

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ



ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**Η Κρίση στην Αγορά Ακινήτων, η Φορολογία και
οι Επενδυτικές Δυνατότητες της Ακίνητης Περιουσίας.
Μελέτη περίπτωσης Λάρισα**

Επιμέλεια Διπλωματικής: Δημήτριος Χασάπης

Επιβλέπων: Σεραφείμ Πολύζος



Βόλος, Σεπτέμβριος, 2019

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ



ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

**Η Κρίση στην Αγορά Ακινήτων, η Φορολογία και
οι Επενδυτικές Δυνατότητες της Ακίνητης Περιουσίας.
Μελέτη περίπτωσης Λάρισα**

**The crisis in the Property Market, Taxation and
Investment Opportunities of Real Estate.
The case of Larisa**

Επιμέλεια Διπλωματικής: Δημήτριος Χασάπης

Επιβλέπων: Σεραφείμ Πολύζος

Βόλος, Σεπτέμβριος, 2019

Δήλωση

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι τις ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: 26 - 9 - 2019

Όνοματεπώνυμο: Δημήτριος Χασάπης

Υπογραφή:

Δημήτριος Χασάπης

*Η κρίση στην αγορά ακινήτων, η φορολογία και οι επενδυτικές
δυνατότητες της ακίνητης περιουσίας. Μελέτη περίπτωσης Λάρισα*

Αφιερώνεται στους γονείς μου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο μελέτης, αποτελεί η ανάλυση της επίδρασης, της οικονομικής κρίσης και της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας, της τιμές των ακινήτων και εν γένει στην αγορά αυτών, καθώς και η ανάλυση των επενδυτικών δυνατοτήτων περί ακίνητης περιουσίας, μέσω των μεθόδων εκτίμησης που χρησιμοποιούνται. Περί της οικονομικής κρίσης, πραγματοποιείται μία ανασκόπηση της κατάστασης που επικρατούσε στην αγορά ακινήτων, προ της. Ακολούθως, αναλύεται και εξετάζεται τί συνέβη στην αγορά ακινήτων, στα χρόνια της οικονομικής κρίσης και ανάγονται συμπεράσματα για τον βαθμό επιρροής και το πώς αυτήν διαμόρφωσε την αγορά ακινήτων. Εις ότι αφορά την φορολογία της ακίνητης περιουσίας, πραγματοποιείται μία ιστορική αναδρομή, της νομοθεσίας περί της επιβολής φόρων στα ακίνητα, ανασκόπηση του υπάρχοντος φορολογικού συστήματος ακίνητης περιουσίας σήμερα και αναλύονται οι επιδράσεις και οι επιπτώσεις της, στην αγορά ακινήτων. Σε πρακτικό υπόβαθρο, επιτυγχάνεται η εκτίμηση της επίδρασης των προσδιοριστικών παραγόντων, που διαμορφώνουν την αγοραία αξία των αστικών ακινήτων, κάθε χρήσης αστικού κτιρίου, κατοικίες, γραφεία, καταστήματα και για τα οικόπεδα της Λάρισας. Στο πρακτικό σκέλος, περιλαμβάνεται το θεωρητικό υπόβαθρο και η εμπειρική διερεύνηση, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας, των αστικών ακινήτων της Λάρισας. Η εμπειρική ανάλυση πραγματοποιείται, με χρήση στατιστικού μοντέλου, ανά μοντέλο ξεχωριστά, κατοικίες, γραφεία, καταστήματα, οικόπεδα, χρησιμοποιώντας, την γραμμική πολλαπλή παλινδρόμηση. Γίνεται επιλογή, των παραγόντων και εν συνεχεία προσδιορισμός και εκτίμηση του υποδείγματος. Από τα αποτελέσματα της έρευνας, αντλούνται πληροφορίες αναφορικά, με την επίδραση των συγκεκριμένων παραγόντων που ασκούν στην αγοραία αξία των αστικών ακινήτων, ανά χρήση κτιρίου, κατοικίες, γραφεία, καταστήματα και για τα οικόπεδα, ανά συνοικία της πόλης.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ:

Αστικά ακίνητα, κρίση, φορολογία, επενδυτικές δυνατότητες, προσδιοριστικοί παράγοντες, αξία ακινήτων

SUMMARY

Object of study, constitutes the impact analysis, economic crisis and taxation of motionless fortune, in the prices of real estates and in general in the market of these, as well as the analysis of investment possibilities peri motionless fortune, via the methods of estimate that are used. Peri the economic crisis, is realised a examination of situation that prevailed in the market of real estates, pre this. Followingly, it is analyzed and it is examined what happened in the market of real estates, in the years of economic crisis and are reduced conclusions on the degree of influence and how this it shaped the market of real estates. To that it concerns the taxation of motionless fortune, is realised a historical retrospection, the legislation peri the imposition of taxes in the real estates, examination of existing tax system of motionless fortune today and are analyzed the effects and the repercussions of this, in the market of real estates. In practical background, is achieved the estimate of effect of defining factors, that shapes the commercial value of urban real estates, each use of urban building, residences, offices, shops and for the plots of Larissa. In the practical leg, are included the theoretical background and the empiric investigation, for the determination of commercial value, the urban real estates of Larissa. The empiric analysis is realised, with use of statistical model, per model separately, residences, offices, shops, plots, using, the linear multiple regression. The factors are selected and then the model is identified and evaluated. From the results of research, is drawn information relatively, with the effect of particular factors that practise in the commercial value of urban real estates, per use of building, residences, offices, shops and for the plots, per district of city.

KEY WORDS: Urban real estate, crisis, taxation, investment possibilities, defining factors, value of real estates

Ευχαριστίες

Πρωτίστως, θα ήθελα να ευχαριστήσω, ολόψυχα, την οικογένεια μου, για την συναισθηματική υποστήριξη που μου παρείχε όλα αυτά τα χρόνια, την εμπιστοσύνη που μου δείχνει και την στήριξη των επιλογών μου.

Εν συνεχεία, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά, τον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής εργασίας, Σεραφείμ Πολύζο, για την πολύτιμη εμπειρία, τις τεχνικές επιστημονικές μεθόδους, πρακτικές και γνώσεις που μου παρείχε, καθώς επίσης και για την διαρκή καθοδήγηση, κατά την διάρκεια της προσπάθειάς μου αυτής.

Συγχρόνως να ευχαριστήσω εκ των προτέρων τα δύο άλλα μέλη της επιστημονικής επιτροπής, για την συμβολή τους, κατά την παρουσίαση της διπλωματικής εργασίας.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω εκ καρδίας τους στενούς μου φίλους, για την ψυχολογική υποστήριξη τους, στο διάστημα της συγγραφής του εγχειριδίου.

Περιεχόμενα

Περίληψη.....	3
Summary.....	4
Ευχαριστίες.....	5
Κεφάλαιο 1^ο	
Σκοπός και Στόχος, Βασικές Έννοιες, Ορισμοί – Γενικά χαρακτηριστικά.....	13
1.1 Σκοπός και Στόχος της διπλωματικής εργασίας.....	13
1.2 Βασικές Έννοιες, Ορισμοί.....	14
1.2 Γενικά Χαρακτηριστικά Αγοράς Αστικών Ακινήτων.....	16
1.4 Τιτλοποίηση Ακινήτων.....	18
Κεφάλαιο 2^ο	
Αξίες Αστικών Ακινήτων.....	20
2.1 Προσδιορισμός – Ανάλυση αγοραίας, εμπορικής, πραγματικής, αντικειμενικής αξίας ακινήτων.....	20
2.2 Η έννοια της προσφοράς και της ζήτησης ενός ακινήτου.....	20
2.3 Αναγκαιότητα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.....	25
2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.....	26
2.4.1 Γενικοί παράγοντες.....	27
2.4.1.1 Συναισθηματική αξία ακινήτων.....	27
2.4.1.2 Ιστορικοί – Πολιτιστικοί.....	27
2.4.1.3 Τεχνολογία, κόστος κατασκευής και ηλικία του ακινήτου.....	28
2.4.1.4 Φυσικά χαρακτηριστικά.....	28
2.4.1.5 Το μέγεθος, το σχήμα και η θέση του ακινήτου.....	29
2.4.2 Οικονομικοί παράγοντες.....	30
2.4.2.1 Φορολογία.....	30
2.4.2.2 Ενοίκιο – πρόσδοδος.....	31
2.4.2.3 Γενικότερη οικονομική κατάσταση.....	31

2.4.3 Κοινωνικοί παράγοντες.....	32
2.4.3.1 Εξέλιξη του πληθυσμού.....	32
2.4.3.2 Κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού.....	33
2.4.4 Πολεοδομικοί, χωροταξικοί και περιβαλλοντικοί παράγοντες.....	33
2.4.4.1 Σχεδιασμός της πόλης.....	33
2.4.4.2 Όροι – κανόνες δόμησης.....	34
2.4.4.3 Τρόπος και ποιότητα δόμησης.....	34
2.4.4.4 Περιβαλλοντικοί παράγοντες.....	35
2.4.5 Κρατική παρέμβαση.....	35
2.4.5.1 Υποδομές και υπηρεσίες.....	36
2.4.5.2 Πολιτική χρήσεων γης.....	36
2.4.5.3 Παρεμβάσεις στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης.....	37
Κεφάλαιο 3^ο	
Λειτουργία της αγοράς Ακινήτων.....	38
3.1 Περί λειτουργίας των αγορών ακινήτων.....	38
3.2 Η κυκλική πορεία στην αγορά ακινήτων.....	41
3.3 Η κερδοσκοπία στην αγορά ακινήτων.....	44
3.3.1 Επιπτώσεις της κερδοσκοπίας.....	46
3.3.1.1 Επιπτώσεις στην εξέλιξη της αστικής διάχυσης.....	47
3.3.1.2 Επιπτώσεις στην οικονομία.....	47
Κεφάλαιο 4^ο	
Κρίση στην Αγορά Ακινήτων.....	49
4.1 Γενικά.....	49
4.2 Ελλάδα, η επίδραση της οικονομικής κρίσης στην αγορά των ακινήτων.....	50
4.2.1 Επισκόπηση αγοράς ακινήτων προ της οικονομικής κρίσης.....	50
4.2.2 Η επίδραση της οικονομικής κρίσης στις τιμές των ακινήτων και εν γένει στην αγορά αυτών.....	54
Κεφάλαιο 5^ο	
Φορολογία ακινήτων.....	64

5.1 Γενικά.....	64
5.2 Ταξινόμηση φόρων.....	64
5.3 Αναδρομή στην φορολογική νομοθεσία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα....	65
5.4 Το φορολογικό σύστημα των ακινήτων σήμερα στην Ελλάδα.....	67
5.4.1 Κατηγοριοποίηση των φόρων ακινήτων.....	67
5.4.2 Ανάλυση των φόρων ακινήτων.....	69
5.4.2.1 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α).....	69
5.4.2.2 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α) νεόδμητων κτιρίων.....	69
5.4.2.3 Φόρος Μεταβίβασης ακινήτων.....	70
5.4.2.4 Φόρος Εισοδήματος από ακίνητη περιουσία.....	70
5.5 Η επίδραση του φορολογικού συστήματος στις αξίες των ακινήτων και εν γένει στην αγορά αυτών.....	70

Κεφάλαιο 6^ο

Επενδυτικές δυνατότητες της ακίνητης περιουσίας.....74

6.1 Γενικά.....	74
6.2 Μέθοδοι Εκτίμησης Ακίνητης περιουσίας.....	75
6.2.1 Συγκριτική Μέθοδος Εκτίμησης ή Μέθοδος των Συγκριτικών στοιχείων.....	75
6.2.2 Υπολειμματική Μέθοδος Εκτίμησης ή Μέθοδος των Υπολοίπων ή Μέθοδος Αξιοποίησης.....	76
6.2.3 Μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης.....	78
6.2.3.1 Απαξίωση – Υποτίμηση.....	79
6.2.3.2 Υπολογισμός Αξίας του Εκτιμώμενου Κτιρίου.....	79
6.2.4 Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης ή Μέθοδος των Προσόδων.....	80
6.2.4.1 Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης.....	81
6.2.4.2 Άμεση Κεφαλαιοποίηση.....	82

Κεφάλαιο 7^ο

Ανάλυση και Εκτίμηση των Παραγόντων Προσδιορισμού της Αξίας των Αστικών Ακινήτων της Λάρισας.....83

7.1 Γενικά χαρακτηριστικά της πόλης της Λάρισας.....	83
7.1.1 Διοικητικά και Πληθυσμιακά χαρακτηριστικά.....	83

7.1.2 Γενικά Μορφολογικά χαρακτηριστικά, Θέση και Κλίμα.....	85
7.2 Περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης της αγοράς ακινήτων στην Λάρισα...	85
7.3 Επισκόπηση της Μεθοδολογίας Προσδιορισμού της αξίας ακινήτων.....	86
7.3.1 Μέθοδος Παλινδρόμησης.....	86
7.4 Εμπειρική Διερεύνηση Ανάλυσης Παραγόντων Προσδιορισμού της αξίας αστικών ακινήτων της Λάρισα.....	89
7.4.1 Μεθοδολογία.....	89
7.4.2 Δείγμα.....	89
7.4.3 Δεδομένα εύρεσης πεδίου.....	91
7.4.4 Επιλογή Μεταβλητών.....	96
7.4.4.1 Αγοραία αξία ακινήτου ως εξαρτημένη μεταβλητή.....	96
7.4.4.2 Ανεξάρτητες μεταβλητές.....	96
7.4.4.2.1 Εμβαδόν.....	96
7.4.4.2.2 Απόσταση από το κέντρο.....	97
7.4.4.2.3 Παλαιότητα.....	97
7.4.4.2.4 Όροφος.....	98
7.4.4.2.5 Συντελεστής Δόμησης.....	98
7.4.4.2.6 Θέα.....	99
7.4.4.2.7 Εμπορικότητα.....	100
7.4.4.2.8 Θέση στο Οικοδομικό Τετράγωνο.....	100
7.4.4.2.9 Ποιότητα Περιβάλλοντος – Πράσινο.....	100
7.4.4.2.10 Πλάτος Δρόμου.....	101
7.4.5 Προσδιορισμός του Υποδείγματος.....	102
7.4.5.1 Προσδιορισμός Υποδείγματος Μοντέλου Κατοικιών.....	102
7.4.5.2 Προσδιορισμός Υποδείγματος Μοντέλου Γραφείων.....	103
7.4.5.3 Προσδιορισμός Υποδείγματος Μοντέλου Καταστημάτων.....	104
7.4.5.4 Προσδιορισμός Υποδείγματος Μοντέλου Οικοπέδων.....	105
7.4.6 Έλεγχος Συσχετίσεων.....	105
7.4.6.1 Έλεγχος Συσχετίσεων Μοντέλου Κατοικιών.....	106
7.4.6.2 Έλεγχος Συσχετίσεων Μοντέλου Γραφείων.....	108
7.4.6.3 Έλεγχος Συσχετίσεων Μοντέλου Καταστημάτων.....	110

7.4.6.4 Έλεγχος Συσχετίσεων Μοντέλου Οικοπέδων.....	112
7.4.7 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων.....	114
7.4.7.1 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων Μοντέλου Κατοικιών.....	114
7.4.7.2 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων Μοντέλου Γραφείων.....	117
7.4.7.3 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων Μοντέλου Καταστημάτων.....	119
7.4.7.4 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων Μοντέλου Οικοπέδων.....	120

Κεφάλαιο 8°	
Συμπεράσματα.....	123

Βιβλιογραφία.....	127
--------------------------	------------

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 5.1: Ταξινόμηση φόρων.....	65
Πίνακας 5.2: Κατηγορίες φόρων ακινήτων στην Ελλάδα, 2019.....	68
Πίνακας 5.3: Συντελεστές φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητη περιουσία,2019..	70
Πίνακας 7.1: Πληθυσμιακά στοιχεία Δήμου Λαρισαίων ανά Δημοτική και Τοπική Κοινότητα (2011).....	84
Πίνακας 7.2: Δεδομένα, μοντέλου κατοικιών.....	92
Πίνακας 7.3: Δεδομένα, μοντέλου γραφείων.....	93
Πίνακας 7.4: Δεδομένα, μοντέλου καταστημάτων.....	94
Πίνακας 7.5: Δεδομένα, μοντέλου οικοπέδων.....	95
Πίνακας 7.6: Περιγραφικά στοιχεία, Descriptive Statistics, μεταβλητών, Μοντέλου Κατοικιών.....	102
Πίνακας 7.7: Περιγραφικά στοιχεία, Descriptive Statistics, μεταβλητών, Μοντέλου Γραφείων.....	103
Πίνακας 7.8: Περιγραφικά στοιχεία, Descriptive Statistics, μεταβλητών, Μοντέλου Καταστημάτων.....	104
Πίνακας 7.9: Περιγραφικά στοιχεία, Descriptive Statistics, μεταβλητών, Μοντέλου Οικοπέδων.....	105
Πίνακας 7.10: Αποτελέσματα Συσχετίσεων, Correlations, Μοντέλου Κατοικιών...	106
Πίνακας 7.11: Αποτελέσματα Συσχετίσεων, Correlations, Μοντέλου Γραφείων.....	108
Πίνακας 7.12: Αποτελέσματα Συσχετίσεων, Correlations, Μοντέλου Καταστημάτων.....	110
Πίνακας 7.13: Αποτελέσματα Συσχετίσεων, Correlations, Μοντέλου Οικοπέδων...	102
Πίνακας 7.14: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Κατοικιών, Model Summary.....	114
Πίνακας 7.15: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Κατοικιών, Coefficients...	115

Πίνακας 7.16: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Γραφείων, Model Summary.....	117
Πίνακας 7.17: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Γραφείων, Coefficients...117	
Πίνακας 7.18: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Καταστημάτων, Model Summary.....	119
Πίνακας 7.19: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Καταστημάτων, Coefficients.....	119
Πίνακας 7.20: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Οικοπέδων, Model Summary.....	120
Πίνακας 7.21: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Οικοπέδων, Coefficients..	121

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 2.1: Καμπύλες προσφοράς και ζήτησης.....	22
Διάγραμμα 2.2: Μεταβολή της αξίας ακινήτων κατόπιν μετατόπισης της καμπύλης της ζήτησης.....	23
Διάγραμμα 2.3: Μεταβολή της αξίας ακινήτων κατόπιν μετατόπισης της καμπύλης της προσφοράς.....	24
Διάγραμμα 2.4: Ισορροπία των τιμών στα ακίνητα.....	25
Διάγραμμα 3.1: Μοντέλο Τεσσάρων Διαστάσεων, FDW.....	41
Διάγραμμα 3.2: Real Estate Cycle Phases Nomenclature.....	42
Διάγραμμα 3.3: Phases of the Real Estate Supply/Demand Cycle.....	43
Διάγραμμα 4.1: Ρυθμός μεταβολής έναντι προηγούμενου έτους δείκτη τιμών των κατοικιών.....	51
Διάγραμμα 4.2: Όγκος νέων οικοδομών και προσθηκών, στο σύνολο της Χώρας: 1982 – 2010.....	52
Διάγραμμα 4.3: Δείκτης όγκου συναλλαγών οικιστικών ακινήτων.....	52
Διάγραμμα 4.4: Διαχρονική πορεία των συναλλαγών – αγοραπωλησιών των ακινήτων.....	53
Διάγραμμα 4.5: Οικοδομική δραστηριότητα (αριθμός αδειών).....	54

Διάγραμμα 4.6: Δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων (κτηρίων), Α' τρίμηνο 2007-Γ' τρίμηνο 2017.....	55
Διάγραμμα 4.7: Οικοδομική δραστηριότητα (όγκος).....	55
Διάγραμμα 4.8: Αριθμός Συναλλαγών ανά 1.000 κατοικίες.....	56
Διάγραμμα 4.9: Συμβολαιογραφικές πράξεις αγοραπωλησίας ακινήτων, 2005-2016..	57
Διάγραμμα 4.10: Δείκτης τιμών Νέων Διαμερισμάτων, (2007=100).....	57
Διάγραμμα 4.11: Κόστος και Τιμές κατοικιών (% ετήσια μεταβολή), 2007-2017.....	58
Διάγραμμα 4.12: Δείκτης τιμών ενοικίων, 2006-2017.....	59
Διάγραμμα 4.13: Μεταβολή τιμών ακινήτων ανά χώρα, 2007-2016.....	60
Διάγραμμα 4.14: Μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια, 2002-2017.....	61
Διάγραμμα 4.15: Οικοδομική δραστηριότητα και τραπεζική χρηματοδότηση, 2003-2017.....	62
Διάγραμμα 4.16: Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα, 2002-2017.....	62
Διάγραμμα 5.1: Εκτίμηση επίπτωσης ΕΝΦΙΑ στις τιμές ακινήτων εν σύγκριση με την αξία.....	72
Διάγραμμα 5.2: Ο Συντελεστής ΦΠΑ στις νέες κατασκευές στις χώρες της ΕΕ.....	73

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης 7.1: Χάρτης Οδηγός Δήμου Λάρισας.....	84
Χάρτης 7.2: Συνοικίες της Λάρισας.....	91
Χάρτης 7.3: Συντελεστές Δόμησης των Συνοικιών της Λάρισας.....	99
Χάρτης 7.4: Χώροι Πρασίνου της πόλης της Λάρισας.....	101

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

Σκοπός και Στόχος, Βασικές Έννοιες, Ορισμοί – Γενικά χαρακτηριστικά

1.1 Σκοπός και Στόχος της διπλωματικής εργασίας

Σκοπός και στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας, σε θεωρητικό υπόβαθρο είναι η εξέταση και ανάλυση των επιδράσεων της οικονομικής κρίσης, της φορολογίας, της ακίνητης περιουσίας στις τιμές, αγοραία αξία, τους και εν γένει στην αγορά αυτών. Επιπροσθέτως, στόχος αποτελεί, η ανάλυση των επενδυτικών δυνατοτήτων της ακίνητης περιουσίας, υπό το πρίσμα των τρεχουσών εξελίξεων, μέσω των μεθόδων εκτίμησης που χρησιμοποιούνται.

Ειδικότερα, στο θεωρητικό υπόβαθρο, στόχος σε μία πρώτη διάσταση, είναι η ανάλυση της επίδρασης της οικονομικής κρίσης, στην αγορά ακινήτων και η μεταβολή της αξίας αυτών. Η εξέταση των αιτιών της οικονομικής ύφεσης στην ελληνική αγορά ακινήτων, η χορήγηση στεγαστικών δανείων, πριν, μετά και κατά την διάρκεια αυτής, καθώς η αγορά ακινήτων, μπορεί να απετέλεσε μεν την γενεσιουργό αιτία της διεθνούς οικονομικής κρίσης, η οποία ξεκίνησε από τις ΗΠΑ, ωστόσο στην περίπτωση της Ελλάδος, ο συγκεκριμένος κλάδος υπήρξε ένας εκ των θυμάτων της ύφεσης, εφόσον οι αιτίες ήταν άλλες.

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, θα εξετασθεί η επίδραση της φορολογίας ακινήτων, η οποία αποτελεί την σύνηθες μορφή φορολόγησης της περιουσίας, στην αξία, στις τιμές αυτών, στα έσοδα-ενοίκια από αυτά (ακίνητα). Αυτό εξετάζοντας την ακίνητη περιουσία ως κεφαλαιουχικό- επενδυτικό αγαθό από την οπτική του παραγωγού, κατασκευαστή, επενδυτή-πωλητή, κατόχου του ακινήτου, ως καταναλωτικό αγαθό από την οπτική του καταναλωτή, ενοικιαστεί, χρήστη αλλά και ως προς την ανταποδοτικότητα του φόρου στο ακίνητο, για την παροχή δημόσιων αγαθών και υπηρεσιών υπό την οπτική του δημοσίου. Η εξέταση του κατά πόσο και εάν το σημερινό φορολογικό σύστημα, με την ύπαρξη Φ.Π.Α (φόρος προστιθέμενης αξίας) στα νέα αστικά ακίνητα, του Ε.Ν.Φ.Ι.Α (ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων) πρώην Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε (έκτακτο ειδικό τέλος ακινήτων), επιδρά θετικά ή αρνητικά εν γένει στο σύστημα ακινήτων, στην αξία ακινήτων, στην αγορά ακινήτων, στον κατασκευαστικό κλάδο ακινήτων και εν τέλει στις επενδύσεις σε ακίνητα και πως αυτές επιδρούν-λειτουργούν στο ΑΕΠ της χώρας.

Σε μία τρίτη διάσταση, θα εξετασθούν οι επενδυτικές δυνατότητες της ακίνητης περιουσίας υπό το πρίσμα της εκτιμητικής επιστήμης της αγοράς ακινήτων. Θα πραγματοποιηθεί μία σειρά μεθόδων αποτίμησης, μεθοδολογίας, της αξίας ακινήτων, σύμφωνα με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, καθώς η πραγματοποίηση επενδυτικών έργων σε ακίνητα προϋποθέτει έρευνα αγοράς, πρόβλεψη μελλοντικών προοπτικών σε συνάφεια με την ύπαρξη υποδομών, θεσμών, κανόνων. Αυτό στα όρια του εφικτού, καθώς πέρα των μακροοικονομικών αποτιμήσεων, καμία πρόβλεψη αξίας ακινήτων, δεν μπορεί να είναι σαφώς καθορισμένη με ακρίβεια (χρονική). Εν

κατακλείδι, στην παρούσα πτυχιακή εργασία επιτυγχάνεται και ένας προσδιορισμός δεικτών μεταβολής αξιών ακίνητης περιουσίας.

Σε πρακτικό υπόβαθρο, στόχος της διπλωματικής εργασίας, είναι η ανάλυση και η εκτίμηση των προσδιοριστικών παραγόντων, που διαμορφώνουν την αγοραία αξία των αστικών ακινήτων, της πόλης της Λάρισας. Αυτό επιτυγχάνεται, με χρήση στατιστικού μοντέλου και συγκεκριμένα της γραμμικής πολλαπλής παλινδρόμησης. Ειδικότερα, σκοπός σε πρακτικό υπόβαθρο είναι η άντληση πληροφοριών, σχετικά με την διαμόρφωση των αξιών των αστικών ακινήτων της Λάρισας και πληροφοριών αναφορικά με τις επιλογές και τις προτιμήσεις ανά συνοικία, των αστικών ακινήτων στην πόλη.

1.1 Βασικές Έννοιες, Ορισμοί

Καταρχάς θέτονται υπό ανάλυση κάποιοι βασικοί, εννοιολογικοί ορισμοί περί αστικών ακινήτων. Ειδικότερα ως οικόπεδο ορίζεται μία συνεχόμενη έκταση γης, ένα αυτοτελές ενιαίο ακίνητο, υπό την έννοια του ότι μπορεί να απαρτίζεται από ένα μεμονωμένο ακίνητο (κτίριο) ή ένα σύνολο ακινήτων, (ενότητα κτιρίων, εγκαταστάσεων), το οποίο κατέχεται από έναν ή και από περισσότερους κυρίους εξ αδιαίρετου και το οποίο τοποθετείται εντός ρυμοτομικού σχεδίου ή και εντός ορίων οικισμού χωρίς σχέδιο, (ΝΟΚ 4067/2012, άρθρο2).

Με βάση την θέση του στο οικοδομικό τετράγωνο ένα ακίνητο διακρίνεται σε μεσαίο, αυτό που έχει ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακό, αυτό που περιέχει πρόσωπα στην συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων και διαμπερή, στην περίπτωση που τα πρόσωπα βρίσκονται σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους,(ΝΟΚ 4067/2012, άρθρο2).

Με τον όρο έδαφος εννοούμε, ένα καθορισμένο τμήμα της επιφάνειας της γης με συγκεκριμένα και ακριβή όρια, θέση, σχήμα, πλευρικές διαστάσεις, εμβαδόν, που αποτυπώνεται σε τοπογραφικό διάγραμμα και θεωρείται ένας εκ των σημαντικότερων συντελεστών παραγωγής, (Κιόχος, 2007, Πολύζος, 2014).

Συντελεστής δόμησης είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιασμένος με την συνολική επιφάνεια του οικοπέδου (γηπέδου), δίνει την συνολική επιφάνεια που επιτρέπεται να δομηθεί, (ΝΟΚ 4067/2012, άρθρο2).

Ποσοστό κάλυψης σε ένα οικόπεδο καλείται, ο λόγος της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας που μπορεί να καλυφθεί, προς την συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. (ΓΟΚ 1557/1985).

Κατόπιν αναλύεται ο νομικός ορισμός του ακινήτου σύμφωνα με τον οποίο ως ακίνητο ορίζεται το περιουσιακό στοιχείο στο οποίο υπάρχει δικαίωμα ιδιοκτησίας και συνίσταται από το έδαφος, διαρκές αγαθό και τα συστατικά του μέρη, (κτίσματα, εγκαταστάσεις), που όμως δεν έχει απεριόριστο χρόνο ζωής, (Αστικός Κώδικας, άρθρο 948).

Συστατικά μέρη του ακινήτου με βάση τα άρθρα 953 και 954 του Αστικού Κώδικα είναι τα εξής :

- ❖ Τα πράγματα εκείνα που έχουν συνδεθεί με σταθερότητα στο έδαφος, κυρίως οικοδομήματα, τα οποία δεν μπορούν να διασπαστούν χωρίς βλάβη ή αλλοίωση από το έδαφος, καθώς και τα κινητά τα οποία έχουν χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση τους ή συνέχονται σε αυτά.
- ❖ Τα προϊόντα του ακινήτου που είναι συνδεδεμένα με το έδαφος όπως τα φυτά, οι σπόροι αυτών, το νερό και τα υπόγεια ύδατα, πηγές.

Ακίνητο με την οικονομική έννοια του όρου, εκτός της νομικής, ορίζεται εκείνο το στοιχείο, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται όλοι οι συντελεστές της παραγωγής, δηλαδή το έδαφος (κομμάτι γης), η εργασία, το κεφάλαιο και η επιχειρηματικότητα. Συνεπώς ο οικονομικός ορισμός του ακινήτου εκφράζεται από την ακόλουθη σχέση : (Κιόχος, 2007)

$$\text{Ακίνητο} = \text{έδαφος} + \text{κεφάλαιο} + \text{εργασία} + \text{επιχειρηματικότητα}$$

Ως γαιοπρόσδοος ή έγγειος πρόσδοος ορίζεται η αμοιβή που εισπράττει ο ιδιοκτήτης της γης (έδαφος) για τις υπηρεσίες που αυτή προσφέρει στην διαδικασία παραγωγής ως παραγωγικός συντελεστής, το ενοίκιο δηλαδή όταν αυτήν ενοικιάζεται. Με την ευρύτερη έννοια γαιοπρόσδοος είναι το εισόδημα που καταβάλλεται στον ιδιοκτήτη από την χρήση της γης (έδαφος), όταν αυτήν χρησιμοποιείται σε κάποια παραγωγική διαδικασία. Η τιμή της γαιοπροσόδου εξαρτάται από τις φυσικές ιδιότητες, την θέση και την χρήση της γης (έδαφος) και ανάλογα με τον σκοπό για τον οποίο χρησιμοποιείται διακρίνεται σε αστική, κτηνοτροφική, αγροτική, ορυχειακή, (Κιόχος, 2007).

Γαιοπρόσδοος (Land Rend) είναι το εισόδημα του ιδιοκτήτη γης, αλλά και το ενοίκιο που πληρώνει ο ενοικιαστής ώστε να χρησιμοποιεί την γη (έδαφος), (Τριανταφυλλόπουλος, 2014).

Το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που υποστηρίζουν την συναλλαγή, αγορά ή πώληση των ακινήτων, ανάμεσα σε αγοραστές και πωλητές, διαμορφώνει έναν μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών που καλείται ως Αγορά Ακινήτων (Κιόχος, 2007). Οι θεσμοί που σχετίζονται με την αγορά ακινήτων είναι το Νομικό πλαίσιο, το Φορολογικό πλαίσιο, το Πολεοδομικό πλαίσιο και ακολούθως οι κανονιστικές και ερμηνευτικές διατάξεις αυτών.

Κάποιοι σημαντικοί παράγοντες και φορείς που εμπλέκονται στην αγορά ακινήτων είναι : αγοραστές, πωλητές, σύμβουλοι ακινήτων, εκτιμητές, κτηματομεσίτες, αναπτυξιακές εταιρείες, εταιρείες αξιολόγησης και διαχείρισης ακινήτων, τεχνικά γραφεία, νομικοί σύμβουλοι, συμβολαιογράφοι, ασφαλιστικές εταιρείες, οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εκκλησίες, ασφαλιστικά ταμεία, Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα, Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, Ενιαίος Κατασκευαστικός Φορέας, Πανεπιστήμια, Ο.Τ.Ε., Δ.Ε.Η, Οργανισμός Λιμένος, ξένοι επενδυτές, ιδιώτες, εταιρίες επένδυσης ακινήτων, (Κιόχος, 2007).

Ένας άλλος εκ των ορισμών σχετικά με την Αγορά Ακινήτων – Real Estate σε επίπεδο χώρας μπορεί να οριστεί ως το σύνολο του αποθέματος από κτίρια, οικόπεδα εντός των οποίων έχουν ανεγερθεί κτίρια, όπως επίσης και όλη η υπολειπόμενη άκτιστη γη, η οποία μπορεί να οικοδομηθεί. Τα δέ αυτά κτίρια μπορεί να αξιοποιούνται από τα νοικοκυριά για κατοικία, για την εγκατάσταση και χρησιμοποίηση κατά την παραγωγική διαδικασία από τους δημόσιους ορφανισμούς, το κεντρικό κράτος ή τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης, καθώς και από ιδιωτικές εταιρείες, (Τριανταφυλλόπουλος, 2014).

Παρακάτω δίδεται ο ορισμός της επένδυσης και του ρίσκου, αναφορικά με τις επενδυτικές δυνατότητες της ακίνητης περιουσίας

Επένδυση καλείται η πράξη, μέσω της οποίας αποκτάται ένα διαρκές αγαθό, η οποία αποσκοπεί στην χρησιμοποίησή του, στην διάρκεια της ζωής του, για παραγωγή πρόσθετων αγαθών και υπηρεσιών (Μασουράκης, Γκόρτσος 2014).

Η επένδυση είναι άμεσα συνυφασμένη με το ρίσκο, καθώς χωρίς βαθμό ρίσκου δεν υπάρχει επένδυση. Ρίσκο ακινήτου είναι ο κίνδυνος αποτυχίας ή η αβεβαιότητα επιτυχίας σε μία επένδυση ακίνητης περιουσίας. Οι σύνθετες μορφές αυτού είναι:

- Το οικονομικό ρίσκο, επί παραδείγματι, τα μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια
- Το ρίσκο μεταβολής των εσόδων που έχουν προβλεφθεί
- Το ρίσκο υποτίμησης εξαιτίας μεταβολής συνθηκών (Ζεντέλης, 2001)

1.2 Γενικά Χαρακτηριστικά Αγορών Αστικών Ακινήτων

Παρακάτω αναλύονται ορισμένα στοιχειώδη, βασικά χαρακτηριστικά των αγορών ακινήτων, χαρακτηριστικά που τις διαφοροποιούν εν σύγκριση με αγορές άλλων αγαθών και αντικειμένων.

Εις ότι αφορά τα ακίνητα, η αγορά δεν είναι μία και συγκεκριμένη, αλλά συναντάται πληθώρα αγορών. Αυτό έγκειται ως προς το είδος των ακινήτων που συνιστούν αντικείμενο πράξεων. Δηλαδή ακίνητα που λειτουργούν και έχουν το ίδιο αντίκτυπο σε μακροοικονομικούς παράγοντες (καταστήματα, γραφεία υπηρεσιών, κατοικίες), ανήκουν σε μία κτηματαγορά. Επιπροσθέτως σχετίζεται με την χωρική ιδιότητα των ακινήτων. Η αγορά ακινήτων διακρίνεται χωρικά και διαχειρίζεται τον χώρο όχι μόνο ως φυσική υπόσταση αλλά και ως οικονομική, κοινωνική, πολιτική, πολιτιστική. Επί παραδείγματι η αγορά γραφείων στην λεωφόρο Κηφισίας, διαφέρει από εκείνη στην λεωφόρο Συγγρού. (Τριανταφυλλόπουλος, 2014). Η διάκριση των αγορών ακινήτων σχετίζεται και για τους λόγους για τους οποίους προορίζεται ένα ακίνητο. Εάν δηλαδή το ακίνητο προορίζεται για αποκλειστικά προσωπική χρήση ή εάν αποτελεί προϊόν επένδυσης. Στην περίπτωση της επένδυσης τα δικαιώματα χρήσης του μπορεί να παραχωρούνται για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα με καταβολή αντίτιμου (ενοικίαση) ή να παραχωρούνται για πάντα, οπότε πρόκειται περί αγοραπωλησίας. Ακόμη το ακίνητο μπορεί να αποτελεί προϊόν αγοραπωλησιών σε

εταιρίες επένδυσης ακινήτων με την μορφή μετοχών, τόσο ως προς την φυσική του ιδιότητα (οικόπεδο, κτίριο), όσο και ως προς τα εμπράγματα δικαιώματα του.

Η αγορά ακινήτων δεν είναι τέλεια, όπως συμβαίνει με άλλες αγορές αγαθών, αλλά ατελής. Ειδικότερα, τα ακίνητα χαρακτηρίζονται από μεγάλη ετερογένεια. Αυτό σημαίνει ότι ακόμη κι αν δύο κτίρια (ακίνητα), κατασκευαστικά, υλικοτεχνικά, αρχιτεκτονικά είναι δομημένα όμοια, πανομοιότυπα, δεν κατέχουν την ίδια θέση, το ίδιο σημείο στον χώρο. Υπό την έννοια αυτή, κάθε ακίνητο έχει μία μοναδικότητα και η αγορά ακινήτων εξετάζεται και αναλύεται χωρικά. Η διαφορετικότητα, ετερογένεια των ακινήτων, σχετίζεται και με τα ακόλουθα : Πρώτον, η εκμετάλλευση και αξιοποίηση των ακινήτων διέπεται από ειδικούς πολεοδομικούς μηχανισμούς και κανονισμούς, συνεπώς η αγορά γης – ακινήτων, εξαρτάται από την πολιτική των χρήσεων γης, των όρων και συντελεστών δόμησης που ορίζεται στην εκάστοτε πολεοδομική ενότητα. Δεύτερον στην αγορά ακινήτων, ¹η αξία αυτών καθορίζεται κι από την γενικότερη οικονομία και μακροοικονομική πορεία της συγκεκριμένης χωρικής ενότητας. Τρίτον τα ακίνητα ρυθμίζονται από συγκεκριμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Είναι στην διακριτική ευχέρεια του κάθε ιδιοκτήτη, να αποφασίζει τον τρόπο που χρησιμοποιεί, διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται ως νόμιμος κάτοχος το ακίνητό του. Δεν μπορεί να του επιβληθεί η υποχρέωση να πουλήσει, να μεταβιβάσει ή να παραχωρήσει το ακίνητό του σε κάποιον τρίτο (με εξαίρεση την περίπτωση της απαλλοτρίωσης που ορίζεται από το δημόσιο για σχεδιασμό που εξυπηρετεί κοινωνικούς σκοπούς και στόχους). Συνεπώς τα ακίνητα χαίρουν ένα είδος προσόδου σπανιότητας, κάτι που πολλές φορές πιθανόν οδηγεί σε μονοπωλιακές μεθόδους (συμπεριφορές) διαχείρισής τους από τους ιδιοκτήτες τους.

Στην αγορά ακινήτων επικρατούν και τα αποθέματα (stocks). Σε αντιδιαστολή με άλλα αγαθά, όπου τα αποθέματα ανανεώνονται συνεχώς ανά τακτά χρονικά διαστήματα, στην αγορά των ακινήτων, το υπάρχον κτιριακό απόθεμα παραμένει σταθερό και σε αυτό προστίθεται καινούργιο. Το χρονικό διάστημα, (αδειοδοτήσεις, χρόνος κατασκευής, γραφειοκρατία, δικαιολογητικά μεταβίβασης) που μεσολαβεί για να προσαρμοστεί η αγορά στα επίπεδα της ζήτησης, όταν αυτήν εκδηλωθεί είναι σχετικά μεγάλο. Οι διαπραγματεύσεις αγοροπωλησιών και η ζήτηση επιτυγχάνονται και προσαρμόζονται με βάση το υπάρχον αυτό κτιριακό απόθεμα. Άλλωστε και οι επιφάνειες που μπορεί να προστίθενται σε αυτό το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα της προσαρμογής της ζήτησης (με την προσφορά) είναι σχετικά μικρό. Επομένως η αγορά ακινήτων είναι ανελαστική, αφού καμία φορά τα ποσοστά της προσφοράς δεν ταυτίζονται πλήρως με αυτά της ζήτησης (είτε υπολείπονται είτε υπερέχουν), για να επέλθει ισορροπία.

Η αγορά ακινήτων είναι αδιαφανείς σε μεγάλο βαθμό. Αυτό εξηγείται από το ότι η ²προσφορά και η ζήτηση και συγκεκριμένα οι τιμές ενοικίασης και μεταβίβασης δεν είναι προσδιορίσιμες με ακρίβεια. Ιδίως τα ιδιόμορφα χαρακτηριστικά των ακινήτων, βάση των οποίων καθορίζεται η αξία τους και που τα διαφοροποιούν μεταξύ τους, καθίσταται δύσκολο να προσεγγιστούν εξ ολοκλήρου για τον προσδιορισμό της τελικής τιμής αυτών. Ειδικότερα οι πράξεις μεταβίβασης δεν δημοσιοποιούνται από

¹ Αυτό θα αναλυθεί σε προσεχές κεφάλαιο σχετικά με τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

² Η έννοια της προσφοράς και της ζήτησης θα αναλυθεί σε επόμενο κεφάλαιο

κάποιο δημόσιο φορέα [επί παραδείγματι Δημόσιες (Διευθύνσεις) Οικονομικές Υπηρεσίες] και επομένως η εύρεση και συλλογή στοιχείων είναι χρονοβόρα, δαπανηρή, ελλιπείς και πολλές φορές άκαρπη. Οι δέ τιμές ενοικίασης και μεταβίβασης τους είναι πλήρως αδιευκρίνιστες. Ο προσδιορισμός της ³ αντικειμενικής αξίας των ακινήτων που ορίζεται από τις Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ), καθώς και οι συντελεστές αυτής αποτελούν μεν ένα κριτήριο καθορισμού της αγοραίας αξίας των ακινήτων, εντούτοις πολλές φορές δεν αντικατοπτρίζονται στην πραγματικότητα. Αξίζει μάλιστα να σημειωθεί ότι η μελλοντική πρόβλεψη της προσφοράς και της ζήτησης των ακινήτων και εν γένει οι τιμές τους, οι αυξομειώσεις αυτών, δεν είναι εύκολο να προσεγγισθούν με ακρίβεια.

Τα ακίνητα χαρακτηρίζονται από μακρά διάρκεια ζωής. Οι ανάγκες που εξυπηρετούν, οι υπηρεσίες που προσφέρουν και το παραγόμενο εισόδημα είναι για μακροχρόνιο χρονικό ορίζοντα σε σχέση με άλλα υλικά αγαθά.

Το κόστος συντήρησης των κτιρίων είναι μικρό και η γη δεν έχει κόστος παραγωγής. Οι ιδιοκτήτες προχωρούν σε μεταβιβάσεις των ακινήτων τους σε περίπτωση προσωπικών σκοπών, αιτιών και κυρίως σε περιπτώσεις διάθεσης των ακινήτων τους στην αγορά όταν αντιληφθούν ότι θα επωφεληθούν σημαντικού κέρδους.

Η αγορά ακινήτων προχωρά με βραδύς ρυθμούς εν σύγκριση με την αγορά άλλων υλικών αγαθών

Η αγορά ακινήτων μπορεί να εξελιχθεί συχνά σε μία ⁴ κερδοσκοπική αγορά. (Ζεντέλης, 2001, Τριανταφυλλόπουλος, 2014)

1.3 Τιτλοποίηση Ακινήτων

Η τιτλοποίηση ακινήτων είναι η έκδοση τίτλων σύμφωνα με τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές, όπως αυτές προκύπτουν από την εκμετάλλευση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, των δικαιωμάτων αξιοποίησης των ακινήτων και των δικαιωμάτων από τις υποθήκες δανείων σε ακίνητα που εκδίδουν οι τράπεζες. Η κάλυψη της αποπληρωμής των τίτλων, προέρχεται από τις ταμειακές ροές της αποπληρωμής των δανείων. Στην περίπτωση της Ελλάδος η τιτλοποίηση θεσμοθετήθηκε με βάση τον Ν.3156/2003 «Ομολογιακά δάνεια, τιτλοποίηση απαιτήσεων και απαιτήσεων από ακίνητα και άλλες διατάξεις», τα άρθρα του οποίου 1 έως 9 και 12 με εξαίρεση την παράγραφο 4 του άρθρου 2, καταργήθηκαν με την εφαρμογή του Ν.4548/2018 άρθρα 189,190.

³ Η περιγραφή της έννοιας και του συστήματος της αντικειμενικής αξίας ακινήτων θα αναλυθεί σε προσεχές κεφάλαιο.

⁴ Η κερδοσκοπία της αγοράς ακινήτων θα μελετηθεί σε επόμενο κεφάλαιο.

Με την τιτλοποίηση των δικαιωμάτων σε ακίνητα, δίνεται η δυνατότητα μεγάλης αυτονομίας στην οικονομική οντότητα των ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι τα οικόπεδα, οι χερσαίες εκτάσεις, οι κατοικίες, οι επαγγελματικοί χώροι, οι αποθηκευτικοί χώροι, τα κτίρια γραφείων, τα εμπορικά κέντρα, τα καταστήματα και εν γένει τα ακίνητα από αντικείμενα με συγκεκριμένα φυσικά χαρακτηριστικά, με σαφής ιδιοκτησιακούς και πολεοδομικούς κανονισμούς, αλλά και ως οικονομικά προϊόντα που προκύπτουν από την χρήση τους, μετατρέπονται πλέον μέσω της τιτλοποίησης σε χρηματοοικονομικά και χρηματοπιστωτικά προϊόντα, τα οποία είναι εμπορεύσιμα σε αγορές ανά τον κόσμο και συνιστώνται δηλαδή από τίτλους, χρεόγραφα και μάλιστα με χρηματιστηριακή αξία, με μεγάλο εύρος διακύμανσης.

Η παγκοσμιοποίηση και φιλελευθεροποίηση της οικονομίας, σε συνάφεια με την ραγδαία πρόοδο της τεχνολογίας, παρέχουν την δυνατότητα ελεύθερης διακίνησης κεφαλαίων, μέσω τραπεζών και χρηματιστηριακών αγορών. Η ελεύθερη αυτή διακίνηση, αφορά και κεφάλαια σε ακίνητα. Ο εκάστοτε επενδυτής, επενδύει κεφάλαια, σε οποιαδήποτε χώρα ανά τον κόσμο, όπου αναμένεται ότι θα υπάρξουν υπεραποδόσεις και υπεραξίες αυτών, είτε μέσω της άμεσης αγοράς σε τοπικά ακίνητα, είτε μέσω της αγοράς δικαιωμάτων ακινήτων ως χρηματοοικονομικά προϊόντα υπό την μορφή τίτλων, χρεογράφων που διαχειρίζονται εταιρείες Real Estate Investment Trust (Reits), (Τριανταφυλλόπουλος 2014).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

Αξίες Αστικών Ακινήτων

2.1 Προσδιορισμός – Ανάλυση αγοραίας, εμπορικής, πραγματικής, αντικειμενικής αξίας ακινήτων

Η αξία ενός ακινήτου ως αξία του οικοπέδου και των βελτιώσεων που μπορούν να εκτελεστούν σε αυτό εκφράζεται με ποικίλους τρόπους ανάλογα με την οπτική προσέγγιση που χρησιμοποιείται κάθε φορά. Ο ορισμός της αγοραίας αξίας (Market Value) σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά πρότυπα (Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1) ορίζεται ως εξής: Είναι το ποσό το οποίο αποτιμάται και με το οποίο ανταλλάσσεται ένα ακίνητο σε μία ημερομηνία εκτίμησης ανάμεσα σε ένα πρόθυμο αγοραστή και ένα πρόθυμο πωλητή, μέσω μιας συνήθους ανταλλακτικής κίνησης, κατόπιν εύλογου χρόνου προώθησης στην οποία η κάθε πλευρά λειτουργεί με επίγνωση, απόλυτη συνείδηση, αυτόβουλα, χωρίς κανέναν καταναγκασμό, (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, 2016).

Η αντικειμενική αξία ακινήτων ορίζεται από τις Δημόσιες Οικονομικές υπηρεσίες με βάση το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού. Το σύστημα αυτό χρησιμοποιεί μια σειράς συντελεστών (συντελεστής πρόσοψης, συντελεστής ορόφου, συντελεστής επιφάνειας, συντελεστής αποπεράτωσης, συντελεστής βάσει τρόπου κατασκευής, συντελεστής παλαιότητας, συντελεστής συνιδιοκτησίας), υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά στοιχεία του ακινήτου. (Πολύζος, 2014). Περισσότερο όμως εξυπηρετεί φορολογικούς στόχους και σπανιότερα αποτελεί σημείο αναφοράς και κριτήριο υπολογισμών της αγοραίας αξίας μιας και οδηγεί συνήθως σε άστοχες εκτιμήσεις και πορίσματα. Για τις εκτιμήσεις κάποιων ακινήτων όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί ένα μαθηματικό μοντέλο, στηριζόμενο σε συντελεστές παρόμοιους με αυτούς που χρησιμοποιούνται στην αντικειμενική αξία, (Γαβριηλίδης, 2005, Κιόχος, 2010).

Πραγματική αξία ακινήτου είναι η μέση αξία που ορίζουν οι αποκλίσεις της προσφοράς και της ζήτησης, σε μία ορισμένη χρονική περίοδο, (Κιόχος, 2010).

2.2 Η έννοια της προσφοράς και της ζήτησης ενός ακινήτου

Σε μία ελεύθερη, ανταγωνιστική αγορά, όπως το κάθε προϊόν αποτελεί αντικείμενο εμπορικής συναλλαγής, κατά τον ίδιο τρόπο και ένα ακίνητο, με την εμπορική του αξία, αποτελεί αντικείμενο αγοραπωλησιών μεταξύ αγοραστών και πωλητών που ενεργούν με γνώμονα την μεγιστοποίηση του οφέλους τους, την μέγιστη ικανοποίηση των αναγκών τους, μέσω της πιο συμφέρουσας οικονομικής λύσης.

Σε μια ορισμένη χρονική στιγμή, το πραγματικό απόθεμα ακινήτων, είναι το σύνολο των δομήσιμων οικοπέδων και των υφιστάμενων κτιρίων. Βραχυπρόθεσμα, η προσφορά είναι ανελαστική και αυτό διότι το απόθεμα δεν μπορεί να αυξομειωθεί σε μικρό χρονικό διάστημα. Μακροπρόθεσμα όμως η προσφορά γίνεται ελαστική, καθώς μεσολαβεί χρονικό διάστημα που επιτρέπει την υπαρκτή μεταβολή του αποθέματος.

Η προσφορά ακινήτων (S), δεν σχετίζεται μόνο με το υφιστάμενο απόθεμα ακινήτων, αλλά και με τον αριθμό των ακινήτων που μπορούν να διατεθούν στις ανάγκες της ζήτησης. Η ελαστικότητα της προσφοράς, εξαρτάται από τον ρυθμό με τον οποίο κατασκευάζονται νέα κτίρια και από τον βαθμό αποχώρησης χρηστών από τα ακίνητα.

Σε μία περιοχή, η κατασκευαστική δραστηριότητα, σχετίζεται με την εμφάνιση επενδυτών και τα ποσά που ξοδεύονται σε ακίνητα. Σε περιόδους κατασκευαστικής δραστηριότητας, εμφανίζεται η ανάγκη δανεισμού. Σε επενδύσεις όπως η επένδυση σε κτιριακό δυναμικό όπου η απόδοση εσόδων επιτυγχάνεται σε μακροχρόνιο επίπεδο, το υψηλό κόστος του χρήματος λειτουργεί ανασταλτικά. Εξαιτίας αυτού, το κράτος προσπαθεί να μετριάσει το κόστος του χρήματος. Στην περίπτωση της Ελλάδας, αυτό το πρόβλημα αντιμετωπίστηκε σε ένα βαθμό, με την ⁵μέθοδο της αντιπαροχής, εις ότι αφορά την κατοικία και με την εφαρμογή κρατικών επιδοτήσεων στην περίπτωση παραγωγικών δραστηριοτήτων, (Τριανταφυλλόπουλος, 2014).

Η ελαστικότητα της ζήτησης (D), εξαρτάται από πληθώρα παραγόντων όπως το σημείο του ακινήτου στην πόλη, ο βαθμός ευημερίας των κατοίκων στην περιοχή της πόλης, αλλά και από μία σειρά οικονομικών και πολεοδομικών ενεργειών του κράτους όπως η ανάγκη για επέκταση του σχεδίου πόλεως, η ανάγκη κατασκευής έργων υποδομής, η δημιουργία οικονομικών μέτρων, ευνοϊκών ή επιβαρυντικών για τους ιδιοκτήτες ή και τους κατασκευαστές των ακινήτων, (Πολύζος, 2014).

Η καμπύλη της ζήτησης D, δείχνει την ζητούμενη ποσότητα Q, για τις διάφορες τιμές του P και έχει αρνητική κλίση. Αυτό σημαίνει ότι όσο η τιμή του ακινήτου αυξάνεται, τόσο μειώνεται η ζητούμενη ποσότητα Q. Η καμπύλη της S, δείχνει την σχέση ανάμεσα στην ποσότητα Q των ακινήτων που οι ιδιοκτήτες πωλούν έναντι των διάφορων τιμών P. Η καμπύλη της προσφοράς έχει θετική κλίση. Αυτό σημαίνει ότι για υψηλές τιμές, τα ακίνητα που είναι διατεθειμένα προς πώληση στην αγορά, είναι περισσότερα και το αντίστροφο. Στο διάγραμμα 2.1, απεικονίζεται το ⁶διάγραμμα προσφοράς και ζήτησης.

Η προσφορά S και η ζήτηση D επέρχονται σε ισορροπία, η οποία στην περίπτωση που τα ακίνητα ανταλλάσσονται στην πραγματική τους αξία, χαρακτηρίζεται από μία σταθερότητα. Το σημείο όπου οι δύο καμπύλες της προσφοράς S και της ζήτησης D τέμνονται, σημείο τομής, είναι το σημείο ισορροπίας και δείχνει την τιμή P, για την οποία η προσφερόμενη και η ζητούμενη ποσότητα είναι ίσες με Q. Εάν δεν επέλθει μεταβολή στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης στην αγορά ακινήτων, η τιμή ισορροπίας διατηρείται σταθερή, (θεωρείται ότι οι αντίστοιχες καμπύλες δεν αλλάζουν θέση). Κάτι το οποίο δεν συμβαίνει στην πραγματικότητα,

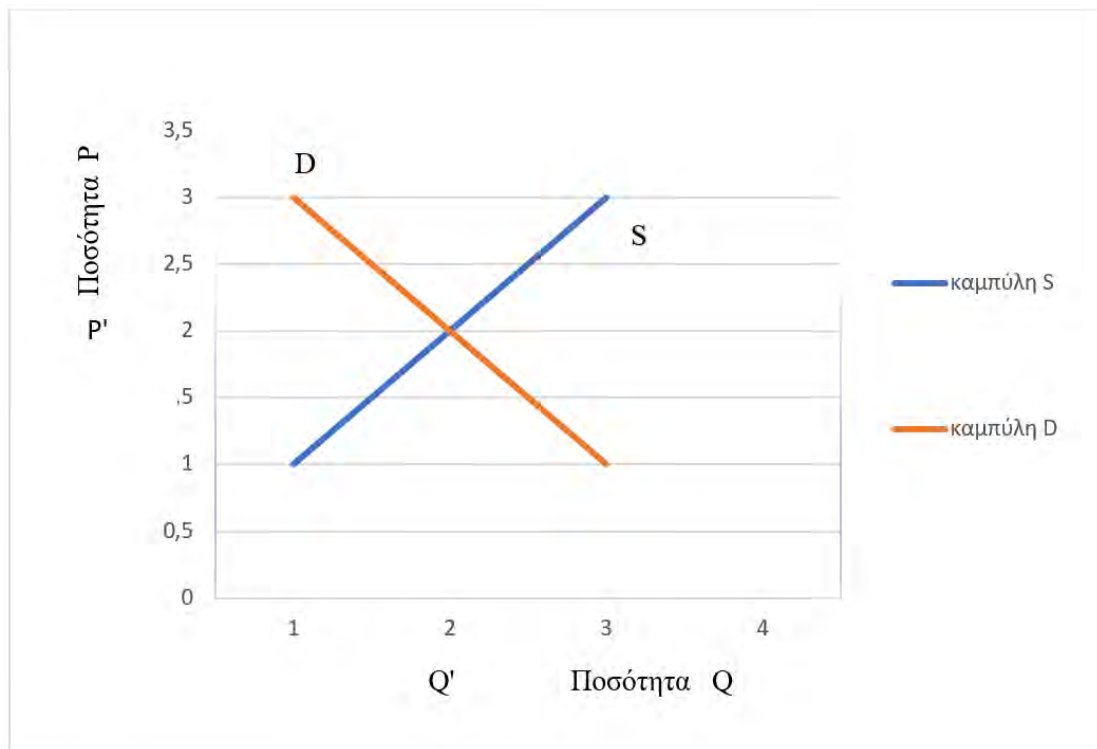
⁵ Για την μέθοδο της αντιπαροχής θα γίνει αναφορά σε προσεχές κεφάλαιο

⁶ Ανάλυση του διαγράμματος αυτού πραγματοποιείται και σε προσεχές κεφάλαιο, στο πλαίσιο της ανάλυσης του μοντέλου των τεσσάρων διαστάσεων

καθώς οι συνθήκες της προσφοράς και της ζήτησης, για μεγάλα χρονικά διαστήματα, μεταβάλλονται.

Διάγραμμα 2.1 Καμπύλες προσφοράς και ζήτησης

Η τιμή P (εμπορική αξία), είναι η τιμή συναλλαγής ενός ακινήτου και ορίζεται από το σημείο όπου τέμνονται οι καμπύλες της προσφοράς και της ζήτησης (σημείο τομής)

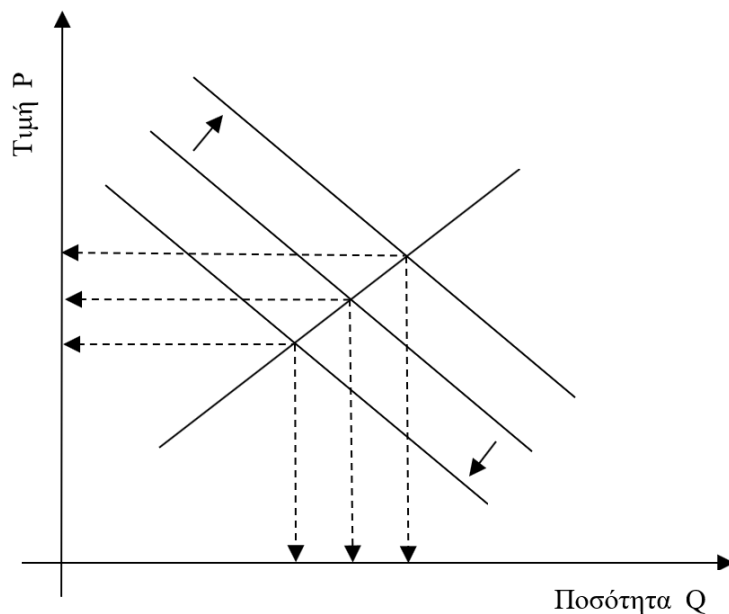


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εάν σε μία συνοικία, πολεοδομική ενότητα ή τμήμα αυτής ή ακόμη και στην πόλη ολόκληρη, επέλθει μία αύξηση της ζήτησης για ακίνητα, αυτό θα έχει ως επακόλουθο, οι καμπύλες της ζήτησης να μετατοπιστούν «προς τα πάνω», διάγραμμα 2.2, και οι τιμές των ακινήτων να αυξηθούν κατά $P_2 - P'$. Κατά αναλογία η μείωση της ζήτησης, θα επιφέρει οι καμπύλες της ζήτησης να μετατοπιστούν «προς τα πάνω» και οι τιμές των ακινήτων να μειωθούν κατά $P' - P_1$.

Διάγραμμα 2.2: Μεταβολή της αξίας ακινήτων κατόπιν μετατόπισης της καμπύλης της ζήτησης

Η εμπορική αξία, τιμή P, στα ακίνητα αυξάνεται ή μειώνεται, αφού η καμπύλη της ζήτησης έχει μετατοπιστεί «προς τα επάνω» ή «προς τα κάτω».

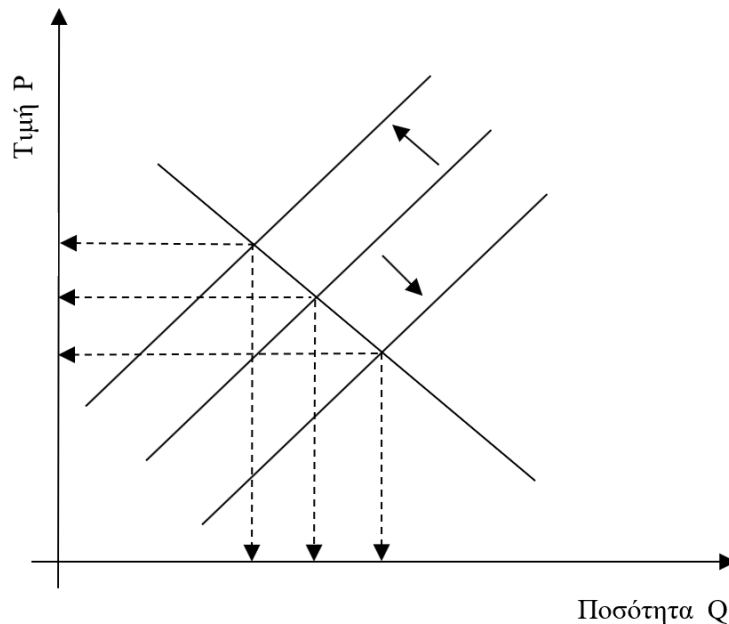


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Κατά αντιστοιχία, με την μεταβολή της ζήτησης είναι πιθανόν, να προκύψει και μεταβολή της προσφοράς των ακινήτων. Στην περίπτωση που επέρχεται αύξηση της προσφοράς για ακίνητα, αυτό θα έχει ως συνέπεια, οι καμπύλες της προσφοράς, να μετατοπιστούν «προς τα κάτω», διάγραμμα 2.3 και η μετατόπιση αυτήν, θα προκαλέσει την μείωση των τιμών, των ακινήτων κατά $P' - P_2$. Ομοίως εάν η προσφορά ακινήτων μειωθεί, οι καμπύλες της προσφοράς μετατοπίζεται προς τα επάνω και αυτό θα επιφέρει στην αγορά αύξηση των τιμών, των ακινήτων κατά $P_2 - P'$.

Διάγραμμα 2.3: Μεταβολή της αξίας ακινήτων κατόπιν μετατόπισης της καμπύλης της προσφοράς

Η εμπορική αξία, τιμή P, στα ακίνητα μειώνεται ή αυξάνεται, αφότου η καμπύλη της προσφοράς έχει μετατοπιστεί «προς τα επάνω» ή «προς τα κάτω».

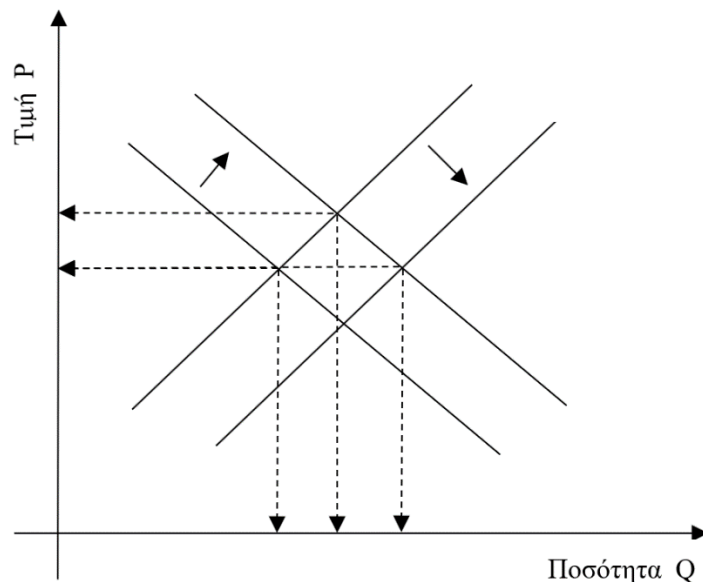


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στο διάγραμμα 2.4 εξετάζεται η πραγματοποίηση σταθερότητας και ομαλότητας στις τιμές των ακινήτων, κάτι που κατορθώνεται όταν μεταβάλλονται συγχρόνως οι συνθήκες της προσφοράς και της ζήτησης και αντίστοιχα μεταβάλλονται οι καμπύλες αυτών. Εάν στην πόλη ή σε τμήμα αυτής, εμφανιστεί αύξηση της ζήτησης για ακίνητα, αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα, οι καμπύλες της ζήτησης να μετατοπιστούν από την θέση D_1 στην D_2 και να αυξηθούν στην αγορά ακινήτων οι τιμές κατά $P_1 - P'$. Προκειμένου να διατηρηθεί η ισορροπία στις τιμές των ακινήτων, θα επιβληθεί μία τέτοια πολιτική, που να επιφέρει και αύξηση στην προσφορά των ακινήτων. Η αύξηση αυτή θα μετατοπίσει την καμπύλη από την θέση S_1 στην S_2 , κάτι που θα έχει ως συνέπεια να μειωθεί η τιμή ακινήτων στην αγορά και να επανέλθει στην τιμή P' , όπου ήταν αρχικά. Επί παραδείγματι, σε μία πόλη που δέχεται μεταναστευτικές ροές και ο πληθυσμός της αυξάνεται, προκαλούνται νέες στεγαστικές ανάγκες, οι οποίες με την σειρά τους αυξάνουν την ζήτηση για κατοικία. Αυτό κατά συνέπεια, θα αυξήσει τις εμπορικές τιμές των ακινήτων, εξαιτίας του ότι η καμπύλη της ζήτησης θα μετατοπιστεί «προς τα επάνω». Για να μεταβληθεί αναλόγως η προσφορά και να επανέλθουν οι τιμές των ακινήτων στα πρωταρχικά τους στάδια, θα πρέπει να ασκηθεί πολιτική, η οποία να περιλαμβάνει αυξήσεις στους συντελεστές δόμησης, επέκταση του σχεδίου πόλης και ένταξης σε αυτήν και μη αστικών τμημάτων.

Διάγραμμα 2.4: Ισορροπία των τιμών στα ακίνητα

Η ισορροπία των τιμών στα ακίνητα, επιτυγχάνεται στην περίπτωση που αυξάνεται η ζήτηση και μετατοπίζεται η αντίστοιχη καμπύλη της, από την θέση D_1 στην θέση D_2 , αυξάνεται ανάλογα και η προσφορά και μετατοπίζεται η αντίστοιχη καμπύλη της, από την θέση S_1 στην θέση S_2 .



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

2.3 Αναγκαιότητα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων

Τα ακίνητα έχουν μία αξία, η γνώση της οποίας μπορεί να προσδιοριστεί αναλυτικά με ακρίβεια, μέσω της συστηματικής σκέψης, της επιστήμης και όχι εμπειρικά. Τόσο στον δημόσιο, όσο και στον ιδιωτικό, κρίνεται επιβεβλημένος, ο εκ των προτέρων προσδιορισμός της εκτίμησης της αξίας των ακινήτων, ο οποίος καθορίζει πληθώρα αποφάσεων, που αφορούν συναλλαγές και ανάγκες. Συγκεκριμένα τον ιδιωτικό τομέα αφορούν ζητήματα σχετικά με την ορθολογική χρήση των υποδομών, την επιτυχή έκβαση των επενδύσεων, την ομαλότητα και επιτάχυνση των συναλλαγών. Το δημόσιο τομέα αφορούν κυρίως θέματα αξιοποίησης των πόρων, σωστού χειρισμού του εγγείου παράγοντα, η αναβάθμιση των συνθηκών της διαβίωσης των πολιτών και η διαφύλαξη αισθήματος κοινωνικής δικαιοσύνης. Συνεπώς, η δημιουργία μιας συστηματικής μεθόδου προσδιορισμού της εκτίμησης της αξίας των ακινήτων σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, είναι αναγκαία και αποτελεί ένα βασικό εργαλείο.

Στην περίπτωση της Ελλάδας η αξία ακινήτων, δεν συνιστά αντικείμενο μιας ενιαίας, στο σύνολό της νομοθετικής ρύθμισης και η εξακρίβωση αυτής (της αξίας), επιτυγχάνεται με διαφορετικούς τρόπους, αναλόγως την υπόθεση. Κατ' αυτόν τον

τρόπο η αξία για το ίδιο ακίνητο, όταν επρόκειτο για φορολογία ή για απαλλοτρίωση ή για εκποίηση να είναι διαφορετική και ο τρόπος προσδιορισμού της διαφορετικός, με επακόλουθο να δημιουργείται σύγχυση. Στην Ελλάδα η τιμή του ίδιου ακινήτου από το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού και από τις εκτιμήσεις της εφορίας του Υπουργείου Οικονομικών, από την Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου (Κ.Ε.Δ) ή ακόμη σπανίως και από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε), είναι διαφορετική. Οι δέ αυτές τιμές πάλι για το ίδιο ακίνητο, δεν αναγκάζουν τα Διοικητικά Δικαστήρια να καθορίσουν δικές τους, επίσης διαφορετικές, οι οποίες να τροποποιούνται και στο κάθε στάδιο εκδίκασης. Επιπροσθέτως οι τιμές της αγοράς, της εφορίας, της απαλλοτρίωσης ή υποθήκης διαφέρουν σημαντικά από τις τιμές πώλησης. Εις ότι αφορά το ίδιο ακίνητο διαμορφώνεται ένα σύνολο (μία γκάμα), υπερτιμήσεων ή υποτιμήσεων αξιών, οι οποίες είναι ενδεικτικές της πραγματικής αξίας, με διακυμάνσεις που διαστρωματόνονται ανά περιοχή και ανά είδος ακινήτου. Κατά συνέπεια, η δημιουργία ενός συστήματος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, με «γνώμονα κα διαβήτη», προς ικανοποίηση των πολλαπλασιαζόμενων αναγκών είναι αναγκαίο και πλέον κάτι το εφικτό, (Gelbtuch, Mackmin, Milgrim, 1997, Royal Institute of Chartered Surveyors, 2010, Ζεντέλης, 2010).

2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

Εις ότι αφορά τα αστικά ακίνητα, ο σχηματισμός της αξίας τους, πραγματοποιείται υπό την επιρροή μιας πληθώρας αλληλεπικαλυπτόμενων παραγόντων. Εν συνεχεία, επιχειρείται μία περιγραφή των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία του αστικού ακινήτου, η ταξινόμηση των οποίων είναι η εξής :

- Γενικοί παράγοντες
- Οικονομικοί παράγοντες
- Κοινωνικοί παράγοντες
- Πολεοδομικοί, χωροταξικοί και περιβαλλοντικοί παράγοντες
- Κρατική παρέμβαση

Λόγω των χαρακτηριστικών τους ορισμένοι εκ των παραγόντων κατατάσσονται σε περισσότερες της μίας κατηγορίας και εξαιτίας της αλληλεπίδρασης που εμφανίζουν μερικοί, η ανάλυσή τους επιτυγχάνεται σε επίπεδο χώρας, πόλης, πολεοδομικής ενότητας ή τμήμα αυτής και συνοικίας.

2.4.1 Γενικοί Παράγοντες

Οι γενικοί παράγοντες, είναι άμεσα συνυφασμένοι με αυτούς των άλλων κατηγοριών. Εντούτοις, εξαιτίας του γενικότερου περιεχομένου τους, κατατάσσονται ως γενική κατηγορία.

2.4.1.1 Συναισθηματική αξία ακινήτων

Σε κάθε ακίνητο, ο ιδιοκτήτης προσδίδει μία συναισθηματική αξία, η οποία σχετίζεται με την υποκειμενική χρησιμότητά του και από μία πληθώρα άλλων παραγόντων. Σε αυτούς περιλαμβάνεται, ο χρόνος κατοχής του ακινήτου, από τον ιδιοκτήτη. Έχει παρατηρηθεί, ότι σε περιπτώσεις κατοχής κάποιας ιδιοκτησίας, για μεγάλο χρονικό διάστημα, η συναισθηματική αξία είναι μεγαλύτερη, λόγω των περισσότερων προσωπικών βιωμάτων (επί παραδείγματι, κατοικία όπου γεννήθηκε και μεγάλωσε κάποιος, ακίνητο όπου διετέλεσε, για αρκετή χρονική περίοδο, την επαγγελματική του σταδιοδρομία κ.α.).

Ένας άλλος παράγοντας, είναι ο τρόπος με τον οποίο απέκτησε κάποιος το ακίνητο. Εάν ήταν δηλαδή, αποτέλεσμα αγοράς από οικονομικούς πόρους, προσωπικού μόχθου ή απόκτηση ακινήτου επί παραδείγματι, από κάποια δωρεά, κληρονομιά, για το οποίο δεν διέθετε την οικονομική ευχέρεια να το αποκτήσει. Ακόμη το μέγεθος του ακινήτου, αποτελεί έναν άλλο παράγοντα, που καθορίζει την συναισθηματική του αξία. Ιδιοκτήτες που κατέχουν μικρά οικόπεδα, προσδίδουν σε αυτά μεγαλύτερη συναισθηματική αξία, καθώς με βάση τον νόμο της φθίνουσας οριακής χρησιμότητας, η εκάστοτε οριακή πώληση ελαχιστοποιεί το απόθεμα γης, εν γένει ακινήτων. Με βάση τον νόμο της φθίνουσας οριακής χρησιμότητας, οι ιδιοκτήτες πολλών και μεγάλων ακινήτων, προσδίδουν μικρή συναισθηματική αξία σε κάθε νεοαποκτηθέν οριακό τμήμα, επί παραδείγματι αγορά κάποιου οικοπέδου ή διαμερίσματος. Η συναισθηματική αξία δηλαδή είναι αντίστροφα ανάλογη με τα μεγέθη και τις διαστάσεις κάθε ατομικής, ακίνητης ιδιοκτησίας. Από αυτό συμπεραίνεται και το ότι η εμπορική αξία ενός οικοπέδου ανά μονάδα επιφάνειας, είναι σαφώς μεγαλύτερη σε μία κατακερματισμένη αστική περιοχή, αποτελούμενη από μικρού μεγέθους οικόπεδα (εμβαδόν), εν σύγκριση με αστική γη, που χαρακτηρίζεται από οικόπεδα μεγάλων εμβαδών, (Πολύζος, 2014).

2.4.1.2 Ιστορικοί – Πολιτιστικοί

Όταν μία περιοχή της πόλης, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με αξιοθαύμαστα ιστορικά και πολιτιστικά συμβάντα, τα ακίνητα που βρίσκονται εκεί, κατέχουν διαφορετική

αξία. Αυτό επειδή η ιστορική περιοχή της πόλης, προκαλεί αντίστοιχους συνειρμούς, οι οποίοι παραπέμπουν σε αξιοσημείωτης πολιτιστικής αξίας γεγονότα. Επί παραδείγματι, όταν ένα ακίνητο βρίσκεται πλησίον ενός αρχαιολογικού χώρου, η εγγύτητα αυτή μπορεί να επιδράσει θετικά στην αξία του ακινήτου, αλλά και αρνητικά υπό τη εκδοχή της επιβολής περιορισμών στην δόμηση, μέσω ειδικών όρων που θα αφορούν την συγκεκριμένη περιοχή, όπως στην περίπτωση του πρώτου αρχαίου θεάτρου, στην πόλη της Λάρισας, επί των οδών Παπαναστασίου και Βενιζέλου.

2.4.1.3 Τεχνολογία, κόστος κατασκευής και ηλικία του ακινήτου

Η συνεχής πρόοδος και εξέλιξη της τεχνολογίας, η οποία χρησιμοποιείται κατά την ανέγερση οικοδομών και εν γένει κατασκευών επηρεάζει καταλυτικά το κόστος κατασκευής, την ποιότητα και συνεπώς την αξία ενός ακινήτου. Η προσθήκη των απαραίτητων δομικών υλικών, η χρήση προηγμένων μεθόδων κατασκευής, συνθέτουν τον τύπο του κατασκευαστικού ακινήτου, την αντοχή αυτού στον χρόνο, το περιβαλλοντικό του αποτύπωμα και κατ' επέκταση το κόστος κατασκευής.

Σχετικά με την μεταβολή που επέρχεται στην αξία του ακινήτου, με την πάροδο του χρόνου, αποτελεί φθίνουσα συνάρτηση, με εξαίρεση την περίπτωση της αξίας των οικοπέδων. Στις κατασκευές επέρχεται γήρανση και φθορά των υλικών τα οποία είχαν χρησιμοποιηθεί και τεχνολογική απαξίωση ορισμένων τεχνολογιών. Συνεπώς παρατηρείται αύξηση του κόστους συντήρησης, λειτουργική υποβάθμιση των ακινήτων και η αξία τους μειώνεται. Ο σχεδιασμός των περισσότερων ακινήτων στηρίχτηκε σε απαιτήσεις και προδιαγραφές προηγούμενων ετών, που σήμερα είναι ξεπερασμένες. Επιπροσθέτως ο αστικός χώρος και το εμβαδόν κατοικίας που απαιτείται ανά άτομο αυξήθηκε, λόγω της αύξησης του βιοτικού επιπέδου, με συνέπεια αρκετά μικρή επιφάνεια διαμερίσματα σήμερα να μην είναι επαρκή για την διασφάλιση των αναγκών στέγασης μιας οικογένειας.

Από την μείωση των τιμών των ακινήτων εξαιρούνται τα οικόπεδα στα οποία τις περισσότερες των περιπτώσεων διατηρούν την αξία τους ή και την αυξάνουν, εάν η προσφορά αστικής γης ή η ζήτηση αυξάνονται. Σε ακραίες περιπτώσεις όπου εμφανίζονται προβλήματα σε μία πόλη ή σε μία περιοχή μιας πόλης, όπως περιβαλλοντικά ή μια αυξημένη ύφεση των οικονομικών συνθηκών, ενδέχεται να υπάρξει μικρή ελάττωση της πραγματικής αξίας και των οικοπέδων, (Πολύζος, 2014).

2.4.1.4 Φυσικά χαρακτηριστικά

Φυσικά χαρακτηριστικά, είναι αυτά που σχετίζονται με τις κλιματολογικές συνθήκες, την φυσική υποδομή, την ποιότητα και την μορφολογία του εδάφους, την σεισμική

δραστηριότητα και το μέγεθος του σεισμικού κινδύνου. Ιδίως σε μεγάλες πόλεις, το μικροκλίμα διαφέρει ανάλογα με την περιοχή (πολεοδομική ενότητα) και είναι άμεσα συνυφασμένο με την μορφολογία του εδάφους και άλλα φυσικά και τεχνικά στοιχεία. Η χρήση του εκάστοτε ακινήτου και η δομική του εκμετάλλευση σχετίζονται με την μορφολογία του εδάφους. Το υψόμετρο, η κλίση, οι ισοϋψείς (καμπύλες), η δημιουργία ρεμάτων και άλλα τοπογραφικά στοιχεία διαμορφώνουν ευνοϊκές ή δυσμενείς συνθήκες αναφορικά με την εκμετάλλευση του ακινήτου. Η τοπογραφία δηλαδή είναι αυτή που διαμορφώνει τις προϋποθέσεις για την ύπαρξη καλής θέας, τον εκμηδενισμό κινδύνου από πλημμύρες, πυρκαγιές ή το αντίστροφο. Το υπέδαφος με τα χαρακτηριστικά του (μηχανικά), την σύσταση, τα υπόγεια ύδατα, αλλά και η σεισμική δραστηριότητα, το μέγεθος της σεισμικής επικινδυνότητας, που σχετίζεται ανάλογα με τα γεωλογικά χαρακτηριστικά διαφοροποιούνται μεταξύ των περιοχών (πολεοδομικές ενότητες) σε μία πόλη και είναι παράγοντες που επιδρούν στο κόστος κατασκευής και συνολικά επηρεάζουν σημαντικά την αξία των ακινήτων.

2.4.1.5 Το μέγεθος, το σχήμα και η θέση του ακινήτου

Η αξία του ακινήτου επηρεάζεται θετικά ή αρνητικά από το μέγεθος του ακινήτου. Έγινε σχετική αναφορά στην σχέση μεταξύ της συναισθηματικής αξίας και του μεγέθους του ακινήτου. Όταν το μέγεθος συμβάλει στην μέγιστη δυνατή και αποδοτικότερη αξιοποίηση του ακινήτου, τότε υπάρχει η πιθανότητα η σχέση αξίας και μεγέθους (του ακινήτου) να είναι θετική.

Ομοίως το σχήμα ενός ακινήτου είναι αυτό που μπορεί να διευκολύνει ή να δυσχεραίνει την αξιοποίησή του. Επί παραδείγματι ένα οικόπεδο το οποίο είναι ορθογώνιο με σωστές αναλογίες πλευρών (μήκος και πλάτος) ευνοεί την ανέγερση οικοδομής εντός αυτού εν σύγκριση με ένα οικόπεδο τρίγωνο. Εν γένει σε ένα ακίνητο τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά σχετίζονται άμεσα με την αξία διότι αφενός επιδρά σημαντικά στην αξιοποίησή του και αφετέρου στην λειτουργικότητά του.

Όπως είδη έχει αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο η σημειακή θέση του ακινήτου στον χώρο είναι μία και μοναδική και η μοναδικότητά του αυτή επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό την διαμόρφωση της αξίας του. Η θέση που κατέχει ένα ακίνητο εντός της πόλης είναι αυτή που ορίζει και την προσβασιμότητά του, ως προς το κέντρο της πόλης, ως προς τους πόλους που αναπτύσσονται οι υπηρεσίες και οι εμπορικές δραστηριότητες, η αναψυχή και η ψυχαγωγία καθώς και ως προς τις περιοχές της εργασίας στα πλαίσια της φιλοσοφίας του υποδείγματος του Von Thunen⁷.

Επιπροσθέτως σε επίπεδο οικονομικού τετραγώνου, η θέση που κατέχει το ακίνητο είναι βαρύνουσα σημασίας. Η αξία ενός οικοπέδου διαφέρει ως προς την

⁷ Ο J.H.Von Thunen ήταν οικονομολόγος και γαιοκτήμονας του 19^{ου} αιώνα. Υπήρξε ο πρώτος που ανέπτυξε ένα υπόδειγμα χωρικής οικονομίας βάση του οποίου στηρίχτηκαν μεταγενέστερα υποδείγματα. Μέσω της προσέγγισής του μελετούσε την συνάφεια μεταξύ της γεωγραφικής θέσης και των χρήσεων γης, της αξίας των μισθωμάτων (γαιοπρόσοδος) με την κατανομή χρήσεων γης.

πρόσοψη, το βάθος, εάν είναι μεσαίο ή γωνιακό, τυφλό ή διαμπερές. Ακόμη η αξία του διαφέρει ως προς τον περιβάλλοντα χώρο του, εάν δηλαδή έχει θέα σε ακάλυπτο χώρο της οικοδομής ή σε δρόμο, χώρους πρασίνου (πάρκο), σε βουνό ή θάλασσα, ως προς την εμπορικότητα της περιοχής, εάν δηλαδή καταλαμβάνει κάποια θέση σε εμπορικό δρόμο, (Πολύζος, 2014).

2.4.2 Οικονομικοί παράγοντες

Υπάρχει ένας μεγάλος όγκος, από οικονομικούς παράγοντες, μακροοικονομικής και μικροοικονομικής φύσεως που συντελούν καταλυτικά, στην διαμόρφωση της αγοράς ακινήτων και που επιτυγχάνεται μεγάλη αλληλεξάρτηση μεταξύ τους.

2.4.2.1 ⁸Φορολογία

Εις ότι αφορά την φορολογία των ακινήτων, διακρίνονται τρεις βασικές μορφές – κατηγορίες. Φόρος, που προκύπτει από τις συναλλαγές των ακινήτων, δηλαδή όταν επρόκειτο περί απόκτησης, μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος ακίνητης περιουσίας, δηλαδή ο φόρος που επιβάλλεται στο ακίνητο, ως ιδιοκτησία φυσικών ή νομικών προσώπων και ο φόρος που επιβάλλεται στην χρήση του ακινήτου, ως εισοδηματικό τεκμήριο, το ακίνητο ως προϊόν διάθεσης και εκμετάλλευσης. Αξίζει να σημειωθεί και θα αναλυθεί σε προσεχές κεφάλαιο η εμφάνιση του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ΕΝΦΙΑ, ο οποίος κατατάσσεται στην δεύτερη κατηγορία, ως φόρος ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας και ο οποίος επέφερε μεγάλες ανατροπές στην αγορά ακινήτων. Γενικά οι φόροι επιδρούν αρνητικά στην αγορά ακινήτων, καθώς αυξάνουν τις τιμές αυτών, δημιουργώντας ανισορροπίες, περίπτωση ΕΝΦΙΑ. Για το λόγο αυτό, κρίνεται επιβεβλημένη, η ύπαρξη μια σταθερής φορολογικής νομοθεσίας, η διατήρηση της οποίας να επιφέρει ομαλότητα στην λειτουργία της αγοράς, προκειμένου να περιορίζεται η επιρροή που ασκεί στις προβλέψεις και εν γένει στις συμπεριφορές όσων εμπλέκονται σε αυτήν, (Πολύζος, 2014, Βέττας, 2018).

⁸ Εκτενής ανάλυση πραγματοποιείται στο αντίστοιχο κεφάλαιο περί φορολογίας ακινήτων

2.4.2.2 Ενοίκιο – πρόσδοος

Σε ένα ακίνητο η πρόσδοος συνολικά ορίζεται ως το άθροισμα των καθαρών εσόδων που αποκτά ο ιδιοκτήτης από την εκμετάλλευση του ακινήτου και τα οποία επηρεάζουν την αποδοτικότητα του. Είναι εμφανές πως η πρόσδοος διαμορφώνει την αξία των ακινήτων και το αντίθετο. Όταν είτε εξαιτίας των συνθηκών της αγοράς, είτε εξαιτίας της μοναδικότητας που χαίρουν τα ακίνητα, εμφανίζονται μονοπωλιακές συμπεριφορές παράγεται η διαφορική πρόσδοος, η οποία συνιστά επιπρόσθετη πρόσδοο.

2.4.2.3 Γενικότερη οικονομική κατάσταση

Οι επικρατούσες συνθήκες της εθνικής και τοπικής οικονομίας, όπως αυτές καταγράφονται στα μακροοικονομικά και μικροοικονομικά δεδομένα, διαμορφώνουν εν γένει την λειτουργία των επενδύσεων και την αγορά ακινήτων. Το μέγεθος των χαρακτηριστικών της οικονομία είναι μεγάλο, η αλληλεπίδρασή τους σημαντική και το κάθε χαρακτηριστικό ασκεί ξεχωριστή επιρροή στην αγορά των ακινήτων και κατ' επέκταση στις αξίες αυτών.

Ειδικότερα η δομή της οικονομίας, επιδρά στο ποσοστό αστικοποίησης σε μία χώρα ή σε μία περιφέρεια και ακολούθως στην αγορά ακινήτων. Όταν σε μία οικονομία αναπτύσσεται ο δευτερογενής και τριτογενής τομέας, αυξάνεται ο πληθυσμός στις πόλεις με επακόλουθο την δημιουργία ανάγκης αστικών επεκτάσεων και συνεπώς την κατασκευή νέων ακινήτων. Για τον σχηματισμό σταθερών τιμών στα ακίνητα η αυξανόμενη ζήτηση για αυτά θα πρέπει να ακολουθείται και από αντίστοιχη μεταβολή της προσφοράς. Σε αντιδιαστολή, εάν στην οικονομία μιας χώρας ή μιας περιφέρειας αναπτύσσεται ο πρωτογενής τομέας, ο ρυθμός αστικοποίησης μειώνεται και κατά συνέπεια ελαχιστοποιούνται και οι αλλαγές που επέρχονται στην αγορά των αστικών ακινήτων.

Επιπροσθέτως ο ρυθμός ανάπτυξης της οικονομίας είναι βαρύνουσας σημασίας για την αγορά των ακινήτων. Κατευθυντήρια γραμμή της οικονομικής ανάπτυξης είναι οι επενδύσεις. Όταν στους οικονομικούς τομείς επιτυγχάνονται υψηλοί ρυθμοί ανάπτυξης αυτοί συνοδεύονται και από αντίστοιχη επενδυτική δραστηριότητα. Οι επενδύσεις με την σειρά τους σε μεγάλο βαθμό έχουν ανάγκη από την ύπαρξη νέων χώρων και εγκαταστάσεων και συνεπώς έχουν άμεση επιρροή στην παραγωγή ακινήτων.

Συγκεκριμένα η ανάπτυξη στον κλάδο του τουρισμού σημαίνει αύξηση των ξενοδοχειακών και τουριστικών καταλυμάτων, των υποδομών. Ομοίως στον κλάδο της βιομηχανίας και της βιοτεχνίας η ανάπτυξη δημιουργεί ανάγκη για την δημιουργία νέων χώρων και εγκαταστάσεων. Πέραν αυτών μέσω της οικονομικής ανάπτυξης επέρχεται αύξηση των εισοδημάτων και βελτίωση εν γένει του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων και συνεπώς αύξηση των ποιοτικών και ποσοτικών απαιτήσεων για κατοικία. Απαιτήσεις που αφορούν την αύξηση του εμβαδού της επιφάνειας ανά άτομο, των

επεκτάσεων στους ακάλυπτους χώρους σε μία κατοικία. Κατ' αυτόν τον τρόπο αστικά ακίνητα αναπαλαιώνονται, άλλα κατεδαφίζονται και στην θέση τους ανεγείρονται νέα, με βάση τις νέες απαιτήσεις και προδιαγραφές.

Καθοριστική επιρροή στην αγορά ακινήτων διαδραματίζει και η οικονομική σταθερότητα. Σε περιόδους έντονης διακύμανσης των οικονομικών μεγεθών προκαλείται αναποφασιστικότητα στην κτηματική αγορά, λόγω αβεβαιότητας σχετικά με τις προσδοκίες που αφορούν τις τιμές των ακινήτων. Συγχρόνως φαινόμενα πληθωρισμού δημιουργούν ανισορροπίες οι οποίες με την σειρά τους αυξάνουν τις τιμές των ακινήτων για πραγματικούς λόγους, εξαιτίας του γενικότερου αισθήματος ανασφάλειας που προκαλείται και σχετικά με το ποσοστό σε ρευστά διαθέσιμα, (Πολύζος, 2014).

2.4.3 Κοινωνικοί παράγοντες

Σε μία πόλη η επιρροή των κοινωνικών χαρακτηριστικών του πληθυσμού στην αγορά των ακινήτων είναι σημαντική υπό την έννοια του ότι τα ακίνητα εξυπηρετούν πρωτίστως κοινωνικές ανάγκες. Υπάρχει αλληλεπίδραση των κοινωνικών παραγόντων με όλους τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων αλλά κυρίως με τους οικονομικούς.

2.4.3.1 Εξέλιξη του πληθυσμού

Σε μία πόλη, σε μία πολεοδομική ενότητα, σε μία συνοικία η αυξομείωση του πληθυσμού διαμορφώνει αναλόγως τις ανάγκες για στέγαση και συνεπώς τη ζήτηση σε ακίνητα. Η πληθυσμιακή πυκνότητα επίσης είναι ένα μέγεθος που επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων. Υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα δημιουργεί αστικό περιβάλλον χαμηλότερης ποιότητας, διαθέσιμα οικόπεδα μικρότερης έκτασης για αγορά και οικοδόμηση και συνεπώς μικρότερης αξίας ακίνητα. Εξαίρεση σε αυτό αποτελεί το αστικό κέντρο, όπου οι τιμές ακινήτων είναι μόνιμα υψηλές λόγω των περισσότερων προσφερόμενων υπηρεσιών και λειτουργιών. Εξαίρεση επιπροσθέτως αποτελούν οι τουριστικές περιοχές όπου οι τιμές καθορίζονται κυρίως με βάση την τουριστική ανάπτυξη.

Επιρροή στην αγορά ακινήτων διαδραματίζει και η δομή του πληθυσμού με τα χαρακτηριστικά του, δηλαδή η διάρθρωση αυτού με βάση την ηλικία, το φύλο, την οικογενειακή κατάσταση, καθώς τα χαρακτηριστικά του πληθυσμού είναι αυτά που καθορίζουν και την ζήτηση σχετικά με το είδος του ακινήτου, (Καρανικόλας, 2010, Πολύζος, 2014).

2.4.3.2 Κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού

Σε μία πόλη η κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού επιδρά στα χαρακτηριστικά της ζήτησης σε ακίνητα. Σε μία περιοχή της πόλης όπου η πλειονότητα των κατοίκων είναι βιομηχανικοί εργάτες, σχηματίζεται μία διαφορετική ζήτηση σε ακίνητα εν σύγκριση με μία περιοχή εύπορων, (Πολύζος, 2014).

2.4.4 Πολεοδομικοί, χωροταξικοί και περιβαλλοντικοί παράγοντες

Ο αστικός χωρικός σχεδιασμός, η χωρική σύνθεση, η κατανομή και η γενικότερη πολεοδομική διάταξη του αστικού χώρου διαμορφώνουν τα χαρακτηριστικά του αστικού περιβάλλοντος και καθορίζουν τις οικονομικές και παραγωγικές δραστηριότητες που υφίστανται σε αυτό. Οι δραστηριότητες αυτές, με την σειρά τους, επιδρούν καταλυτικά στις αξίες των αστικών ακινήτων. Κατευθυντήρια αρχή, στα πλαίσια οργάνωσης του αστικού περιβάλλοντος, είναι η μεγιστοποίηση της χρησιμότητας που χαίρουν οι κάτοικοί του. Ένας σχεδιασμός, ο οποίος εξυπηρετεί τις ανάγκες των κατοίκων, βελτιστοποιώντας το επίπεδο ζωής επιδρά και θετικά στις αξίες των ακινήτων, (Πολύζος, 2014).

2.4.4.1 Σχεδιασμός της πόλης

Στόχος των πολεοδομικών και ρυθμιστικών σχεδίων είναι η εύρυθμη λειτουργία της πόλης στα πλαίσια των τεχνολογικών μεταβολών και της καινοτομίας, της οικονομικής και της κοινωνικής συνοχής. Ο βέλτιστος ορθολογικός σχεδιασμός, επιτάσσει την πολεοδομική οργάνωση του χώρου, με τρόπο διάταξης των κτιρίων που να εξασφαλίζεται η όσο το δυνατόν συνολικά καλύτερη θέα, ηλιασμός, φωτισμός. Συνάμα, επιτάσσει την μείωση έως και τον εκμηδενισμό των κυκλοφοριακών προβλημάτων και της αστικής ρύπανσης και συγχρόνως την εξασφάλιση της μέγιστης αποδοτικότητας των αστικών υποδομών. Πέραν αυτών, επιδίωξη των ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων, αποτελεί η δημιουργία και η εξασφάλιση του όσο το δυνατόν μεγαλύτερου ποσοστού ελεύθερων, ανοιχτών, κοινόχρηστων χώρων αστικού πρασίνου, με γνώμονα την αναβάθμιση του επιπέδου διαβίωσης των κατοίκων.

2.4.4.2 Όροι – κανόνες δόμησης

Οι όροι δόμησης αποτελούν καθοριστικοί παράμετροι για τον σχεδιασμό των κτιρίων και ορίζουν περιορισμούς που σχετίζονται με τα ύψη των κτιρίων, την μεταφορά των συντελεστών δόμησης, τα ποσοστά κάλυψης, αρχιτεκτονικούς και μορφολογικούς. Οι όροι και κανόνες δόμησης περιέχονται στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ) και στον Κτιριακό κανονισμό και είναι αυτοί που ορίζουν την διάταξη των κτιρίων στο δομημένο περιβάλλον καθώς και την θέση τους, την απόστασή τους, εν σχέση με τα όμορα οικοπέδα και με τους οδικούς ιστούς.

Σε κάθε πολεοδομική ενότητα μιας πόλης, σε κάθε συνοικία, επιβάλλονται διαφορετικοί περιορισμοί δόμησης, διαφορετικοί συντελεστές δόμησης, η διακύμανση των οποίων διαφοροποιούν τα χαρακτηριστικά των περιοχών του αστικού περιβάλλοντος και διαμορφώνουν σε αυτό διαφορετικές αξίες. Οι όροι δόμησης επιδρούν στις αξίες των ακινήτων εις ότι αφορά τα πρότυπα κατασκευής, την μορφολογία των κτιρίων, την γενικότερη αρχιτεκτονική και αισθητική αυτών, που σε ένα μεγάλο βαθμό επηρεάζουν. (Πολύζος, 2014) Μάλιστα τα τελευταία χρόνια σε αρκετές πόλεις της Ελλάδος, τα ποσοστά κάλυψης έχουν μειωθεί με σκοπό την πιο αραιή δόμηση, επί παραδείγματι στην πόλη της Λάρισας ο συντελεστής κάλυψης από το 0,7 μεταβλήθηκε στο 0,6. Ακόμη σε κάποιες περιπτώσεις έχουν δοθεί κάποιοι ευνοϊκοί παράμετροι, όπως η δυνατότητα δημιουργίας μεγαλύτερης επιφάνειας τετραγωνικών μέτρων από τα επιτρεπόμενα πρότυπα, εάν οι νέες ανεγερμένες οικοδομές πληρούν υψηλά ενεργειακά κριτήρια, προδιαγραφές, κατασκευής.

2.4.4.3 Τρόπος και ποιότητα δόμησης

Πέραν των περιορισμών που επιτάσσουν οι κανόνες και όροι δόμησης οι οποίοι με την σειρά τους ορίζονται από τις Αρχές, έγκειται στην διακριτική ευχέρεια του εκάστοτε ιδιοκτήτη να καθορίσει τον τρόπο δόμησης και τον τρόπο που θα διαχειριστεί την αστική του γη. Επιλογές οι οποίες αφορούν τον αριθμό των κτιρίων που θα ανεγερθούν εντός του οικοπέδου, τα πλάτη και τα ύψη δόμησης των κτιρίων, μέσα στα επιτρεπόμενα όρια που επιβάλουν τα σταθερότυπα, ο αριθμός και οι επιφάνειες των ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, οι αποστάσεις από τα όρια του οικοπέδου με τα όμορα είναι άμεσα συνυφασμένες με τις αξίες των ακινήτων.

Στις προαναφερόμενες επιλογές συμπεριλαμβάνονται η αισθητική, η εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων και εν γένει η αρχιτεκτονική τους. Επιπροσθέτως καταλυτικής, βαρύνουσας, σημασίας διαδραματίζει και η ποιότητα της κατασκευής των κτιρίων η οποία σχετίζεται με τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν, ο αντισεισμικός σχεδιασμός που θα πρέπει να πληρούν τα κτίρια, αλλά και συγκεκριμένα δομικά χαρακτηριστικά στα οποία περιλαμβάνονται, ο αριθμός των ορόφων, ο αριθμός των δωματίων, η κατασκευή ή μη πισίνας, οι χώροι στάθμευσης, η ποιότητα και η τεχνολογία της μόνωσης, ο κλιματισμός, η θέρμανση, ο φωτισμός, γενικότερα οι

περιορισμοί παροχής ενεργειακών αναγκών και εν γένει οι ενεργειακές προδιαγραφές των κτιρίων, (Πολύζος, 2014).

2.4.4.4 Περιβαλλοντικοί παράγοντες

Οι περιβαλλοντικές συνθήκες που επικρατούν σε μία πόλη, σε μία πολεοδομική ενότητα διαμορφώνουν σημαντικά την ελκυστικότητα σε αυτές και συγχρόνως την αγορά ακινήτων, με αυξομειώσεις στις αξίες των ακινήτων. Οι περιβαλλοντικές συνθήκες σχηματίζονται από τα χαρακτηριστικά της πόλης, της πολεοδομικής ενότητας καθώς και από τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται και πραγματοποιούνται εντός αυτών. Ειδικότερα αναφέρεται η ατμοσφαιρική ρύπανση ως απόρροια της μαζικής χρήσης μέσων μεταφοράς, της βιομηχανικής ρύπανσης, χρήση μόλυβδου, εκπομπής διοξειδίου του άνθρακα και άλλων επικίνδυνων αερίων και κατ' επέκταση της δημιουργίας φαινομένων τύπου φωτοχημικής ομίχλης, της πυκνής και άναρχης δόμησης, ύπαρξη αμιάντου ακόμη σε ορισμένες δομικές κατασκευές, η ρύπανση του εδάφους και των υπόγειων υδάτων ως επακόλουθο της κακοδιαχείρισης των αστικών και βιομηχανικών απορριμμάτων και των δικτύων αποχέτευσης, η ηχορύπανση ως επακόλουθο σε σημαντικό βαθμό της έλλειψης σχεδιασμού για τον καθορισμό των χρήσεων γης. Ακόμη άλλα χαρακτηριστικά καθοριστικής σημασίας είναι η ύπαρξη ή όχι ανεμπόδιστης θέας στον περιβάλλοντα χώρο, σε ανοιχτούς, ελεύθερους, κοινόχρηστους, φυσικούς χώρους πρασίνου, ο φωτισμός του οδικού δικτύου, η ύπαρξη λυμάτων, η ύπαρξη γραμμών μεταφοράς υψηλών τάσεων ηλεκτρικής ενέργειας που πέραν των επιπτώσεων στην υγεία των κατοίκων έχουν και αρνητικό αντίκτυπο, αισθητικό και οπτικό.

2.4.5 Κρατική παρέμβαση

Η κεντρική κυβέρνηση και η τοπική αυτοδιοίκηση, α' και β' ΟΤΑ, διαμορφώνουν την νομοθεσία βάση της οποίας, ορίζονται οι κανόνες, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης, οι χρήσεις γης, η κατασκευή υποδομών ή χωροθέτηση των ελεύθερων, ανοιχτών, κοινόχρηστων χώρων, η χωροθέτηση κοινωφελών χώρων και των βασικών δραστηριοτήτων. Κατ' αυτόν τον τρόπο επηρεάζεται το περιεχόμενο όλων των προαναφερθέντων παραγόντων.

2.4.5.1 Υποδομές και υπηρεσίες

Οι υποδομές και οι υπηρεσίες μιας πόλης, επιδρούν στον τρόπο λειτουργίας αυτής, στην αποδοτικότητα των δραστηριοτήτων της και κατά συνέπεια στην αξία των ακινήτων. Η κατηγορία και η ποιότητα των μεταφορικών υποδομών, το δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης, οι υποδομές της ενέργειας, της αποκομιδής των απορριμμάτων, η παροχή υπηρεσιών υγείας, εκπαίδευσης, πολιτισμού και ψυχαγωγίας, έχουν συνάφεια με την οικονομική λειτουργία της πόλης.

Η θέση που καταλαμβάνει μία περιοχή στην πόλη επηρεάζει θετικά ή και αρνητικά τις αξίες των ακινήτων. Επί παραδείγματι, η προσβασιμότητα που χαίρει μία περιοχή σε δίκτυα μεταφοράς, σε δημόσια κτίρια και υπηρεσίες (τράπεζες, δικαστήρια, σχολεία, πανεπιστήμια, νοσοκομεία, κ.α.) καθιστά τις τιμές των ακινήτων της υψηλές. Μέσω κρατικής παρέμβασης πραγματοποιούνται αναπλάσεις αστικών περιοχών, περιοχών που ήταν υποβαθμισμένες, με την δημιουργία νέων υποδομών και υπηρεσιών, με μορφολογικές και αρχιτεκτονικές ανανεώσεις κτιρίων, πεζοδρομήσεις κεντρικών οδικών δικτύων, με επίλυση κυκλοφοριακών προβλημάτων και οι οποίες έχουν άμεση επιρροή στην αγορά ακινήτων, (Πολύζος, 2014).

2.4.5.2 Πολιτική χρήσεων γης

Σε μία πόλη, η επιλογή της εγκατάστασης, χωροθέτησης των δραστηριοτήτων εξαρτάται από τους περιορισμούς που θέτει το κράτος, με άμεσα αποτελέσματα στο μέγεθος και στο είδος των χρήσεων και κατά συνέπεια στην αγορά ακινήτων. Εν γένει η χρήση ενός ακινήτου και η αξία αυτού είναι αλληλεξαρτώμενες έννοιες. Η αξία του ακινήτου επηρεάζεται από την χρήση του και οι καθορισμένες χρήσεις του επιδρούν στην αξία του.

Σε μία συνοικία, πολεοδομική ενότητα ή τμήμα αυτής, η απαγόρευση συγκεκριμένων χρήσεων γης, οδηγεί σε μείωση των ενοικίων των ακινήτων της. Εντούτοις υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες η απαγόρευση συγκεκριμένων χρήσεων γης επιδρά θετικά στις αξίες των ακινήτων. Επί παραδείγματι, η απαγόρευση σε μία αστική περιοχή οχλουσών χρήσεων, την καθιστά δελεαστική για κατοικία και συνεπώς οι τιμές κατοικίας αυξάνονται. Ειδικά δέ εάν αυτήν η απαγόρευση συνοδεύεται και από μία βελτίωση της αστικής περιοχής.

2.4.5.3 Παρεμβάσεις στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης

Η περαιτέρω ανάπτυξη αστικών σε μία πόλη και ημιαστικών κέντρων, η επέκταση μη αστικών περιοχών μέσω πολεοδόμησης και η ένταξη αυτών στο Σχέδιο Πόλη είναι αποτελέσματα κρατικής παρέμβασης. Αυτό έχει ως επακόλουθο την αύξηση της προσφοράς σε ακίνητα, με ανάλογη μετατόπιση της καμπύλης προσφοράς και μείωση της αξίας αυτών. Η αύξηση της προσφοράς ακινήτων μπορεί να επέλθει και με τόνωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας μέσω της χορήγησης δανείων με ειδικούς, ευνοϊκούς όρους ή οικονομικών κινήτρων στις κατασκευαστικές εταιρείες. Εκτός της αύξησης της αγοράς, όμως μπορεί να προκύψει και αύξηση της ζήτησης σε αστικά ακίνητα, κατόπιν ευνοϊκής χορήγησης δανείων ή επιδοτήσεων για αγορά επαγγελματικού χώρου ή κατοικίας, (Πολύζος, 2014).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Λειτουργία της αγοράς Ακινήτων

3.1 Περί λειτουργίας των αγορών ακινήτων

Στο υποκεφάλαιο αυτό, αναλύονται η διαφορά της αγοράς ακινήτων στην αγορά οικοδομημένου χώρου και στην χρηματαγορά και οι παράγοντες που επηρεάζουν την κατασκευή, χρήση των κτιρίων και της γης. Αυτό διαμέσου της γραφικής αναπαράστασης, του μοντέλου των τεσσάρων διαστάσεων. Το μοντέλο αυτό αναπτύχθηκε το 1992 από τους DiPasquale και Wheaton, οι οποίοι χρησιμοποίησαν ως βάση, το ανάλογο μοντέλο του Fisher. Είναι ένα γράφημα τεσσάρων διαστάσεων, το οποίο αναπαριστά το σύστημα ακινήτων και είναι γνωστό ως το μοντέλο FDW. Η αλληλεξάρτηση μεταξύ των διάφορων παραγόντων που υπάρχουν και των αγορών, εμφανίζεται στο προσεχές διάγραμμα «Αγορές Ακινήτων». Τα σημεία τομής – σημεία ισορροπίας του διαγράμματος, σχηματίζουν ένα παραλληλόγραμμο με κάθετες πλευρές, οι οποίες συνδέονται με κάθε σημείο ισορροπίας, στο εκάστοτε τεταρτημόριο, όπου το καθένα είναι σε διμερή σχέση αναφορικά με το διαθέσιμο οικοδομήσιμο απόθεμα, τις τιμές ενοικίου, τις τιμές ακινήτων και αυτές των νέων κατασκευών.

Συγκεκριμένα, στο πάνω δεξιά τεταρτημόριο, παρουσιάζεται η σχέση ενοικίου και αποθέματος οικοδομήσιμου χώρου, με τον κάθετο άξονα να δείχνει τις τιμές του ενοικίου, γαιοπροσόδου, ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ετησίως και τον οριζόντιο τα μεγέθη του αποθέματος οικοδομήσιμου χώρου, σε τετραγωνικά μέτρα. Στο τεταρτημόριο αυτό, περιγράφεται πως στην αγορά καθορίζονται οι τιμές του ενοικίου, γαιοπροσόδου, των ακινήτων. Στο κάτω δεξιά τεταρτημόριο, στον οριζόντιο άξονα, μετράται η υπάρχουσα προσφορά δομημένου χώρου, σε τετραγωνικά μέτρα, στην αγορά και στον κάθετο άξονα, εμφανίζονται οι τιμές των νέων κατασκευών. Σε αυτό το τεταρτημόριο, εξηγείται πως οι νέες κατασκευές που δημιουργούνται στον χώρο μακροχρόνια μετατρέπονται σε απόθεμα δομημένου χώρου, η έκβαση δηλαδή των νέων αυτών κατασκευών στα διαθέσιμα αποθέματα οικοδομήσιμου χώρου. Στο πάνω αριστερά τεταρτημόριο, ο κάθετος άξονας, δείχνει τις τιμές του ενοικίου, γαιοπροσόδου και ο οριζόντιος τις τιμές που ένα ακίνητο χαίρει, ως περιουσιακό στοιχείο. Δηλαδή, στο τεταρτημόριο αυτό, υποδηλώνεται η αξία που εκτιμάται σε ένα ακίνητο ως περιουσιακό στοιχείο. Στο κάτω αριστερά τεταρτημόριο, στον κάθετο άξονα, υποδηλώνεται το μέγεθος των καινούργιων κατασκευών και στον οριζόντιο οι τιμές που έχουν τα ακίνητα, ως περιουσιακά στοιχεία και εξηγείται πως οι τιμές των ακινήτων, επιδρούν στον βαθμό με τον οποίο κατασκευάζονται καινούργια κτίρια. (Geltner, Miller, 2010)

Ειδικότερα, στο παρακάτω διάγραμμα, υπό την προϋπόθεση, ότι στην αγορά επικρατούν συνθήκες ισορροπίας, στο πάνω δεξιά τμήμα αυτού, το ύψος της γαιοπροσόδου, ενοικίου, καθορίζεται από την σχέση που υπάρχει μεταξύ του ενοικίου και της ζήτησης για δομημένο χώρο, με δεδομένου η οικοδομική δραστηριότητα, να παραμένει σταθερή. Στην περίπτωση, που η τιμή, που χαίρει ο χώρος, υπό την μορφή

ενοικίου είναι μεγάλη, η ζήτηση για δομημένο χώρο κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα. Εάν όμως οι τιμές ενοικίου μειώνονται, η ζήτηση θα αυξάνεται. Στην περίπτωση όμως που νοικοκυριά και επιχειρήσεις, εξακολουθούν ανεξαρτήτως τις τιμές ενοικίου, να ζητούν στον ίδιο βαθμό δομημένο χώρο, η αντίστοιχη καμπύλη θα είναι κατά προσέγγιση κάθετη. Σε αντιδιαστολή, εάν νοικοκυριά και επιχειρήσεις, αλλάζουν τις προτιμήσεις τους αναφορικά με τα μεγέθη δομημένου χώρου που επιθυμούν και χρειάζονται, αναλόγως με τις μεταβολές στις τιμές του οικοδομημένου χώρου, η καμπύλη θα είναι κατά προσέγγιση οριζόντια. Οι παραπάνω μεταβολές ενοικίου και αποθέματος, αναπαρίστανται με ανάλογη μετακίνηση στην καμπύλη $D=S$. Μέσω της καμπύλης αυτής, εμφανίζεται πως η ζήτηση δομημένου χώρου, είναι ίση με την αντίστοιχη προσφορά. Στο πάνω αριστερά τμήμα του διαγράμματος, απεικονίζεται η σχέση ανάμεσα στην τιμή ενοικίου, γαιοπροσόδου και της τιμής που το ακίνητο χαίρει ως περιουσιακό στοιχείο, με μία ευθεία γραμμή, με θετική κλίση, από την αρχή των αξόνων. Η σχέση δηλαδή αυτή, υποδηλώνει τα επί τις εκατό έσοδα, την απόδοση που θα έχει ο επενδυτής, διαμέσου του ενοικίου. Η σχέση διατυπώνεται ως εξής:

$$P = R/i$$

P η τιμή, που το ακίνητο έχει ως περιουσιακό στοιχείο, ανά τετραγωνικό μέτρο, R το μέγεθος ενοικίου, γαιοπροσόδου και i το ποσοστό κεφαλαιοποίησης. Αυτό εξηγείται και εάν θέσουμε την παραπάνω σχέση, υπό την μορφή: $i = R/P$. Ο λόγος ενοικίου προς την τιμή που έχει το ακίνητο είναι το ποσοστό κεφαλαιοποίησης. Όσο μεγαλύτερη είναι μάλιστα, η κλίση της ευθείας, τόσο μεγαλύτερο είναι και το επί τις εκατό ποσοστό κεφαλαιοποίησης. Παράγοντες, που επηρεάζουν το ποσοστό κεφαλαιοποίησης, είναι η διακύμανση των μακροχρόνιων επιτοκίων στην οικονομία, οι αυξομειώσεις που επιτυγχάνονται στις τιμές της γαιοπροσόδου, αλλά και το υπάρχον φορολογικό σύστημα στα ακίνητα. Στο κάτω αριστερά τμήμα του διαγράμματος, η αξία που το ακίνητο χαίρει ως περιουσιακό στοιχείο, ορίζει το μέγεθος της οικοδομικής κατασκευαστικής δραστηριότητας, νέα, ανακαινισμένα, αναστηλωμένα κτίρια. Η σχέση που προκύπτει είναι η εξής:

$$P = f(C)$$

P η τιμή, που το ακίνητο έχει ως περιουσιακό στοιχείο, C το επίπεδο καινούργιων κτιρίων, $f(C)$ το κόστος για την αντικατάσταση αποθέματος των κτιρίων. Η συνάρτηση έχει κλίση προς τα κάτω και αριστερά, υποδηλώνοντας ότι στα ακίνητα οι υψηλότερες τιμές θα δημιουργήσουν μεγαλύτερο βαθμό νέων κτιρίων, καθώς οι υψηλότερες αυτές τιμές θα προκαλέσουν καινούργια κτίρια στις ακριβότερες περιοχές και ακόμη θα επισπεύσουν την ολοκλήρωση των υπό κατασκευή κτιρίων, επειδή οι εισροές και η διαθεσιμότητα σε κεφάλαια μεγαλώνουν. Μάλιστα, όσο αυξάνονται τα μεγέθη της οικοδομικής δραστηριότητας, τόσο αυξάνεται και το κόστος για την αντικατάσταση αποθέματος των κτιρίων. Η καμπύλη $P = f(C)$ κατασκευών, τέμνει τον

άξονα των τιμών των ακινήτων, σε κάποιο σημείο, και όχι στο μηδέν, στην αρχή των αξόνων, επειδή δείχνει την ελάχιστη τιμή ακινήτων που απαιτείται για να υπάρξει οικοδομική δραστηριότητα. Στην περίπτωση που το μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας των ακινήτων, βρίσκεται κατά προσέγγιση, στο ίδιο επίπεδο με το κόστος κατασκευής, η καμπύλη θα είναι περίπου κάθετη. Στην περίπτωση που εμφανιστούν προβλήματα μακροχρόνια κατά την οικοδομική δραστηριότητα, του τύπου η διαθέσιμη γη για ανέγερση νέων κτιρίων να περιορίζεται, τότε η καμπύλη θα εμφανίζεται πιο οριζόντια. Το κάτω δεξιά τμήμα του διαγράμματος, συσχετίζει τον ρυθμό κατασκευής νέων κτιρίων με το συνολικό μέγεθος δομημένου χώρου, που είναι διαθέσιμο στην αγορά. Στο τμήμα αυτό του διαγράμματος δηλαδή η πορεία νέων κατασκευών, μετατρέπεται μακροχρόνια, σε απόθεμα δομημένου χώρου. Τα μεγέθη που προκύπτουν είναι τα εξής: S το απόθεμα δομημένου χώρου, ΔS η μεταβολή που επέρχεται στο απόθεμα αυτό, C το επίπεδο των καινούργιων κτιριακών κατασκευών, δ το ποσοστό απόσβεσης, το κατά πόσο δηλαδή επιταχυμένα ή επιβραδυνμένα τα κτίρια θα χάσουν την αξία τους, λόγω παλαιότητας, δS το ποσοστό αποθέματος σε κτίρια που χάνουν την αξία τους, απαξιώνονται και εγκαταλείπονται. Τα μεγέθη αυτά, στο διάγραμμα συνδέονται με την σχέση:

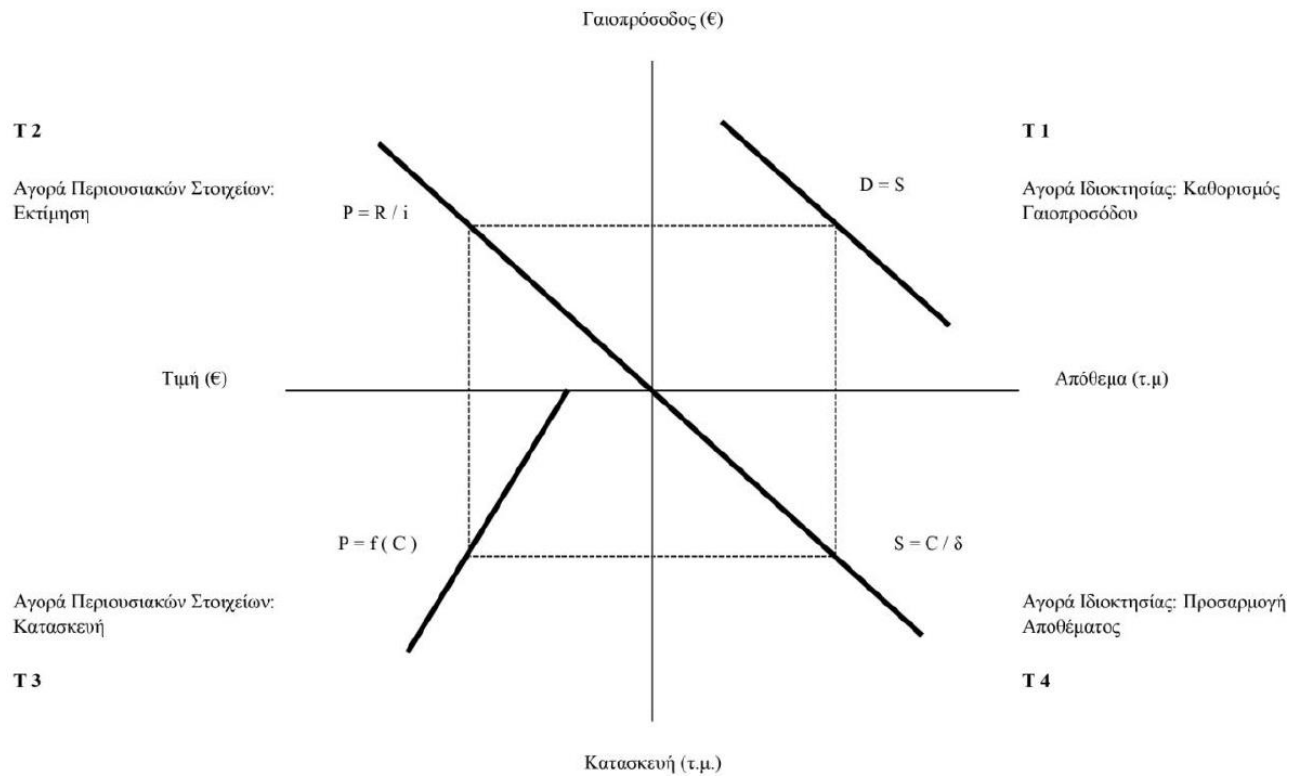
$$S = C/\delta \quad \text{ή} \quad C = S\delta$$

Χρησιμοποιείται συνήθως η δεύτερη σχέση, διότι παριστά ότι μακροχρόνια και κατά μέσο όρο ένα συγκεκριμένο επίπεδο καινούργιων κτιρίων ετησίως, είναι απαραίτητο, προκειμένου να διατηρηθεί το διαθέσιμο μέγεθος κτιρίων στην αγορά. Δηλαδή το επίπεδο καινούργιων κτιρίων, όπως αυτό διαμορφώνεται από τον οικοδομικό κλάδο, ορίζει ένα τέτοιο επίπεδο αποθέματος, το οποίο δημιουργείται εάν διατηρείται σταθερό αυτό το επίπεδο οικοδομικής δραστηριότητας, υπό την προϋπόθεση ότι οι αγορές στο υπόδειγμα βρίσκονται σε κατάσταση ισορροπίας και δεν υπάρχει μεταβολή κάποιου παράγοντα.

Συνοψίζοντας, τα δύο βόρεια τεταρτημόρια, υποδεικνύουν τον βραχυχρόνιο χαρακτήρα ανάμεσα στην τιμή ακινήτων της αγορά και στην αξία του οικοδομήσιμου χώρου, ενώ τα δύο νότια τεταρτημόρια υποδεικνύουν τον μακροχρόνιο χαρακτήρα των ακινήτων, δηλαδή την επιρροή του κατασκευαστικού κλάδου των κτιρίων στο συνολικά υπάρχον δομημένο χώρο. Ξεκινώντας από το πάνω, δεξιά τμήμα του διαγράμματος, στην αγορά ο βαθμός του αποθέματος ακινήτων ορίζει διαμέσου της ισότητας που υπάρχει μεταξύ της προσφοράς και της ζήτησης και τον βαθμό του ενοικίου, γαιοπροσόδου. Ο βαθμός ενοικίου που αντανάκλα τα έσοδα των ιδιοκτητών, ορίζει με την σειρά του, διαμέσου της αγοράς ακινήτων και την τιμή που αυτά θα έχουν, ως περιουσιακά στοιχεία. Η τιμή αυτών ακολούθως, ορίζει και τον βαθμό οικοδομικής δραστηριότητας καινούργιων κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων και των ανακαινισμένων, αναστηλωμένων και αυτός ο βαθμός κατασκευαστικής δραστηριότητας θα ορίζει εν κατακλείδι, το απόθεμα δομημένου χώρου. Εάν αυτό το κτιριακό απόθεμα που προκύπτει, είναι ίσο με το αρχικό, τότε στις αγορές επικρατεί ισορροπία. Εάν όμως, αυτό το απόθεμα είναι υψηλότερο από το αρχικό, το ενοίκιο, η τιμή που χαίρουν τα ακίνητα, αλλά και το ύψος της οικοδομικής δραστηριότητας, θα πρέπει να ελαττωθούν, προκειμένου οι αγορές, να επανέλθουν σε κατάσταση

ισορροπία. Σε αντιδιαστολή, εάν το απόθεμα είναι χαμηλότερο από το αρχικό, το ενοίκιο, η τιμή που θα χαίρουν τα ακίνητα, αλλά και το επίπεδο της οικοδομικής δραστηριότητας, θα πρέπει να μεγεθυνθεί, προκειμένου να επανέλθει ξανά κατάσταση ισορροπίας, (Geltner, Miller, 2010).

Διάγραμμα 3.1: Μοντέλο Τεσσάρων Διαστάσεων, FDW



Πηγή: Fischer, 1992, DiPasquale & Wheaton, 1992

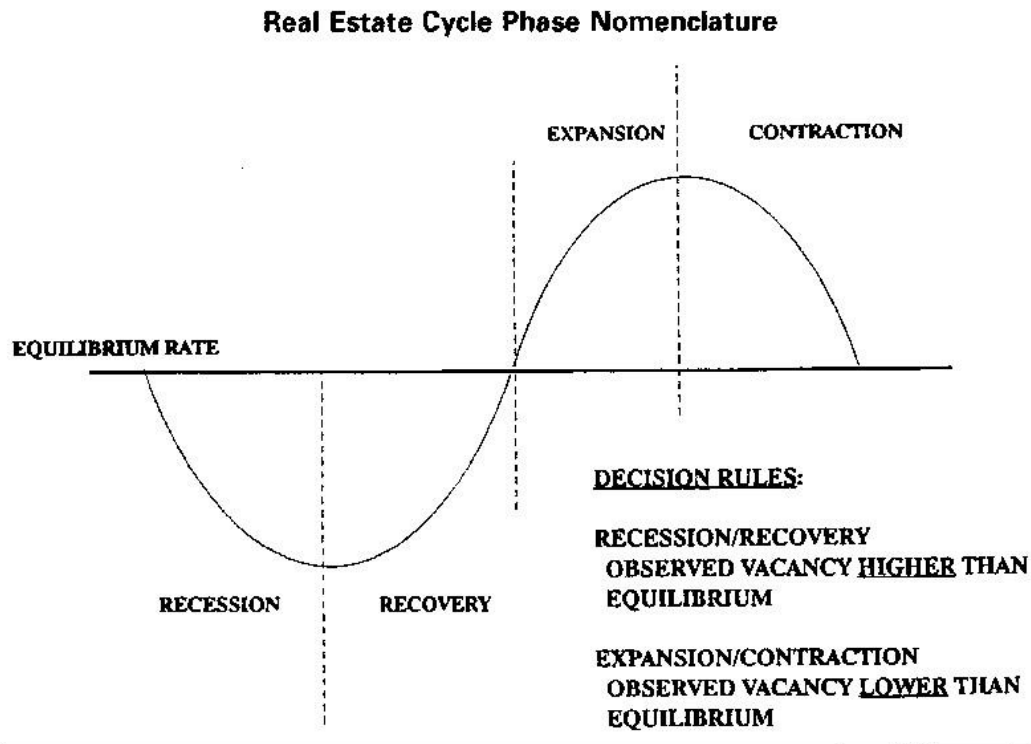
3.2 Η κυκλική πορεία στην αγορά ακινήτων

Στα ακίνητα, οι τιμές χαρακτηρίζονται από μία κυκλική πορεία. Όταν παρουσιάζεται πολύ μικρή προσφορά και συγχρόνως μεγάλη ζήτηση σε ακίνητα, τότε οι τιμές αυτών, εμφανίζουν μία ανώτατη τιμή, ενώ όταν η προσφορά σε ακίνητα αυξάνεται, την ίδια χρονική στιγμή που η ζήτηση μειώνεται σε μεγάλο βαθμό, οι αξίες ακινήτων αποκτούν μία κατώτατη τιμή. Τα ανώτατα και κατώτατα αυτά σημεία των τιμών των ακινήτων, αλλά και η διάρκεια μεταβολής της κάθε φάσης, δεν είναι απόλυτα προσδιορίσιμα με ακρίβεια.

Ένας εκ των ορισμών περί της κυκλικότητας των ακινήτων, έχει διατυπωθεί από τον οργανισμό Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και είναι ο εξής: Οι κύκλοι των ακινήτων, συνιστούν περιοδικές, άρρυθμες διακυμάνσεις της απόδοσης των ακινήτων στο σύνολό της, η οποία εκδηλώνει επιπτώσεις, οι οποίες είναι εμφανείς και σε άλλους δείκτες, οι δραστηριότητες των οποίων, σχετίζονται με τα ακίνητα και

οι οποίοι εμφανίζουν καταστάσεις που προηγούνται ή έπονται της κυκλικής πορείας των ακινήτων.

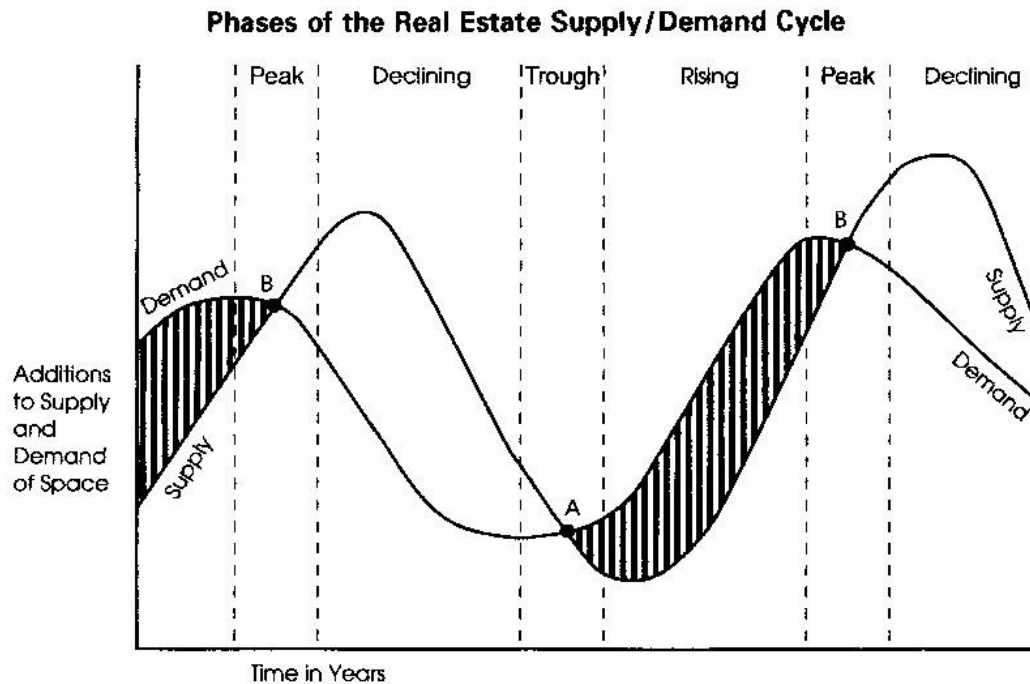
Διάγραμμα 3.2



Πηγή: Mueller, Laposa, 1994

Ο Mueller και Laposa το 1934, διαχώρισαν την αγορά ακινήτων σε τέσσερις φάσεις, στην φάση της ύφεσης, αυτήν της ανάκαμψης, της επέκτασης και της συστολής. Το σημείο ισορροπίας, είναι το σημείο καμπής, εκατέρωθεν του οποίου, η ροή της αγοράς διαφοροποιείται.

Διάγραμμα 3.3



Πηγή: Economic Characteristics of the Real Estate Cycle (Pritchett, 1984; Wheaton, 1987; and Witten, 1987).

Επεξήγηση επί του παραπάνω διαγράμματος

- ❖ Σε μία οικονομία που είναι αναπτυσσόμενη, οι ανοδικές φάσεις, ανώτατα σημεία του κύκλου, είναι μεγαλύτερης χρονικής διάρκειας από τις φάσεις των κατώτατων σημείων αυτού. Δηλαδή, οι χρονικοί περίοδοι που είναι ευνοϊκοί για τους επενδυτές είναι μεγαλύτεροι από εκείνους που είναι δυσχερείς για αυτούς.
- ❖ Σε μία οικονομία η οποία είναι αναπτυσσόμενη, η τάση μακροχρόνια για μεταβολή της ζήτησης και της προσφοράς παρουσιάζεται κεκλιμένη και ανοδική. Σε κάθε νέο κύκλο, στο ανώτερο σημείο αυτού, το άθροισμα προσφοράς και ζήτησης, οδηγείται σε ένα νέο σημείο, το οποίο είναι ανώτατο εν σύγκριση με τον προγενέστερο κύκλο. Το αντίστροφο, εμφανίζεται σε μία οικονομία η οποία φθίνει.
- ❖ Η μεταβολή που επέρχεται στην προσφορά, είναι σε μεγαλύτερο βαθμό ασταθής από ότι η μεταβολή στην ζήτηση. Αυτό συμβαίνει, κυρίως εξαιτίας ψυχολογικών λόγων. Ο ενθουσιασμός δηλαδή και ο υπερβάλλον ζήλος, που κυριαρχεί για την ύπαρξη νέων περιόδων ανάπτυξης και δανεισμού από την πλευρά των επενδυτών, είναι μεγαλύτερος και δημιουργεί και υπερβολικά μεγάλη τάση για προσφορά, η οποία υπερκαλύπτει την υπάρχουσα ζήτηση, κατά την διάρκεια του ανώτατου σημείου, της κορυφής του κύκλου. Η απαισιοδοξία για την ροή της ανάπτυξης και για την τάση για δανεισμό,

δημιουργεί ύφεση στην παραγωγή και κατ' επέκταση στην προσφορά σε κατώτερα επίπεδα από αυτά της ζήτησης, στην διάρκεια της καθοδικής ροής του κύκλου, στην κτηματαγορά.

- ❖ Για ένα χρονικό διάστημα, ο κύκλος της προσφοράς, είναι αυτός που ακολουθεί τον αντίστοιχο κύκλο της ζήτησης. Η χρονοβόρα και μακροχρόνια διεργασία για τον σχεδιασμό, τον συντονισμό, την χρηματοδότηση, τον δανεισμό και την δημιουργία προγραμμάτων για ανάπτυξη ακινήτων, δυσχεραίνει την έναρξη του κύκλου της προσφοράς, την στιγμή που στην αγορά επικρατεί ζήτηση. Η δυσκολία αυτή αρχίζει και σταματά, από την στιγμή που η ζήτηση αποκτά φθίνουσα πορεία.
- ❖ Ο δείκτης του ποσοστού ενοικιαζόμενων χώρων, είναι αυτός ο οποίος προσδιορίζει με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, την φάση στην οποία επέρχεται ο κύκλος της αγοράς ακινήτων. Είναι τα ποσοστά αυτά που φθάνουν στα χαμηλότερα βαρομετρικά κατά την φθίνουσα ροή του κύκλου (σημεία Α) και φθάνουν τα ανώτατα σημεία, όταν ο κύκλος είναι στην κορύφωση (σημείο Β), αλλά ακολούθως μειώνονται.

Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να ληφθεί υπόψιν, οι ιδιαιτερότητες και οι ιδιορρυθμίες που χαίρουν τα ακίνητα ως αγαθά που είναι εμπορεύσιμα, δεδομένου των προσδοκιών που έχουν οι ιδιοκτήτες για μεταβιβάσεις, αγοραπωλησίες ή μη, αλλά και των αναγκών που διακρίνουν τους αγοραστές. Πρέπει δηλαδή να επισημανθεί, ότι η ποιοτική και η ποσοτική ταύτιση της προσφοράς και της ζήτησης, καθίσταται δύσκολη.

3.3 Η κερδοσκοπία στην αγορά ακινήτων

Στην αγορά ακινήτων, κερδοσκοπία υπάρχει όταν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων αποκομίζουν και επωφελούνται υπεραξίες που τα ακίνητά τους αποκτούν, οι οποίες όμως δεν είναι αποτέλεσμα δικών τους επενδύσεων, αλλά η αύξηση της αξίας τους, προκύπτει από έργα που εκπληρώνει η τοπική εξουσία και εν γένει η πολιτεία για λογαριασμό του κοινού συμφέροντος και της κοινωνικής προόδου. Η κερδοσκοπία στην κτηματαγορά αφορά τους αγοραστές, τους πωλητές, όσους εμπλέκονται σε αυτήν. Τα ακίνητα ως εμπορεύσιμα αγαθά, είναι λογικό να προσδοκά κανείς την αύξηση των τιμών τους, επί παραδείγματι από την πλευρά των ιδιοκτητών, χωρίς απαραίτητως οι ίδιοι να προβούν σε κάποιες συγκεκριμένες ενέργειες, απλώς αναμένοντας να αυξηθούν οι τιμές τους λόγω αύξησης της ζήτησης αυτών. Μάλιστα, όσο εύκολα μπορεί να προβλεφθεί η αύξηση πληθυσμού σε μία περιοχή, η επέκταση ενός σχεδίου πόλης και συνεπώς η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων, η αλλαγή χρήσεων και η αύξηση των δραστηριοτήτων σε ένα τμήμα της πόλης που ήταν λιγότερο ενεργό, η αύξηση εισοδήματος των νοικοκυριών, η αύξηση της ρευστότητας του χρήματος, οι αποδόσεις των ακινήτων που προκύπτουν από τις χρήσεις, τόσο υπάρχει μεγαλύτερη πιθανότητα, αγοραστές και πωλητές, να επιδιώξουν μεγαλύτερα κέρδη από ακίνητα που αποκτούν υπεραξίες. Οι μεν αγοραστές επωφελούνται διότι οι αγορές στις οποίες προβαίνουν είναι αποδοτικές, καθώς οι αξίες των ακινήτων που αγοράζουν προβλέπεται να

αυξηθούν, οι δε πωλητές στην περίπτωση που γνωρίζουν ότι οι τιμές θα αυξηθούν, απαιτούν από τους μελλοντικούς αγοραστές υψηλότερο τίμημα, (Τριανταφυλλόπουλος, 2014).

Κερδοσκοπικά φαινόμενα δημιουργούνται στην αγορά ακινήτων, όταν κατά την διάρκεια αγοραπωλησίας ενός ακινήτου, η διαπραγμάτευση δεν τίθεται επί της παρούσας και πραγματικής του τιμής, αλλά επί αυτής που θα διαμορφωθεί εάν πραγματοποιηθούν οι προσδοκίες αναφορικά με την μελλοντική κατάσταση και χρήση που αυτό θα έχει. Όταν δηλαδή, υπάρχει μεγάλη απόκλιση μεταξύ της πραγματικής αξίας και της θεμελιώδης αξίας του ακινήτου. Θεμελιώδης αξία σε ένα ακίνητο είναι η πραγματική του αξία, με γνώμονα την ορθολογικά αναμενόμενη, κεφαλαιοποιημένη πρόσοδο αυτού στο μέλλον.

Βαρύνουσα σημασία διαδραματίζει η κερδοσκοπία στις αγορές ακινήτων, μεγεθύνοντας ακόμα περισσότερο τον ατελή χαρακτήρα αυτών. Η κατασκευή ενός μεγάλου έργου υποδομής, τύπου οδικός άξονας, είναι αρκετό, προκειμένου να εκδηλωθούν κερδοσκοπικές συμπεριφορές στην αγορά. Όταν ο χαρακτήρας των αστικών κέντρων είναι έντονος και δυναμικός, η κερδοσκοπία της αγοράς των ακινήτων, είναι εντονότερη. Σε παλαιότερες εποχές, όπου οι κοινωνίες ήταν παραδοσιακές και η ανάπτυξη επιτυγχάνονταν με αργούς ρυθμούς και ήταν μικρότερου μεγέθους, τα κερδοσκοπικά φαινόμενα ήταν περιστασιακά και εκδηλώνονταν μόνο σε μεγάλες πόλεις. Σήμερα που η λειτουργία μια κτηματαγοράς καθίσταται ιδιαίτερα περίπλοκη, κρίνεται επιβεβλημένο, κατά την ανάλυση αυτής, να δίνεται βαρύτητα στις κερδοσκοπικές τάσεις της.

Η κερδοσκοπία διακρίνεται σε δύο είδη, την κερδοσκοπία στον χώρο και αυτήν στον χρόνο. Εις ότι αφορά την κερδοσκοπία στον χώρο, όταν το ίδιο προϊόν διατίθεται σε διαφορετική τιμή μεταξύ δύο περιοχών, αυτός ο οποίος αποκομίζει όφελος λειτουργεί κερδοσκοπικά, επιδιώκοντας να αποκτήσει όσο το δυνατόν περισσότερο κέρδος εκμεταλλευόμενος αυτό το γεγονός. Επί παραδείγματι, όταν σε μία χώρα σημειώνεται έλλειψη για ένα προϊόν, την στιγμή που σε μία άλλη χώρα βρίσκεται σε υψηλή διαθεσιμότητα, στην περιοχή που επικρατεί έλλειψη ο κερδοσκόπος θα επιδιώξει την μεταφορά αποθεμάτων αυτού του προϊόντος σε αυτήν, πουλώντας το σε μεγαλύτερη τιμή, προκειμένου να αποκομίσει κέρδος. Ωστόσο στην περίπτωση αυτή, η κερδοσκοπία λειτουργεί θετικά, αφού η προσφορά του προϊόντος στην περιοχή όπου υπάρχει έλλειψη θα αυξηθεί και σύντομα η διαφορά στην τιμή μεταξύ των δύο περιοχών μειώνεται με επακόλουθο την εξάλειψη της ίδιας της κερδοσκοπίας. Αυτού του τύπου η κερδοσκοπία θεωρητικά δεν υπάρχει στην αγορά των ακινήτων, υπό την έννοια ότι τα ακίνητα αποτελούν, «φυσικά» ακίνητα. Ωστόσο μία μεταβολή στην τιμή των ακινήτων στο κέντρο της πόλης, επί παραδείγματι αύξηση, μπορεί να προκαλέσει την αύξηση της ζήτησης περιφερειακά της πόλης, δηλαδή η κερδοσκοπία μεταφέρεται από το κέντρο στην περιφέρεια. Στα ακίνητα η κερδοσκοπία στον χώρο είναι εμφανής, σε τμήματα της πόλης, όπου σκοπεύετε η κατασκευή μεγάλων έργων υποδομής ή σε περίπτωση επέκτασης του σχεδίου πόλης.

Αναφορικά με την κερδοσκοπία στον χρόνο, αυτήν εκδηλώνεται όταν η εξέλιξη και πορεία της κτηματαγοράς, καθίσταται από ορισμένους προβλέψιμη. Μάλιστα είναι ιδιαίτερα επιζήμια, με πληθωριστικές τάσεις, στην περίπτωση όπου μία πρόωγη αύξηση της αξίας των ακινήτων, με αυξητική τροχιά, δεν συνοδεύεται από αντίστοιχη μείωση της μελλοντικής ζήτησης. Εντούτοις αυτού του είδους η

κερδοσκοπία, με την μορφή μιας πρόωρης αύξησης της αξίας ακινήτων, έχει και θετικά αποτελέσματα σχετικά με την διαχείριση της γης και καθιστά δυνατό να αποφευχθεί η κακοδιαχείρισή της, καθώς συντελεί σε μία λειτουργικότερη και αποδοτικότερη διαχείριση του χώρου και των χρήσεων γης. Επί παραδείγματι, η πρόβλεψη ότι σε ένα τμήμα της πόλης, οι χρήσεις γης επρόκειτο να μεταβληθούν σε αποδοτικότερες και συνεπώς η αξία γης θα είναι υψηλότερη, προλαμβάνοντας κανείς την κατάσταση αυτήν, θα προβεί σε δημιουργία κτιριακών εγκαταστάσεων, οι οποίες θα εξυπηρετούν καλύτερα και αποδοτικότερα τις νέες ανάγκες των καινούργιων χρήσεων. Σε αυτήν την περίπτωση όμως είθισται οι μη εμπορικές χρήσεις κοινωνικού περιεχομένου να εξαλείφονται, (Τριανταφυλλόπουλος, 2014).

Σε συμπεριφορές μονοπωλίου, προβαίνουν πωλητές ακινήτων οι οποίοι λειτουργώντας κερδοσκοπικά, εκμεταλλεύονται την χρήση που θα χαιρούν τα ακίνητά τους μελλοντικά, θέτοντας επιχειρήματα του τύπου περί της μοναδικότητας και της σπανιότητας των ακινήτων. Ιδιαίτερα σύνθετη μετατρέπεται η κατάσταση, όταν υπάρχει ζήτηση από επιχειρήσεις, οι οποίες είναι και οι δυνητικοί αγοραστές. Τότε οι επιχειρήσεις αυτές για τις οποίες η γη είναι ωφέλιμη και πιθανόν στο μέλλον περισσότερο αναγκαία, υποχρεώνονται να καταβάλουν το απαιτούμενο τίμημα, με επακόλουθο να μεταθέτουν το κόστος αυτό στους προσεχείς πελάτες, με την μορφή αύξησης των τιμών πώλησης στα προϊόντα τους. Αυτό έχει ως επακόλουθο, την δημιουργία φαινομένων πληθωρισμού και πιθανόν την εκδήλωση οικονομικοκοινωνικών εντάσεων.

3.3.1 Επιπτώσεις της κερδοσκοπίας

Η κερδοσκοπία δημιουργεί αύξηση των τιμών των ακινήτων, με την αλλαγή σε αυτά των χρήσεων γης, προκαλώντας επί της ουσίας, μεταφορά πλούτου στον χρόνο μεταξύ των εμπλεκόμενων της αγοράς. Οι πωλητές μεταβιβάζουν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των ακινήτων τους στους αγοραστές, οι οποίοι προσδοκούν τα ακίνητα στο μέλλον να είναι περισσότερο αποδοτικά. Οι πωλητές προεισπράττουν τμήμα της προσδοκώμενης απόδοσης των ακινήτων, αλλά την στιγμή, την ημέρα της μεταβίβασης. Η κερδοσκοπία συνεπώς, δημιουργεί μία ανακατανομή του πλούτου υπέρ των πωλητών, εις βάρος αυτών που προσπαθούν, να δημιουργήσουν πλούτο στο παρόν.

Οι κερδοσκοπικά υψηλές τιμές των ακινήτων, υποχρεώνουν τους δυνητικούς αγοραστές, να καταβάλουν υψηλό τίμημα για την απόκτησή τους. Όμως υπάρχουν περιπτώσεις, όπου η αγορά ενός ακινήτου αποτελεί κάλυψη της βιοτικής ανάγκης, για στέγαση, κατοικία. Κατ' αυτόν τον τρόπο, όσοι δεν είναι ιδιοκτήτες, αναγκάζονται να στραφούν σε περιοχές οι οποίες απέχουν μεγάλη απόσταση από το κέντρο, ή σε υποβαθμισμένες συνοικίες ή και ακόμη στην έσχατη περίπτωση, να καθίσταται σχεδόν αδύνατη, η κάλυψη της ανάγκης για στέγαση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, να αμβλύνονται οι οικονομικοκοινωνικές ανισότητες στον χώρο. Στην Ελλάδα, η περίπτωση της μικροϊδιοκτησίας ανά τον πληθυσμό, συνέβαλε στην αποφυγή αυτού

του είδους φαινομένων. Ωστόσο, η μεταβολή της πληθυσμιακής σύνθεσης λόγω της εισροής μεταναστών, πιθανόν να ευνοήσει την εμφάνιση αυτών.

3.3.1.1 Επιπτώσεις στην εξέλιξη της αστικής διάχυσης

Ακόμη και εάν τα εισοδήματα των νοικοκυριών αυξάνονται κατά αναλογία με τις αξίες των ακινήτων, είναι αρκετοί αυτοί οι οποίοι δεν επιθυμούν να πληρώνουν υψηλό τίμημα και εγκαθίστανται περιφερειακά στα προάστια της πόλης, όσο κάτι τέτοιο μπορεί να υποστηριχτεί, από το αντίστοιχο μεταφορικό σύστημα. Αυτό έχει ως επακόλουθο, να δημιουργείται άναρχη επέκταση της πόλης κατά μήκος των οδικών δικτύων, καθιστώντας μη λειτουργική, την διαμόρφωση του αστικού, περιαστικού, περιβάλλοντος. Το φαινόμενο αυτό, είναι ιδιαίτερα έντονο στην Ελλάδα και σε αυτό συμβάλουν κατά πολύ και οι κανονισμοί περί της εκτός σχεδίου δόμησης.

3.3.1.2 Επιπτώσεις στην οικονομία

Η επένδυση σε ακίνητα, εξαιτίας των υπεραξιών που αυτά αποκτούν σε συνθήκες κερδοσκοπίας, καθίστανται ιδιαίτερα επικερδής. Για το λόγο αυτό, αρκετές επιχειρήσεις, επιλέγουν την επένδυση αυτή από άλλες παραγωγικές επενδύσεις, με επακόλουθο να κινδυνεύει η πραγματική ανάπτυξη. Η επιλογή επένδυσης σε ακίνητα και λιγότερο στην παραγωγή, υπήρξε γεγονός στην Ελλάδα και διήρκεσε για δεκαετίες. Η επένδυση ακινήτων, βοηθά μεν στην ανάπτυξη της παραγωγής, εντούτοις δεν είναι αυτή στην οποία θα στηριχθεί η πορεία και η μετέπειτα εξέλιξη της. Τα ακίνητα στο σύνολό τους, δύσκολα υποστηρίζουν παραγωγικούς κλάδους και δραστηριότητες μακροχρόνια. Η οικοδόμηση και η ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων, συντελεί στην ενεργοποίηση και ανάκαμψη του κατασκευαστικού κλάδου, αλλά αυτό αφορά μόνο τις χρονικές περιόδους κατά την κατασκευή αυτών.

Στην περίπτωση της Ελλάδας, μετά τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, ο κατασκευαστικός κλάδος υπήρξε ιδιαίτερα ενεργός και ένας εκ των δυναμικότερων οικονομικών κλάδων, συντελώντας στην γενικότερη οικονομική πορεία της χώρας. Σε αυτό συνέβαλε σημαντικά το φαινόμενο της έντονης αστικοποίησης, αλλά και το γεγονός ότι τα ακίνητα θεωρούνται ένα ασφαλές επενδυτικό κεφάλαιο, ακόμη και σε περιόδους οικονομικής αστάθειας. Ωστόσο, έχει υποστηριχτεί η άποψη, ότι αυτός ο υπερβάλλον ζήλος για επένδυση σε ακίνητα ανέκοψε την πορεία για μία πραγματική και ανταγωνιστική ανάπτυξη με επίκεντρο την επένδυση σε άλλους παραγωγικούς τομείς και ότι αυτό είναι ένα φαινόμενο που συναντάται συνήθως σε κράτη του Τρίτου κόσμου. Σε αντιδιαστολή αυτής της άποψης, η αύξηση της αξίας των ακινήτων, από πολλούς αποτελεί δείγμα οικονομικής ευμάρειας και σε αυτό ρόλο διαδραμάτισε και

Δημήτριος Χασάπης Η κρίση στην αγορά ακινήτων, η φορολογία και οι επενδυτικές δυνατότητες της ακίνητης περιουσίας. Μελέτη περίπτωσης Λάρισα

το υψηλό ποσοστό που υπήρχε για πολλά χρόνια, σε διαθέσιμα υπόλοιπα, εξαιτίας της υπαρκτής αποταμίευσης, (Τριανταφυλλόπουλος, 2014).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Κρίση στην αγορά ακινήτων

4.1 Γενικά

Η απαρχή της χρηματοπιστωτικής κρίσης στις ΗΠΑ, το 2007, η οποία σύντομα επεκτάθηκε με διεθνείς διαστάσεις, είχε ως επίκεντρο την αγορά των ακινήτων. Η χρεοκοπία της Lehman Brothers και όλα τα γεγονότα που επακολούθησαν περί αστάθειας των αγορών, υποτίμησης από τους Διεθνείς Οίκους αξιολόγησης και τις εποπτικές αρχές, οι κίνδυνοι που προέκυψαν στις τράπεζες, μετέδωσαν την κρίση στο διεθνές εμπόριο, η οποία εξελίχθηκε σε διεθνής ύφεση.

Εις ότι αφορά την αγορά ακινήτων, καταλυτικό ρόλο στην εκδήλωση της κρίσης, διαδραμάτισε η χορήγηση στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης, τα λεγόμενα ⁹ subprime mortgages. Ένα μεγάλο τμήμα του αμερικανικού πληθυσμού επένδυε σε ακίνητα, των οποίων η αξία αυξάνονταν συνεχώς. Η υπερτίμηση αυτή, ήταν μία «φούσκα» και η ακόλουθη πτώση της αξίας των ακινήτων σε πληθώρα αμερικανικών πολιτειών, σε συνάφεια με πολλαπλά χρηματοοικονομικά παράγωγα προϊόντα, τα οποία είχαν συνδεθεί στο σύστημα αυτό και υπό την χρήση των δανείων subprime mortgages, χαμηλής εξασφάλισης, δημιούργησαν ένα ντόμινο προβλημάτων, όπου με την έλλειψη ρευστότητας στο τραπεζικό σύστημα, προκάλεσαν μία προ των πυλών καταστροφή του χρηματοπιστωτικού συστήματος της Αμερικής και εν συνεχεία ύφεση.

Στην περίπτωση της Ελλάδας, μία εγχώρια ύφεση είχε καταστεί προβλέψιμη από τους ειδικούς επιστήμονες, με το έναυσμα της διεθνής ύφεσης. Αυτό διότι, τα προβλήματα στην ελληνική οικονομία ήταν χρόνια και απλώς εκδηλώθηκαν μετά την παγκόσμια κρίση. Προβλήματα όπως είναι, τα συνεχή και μεγάλα δημοσιονομικά ελλείματα, τα οποία αύξαναν το δημοσιονομικό χρέος, η έλλειψη ανταγωνιστικότητας και πρωτοβουλίας για εφαρμογή αναγκαίων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων. Τα παραπάνω, σε συνδυασμό με την χορήγηση δανείων, με χαμηλά επιτόκια στην Ελλάδα, κατά τα πρώτα χρόνια της συμμετοχής της στην νομισματική ένωση, έδωσαν την δυνατότητα στο ελληνικό δημόσιο να δανείζεται συνεχώς και επιπόλαια, με άγνοια των συμμετεχόντων στις διεθνείς αγορές και την δημιουργία ενός κλίματος ψεύτικης ευμάρειας, ευδαιμονικής κατάστασης, ευπραγίας σε πολίτες και πολιτικούς, (Χαρδούβελης, Σαμπανιώτης, 2012).

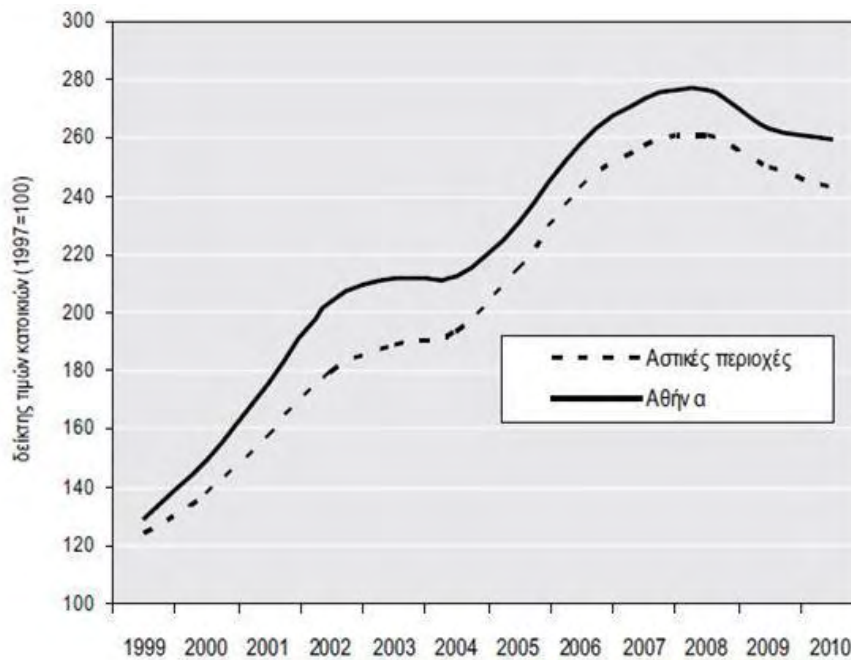
⁹ Τα subprime mortgages, είναι δάνεια που απευθύνονται και χορηγούνται σε δανειολήπτες χαμηλής πιστωτικής ικανότητας, δηλαδή σε άτομα των οποίων η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα στην αποπληρωμή των χρεών τους, είναι περιορισμένη. Ως επί το πλείστον, τα δάνεια αυτά χορηγήθηκαν σε ανθρώπους άνεργους, με ελάχιστη οικονομική επιφάνεια, μηδαμινά ακόμη και ανύπαρκτα περιουσιακά στοιχεία.

4.2 Ελλάδα, η επίδραση της οικονομικής κρίσης στην αξία των ακινήτων

4.2.1 Επισκόπηση αγοράς ακινήτων προ της οικονομικής κρίσης

Όπως στην περίπτωση των ΗΠΑ, κατά τον ίδιο τρόπο και στην Ελλάδα, ένα μεγάλο τμήμα των νοικοκυριών εναποθετούσε σημαντικό μερίδιο του πλούτου του σε ακίνητα. Αξίζει δε να σημειωθεί, ότι κατά το πρώτο τρίμηνο του 2005, το 82% του πλούτου των ελληνικών νοικοκυριών ήταν εναποθετημένο σε ακίνητα, κάτι που υποδήλωνε την τάση των Ελλήνων να επενδύουν τα χρήματά τους σε ακίνητα. (Βλάμης & Καλφαμανώλη, 2008). Είχε δημιουργηθεί η αντίληψη, ότι η επένδυση σε ακίνητα αποτελεί μία ορθή επένδυση και αυτό διότι μέσω της αγοράς ακινήτων, εξασφαλιζόνταν πρωτίστως η κάλυψη της ανάγκης για στέγαση, κατοικία και συνεπώς και σε άσχημες περιόδους και συγκυρίες η ανάγκη αυτήν, θα ήταν καλυμμένη και ακόμη η περαιτέρω αγορά ακινήτων, θα παρείχε ένα επιπρόσθετο εισόδημα μέσω της ενοικίασης αυτών. Πέραν αυτού μια τέτοια επένδυση θεωρούνταν σίγουρη αλλά και αποδοτική καθώς επικρατούσε η αίσθηση ότι τα ακίνητα, η γη, δύσκολα χάνουν την αξία τους και επομένως στο άμεσο μέλλον κάποιος σημαντικός δανεισμός από τις τράπεζες θα είχε καταστεί σχετικά εύκολος. Όλα τα παραπάνω στηρίζονται και σε μία συνεχή αυξητική πορεία των τιμών των ακινήτων, όπως υποδεικνύεται στο διάγραμμα 4.1. Επιπλέον μία άλλη αιτία που ωθούσε τους πολίτες στον συγκεκριμένο τύπο επένδυσης αποτελούσαν και τα υψηλά επίπεδα πληθωρισμού κάτι που χαρακτήριζε την ελληνική οικονομία κατά την διάρκεια από την δεκαετία 1970 μέχρι και τα μισά της δεκαετίας 1990, όπου επέρχονταν απαξίωση των καταθέσεων με υψηλότερους ρυθμούς εν σύγκριση με τα ακίνητα, (Brissimis & Vlassopoulos, 2009, Chatzitsolis & Vlamis, 2014).

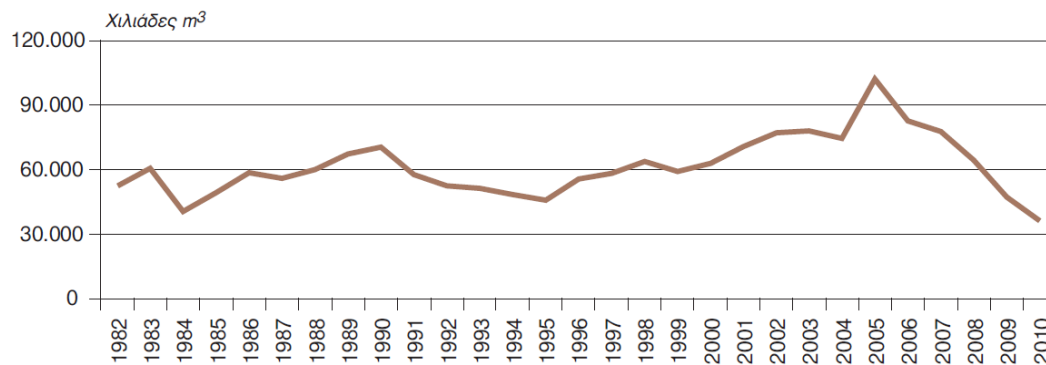
Διάγραμμα 4.1: Ρυθμός μεταβολής έναντι προηγούμενου έτους δείκτη τιμών των κατοικιών



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας

Η συνεχής αύξηση, της ζήτησης σε ακίνητα οδήγησε και σε αντίστοιχη αύξηση της τιμής αυτών, αλλά και σε ακμή του κατασκευαστικού κλάδου. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1950, ο κατασκευαστικός κλάδος αποτέλεσε έναν εκ των σημαντικότερων οικονομικών κλάδων στην ανάπτυξη της οικονομίας, φθάνοντας στο σημείο κατά το 2000 να αντιπροσωπεύει το 6% με 8% του συνολικού ΑΕΠ της χώρας και το 7% του εργατικού δυναμικού (Chatzitsolis & Vlamis, 2014). Ο συγκεκριμένος κλάδος ευδοκίμησε ιδιαίτερα στα τέλη της δεκαετίας του 1990 και στις αρχές της δεκαετίας του 2000, εξαιτίας της ανοδικής ζήτησης σε ακίνητα, της δυνατότητας για κατασκευή σημαντικών έργων υποδομής λόγω και της συγχρηματοδότησης από τα αναπτυξιακά προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αλλά και της κάλυψης αναγκών που προέκυπταν για την διοργάνωση των τότε Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 της Αθήνας.

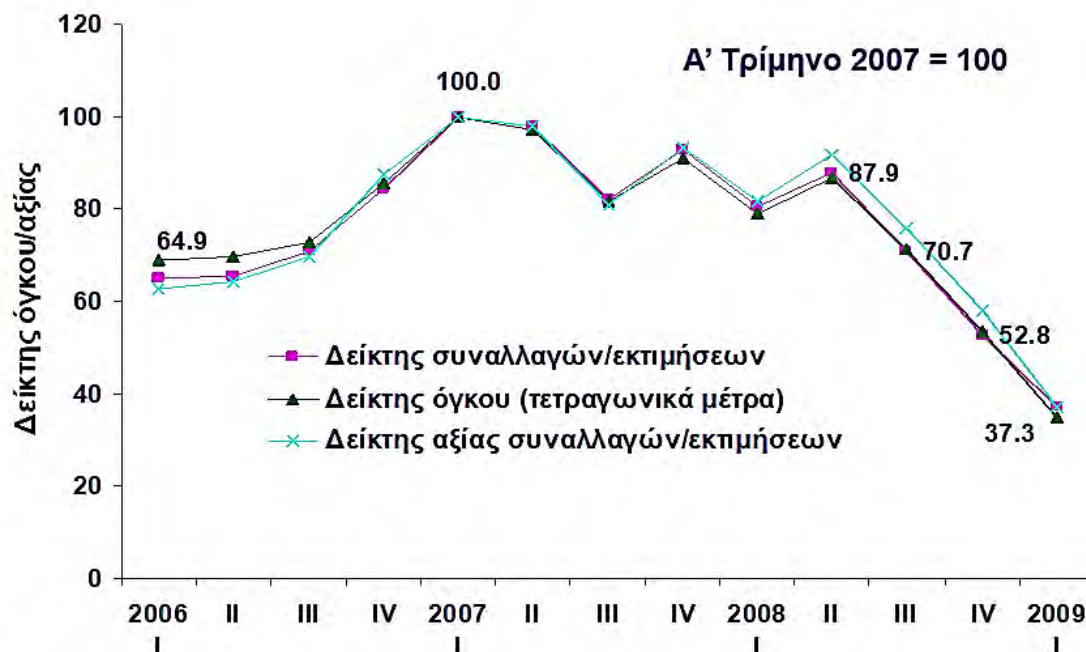
Διάγραμμα 4.2: Όγκος νέων οικοδομών και προσθηκών, στο σύνολο της Χώρας: 1982 – 2010



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Εντούτοις ο κατασκευαστικός κλάδος και συγκεκριμένα η οικοδομική δραστηριότητα, άρχισε να αποκτά φθίνουσα πορεία από το 2007 και έκτοτε με αποκορύφωμα στα χρόνια από την εμφάνιση της ελληνικής δημοσιονομικής κρίσης του 2009 και έπειτα.

Διάγραμμα 4.3: Δείκτης όγκου συναλλαγών οικιστικών ακινήτων



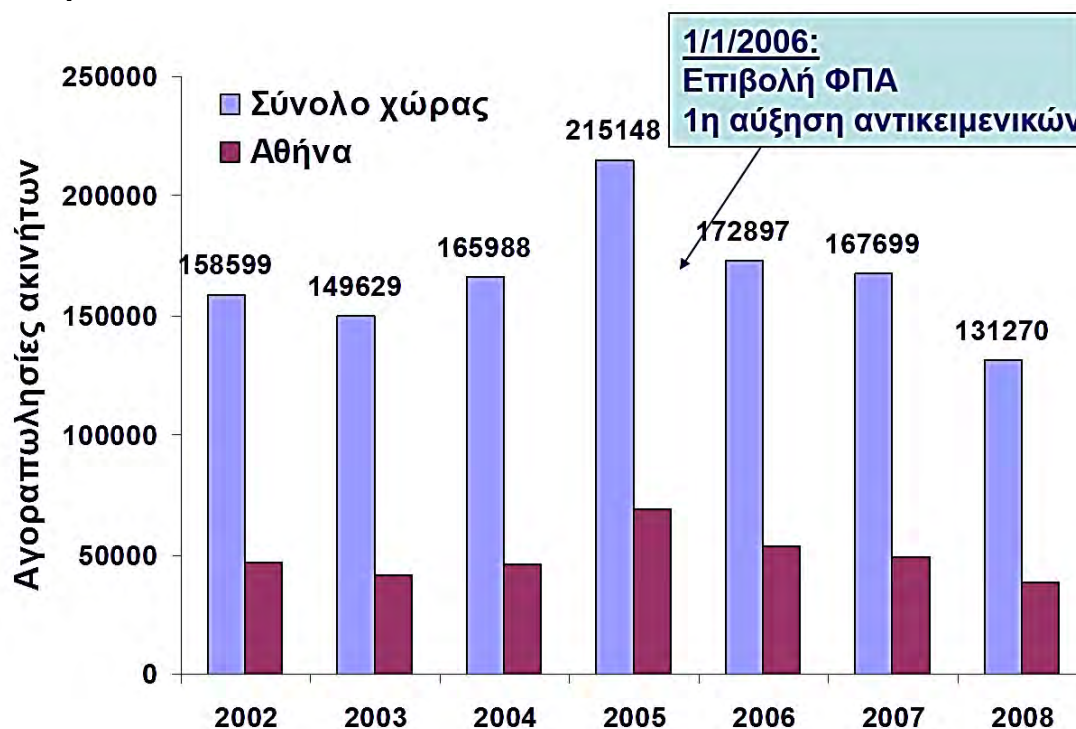
Πτωτική πορεία στα διαστήματα: Q3 2008: -19,6%, Q4: -25,3%, Q1 2009: -29,4%
Μεγαλύτερη εμφανίζεται η μείωση στον δείκτη αξίας

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας

Αξίζει ωστόσο να αναφερθεί, ότι στην φθίνουσα πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας, συνέβαλε και η επιβολή του φόρου προστιθέμενης αξίας ΦΠΑ, στα

νεόδμητα κτίρια, από την 1/1/2006, αφορούσε άδειες οι οποίες είχαν εκδοθεί μεταγενέστερα της 1/1/2006, (Βλάμης & Καλφμανώλη, 2008).

Διάγραμμα 4.4: Διαχρονική πορεία των συναλλαγών – αγοραπωλησιών των ακινήτων



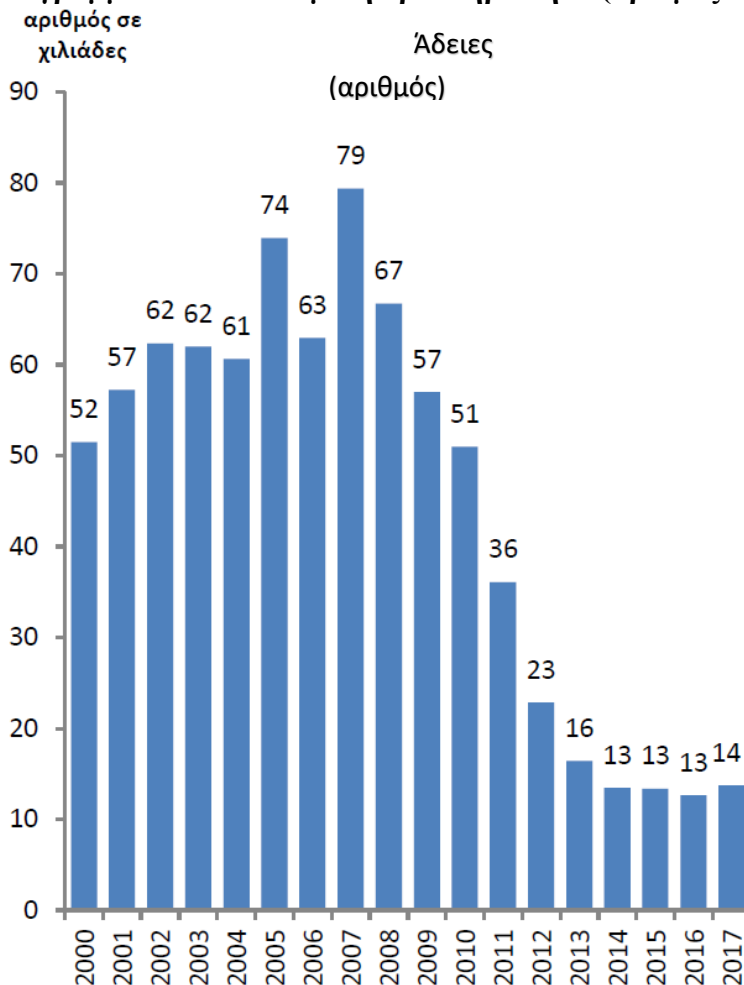
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Τράπεζα της Ελλάδας

Κατά την περίοδο 2006 – 2008, αυξημένο υπήρξε το ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων, από ξένους επενδυτές, κάτι το οποίο ήταν εμφανές στις χώρες της Κεντροδυτικής και Νοτιοανατολικής Ευρώπης και συνεπώς και στην Ελλάδα. (Βλάμης & Καλφμανώλη, 2008) Οι σημαντικότεροι λόγοι του ξένου αυτού επενδυτικού ενδιαφέροντος, υπήρξαν ο τότε κορεσμός των ώριμων επενδύσεων που ωθούσε σε επενδύσεις σχετικά χαμηλής απόδοσης και η υψηλή ρευστότητα που υπήρχε σε χώρες όπως η Μέση Ανατολή, οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και η Αυστραλία. Σε αυτά, συμπεριλαμβάνεται το γεγονός ότι οι επενδυτές προσδοκούσαν την δημιουργία υπεραξιών, κάτι το οποίο στην περίπτωση της Ελλάδας, εξυπηρετούσε την διασπορά των χαρτοφυλακίων τους, καθώς η συγκεκριμένη ελληνική αγορά ήταν αγεωγράφητη και σε μεγάλο βαθμό αναξιοποίητη. Πέραν όλων των παραπάνω λόγων, βαρύνουσας σημασίας, αποτελούσε η τότε διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων, με την μεγάλη διεθνή προβολή, αλλά και την κατασκευή υποδομών διεθνών προδιαγραφών, (Λαμπρόπουλος, Ζεντέλης, 2003).

4.2.2 Η επίδραση της οικονομικής κρίσης στις τιμές των ακινήτων και εν γένει στην αγορά αυτών

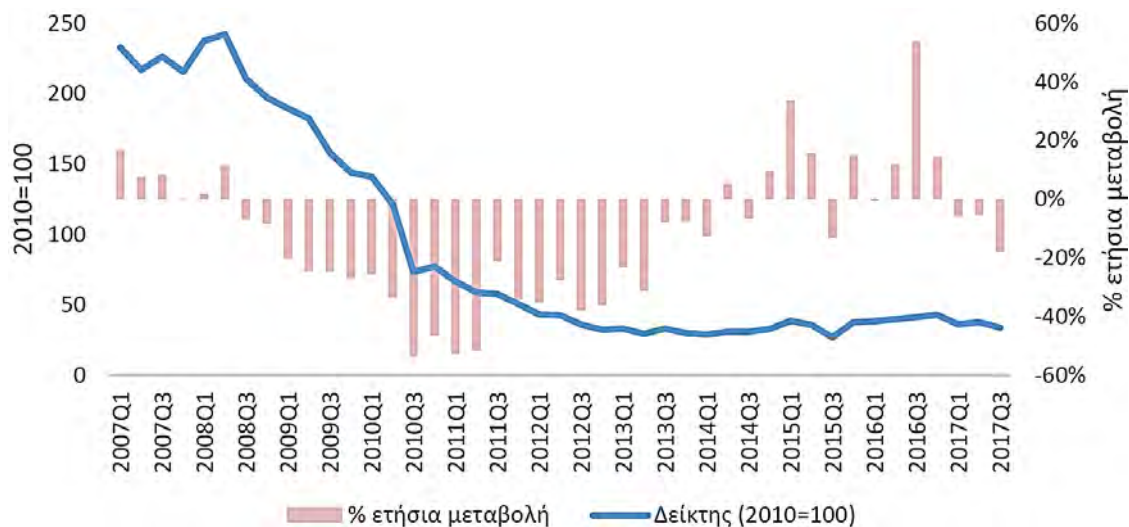
Η ελληνική οικονομία, με την εμφάνιση της δημοσιονομικής ύφεσης το 2009, επιδεινώθηκε σε όλους του τομείς. Η επίδραση αυτή, αφορά και την αγορά ακινήτων. Ειδικότερα με την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης, έγινε εμφανής και μία αισθητή μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας οικιστικών ακινήτων. Παρατηρείται δηλαδή, μία ραγδαία πτωτική πορεία στον αριθμό των νεόδμητων οικοδομών, η οποία σταματά από το 2015 και έπειτα, με μία αναστολή αυτής, η οποία είναι πλέον ορατή από το 2017 και έκτοτε. Όπως υποδηλώνεται και στο διάγραμμα των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ 5.5 του αριθμού σε χιλιάδες άδειες ανά έτος, ο αριθμός αυτών το 2009 ανέρχονταν σε 57 χιλιάδες, για να επέλθει μία απότομη πτώση το 2011 στις 36 χιλιάδες και το 2012 στις 23 χιλιάδες άδειες. Κάτι, το οποίο δηλώνει σαφώς, την έλλειψη του αγοραστικού ενδιαφέροντος και της γενικότερης αίσθησης αβεβαιότητας και ανασφάλειας των πολιτών, που υπήρχε για την απασχόληση και τα εισοδήματά τους.

Διάγραμμα 4.5: Οικοδομική δραστηριότητα (αριθμός αδειών)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

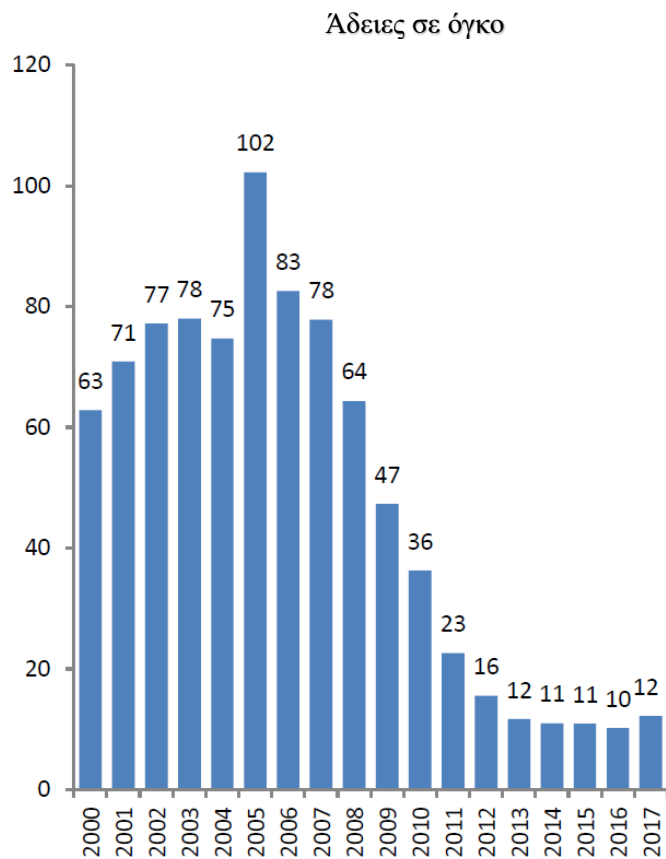
Διάγραμμα 4.6: Δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων (κτηρίων), Α' τρίμηνο 2007- Γ' τρίμηνο 2017



Πηγή: Eurostat

Επιπροσθέτως, η μείωση τους κατασκευής νέων κτιρίων συνοδοιπόρησε και με μία αντίστοιχη μείωση στην επιφάνεια και στον όγκο τους, διάγραμμα 4.7.

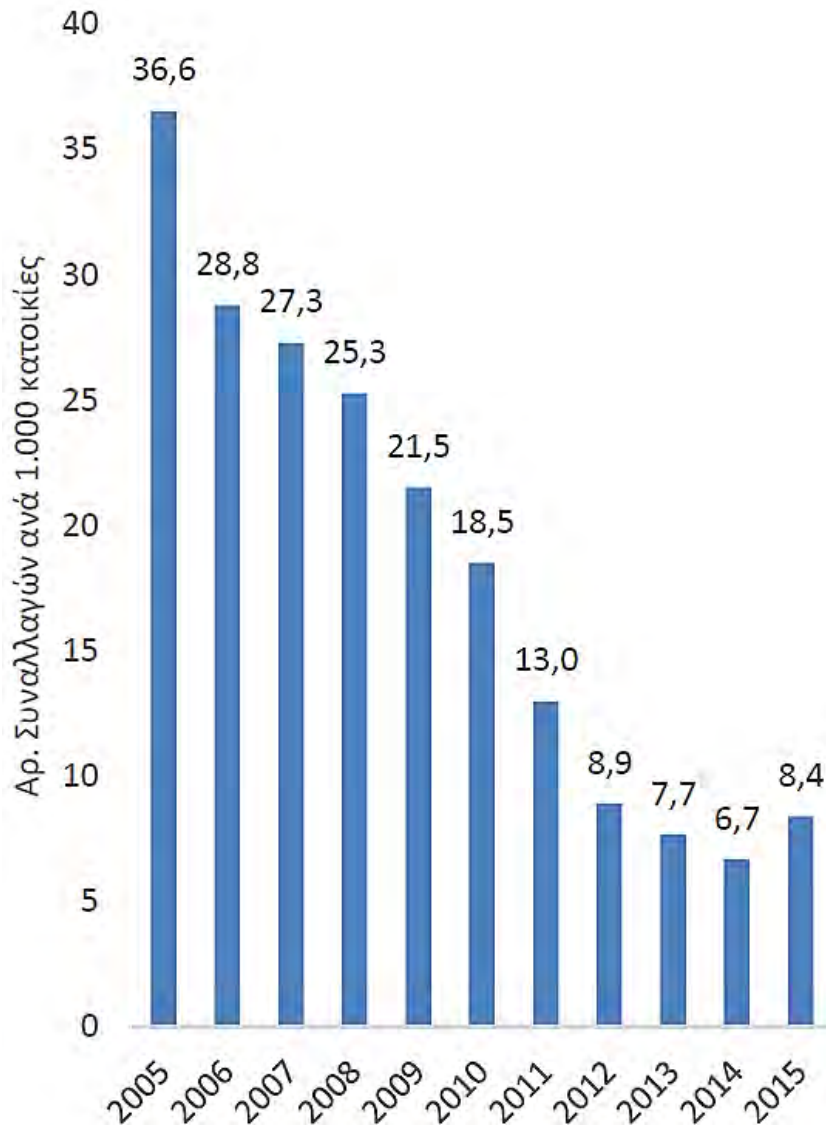
Διάγραμμα 4.7: Οικοδομική δραστηριότητα (όγκος)



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

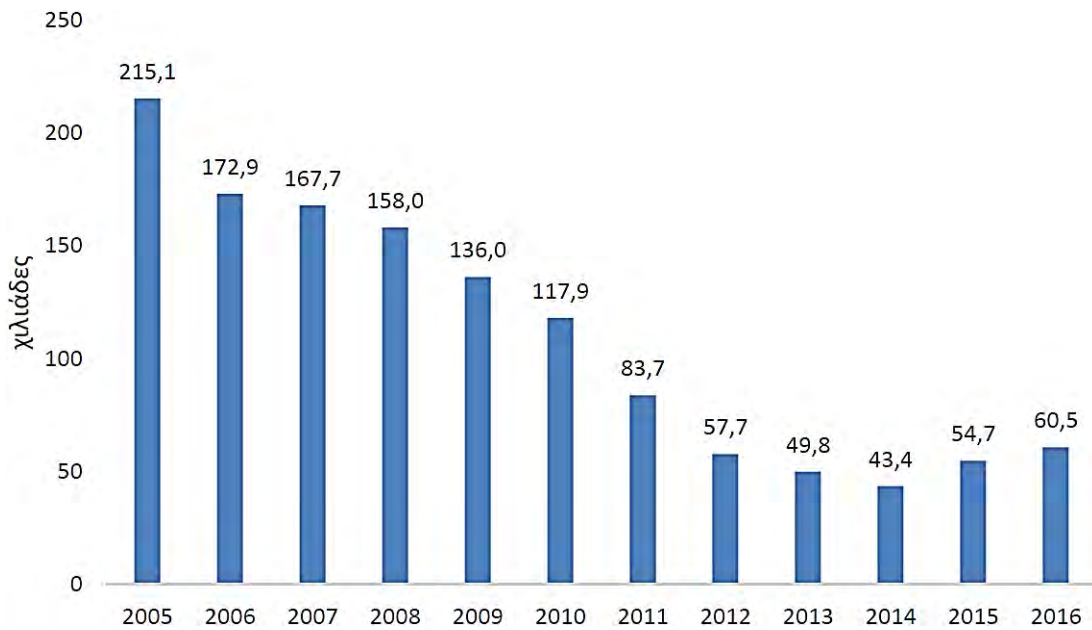
Παρόμοια μείωση αποτυπώνεται και στον αριθμό αγοραπωλησιών τω ακινήτων, διαγράμματα 4.8, 4.9 αλλά και στις τιμές παλαιότερων και νεόδμητων οικοδομών, διάγραμμα 4.10, 4.11.

Διάγραμμα 4.8: Αριθμός Συναλλαγών ανά 1.000 κατοικίες



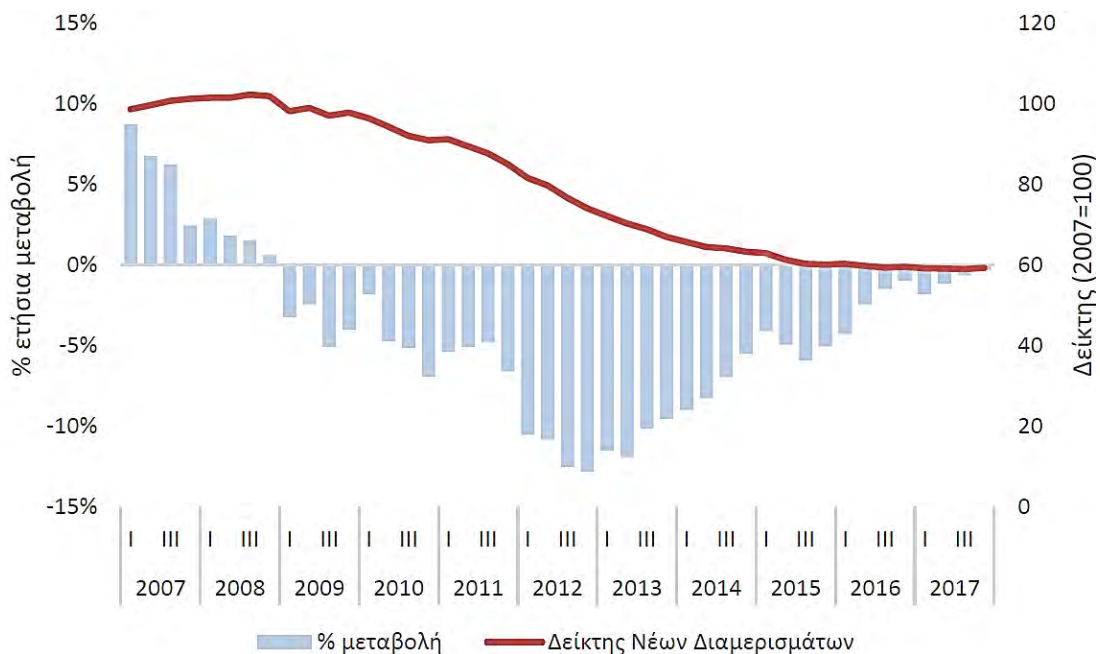
Πηγή: European Mortgage Association

Διάγραμμα 4.9: Συμβολαιογραφικές πράξεις αγοραπωλησίας ακινήτων, 2005-2016



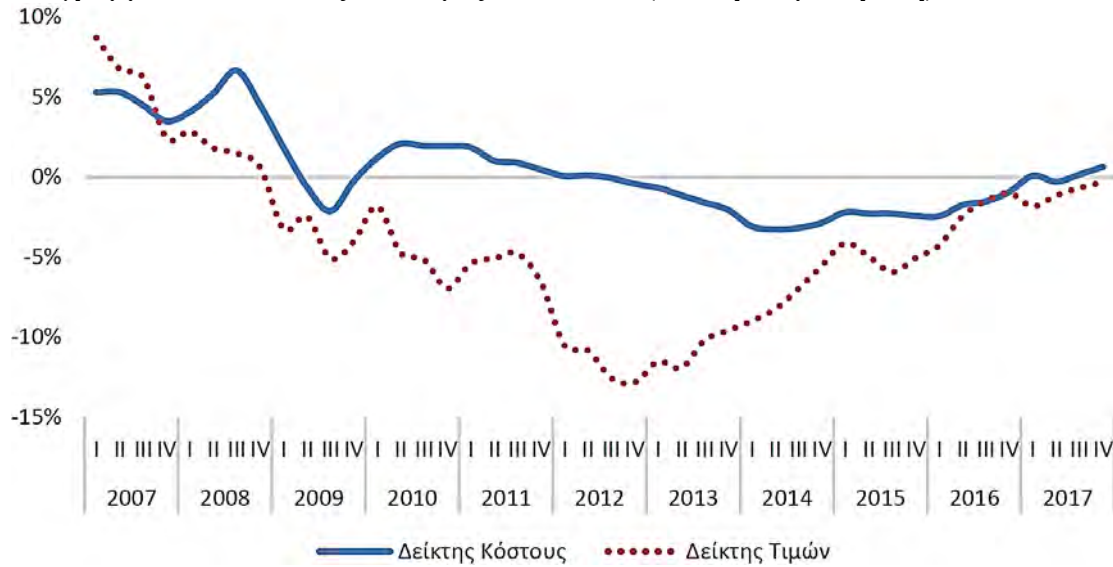
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Διάγραμμα 4.10: Δείκτης τιμών Νέων Διαμερισμάτων, (2007=100)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

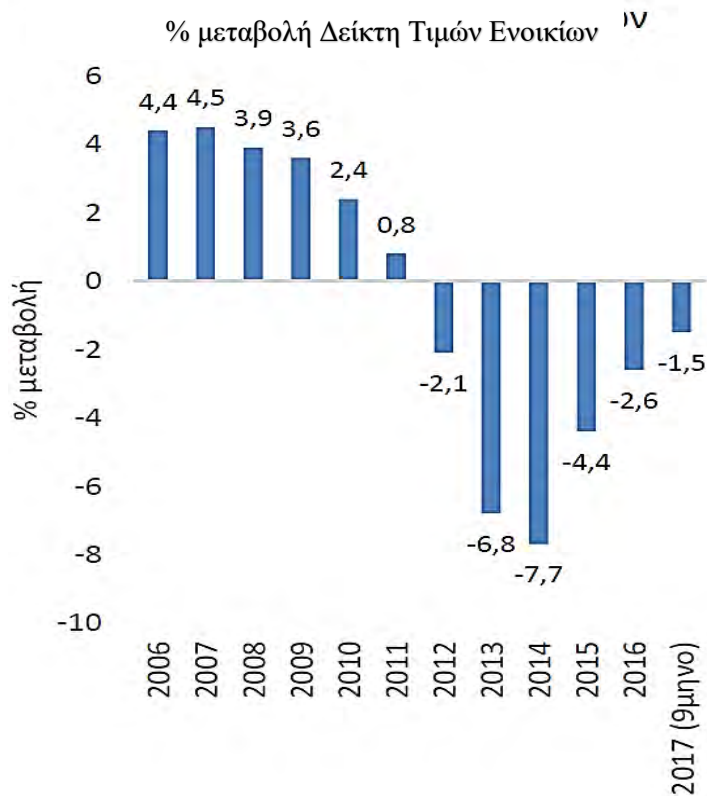
Διάγραμμα 4.11: Κόστος και Τιμές κατοικιών (% ετήσια μεταβολή), 2007-2017



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛ.ΣΤΑΤ.

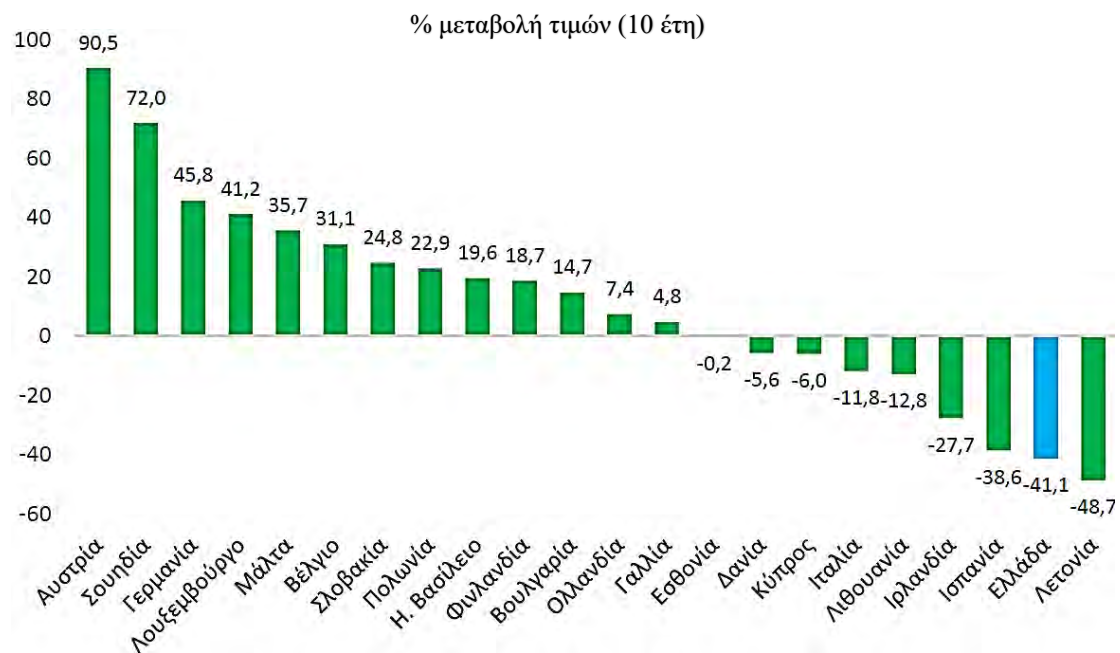
Η μείωση στις τιμές των ακινήτων, υποδηλώνεται και με την μείωση των μισθωμάτων, ενοικίων, των επαγγελματικών ακινήτων, αλλά και των κατοικιών, διάγραμμα 4.12, (Vlamiis, 2013).

Διάγραμμα 4.12: Δείκτης τιμών ενοικίων, 2006-2017



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Eurostat

Χαρακτηριστικό είναι το διάγραμμα 4.13, όπου εμφανίζεται η μεταβολή στις τιμές των ακινήτων για τα έτη 2007-2016, μεταξύ χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με την μείωση στις τιμές των ακινήτων στην περίπτωση της Ελλάδας, να είναι ιδιαίτερα εμφανής, -41,1%, κατατάσσοντάς την στην προτελευταία θέση, πριν την Λετονία.

Διάγραμμα 4.13: Μεταβολή τιμών ακινήτων ανά χώρα, 2007-2016

Πηγή: Global Property Guide

Η σχέση ανάμεσα στην τιμή των ακινήτων και στο κόστος κατασκευής αυτών, είναι ένας κρίσιμος παράγοντας, ο οποίος επιδρά καθοριστικά στην αγορά των ακινήτων και στην επενδυτική δραστηριότητα αυτών. Μία συνεχής πτωτική πορεία της τιμής ακινήτων με δεδομένο το κόστος που υπάρχει για την κατασκευή τους, καθιστά ασύμφορη την οικοδομική δραστηριότητα, καθώς ελαττώνει σημαντικά τα κίνητρα για την κατασκευή νέων κτιριακών εγκαταστάσεων. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση της Ελλάδας, οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν ταχύτερα εν σύγκριση με το κόστος κατασκευής τους, με επακόλουθο να περιορίζονται ακόμη περισσότερο, τα όποια περιθώρια κέρδους από τις νέες κατασκευές (Karousos & Vlamis, 2008, Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών, 2018).

Επιπροσθέτως, στα χρόνια πριν από την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης, όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενη παράγραφο, οι εμπορικές τράπεζες χορηγούσαν μεγάλο αριθμό στεγαστικών δανείων. Στεγαστικά δάνεια τα οποία στις περισσότερες των περιπτώσεων, υπερέβαιναν το 100% του συνόλου της αξίας των ακινήτων και τα οποία συνοδεύονταν συγχρόνως από υποθήκευση του υποκείμενου τίτλου, υποθήκευση δηλαδή του ίδιου του ακινήτου. Με την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης και κατά την διάρκεια αυτής, η αποκλιμάκωση στις αξίες των ακινήτων, επέφερε το λεγόμενο φαινόμενο «negative equity» της «αρνητικής καθαρής θέσης», με την συσσώρευση πληθώρας μη εξυπηρετούμενων, στεγαστικών δανείων, διάγραμμα 4.14. Φαινόμενο το οποίο δεν αντιμετωπίζονταν μήτε με την μέθοδο της κατάσχεσης ακινήτου, εξαιτίας του προστατευτικού νομικού πλαισίου που είχε διαμορφωθεί σε ισχύ, με επακόλουθο την συγκέντρωση μεγάλου αριθμού ακινήτων προς πλειστηριασμό σε τράπεζες, (Βλάμης, 2012).

Διάγραμμα 4.14: Μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια, 2002-2017

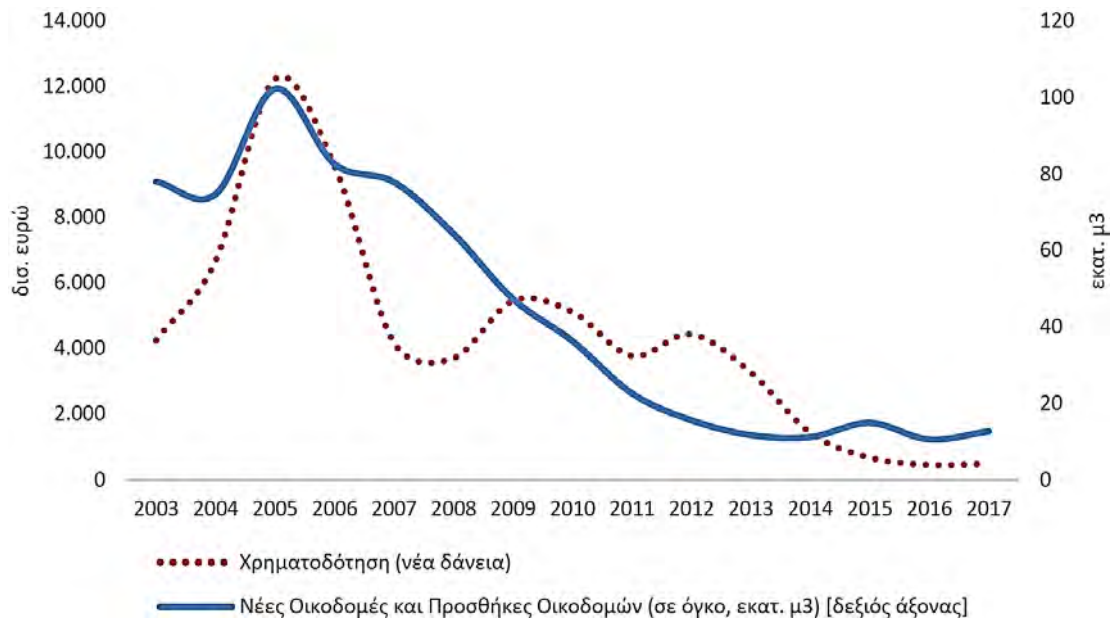


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Ακόμη, η έλλειψη ρευστότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος της χώρας, που είχε δημιουργήσει η δημοσιονομική ύφεση, καθιστούσε δύσκολο και περιορισμένο τον δανεισμό από τις τράπεζες, οι οποίες ήταν ιδιαίτερα επιφυλακτικές και προσεκτικές, ζητώντας επιπρόσθετες εγγυήσεις στην χορήγηση γενικότερα δανείων και επί του προκειμένου στεγαστικών. Αξίζει να σημειωθεί ότι οχτώ στις δέκα αιτήσεις για χορήγηση στεγαστικών δανείων απορρίπτονταν, ακόμη και στην περίπτωση που αυτές, συνοδεύονταν από εγγυήσεις (Βλάμης,2012).

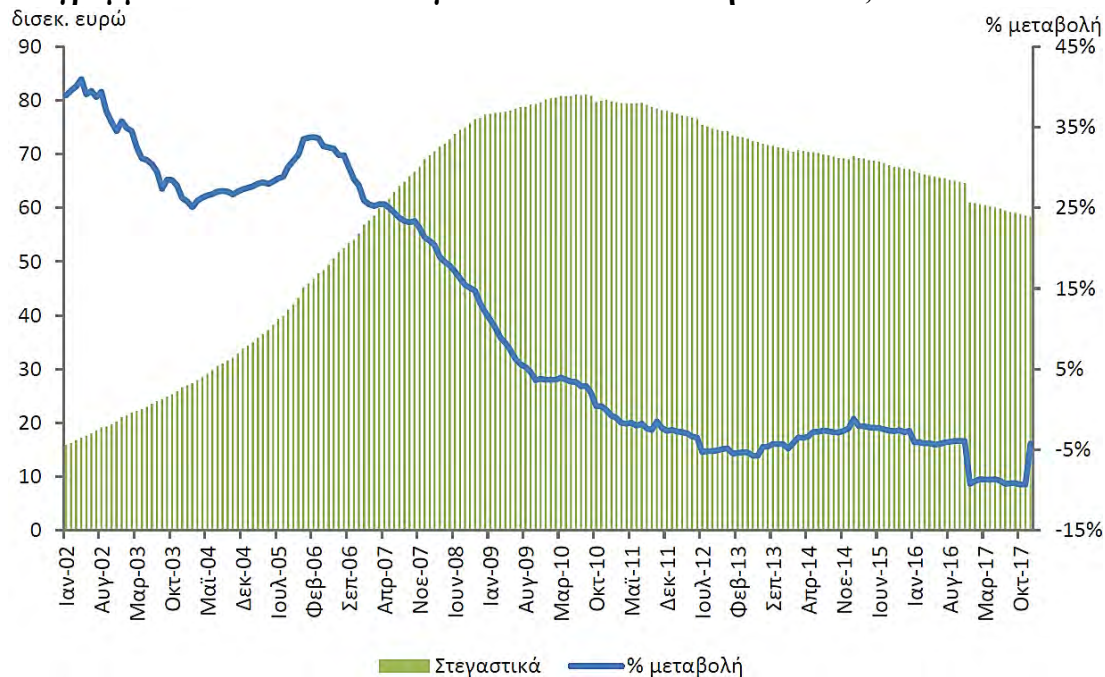
Στο χρονικό της πολιτικής δημοσιονομικής προσαρμογής, απομόχλευσης της οικονομίας, η επιβολή από μέρους των τραπεζών, αυστηρότερων κριτηρίων, για την χορήγηση νεοαποκτηθέντων στεγαστικών δανείων, μειώνει τα κεφάλαια τα οποία είναι διαθέσιμα στους μελλοντικούς υποψήφιους αγοραστές ακινήτων (Kouretas & Vlamis,2010). Ειδικότερα, η χορήγηση δανείων εκ μέρους των τραπεζών για την αγορά κατοικίας και εν γένει στον εγχώριο ιδιωτικό τομέα μειώθηκε, διαγράμματα 4.15, 4.16.

Διάγραμμα 4.15: Οικοδομική δραστηριότητα και τραπεζική χρηματοδότηση, 2003-2017



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛ.ΣΤΑΤ

Διάγραμμα 4.16: Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα, 2002-2017



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Ακόμη, πρέπει να επισημανθεί, η επιβολή μίας σωρείας νέων επιπρόσθετων¹⁰ φορολογικών μέτρων στα χρόνια της οικονομικής κρίσης, στην ακίνητη περιουσία, στα πλαίσια εξορθολόγησης του φορολογικού συστήματος, με στόχο την άντληση

¹⁰ Εκτενής ανάλυση, περί της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας, πραγματοποιείται στο προσεχές κεφάλαιο.

φορολογικών εσόδων. Αυτό έχει ως επακόλουθο, ένα ακόμη πλήγμα στις επενδύσεις των ακινήτων και την περαιτέρω ελάττωση του αγοραστικού ενδιαφέροντος για ακίνητα, (Βλάμης,2012).

Η κατάσταση δυσχεραίνεται με την θέσπιση των νέων αντικειμενικών τιμών των ακινήτων, υπουργική απόφαση ΦΕΚ Β'2192/126-06 με την αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης, συγκεκριμένα 2.122 μειώθηκαν, 3.792 αυξήθηκαν και 4.302 παρέμειναν σταθερές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Φορολογία ακινήτων

5.1 Γενικά

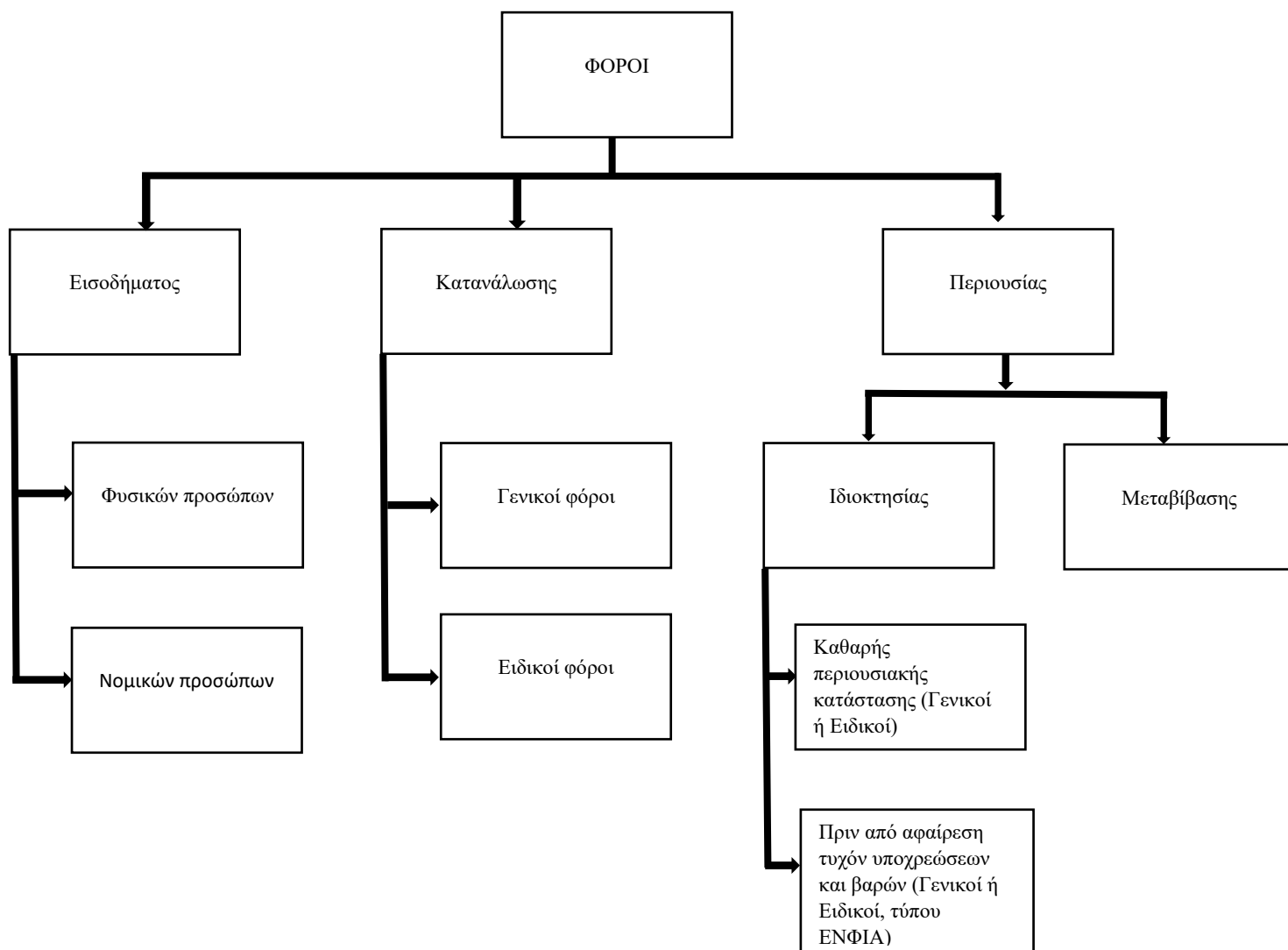
Οι φόροι αποτελούν μία από τις κινητήριες πηγές εσόδων για το κράτος, προκειμένου να εξυπηρετεί τις ανάγκες των πολιτών, παρέχοντάς τους δημόσια αγαθά και υπηρεσίες και συμβάλλοντας στην ομαλή λειτουργία, της δημόσιας διοίκησης. Ταυτόχρονα, οι φόροι είναι αυτοί που διαμορφώνουν την κατανομή των πόρων και την αλληλοσυσχέτιση δημόσιων και ιδιωτικών αγαθών, την αναδιακατανομή του πλούτου και των εισοδημάτων στα νοικοκυριά και εν γένει σε έναν βαθμό την μακροοικονομική πορεία της χώρας. Η δε αποτελεσματικότητα αυτών, κρίνεται από το σύνολο των εσόδων που εξασφαλίζουν για το κράτος, με την μικρότερη δυνατή οικονομική επιβάρυνση των πολιτών.

Στο κεφάλαιο αυτό, πραγματοποιείται μία ταξινόμηση των φόρων, μία κατηγοριοποίηση των φόρων των ακινήτων στην Ελλάδα, φορολογικό σύστημα ακινήτων και ανάλυση αυτών. Τέλος, αναλύεται η επίδραση που ασκεί η επιβολή των φόρων σε ακίνητα, στις τιμές αυτών και εν γένει στην διαμόρφωση της αγοράς τους.

5.2 Ταξινόμηση φόρων

Οι φόροι διακρίνονται, στους φόρους εισοδήματος σε φυσικά και νομικά πρόσωπα, στους φόρους κατανάλωσης, ΦΠΑ και ειδικοί φόροι κατανάλωσης και στους φόρους περιουσίας, πίνακας 5.1, (Δράκος, 1996). Εις ότι τους φόρους περιουσίας, αυτοί μπορεί να είναι φόροι επί του συνόλου αυτής ή ειδικά να εμπίπτουν σε συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία, όπως επί του προκειμένου σε ακίνητα. Ακόμη αναφέρονται σε κατοχή ή μεταβίβαση περιουσίας.

Πίνακας 5.1: Ταξινόμηση φόρων



Πηγή: Δράκος (1996), Ιδία επεξεργασία

Στην περίπτωση της Ελλάδας, η πλειονότητα των φόρων, αφορούν κυρίως εκείνους της κατανάλωσης και τις εισφορές της κοινωνικής ασφάλισης και δευτερευόντως τους φόρους εισοδήματος, (ΟΟΣΑ).

5.3 Αναδρομή στην φορολογική νομοθεσία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα

Παρακάτω πραγματοποιείται μία ιστορική ανασκόπηση της φορολογίας περί των ακινήτων στην Ελλάδα, όπως αυτή θεσπίστηκε ανά χρονολογική σειρά. Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας καθιερώθηκε για πρώτη φορά με το Ν.Δ 3/3/1923, με την μορφή της φορολογίας κεφαλαίου. Ακολούθως υπήρξε η επιβολή του φόρου

μεταβίβασης ακινήτων με τον Νόμο 1521/1950. Α.Ν. 1521/1950 Περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων. (ΦΕΚ Α' 245/29-10-1950) και του Νόμου 1587/1950. ΝΟΜΟΣ υπ' αριθ. 1587 Περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ. 1521/1950 Αναγκ. Νόμου «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων». (ΦΕΚ Α' 294/22-12-1950). Κατόπιν επιλήφθηκε ο Ν. 11/1975, ως φόρος κατοχής. Εν συνεχεία ακολουθεί μία σειρά νόμων ως εξής:

Νόμος 1078/1980. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1078 Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων. (ΦΕΚ Α' 238/14-10-1980)

Νόμος 1249/1982. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1249 Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 43/05-04-1982) Από τον νόμο αυτόν τα άρθρα 41 και 41α, χρησιμοποιήθηκαν για τις ανάγκες εκπόνησης του ΕΝΦΙΑ.

Νόμος 2065/1992. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2065 Αναμόρφωση της άμεσης φορολογίας και άλλες διατάξεις. [Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων των επιχειρήσεων - Μέτρα για την πάταξη της φοροδιαφυγής]. (ΦΕΚ Α' 113/30-06-1992).

Μετά την 31η Δεκεμβρίου του 2014, παύουν πλέον να ισχύουν τα άρθρα 20 έως 27, με βάση την περίπτωση β' της παραγράφου 3 του άρθρου 38 του νόμου 4308/2014

Νόμος 2130/1993. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2130 Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων της περιφερειακής διοίκησης, του κώδικα της Ελληνικής ιθαγένειας, του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα, των διατάξεων για τις προσόδους των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλες διατάξεις. [Τέλος Ακίνητης Περιουσίας]. (ΦΕΚ Α' 62/23-04-1993)

Νόμος 2459/1997. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2459/1997 Κατάργηση φορολογικών απαλλαγών και άλλες διατάξεις. [Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας]. (ΦΕΚ Α' 17/18.08.1997)

Νόμος 3091/2002. ΝΟΜΟΣ ΑΡΙΘ. 3091 Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις. [Ειδικός φόρος επί των ακινήτων]. (ΦΕΚ Α' 330/24-12-2002)

Νόμος 3427/2005. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3427 Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις. [Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος - Φ.Α.Υ] [Τέλος συναλλαγής ακινήτων]. (ΦΕΚ Α' 312/27-12-2005)

Νόμος 3634/2008. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3634 Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών – Απαλλαγή πρώτης κατοικίας – Ενιαίο τέλος ακινήτων ΕΤΑΚ – Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 9/29-01-2008)

Νόμος 3808/2009. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3808 Έκτακτη οικονομική ενίσχυση κοινωνικής αλληλεγγύης, έκτακτη εισφορά κοινωνικής ευθύνης των μεγάλων επιχειρήσεων και της μεγάλης ακίνητης περιουσίας και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 227/10-12-2009)

Νόμος 3842/2010. ΝΟΜΟΣ ΥΠ'ΑΡΙΘ. 3842 Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας). (ΦΕΚ Α' 58/23-04-2010)

Νόμος 4021/2011. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4021 Ενισχυμένα μέτρα εποπτείας και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων - Ρύθμιση θεμάτων χρηματοπιστωτικού χαρακτήρα - Κύρωση της Σύμβασης - Πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και των τροποποιήσεών της και άλλες διατάξεις. [Ειδικό Τέλος Ακινήτων] (ΦΕΚ Α' 218/03-10-2011)

Νόμος 4152/2013. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4152 Επείγοντα μέτρα εφαρμογής των νόμων 4046/2012, 4093/2012 και 4127/2013. (ΦΕΚ Α' 107/09-05-2013)

Νόμος 4223/2013. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4223 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 287/31-12-2013)

Νόμος 4389/2016. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 4389 Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 94/27-05-2016)

Νόμος 4387/2016. ΝΟΜΟΣ 4387/2016 Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας - Μεταρρύθμιση ασφαλιστικού-συνταξιοδοτικού συστήματος - Ρυθμίσεις φορολογίας εισοδήματος και τυχερών παιγνίων και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 85/12-05-2016)

Νόμος 4579/2018. [Νόμος 4579/2018 Υποχρεώσεις αερομεταφορέων σχετικά με τα αρχεία επιβατών - προσαρμογή της νομοθεσίας στην Οδηγία (ΕΕ) 2016/681 και άλλες διατάξεις]. (ΦΕΚ Α' 201/03.12.2018)

Ειδικότερα το Άρθρο 24: Ρυθμίσεις Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων

Νόμος 4621/2019. Νόμος 4621/2019 Μείωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. και βελτιώσεις στη ρύθμιση οφειλών προς τη Φορολογική Διοίκηση του ν. 4611/2019 (Α' 73) και άλλες διατάξεις. (ΦΕΚ Α' 128/31-07-2019)

5.4 Το φορολογικό σύστημα των ακινήτων σήμερα στην Ελλάδα

5.4.1 Κατηγοριοποίηση των φόρων ακινήτων

Στην Ελλάδα, η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας διακρίνεται σε τρεις κατηγορίες, πίνακας 6.1, στους φόρους συναλλαγής ακινήτων, οι οποίοι αφορούν την απόκτηση ή μεταβίβαση ακινήτων, στους φόρους ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας, οι οποίοι αφορούν όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων που κατέχουν ακίνητο, ανεξαρτήτως του εάν αποκομίζουν εισόδημα ή όχι από αυτό, στους φόρους διάθεσης και εκμετάλλευσης ακινήτων επί του εισοδήματος, μίσθωμα, που επωφελούνται οι ιδιοκτήτες που κατέχουν ακίνητο. Ειδικότερα η κατηγοριοποίηση των φόρων στα ακίνητα που επιτάσσονται στην Ελλάδα, παρατίθενται στον πίνακα 5.2

Πίνακας 5.2: Κατηγορίες φόρων ακινήτων στην Ελλάδα, 2019

Κατηγορία	Φόρος	Συντελεστής
Συναλλαγή Ακινήτων (Μεταβίβαση)	ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτιρίων και στην αντιπαροχή (εξαιρείται η πρώτη κατοικία)	24%
	Φόρος Μεταβίβασης / Χρησικτησίας Ακινήτων	3%
	Φόρος Ανταλλαγής Φόρος Διανομής Ακινήτων	1,5% 0,75%
	Φόρος Κληρονομιάς ή Γονικής Παροχής ακινήτων	Κλίμακες με συντελεστές, με βάση το ύψος της περιουσίας και τον βαθμό συγγένειας.
	Φόρος Υπεραξίας στις πωλήσεις ακινήτων (αναστολή έως 31-12-19)	15%
Ιδιοκτησία Ακίνητης Περιουσίας	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	Κτίσματα: 2,50-16,25 €/τ.μ. Οικόπεδα: 0,0037-11,25 €/τ.μ.
	Κύριος φόρος ανά εμπράγματο δικαίωμα φυσικών & νομικών προσώπων	
	Συμπληρωματικός φόρος επί της ακίνητης περιουσίας στο σύνολό της με αφορολόγητο ποσό 250.000 ευρώ για τα φυσικά πρόσωπα	Φυσικών προσώπων: 1,5%-1,15% Νομικών προσώπων: 2,5-5,50%
	Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) (κτίσματα, οικόπεδα)	0,25-0,35% (έως δεκαπλάσιο στους υπερχρεωμένους ΟΤΑ)
	Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών	15 % (πλην απρόσοδων)
Διάθεση και Εκμετάλλευση	Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	15%, 35%, 45%
	Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ(πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,6%
	Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων	2,2% - 10%

Πηγή: ΠΟΜΙΔΑ, ίδια επεξεργασία

5.4.2 Ανάλυση των φόρων ακινήτων

5.4.2.1 Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α)

Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), την 1^η Ιανουαρίου του 2014, εφαρμόστηκε σε ισχύ με βάση τον Νόμο 4221/2013, ο οποίος δέ τροποποιήθηκε με τον Νόμο 4389/2016, με αλλαγές, αλλά κυρίως, αφορούσε τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα και ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται στην παραγωγή και στην άσκηση πάσης επιχειρηματικής δραστηριότητας, καθώς και γήπεδα οικισμού ή εντός του Σχεδίου πόλης και τον Νόμο 4579/2018, άρθρο 24, παράγραφος 2Α, περί μείωσής του, και πιο πρόσφατα με τον Νόμο 4261/2019, περί μείωσής του, ανάλογα με την αξία της ακίνητης περιουσίας, αναλυτικά ανά αξία ακινήτου, το ποσοστό μείωσης του φόρου.

Ειδικότερα, ο ΕΝΦΙΑ διαχωρίζεται σε δύο επιμέρους φόρους, στον κύριο φόρο και στον συμπληρωματικό. Ο υπολογισμός του κύριου φόρου, πραγματοποιείται για το κάθε ακίνητο ξεχωριστά, ως εμπράγματο δικαίωμα. Ο υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου, επιτυγχάνεται με βάση την συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, ως εμπράγματα δικαιώματα του κάθε ιδιοκτήτη, στην περίπτωση που αυτήν ξεπερνά τις 250.000 €. Στον υπολογισμό του κύριου φόρου, που αντιστοιχεί στα δικαιώματα επί των κτιρίων, περιλαμβάνεται η γεωγραφική θέση του κτιρίου, η επιφάνεια αυτού, η χρήση του, η παλαιότητα, ο όροφος και το πλήθος των προσώπων που έχει το κτίριο, με την χρήση των τιμών ζώνης που υπάρχουν στις αντικειμενικές τιμές των ακινήτων. Στον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, περιλαμβάνεται η ακίνητη περιουσία φυσικού ή νομικού προσώπου στο σύνολό της, ότι ακίνητα δηλαδή έχει υπό την κατοχή του, με συντελεστή που ξεκινά, δηλαδή είναι θετικός, για τα φυσικά πρόσωπα, από συνολική ακίνητη περιουσία αξίας 250.000 €. Από την συνολική ακίνητη περιουσία αξίας 300.000 € και μετά, στα φυσικά πρόσωπα, ο συγκεκριμένος συντελεστής, παρουσιάζει μία απότομη, προοδευτική πορεία.

5.4.2.2 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α) νεόδμητων κτιρίων

Με τον Νόμο 3427/2005, εισήχθη η επιβολή ΦΠΑ στις νεόδμητες οικοδομές. Ο νόμος, όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενη παράγραφο, τέθηκε σε ισχύ για άδειες που εκδόθηκαν ή αναθεωρήθηκαν, μετά από την πρώτη Ιανουαρίου του 2006.

5.4.2.3 Φόρος Μεταβίβασης ακινήτων

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, καθιερώθηκε αρχικά με τον Νόμο 1587/1950, με κλιμακούμενο συντελεστή, 2%, 4%, 9% της αξίας της συναλλαγής, και ο οποίος επιβάρυνε τον αγοραστή. Κατόπιν, ο Νόμος 3842/2010, αύξησε τον συντελεστή αυτόν στο 8% της αξίας συναλλαγής, έως το ποσό των 20.000 € και 10% μεγαλύτερο αυτού. Ο συγκεκριμένος συντελεστής, μεταβλήθηκε το 2013 στο 3% για κάθε συναλλαγή ακινήτου, με την εισαγωγή του Νόμου 4223/2013, συγχρόνως με την καθιέρωση του ΕΝΦΙΑ και τέθηκε σε ισχύ, από την πρώτη Ιανουαρίου του 2014.

5.4.2.4 Φόρος Εισοδήματος από ακίνητη περιουσία

Ο φόρος αυτός, επιβάλλεται μέσω μιας κλίμακας φορολογίας, στο εισόδημα το οποίο προκύπτει από το μίσθωμα ακίνητης περιουσίας, η οποία δέ ακίνητη περιουσία αποτελεί, αντικείμενο φορολόγησης. Στην περίπτωση, που ο εκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, από το εισόδημα ακινήτου αφαιρείται, το 5% για λειτουργικές δαπάνες του ακινήτου ή δαπάνες τύπου, επισκευής, συντήρησης. Επιπροσθέτως, ένα άλλο 10% του εισοδήματος αυτού, αφαιρείται για περιπτώσεις δαπανών από αντιπλημμυρικά έργα και αποξηράνσεις ελών, πίνακας 5.3

Πίνακας 5.3: Συντελεστές φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητη περιουσία, 2019

Εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ευρώ)	Συντελεστής (%)
0-12.000	15%
12.001-35.000	35%
35.001 -	45%

Πηγή: Νόμος 4387/2016

5.5 Η επίδραση του φορολογικού συστήματος στις αξίες των ακινήτων και εν γένει στην αγορά αυτών

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, λόγω των περιορισμένων δυνατοτήτων φοροαποφυγής, υπό την έννοια του ότι κάποιος δεν μπορεί να αποποιηθεί από την κατοχή ακινήτων που διαθέτει, καλλιεργεί την ψευδαίσθηση ότι η άντληση εσόδων (από φόρους ακινήτων) είναι ικανοποιητική και συνεπώς συνεισφέρει σημαντικά στον

κρατικό προϋπολογισμό και στην δημοσιονομική τροχιά και πορεία της χώρας. Εντούτοις, επειδή η αγορά ακινήτων είναι βαρύνουσα σημασίας στην οικονομία και εν γένει στην μακροοικονομική πορεία της χώρας, η υπερβολική επιβολή φόρων στα ακίνητα προκαλεί επιπτώσεις στην αγορά αυτών, που ίσως να μην είναι εύκολα αντιληπτές, (Norregaard, 2013).

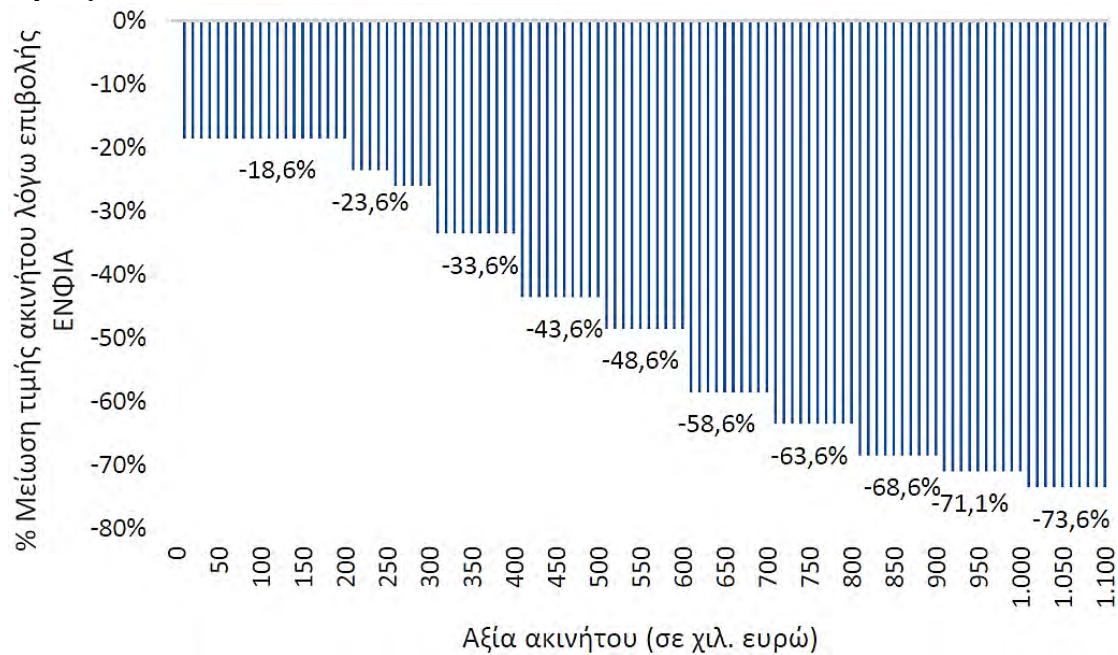
Ειδικότερα, η επιβολή φόρων στα ακίνητα, οδηγεί σε μείωση των εισοδημάτων των πολιτών, η οποία δέ με την σειρά της μειώνει και την ζήτηση για ακίνητα και εν συνεχεία αυτή, συντελεί στην μείωση των τιμών τους. Η μείωση αυτήν στις τιμές των ακινήτων, προκαλεί επιπτώσεις, στην επένδυση νέων κατοικιών και εν γένει κτιρίων, καθώς αυτήν δεν συνοδεύεται, δεν εξισορροπείται από μία αντίστοιχη μείωση του κόστους κατασκευής ή προκαλεί αύξηση αυτού, εν σύγκριση με τις τιμές των κτιριακών εγκαταστάσεων, όταν διατηρείται σταθερό ή ελαττώνεται αλλά με βραδύτερους ρυθμούς. Κάτι τέτοιο, σημαίνει ότι, οι αποδόσεις για εκείνους που επενδύουν σε νέες οικοδομές ή σε αυτούς που τις κατασκευάζουν ελαττώνονται, επιβραδύνονται με συνέπεια οι επενδύσεις σε νέα κτίρια, να καθίστανται λιγότερο ελκυστικές, από άλλες επενδύσεις του ίδιου κινδύνου. Εν κατακλείδι, η επιβολή φόρων σε ακίνητη περιουσία, συνεπάγεται μείωση επενδύσεων στην αγορά αυτών, (Christelis, 2015)

Συγχρόνως, η μείωση των τιμών των ακινήτων, από την υπερβολική επιβολή φόρων, επιδρά και στην ροή, στο μέγεθος κεφαλαίων, (ρευστότητα) που διακινούνται στο τραπεζικό σύστημα, λαμβάνοντας υπόψιν, ότι τα ακίνητα λειτουργούν και ως σημαντική εγγύηση για την χορήγηση δανείων και επί του προκειμένου στεγαστικών δανείων σε νομικά και φυσικά πρόσωπα, όπως προαναφέρθηκε και σε προηγούμενη παράγραφο.

Πιο συγκεκριμένα, η επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ (Εκτακτο Ειδικό Τέλος Ακινήτων) και εν συνεχεία του ΕΝΦΙΑ (Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων), σε μία δυσμενή οικονομική συγκυρία, προκαλεί σημαντική διαταραχή σε μία αγορά ακινήτων, όπου για δεκαετίες η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, χαρακτηριζόταν περιορισμένη εν σύγκριση με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ειδικότερα, στην περίπτωση των φυσικών προσώπων, στην επιβολή του ΕΝΦΙΑ η πληθώρα οριακών συντελεστών, η διαφοροποίηση των οποίων είναι ανάλογη της αξίας των ακινήτων, φανερώνει την πτώση των τιμών των ακινήτων που προκαλεί. Η δέ απότομη προοδευτικότητα που εμφανίζει από το ποσό των 300.000 € και παραπάνω, αποδεικνύει την μεγέθυνση του φορολογικού βάρους και την μείωση που επέρχεται στις αποδόσεις των επενδύσεων σε ακίνητα.

Με βάση τον Christeli (2015), η καθιέρωση και η επιβολή του ΕΝΦΙΑ, δεν κατόρθωσε να επιφέρει τα αναμενόμενα φορολογικά έσοδα που είχαν τεθεί ως στόχος. Τα φορολογικά έσοδα, δεν αντιπροσωπεύουν τις εισπράξεις του ΕΝΦΙΑ και αυτό διότι δεν συνεκτιμώνται σε αυτά, η απώλεια εσόδων (από την φορολογία) που επέρχονταν από την ελάττωση του διαθέσιμου εισοδήματος και των τιμών των ακινήτων καθώς και της αντίστοιχης κατανάλωσης αυτών, όπως επίσης και η μείωση των επενδύσεων σε κτίρια, εξαιτίας του κινδύνου που αυξάνονταν συνεχώς και της πτώσης, του ρυθμού πτώσης, των τιμών τους, εν σύγκριση με το κόστος κατασκευής τους, διάγραμμα .1.

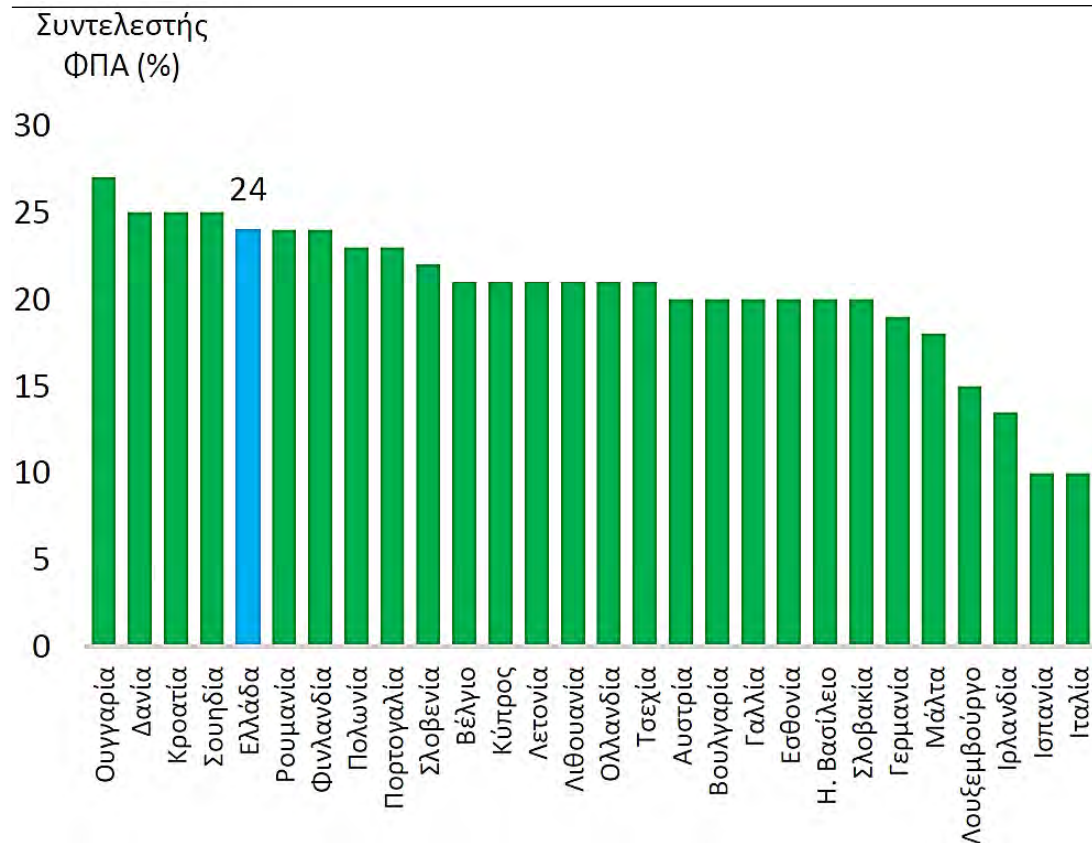
Διάγραμμα 5.1: Εκτίμηση επίπτωσης ΕΝΦΙΑ στις τιμές ακινήτων εν σύγκριση με την αξία



Πηγή: IOBE

Επιπλέον, σχετικά με την είσοδο του ΦΠΑ το 2006 στις νεόδμητες οικοδομές, ένας μεγάλος όγκος αδειών, εκδόθηκε εσπευσμένα το 2005, κάτι το οποίο φανερώνει την σημαντική επίδραση που έχει ο συγκεκριμένος φόρος, στις επενδύσεις ακινήτων. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο συγκεκριμένος συντελεστής ΦΠΑ (24%), είναι ένας εκ των υψηλότερων εν σύγκριση με τις άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ξεπερνά το μέσο ΦΠΑ αυτής, που ανέρχεται στο 21,5%, διάγραμμα 5.2.

Διάγραμμα 5.2: Ο Συντελεστής ΦΠΑ στις νέες κατασκευές στις χώρες της ΕΕ



Πηγή: European Commission, 2017

Ακόμη, με την είσοδο του Νόμου 4387/2016 και την μεταβολή στους συντελεστές της κλίμακας της φορολογίας εισοδήματος της ακίνητης περιουσίας, βλέπε παράγραφο 5.4.2.4, φόρος εισοδήματος από ακίνητη περιουσία, επήλθε αύξηση της συγκεκριμένης φορολογίας εν σχέση με το προηγούμενο φορολογικό καθεστώς, με επακόλουθο η μέση φορολογία να είναι μεγαλύτερη για το κάθε επίπεδο εισοδήματος, από μισθώματα ακινήτων, παράγοντας ανασταλτικός για τις τιμές των ακινήτων, λειτουργώντας αρνητικά σε αυτές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

Επενδυτικές δυνατότητες της ακίνητης περιουσίας

6.1 Γενικά

Κάθε είδους επένδυση περιέχει το ρίσκο και οι επενδύσεις διαφέρουν μεταξύ τους ως προς το ποσοστό ρίσκου. Θεωρητικά, κάθε επενδυτής θα επιθυμούσε μία όσο το δυνατόν σίγουρη επένδυση, με μικρό ποσοστό ρίσκου, όπου όλοι οι παράμετροι και τα δεδομένα, θα διατηρούνται σχεδόν σταθερά εν σύγκριση με μία επένδυση υψηλού ρίσκου. Γι' αυτό οι επενδύσεις με υψηλά ποσοστά ρίσκου θα πρέπει να αποδίδουν μεγαλύτερες αποδόσεις και να επιφέρουν περισσότερα κέρδη από ότι αυτές χαμηλού ρίσκου. Κατά κανόνα, κάτι τέτοιο δεν συμβαίνει στην πραγματικότητα, υπό την έννοια του ότι οι επενδυτές διαφέρουν μεταξύ τους ως προς το είδος, την μορφή της επένδυσης, τον τομέα στον οποίο επενδύουν, τον επενδυτικό τους ορίζοντα αλλά και τις προτιμήσεις τους αναφορικά με τα ποσοστά ρίσκου, το μέγεθος των αποδόσεων και των κερδών.

Σημαντικό ρόλο στις επενδύσεις διαδραματίζει και η ρευστότητα, η οποία περιέχει στους επενδυτές την δυνατότητα μεταφοράς κεφαλαίων από και προς επένδυση, καθώς και την ευχέρεια να είναι σε θέση να αντιδρούν, σε νέα δεδομένα, ευκαιρίες ή προβλήματα που εμφανίζονται στην πορεία. Ωστόσο, στην επενδυτική κατηγορία της ακίνητης περιουσίας, τίθενται περιορισμοί στην ρευστότητα, καθώς όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, περί της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, τα αγαθά ιδιοκτησίας περί γης και κτιρίων, απαιτούν κάποιο μεγάλο χρονικό ορίζοντα έως ότου πωληθούν, εν σύγκριση με άλλα αγαθά και υπηρεσίες. Επιπλέον, στις επενδύσεις ακινήτων, υπάρχει η ανάγκη, εκτός της εμπειρίας και της εξειδικευμένης κατάρτισης και γνώσης, (Brueggeman, Fisher, 1997).

Ακόμη, στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας, βαρύνουσας σημασίας, αποτελεί και το μέγεθος του επενδυτή. Οι μεγάλοι επενδυτές, έχουν την δυνατότητα να προβαίνουν σε επενδύσεις χαμηλού κόστους ανά αξία χρήματος, λόγω των οικονομιών κλίμακας και συγχρόνως να διαθέτουν και μεγαλύτερη γκάμα επενδυτικών επιλογών. Επιπροσθέτως, μπορούν να προβούν στην πρόληψη πιο εξειδικευμένου και καταρτισμένου εργατικού δυναμικού, με μεγαλύτερη εμπειρία και ευκολία διαχείρισης ζητημάτων. Πέραν αυτών, καθίστανται αδύνατον σε μικρούς ιδιώτες επενδυτές να έχουν υπό την κατοχή τους άμεσα, μεγάλα, ολόκληρα μεγέθη περιουσιών ακίνητης περιουσίας ή αντίστοιχα μεγάλα πακέτα χαρτοφυλακίων ακίνητης περιουσίας. Καθίσταται όμως δυνατόν σε εύπορους ιδιώτες επενδυτές ή σε επενδυτικά ιδρύματα, τύπου ασφαλιστικές εταιρίες, συνταξιοδοτικά ταμεία να έχουν υπό την κατοχή τους, μεγάλα μεγέθη ακίνητης περιουσία και χαρτοφυλακίων αυτής. Αυτό αποτελεί και μία ειδοποιός διαφορά της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία εν σύγκριση με τις βιομηχανικές επιχειρήσεις και αυτές της παροχής υπηρεσιών, (Carozza, Li, 1994, Geltner, Miller, 2010).

Στο κεφάλαιο αυτό, θα πραγματοποιηθεί, μία ανάλυση των μεθόδων εκτίμησης ακινήτων, που χρησιμοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας.

6.2 Μέθοδοι Εκτίμησης Ακίνητης περιουσίας

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας, είναι οι εξής:

Η Συγκριτική Μέθοδος ή Μέθοδος των Συγκριτικών στοιχείων, η Υπολειμματική Μέθοδος ή Μέθοδος των Υπολοίπων ή Μέθοδος Αξιοποίησης, η Μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης, η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης ή Μέθοδος της Προσόδου ή Μέθοδος Εισοδήματος και η ¹¹Στατιστική Μέθοδος.

Στην περίπτωση εκτίμησης της αξίας οικοπέδων (γη), εντός σχεδίου πόλεως, αστικά οικόπεδα, που μελετώνται στην παρούσα πτυχιακή, χρησιμοποιούνται συνήθως η Συγκριτική Μέθοδος, η Υπολειμματική Μέθοδος, η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης και η Στατιστική Μέθοδος, ενώ στην περίπτωση εκτίμησης της αξίας κτισμάτων (αστικών) χρησιμοποιούνται η Συγκριτική Μέθοδος, η Μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης, η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης και η Στατιστική Μέθοδος, (Κιόχος, 2010).

6.2.1 Συγκριτική Μέθοδος Εκτίμησης ή Μέθοδος των Συγκριτικών στοιχείων

Με βάση την Συγκριτική Μέθοδο εκτίμησης ακινήτων, η εκτίμηση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου, πραγματοποιείται με την σύγκριση των αξιών άλλων παρόμοιων ακινήτων, τα οποία αποτέλεσαν αντικείμενο συναλλαγής, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί και έχουν γνωστοποιηθεί οι αξίες αυτών στον εκτιμητή κατόπιν έρευνας της συγκεκριμένης κτηματαγοράς. Η εκτίμηση επιτυγχάνεται δηλαδή, θέτοντας το ακίνητο, σε σύγκριση με ακίνητα τα οποία έχουν αντίστοιχα χαρακτηριστικά και για τα οποία υπάρχουν στοιχεία αναφορικά με τις πράξεις αγοραπωλησίας.

Στο προς εκτίμηση ακίνητο, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας πραγματοποιείται με αναγωγές, σύμφωνα με τα στοιχεία για τα χαρακτηριστικά των συγκρίσιμων ακινήτων των οποίων οι αγοραίες αξίες είναι διαθέσιμες στον εκτιμητή. Πέραν της χρονικής αναγωγής των δεικτών της ΕΛΣΤΑΤ, χρησιμοποιούνται και άλλες αναγωγές οι οποίες σχετίζονται με την τοποθεσία, την θέση στο οικοδομικό τετράγωνο γωνιακό ή μη, την παλαιότητα, τον όροφο, την ποιότητα κατασκευής, την θέα, τους συντελεστές δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, τον περιβάλλοντα χώρο πρασίνου, την

¹¹ Η μέθοδος αυτήν θα αναλυθεί στο επόμενο κεφάλαιο, της μελέτης περίπτωσης, με την μορφή της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης

εμπορικότητα, την κυκλοφοριακή κίνηση, το πλάτος των δικτύων, την στατική επάρκεια, τις υποδομές.

Βαρύνουσα σημασία στην συγκριτική μέθοδο εκτίμησης ακινήτων, διαδραματίζει η αντίληψη, η κρίση και η εμπειρία του εκτιμητή, ο οποίος θα πρέπει να συνυπολογίσει, όλα τα προαναφέρονται δεδομένα, αναφορικά με το μέγεθος, την παλαιότητα, τον όροφο, την θέση, την εμπορικότητα, την ποιότητα περιβάλλοντος, τους συντελεστές δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και των υπολοίπων, αλλά και τον προσδιορισμό της ακριβής χρονικής περιόδου κατά την οποία επιτυγχάνθηκε η αγοραπωλησία των συγκεκριμένων ακινήτων και γνωστοποιήθηκαν οι αξίες αυτών. Συνεπώς, η αποτελεσματικότητα της συγκεκριμένης μεθόδου, έγκειται στην αντιληπτική ικανότητα του εκτιμητή, την καταλληλότητα των χαρακτηριστικών στοιχείων με τα συγκρίσιμα ακίνητα με τα οποία πραγματοποιείται η σύγκριση, καθώς και η ορθή αναγωγή των στοιχείων αυτών σε αυτά του προς εκτίμηση ακινήτου, (Κιόχος, 2010).

Η συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων εκτίμησης ακινήτων, είναι μία μέθοδος η οποία χρησιμοποιείται παγκοσμίως. Είναι η πιο σύνηθες μέθοδος σύγκρισης, για την πλειονότητα των διάφορων τύπων ακινήτων και χρησιμοποιείται και ως έλεγχος μετά από την ολοκλήρωση της εφαρμογής και άλλων μεθόδων, υπό την προϋπόθεση να ληφθούν υπόψιν, όλοι οι παράγοντες κατά την σύγκριση και ότι ο πληροφορημένος υποψήφιος αγοραστής, δεν είναι σε θέση να καταβάλει μεγαλύτερο αντίτιμο, από την αγοραία αξία άλλων παρεμφερές ακινήτων, (Κωνσταντακόπουλος, 2005, Κιόχος, 2010)

6.2.2 Υπολειμματική Μέθοδος Εκτίμησης ή Μέθοδος των Υπολοίπων ή Μέθοδος Αξιοποίησης

Η εκτίμηση της αξίας ενός οικοπέδου (γη), πραγματοποιείται κυρίως με την Υπολειμματική Μέθοδο ή Μέθοδο των Υπολοίπων ή Μέθοδο Αξιοποίησης εκτίμησης ακινήτων. Η μέθοδος αυτήν, χρησιμοποιεί ένα θεωρητικό σενάριο ανέγερσης ενός κτιρίου το οποίο θα έχει την χρήση και τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά που επικρατούν στην περιοχή όπου υπάρχει και το οικόπεδο που πρόκειται να εκτιμηθεί. Χρησιμοποιείται ωστόσο και σε περιπτώσεις όπου στο οικόπεδο βρίσκεται ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο ή κτίριο που χρήζει ανακαίνισης ή επιτυγχάνεται η εκτίμηση ενός διατηρητέου κτιρίου, εν γένει κτιρίων κακής κατάστασης ή ημιτελών.

Ο υπολογισμός της τρέχουσας αξίας του κόστους κατασκευής, του θεωρητικού κτιρίου που χρησιμοποιεί η μέθοδος αυτήν, για την εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου, επιτυγχάνεται χρησιμοποιώντας τις εξής πηγές: Η μία πηγή είναι το κόστος κατασκευής συγκεκριμένων τύπων δημόσιων κτιρίων, για τα οποία υπάρχουν λεπτομερή στοιχεία ανά μήνα του κόστους των κτιριακών εργασιών. Μία άλλη πηγή, σχετίζεται με τα τυπικά αρχεία που κρατούν και έχουν στην διάθεσή τους αναφορικά με το κόστος κατασκευής ανά περιοχή στην οποία δραστηριοποιούνται μηχανικοί και

εργολάβοι κατασκευαστές. Μία τρίτη πηγή, έχει να κάνει με την αγορά στην οποία ανήκει το υπό εξέταση θεωρητικό κτίριο, συγκρίνοντάς το με άλλο κτίριο που έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή του, εκείνη την χρονική περίοδο, με παρεμφερές χαρακτηριστικά στοιχεία και χρήσεις, όπως εφαρμόζεται με την συγκριτική μέθοδο. Έχοντας μία από όλες αυτές τις πηγές, καθίσταται εφικτός ο υπολογισμός του κόστους ανέγερσης, του υπό εξέταση θεωρητικού κτιρίου. (Χαραλαμπίδης, 2005, Κιόχος, 2010)

Τα στάδια που ακολουθούνται, για την εκτέλεση της μεθόδου αξιοποίησης εκτίμησης οικοπέδου είναι τα εξής:

- Μελέτη του συνόλου των στοιχείων που έχουν συλλεχθεί, αναφορικά με την εκτίμηση του υπό εξέταση ακινήτου και την ολοκλήρωση έρευνας πεδίου.
- Ο καθορισμός, της μέγιστης δυνατής αξιοποίησης του οικοπέδου, που υλοποιείται με την ανέγερση του θεωρητικού κτιρίου και το οποίο έχει την επικρατούσα χρήση και τα χαρακτηριστικά στοιχεία των ακινήτων της περιοχής.
- Καθορίζεται το κόστος κατασκευής του νέου θεωρητικού κτιρίου που εμπεριέχει όλα τα αναγκαία έξοδα ανέγερσής του, όπως το κόστος αρχιτεκτονικής μελέτης, στατικής μελέτης, επίβλεψης, ασφαλιστικά έξοδα, το κόστος υλικών κατασκευής, το κόστος των εργαζόμενων, κ.α.
- Προσδιορισμός του εργολαβικού οφέλους. Το κέρδος του εργολάβου, κυμαίνεται κατά αναλογία με το είδος, τον βαθμό δυσκολίας, το χρονικό διάστημα αποπεράτωσης του νέου κτιρίου μεταξύ 12% και 20% του κόστους κατασκευής.
- Επιτυγχάνεται εκτίμηση, για το κόστος χρηματοδότησης του συγκεκριμένου έργου
- Καθορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής
- Με κριτήριο τα στοιχεία της επικρατούσας χρονικής περιόδου της κτηματαγοράς, πραγματοποιείται εκτίμηση της τιμής πωλήσεων του θεωρητικού ακινήτου και καθορισμός εσόδων από την πώληση αυτού. Ο καθορισμός των συγκεκριμένων εσόδων, ορίζεται επί της καθαρής επιφάνειας που κυμαίνεται μεταξύ 90% και 93% του συνόλου της μεικτής επιφάνειας και αυτό διότι στις πωλήσεις κτιρίων ο υπολογισμός της τιμής, γίνεται επί της ωφέλιμης επιφάνειας ,για τον κάθε χώρο, όροφο και εν γένει για το κάθε είδους χρήσης κτίριο, κατάσταση, γραφεία, κ.α.

Η αξία του οικοπέδου, υπολογίζεται εάν από τις συνολικές πωλήσεις (ΣΠ), αφαιρεθεί το συνολικό κόστος (ΣΚ) της κατασκευής.

$$\text{Αξία οικοπέδου} = Ca = \Sigma\Pi - \Sigma K$$

όπου Ca: η αξία του οικοπέδου κατόπιν της αποπεράτωσης του κτιρίου. (Κιόχος, 2010)

6.2.3 Μέθοδος του Κόστους Αντικατάστασης

Με την Μέθοδο του Κόστους Αντικατάστασης, η εκτίμηση ενός ακινήτου (οικοπέδου, κτιρίου) επιτυγχάνεται με την δημιουργία ενός σεναρίου, σύμφωνα με το οποίο κατασκευάζεται ένα νέο κτίριο της ίδια χρήσης και των ίδιων χαρακτηριστικών στοιχείων με το υπάρχον κτίριο του οικοπέδου.

Η αξία του ακινήτου στην μέθοδο αυτήν ορίζεται εάν στο συνολικό κόστος, με τις τρέχουσες τιμές, της κατασκευής του νέου υποτιθέμενου κτιρίου στο οποίο δέ κόστος συνυπολογίζεται το εργολαβικό και επιχειρηματικό κέρδος, προστεθεί η αξία του οικοπέδου, η εκτίμηση της οποίας πραγματοποιείται με μία από τις προαναφέρουσες μεθόδους και εν συνεχεία αφαιρεθεί η απαξίωση δηλαδή η υποτίμηση που έχει υποστεί το κτίριο το οποίο υπάρχει είδη και για το οποίο γίνεται η εκτίμηση εξαιτίας της λειτουργικής παλαιότητας, της φθοράς χρήσης, της έλλειψης συντήρησης εν σύγκριση με το νέο υποθετικό κτίριο. Εν κατακλείδι η σχέση που προκύπτει για το υπάρχον προς εκτίμηση κτίριο είναι η εξής:

$$\text{Αξία ακινήτου} = \text{Αξία γης} + \text{Αξία νέου κτιρίου} - \text{Απαξίωση}$$

Η αξία του υπάρχοντος προς εκτίμηση ακινήτου, με τρέχουσες τιμές, είναι το συνολικό κόστος αποπεράτωσης του νέου υποτιθέμενου κτιρίου από το οποίο κόστος αφαιρεθεί η αξία απαξίωσής του και προστεθεί η αξία οικοπέδου η οποία δέ αξία θα αυξηθεί λόγω υπεραξίας οικοδομήματος που αποκτά. (Κωνσταντακόπουλος, 2005, Χαραλαμπίδης, 2005)

Τα στάδια που ακολουθούνται, κατά την μέθοδο του κόστους αντικατάστασης είναι τα εξής:

- Συλλογή και μελέτη των απαραίτητων στοιχείων, αναφορικά με το προς εκτίμηση ακίνητο και ολοκλήρωση της έρευνας πεδίου.
- Εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου, με μία από τις προαναφέρουσες στις προηγούμενες παραγράφους μεθόδους εκτίμησης, υπό την προϋπόθεση, το οικόπεδο να είναι κενό.
- Καθορισμός του συνολικού κόστους για την κατασκευή του νέου υποτιθέμενου κτιρίου, παρεμφερές με το προς εκτίμηση υπάρχον κτίριο και στο οποίο υπολογίζεται το εργολαβικό και επιχειρηματικό όφελος.
- Εκτίμηση της συνολικής υποτίμησης του υπάρχοντος προς εκτίμηση ακινήτου, εξαιτίας της φυσικής φθοράς, εν σχέση με την πάροδο των ετών, την λειτουργική χρήση, επιπρόσθετων ελλείψεων εν σύγκριση με το νέο κτίριο, ίδιας χρήσης.
- Καθορισμός της αξίας του υπάρχοντος προς εκτίμηση ακινήτου, όπως αυτό προσδιορίζεται από την αφαίρεση του κόστους κατασκευής του νέου υποτιθέμενου κτιρίου, με την συνολική υποτίμηση αυτού.
- Υπολογισμός της υπεραξίας οικοπέδου, εξαιτίας δόμησης. Η μέθοδος αυτή, εφαρμόζεται όταν δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία στην κτηματαγορά για την χρήση άλλων μεθόδων ή στην περίπτωση όπου το υπάρχον προς

εκτίμηση ακίνητο, δεν είναι ένα σύνηθες ακίνητο αγοραπωλησίας, επί παραδείγματι πανεπιστημιακές, βιομηχανικές εγκαταστάσεις.

Μεγάλος βαθμός δυσκολίας, έγκειται στην εκτίμηση του μεγέθους, της απαξίωσης του ακινήτου. Επιπλέον στην περίπτωση κατά την οποία, το κτίριο είναι σε υπερβολικά κακή κατάσταση και οι επιδιορθώσεις είναι ανέφικτες ή σε καμία των περιπτώσεων δεν εξυπηρετεί τις νέες χρήσεις γης, δεν συνυπολογίζεται η υπεραξία της γης, αλλά το κόστος κατεδάφισης αυτού, (Κωνσταντακόπουλος, 2005).

6.2.3.1 Απαξίωση – Υποτίμηση

Απαξίωση ή Υποτίμηση, είναι η περίπτωση κατά την οποία, το κτίριο και ο εξοπλισμός αυτού έχουν υποστεί φθορά, από την πάροδο των ετών. Η υποτίμηση, της αξίας των κτιρίων, δεν οφείλεται μόνο λόγω της φθοράς του χρόνου, αλλά της υποδεέστερης αρχιτεκτονικής τους, εξαιτίας των νέων εκσυγχρονιστικών τάσεων, διατηρώντας την ίδια χρήση τους, αλλά και των αλλαγών που υφίστανονται στην πορεία της μικροοικονομίας.

Η απαξίωση διακρίνεται σε λειτουργική και οικονομική. Η λειτουργική σχετίζεται με τα περιουσιακά στοιχεία. Η οικονομική απαξίωση, είναι επακόλουθο εξωγενών παραγόντων. Ένα κτίριο, μπορεί να διατηρείται σε άριστη κατάσταση και η απαξίωση αυτού, να επέρχεται αναφορικά με την ύπαρξη στην ίδια περιοχή ενός νέου κτιρίου, με την ίδια χρήση, περισσότερου λειτουργικού. Η λειτουργική απαξίωση, μπορεί να είναι θεραπεύσιμη και μη θεραπεύσιμη. Θεραπεύσιμη είναι όταν στο κτίριο είναι εφικτή μία διόρθωση με κάποιο αναμενόμενο κόστος, ενώ μη θεραπεύσιμη όταν η όποια διόρθωση είναι εκ των πραγμάτων ανέφικτη, επί παραδείγματι χαμηλό ύψος δωματίου (ταβάνι), το οποίο δυσχεραίνει την χρήση του. Ακόμη, η απαξίωση σχετίζεται και με την περιβαλλοντική μεταβολή του ευρύτερου χώρου, όπου υπάρχει το ακίνητο. (Χαραλαμπίδης, 2005, Κωνσταντακόπουλος, 2005, Κιόχος, 2010)

6.2.3.2 Υπολογισμός Αξίας του Εκτιμώμενου Κτιρίου

Η αξία του προς εκτίμηση κτιρίου, ορίζεται από την αφαίρεση του συνολικού κόστους κατασκευής του νέου υποτιθέμενου κτιρίου, με την συνολική υποτίμηση του εκτιμώμενου κτιρίου. Εάν οριστεί ως ξ το ποσοστό της μέσης φθοράς ετήσιος, δ ο

συντελεστής των άλλων ειδών απαξίωσης και ϵ η ηλικία του εκτιμώμενου κτιρίου σε έτη τότε:

$$Αξία κτιρίου = \text{Συνολικό κόστος κατασκευής νέου κτιρίου} \times [(1-\xi)^{\epsilon} \times \delta]$$

και συνεπώς

$$Αξία ακινήτου = Αξία γης + Αξία υφιστάμενου κτιρίου + Υπεραξία$$

Για την υπεραξία του οικοπέδου, εξαιτίας δόμησης του κτιρίου, προσμετρούνται το ποσοστό συνολικής υποτίμησης που έχει υποστεί το κτίριο, η συνολική υφιστάμενη και επιτρεπόμενη δόμηση, (Χαραλαμπίδης, 2005, Κιόχος, 2010).

6.2.4 Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης ή Μέθοδος των Προσόδων ή Μέθοδος Εισοδήματος

Η επιλογή της Μεθόδου Κεφαλαιοποίησης ή Μεθόδου των Προσόδων ή του Εισοδήματος, γίνεται προκειμένου να εκτιμηθεί η αγοραία αξία ενός ακινήτου αλλά ιδίως μία συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων όπως ξενοδοχειακών μονάδων, εμπορικών κέντρων, λατομείων, βιομηχανικών εγκαταστάσεων, γραφεία εταιρειών και να προσδιορισθεί το μέγεθος του ποσού χρημάτων που θα δώσει η συγκεκριμένη επένδυση, χρησιμοποιώντας το ακίνητο αμιγώς ως επένδυση, προκειμένου να αποφέρει την μέγιστη δυνατή απόδοση. Η συγκεκριμένη μέθοδος στηρίζεται στην μετατροπή του καθαρού εισοδήματος που δημιουργείται από την χρήση κυριότητας του ακινήτου για ορισμένο χρονικό ορίζοντα στην παρούσα αξία, η οποία αναλύεται παρακάτω, του ακινήτου. Το καθαρό εισόδημα που θα αποφέρει στο μέλλον το ακίνητο και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης για την μετατροπή του εισοδήματος αυτού σε κεφαλαιοποιημένη αξία, διαδραματίζουν βαρύνουσα σημασία στην αποτίμηση της παρούσας αξίας του ακινήτου. Στην μέθοδο των προσόδων σημαντικό ρόλο έχει και η επιλογή του σωστού συντελεστή κεφαλαιοποίησης που θα χρησιμοποιηθεί.

Τα στοιχεία που είναι απαραίτητα για την εκτέλεση της εφαρμογής είναι τα εξής:

- Τα έσοδα που προβλέπεται ότι θα αποφέρει το ακίνητο σε σχέση με τα έσοδα του τρέχοντος και προηγούμενου έτους που αποφέρουν παρεμφερές ακίνητα, η παρακολούθηση της πορείας του πληθωρισμού και της συγκεκριμένης αγοράς.
- Ένα χρονικό διάστημα, n έτη

- Τα έξοδα του ακινήτου
- Η ορθή μέθοδος κεφαλαιοποίησης
- Ο βαθμός ανομείωσης του ακινήτου
- Η υπολειμματική αξία, που θα έχει το ακίνητο με το πέρας n ετών.
- Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης
- Ένα μοντέλο παρούσας αξίας

Ένα μοντέλο αρχικής ή παρούσας αξίας C_0 , η οποία τοκίζεται n χρονικές περιόδους, με επιτόκιο i ώστε να δώσει μία τελική αξία, εισόδημα, C_n δίδεται από την σχέση ανατοκισμού:

$$C_n = C_0 (1+i)^n$$

ως προς την παρούσα αξία C_0 είναι:

$$C_0 = C_n / (1 + i)^n$$

Τα έξοδα του ακινήτου, τα οποία αφαιρούνται από το μίσθωμα, έσοδά του, κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

1. Στα σταθερά έξοδα, όπου περιλαμβάνονται οι φόροι του ακινήτου, κοινόχρηστα, ασφάλιστρα και εν γένει έξοδα που δεν σχετίζονται με την λειτουργία αυτού.
2. Τα λειτουργικά έξοδα, όπου είναι αυτά αναφορικά με την λειτουργία του ακινήτου, του τύπου ηλεκτρικό ρεύμα, μισθοί, επιδιορθώσεις, κ.α.
3. Αντικαταστάσεις, έξοδα που αφορούν σημαντικά τμήματα του κτιρίου, τα οποία έχουν υποστεί φθορές και τα οποία είναι αναγκαία για την λειτουργία του, . (Κωνσταντακόπουλος, 2005, Χαραλαμπίδης, 2005, Κιόχος 2010)

6.2.4.1 Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης

Όπως προαναφέρθηκε, η σημαντικότητα του συντελεστή κεφαλαιοποίησης και η ορθή επιλογή αυτού είναι μεγάλη. Ο προσδιορισμός του, έχει άμεση συνάφεια με τα επίπεδα του πληθωρισμού, το επιτόκιο της κεντρικής τράπεζας, την τεχνική υποτίμηση εν σχέση με το σύνολο της αξίας του ακινήτου ανά έτος, τον κίνδυνο, τον βαθμό δυσκολίας μίσθωσης του ακινήτου, την ετήσια πορεία της αξίας των ακινήτων, Χαραλαμπίδης, 2005).

6.2.4.2 Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Στην άμεση κεφαλαιοποίηση, με την χρήση του ορθού συντελεστή κεφαλαιοποίησης επιτυγχάνεται η μετατροπή του καθαρού εισοδήματος, σε αξία ανά έτος. Μέσω της μεθόδου αυτής, κεφαλαιοποιείται το ετήσιο εισόδημα, από την εκμετάλλευση της χρήσης του ακινήτου. Αναφορά στον συντελεστή κεφαλαιοποίησης ή συντελεστή απόδοσης, πραγματοποιήθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, λειτουργία της αγοράς ακινήτων, στην ανάλυση του μοντέλου των τεσσάρων διαστάσεων.

$$P = R/i$$

P: τιμή, αξία ακινήτου

R: το ενοίκιο ή πρόσοδος

i: συντελεστής κεφαλαιοποίησης

Η σημαντικότητά του, έγκειται και στο ότι μία μικρή μεταβολή αυτού, μπορεί να οδηγήσει σε μεγάλη μεταβολή της αξίας, που θα έχει το ακίνητο, (Κωνσταντακόπουλος, 2005, Χαραλαμπίδης, 2005).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

Ανάλυση και Εκτίμηση των Παραγόντων Προσδιορισμού της Αξίας των Αστικών Ακινήτων της Λάρισας

7.1 Γενικά χαρακτηριστικά της πόλης της Λάρισας

7.1.1 Διοικητικά και Πληθυσμιακά χαρακτηριστικά

Η πόλη της Λάρισας, αποτελεί την μεγαλύτερη πόλη της κεντρικής Ελλάδας, σε πληθυσμό και έκταση. Είναι πρωτεύουσα της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Η γεωγραφική της θέση, την καθιστά μία εκ των δυναμικότερων αστικών περιοχών. Αυτό εξαιτίας, της θέσης της επί του οδικού άξονα Πάτρας - Αθήνας – Θεσσαλονίκης – Ευζώνων (Π.Α.Θ.Ε), ο οποίος ενώνει τα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα της Ελλάδας, επειδή τοποθετείται πάνω στον κύριο σιδηροδρομικό άξονα της Ελλάδας και ενώνεται οδικώς με την δυτική Ελλάδα. Ακόμη, η πόλη της Λάρισας, χαρακτηρίζεται από λειτουργίες οικισμού πρώτου βαθμού, (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δ. Λάρισας 2015 – 2019).

Ανήκει στον δήμο Λάρισας, ο οποίος έχει έκταση 335,12 τετραγωνικά χιλιόμετρα και τοποθετείται στο κέντρο της Περιφέρειας. Ο δήμος συνορεύει, δυτικά με τον δήμο Παλαμά και τον δήμο Φαρκαδόνας, βορειοανατολικά με τον δήμο Τεμπών, βόρεια με τον δήμο Τυρνάβου και νότια με τον δήμο Κιλελέρ. Τα πληθυσμιακά στοιχεία της πόλης και του δήμου Λάρισας συγκεντρωτικά, αναγράφονται στον προσεχή πίνακα 7.1.

Χάρτης 7.1: Χάρτης Οδηγός Δήμου Λάρισας



Πηγή: Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δ. Λάρισας 2015 – 2019

Πίνακας 7.1: Πληθυσμιακά στοιχεία Δήμου Λαρισαίων ανά Δημοτική και Τοπική Κοινότητα (2011)

	Μόνιμος πληθυσμός	Πραγματικός πληθυσμός
ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΑΙΩΝ	162.591	161.339
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΡΙΣΑΣ	146.926	145.867
1η Δημοτική Κοινότητα Λάρισας	31.522	31.338
2η Δημοτική Κοινότητα Λάρισας	42.135	42.156
3η Δημοτική Κοινότητα Λάρισας	32.785	32.072
4η Δημοτική Κοινότητα Λάρισας	36.472	36.310
Τοπική Κοινότητα Τερψιθέας	1.992	2.019
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΙΑΝΝΟΥΛΗΣ	12.496	12.280
Δημοτική Κοινότητα Γιάννουλης	7.885	7.739
Δημοτική Κοινότητα Φαλάννης	4.611	4.541
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΟΙΛΑΔΑΣ	3.169	3.192
Τοπική Κοινότητα Αμυγδαλέας	336	330
Τοπική Κοινότητα Ελευθερών	520	527
Τοπική Κοινότητα Κοιλάδος	628	635
Τοπική Κοινότητα Κουτσοχέρου	327	321
Τοπική Κοινότητα Λουτρού Λαρίσης	332	353
Τοπική Κοινότητα Μάνδρας	512	512
Τοπική Κοινότητα Ραχούλας	514	514

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., ΕΠΔΔ 2015-2019

Για τα ελληνικά δεδομένα, η πόλη της Λάρισας, αποτελεί μία εκ των σημαντικότερων πόλεων πληθυσμιακά, καθώς ανέρχεται στην 5^η μεγαλύτερη πόλη σε πληθυσμό στην Ελλάδα, έπειτα της πόλης της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης, της Πάτρας και του Ηρακλείου, (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δ. Λάρισα 2015 – 2019).

7.1.2 Γενικά Μορφολογικά χαρακτηριστικά, Θέση και Κλίμα

Όπως προαναφέρθηκε, η πόλη της Λάρισας, τοποθετείται στο κέντρο της Ελλάδας. Το έδαφος της περιφερειακής ενότητας Λάρισας, είναι πεδινό σε ποσοστό 48%, ημιορεινό σε ποσοστό 25%, ορεινό γύρω στο 27% και η μορφολογία της χαρακτηρίζεται ως πεδινή. Η πεδιάδα της Λάρισας συγκαταλέγεται σε μία εκ των μεγαλύτερων πεδιάδων της Ελλάδας, με έκταση 589 τ.χλμ. και η οποία χαρακτηρίζεται από εύπορο έδαφος.

Εις ότι αφορά, τα υδρογραφικά χαρακτηριστικά της περιφερειακής ενότητας Λάρισας, επί αυτής βρίσκεται ο ποταμός Πηνειός, ο οποίος διασχίζει την πεδιάδα της Λάρισας από την περιοχή του Καλαμακίου και καταλήγει εκβάλλοντας στην περιοχή Τσάγεζι στο Αιγαίο Πέλαγος. Βορειοανατολικά αυτής, βρίσκονται οι ορεινοί όγκοι Όλυμπος και Κίσσαβος, ενώ ανατολικά βρέχεται από το Αιγαίο Πέλαγος, έχοντας μία παραλιακή ζώνη, η οποία έχει μήκος κατά προσέγγιση, 60 χιλιομέτρων.

Το κλίμα της ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής της δημοτικής ενότητας της Λάρισας, είναι ηπειρωτικό και χαρακτηρίζεται από μεγάλη θερμομετρική ευρεία ανάμεσα σε καλοκαίρι και χειμώνα, (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δ. Λάρισας 2015 – 2019).

7.2 Περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης της αγοράς ακινήτων της Λάρισας

Με βάση, την έρευνα πεδίου που διεξήχθη στη πόλη της Λάρισας, την επίσκεψη και επαφή με υπαλλήλους της υπηρεσίας της πολεοδομίας δήμου Λάρισας, τις συναντήσεις με τα μεσιτικά γραφεία και με μηχανικούς που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων της Λάρισας και λαμβάνοντας υπόψιν, τις εξελίξεις και τα νέα δεδομένα που προκύπτουν από αποφάσεις, οι οποίες αφορούν, την απαλλοτρίωση οικοδομικών τετραγώνων, Ο.Τ., αλλαγές σε όρους δόμησης καθώς και της πραγματοποίησης του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης, (ΣΒΑΑ) περιγράφεται παρακάτω, η υφιστάμενη κατάσταση, όπως αυτήν διαμορφώνεται, περί της αγοράς ακινήτων στην πόλη.

Ειδικότερα τα τελευταία δύο χρόνια στην πόλη της Λάρισας, έχει επέλθει ανάκαμψη της οικοδομικής δραστηριότητας, με το έναυσμα, ύστερα από μακρύ χρονικό διάστημα, βάθους οχταετίας, της ανέγερσης κτιρίων και άμεσης πώλησης αυτών. Αξίζει να σημειωθεί, ότι τα δύο τελευταία χρόνια, παρατηρείται και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον ξένων επενδυτών, ιδίως σε ακίνητα που αφορούν, το κέντρο και εν γένει τους εμπορικούς άξονες της πόλης.

Τα νέα δεδομένα που προκύπτουν από την ανάπτυξη του Σχεδίου Βιώσιμης Αστικής Ανάπτυξης (ΣΒΑΑ), το οποίο περιλαμβάνει το τμήμα της πόλης που οριοθετείτε, από τις οδούς Κενταύρων, Γεωργιάδου, Καράγιωργα, την λεωφόρο Καραμανλή και τις οδούς Βοιωτίας, Μυριβήλης, Σαπφού, Μάρταλη, Ηρώων Πολυτεχνείου και Φαρμακίδων στις συνοικίες Νέα Σύρνη, Άγιοι Σαράντα, Σταθμός, Άγιος Κωνσταντίνος, Άγιος Νικόλαος και Άγιος Αχίλλειος, με την ολική πεζοδρόμηση της

οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου και της μετατροπής των οδών Βενιζέλου – Φιλελλήνων και Ιάσωνος σε δρόμους ήπιας κυκλοφορίας, δημιουργούνται νέα δεδομένα, καθώς αναδιαμορφώνονται οι χρήσεις των κτιρίων, με την ύπαρξη και μετατροπή παλαιών χρήσεων, σε χρήση καταστημάτων και την αντίστοιχη αναδιαμόρφωση των αξιών των κτιρίων, με την άνοδο της αξίας αυτών, στην συγκεκριμένη περιοχή. Σε αυτό συγκαταλέγονται και απαλλοτριώσεις οικοδομικών τετραγώνων, με την σημαντικότερη αυτήν που αφορά την απαλλοτρίωση του Ο.Τ. 867 Γ επί της οδού Βενιζέλου, μπροστά από το Α' αρχαίο θέατρο, ποσού 7 εκατομμυρίων ευρώ, μέσω σύμβασης που έχει ανακηρυχθεί με το Πράσινο Ταμείο.

Επιπροσθέτως, μία άλλη αλλαγή στην πόλη της Λάρισας, που αλλάζει τα δεδομένα αναφορικά με την αγορά ακινήτων, είναι και η αλλαγή του ποσοστού κάλυψης από 0,7 ή 70% σε 0,6 ή 60%, με την ανέγερση ψηλότερων κτιρίων. Ακόμη, αλλαγή που αφορά την δημιουργία παραμέτρων περί κατασκευής επιπρόσθετων τετραγωνικών μέτρων, για νεόδμητα κτίρια, που ικανοποιούν υψηλά αισθητικά αρχιτεκτονικά και κυρίως περιβαλλοντικά κριτήρια, περί ενεργειακών συστημάτων αναφορικά με το είδος της ενεργειακής δυναμικότητάς τους, ως προς την θέρμανση, την ηλεκτρική ενέργεια, κ.α., με σκοπό, την διέγερση της οικοδομικής δραστηριότητας και την περαιτέρω τόνωση, του επενδυτικού ενδιαφέροντος περί ακινήτων στην πόλη.

Συγκεκριμένα οι τρέχουσες τιμές, αγοραία αξία, νεόδμητων κτιρίων που προορίζονται για χρήση κατοικίας στο κέντρο, αγγίζουν το ποσό των 1600 € ανά τετραγωνικό μέτρο και φθάνουν έως 400 € το τετραγωνικό μέτρο, σε παλαιές οικοδομές, σε υποβαθμισμένες συνοικίες, περιφερειακά της πόλης, όπως ο Άγιος Θωμάς. Οι τιμές γραφείων, ακολουθούν μία αντίστοιχη τάξη μεγέθους, όπως αναλύεται και στο πρακτικό σκέλος του κεφαλαίου. Τέλος, οι τιμές των καταστημάτων στους κεντρικούς εμπορικούς άξονες της πόλης, φθάνουν έως και το ποσό των 10.000 € ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ σε περιφερειακά σημεία της πόλης, δεν ξεπερνούν τα 300 € το τετραγωνικό μέτρο, επί παραδείγματι συνοικία Παπασταύρου, με την ύπαρξη ενός ορατού, μεγάλου χάσματος, μεταξύ των τιμών τους.

7.3 Επισκόπηση της Μεθοδολογίας Προσδιορισμού της αξίας ακινήτων

7.3.1 Μέθοδος Παλινδρόμησης

Μία εκ των αποτελεσματικότερων και περισσότερο διαδεδομένων μεθόδων που χρησιμοποιούνται στις εμπειρικές έρευνες, ποικίλων επιστημονικών κλάδων (ιατρική, φυσική, ψυχολογία, κ.α.) και για τις οποίες κρίνεται απαραίτητη, η κατασκευή κατάλληλου στατιστικού μοντέλου, μέσω του οποίου, να περιγράφονται πλήρως τα διαθέσιμα δεδομένα, είναι η μέθοδος της παλινδρόμησης. Με βάση τον σκοπό της κάθε μελέτης, γίνεται η ανάλυση του ανάλογου οικονομετρικού υποδείγματος και ο προσδιορισμός της μεθόδου της ανάλυσης. Οι αναλύσεις και εκτιμήσεις στο σύνολο

τους, επιτυγχάνονται μέσω της χρήσης προγραμμάτων Excel, SPSS Statistics και MINITAB, (Dökmeci, Önder & Yavas, 2003, Κούτρας, Ευαγγελάρας, 2010)

Η μέθοδος ανάλυσης που επιλέγεται στο οικονομετρικό υπόδειγμα που εκτιμάται, στηρίζεται κυρίως στην θεωρία. Συνεπώς η θεωρία, είναι αυτή που θα μετατραπεί σε σχέσεις και ακολούθως συντίθενται μία σχέση αποτελούμενη από μεταβλητές, από τις οποίες μία εξαρτημένη μεταβλητή ή αλλιώς μεταβλητή απόκρισης, μία ή και περισσότερες ανεξάρτητες ή ερμηνευτικές μεταβλητές. (Καλυβά-Μαχαίρα & Μπόρα-Σέντα, 1998, Dökmeci, Önder & Yavas, 2003).

Το μοντέλο, της απλής γραμμικής παλινδρόμησης, είναι της μορφής:

$$y = a_0 + a_1x$$

όπου y : η τιμή, της εξαρτημένης μεταβλητής

x : η τιμή, της ανεξάρτητης μεταβλητής

a : οι άγνωστοι παράμετροι

$i = 1, 2, \dots, N$, ο αριθμός, των επαναλήψεων

Το μοντέλο, της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης, είναι της μορφής:

$$y = a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n$$

όπου y : η τιμή, της εξαρτημένης μεταβλητής

x : η τιμή, της ανεξάρτητης μεταβλητής

$n = 1, 2, \dots, N$

a : οι άγνωστοι παράμετροι συσχέτισης

Αξίζει να σημειωθεί ότι η παραπάνω σχέση, στηρίζεται σε ένα απλό θεωρητικό μοντέλο, με το οποίο ερμηνεύεται μία προσδιοριστική σχέση. Εν συνεχεία αυτήν εισάγεται σε ένα οικονομετρικού τύπου μοντέλο, το οποίο στηρίζεται στην στατιστική θεωρία και μετασχηματίζεται σε στοχαστική δηλαδή στατιστική, η οποία είναι η εξής: (Κιντής, 1996)

Το μοντέλο της απλής γραμμικής παλινδρόμησης:

$$y = a_0 + a_1x_i + \varepsilon$$

$$i = 1, 2, \dots, N$$

και ε : διαταρακτικός όρος ή σφάλμα

Το μοντέλο, της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης:

$$y = \alpha_0 + \alpha_1 x_1 + \alpha_2 x_2 + \dots + \alpha_n x_n + \varepsilon$$

$$i = 1, 2, \dots, N$$

και ε : διαταρακτικός όρος ή σφάλμα

Η μέθοδος της γραμμικής παλινδρόμησης, συντελεί στο να γίνει αντιληπτό, το πώς μεταβάλλεται η εξαρτημένη μεταβλητή και στην εύρεση των αιτιών επίδρασης, με την μεταβολή μιας ανεξάρτητης μεταβλητής, όταν οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές διατηρούνται σταθερές. Για να επιτευχθεί, το μέγιστο δυνατό αποτέλεσμα, κρίνεται αναγκαία, η εξέταση του υποδείγματος για αρκετές φορές και μάλιστα για διαφορετικές μεταβλητές και συνδυασμό αυτών προκειμένου να καθοριστούν, οι στατιστικά σημαντικές μεταβλητές (Ζαχαροπούλου 1998, Strang 2009)

Κρίνεται επιβεβλημένο, στο τέλος της διαδικασίας της στατιστικής ανάλυσης, να πραγματοποιείται έλεγχος της Πολυσυγγραμμικότητας, της Αυτοσυσχέτισης και της Ετεροσκεδαστικότητας, που πιθανόν να εμφανίζει το μοντέλο. Και οι τρεις αυτοί έλεγχοι, είναι καταλυτικής σημασίας, για την διεξαγωγή των μέγιστων δυνατών και ορθών αποτελεσμάτων, (Ζαχαροπούλου 1998). Η δέ πολυσυγγραμμικότητα, εμφανίζεται όταν σε ένα μοντέλο πολλαπλής παλινδρόμησης, κάποιες από τις ανεξάρτητες μεταβλητές μεταξύ τους, παρουσιάζουν μεγάλη συσχέτιση. Επομένως, χρήζει ιδιαίτερης προσοχής, καθώς κατά την διαδικασία εξαγωγής των αποτελεσμάτων, οδηγεί συνήθως σε λανθασμένα συμπεράσματα, εξαιτίας κακής ερμηνείας αυτών (των αποτελεσμάτων της). Ωστόσο, η ύπαρξη μεγάλης συσχέτισης ανάμεσα σε δύο ανεξάρτητες μεταβλητές x_1 , x_2 , συντελεί στο εάν είναι γνωστή με υψηλή ακρίβεια η τιμή που έχει η μεταβλητή x_1 , πολύ εύκολα να προβλεφθεί με υψηλή ακρίβεια και η τιμή της x_2 και συνεπώς να μην γίνει χρήση και των δύο μεταβλητών στο μοντέλο, (Rencher & Schaalje, 2008, Κούτρας, Ευαγγελάρας, 2010)

7.4 Εμπειρική Διερεύνηση Ανάλυσης Παραγόντων Προσδιορισμού της αξίας αστικών ακινήτων της Λάρισας

7.4.1 Μεθοδολογία

Στην παρούσα διπλωματική εργασία σκοπός σε πρακτικό υπόβαθρο, όπως προαναφέρθηκε στην αντίστοιχη παράγραφο, είναι η εκτίμηση των προσδιοριστικών παραγόντων οι οποίοι διαμορφώνουν τις αξίες των αστικών ακινήτων στην Λάρισα. Ο αριθμός των βημάτων στην μεθοδολογία που εφαρμόστηκε καθορίζεται από την φύση της εκτίμησης και την συλλογή των στοιχείων, δεδομένων, που συγκεντρώθηκαν από την έρευνα πεδίου. Ειδικότερα περιέχεται το θεωρητικό υπόβαθρο, η περιγραφική και αναλυτική μέθοδος έρευνας, η συλλογή και η επεξεργασία των πρωτογενών και δευτερογενών, στοιχείων, δεδομένων και η εμπειρική ανάλυση.

Η συλλογή των δεδομένων, στοιχείων, πραγματοποιήθηκε κατόπιν συναντήσεων με επαγγελματίες μεσίτες, που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων της Λάρισας. Οι μεσίτες μου παρείχαν μία σειρά στοιχείων, αναφορικά με τις τιμές των ακινήτων, ανά συνοικία της πόλης της Λάρισας, εν σχέση με τους συγκεκριμένους παράγοντες που προσδιορίζουν τις τιμές των ακινήτων, οι οποίοι χρησιμοποιούνται στην παρούσα διπλωματική, από τα αρχεία δεδομένων που διατηρούσαν για τις τρέχουσες τιμές των ακινήτων και από την εμπειρία πάνω στο αντικείμενό τους. Για την επεξεργασία του συνόλου των στοιχείων, χρησιμοποιήθηκε το πρόγραμμα Excel.

Για την εμπειρική ανάλυση, γίνεται χρήση της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης. Για τις αναλύσεις στο σύνολό τους, χρησιμοποιούνται τα προγράμματα Excel και SPSS Statistics. Ειδικότερα η διαδικασία που ακολουθείται είναι η εξής:

- Επιλέγονται οι μεταβλητές
- Προσδιορίζεται το υπόδειγμα
- Πραγματοποιείται έλεγχος συσχετίσεων
- Πραγματοποιείται εκτίμηση του υποδείγματος

7.4.2 Δείγμα

Στην συγκεκριμένη διπλωματική εργασία, μελέτη περίπτωσης είναι η πόλη της Λάρισας. Η περιοχή δηλαδή στην οποία πραγματοποιήθηκε η έρευνα πεδίου, είναι αμιγώς η πόλη αυτή. Η μελέτη αφορά, τους παράγοντες που επιδρούν στις αξίες των αστικών ακινήτων, προς αγορά. Λαμβάνεται ως δεδομένο ότι οι παράγοντες που επιδρούν στις αξίες των ακινήτων προς αγορά, είναι όμοιοι με αυτούς που επιδρούν στις αξίες των ακινήτων προς ενοικίαση, (Dökmeci, Önder, Yavas 2003).

Η έρευνα διετελεσθει, μέσω συναντήσεων με μεσιτικά γραφεία της Λάρισας. Για την συλλογή των στοιχείων, παρασχέθηκαν αναλυτικά στοιχεία, αναφορικά με τις τρέχουσες τιμές των ακινήτων, της πόλης ανά συνοικία. Η πόλη της Λάρισας αποτελείται από 23 συνοικίες, οι οποίες είναι οι εξής: Αβέρωφ, Άγιος Αθανάσιος, Άγιος Αχίλλειος, Άγιος Θωμάς, Άγιος Κωνσταντίνος, Άγιος Νικόλαος, Άγιοι Σαράντα, Αμπελόκηποι, Ανθούπολη, Ηπειρώτικα, Ιπποκράτης, Λαχανόκηποι, Λιβαδάκι, Νέα Πολιτεία, Νέα Σμύρνη, Νεάπολη, Νεράιδα, Παπασταύρου, Πυροβολικά, Σταθμός, Φιλιπούπολη και Χαραυγή. Δηλαδή, ζητήθηκαν οι αξίες, τρέχουσες τιμές, των ακινήτων, για όλες τις χρήσεις κτιρίων, αμιγούς κατοικίας, εμπορείου – καταστήματα, υπηρεσίες – γραφεία και οικόπεδα (γη), ανά συνοικία σε συνάφεια με τις ανεξάρτητες μεταβλητές, παράγοντες, που θα αναλυθούν στην αντίστοιχη παράγραφο. Στόχο αποτελούσε η ύπαρξη ενός ικανοποιητικού μεγέθους δείγματος, προκειμένου να επιτευχθούν στατιστικές αναλύσεις.

Η έρευνα εκτελέσθηκε τον Απρίλιο του 2019 και το δείγμα ανέρχεται σε 500 ακίνητα από τις 23 αυτές συνοικίες της πόλης.

Χάρτης 7.2: Συνοικίες της Λάρισας



Πηγή: Δήμος Λάρισας

7.4.3 Δεδομένα εύρεσης πεδίου

Τα δεδομένα, στοιχεία που συλλέχθηκαν συνολικά από τις συναντήσεις με τα μεσιτικά γραφεία και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν στο συγκεκριμένο στατιστικό μοντέλο είναι τα εξής:

Πίνακας 7.3: Δεδομένα, μοντέλου γραφείων

Συνολικά ανά αξία ακινήτου(€)	εμβαδόν	απόσταση από το κέντρο	παλαιότητα	όροφος	συντελεστής δόμησης	θέα	εμπορικότητα	θέση στο ΟΤ(γρονικό ή μη)	ποιότητα περιβόλου-πράσινο	πλάτος δρόμου	Αξία σε €	ΜΤ
1(25-39) 2(40-59τ.μ) 3(60και άνω)	31	1(0-600m) 2(600-2500m) 3(2500και άνω)	1(0-10) 2(11-25) 3(25και άνω)	1 2 3 4 5 6 7 8 9	ΜΤ 0,4 0,6 0,8 1,2 1,4 1,6 1,8 2,4 2,9	ΜΤ 0 (καθόλου) 1 (μέτρια) 2 (πολύ)	ΜΤ 0 (καθόλου) 1 (μέτρια) 2 (πολύ)	ΜΤ 0 (καθόλου) 1 (μέτρια) 2 (πολύ)	ΜΤ 0 (καθόλου) 1 (μέτρια) 2 (πολύ)	1(προσπεύον) 2(δευτερεύον) 3(τριτεύον)	μέγιστη ελάχιστη	ΜΤ
Αβέρωφ		4800		2	1	1	1	1	1	5,5 m 3,5 m 2,5 m	650 450	550
Αγίος Αθανάσιος	42	850		3	1,5		1	2	1		1000 800	900
Αγίος Αγγελαίος	51	300		3	2	2,1	1	2	1		1000 800	900
Αγίος Γεώργιος	43	3400		3	1	1,15	0	1	1			700
Αγίος Θεοφάνης	29	3350		3	1	1,4	0	0	1			400
Αγίος Κωνσταντίνος	44	900		3	1,5	2,15	1	2	0		1000 800	900
Αγίος Νικόλαος	45	650		3	1,5	2,65	1	2	0		1000 800	900
Αγιοι Σωφάντα	41	700		3	1,5	1,9	1	2	1			700
Αιμιλιόκλητοι	32	1050		3	1	1,1	0	1	1			650
Ανθοπόλη	34	1850		3	1	1,15	1	1	1			500
Ημερόπηκα	31	3100		2	1	1,15	0	1	1			600
Ιπποκράτης	29	1650		3	1	1,2	2	0	2			500
Λαγανάκλητοι	31	2700		3	1	1,3	0	0	1			700
Λιβαδάκι	32	4200		2	1	1,15	2	1	2		650 450	550
Νέα Πολιτεία	50	4400		1	1	1	2	0	2			850
Νέα Σμύρνη	29	2700		3	1	1	0	0	1			400
Νεόπολη	51	3900		1	1	1,35	2	0	2			850
Νεράδα	37	1650		2	1	1,25	1	1	1			750
Πατισσάριου	34	2000		3	1	0,95	0	0	0			400
Πορτολάκι	31	3750		2	1	0,9	1	0	1		850 650	750
Σταθμός	38	1350		3	1	1,55	1	1	1		900 700	800
Φιλιππούπολη	35	3000		3	1	1,25	1	0	1		650 450	550
Χαραγή	33	3200		2	1	1,25	1	0	1			500

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 7.5: Δεδομένα, μοντέλου οικοπέδων

Συνία ανά αξία ακινήτου(€)	εμβαδόν	απόσταση από το κέντρο	συντελεστής δόμησης	θέα	εμπορικότητα	θέση στο ΟΤ(γωνικό ή μη)	ποιότητα περιβλάντος-πράσινο	πλάτος δρόμου	Αξία σε €
1(100-249τη) 2(250-399) 3(400και άνω)	M.T	1(0-600m) 2(600-2500m) 3(2500m και άνω)	M.T	0 (καθόλου) 1 (μέτρια) 2 (πολύ)	0 (καθόλου) 1 1 (μέτρια) 2 (πολύ)	0 (καθόλου) 1 (μέτρια) 2 (πολύ)	0 (καθόλου) 1 (μέτρια) 2 (πολύ)	M.T	μέγιστη ελάχιστη
Αθήνα	355		4800	1	1	1	1	3,5	500
Αγος Αθωνάσιος	201		850	1	1	1	1	3,5	200
Αγος Αγ.Παύλος	124		300	1	1	1	1	3,5	500
Αγος Γεώργιος	189		3400	0	1	1	1	3,5	200
Αγος Θεωδός	129		3350	0	0	0	1	3,5	900
Αγος Κωνσταντίνος	121		900	1	1	1	0	3,5	600
Αγος Νικόλαος	119		650	1	1	1	0	3,5	130
Αγος Σαράντα	128		700	1	1	1	1	3,5	70
Αμπελόκηποι	171		1050	0	1	1	1	3,5	130
Ανθούπολη	188		1850	1	1	1	1	3,5	70
Ημερόπολη	427		3100	0	1	1	0	3,5	800
Πανοράτης	174		1650	2	0	1	2	3,5	500
Λαγανάκη	255		2700	0	0	1	1	3,5	200
Λιθοδόξα	409		4200	2	1	1	2	3,5	500
Νέα Πολιτεία	407		4400	1	0	1	2	3,5	500
Νέα Σμύρνη	136		2700	0	0	1	1	3,5	200
Νέσπολη	419		3900	2	0	1	2	3,5	130
Νεράδα	279		1650	1	1	1	1	3,5	70
Πατισσάρι	151		2000	0	0	0	0	3,5	500
Πυροβολικά	157		3750	1	0	1	1	3,5	200
Σταθμός	129		1350	1	1	1	1	3,5	400
Φιλιππούπολη	253		3000	1	0	1	1	3,5	700
Χαραγή	255		3200	1	0	1	1	3,5	400

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

7.4.4 Επιλογή Μεταβλητών

Η κατασκευή του υποδείγματος έχει ως στόχο, την ανάλυση της συναρτησιακής σχέσης των αγοραίων αξιών των αστικών ακινήτων, εν σχέση με ένα πλήθος άλλων ανεξάρτητων μεταβλητών. Ειδικότερα, πρωτεύουσα σημασία αποτελεί, η διερεύνηση των παραγόντων που επιδρούν και διαμορφώνουν τις αγοραίες αξίες, των αστικών ακινήτων. Ο έλεγχος εστιάζεται, στο πώς, σε ποιόν βαθμό, με ποιόν τρόπο και αν ο κάθε παράγοντας που εξετάζεται επιδρά στις αγοραίες αξίες αυτών. Κατά συνέπεια, η αγοραία αξία ενός αστικού ακινήτου, οποιασδήποτε χρήσης, εάν είναι κτίριο, κατοικία, κατάστημα, γραφείο ή εάν είναι οικόπεδο, διαμορφώνεται από ένα πλήθος παραγόντων, οι οποίοι επιδρούν άμεσα ή έμμεσα στον τρόπο που γίνεται η επιλογή της αγοράς του συγκεκριμένου ακινήτου.

7.4.4.1 Αγοραία αξία ακινήτου ως εξαρτημένη μεταβλητή

Στο μοντέλο γραμμικής πολλαπλής παλινδρόμησης που εφαρμόζεται, ως εξαρτημένη μεταβλητή έχει οριστεί, η μεταβλητή αγοραία τιμή, αξία, αστικού ακινήτου. Η συγκεκριμένη μεταβλητή, είναι ποσοτική μεταβλητή και αφορά την αγοραία αξία, δηλαδή την εμπορική τιμή που καταβάλει ο υποψήφιος αγοραστής, για την αγορά του αστικού ακινήτου.

7.4.4.2 Ανεξάρτητες μεταβλητές

Ειδικότερα, οι παράγοντες που επιλέχτηκαν ως ανεξάρτητες μεταβλητές, αναλύονται στις προσεχείς παραγράφους.

7.4.4.2.1 Εμβαδόν

Το εμβαδόν είναι μία ποσοτική μεταβλητή. Μέσω αυτού, μετριέται το μέγεθος του ακινήτου, σε τετραγωνικά μέτρα. Αποτελεί πρωταρχικής σημασίας παράγοντας, για την επιλογή ενός ακινήτου και σχετίζεται με το μέγεθος που επιθυμεί ο εκάστοτε υποψήφιος αγοραστής, για το κτίριο που σκοπεύει να αγοράσει, ανάλογα με την χρήση του ή αντίστοιχα με το μέγεθος του οικοπέδου που επιθυμεί. Κατά κανόνα, όσο πιο

μεγάλο το εμβαδόν του ακινήτου, τόσο πιο ακριβό είναι. Αυτό δεν σημαίνει ότι και ένα πολύ μικρό σε μέγεθος τετραγωνικών μέτρων ακίνητο, δεν μπορεί να έχει πολύ υψηλή αγοραία αξία, καθώς αυτήν σχετίζεται άμεσα και από μία πληθώρα άλλων παραγόντων, που αναλύονται παρακάτω.

7.4.4.2 Απόσταση από το κέντρο

Η απόσταση από το κέντρο, είναι μία ποσοτική μεταβλητή και εκφράζεται σε μέτρα (m). Συγκεκριμένα για την πόλη της Λάρισας, ως σημείο αφετηρίας του ιστορικού κέντρου, λαμβάνεται η κεντρική πλατεία και ειδικότερα η οδός Μεγάλου Αλεξάνδρου στο ύψος της διασταύρωσης, επί της οδού Ρούσβελτ. Η ανεξάρτητη μεταβλητή, απόσταση από το κέντρο, ως παράγοντας, είναι βαρύνουσα σημασίας για την επιλογή του ακινήτου που σκοπεύει να αγοράσει κάποιος, ιδίως για όσους θέλουν να έχουν πρόσβαση στο ιστορικό κέντρο, στις υπηρεσίες και εν γένει στην κάλυψη αναγκών που εξυπηρετούνται σε αυτό, εάν μάλιστα επρόκειτο περί κατοικίας ή οικοπέδου αλλά και για την εγκατάσταση κάποιας υπηρεσίας, γραφείου ή καταστήματος.

7.4.4.3 Παλαιότητα

Η μεταβλητή παλαιότητα, στην παρούσα διπλωματική εργασία, λόγω έλλειψης ακριβών στοιχείων αναφορικά με την παλαιότητα του κάθε κτιρίου, του δείγματος, ανά συνοικία, λαμβάνεται ως ποιοτική μεταβλητή της μορφής, 1/2/3. Συγκεκριμένα, 1 για κτίρια από 0, δηλαδή νεόδμητα, έως 10 έτη, 2 για κτίρια από 11 έως 25 έτη και 3 στα παλαιά κτίρια, από 25 έτη και άνω. Για την παλαιότητα των κτιρίων ανά συνοικία, λήφθηκε υπόψιν η αντιληπτική εκτίμηση κατά την διάρκεια της έρευνας πεδίου, αλλά και η εμπειρία και τα στοιχεία που μου παρείχαν και διέθεταν υπό την κατοχή τους, από το αρχείο τους, τα μεσιτικά γραφεία. Η ανεξάρτητη μεταβλητή παλαιότητα κτιρίου, αποτελεί και αυτήν ένας παράγοντας πρωταρχικής σημασίας, για την επιλογή της αγοράς κτιρίου, ανάλογα με τις προτιμήσεις, τις ανάγκες, τις προτεραιότητες του εκάστοτε αγοραστή και την χρήση που δίδεται σε αυτό.

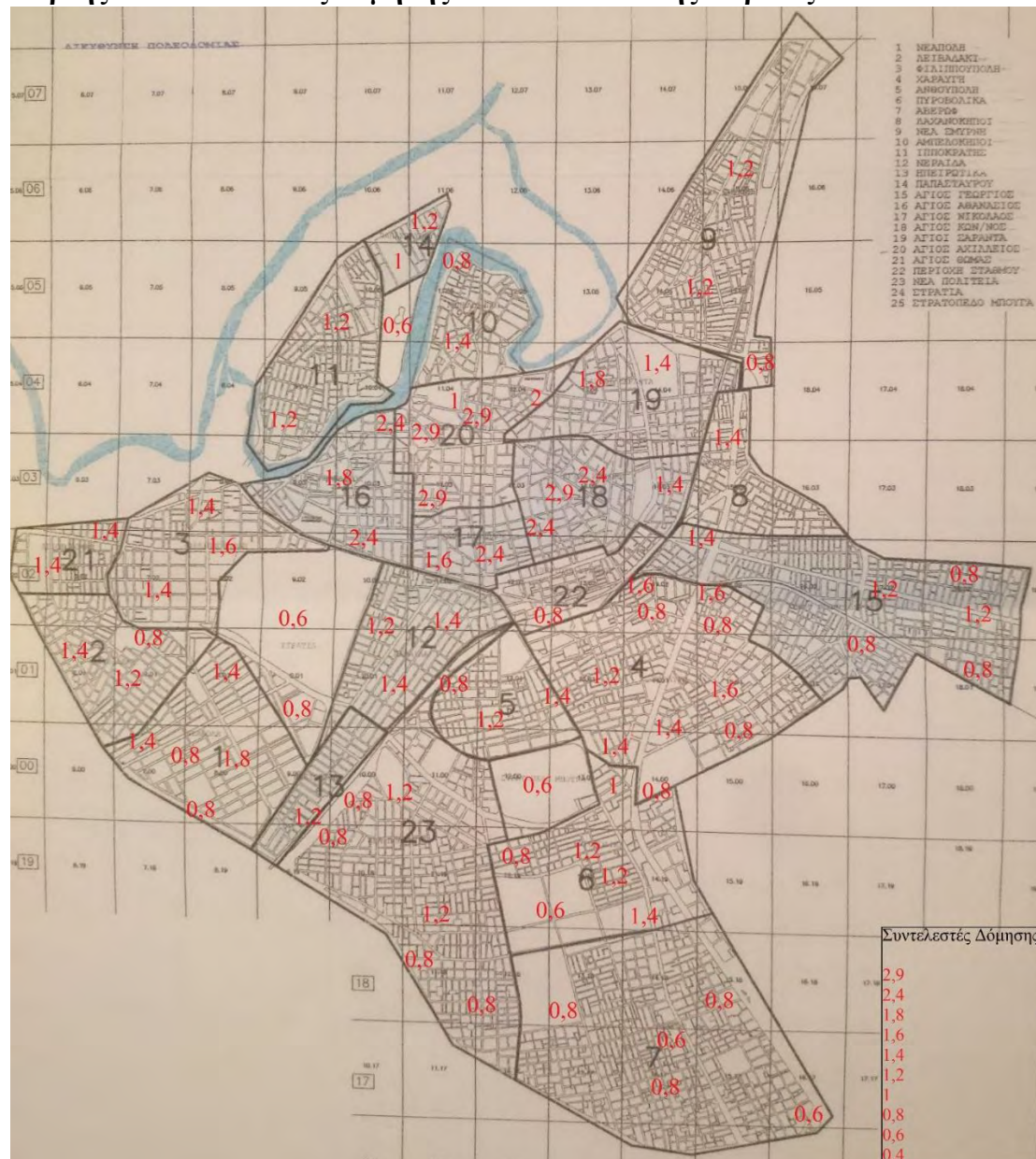
7.4.4.2.4 Όροφος

Η ανεξάρτητη μεταβλητή όροφος, είναι μία ποσοτική μεταβλητή, η οποία διαφέρει ανάλογα με το είδος του κτιρίου, εάν δηλαδή είναι πολυκατοικία ή μονοκατοικία. Είναι άμεσα συνυφασμένη, με το ποσοστό κάλυψης των κτιρίων της πόλης της Λάρισας, που ανέρχεται στο 0,6 ή 60% επί της συνολικής επιφάνειας του οικισμού και στους συντελεστές δόμησης που επικρατούν στα διάφορα οικοδομικά τετράγωνα, ανά συνοικία της πόλης. Επίσης, η σημασία της μεταβλητής του ορόφου, σχετίζεται άμεσα και με την χρήση που έχει το κάθε κτίριο, καθώς διαφορετική σημασία έχει για τις κατοικίες και άλλη για τα καταστήματα και τα γραφεία ως προς την επιλογή αυτού. Ακόμη, ο συγκεκριμένος παράγοντας, σχετίζεται και με την κάθε συνοικία, καθώς υπάρχει διαφορετική διαβάθμιση κτιρίων, μονοκατοικίες πολυκατοικίες ανά συνοικία της πόλης.

7.4.4.2.5 Συντελεστής Δόμησης

Ο συντελεστής δόμησης, είναι μία ποσοτική μεταβλητή. Στην πόλη της Λάρισας, οι συντελεστές δόμησης, διαχωρίζονται έντονα, καθώς είναι χωρισμένοι σε τομείς ανεξάρτητα από τα όρια που έχουν οι συνοικίες. Οι συντελεστές δόμησης στην συγκεκριμένη πόλη, κυμαίνονται από 2,9 έως 0,4, υπάρχει δηλαδή μία έντονη διαβάθμιση. Οι μεγάλοι συντελεστές δόμησης, επικρατούν ως επί το πλείστον σε συνοικίες που βρίσκονται στο κέντρο της πόλης όπως ο Άγιος Αχίλλειος, ο Άγιος Κωνσταντίνος, ο Άγιος Νικόλαος και στα κεντρικά σημεία (πόλους) της πόλης, όπως οι Άγιοι Σαράντα. Οι μικροί συντελεστές δόμησης, επικρατούν σε περιοχές επέκτασης και εν γένει περιφερειακά της πόλης και είναι 0,4, 0,6, 0,8 όπως σε συνοικίες του τύπου Αβέρωφ, Πυροβολικά, Παπασταύρου, κ.α.

Χάρτης 7.3: Συντελεστές Δόμησης των Συνοικιών της Λάρισας



Πηγή: Δήμος Λάρισας, Ιδία επεξεργασία

7.4.4.2.6 Θέα

Η ανεξάρτητη μεταβλητή θέα, είναι μία ποιοτική μεταβλητή της μορφής 1/2/3. Σχετίζεται με την θέα που έχει το ακίνητο, δηλαδή εάν το ακίνητο διαθέτει ευρεία εικόνα σε ανοιχτούς, ελεύθερους χώρους ή σε ακάλυπτους και κλειστούς. Η θέα επίσης είναι ένας παράγοντας ο οποίος σχετίζεται με την αρέσκεια του υποψήφιου αγοραστή, αλλά και την χρήση που δίδεται στο ακίνητο. Ακόμη, ο συγκεκριμένος παράγοντας ασκεί έντονη επιρροή στην μεταβολή της αξίας, τιμής, του ακινήτου καθώς στην ίδια

περιοχή, στην ίδια συνοικία, η ύπαρξη ή μη ή η περιορισμένη θέαση σε ανοιχτούς χώρους, διαμορφώνει έντονα και την τιμή, αγοραία αξία, του ακινήτου.

7.4.4.2.7 Εμπορικότητα

Η μεταβλητή εμπορικότητα, είναι και αυτήν μία ποιοτική μεταβλητή, που έχει την μορφή 1/2/3 και εκφράζει, το μέγεθος της εμπορικότητας στο σημείο που βρίσκεται το ακίνητο, κτίριο ή οικόπεδο. Στην πόλη της Λάρισας, υψηλή εμπορικότητα, παρουσιάζεται σε συνοικίες, ιδίως του κέντρου, Άγιος Αχίλλειος, Άγιος Νικόλαος, μέτρια εμπορικότητα σε συνοικίες όπως Άγιος Γεώργιος, Άγιοι Σαράντα, Σταθμός, Ανθούπολη, κ.α. και καθόλου σε συνοικίες του τύπου Άγιος Θωμάς, Παπασταύρου. Ο παράγοντας εμπορικότητα, διαδραματίζει καθοριστική σημασία, ιδίως σε κτίρια με χρήση καταστήματα και γραφεία.

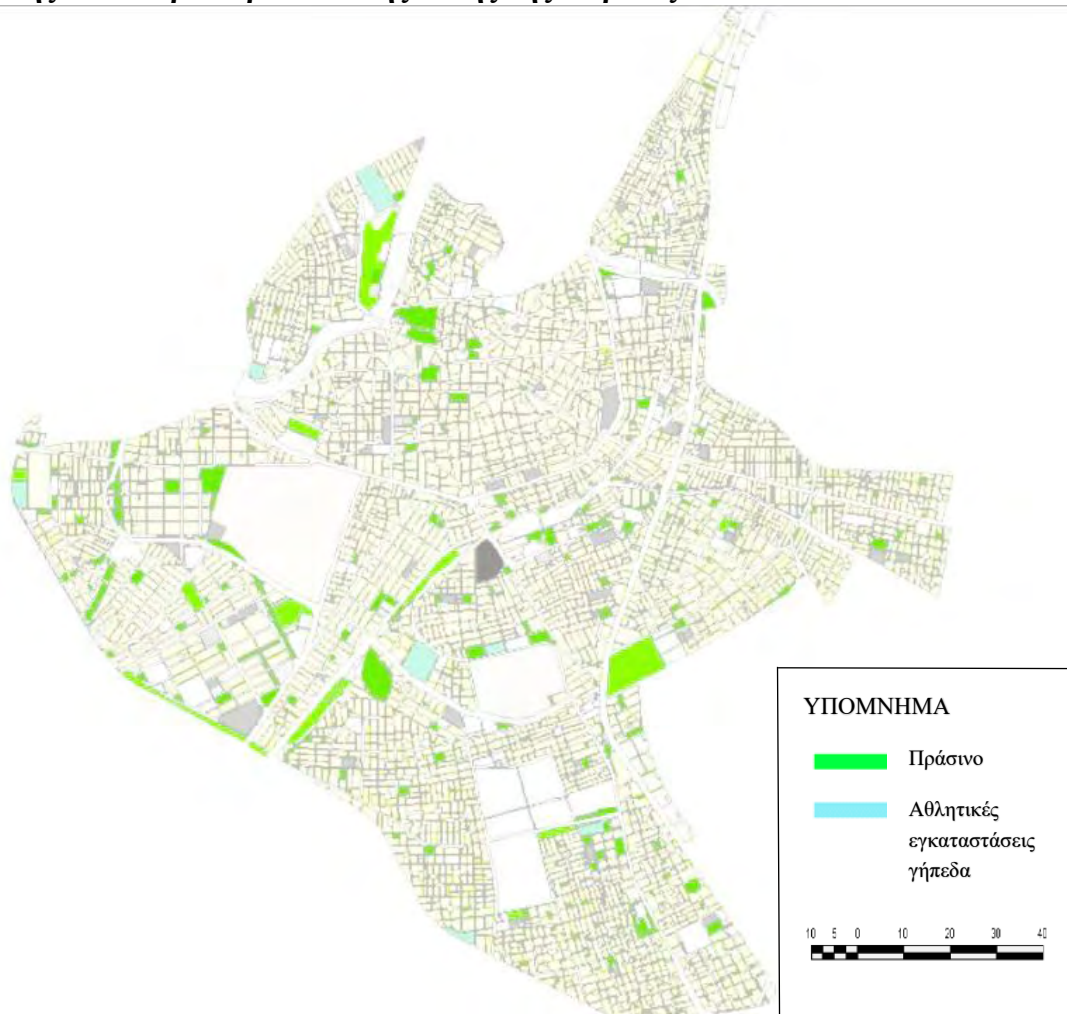
7.4.4.2.8 Θέση στο Οικοδομικό Τετράγωνο

Η ανεξάρτητη μεταβλητή θέση στο Οικοδομικό Τετράγωνο, λαμβάνεται ως ποιοτική μεταβλητή της μορφής 1/2/3. Η μεταβλητή θέση στο Οικοδομικό Τετράγωνο, εκφράζεται με το εάν το κτίριο ή το οικόπεδο είναι γωνιακό ή μη και σε τί βαθμό είναι γωνιακό, δηλαδή εάν είναι περικλειόμενο από δύο ή και περισσότερα οδικά δίκτυα (δρόμους). Η θέση του ακινήτου στο Οικοδομικό Τετράγωνο, εάν είναι γωνιακό ή μη αυξομειώνει απότομα και την τιμή, αγοραία αξία αυτού, είτε είναι κτίριο οποιασδήποτε χρήσης, είτε είναι οικόπεδο.

7.4.4.2.9 Ποιότητα Περιβάλλοντος – Πράσινο

Η ανεξάρτητη μεταβλητή ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο, είναι επίσης ποιοτική μεταβλητή που έχει την μορφή 1/2/3. Η μεταβλητή αυτήν, εκφράζεται με το εάν υπάρχουν ή όχι και σε τί βαθμό χώροι πρασίνου, πάρκα, και εν γένει την περιβαλλοντική κατάσταση του ευρύτερου χώρου, όπου βρίσκεται το ακίνητο. Εις ότι αφορά την περιβαλλοντική προστασία της πόλης, υπάρχει μονάδα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων. Η ανακύκλωση των απορριμμάτων είναι σε ικανοποιητική κατάσταση, δημιουργώντας στην πόλη μία ομοιογενή κατάσταση, επαρκούς προστασίας, (Κούγκολος, 2000).

Χάρτης 7.4: Χώροι Πρασίνου της πόλης της Λάρισας



Πηγή: Δήμος Λάρισας, Ίδια επεξεργασία

7.4.4.2.10 Πλάτος Δρόμου

Το πλάτος δρόμου, στην παρούσα διπλωματική εργασία, λαμβάνεται ως ποιοτική μεταβλητή, εκφράζεται σε μέτρα (m) και κυμαίνεται από 2,5 έως 5,5 μέτρα, κατά προσέγγιση. Το πλάτος δρόμου, σχετίζεται με το είδος του οδικού δικτύου στο οποίο ή στα οποία βρίσκεται το ακίνητο, δηλαδή εάν είναι πρωτεύον, δευτερεύον ή τριτεύον. Ως παράγοντας διαδραματίζει βαρύνουσα σημασία στην διακύμανση της αξίας του ακινήτου, ιδίως στις περιπτώσεις κτιρίων που έχουν χρήση κατάστημα και γραφείο και στην περίπτωση των οικοπέδων.

7.4.5 Προσδιορισμός του Υποδείγματος

Κατά την κατασκευή του υποδείγματος ενσωματώνονται, ο σχηματισμός της βάσης δεδομένων, ο προσδιορισμός του τύπου που θα έχει η εξίσωση, όπου επιβάλλεται ο μετασχηματισμός των μεταβλητών, ο έλεγχος και ο προσδιορισμός της εξίσωσης, σε καθένα από τα μοντέλα.

Στους πίνακες που παρατίθενται, στις προσεχείς παραγράφους, δίνονται στον καθένα ανά μοντέλο, τα περιγραφικά στοιχεία της εκάστοτε μεταβλητής, το μέγεθος των υποδειγμάτων, οι ελάχιστες και οι μέγιστες τιμές, καθώς και η μέση τιμή. Στην ανάλυση των υποδειγμάτων, δεν έχουν παρατηρηθεί λανθασμένες ή κενές εγγραφές.

7.4.5.1 Προσδιορισμός Υποδείγματος Μοντέλου Κατοικιών

Πίνακας 7.6: Περιγραφικά στοιχεία, Descriptive Statistics, μεταβλητών, Μοντέλου Κατοικιών

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Συνίκια ανά αξία ακιν/του (€)	23	600	1250	1010,87	178,985
εμβαδόντ.μ	23	61,00	122,00	77,7826	13,95433
απόστασηαπότοκέντρομ	23	300,00	4800,00	2410,8696	1351,25838
παλαιότητα	23	1,00	3,00	2,5217	,73048
όροφος	23	1,00	7,00	3,1087	1,94210
συντελεστήςδόμησης	23	,90	2,65	1,3913	,46555
θέα	23	,00	2,00	,8696	,69442
εμπορικότητα	23	,00	2,00	,7826	,79524
θέσηστοΟΤγωνιακόήμη	23	,00	1,00	,9130	,28810
ποιότηταπεριβάλλοντοςπρ άστυ	23	,00	2,00	1,0000	,60302
πλάτοςδρόμουμ	23	2,50	5,50	3,6739	,77765
Valid N (listwise)	23				

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Η εξίσωση της παλινδρόμησης του μοντέλου των κατοικιών, της συναρτησιακής σχέση είναι η εξής:

$αξία\ κατοικίας = α_0 + α_1(εμβαδόν) + α_2(απόσταση\ από\ το\ κέντρο) + α_3(παλαιότητα) + α_4(όροφος) + α_5(συντελεστής\ δόμησης) + α_6(θέα) + α_7(εμπορικότητα) + α_8(θέση\ στο\ Ο.Τ\ γωνιακό\ ή\ μη) + α_9(ποιότητα\ περιβάλλοντος - πράσινο) + α_{10}(πλάτος\ δρόμου)$

7.4.5.2 Προσδιορισμός Υποδείγματος Μοντέλου Γραφείων

Πίνακας 7.7: Περιγραφικά στοιχεία, Descriptive Statistics, μεταβλητών, Μοντέλου Γραφείων

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Συνκίσανασξίαακιντου	23	400	900	665,22	173,490
εμβαδόντ.μ	23	29,00	51,00	37,0870	7,31072
απόστασηαπότοκέντροm	23	300,00	4800,00	2410,8696	1351,25838
παλαιότητα	23	1,00	3,00	2,5652	,66237
όροφος	23	1,00	2,00	1,1304	,27041
συντελεστήςδόμησης	23	,90	2,65	1,3913	,46555
θέα	23	,00	2,00	,8696	,69442
εμπορικότητα	23	,00	2,00	,7826	,79524
θέσηστοΟΤγωνιακόήμη	23	,00	1,00	,9130	,28810
ποιότηταπεριβάλλοντοςπρ άσινο	23	,00	2,00	1,0000	,60302
πλάτοςδρόμουm	23	2,50	5,50	3,6739	,77765
Valid N (listwise)	23				

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Η εξίσωση της παλινδρόμησης του μοντέλου των γραφείων, της συναρτησιακής σχέση είναι η εξής:

$Αξία\ γραφείου = α_0 + α_1(εμβαδόν) + α_2(απόσταση\ από\ το\ κέντρο) + α_3(παλαιότητα) + α_4(όροφος) + α_5(συντελεστής\ δόμησης) + α_6(θέα) + α_7(εμπορικότητα) + α_8(θέση\ στο\ Ο.Τ\ γωνιακό\ ή\ μη) + α_9(ποιότητα\ περιβάλλοντος - πράσινο) + α_{10}(πλάτος\ δρόμου)$

7.4.5.3 Προσδιορισμός Υποδείγματος Μοντέλου Καταστημάτων

Πίνακας 7.8: Περιγραφικά στοιχεία, Descriptive Statistics, μεταβλητών, Μοντέλου Καταστημάτων

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Συνκία ανά αξία ακινήτου	23	250	9000	2195,65	2440,143
εμβαδόντ.μ	23	25,00	59,00	41,1304	8,89486
απόσταση από το κέντρο	23	300,00	4800,00	2410,8696	1351,25838
παλαιότητα	23	1,00	3,00	2,5652	,66237
συντελεστής δόμησης	23	,90	2,65	1,3913	,46555
θέα	23	,00	2,00	,8696	,69442
εμπορικότητα	23	,00	2,00	,7826	,79524
θέση στο Ο.Τ.γωνιακό ή μη	23	,00	1,00	,9130	,28810
ποιότητα περιβάλλοντος - πράσινο	23	,00	2,00	1,0000	,60302
πλάτος δρόμου	23	2,50	5,50	3,6739	,77765
Valid N (listwise)	23				

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Η εξίσωση της παλινδρόμησης του μοντέλου των καταστημάτων, της συναρτησιακής σχέσης είναι η εξής:

$$\begin{aligned}
 \text{Αξία καταστήματος} = & a_0 + a_1(\text{εμβαδόν}) + a_2(\text{απόσταση από το κέντρο}) + \\
 & a_3(\text{παλαιότητα}) + a_4(\text{συντελεστής δόμησης}) + a_5(\text{θέα}) + a_6(\text{εμπορικότητα}) + a_7 \\
 & (\text{θέση στο Ο.Τ.γωνιακό ή μη}) + a_8(\text{ποιότητα περιβάλλοντος - πράσινο}) + a_9(\text{πλάτος} \\
 & \text{δρόμου})
 \end{aligned}$$

7.4.5.4 Προσδιορισμός Υποδείγματος Μοντέλου Οικοπέδων

Πίνακας 7.9: Περιγραφικά στοιχεία, Descriptive Statistics, μεταβλητών, Μοντέλου Οικοπέδων

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Συνκίστανάξιασκιντου	23	100	750	330,43	195,831
εμβαδόντ.μ	23	119,00	427,00	225,0435	107,59625
απόστασηαπότοκέντρομ	23	300,00	4800,00	2410,8696	1351,25838
συντελεστήςδόμησης	23	,90	2,65	1,3913	,46555
θέα	23	,00	2,00	,8696	,69442
εμπορικότητα	23	,00	2,00	,7826	,79524
θέσηστοΟΤγωνιακόμη	23	,00	1,00	,9130	,28810
ποιότηταπεριβάλλοντοςπράσινο	23	,00	2,00	1,0000	,60302
πλάτοςδρόμουμ	23	2,50	5,50	3,6739	,77765
Valid N (listwise)	23				

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Η εξίσωση της παλινδρόμησης του μοντέλου των οικοπέδων, της συναρτησιακής σχέση είναι η εξής:

$$Αξία\ οικοπέδου = a_0 + a_1(εμβαδόν) + a_2(απόσταση\ από\ το\ κέντρο) + a_3(συντελεστής\ δόμησης) + a_4(θέα) + a_5(εμπορικότητα) + a_6(θέση\ στο\ Ο.Τ\ γωνιακό\ ή\ μη) + a_7(ποιότητα\ περιβάλλοντος - πράσινο) + a_8(πλάτος\ δρόμου)$$

7.4.6 Έλεγχος Συσχετίσεων

Όπως προαναφέρθει και σε προηγούμενη παράγραφο, κατά την εφαρμογή της παλινδρόμησης, πρωταρχικό ζήτημα είναι και αυτό των συσχετίσεων ανάμεσα στις ανεξάρτητες μεταβλητές. Παρακάτω, παρουσιάζονται ανά μοντέλο παλινδρόμησης, κατοικίες, γραφεία, καταστήματα, οικόπεδα τα αποτελέσματα των συσχετίσεων, όλων των ανεξάρτητων μεταβλητών, συντελεστής Pearson. Οι συγκεκριμένοι πίνακες, είναι πίνακες διπλής εισόδου. Οι τιμές της διαγωνιού, έχουνε πάντοτε τιμή 1 διότι αυτήν η τιμή είναι η τιμή συσχέτισης που έχει η κάθε ανεξάρτητη μεταβλητή, με τον εαυτό της.

7.4.6.1 Έλεγχος Συσχετίσεων Μοντέλου Κατοικιών

Πίνακας 7.10: Αποτελέσματα Συσχετίσεων, Correlations, Μοντέλου Κατοικιών

	Συνκία ανά αξία ακινήτου (€)	εμβαδόνι μ	απόσταση από το κέντρο	παλαιότητα	όροφος	συνελεστής δόμησης	θέα	εμπορικότητα	θέσπιστο ΟΤΥω για κωλήμη	ποιότητα περιβαλλοντικής συνο	πλάτος δρόμου (μ)
Συνκία ανά αξία ακινήτου (€)	1	,505*	-,360	-,167	,621**	,581**	,323	,592**	,636**	,042	,100
		,014	,091	,446	,002	,004	,133	,003	,001	,849	,650
εμβαδόνι μ		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		1	,238	-,702**	-,062	,014	,522*	,000	,312	,400	-,168
		,014	,275	,000	,779	,949	,011	,999	,148	,059	,443
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
απόσταση από το κέντρο		-,360	,238	1	-,462*	-,696**	,149	-,643**	-,062	,418	,184
		,091	,275		,026	,000	,496	,001	,780	,047	,400
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
παλαιότητα		-,167	-,702**	1	,439*	,355	-,218	,204	-,207	-,310	,073
		,446	,000	,026	,036	,097	,317	,350	,344	,151	,740
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
όροφος		,621**	-,062	-,439*	1	,912**	,062	,825**	,261	-,388	-,194
		,002	,779	,000	,036	,000	,780	,000	,228	,067	,376
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
συνελεστής δόμησης		,581**	-,696**	-,355	,912**	1	,116	,768**	,147	-,356	-,228
		,004	,949	,000	,097	,000	,599	,000	,504	,095	,296
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
θέα		,323	,522*	,149	-,218	,116	1	,029	,395	,651**	-,040
		,133	,011	,496	,317	,599	,897	,062	,001	,855	,855
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
εμπορικότητα		,592**	,000	-,643**	,204	,825**	,029	1	,311	-,379	-,304
		,003	,999	,001	,350	,000	,897		,149	,074	,159
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
θέσπιστο ΟΤΥω για κωλήμη		,636**	,312	-,062	-,207	,147	,395	,311	1	,262	,071
		,001	,148	,780	,344	,504	,062	,149	,228	,749	,749
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
ποιότητα περιβαλλοντικής συνο		,042	,400	,418*	-,310	-,368	,651**	-,379	,262	1	,097
		,849	,059	,047	,151	,067	,001	,074	,228		,660
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
πλάτος δρόμου (μ)		,100	-,168	,184	,073	-,194	-,040	-,304	,071	,097	1
		,650	,443	,400	,740	,376	,855	,159	,749	,660	
		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ειδικότερα, βάση του πιο πάνω πίνακα, μεταξύ των ανεξάρτητων μεταβλητών υψηλής σημαντικότητας, επίδρασης στην εξαρτημένη, παρατηρείται υψηλή συσχέτιση στις μεταβλητές όροφος και συντελεστής δόμησης, με συντελεστή συσχέτισης $r = 0,621 > 0,5$ και $r = 0,581 > 0,5$ αντίστοιχα. Οι δύο αυτές ανεξάρτητες μεταβλητές, παρουσιάζουν υψηλό ποσοστό συσχέτισης, εμφανίζοντας το φαινόμενο της πολυσυγγραμικότητας. Αυτό σημαίνει ότι εφόσον είναι γνωστές με ακρίβεια οι τιμές της μίας εκ των δύο αυτών ανεξάρτητων μεταβλητών, μπορούμε να προβλέψουμε με ακρίβεια και τις τιμές της άλλης και συνεπώς θα μπορούσε η μία εκ των δύο ανεξάρτητων μεταβλητών, να παραληφθεί.

7.4.6.2 Έλεγχος Συσχετίσεων Μοντέλου Γραφείων

Πίνακας 7.11: Αποτελέσματα Συσχετίσεων, Correlations, Μοντέλου Γραφείων

	Συνκλιση ανά αξία ακινήτου	εμβαδόν γ.μ	απόσταση από το κέντρο	παλαιότητα	όροφος	συντελεστής δόμησης	θέα	εμπορικότητα	θέση στο ΟΤ.Γ. για ακίνητο	ποιότητα περιβάλλοντος γ.μ	πάτωμα ορόφου
	1	,796**	-,349	-,177	,586**	,632**	,338	,569**	,482*	-,022	,097
		,000	,103	,419	,003	,001	,115	,005	,020	,922	,658
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		,796**	-,243	-,245	,592**	,552**	,396	,441*	,241	,082	-,203
		,000	,264	,259	,003	,006	,061	,035	,268	,708	,354
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		-,349	1	-,670**	-,670**	-,696**	,149	-,643**	-,062	,418*	,184
		,103	,264	,000	,000	,000	,496	,001	,780	,047	,400
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		-,177	-,670**	1	,331	,370	-,524*	,330	-,207	-,455*	-,023
		,419	,259	,000	,123	,082	,010	,124	,343	,029	,917
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		,586**	,592**	-,670**	1	,840**	,095	,772**	,152	-,279	-,221
		,003	,003	,000	,123	,000	,667	,000	,488	,198	,311
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		,632**	-,696**	,370	,840**	1	,116	,768**	,147	-,356	-,228
		,001	,006	,000	,082	,000	,599	,000	,504	,095	,296
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		,338	,396	,149	-,524*	,095	1	,029	,395	,651**	-,040
		,115	,061	,496	,010	,667	,010	,897	,062	,001	,855
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		,569**	-,643**	,496	,330	,772**	,029	1	,311	-,379	-,304
		,005	,035	,001	,124	,000	,897	,000	,149	,074	,159
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		,482*	,241	-,062	-,207	,147	,395	,311	1	,262	,071
		,020	,268	,780	,343	,488	,062	,149	,228	,749	,749
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		-,022	,082	,418*	-,455*	-,279	,651**	-,379	,262	1	,097
		,922	,708	,047	,029	,198	,001	,074	,228	,660	,660
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
		,097	-,203	,184	-,023	-,221	-,040	-,304	,071	,097	1
		,658	,364	,400	,917	,311	,855	,159	,749	,660	,660
	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, στο μοντέλο παλινδρόμησης γραφείων, ανάμεσα στις ανεξάρτητες μεταβλητές υψηλής σημαντικότητας, επίδρασης στην εξαρτημένη

μεταβλητή, υψηλή συσχέτιση υποδεικνύεται στις μεταβλητές εμβαδόν, συντελεστής δόμησης και εμπορικότητα, με συντελεστές συσχέτισης αντίστοιχα $r = 0,796 > 0,5$, $r = 0,632 > 0,5$ και $r = 0,569 > 0,5$. Στις ανεξάρτητες αυτές μεταβλητές, εμφανίζεται το φαινόμενο της πολυσυγγραμμικότητας, που σημαίνει ότι εφόσον είναι γνωστές με ακρίβεια οι τιμές τις μίας, θα μπορούσαν να παραληφθούν οι τιμές των υπόλοιπων δύο.

7.4.6.3 Έλεγχος Συσχετίσεων Μοντέλου Καταστημάτων

Πίνακας 7.12: Αποτελέσματα Συσχετίσεων, Correlations, Μοντέλου Καταστημάτων

	Συγκρισιμότητα ακινήτου	εμβαδόν μ	απόσταση από το κέντρο	παλαίτητα	συντελεστής όμισης	θέα	εμπροκότητα	θέση στο ΟΤ/ω γκόμη	ποιότητα περι- βλίου	πλάτος δρόμου
Συγκρισιμότητα	1	,768**	-,667**	,336	,905**	,110	,808**	,235	-,348	-,222
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)		,000	,001	,117	,000	,619	,000	,280	,104	,308
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
εμβαδόν μ	,768**	1	-,417*	-,113	,681**	,489*	,608**	,413	,093	-,194
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,000	,047	,000	,606	,000	,018	,002	,050	,672	,375
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
απόσταση από κέντρο	-,667**	-,417*	1	-,670**	-,696**	,149	-,643**	-,062	,418*	,184
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,001	,047	,000	,000	,000	,496	,001	,780	,047	,400
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
παλαίτητα	,336	-,113	-,670**	1	,370	-,524*	,330	-,207	-,455*	-,023
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,117	,606	,000	,082	,010	,124	,343	,029	,917	,917
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
συντελεστής όμισης	,905**	,681**	-,696**	,370	1	,116	,768**	,147	-,356	-,228
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,000	,000	,000	,082	,599	,000	,000	,504	,095	,296
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
θέα	,110	,489*	,149	-,524*	,116	1	,029	,395	,651**	-,040
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,619	,018	,496	,010	,599	,897	,897	,062	,001	,855
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
εμπροκότητα	,808**	,608**	-,643**	,330	,768**	,029	1	,311	-,379	-,304
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,000	,002	,001	,124	,000	,897	,897	,149	,074	,159
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
θέση στο ΟΤ/ωγκόμη	,235	,413	-,062	-,207	,147	,395	,311	1	,262	,071
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,280	,050	,780	,343	,504	,062	,149	,228	,228	,749
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
ποιότητα περιβλίου	-,348	,093	,418*	-,455*	-,356	,651**	-,379	,262	1	,097
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,104	,672	,047	,029	,095	,001	,074	,228	,228	,660
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
πλάτος δρόμου	-,222	-,194	,184	-,023	-,228	-,040	-,304	,071	,097	1
Pearson Correlation										
Sig. (2-tailed)	,308	,375	,400	,917	,296	,855	,159	,749	,660	,660
N	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Στο μοντέλο παλινδρόμησης καταστημάτων, μεταξύ των ανεξάρτητων μεταβλητών υψηλής σημαντικότητας και επίδρασης στην εξαρτημένη μεταβλητή, με βάση τον πιο πάνω πίνακα, υψηλή συσχέτιση εμφανίζουν οι μεταβλητές εμβαδόν, απόσταση από το κέντρο, συντελεστής δόμησης και εμπορικότητα με συντελεστές συσχέτισης αντίστοιχα $r = 0,768 > 0,5$, $r = 0,667 > 0,5$, $r = 0,905 > 0,5$ και $r = 0,808 > 0,5$, προκαλώντας το φαινόμενο της πολυσυγγραμικότητας. Και σε αυτό το μοντέλο, εφόσον είναι γνωστές με ακρίβεια οι τιμές της μίας ανεξάρτητης μεταβλητής, θα μπορούσαν να παραληφθούν οι τιμές των υπόλοιπων τριών.

7.4.6.4 Έλεγχος Συσχετίσεων Μοντέλου Οικοπέδων

Πίνακας 7.13: Αποτελέσματα Συσχετίσεων, Correlations, Μοντέλου Οικοπέδων

	Συνκρίσιμότητα ακινήτου	εμβαδόν μ	απόσταση από το κέντρο	συντελεστής δ όμισης	θέα	εμπορικότητα	έεση στο ΟΤΓ για κλήμη	ποιότητα περι- βάλλοντος	πλάτος δρόμου
Συνκρίσιμότητα ακινήτου	1	-.133	-.514*	.694**	.381	.672**	.331	-.173	-.171
		.547	.012	.000	.072	.000	.123	.429	.436
εμβαδόν μ	23	1	.694**	-.421*	.381	-.275	.249	.414*	-.059
		.547	.000	.045	.073	.204	.251	.050	.790
απόσταση από το κέντρο	23	.694**	1	-.696**	.149	-.643**	-.062	.418*	.184
		.000	.000	.000	.496	.001	.780	.047	.400
συντελεστής δ όμισης	23	-.421*	-.696**	1	.116	.768**	.147	-.356	-.228
		.045	.000	.000	.599	.000	.504	.095	.296
θέα	23	.381	.149	.116	1	.029	.395	.651**	-.040
		.073	.496	.599	.897	.897	.062	.001	.855
εμπορικότητα	23	-.275	-.643**	.768**	.029	1	.311	-.379	-.304
		.204	.001	.000	.897	.897	.149	.074	.159
έεση στο ΟΤΓ για κλήμη	23	.331	.123	.147	.311	.23	1	.262	.071
		.429	-.062	.147	.395	.311	.149	.228	.749
ποιότητα περι- βάλλοντος	23	.414*	.418*	-.356	.651**	-.379	.262	1	.097
		.050	.047	.095	.001	.074	.228	.660	.660
πλάτος δρόμου	23	-.059	.184	-.228	-.040	-.304	.071	.097	1
		.790	.400	.296	.855	.159	.749	.660	.660
	23	.23	.23	.23	.23	.23	.23	.23	.23

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως υποδηλώνεται και στον παραπάνω πίνακα μεταξύ των ανεξάρτητων μεταβλητών υψηλής σημαντικότητας στην εξαρτημένη μεταβλητή, υψηλή συσχέτιση υπάρχει στις μεταβλητές, συντελεστής δόμησης και εμπορικότητας με συντελεστές συσχέτισης αντίστοιχα, $r = 0,694 > 0,5$ και $r = 0,672 > 0,5$, προκαλώντας το φαινόμενο της πολυσυγγραμικότητας. Κάτι που σημαίνει ότι αφού είναι γνωστές οι τιμές της μίας εκ των δύο ανεξάρτητων μεταβλητών, μπορούν να παραληφθούν οι τιμές της άλλης.

7.4.7 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων

Τα αποτελέσματα του υποδείγματος για τα τέσσερα αντίστοιχα μοντέλα, δηλαδή κατοικίες, γραφεία, καταστήματα, οικοπέδα παρουσιάζονται στις προσεχείς παραγράφους.

7.4.7.1 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων Μοντέλου Κατοικιών

Πίνακας 7.14: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Κατοικιών, Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,947 ^a	,897	,811	77,794

a. Predictors: (Constant), πλάτοςδρόμου, θέα, όροφος, θέσηστοΟΤγωνιακόήμη, εμβαδόντ.μ, απόστασηπτόκεντρο, ποιότηταπεριβάλλοντοςπράσινο, παλαιότητα, εμπορικότητα, συντελεστήςδόμησης

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στον πίνακα 7.14, Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Κατοικιών, Model Summary, ο συντελεστής R-Square = 0,897 > 0,7 κάτι που φανερώνει ότι το ποσοστό της διακύμανσης, της εξαρτημένης μεταβλητής που οφείλεται στις ανεξάρτητες είναι πάρα πολύ καλό.

Πίνακας 7.15: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Κατοικιών, Coefficients

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-69,260	285,958		-,242	,813
	εμβαδόν,μ	6,309	2,183	,492	2,890	,014
	απόσταση από το κέντρο	-,011	,020	-,083	-,564	,258
	παλαιότητα	-20,190	43,833	-,082	-,461	,106
	όροφος	36,072	28,730	,391	1,256	,103
	συντελεστής δόμησης	55,994	97,315	,146	,575	,107
	θέα	-45,458	39,703	-,176	-1,145	,102
	εμπορικότητα	42,296	42,654	,188	,992	,230
	θέση στο ΟΤΓ	179,731	77,138	,289	2,330	,038
	ποιότητα περιβάλλοντος	40,702	46,012	,137	,885	,269
	πλάτος δρόμου	75,808	23,665	,329	3,203	,008

a. Dependent Variable: Συν/κία ανά αξία ακιν/του(€)

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Μέσω του παραπάνω πίνακα, αποδίδεται το εάν η επίδραση της κάθε ανεξάρτητης μεταβλητής στην εξαρτημένη, είναι θετική ή αρνητική, καθώς και η σημαντικότητα που έχει πάνω σε αυτή (η σημαντικότητα της επίδρασης). Ειδικότερα, η ανεξάρτητη μεταβλητή εμβαδόν έχει θετική επίδραση στις τιμές των ακινήτων, κάτι το οποίο είναι αναμενόμενο, υπό την έννοια του ότι όσο πιο μεγάλο είναι το μέγεθος του ακινήτου σε τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.), τόσο μεγαλύτερη είναι και η αξία αυτού. Μάλιστα, η επίδραση που ασκεί η μεταβλητή εμβαδόν, στις τιμές των ακινήτων χρήσης κατοικίας είναι $\text{sig} = 0,014 < 0,05$ δηλαδή πάρα πολύ μεγάλη (σημαντικότητα επίδρασης).

Η ανεξάρτητη μεταβλητή απόσταση από το κέντρο, όπως υποδεικνύεται μέσω του παραπάνω πίνακα, επιδρά αρνητικά στις τιμές των ακινήτων, κάτι το οποίο στην πραγματικότητα δεν συμβαίνει πάντα, σε όλες τις συνοικίες. Επί παραδείγματι, σε συνοικίες που βρίσκονται στο κέντρο ή κοντά σε αυτό, η απόσταση από το κέντρο επιδρά θετικά, ενώ σε συνοικίες περιφερειακά της πόλης, όπου οι λόγοι εγκατάστασης δεν έχουν ως προτεραιότητα την κοντινή απόσταση από το κέντρο, επιδρά αρνητικά. Ο βαθμός σημαντικότητας της συγκεκριμένης μεταβλητής, όπως υποδεικνύεται στον πίνακα δεν είναι μεγάλος, αφού $\text{sig} = 0,258 > 0,05 > 0,09$.

Η ανεξάρτητη μεταβλητή παλαιότητα, όπως υποδηλώνεται στον πίνακα Coefficients, έχει αρνητική επίδραση στις τιμές των ακινήτων. Κάτι τέτοιο είναι αναμενόμενο, καθώς όσο πιο παλιό το ακίνητο, στην περίπτωση κτιρίου, όσο πιο παλιό το οικοδόμημα, σχετίζεται και με την απαξίωση – υποτίμηση του, όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα, τόσο πιο μικρή η αγοραία αξία αυτού και η διαμόρφωση της τιμής του. Μάλιστα, ο βαθμός σημαντικότητας, επίδρασης είναι μεγάλος, καθώς $\text{sig} = 0,106 \approx 0,1$.

Η μεταβλητή όροφος, στην περίπτωση των κατοικιών, όπως αποδεικνύεται και στον παραπάνω πίνακα, ασκεί θετική επίδραση στην αξία, τιμή κατοικίας, κάτι το οποίο συμβαίνει και στην πραγματικότητα, παρατηρείται δηλαδή να προτιμάται ως επί το πλείστον ο υψηλός όροφος, στα κτίρια που έχουν ως χρήση κατοικία. Η δέ

σημαντικότητα, όπως υποδηλώνεται και στον πίνακα είναι επίσης υψηλή, $\text{sig} = 0,103 \approx 0,1$.

Στο συγκεκριμένο μοντέλο, ο συντελεστής δόμησης, επιδρά θετικά στις αξίες των ακινήτων. Το είδος της επίδρασης, θετικής ή αρνητικής του συντελεστή δόμησης έγκειται με την συνοικία στην οποία βρίσκεται το συγκεκριμένο ακίνητο, επί του προκειμένου κτίριο με χρήση κατοικία. Ειδικότερα, σε κεντρικές συνοικίες προτιμώνται υψηλοί συντελεστές δόμησης, ενώ στις περιφερειακές συνοικίες, επιλέγονται χαμηλοί συντελεστές δόμησης, καθώς σε αυτές προτιμάται δόμηση αραιή με χαμηλό ύψος κτιρίων κατοικίας, μονοκατοικίες ως επί το πλείστον. Συνεπώς, το είδος της επίδρασης που ασκεί ο συντελεστής δόμησης στις αξίες των κατοικιών, ποικίλει καθώς σε κάποιες επιδρά θετικά ενώ σε άλλες αρνητικά. Ο βαθμός σημαντικότητας στο συγκεκριμένο μοντέλο είναι υψηλός, $\text{sig} = 0,107 \approx 0,1$.

Η ανεξάρτητη μεταβλητή θέα, στο συγκεκριμένο μοντέλο, ασκεί αρνητική επίδραση στις αγοραίες αξίες, τιμές, των ακινήτων. Κάτι τέτοιο δεν συμβαίνει στην πραγματικότητα, καθώς ακίνητα που διαθέτουν θέα, ευρεία εικόνα σε ανοιχτούς και ελεύθερους χώρους προτιμώνται περισσότερο και έχουν υψηλότερη αξία από κτίρια, χρήσης κατοικίας, τα οποία έχουν θέαση, εικόνα σε ακάλυπτους και κλειστούς χώρους. Ο βαθμός σημαντικότητας της συγκεκριμένης μεταβλητής στην αξία της κατοικίας, είναι επίσης μεγάλος, $\text{sig} = 0,102 \approx 0,1$.

Η ανεξάρτητη μεταβλητή εμπορικότητα, διαδραματίζει θετική επίδραση στις τιμές των ακινήτων. Κάτι τέτοιο είναι αναμενόμενο, καθώς προτιμώνται και επιλέγονται κατοικίες οι οποίες είναι κοντά και έχουν άμεση πρόσβαση στις αγορές της πόλης, καταστήματα, παροχή υπηρεσιών και οι τιμές αυτών είναι υψηλές σε αυτές τις περιοχές σε αντίθεση με κατοικίες, σε περιοχές απομακρυσμένες από του εμπορικούς πόλους της πόλης. Ωστόσο, ο βαθμός σημαντικότητας της συγκεκριμένης μεταβλητής, στις αγοραίες αξίες ακινήτων είναι χαμηλός, $\text{sig} = 0,23 > 0,1$.

Η μεταβλητή θέση στο Οικοδομικό Τετράγωνο, έχει θετική επίδραση στις τιμές των ακινήτων, κάτι το οποίο ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, δηλαδή να επιλέγονται κατοικίες, ως ακίνητο γωνιακό, περικλειόμενο από οδικά δίκτυα από ότι μη γωνιακό. Ο βαθμός σημαντικότητας, επίδρασης της συγκεκριμένης μεταβλητής, είναι πάρα πολύ υψηλός, αφού $\text{sig} = 0,38 < 0,5$.

Η ανεξάρτητη μεταβλητή ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο, επιδρά θετικά στην αγοραία αξία κατοικίας. Κάτι τέτοιο συμβαίνει, καθώς επιλέγονται κατοικίες σε σημεία όπου στο ευρύτερο περιβάλλον υπάρχουν χώροι πρασίνου και εν γένει είναι καλής περιβαλλοντικής κατάστασης, με ικανοποιητικά δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης και μη ύπαρξη αστικών αποβλήτων και απορριμμάτων (κάδοι ανακύκλωσης, κ.α.), με υψηλά επίπεδα περιβαλλοντικής προστασίας. Ο βαθμός σημαντικότητας ωστόσο αυτής της μεταβλητής, στο συγκεκριμένο μοντέλο, υποδηλώνεται χαμηλός, $\text{sig} = 0,269 > 0,1$.

Η μεταβλητή πλάτος δρόμου, επιδρά θετικά στην αγοραία αξία της κατοικίας, όπως υποδηλώνεται στον πιο πάνω πίνακα. Κάτι τέτοιο ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, καθώς προτιμάται να επιλέγονται κατοικίες σε πρωτεύον ή δευτερεύον οδικά δίκτυα, λόγω υψηλής προσβασιμότητας, από ότι σε τριτεύον οδικά δίκτυα (μικρά στενά, χαμηλής προσβασιμότητας), με τις αγοραίες τιμές των κατοικιών να είναι υψηλότερες, σε μεγάλα οδικά δίκτυα από ότι σε μικρά στενά. Αυτό

αποδεικνύεται και από το υψηλό ποσοστό σημαντικότητας, που εμφανίζει η συγκεκριμένη μεταβλητά, $\text{sig} = 0,008 < 0,05$.

8.4.7.2 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων Μοντέλου Γραφείων

Πίνακας 7.16: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Γραφείων, Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,946 ^a	,896	,809	75,824

a. Predictors: (Constant), πλάτοςδρόμου, παλαιότητα, θέσηστοΟΤγωνιακόήμη, εμβαδόντ.μ, ποιότηταπεριβάλλοντοςπράσινο, θέα, εμπορικότητα, απόστασηαπότοκέντρο, όροφος, συντελεστήςδόμησης

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στον πίνακα 7.16, Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Κατοικιών, Model Summary, ο συντελεστής πολλαπλού προσδιορισμού είναι $R - \text{Square} = 0,896 > 0,7$. Αυτό αποδεικνύει ότι το ποσοστό της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής, από τις ανεξάρτητες μεταβλητές είναι πολύ μεγάλο.

Πίνακας 7.17: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Γραφείων, Coefficients

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	47,836	255,320		,187	,855
	εμβαδόντ.μ	12,376	3,633	,522	3,406	,005
	απόστασηαπότοκέντρο	-,028	,023	-,219	-1,231	,102
	παλαιότητα	-96,537	48,977	-,369	-1,971	,072
	όροφος	-104,334	129,748	-,163	-,804	,347
	συντελεστήςδόμησης	144,011	80,370	,386	1,792	,098
	θέα	-41,699	43,191	-,167	-,965	,258
	εμπορικότητα	46,307	40,217	,212	1,151	,107
	θέσηστοΟΤγωνιακόήμη	118,505	70,665	,197	1,677	,099
	ποιότηταπεριβάλλοντοςπράσινο	16,619	47,065	,058	,353	,378
	πλάτοςδρόμου	72,599	22,676	,325	3,202	,008

a. Dependent Variable: Συνκίαννάξιακίντου

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Αναφορικά με το είδος της επίδρασης θετική ή αρνητική των ανεξάρτητων μεταβλητών στην εξαρτημένη, σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα, αρνητική επίδραση εμφανίζουν μόνο οι ανεξάρτητες μεταβλητές όροφος, θέα και απόσταση από το κέντρο κάτι το οποίο για την θέα και τον όροφο μπορεί να θεωρηθεί σχετικά αναμενόμενο. Εις ότι αφορά τον όροφο, επειδή ο παράγοντας αυτός ως ανεξάρτητη μεταβλητή, δεν διαδραματίζει καθοριστική σημασία στην επιλογή κτιρίου με χρήση γραφείου, τουλάχιστον για τις περισσότερες περιπτώσεις που αφορούν είδη παροχής υπηρεσιών σε γραφεία. Η θέα, επίσης δεν διαδραματίζει καμία σημασία, στην επιλογή αγοράς γραφείου. Σχετικά με την απόσταση από το κέντρο, η αρνητική επίδραση δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, μιας και προτιμάται η εγκατάστασή σε κεντρικά σημεία, ως επί το πλείστον στο κέντρο όπου εκεί είναι συγκεντρωμένη η πληθώρα υπηρεσιών, υπάρχει μεγαλύτερη πυκνότητα κατοικιών, άρα περισσότεροι κάτοικοι και περισσότερες οι ανάγκες για παροχή υπηρεσιών.

Σχετικά με τον βαθμό επίδρασης, δηλαδή το ποσοστό σημαντικότητας των ανεξάρτητων μεταβλητών, στην εξαρτημένη μεταβλητή αξία γραφείου, όλες παρουσιάζουν σημαντικότητα καθώς εμφανίζουν $\text{sig} < 0,1$ εκτός των μεταβλητών όροφος, θέα και ποιότητα περιβάλλοντος όπου έχουν τιμές $\text{sig} = 0,347$, $\text{sig} = 0,258$ και $\text{sig} = 0,378$ αντίστοιχα. Αποδεικνύεται δηλαδή και μέσω του συντελεστή σημαντικότητας, ότι οι παράγοντες όροφος και θέα δεν διαδραματίζουν βαρύνουσα σημασία, για την επιλογή αγοράς γραφείων και κατ' επέκταση στις αγοραίες αξίες αυτών. Στην περίπτωση, ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο, επίσης αυτός ο παράγοντας δεν αποτελεί προτεραιότητα, για την επιλογή γραφείων. Οι χώροι πρασίνου και τα υψηλά επίπεδα περιβαλλοντικής προστασίας, έχουν μεν θετική επίδραση για την αγορά γραφείου, όχι όμως υψηλό ποσοστό σημαντικότητας και άρα δεν επιδρούν καθοριστικά στη αγοραία αξία αυτών.

Αξίζει να σημειωθεί, ότι η ανεξάρτητη μεταβλητή εμβαδόν γραφείου, διαδραματίζει καθοριστική σημασία στην επιλογή γραφείου και άρα στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας αυτών, καθώς εμφανίζει $\text{sig} = 0,05$, που σημαίνει, πολύ υψηλή σημαντικότητα. Κάτι το οποίο είναι και προβλεπόμενο, καθώς όσο πιο μεγάλος επαγγελματικός χώρος σε τετραγωνικά μέτρα για χρήση γραφείων απαιτείται, τόσο αυξάνεται και η τιμή αυτών.

Επίσης υψηλό ποσοστό σημαντικότητας εμφανίζει και η ανεξάρτητη μεταβλητή παλαιότητα καθώς παρουσιάζει $\text{sig} = 0,72 < 0,9$. Η παλαιότητα με αρνητική επίδραση στις τιμές των ακινήτων εμφανίζει και υψηλό βαθμό επίδρασης μιας και όσο πιο παλιό είναι το κτίριο για χρήση γραφείου τόσο λιγότερη και η προτίμηση που εμφανίζεται για αυτό.

Επιπροσθέτως η ανεξάρτητη μεταβλητή πλάτος δρόμου εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό σημαντικότητας, επίπεδο επίδρασης, στην αγοραία αξία γραφείων, όπως αποδεικνύεται στον πιο πάνω πίνακα, καθώς έχει τιμή $\text{sig} = 0,008 < 0,05$. Κάτι τέτοιο ανταποκρίνεται και στην πραγματικότητα καθώς εμφανίζεται πολύ μεγάλη προτίμηση για γραφεία μπροστά σε πρωτεύον ή δευτερεύον οδικό άξονα εν σύγκριση με γραφεία μπροστά σε τριτεύον οδικό δίκτυο, στενούς δρόμους, όπου εκεί δεν εμφανίζεται σχεδόν καθόλου ενδιαφέρον και συνεπώς οι τιμές αυτών αυξομειώνονται αναλόγως.

7.4.7.3 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων Μοντέλου Καταστημάτων

Πίνακας 7.18: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Καταστημάτων, Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,952 ^a	,907	,842	968,798

a. Predictors: (Constant), πλάτοςδρόμου, παλαιότητα, θέσηστοΟΤγωνκόχημη, εμβαδόντ.μ, ποιότηταπεριβντοςπράσνο, θέα, εμπορικότητα, απόστασηαπότοκέντρο, συντελεστήςδόμησης

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στον πίνακα 7.18, Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Καταστημάτων, Model Summary, ο συντελεστής πολλαπλού προσδιορισμού, έχει τιμή R – Square = 0,907 > 0,7 κάτι που φανερώνει ότι το ποσοστό της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής, αγοραία αξία καταστημάτων, από τις ανεξάρτητες μεταβλητές, είναι πολύ μεγάλο και συνεπώς το μοντέλο είναι καλό.

Πίνακας 7.19: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Καταστημάτων, Coefficients

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-8384,884	3107,838		-2,698	,018
	εμβαδόντ.μ	125,612	46,308	,458	2,713	,018
	απόστασηαπότοκέντρο	,190	,298	,105	,639	,105
	παλαιότητα	709,229	601,517	,193	1,179	,183
	συντελεστήςδόμησης	2268,681	965,015	,433	2,351	,035
	θέα	22,425	548,065	,006	,041	,398
	εμπορικότητα	422,678	490,654	,138	,861	,104
	θέσηστοΟΤγωνκόχημη	197,232	899,898	,023	,219	,109
	ποιότηταπεριβντοςπράσνο	-611,128	602,465	-,151	-1,014	,329
	πλάτοςδρόμου	16,352	288,889	,005	,057	,101

a. Dependent Variable: Συνκίαανάξιαακιντου

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από τις τιμές των ανεξάρτητων μεταβλητών, ως προς το είδος της επίδρασης θετική ή αρνητική στην εξαρτημένη μεταβλητή, αγοραία αξία καταστημάτων, με βάση τον παραπάνω πίνακα, αρνητική επίδραση εμφανίζει μόνο η μεταβλητή ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο. Κάτι τέτοιο εις ότι αφορά τους χώρους πρασίνου ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, καθώς δεν αποτελεί βασικό κριτήριο για την επιλογή καταστημάτων και συνεπώς στην διαμόρφωση της αξίας αυτών. Αναφορικά

όμως με τα γενικότερα επίπεδα περιβαλλοντικής προστασίας, δηλαδή την ύπαρξη ολοκληρωμένων δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης, προστασία από αστικά απόβλητα και απορρίμματα, αυτά λαμβάνονται υπόψιν για την επιλογή καταστημάτων, καθώς ένα κατάστημα όπου ο περιβάλλοντας χώρος αυτού είναι περιβαλλοντικά ακατάλληλος, επί παραδείγματι ύπαρξη αστικών απορριμμάτων, σίγουρα λειτουργεί ανασταλτικά στην προσέλκυση πελατών και συνεπώς δεν θα προτιμηθεί. Άρα, η αξία καταστημάτων στην συγκεκριμένη περιοχή, θα είναι πολύ μικρή.

Εις ότι αφορά τα ποσοστά σημαντικότητας, επίπεδα επίδρασης των ανεξάρτητων μεταβλητών στην εξαρτημένη μεταβλητή αγοραία αξία καταστημάτων, μικρή σημαντικότητα σύμφωνα με τον πιο πάνω πίνακα, εμφανίζουν οι μεταβλητές θέα και ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο. Σχετικά με την ύπαρξη θέας είναι αναμενόμενο, καθώς η θέα, η ευρεία εικόνα σε ανοιχτούς ελεύθερους ή αντίστοιχα ακάλυπτους χώρους, δεν αποτελεί κριτήριο για την επιλογή καταστημάτων και συνεπώς δεν επιδρά σημαντικά στην αγοραία αξία αυτών. Οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές, παρουσιάζουν υψηλά ποσοστά σημαντικότητας, επίπεδα επίδρασης, καθώς με βάση τον πίνακα έχουν τιμές $\text{sig} > 0,1$.

Αξίζει να σημειωθεί, ότι η ανεξάρτητη μεταβλητή εμβαδόν, εμφανίζει πολύ υψηλό ποσοστό σημαντικότητας, ασκεί πολύ υψηλή επίδραση στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας καταστημάτων, καθώς βάση του πίνακα έχει τιμή $\text{sig} = 0,018 < 0,05$. Αυτό είναι αναμενόμενο, υπό τη έννοια του ότι όσο πιο μεγάλο και ευρύ σε τετραγωνικά μέτρα είναι το κατάστημα, τόσο μεγαλύτερη και η αξία αυτού. Επιπροσθέτως, πολύ υψηλά επίπεδα επίδρασης, πολύ μεγάλο ποσοστό σημαντικότητας, στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας των καταστημάτων, βάση του πίνακα εμφανίζει η ανεξάρτητη μεταβλητή, παράγοντας, συντελεστής δόμησης, καθώς έχει τιμή $\text{sig} = 0,035 < 0,05$. Επίσης είναι κάτι το αναμενόμενο, αφού μεγάλος συντελεστής δόμησης, σημαίνει μεγάλη πυκνότητα κατοικιών, πολλοί κάτοικοι στην περιοχή και συνεπώς υψηλή αξία καταστημάτων.

7.4.7.4 Αξιολόγηση Αποτελεσμάτων Μοντέλου Οικοπέδων

Πίνακας 7.20: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Οικοπέδων, Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,829 ^a	,687	,509	137,273

a. Predictors: (Constant), πλάτοςδρόμου, θέα, απόστασηαπότοκέντρο, θέσηστοΟΤΓωνιακόήμη, εμπορικότητα, ποιότηταπεριβάλλοντοςπράσινο, εμβαδόντ.μ, συντελεστήςδόμησης

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στον πίνακα 7.20, Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Οικοπέδων, Model Summary, η τιμή του συντελεστή πολλαπλού προσδιορισμού είναι $R - \text{Square} = 0,687 > 0,6$ που φανερώνει ότι το ποσοστό της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής, αγοραία αξία οικοπέδου, που οφείλεται στις ανεξάρτητες μεταβλητές, είναι ικανοποιητικό.

Πίνακας 7.21: Αποτελέσματα Παλινδρόμησης Μοντέλου Οικοπέδων, Coefficients

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	83,999	271,616		,309	,762
	εμβαδόντ.μ	,194	,462	,107	,420	,106
	απόστασηαπότοκέντρομ	-,033	,042	-,230	-,793	,104
	συντελεστήςδόμησης	90,271	119,897	,215	,753	,098
	θέα	148,443	69,700	,526	2,130	,051
	εμπορικότητα	63,711	68,558	,259	,929	,093
	θέσηστοΟΤγωνιακόμήμη	31,958	129,756	,047	,246	,098
	ποιότηταπεριβάλλοντοςπράσινο	-99,664	80,516	-,307	-1,238	,236
	πλάτοςδρόμουμ	13,350	42,096	,053	,317	,107

a. Dependent Variable: Συνκίανανάξιαακινήτου

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ως προς το είδος της επίδρασης, θετική ή αρνητική, που ασκούν οι ανεξάρτητες μεταβλητές, στην εξαρτημένη μεταβλητή αγοραία αξία οικοπέδων, αρνητική επίδραση έχουν οι μεταβλητές απόσταση από το κέντρο και ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο. Εις ότι αφορά τον παράγοντα, μεταβλητή απόσταση από το κέντρο, αυτό είναι αναμενόμενο υπό την έννοια του ότι όσο πιο μακριά, απόσταση σε μέτρα (m), βρίσκεται το οικόπεδο από το κέντρο, τόσο μειώνεται (αναλόγως), και η αγοραία αξία αυτού, λόγω μικρότερης προτίμησης σε αυτό. Αναφορικά όμως με την ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο δεν είναι αναμενόμενο, καθώς στην πραγματικότητα τα επίπεδα περιβαλλοντικής προστασίας του περιβάλλοντα χώρου, καθώς και η ύπαρξη χώρου πρασίνου, διαδραματίζει θετική επίδραση και μάλιστα βαρύνουσας σημασίας, για την επιλογή του οικοπέδου και συνεπώς επιδρούν θετικά στην τιμή αυτού.

Ως προς το ποσοστό σημαντικότητας, επίπεδο επίδρασης των ανεξάρτητων μεταβλητών στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας των οικοπέδων, αυτές όπως αποδεικνύεται στον πιο πάνω πίνακα, παρουσιάζουν υψηλά επίπεδα σημαντικότητας και συνεπώς επιδρούν σε μεγάλο βαθμό, σημαντικά, στην διαμόρφωση της αξίας αυτών, καθώς εμφανίζουν τιμή sig < 0,1 με εξαίρεση, την μεταβλητή ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ο παράγοντας, η ανεξάρτητη μεταβλητή, θέα επιδρά στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας των οικοπέδων, με πολύ υψηλό επίπεδο σημαντικότητας, αφού βάση του παραπάνω πίνακα, έχει τιμή sig = 0,051 ≈ 0,05. Αυτό είναι αναμενόμενο, καθώς η ύπαρξη θέας, ευρείας εικόνας σε ανοιχτούς ελεύθερους χώρους ή ακάλυπτους αντίστοιχα και ειδικά στην περίπτωση των οικοπέδων,

διαδραματίζει βαρύνουσα σημασία. Οικόπεδα με θέα, εμφανίζουν πολύ μεγαλύτερη προτίμηση στην επιλογή των υποψήφιων αγοραστών, εν σύγκριση με οικόπεδα περιορισμένης ή μη ύπαρξης θέας και μάλιστα παρατηρείται μεγάλη διαφορά, μεταξύ των τιμών τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας, σε θεωρητικό υπόβαθρο, είναι η εξέταση και η ανάλυση της επίδρασης της οικονομικής κρίσης και της φορολογίας ακινήτων, στην αγοραία αξία, στις τιμές τους και εν γένει στην διαμόρφωση της αγοράς αυτών, καθώς και οι επενδυτικές δυνατότητές τους, υπό το πρίσμα των τρεχουσών εξελίξεων. Σε πρακτικό υπόβαθρο, σκοπός είναι η εξέταση, ανάλυση, εκτίμηση και αξιολόγηση με επιστημονικά αποδεδειγμένες μεθόδους, μέσω χρήσης μαθηματικών στατιστικών, οικονομετρικών μοντέλων, των προσδιοριστικών παραγόντων, οι οποίοι διαμορφώνουν τις αγοραίες αξίες, τιμές, των ακινήτων και εν γένει την αγορά αυτών, στην πόλη της Λάρισας.

Καταρχάς, τίθενται κάποιες βασικές έννοιες, ορισμοί περί ακινήτων και αναλύονται τα χαρακτηριστικά των αγορών ακινήτων, που τις κάνουν να διαφέρουν από τις αγορές άλλων αγαθών, εμπορευμάτων και υπηρεσιών. Εξετάζονται, αναλύονται και συμπεραίνονται οι τρόποι με τους οποίους διαμορφώνονται οι αξίες των ακινήτων, βάση του νόμου προσφοράς και ζήτησης και ότι μία σωρεία γενικών, οικονομικών, κοινωνικών, πολεοδομικών, χωροταξικών, περιβαλλοντικών παραγόντων μέσω της κρατικής παρέμβασης, εμπλέκονται στην αγορά ακινήτων, επιδρούν και διαδραματίζουν, σημαντικό ρόλο στην διαμόρφωση της αξίας αυτών.

Επιπλέον, συμπεραίνεται ότι η αγορά ακινήτων εν τέλει ακολουθεί μία κυκλική πυρεία και ότι εύκολα με την πρόοδο της τεχνολογίας και της τιτλοποίησης ακινήτων μέσω εταιρειών που επενδύουν σε αυτά, εμφανίζονται κερδοσκοπικά φαινόμενα, κατά την διάρκεια των φάσεων αυτής της κυκλικής πορείας.

Εν συνεχεία, εξετάζονται και αναλύονται, οι αιτίες που οδήγησαν στην κρίση, ύφεση, της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Ειδικότερα, συμπεραίνεται ότι με την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης και την μετέπειτα ύφεση, η σταδιακή μείωση των εισοδημάτων των νοικοκυριών, η γενικότερη αίσθηση αβεβαιότητας και ανασφάλειας αναφορικά με την επαγγελματική και οικονομική πορεία τους και το μέλλον τους, επέφερε μία αισθητή μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας, της κατασκευής νεόδμητων οικοδομών. Οι τιμές των ακινήτων, οι οποίες είχαν προσεγγίσει μία ανώτατη τιμή, στα μέσα προς τέλη της δεκαετίας 2000 – 2010, εξαιτίας και της συνεχής αύξησης της ζήτησης για αυτά, με την συνεχή ύφεση, άρχισαν μία πτωτική πορεία και κατ' επέκταση μία μείωση και στις τιμές ενοικίων και μισθωμάτων αυτών. Η ετερόχρονη και δυσανάλογη πτώση της τιμής των ακινήτων, με την αντίστοιχη πτώση του κόστους κατασκευής, κατέστησαν την οικοδομική δραστηριότητα και τις επενδύσεις σε ακίνητα ασύμφορες, εξαιτίας και της μικρής απόδοσης που αυτά επέφεραν.

Επιπροσθέτως η μείωση των τιμών των ακινήτων, η αδυναμία αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων που χορηγούσαν οι τράπεζες και σε άτομα χαμηλής αξιοπιστίας, τα οποία πολλές φορές υπερέβαινα το 100% της συνολικής αξίας του ακινήτου, οδήγησε στον πλειστηριασμό μεγάλου αριθμού αυτών από τις τράπεζες. Η έλλειψη ρευστότητας του χρηματοπιστωτικού συστήματος της χώρας, που είχε δημιουργήσει η δημοσιονομική κρίση, οδήγησε στον αισθητό περιορισμό χορήγησης

δανείων και επί του προκειμένου στεγαστικών και ο μηδαμινός αριθμός χορήγησης αυτών πραγματοποιούνταν, συνοδεία πολυάριθμων εγγυήσεων.

Ακόμη, σε μία προσπάθεια απομόχλευσης της ελληνικής οικονομίας, υπεβλήθη μία σωρεία φόρων, στην ακίνητη περιουσία. Ειδικότερα, συμπεραίνεται ότι η επιβολή φόρων στα ακίνητα, οδηγεί σε μείωση των εισοδημάτων των πολιτών, η οποία με την σειρά της μειώνει και την ζήτηση για ακίνητα. Η κεφαλαιοποίηση του φόρου σε ακίνητα, συντελεί στην μείωση των τιμών τους και εν συνεχεία η μείωση αυτήν, προκαλεί επιπτώσεις στην επένδυση νέων κτιρίων, μιας και αυτή η μείωση δεν είναι ανάλογη και δεν έχει τον ίδιο ρυθμό με την μείωση του κόστους κατασκευής. Επίσης και η επιβολή φόρων, οδηγεί σε μείωση ρευστότητας, με ότι αυτό συνεπάγεται για την χορήγηση δανείων, όπως προαναφέρθει, μιας και αυτά λειτουργούν ως εγγύηση.

Συγκεκριμένα, συνάγεται ότι η επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ και εν συνεχεία του ΕΝΦΙΑ, προκάλεσε σημαντική διαταραχή, σε μία αγορά ακινήτων, όπου η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας ήταν περιορισμένη, εν σύγκριση με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής ένωσης. Οι οριακοί συντελεστές αυτού και η απότομη προοδευτικότητά του, από το ποσό των 300.000 € και άνω, αποδεικνύει την μεγέθυνση του φορολογικού βάρους και την μείωση που επέρχεται στις επενδύσεις των αποδόσεων σε ακίνητα, από αυτόν.

Ακόμη, συνάγεται ότι τα φορολογικά έσοδα, δεν αντιπροσωπεύουν τις εισπράξεις του ΕΝΦΙΑ και αυτό επειδή δεν συνεκτιμώνται σε αυτά, η απώλεια εσόδων από την φορολογία, που επέρχονταν από την μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και των τιμών των ακινήτων, καθώς και της αντίστοιχης κατανάλωσης αυτών, αλλά και η μείωση των επενδύσεων σε κτίρια, λόγω του κινδύνου και της αβεβαιότητας που αυξάνονταν διαρκώς.

Επιπροσθέτως, η εισόδος του ΦΠΑ το 2006 στις νεόδμητες οικοδομές, της τάξεως του 24 %, εκ των υψηλότερων μεταξύ των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, συνέβαλε σημαντικά, στην μείωση των επενδύσεων σε ακίνητα. Χαρακτηριστικό ήταν το γεγονός, ότι ένας μεγάλος όγκος αδειών το 2006, εκδόθηκε εσπευσμένα το 2005. Ωστόσο, στον συγκεκριμένο φόρο, έχει προαναγγελθεί από την σημερινή κυβέρνηση και θα κατατεθεί στην βουλή κατά το δεύτερο σκέλος του φορολογικού νομοθετήματος, τον προσεχή μήνα, η δραστική ελάττωση του συντελεστή αυτού.

Επιπλέον η επιβολή του Νόμου 4387/2016, με την αλλαγή στους συντελεστές κλίμακας της φορολογίας του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία, την αύξηση αυτού με την μέση φορολογία να είναι μεγαλύτερη, για κάθε επίπεδο εισοδήματος από μίσθωμα ακινήτων, λειτουργεί ανασταλτικά, στις τιμές των ακινήτων.

Εν συνεχεία, περί επενδυτικών δυνατοτήτων της ακίνητης περιουσίας, πραγματοποιήθηκε μία επισκόπηση όλων των μεθόδων εκτίμησης της ακίνητης περιουσίας, που χρησιμοποιούνται για την επένδυση σε αυτήν. Εις ότι αφορά το πρακτικό υπόβαθρο της διπλωματικής εργασίας, διαμορφώθηκε η μεθοδολογία έρευνας, η οποία έχει ως στόχο τον προσδιορισμό των παραγόντων και την εκτίμηση υποδείγματος με την χρησιμοποίηση της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης, προκειμένου να αποτυπώσει τιμές, για το καθένα χαρακτηριστικό ξεχωριστά. Συνεπώς μέσω αυτής της μεθόδου, ερευνάται σε τί βαθμό οι θεωρητικοί παράγοντες, συντελούν στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας, των αστικών ακινήτων της Λάρισας.

Για την αποπεράτωση του στόχου της έρευνας, πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με ιδιώτες μεσίτες. Μέσω αυτών παρασχέθηκαν στοιχεία αναφορικά, με τους παράγοντες που επιδρούν στην αγοραία αξία των ακινήτων, ανά κάθε μία εκ των 23 συνοικιών της πόλης, για δείγμα 500 ακινήτων. Εξαρτημένη μεταβλητή καθορίστηκε, η αγοραία αξία αστικού ακινήτου και ανεξάρτητες μεταβλητές, οι παράγοντες, το εμβαδό σε τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.), η απόσταση από το κέντρο σε μέτρα (m), η παλαιότητα, οι συντελεστές δόμησης, ο όροφος, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο γωνιακό ή μη, η ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο, το πλάτος του δρόμου, πρωτεύον, δευτερεύον, τριτεύον, η εμπορικότητα και η θέα του ακινήτου. Η στατιστική ανάλυση επιτευχθεί, με την χρησιμοποίηση των προγραμμάτων, Excel και SPSS Statistics. Μέσω των εμπειρικών αποτελεσμάτων, αποδίδεται η εκτίμηση της σχέσης μεταξύ της αγοραίας αξίας ακινήτων και του κάθε παράγοντα που ορίζεται από το μοντέλο και καθορίζεται ο βαθμός στον οποίο η αγοραία αξία ακινήτων, σχετίζεται αρνητικά ή θετικά, με τον εκάστοτε παράγοντα.

Συγκεκριμένα τα συμπεράσματα που ανάγονται από την ολοκλήρωση της έρευνας, για το κάθε μοντέλο κατοικία, γραφεία, καταστήματα, οικόπεδα είναι τα ακόλουθα. Εις ότι αφορά το μοντέλο κατοικιών, ανάγεται ότι οι ανεξάρτητες μεταβλητές, παράγοντες, εμβαδόν, όροφος, συντελεστής δόμησης, εμπορικότητα, θέση στο Ο.Τ. γωνιακό ή μη, ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο και πλάτος δρόμου επιδρούν θετικά στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας κατοικιών. Ενώ οι ανεξάρτητες μεταβλητές, παράγοντες, απόσταση από το κέντρο, παλαιότητα, θέα επιδρούν αρνητικά. Αναφορικά με την απόσταση από το κέντρο, κάτι τέτοιο δεν συμβαίνει σε όλες τις συνοικίες καθώς αυτό σχετίζεται με το εάν η συνοικία είναι κεντρική ή περιφερειακή, καθώς η εγκατάσταση κατοικίας στην καθεμία συνοικία εξυπηρετεί και διαφορετικές ανάγκες και επιθυμίες. Επίσης για την ανεξάρτητη μεταβλητή θέα, αυτό δεν είναι αναμενόμενο. Όλες οι ανεξάρτητες μεταβλητές, εξαιρουμένων της απόστασης από το κέντρο και της εμπορικότητας, δεν επιδρούν σημαντικά στην αγοραία αξία, αστικών ακινήτων. Η δέ μεταβλητή εμβαδόν, θέση στο Ο.Τ. και πλάτος δρόμου, εμφανίζουν μεγάλο ποσοστό σημαντικότητας.

Εις ότι αφορά το μοντέλο, γραφεία, όλοι οι παράγοντες επιδρούν θετικά στην αγοραία αξία γραφείων, εκτός της απόστασης από το κέντρο, της παλαιότητας και της θέας, που επιδρούν αρνητικά. Αναφορικά με την θέα και τον όροφο είναι αναμενόμενο αλλά με την απόσταση από το κέντρο, δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα. Αυτό διότι, προτιμάται η εγκατάσταση σε κεντρικά σημεία, ειδικά στο κέντρο, όπου είναι συγκεντρωμένη η πλειονότητα των υπηρεσιών, υπάρχει μεγαλύτερη πυκνότητα κατοικιών, άρα περισσότεροι κάτοικοι και περισσότερες οι ανάγκες για παροχή υπηρεσιών.

Σχετικά με τον βαθμό επίδρασης, το ποσοστό σημαντικότητας των ανεξάρτητων μεταβλητών, παραγόντων, στην εξαρτημένη μεταβλητή αξία γραφείου, όλες παρουσιάζουν σημαντικότητα ,εκτός των μεταβλητών όροφος, θέα και ποιότητα περιβάλλοντος. Αποδεικνύεται δηλαδή και μέσω του συντελεστή σημαντικότητας, ότι οι παράγοντες όροφος και θέα δεν διαδραματίζουν βαρύνουσα σημασία, για την επιλογή αγοράς γραφείων και κατ' επέκταση στις αγοραίες αξίες αυτών. Στην περίπτωση, ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο, επίσης αυτός ο παράγοντας δεν αποτελεί προτεραιότητα, για την επιλογή γραφείων. Οι χώροι πρασίνου και τα υψηλά επίπεδα περιβαλλοντικής προστασίας, διαδραματίζουν μεν θετική επίδραση για την

αγορά γραφείου, όχι όμως υψηλό ποσοστό σημαντικότητας και συνεπώς δεν επιδρούν καθοριστικά στη αγοραία αξία αυτών. Επιπλέον συμπεραίνεται, ότι οι ανεξάρτητες μεταβλητές, παράγοντες εμβαδόν και πλάτος δρόμου ασκούν καθοριστική, βαρύνουσα, υψηλότερη επίδραση στην επιλογή γραφείων και ακολούθως στην διαμόρφωση της αξίας τους.

Στο μοντέλο των καταστημάτων, όλες οι ανεξάρτητες μεταβλητές, όλοι οι παράγοντες επιδρούν θετικά στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους πλην της ποιότητας περιβάλλοντος – πρασίνου, κάτι το οποίο ως ένα βαθμό μπορεί να συμβαίνει με τους χώρους πρασίνου, υπό την έννοια του ότι δεν απασχολεί ιδιαίτερα για την χωροθέτηση καταστημάτων η ύπαρξή τους. Αναφορικά όμως με τα επίπεδα περιβαλλοντικής προστασίας, αυτό δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, καθώς λαμβάνεται υπόψιν για την επιλογή καταστημάτων, αφού ένα κατάσταση όπου ο περιβάλλοντας χώρος αυτού είναι περιβαλλοντικά ακατάλληλος, σίγουρα λειτουργεί ανασταλτικά στην προσέλκυση πελατών και συνεπώς δεν θα προτιμηθεί. Συνεπώς, η αξία καταστημάτων στην συγκεκριμένη περιοχή, θα είναι πολύ μικρή.

Στα ποσοστά σημαντικότητας, μικρή επίδραση ασκούν οι παράγοντες, ποιότητα περιβάλλοντος και θέα, όλοι οι υπόλοιποι διαδραματίζουν βαρύνουσα σημασία, στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας των καταστημάτων. Το δέ εμβαδόν και ο συντελεστής δόμησης, συμπεραίνεται ότι καθορίζουν πρωταρχική σημασία στην αξία αυτών.

Τέλος αναφορικά με το μοντέλο των οικοπέδων, ανάγεται ότι όλοι οι παράγοντες επιδρούν θετικά στην διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους, πλην της απόστασης από το κέντρο και της ποιότητας περιβάλλοντος – πρασίνου. Εις ότι αφορά, τον παράγοντα, μεταβλητή, απόσταση από το κέντρο, αυτό είναι αναμενόμενο υπό την έννοια του ότι όσο πιο μακριά, απόσταση σε μέτρα (m), τοποθετείται το οικόπεδο από το κέντρο, τόσο μειώνεται (αναλόγως), και η αγοραία αξία αυτού, λόγω μικρότερης προτίμησης σε αυτό. Αναφορικά όμως με την ποιότητα περιβάλλοντος – πράσινο δεν είναι αναμενόμενο, αφού στην πραγματικότητα τα επίπεδα περιβαλλοντικής προστασίας του περιβάλλοντα χώρου, καθώς και η ύπαρξη χώρου πρασίνου, διαδραματίζουν θετική επίδραση και μάλιστα βαρύνουσας σημασίας, για την επιλογή του οικοπέδου και συνεπώς επιδρούν θετικά στην τιμή αυτού.

Ως προς τον βαθμό σημαντικότητας, ανάγεται ότι όλοι οι παράγοντες, διαδραματίζουν βαρύνουσα σημασία, εκτός της ποιότητας περιβάλλοντος – πράσινο, που όπως προαναφέρθηκε δεν είναι αναμενόμενο. Η δέ θέα, διαδραματίζει πρωταρχικό ρόλο για την επιλογή αυτών και άρα στην διαμόρφωση της αξίας τους.

Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

Βέττας, Ν. (2018), *Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών στην Ελλάδα*, Μελέτη από το Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών, Ανάθεση από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων για την Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών

Βλάμης, Π. & Καλαμανιώλη, Κ. (2008). *Η ελληνική αγορά ακινήτων για τους ενδιαφερόμενους ξένους επενδυτές: Προοπτικές και προβλήματα* (σσ 194-211). *Αγορά χωρίς σύνορα*, τόμος 13, τεύχος 3, Ινστιτούτο Διεθνών Οικονομικών Σχέσεων

Βλάμης, Π. (2012), *Οικονομική κρίση, η ελληνική αγορά ακινήτων και πολιτικές ανάπτυξης*. Στο *Η Αγορά Ακινήτων στην Πρόσφατη Χρηματοπιστωτική Κρίση* (σσ 135-162). Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος

Γαβριηλίδης, Θ. (2005), *Σημειώσεις στα Διεθνή Εκτιμητικά και Λογιστικά Πρότυπα*, Αθήνα

Δράκος Γ.Ε. (1996), *Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική*, Εκδόσεις Σταμούλη, Αθήνα – Πειραιάς

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Λάρισας 2015 – 2019

Ζαχαροπούλου, Χ. (1998). *Στατιστική: μέθοδοι – εφαρμογές*, Εκδόσεις Σοφία, Θεσσαλονίκη

Ζεντέλης, Π. (2001), *Real Estate, Αζία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα

Ζεντέλης, Π. (2015), *Real Estate, Αζία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση*, Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα και Βοηθήματα. Ανάκτηση 17 05, 2019, από www.kallipos.gr

Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών. (2018), *Η φορολογία ακινήτων και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών στην Ελλάδα*. Σύνδεσμος Επιχειρήσεων για την Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών, Αθήνα

Καλυβά-Μαχαίρα, Φ. & Μπόρα-Σέντα, Ε. (1998), *Στατιστική: Θεωρία και Εφαρμογές*, Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη

- Καρανικόλας, Ν. (2010), *Η εκτίμηση των ακινήτων*, Εκδόσεις Δίσιγμα, Θεσσαλονίκη
- Κιόχος, Π. (2007), *Εισαγωγή στη εκτίμηση των ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*, Εκδόσεις Ζαμπάρα, Αθήνα
- Κιόχος, Π. (2010), *Εισαγωγή στη εκτίμηση των ακινήτων και μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών*, Εκδόσεις Κιόχου, Αθήνα
- Κούγκολος, Α., (2000), *Η διαχείριση Στερεών Αποβλήτων στην Ελλάδα*, στο Ψυχάρης, Γ., Γοσποδίνη, Α., Χριστοπούλου, Ο., (επ) *Δεκαεπτά Κείμενα για τον σχεδιασμό, τις πόλεις και την ανάπτυξη*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος
- Κούτρας, Μ., Ευαγγελάρας, Χ., (2010), *Ανάλυση Παλινδρόμησης Θεωρία και Εφαρμογές*, Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης, Αθήνα
- Κωνσταντακόπουλος, Γ., (2005), *Σημειώσεις: α) Εισαγωγή στην Εκτιμητική Επιστήμη και Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων β) Σύνταξη Εκτιμητικών Μελετών γ) Η Ελληνική Αγορά Ακινήτων*, Αθήνα
- Λαμπρόπουλος Α., Ζέντελης Π., (2003), *Αξίες & υπεραξίες από την επιρροή των έργων για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004*, Πρακτικά του διημέρου για το Real Estate του Σ.Δ.Α.Τ. Μ Βορείου Ελλάδος, Θεσσαλονίκη
- Μασουράκης, Μ., Γκόρτσος, Χ. Β. (2014), *Ανταγωνιστικότητα για ανάπτυξη: Προτάσεις πολιτικής*, Ελληνική Ένωση Τραπεζών, Αθήνα
- Πολύζος, Σ. (2015), *Αστική ανάπτυξη*, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα
- Σχέδιο Βιώσιμης Αστικής Ανάπλασης Δήμου Λάρισας
- Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2014), *Σημειώσεις του μαθήματος Διαχείριση Ακινήτων Μέρος II – Θεωρητικά Θέματα*, ΤΜΧΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος
- Χαραλαμπίδης, Χ., (2005), *Σημειώσεις: α) Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις β) Εισαγωγή στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα γ) Εισαγωγή στην Εκτιμητική Επιστήμη και Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων*, Αθήνα
- Χαρδούβελης, Γ., & Σαμπανιώτης, Θ. (2012), *Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. Στο Η Αγορά Ακινήτων στην Πρόσφατη Χρηματοπιστωτική Κρίση* (σσ 41-75). Αθήνα: Ίδρυμα Εκτύπωσης Τραπεζογραμματίων και Αξιών της Τράπεζας της Ελλάδος
- The European Group of Valuers' Associations, (2016), *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα

Ξενόγλωσση

Brissimis, S. N., Vlassopoulos, T., (2009), *The Interaction between Mortgage Financing and Housing Prices in Greece*, Journal of Real Estate Finance and Economics, pp. 146-164

Brueggeman W.B., Fisher J.D., (1997), *Real Estate Finance and Investments*, Irwin/McGraw-Hill, 10th edition

Capozza, D., Li, Y., (1994), *The Intensity and Timing of Investment: The Case of Land*. Journal of American Economic Review 84, pp. 889-904

Chatzitsolis, N. & Vlamis, P. (2014), *The boom and bust of the Greek housing market* volume 39. no 1. (pp. 9-17). The Counselors of Real Estate

Christelis, D., (2015). *Wealth Taxation of Real Estate During the Greek Crisis: The Perils of Ignoring Market Signals*, Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung, vol. 84, pp. 61-83

David, G., & Norman G, M. (2010), *Real Estate Κτηματομεσιτικές Αξίες*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα

DiPasquale, D. & Wheaton, C. W. (1992). *The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework*. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, Vol. 20, No.1, pp. 181-197

Dökmeci, V., Önder, Z. & Yavas, A. (2003). *External Factors, Housing Values, and Rents: Evidence from Survey Data*, Journal of Housing Research, vol. 14, No. 1, pp.83-99, Turkey

Fischer, D. J. (1992). *Integrating Research on Markets for Space and Capital*. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, Vol. 20, No. 1, pp. 161-180

Gelbtuch H.C., Mackmin D., Milgrim M. (editors), (1997) *Real Estate Valuation in Global Markets*, Appraisal Institute

Karousos, E., Vlamis, P., (2008), *The Greek construction sector: An overview of recent developments*, Journal of European Real Estate Research, pp. 254-266

The European Group of Valuers' Associations, *Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα*, 8^η έκδοση, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα

Mueller, G. R., S. Lapos, (1996) *Rent Distributions Under Alternative Market Cycles*, Paper presented at the Twelfth Annual Meeting of the American Real Estate Society, South Lake Tahoe, CA

Norregaard, J., (2013), *Taxing Immovable Property. Revenue Potential and Implementation Challenges*, IMF Working Paper

Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), (2010), *Valuation Faculty, The Red Book RICS Valuation Standards*, RICS Books, 6th edition,

Pritchett, C. P., (1984), *Forecasting the Impact of Real Estate Cycles on Investment*, Real Estate Review, pp. 9- 84

Rencher, A. C., Schaalje, G. B., (2008), *Linear Models in Statistics*, Wiley NJ, 2nd edition

Strang, G., (2009), *Introduction to Linear Algebra*, Wellesley-Cambridge Press, 4th edition

Vlamis, P. (2013), *Greek fiscal crisis and repercussions for the property market*, Paper no.76. Hellenic Observatory papers in Greece and Southeast Europe

Wheaton, W. C., (1987), *The Cyclic Behavior of the National Office Market*, Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, pp. 281–99

Witten, R. G., (1987), *Riding the Inflation Cycle*, Real Estate Today

Νομοθεσίες

Νόμος 1521/1950, *Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου*, (ΦΕΚ Α' 245/29-10-1950).

Νόμος 1078/1980. *Απαλλαγής εκ του φόρου μεταβίβασης ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλες τινές φορολογικές διατάξεις*, (ΦΕΚ Α' 238/14-10-1980)

Νόμος 1249/1982, *Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις*, (ΦΕΚ Α' 43/05-04-1982)

Νόμος 2065/1992. ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2065 Αναμόρφωση της άμεσης φορολογίας και άλλες διατάξεις. [Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων των επιχειρήσεων - Μέτρα για την πάταξη της φοροδιαφυγής]. (ΦΕΚ Α' 113/30-06-1992).

Νόμος 2130/1993, *Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων της περιφερειακής διοίκησης, του κώδικα της Ελληνικής ιθαγένειας, του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα, των διατάξεων για τις προσόδους των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και άλλες διατάξεις. [Τέλος Ακίνητης Περιουσίας]*, (ΦΕΚ Α' 62/23-04-1993).

Νόμος 2459/1997, Κατάργηση φορολογικών απαλλαγών και άλλες διατάξεις. [Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας], (ΦΕΚ Α' 17/18.08.1997).

Νόμος 3091/2002, Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις. [Ειδικός φόρος επί των ακινήτων], (ΦΕΚ Α' 330/24-12-2002).

Νόμος 3427/2005, Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις. [Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος - Φ.Α.Υ] [Τέλος συναλλαγής ακινήτων], (ΦΕΚ Α' 312/27-12-2005).

Νόμος 3634/2008, Κατάργηση φόρου κληρονομιάς και γονικών παροχών – Απαλλαγή πρώτης κατοικίας – Ενιαίο τέλος ακινήτων ΕΤΑΚ – Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 9/29-01-2008).

Νόμος 3808/2009, Έκτακτη οικονομική ενίσχυση κοινωνικής αλληλεγγύης, έκτακτη εισφορά κοινωνικής ευθύνης των μεγάλων επιχειρήσεων και της μεγάλης ακίνητης περιουσίας και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 227/10-12-2009).

Νόμος 3842/2010, Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις (Φόρος Ακίνητης Περιουσίας), (ΦΕΚ Α' 58/23-04-2010).

Νόμος 4021/2011, Ενισχυμένα μέτρα εποπτείας και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων - Ρύθμιση θεμάτων χρηματοπιστωτικού χαρακτήρα - Κύρωση της Σύμβασης - Πλαίσιο του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας και των τροποποιήσεών της και άλλες διατάξεις. [Ειδικό Τέλος Ακινήτων], (ΦΕΚ Α' 218/03-10-2011).

Νόμος 4152/2013, Επείγοντα μέτρα εφαρμογής των νόμων 4046/2012, 4093/2012 και 4127/2013, (ΦΕΚ Α' 107/09-05-2013).

Νόμος 4223/2013, Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 287/31-12-2013).

Νόμος 4389/2016, Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 94/27-05-2016)

Νόμος 4387/2016, Ενιαίο Σύστημα Κοινωνικής Ασφάλειας - Μεταρρύθμιση ασφαλιστικού-συνταξιοδοτικού συστήματος - Ρυθμίσεις φορολογίας εισοδήματος και τυχερών παιγνίων και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 85/12-05-2016)

Νόμος 4579/2018, Υποχρεώσεις αερομεταφορέων σχετικά με τα αρχεία επιβατών - προσαρμογή της νομοθεσίας στην Οδηγία (ΕΕ) 2016/681 και άλλες διατάξεις, Άρθρο 24 Ρυθμίσεις Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, (ΦΕΚ Α' 201/03.12.2018).

Νόμος 4621/2019, Μείωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. και βελτιώσεις στη ρύθμιση οφειλών προς τη Φορολογική Διοίκηση του ν. 4611/2019 (Α' 73) και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ Α' 128/31-07-2019)

Νόμος 4067/2012, Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (ΦΕΚ 79/Α/09-04-2012).
Αστικός Κώδικας, άρθρα 948, 953 και 954

Νόμος 3156/2003, Ομολογιακά δάνεια, τιτλοποίηση απαιτήσεων και απαιτήσεων από ακίνητα και άλλες διατάξεις, (ΦΕΚ 157/Α/25-6-2003)

Νόμος 4548/2018, Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών, (ΦΕΚ Α' 104/13.06.2018, (ΦΕΚ Α' 104/13-06-2018)

Διαδικτυακές

ΕΛ.ΣΤΑΤ. (2019). www.statistics.gr/

ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ. (2019). www.bankofgreece.gr/

Eurostat-European Commission. (2019). ec.europa.eu/

European Mortgage Federation. (2019). hypo.org/

Global Property Guide. (2019). www.globalpropertyguide.com/

OECD Better Policies for Better Lives. (2019). www.oecd.org/

ΠΟΜΙΔΑ Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων Hellenic Property Federation. (2019). www.pomida.gr

ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΙΣΙΑΣ MUNICIPALITY OF LARISSA . (2019). larissa-dimos.gr/el/

Unsplash Photos for everyone. (2019). unsplash.com/wallpapers