από 500 έως 788 €/τ.μ. με μέσο όρο 653 €/τ.μ. και για μεγάλα από 652 έως 882 €/τ.μ. με μέσο όρο 756 €/τ.μ. αναλόγως χαρακτηριστικών και θέσης ως προς το κέντρο για τη ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Δ.Ε. Νέας Ιωνίας.

Για παλαιά ανακαινισμένα διαμερίσματα οι τιμές κυμαίνονται για τα μικρά από 826 €/τ.μ. έως 1083 €/τ.μ. με μέσο όρο 936 €/τ.μ. και για τα μεγάλα από 840 €/τ.μ. έως 1163 €/τ.μ. με μέσο όρο 1018 €/τ.μ.

Αντίστοιχα για νέες οικοδομές η αξία για την Δ.Ε. Νέας Ιωνίας οι τιμές για μικρά ακίνητα κυμαίνονται από 1031 έως 1571 €/τ.μ. με μέσο όρο 1301 €/τ.μ. ενώ για μεγάλα από 1208 έως 1462 €/τ.μ. με μέσο όρο 1322 €/τ.μ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η έρευνα έγινε σε προσφερόμενα προς πώληση ακίνητα οι τιμές των οποίων συνήθως υπόκεινται σε διαπραγμάτευση αναλόγως τις συνθήκες το είδος του ακινήτου, τις ανάγκες του πωλητή, η οποία διαπραγμάτευση επιφέρει συνήθως μια έκπτωση της τάξης του 10% με 15%.

Επίσης από την έρευνα αυτή γίνεται αντιληπτό ότι οι τιμές που εμφανίζονται για τα ακίνητα που εξετάζονται συμφωνούν σε γενικές γραμμές με τις μέσες τιμές των ερευνών και των αναλύσεων που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο για την πόλη του Βόλου έως το έτος 2018. Κάποιες τιμές ανεβάζουν τον μέσο όρο στα παλαιά ακίνητα διότι θεώρησα καλό να συμπεριλάβω ακίνητα που είναι μεν παλαιά αλλά ίσως είναι πιο προνομιακά λόγω της ποιότητας που προέκυψε από την ανακαίνιση τους ή των επιπλέον χαρακτηριστικών που αυτό έχει (θέση στάθμευσης, αποθήκη).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η κτηματαγορά αποτελεί το σύνολο των κανόνων των σχέσεων και των θεσμών που βοηθούν την συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών. Αποτελεί σημαντικό κομμάτι της οικονομίας ενός κράτους αλληλεπιδρά ,με αυτή τόσο σε τοπικό όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο και είναι μια από τις σημαντικότερες επενδυτικές επιλογές

Η κτηματαγορά επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων οι οποίοι επηρεάζουν και τις τιμές των ακινήτων.

Η επένδυση στην κτηματαγορά αποτελούσε πάντα για την Ελλάδα και συνεχίζει να αποτελεί και σήμερα σε μικρότερο ίσως βαθμό σε σχέση με την προ κρίσης περίοδο μια παραδοσιακή μορφή επένδυσης και τα ποσοστά Ιδιοκατοίκησης ή κατοχής ακινήτων ως επένδυση συνεχίζουν να είναι υψηλά.

Οι συνέπειες της πρόσφατης οικονομικής κρίσης αφορούσαν την μείωση του εισοδήματος, την ανεργία, τον μειωμένο Α.Ε.Π. την λειτουργία της στεγαστικής πίστης, επιδρώντας στην ψυχολογία των επενδυτών και οδηγώντας τους σε μια επιφυλακτική στάση αναμονής ως προς τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα είτε για ιδιοκατοίκηση είτε ως μορφή επένδυσης παρουσίασε έντονη μείωση από το 2008 και μετά και ο αριθμός αγοραπωλησιών σε σχέση με τα προς διάθεση ακίνητα μειώθηκε κατά 70 % περίπου ενώ οι τιμές των κατοικιών υπέστησαν μείωση κατά 41% περίπου ενώ στα αστικά κέντρα η μείωση ήταν πολύ μεγαλύτερη.

Με την ανάλυση που πραγματοποιήθηκε στα παραπάνω κεφάλαια παρουσιάσαμε πως εξελίχθηκε η πορεία της κτηματαγοράς από την εμφάνιση της κρίσης ενώ οι προοπτικές που εμφανίζονται σταδιακά σκιαγραφούν μία τάση βελτίωσης και σταθεροποίησης της κατάστασης. Η κατάσταση στην αγορά ακινήτων έχει ομαλοποιηθεί και οι επενδυτές αρχίζουν πάλι να βλέπουν θετικά τις επενδύσεις σε ακίνητα. Αυτό έχει δημιουργήσει μια ανοδική πορεία στις τιμές των ακινήτων που δείχνει να εξελίσσεται ομαλά και να σταθεροποιείται.

Στην πόλη του Βόλου τα συμπεράσματα δείχνουν να ακολουθούν την γενικά εικόνα της κτηματαγοράς. Παρόλο που υπάρχουν πολλά αδιάθετα ακίνητα η ζήτηση έχει αυξηθεί με

συνέπεια και την αύξηση των τιμών που από τα κατώτατα επίπεδα των τελευταίων χρόνων ακολουθούν μια αυξητική πορεία. Παρατηρούμε από την παραπάνω έρευνα ότι σε χαμηλές τιμές κυμαίνονται τα παλαιά ακίνητα τα μη ανακαινισμένα, ενώ ορισμένα χαρακτηριστικά όπως η ποιότητα, η περιοχή, η ανακαίνιση, η ηλικία, οι πρόσθετες παροχές ( θέση στάθμευσης, αποθήκη), φαίνεται να διατηρούν τις τιμές σε υψηλά επίπεδα για κάποια ακίνητα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΚΑΜΨΗ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Από τις παραπάνω αναλύσεις και συμπεράσματα που προκύπτουν από την πρόσφατη εμπειρία της οικονομικής κρίσης μπορούν να προκύψουν κάποιες προτάσεις για την σταδιακή ανάκαμψη της κτηματαγοράς.

Η οικονομική κρίση δημιούργησε ισχυρή κρίση στην κτηματαγορά, η δε ανάκαμψή της συνδέεται άρρηκτα με την ανάκαμψη της Ελληνικής οικονομίας. Ωστόσο κάποιες πιο άμεσες κινήσεις από την πλευρά της κυβέρνησης θα μπορούσαν να δώσουν μια ώθηση στην αγορά των ακινήτων.

Αυτές θα μπορούσαν να συνοψιστούν όπως παρακάτω:

- Στεγαστική πίστη

Θα πρέπει τα επιτόκια στεγαστικού δανεισμού να εναρμονιστούν με τον ρυθμό ανάπτυξης του Α.Ε.Π.

- Η φορολογία

Τα ακίνητα τα επιβαρύνουν σήμερα μια σειρά φόρων που αφορούν την κατοχή και την μεταβίβαση αυτών. Μια αισθητή μείωση της φορολογίας θα δώσει μια ώθηση σημαντική στην κτηματαγορά.

- Νομοθετικές ρυθμίσεις

Ευνοϊκές ρυθμίσεις που θα βοηθούν στην αύξηση των επενδυτικών σχεδίων σε ακίνητα τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές, και θα οδηγήσουν σε μια επανάκαμψη του κλάδου και μία γενικότερη ανάκαμψη της οικονομίας σε τοπικό όσο και πανελλαδικό επίπεδο μιας και η κτηματαγορά αποτελεί σημαντικό κομμάτι αυτής.

## Βιβλιογραφία

- (1) **Ζεντέλης Παναγιώτης (2015)**. «Real Estate, Αξία, Εκτίμηση, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση».
- (2) **Κιόχος Πέτρος (2010)** «Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & Μέθοδοι αποτίμησης της Αξίας αυτών».
- (3) **Καρανικόλας Νικόλαος (2010)** «Η Εκτίμηση των Ακινήτων».
- (4) **Θεοδόσης Σαμπανιώτης-Γκίκας Χαρδούβελης (2012)** «Η ελληνική Αγορά Ακινήτων στα χρόνια της κρίσης» - Η Αγορά Ακινήτων στην Πρόσφατη Χρηματοοικονομική Κρίση- ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
- (5) **Φίλιππος Θεόπουλος - Πασχαλάς (2017)** «Κτηματαγορά και οικονομική κρίση: Επιπτώσεις και ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων». Διπλωματική εργασία στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα διοίκησης και διαχείρισης τεχνικών έργων τμήμα πολιτικών μηχανικών Α.Π.Θ.
- (6) **Ευρώπη Β. Αναστασιάδου (2013)** «Εκτίμηση αγοραίων αξιών ακινήτων με την χρήση του μοντέλου πολλαπλής παλινδρόμησης εφαρμογή στην πόλη της Θεσσαλονίκης και της Βαρκελώνης» Μεταπτυχιακή διατριβή, Τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Α.Π.Θ. Πανεπιστημιακό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών σπουδών «Τεχνικές Μέθοδοι στην Ανάλυση, Σχεδίαση και Διαχείριση του Χώρου».
- (7) **Αυγουστίδου Αντωνία (2012)** « Διερεύνηση τάσεων στην Αγορά κατοικίας στην Ελλάδα» Διπλωματική εργασία για το μεταπτυχιακό πρόγραμμα στην Διοίκηση Επιχειρήσεων Πανεπιστήμιο Μακεδονίας.
- (8) **Μπαλωμένος Παναγιώτης (δρ) (2015)** «Αγορά κατοικιών, προσδιοριστικοί παράγοντες εξέλιξης των τιμών και νομισματική πολιτική» Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π. MSc in Real Estate.
- (9) **Kindleberger and Aliber (2005)** «A history of financial crises»
- (10) **Γκίκας Α. Χαρδούβελης (2011)** «Από την διεθνή κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον?»
- (11) **Χαστάογλου Βίλμα (2007)** «Βόλος, το πορτραίτο της πόλης»

(12) **Γιάννης Στουρνάρας (2014)** Διεθνές Συνέδριο Multinational Finance Society Winter Conference «Παγκόσμια χρηματοπιστωτική και οικονομική κρίση: προκλήσεις και προοπτικές»

(13) **Iacoviello and Pavan (2011)** « Housing and debt over the life cycle and over the business cycle»

(14) **Andrew Baum-David Mackmin-Nick Nunnington (2010)** « Εκτίμηση Ακινήτων με την Εισοδηματική Μέθοδο».

(15) **Θεόδωρος Μητράκος-Καλλιόπη Ακατζιλιώτου (2012)** «Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές της Ελληνικής αγοράς ακινήτων και πρωτοβουλίες της Τράπεζας της Ελλάδος»  
**Η Αγορά Ακινήτων στην Πρόσφατη Χρηματοοικονομική Κρίση- ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ**

(16) Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα **EVS 2016**

#### **ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ**

2. <https://www.pomida.gr>
3. <https://www.remax.gr>
4. <https://www.fpress.gr>
5. <https://www.statistics.gr/>
6. <https://www.bankofgreece.gr/>
7. <https://www.spiti24.gr/>
8. <https://www.spitogatos.gr/>
9. <https://www.eurobank.gr>
10. <https://hypo.org/emf>
11. <https://gslegal.gov.gr>

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/1986 και τα άρθρα 2,4,6 παρ. 3 του Ν. 1256/1982, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής εργασίας και δεν προσβάλλει κάθε μορφής πνευματικά δικαιώματα τρίτων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον.