



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΓΙΑ
ΣΤΕΛΕΧΗ (Ε-ΜΒΑ)

Διπλωματική Εργασία

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Ι. ΝΤΟΥΡΟΣ

ΠΕΙΡΑΙΑΣ, 2013

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Ι. ΝΤΟΥΡΟΣ

Σημαντικοί Όροι : Ακίνητο, Αγορά Κατοικίας, Αξία Ακινήτου, Εκτίμηση Αξίας Ακινήτου, Τουριστική Κατοικία

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η αγορά κατοικίας αποτέλεσε για πολλά χρόνια έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες της ελληνικής οικονομίας και βοήθησε ουσιαστικά την αναπτυξιακή πορεία της χώρας μας. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια, η οικονομική κρίση που μαστίζει την πατρίδα μας, έχει οδηγήσει τον συγκεκριμένο κλάδο σε μια πρωτοφανή ύφεση, με αρνητικά αποτελέσματα τόσο για τον ίδιο, όσο και για την γενικότερη οικονομική κατάσταση της χώρας. Μέσα από την παρούσα εργασία, γίνεται μια προσπάθεια ανάλυσης και περιγραφής της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα, καθώς και των προοπτικών που υπάρχουν για την μελλοντική ανάκαμψή της. Οι προοπτικές αυτές, αν ευοδωθούν, θα δώσουν μεγάλη ανάσα στον έντονα δοκιμαζόμενο κλάδο των ακινήτων και θα συνεισφέρουν σημαντικά στην γενικότερη ανάκαμψη της υπάρχουσας οικονομικής κατάστασης της χώρας.

Ευχαριστίες

Η ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας σηματοδοτεί το τέλος των μεταπτυχιακών μου σπουδών στο Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών του Πανεπιστημίου Πειραιά "Διοίκηση Επιχειρήσεων για Στελέχη - Executive MBA".

Νιώθω την ανάγκη να ευχαριστήσω όλους αυτούς που στάθηκαν δίπλα μου κατά την διάρκεια τόσο των μεταπτυχιακών μου σπουδών, όσο και κατά την εκπόνηση της παρούσας εργασίας, η ολοκλήρωση της οποίας, θα ήταν αδύνατη, χωρίς την πολύτιμη βοήθειά τους. Πιο συγκεκριμένα θα ήθελα να ευχαριστήσω :

Τον κ. Νικόλαο Φίλιππα, Αναπληρωτή Καθηγητή του τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιά, ο οποίος ήταν και ο επιβλέπων της μεταπτυχιακής μου εργασίας. Η βοήθειά του, όποτε και αν τη χρειάστηκα, οι συμβουλές του και οι παρατηρήσεις του αποτέλεσαν καθοριστικό παράγοντα για την επιτυχή ολοκλήρωση της συγκεκριμένης εργασίας

Τους φίλους και συμφοιτητές μου, με τους οποίους πέρασα δύο πολύ όμορφα και δημιουργικά χρόνια, τα οποία θα μου μείνουν αξέχαστα

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου και τον αδερφό μου, οι οποίοι βρίσκονται δίπλα μου και με στηρίζουν σε ότι και αν κάνω. Η μεταπτυχιακή μου εργασία είναι αφιερωμένη σε αυτούς, πιστεύοντας ότι για άλλη μια φορά νιώθουν περήφανοι για μένα.

Αλέξανδρος Ντούρος

Πρέβεζα, Απρίλιος 2013

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

Σχήμα 1 : Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων.....σελ.8

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1 : Δείκτες Ανταγωνιστικότητας "Doing Business 2012".....σελ.69

Πίνακας 2 : Τραπεζική χρηματοδότηση του εγχώριου ιδιωτικού τομέα : πιστωτική επέκταση ως προς τη στεγαστική πίστη (Εκατοστιαίες μονάδες).....σελ.71

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΔΑΙΩΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1 : Η Εξέλιξη των Τιμών σε Συνάρτηση με την Απόσταση.....σελ.16
Διάγραμμα 2 : Σημείο Ισορροπίας VMP και S_Lσελ.50
Διάγραμμα 3 : Τιμές και Όγκος Συναλλαγών στην Ελληνική Αγορά Κατοικίας.....σελ.57
Διάγραμμα 4 : Μεταβολή των επενδύσεων στις κατασκευές και μεταβολή του ΑΕΠ / Πραγματικές τιμές, εκατοστιαία μεταβολή 2011/2007.....σελ.59
Διάγραμμα 5 : Επενδύσεις στις κατασκευές (Ποσοστά % του ΑΕΠ).....σελ.60
Διάγραμμα 6 : Απασχόληση στις κατασκευές / Ετήσια εκατοστιαία μεταβολή, 1999 α' τρ. - 2011 δ' τρ.σελ.61
Διάγραμμα 7 : Ιδιοκατοίκηση (Ως ποσοστό % του αριθμού των κατοικιών).....σελ.62
Διάγραμμα 8 : Ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης και σύγκλιση βιοτικού επιπέδου στην Ελλάδα.....σελ.63
Διάγραμμα 9 : Επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα (Εκατοστιαίες Μονάδες).....σελ.64
Διάγραμμα 10 : Ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης στην Ελλάδα και στη ζώνη του ευρώ / Στεγαστικά δάνεια, ετήσια εκατοστιαία μεταβολή.....σελ.66
Διάγραμμα 11 : Κόστος συναλλαγών για την αγορά ακινήτου (Ποσοστό % επί της αξίας του ακινήτου, 2009, χώρες ΟΟΣΑ).....σελ.68

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη

Ευχαριστίες.....i

Κατάσταση Σχημάτων.....ii

Κατάσταση Πινάκων.....ii

Κατάσταση Διαγραμμάτων.....iii

Κεφάλαιο 1^ο : Εισαγωγή

1.1 Εισαγωγή.....σελ.1

1.2 Σκοπός της Εργασίας.....σελ.2

1.3 Δομή της Εργασίας.....σελ.3

Κεφάλαιο 2^ο : Αγορά Ακινήτων

2.1 Οι έννοιες Ακίνητο - Αγορά Ακινήτων.....σελ.4

2.2 Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων.....σελ.7

2.3 Δομή και Μορφή της Αγοράς Ακινήτων.....σελ.8

2.4 Ιδιομορφίες της Αγοράς Ακινήτων.....σελ.10

2.5 Η Αξία των Ακινήτων και η Αναγκαιότητα Προσδιορισμού της.....σελ.13

2.6 Η Διαμόρφωση της Αξίας των Ακινήτων.....σελ.15

Κεφάλαιο 3^ο : Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των Ακινήτων

3.1 Ταξινόμηση παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.....	σελ.18
3.2 Ανάλυση Παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.....	σελ.20
3.2.1 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου σε επίπεδο χώρας....	σελ.20
3.2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου σε επίπεδο πόλης....	σελ.24
3.2.3 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου σε επίπεδο τμήματος πόλης.....	σελ.29
3.2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου σε επίπεδο ακινήτου.....	σελ.33

Κεφάλαιο 4^ο : Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων

4.1 Σκοπός της Εκτίμησης.....	σελ.39
4.2 Αρχές και Πορεία της Εκτίμησης.....	σελ.41
4.3 Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων.....	σελ.42
4.3.1 Εκτίμηση με Βάση την Αγοραία Αξία.....	σελ.42
4.3.2 Εκτίμηση με Βάση το Τρέχον Κόστος Αντικατάστασης.....	σελ.44
4.3.3 Εκτίμηση με Βάση το Εισόδημα.....	σελ.46
4.3.4 Εκτίμηση με Βάση την Ανάλυση Επένδυσης.....	σελ.49
4.3.5 Εκτίμηση με Βάση τη Βέλτιστη Χρήση.....	σελ.51
4.3.6 Εκτίμηση με Βάση την Αντιπαροχή.....	σελ.53
4.4 Χρησιμοποίηση των Μεθόδων Εκτίμησης κατά Περίπτωση.....	σελ.54

Κεφάλαιο 5^ο : Ελληνική Αγορά Κατοικίας

5.1 Διαχρονική Εξέλιξη.....	σελ.57
5.2 Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά.....	σελ.61

5.2.1 Ιδιοκατοίκηση.....	σελ.61
5.2.2 Διαθέσιμο Εισόδημα και Οικονομική Ανάπτυξη.....	σελ.63
5.2.3 Επιτόκια και Πιστωτική Επέκταση.....	σελ.64
5.2.4 Λόγος Τιμών προς Ενοίκια.....	σελ.66
5.2.5 Πισμμένα Ελληνικά Νοικοκυριά.....	σελ.67
5.2.6 Υψηλό Κόστος Συναλλαγών.....	σελ.68
5.2.7 Ανταγωνιστικότητα.....	σελ.69
5.3 Αιτίες της Ύφεσης στην Ελληνική Αγορά Κατοικίας.....	σελ.70
5.4 Προοπτικές Ανάπτυξης της Ελληνικής Αγοράς Κατοικίας.....	σελ.73
5.5 Τουριστική Κατοικία.....	σελ.76
Κεφάλαιο 6^ο : Συμπεράσματα.....	σελ.82
Βιβλιογραφία.....	σελ.84

Κεφάλαιο 1^ο - Εισαγωγή

1.1 Εισαγωγή

Η αγορά κατοικίας αποτέλεσε για πολλά χρόνια τον κυριότερο παράγοντα της οικονομικής δραστηριότητας των νοικοκυριών στην χώρα μας. Τα ακίνητα ήταν ίσως το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών, αφού συνήθως αντιπροσώπευαν τη μεγαλύτερη χρηματοοικονομική επένδυση για όσα νοικοκυριά αποφάσιζαν να αγοράσουν το δικό τους σπίτι ή οικόπεδο. Για πολλές δεκαετίες μετά το Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, οι επενδυτικές επιλογές για τους Έλληνες αποταμιευτές ήταν περιορισμένες και η μόνη μακροπρόθεσμη προστασία απέναντι στον πληθωρισμό ήταν η επένδυση σε οικόπεδα και σπίτια. Η άμεση σχέση που έχει ο Έλληνας πολίτης με τα ακίνητα φαίνεται τόσο από το ποσοστό του πλούτου που είναι τοποθετημένα σε αυτά, όσο και από το ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που παρατηρείται στην χώρα μας, σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ωστόσο, η οικονομική κρίση που έχει ξεσπάσει στη χώρα μας τα τελευταία χρόνια, έχει προκαλέσει μεγάλο πλήγμα στην αγορά ακινήτων. Η έλλειψη ρευστότητας και η ανασφάλεια που επικρατεί στην αγορά, λόγω των δύσκολων οικονομικών συνθηκών που διαμορφώθηκαν στη χώρα μας, καθώς και η υπέρμετρη φορολόγηση των ακινήτων, με στόχο την αύξηση των εσόδων του κράτους, οδήγησαν την αγορά κατοικίας σε "ελεύθερη πτώση". Εκατοντάδες νεόδμητα ακίνητα παραμένουν απούλητα, οδηγώντας πλήθος εταιρειών που δραστηριοποιούνταν στο κατασκευαστικό κλάδο να "κατεβάσουν ρολά" και να χαθούν χιλιάδες θέσεις εργασίας, τόσο άμεσα όσο και έμμεσα, καθώς η αγορά κατοικίας επηρέαζε το εισόδημα πλειάδας επαγγελματιών, όπως μηχανικοί, εργολάβοι, υδραυλικοί, ηλεκτρολόγοι, μεσίτες, συμβολαιογράφοι, κλπ. Πολλοί θεωρούν πως η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα ήταν μία αντίστοιχη "φούσκα" με αυτή που έσκασε σε άλλες χώρες και ήταν αναμενόμενο να συμβεί, από την στιγμή που δεν υπήρχε ένας σωστός και ορθολογικός σχεδιασμός σχετικά με τον τρόπο ανάπτυξης της συγκεκριμένης αγοράς. Άλλοι πιστεύουν ότι απλά η αγορά, μετά από μια μακροχρόνια ανοδική πορεία που έφτασε στο ζενίθ της περίπου το 2007, ήταν φυσιολογικό να ακολουθήσει μία διόρθωση προς τα κάτω, θεωρώντας πως στο άμεσο

μέλλον, δεδομένων των τότε συνθηκών και αναγκών που θα υπάρχουν, θα αρχίσει και πάλι να αναπτύσσεται.

Όποια και να είναι η αλήθεια για την αγορά κατοικίας στη πατρίδα μας, το μόνο σίγουρο είναι ότι η ανάπτυξη της χώρας μας ήταν συνυφασμένη για πολλά χρόνια με την αύξηση της οικοδομικής και κατασκευαστικής δραστηριότητας, η οποία δημιούργησε χιλιάδες θέσεις εργασίας και συνείσφερε ουσιαστικά και σημαντικά στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ). Οι μέρες που έρχονται είναι εξαιρετικά κρίσιμες για την αγορά κατοικίας, η οποία καλείται να ορθοποδήσει και πάλι δίνοντας έναυσμα για την επαναφορά της χώρας μας στο δρόμο της ανάπτυξης, ύστερα από την παρατεταμένη ύφεση των τελευταίων ετών. Στοχεύοντας και πάλι στην επανεκκίνηση της ατμομηχανής της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας, που ήταν για χρόνια η αγορά κατοικίας, θα πρέπει να γίνουν προσεκτικά και καλά σχεδιασμένα βήματα, κοιτάζοντας τόσο στο εσωτερικό της χώρας, όσο και στο εξωτερικό. Το κλίμα, η φυσική ομορφιά και η φιλοξενία που μας χαρακτηρίζει σαν λαός οδηγεί πολλούς ξένους πολίτες ακόμη και σήμερα να θέλουν όχι μόνο να επισκεφτούν τη χώρα μας, αλλά και να διατηρούν μία μόνιμη τουριστική κατοικία εδώ. Η αγορά κατοικίας περιμένει ένα "φιλί της ζωής" και ο χρόνος θα δείξει το πότε και αν θα ανακάμψει.

1.2 Σκοπός της Εργασίας

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να δώσει γενικά μια περιγραφή της αγοράς κατοικίας και των στοιχείων που την διαμορφώνουν-επηρεάζουν, αλλά και ειδικά να περιγράψει τις προοπτικές και την πιθανή εξέλιξη που μπορεί να υπάρξει για την δεδομένη αγορά στη χώρα μας. Η εξέλιξη αυτή, όπως προαναφέρθηκε, μπορεί να είναι καίριας σημασίας για την ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας μας και την ανάπτυξή της. Η παρούσα εργασία εστιάζει κυρίως στα αστικά ακίνητα και στην οικιστική χρήση των ακινήτων αυτών.

1.3 Δομή της Εργασίας

Η παρούσα εργασία περιλαμβάνει, συμπεριλαμβανομένου και του πρώτου κεφαλαίου, το οποίο αποτελεί μια εισαγωγή, έξι συνολικά κεφάλαια.

Στο κεφάλαιο 2 γίνεται μια εκτενής περιγραφή της αγοράς κατοικίας. Περιγράφονται η δομή και η μορφή της, οι ιδιομορφίες της, οι παράγοντες που συμμετέχουν σε αυτή και η ανάγκη προσδιορισμού της αξίας της.

Στο κεφάλαιο 3 γίνεται μια λεπτομερής ανάλυση όλων των παραγόντων, κατά επίπεδο και κατά ομάδες, που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων. Οι παράγοντες αυτοί έχουν ταξινομηθεί με βάση κάποια στοιχεία.

Στο κεφάλαιο 4 παρουσιάζεται η έννοια της εκτίμησης της αξίας των ακινήτων. Αναφέρεται ο σκοπός της εκτίμησης, τα στάδια και οι αρχές που την χαρακτηρίζουν, καθώς και οι βασικότερες μέθοδοι εκτίμησης.

Στο κεφάλαιο 5 αναλύεται η αγορά κατοικίας στη χώρα μας. Περιγράφεται διαχρονικά η εξέλιξή της, αναφέρεται η σπουδαιότητά της στην οικονομική δραστηριότητα και γίνεται εκτενής αναφορά στη τουριστική κατοικία. Δίνεται επίσης μια εκτίμηση για την εξέλιξη και την μελλοντική πορεία της συγκεκριμένης αγοράς.

Στο κεφάλαιο 6, το οποίο αποτελεί και το τελευταίο κεφάλαιο της παρούσας εργασίας, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που έχουμε εξάγει με την ολοκλήρωση της εργασίας.

Κεφάλαιο 2^ο - Αγορά Ακινήτων

2.1 Οι Έννοιες Ακίνητο - Αγορά Ακινήτων

Με την έννοια "**ακίνητο**" ορίζουμε το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου, που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Έτσι το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Ο νομικός ορισμός του ακινήτου περιλαμβάνεται στο άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα, κατά το οποίο ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη, όπως ορίζονται αυτά στο άρθρο 53 του Αστικού Κώδικα ή τα παραρτήματα του, όπως ορίζονται στο άρθρο 956 του ίδιου κώδικα. Δεδομένου ότι τα "**ακίνητα πράγματα**" περιλαμβάνουν βελτιώσεις, έχουμε σε ισχύ τις παρακάτω σχέσεις :

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

$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Βελτιώσεις}$$

Στις παραπάνω σχέσεις με τον όρο γη εννοούμε τα εντός συναλλαγής τμήματα του εδάφους ή αλλιώς τα γεωτεμάχια. Το *γεωτεμάχιο* ή το οικόπεδο (στον αστικό χώρο) γεωμετρικά ορίζεται ως το ενιαίο τμήμα γης, που ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και το οποίο αποτελεί τη βάση δημιουργίας των ακινήτων. Με πιο σαφή τρόπο, ως γεωτεμάχιο ορίζεται το συνεχόμενο τμήμα της επιφάνειας του εδάφους με τα συστατικά αυτού μέρη ή τα παραρτήματά του, με ενιαία λειτουργικότητα ή χρήση, που περιγράφεται αυτοτελώς σε συμβόλαιο, καθορίζεται με κλειστά όρια και ανήκει σ' έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο.

Είναι γνωστό ότι ένα γεωτεμάχιο μπορεί να είναι το ίδιο ένα ακίνητο ή να εμπεριέχει περισσότερα ακίνητα εντός αυτού. Αυτό προκύπτει από τη δυνατότητα σύστασης οριζοντίου και καθέτου συνιδιοκτησίας. Άρα στην πιο πλήρη μορφή του, ένα ακίνητο μπορεί να δημιουργείται ως μέρος σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας κτιρίου σε αδιαίρετο τμήμα καθέτου συνιδιοκτησίας επί ενός γεωτεμαχίου. Επομένως αναμένεται ο αριθμός των ακινήτων να είναι μεγαλύτερος του συνολικού αριθμού των γεωτεμαχίων της χώρας. Επειδή όμως ένα ακίνητο μπορεί να ανήκει σε περισσότερους του ενός

συνιδιοκτήτες δημιουργούνται ιδιοκτησιακά δικαιώματα περισσότερα του συνολικού αριθμού ακινήτων. Γενικά ισχύει η παρακάτω σχέση :

**Αριθμός Γεωτεμαχίων < Αριθμός Ακινήτων < Αριθμός Ιδιοκτησιακών
Δικαιωμάτων**

Ο χώρος διακρίνεται σε τρεις βασικές κατηγορίες χρήσεων. Έχουμε τον αστικό, τον αγροτικό και το δασικό χώρο, με το ισχύον νομικό πλαίσιο που εξειδικεύει τις επί μέρους δυνατότητες χρήσεων και διατυπώνει τους αντίστοιχους περιορισμούς. Δεδομένου ότι υπάρχει συνταγματική προστασία της χρήσης του δασικού χώρου, η κάλυψη των αυξανόμενων οικιστικών αναγκών γίνεται με την αστικοποίηση τμημάτων του αγροτικού χώρου, είτε με νέες εντάξεις, είτε με τη νόμιμη ή μη δόμηση αγροτικών περιοχών. Επομένως οι τρεις βασικές κατηγορίες ακινήτων, ανάλογα με τη χρήση γης, είναι οι εξής :

- Τα ακίνητα του αστικού χώρου, ως συνδυασμός των αστικών γεωτεμαχίων ή των αστικών οικοπέδων και των τυχόν βελτιώσεων, τα οποία μπορούν να αναπτυχθούν σύμφωνα με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία.
- Τα ακίνητα του αγροτικού χώρου, ως αγροτικά γεωτεμάχια ή ως γεωτεμάχια με βελτιώσεις νόμιμες (σύμφωνα με τα ισχύοντα για δόμηση εκτός σχεδίου) ή μη νόμιμες (αυθαίρετα).
- Τα ακίνητα του δασικού χώρου, ως δασικά γεωτεμάχια, προκαθορισμένης και αποκλειστικής χρήσης.

Στη παρούσα εργασία, όπως αναφέρθηκε και στο εισαγωγικό κεφάλαιο, εξετάζουμε και μελετούμε τα αστικά ακίνητα και με τον όρο ακίνητο στο εξής αναφερόμαστε αποκλειστικά στα ακίνητα του αστικού χώρου (αστικά ακίνητα).

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

Στην αγορά ακινήτων δεν μας ενδιαφέρει μόνο να ερμηνεύσουμε τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, αλλά να τον καταγράψουμε και να αξιοποιήσουμε τα αποτελέσματα. Οι συντελεστές ζήτησης και προσφοράς και ο αλληλοσυσχετισμός τους είναι το ζητούμενο στοιχείο. Σύμφωνα με τη βασική υπόθεση του Marshall, ολόκληρο το οικοδόμημα της αγοράς ακινήτων στηρίζεται στην προσπάθεια των ιδιοκτητών να προσαρμόσουν τη χρήση της ιδιοκτησίας τους στις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής ζήτησης. Ο ανταγωνισμός των χρήσεων προσδίδει την ιδιότητα της σπανιότητας και έτσι εντάσσει τον αστικό χώρο στο γνωστό σχήμα του προσδιορισμού της τιμής στη βάση του ανταγωνισμού ζήτησης-προσφοράς. Πίσω από την ατομική αγοραία ζήτηση, βρίσκεται η συμπεριφορά των αγοραστών, οι οποίοι προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν τη χρησιμότητα που απολαμβάνουν από την κτήση και τη χρήση του ακινήτου. Πίσω από την προσφορά, βρίσκεται η συμπεριφορά των πωλητών, οι οποίοι θέτουν σε οργανωτική αλληλεξάρτηση τους παραγωγικούς συντελεστές και προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν το προσδοκώμενο αποτέλεσμα. Ο ρόλος της αγοράς είναι βασικός και συνίσταται στην επίλυση του βασικού οικονομικού προβλήματος (μεγιστοποίηση κέρδους ή ελαχιστοποίηση κόστους).

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

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

- αγορά που εξυπηρετεί την οικιστική χρήση
- αγορά που εξυπηρετεί την εμπορική χρήση
- αγορά που εξυπηρετεί τη βιομηχανική χρήση

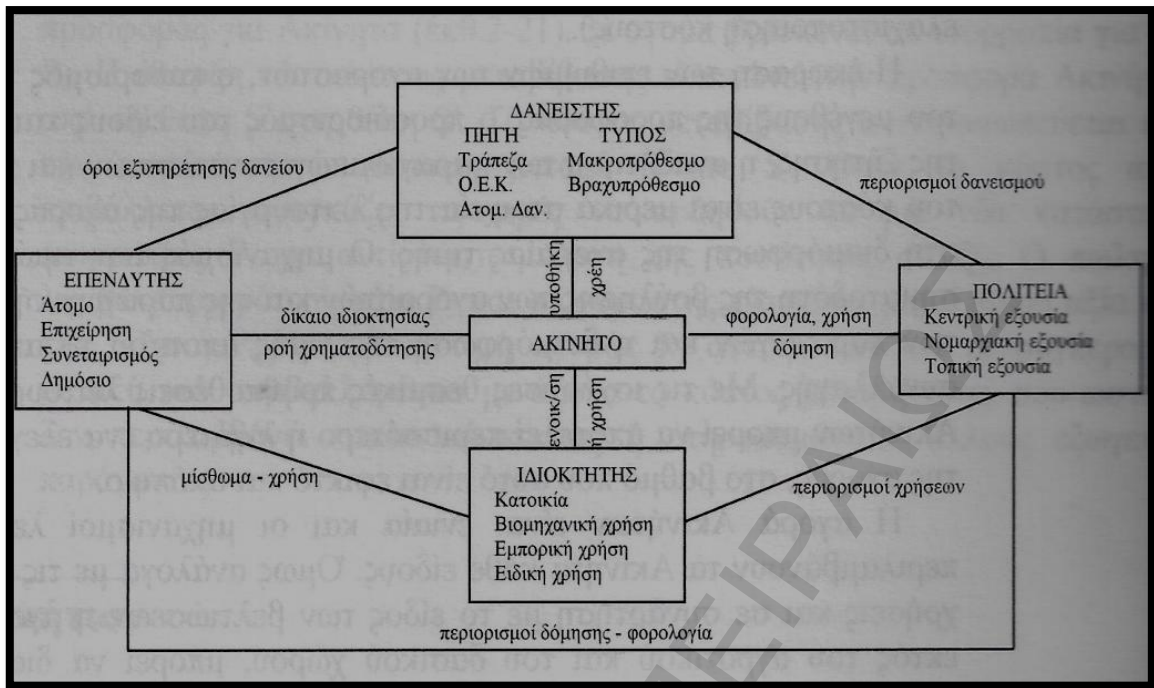
- αγορά που εξυπηρετεί τις ειδικές χρήσεις των ακινήτων

Στη παρούσα εργασία, όπως αναφέρθηκε και στο εισαγωγικό κεφάλαιο, εξετάζουμε και μελετούμε την αγορά ακινήτων που εξυπηρετεί την οικιστική χρήση και με τον όρο αγορά ακινήτων στο εξής αναφερόμαστε αποκλειστικά στην συγκεκριμένη αγορά ακινήτων.

2.2 Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων

Για να καταλάβει κάποιος τη σύνθεση και το σύνθετο της ανάλυσης των ακινήτων, την πολλαπλότητα και την πολυπλοκότητά της, πρέπει να κατανοήσει τη νομική σχέση και την οικονομική εξάρτηση μεταξύ των κυριότερων παραγόντων που συμμετέχουν και που είναι κυρίως ο επενδυτής, ο δανειστής, ο ιδιοκτήτης ή και η πολιτεία. Κάθε παράγοντας έχει διάφορες και συγκρουόμενες θέσεις έναντι των άλλων. Υπάρχουν φυσικά και άλλοι σημαντικοί παράγοντες (π.χ. μεσίτες), οι οποίοι όμως παίζουν ένα προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.

Στο σχήμα 2.1, παρουσιάζονται οι σχέσεις και οι εξαρτήσεις που υπάρχουν μεταξύ των διαφόρων παραγόντων. Έτσι μεταξύ δανειστή και πολιτείας υπάρχουν οι απαγορεύσεις στα θέματα δανεισμού. Μεταξύ πολιτείας και ιδιοκτητών υπάρχουν οι περιορισμοί των χρήσεων. Μεταξύ πολιτείας και επενδυτή υπάρχουν οι περιορισμοί δόμησης και φορολογίας. Μεταξύ δανειστή και επενδυτή υπάρχουν οι όροι εξυπηρέτησης του δανείου. Τέλος, μεταξύ ιδιοκτήτη και επενδυτή υπάρχουν περιορισμοί σχετικά με τη χρήση του ακινήτου, τη διάρκεια του μισθώματος, κλπ. Η διαδικασία λοιπόν της αγοράς προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους σε αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (επενδυτής), σε αυτόν που επηρεάζει την αγορά (δανειστής), σε αυτόν που έχει την κυριότητα του ακινήτου (ιδιοκτήτης) και σε αυτόν που ελέγχει και εποπτεύει την αγορά (πολιτεία).



Σχήμα 1 - Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων

2.3 Δομή και Μορφή της Αγοράς Ακινήτων

Οι οικονομολόγοι χρησιμοποιούν συχνά την ιδέα του "τέλειου ανταγωνισμού" και της "ιδανικής αγοράς", όταν οι δυνάμεις της ζήτησης και της προσφοράς είναι ελεύθερες να ορίσουν την τιμή. Σε αντίθετη περίπτωση έχουμε την αγορά των μονοπωλίων και φυσικά όλες τις ενδιάμεσες καταστάσεις. Δύο βασικοί τύποι δομής αγοράς συναντώνται στην αγορά ακινήτων, η τέλεια ανταγωνιστική αγορά και η μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά. Η τέλεια ανταγωνιστική αγορά υφίσταται όταν πολλοί αγοραστές και πωλητές ομοιογενών προϊόντων με πλήρη πληροφόρηση είναι ελεύθεροι να μπουν και να βγουν από την αγορά. Τότε κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί να επηρεάσει την αγορά με τις πράξεις του, σχετικά με την τιμή ή τη ποσότητα. Σε μια μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά, οι πωλητές μπορούν να διαφοροποιήσουν τα προϊόντα τους, λόγω ορισμένων διαφορών που παρουσιάζονται ή λόγω της ύπαρξης λιγότερης πληροφόρησης. Ο τέλειος ανταγωνισμός περιορίζεται στην πραγματικότητα και δημιουργούνται ατέλειες, οι οποίες προκαλούνται κυρίως από :

- κρατικές παρεμβάσεις
- μονοπωλιακές καταστάσεις

- εξωτερικές οικονομίες
- οικονομίες μεγέθους

Έτσι δημιουργούνται αποκλίσεις, ενώ παράλληλα οι βασικές προϋποθέσεις του τέλειου ανταγωνισμού θεωρείται ότι ισχύουν. Στην πραγματικότητα η αγορά ακινήτων διαφέρει από μια ιδανική αγορά, τέλεια ανταγωνιστική, κυρίως λόγω της φύσης των ακινήτων και των περιορισμών της αγοράς. Οι πραγματικές αγορές λειτουργούν με περισσότερες ή λιγότερες αποκλίσεις από τις συνθήκες του τέλειου ανταγωνισμού δημιουργώντας συνθήκες ενδιάμεσες των οριακών περιπτώσεων.

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

Ο τομέας των κατασκευών, που αποτελεί βασικό συστατικό στοιχείο στην δημιουργία των ακινήτων, λειτουργεί περισσότερο υπό συνθήκες τέλειου ανταγωνισμού. Ειδικότερα, υπάρχει σχεδόν τέλεια κινητικότητα των συντελεστών παραγωγής και περίπου ομοιογενής τεχνολογία. Το κέρδος, η τιμή εργασίας και το κόστος των υλικών είναι περίπου κοινά στοιχεία, εξωγενώς καθορισμένα. Εξ αυτού του λόγου, αλλά και γενικά, η αγορά ακινήτων συμπεριφέρεται πλησιέστερα προς την ανταγωνιστική αγορά, με διαφοροποιήσεις κατά το είδος του ακινήτου ή κατά περιοχή και με τα ενοίκια να αντανakλούν περισσότερο ή λιγότερο τις αναμενόμενες αξίες των ιδιοκτησιών. Εξάλλου τα ακίνητα συνιστούν σαφώς καθορισμένο κλάδο, συχνά με ανισοκατανομή της ζήτησης, που φθάνει μέχρι και τη δημιουργία μη ανταγωνιστικών καταστάσεων.

Έτσι η αγορά ακινήτων πρέπει να αναλύεται κάτω από τις προϋποθέσεις μονοπωλιακού ανταγωνισμού, λόγω της μοναδικότητας του κάθε ακινήτου.

Επίσης, διαφοροποιήσεις από την τοποθεσία δημιουργούν ετερογένεια στο προϊόν και τη ζήτησή του. Αν και αυτό είναι πραγματικότητα, η αγορά ακίνητης περιουσίας κάθε μορφής θεωρείται περισσότερο συσχετισμένη με την τέλεια ανταγωνιστική αγορά, κυρίως επειδή η αγοραστική δύναμη κάθε μονάδας είναι μικρή. Μόνο κατόπιν προσεκτικής ανάλυσης μπορούμε να πούμε με βεβαιότητα και ασφάλεια ότι η αγορά δεν συμπεριφέρεται ανταγωνιστικά. Οι αυστηρές υποθέσεις απέχουν από την πραγματικότητα, αλλά αποτελούν ένα μέτρο σύγκρισης για διάφορες κατηγορίες και μορφές αγοράς.

2.4 Ιδιομορφίες της Αγοράς Ακινήτων

Οι ιδιώτες που θέλουν ένα ακίνητο για κάλυψη των αναγκών τους, οι επενδυτές ακινήτων που προσδοκούν ένα μεγαλύτερο επιτόκιο επιστροφών από άλλες εναλλακτικές επενδυτικές επιλογές και οι ιδιοκτήτες της γης είναι οι κύριες συνιστώσες της ιδιόμορφης αγοράς ακινήτων. Τα ακίνητα είναι αποτέλεσμα του συνδυασμού των συντελεστών παραγωγής και χρησιμεύουν άμεσα ή έμμεσα στην ικανοποίηση των ατομικών ή συλλογικών αναγκών των ατόμων. Έτσι αναπτύσσεται μια οικονομική δραστηριότητα εκ των ακινήτων, σύμφωνα με τους κανόνες της συναλλαγής. Η αγορά ακινήτων διαφέρει από τις άλλες αγορές, επειδή οι τιμές των ακινήτων είναι γνωστές κατά κανόνα μόνο στους συμβαλλόμενους, στοιχείο που δημιουργεί δυσκολία στην προσέγγιση των αγοραίων αξιών. Επίσης διαπιστώνεται ότι μια συγκεκριμένη αγορά ακινήτου, προκειμένου να πραγματοποιηθεί, πρέπει να είναι υπερτιμημένη ή υποτιμημένη, πράγμα που δεν συμβαίνει σε όλες τις άλλες αγορές αγαθών, όπου η αξία ενός εμπορεύματος προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση όλων των πληροφοριών που υπάρχουν για μελλοντική χρήση. Αν γινόταν φανερό ότι ένα εμπόρευμα είναι υπερτιμημένο, τότε οι κάτοχοί του θα το πωλούσαν για να γλιτώσουν τη μελλοντική απώλεια, με αποτέλεσμα τη μείωση της τιμής του και την επαναφορά της στα σωστά επίπεδα. Οι ιδιοκτήτες γης δεν αντιδρούν λογικά και ψύχραιμα και αρνούνται να πωλήσουν σε μειωμένη τιμή προσπαθώντας να συγκρατήσουν τις τιμές. Ένα ακίνητο

όμως χαρακτηρίζεται από τη μοναδικότητά του και η τιμή του αλλάζει και χωρικά και χρονικά.

Η αγορά ενός ακινήτου γίνεται για κάλυψη προσωπικών αναγκών στο παρόν ή το μέλλον ή για την απόκτηση οικονομικού οφέλους (σήμερα λιγότερο από πριν) ή και για τα δύο μαζί. Σε κάθε όμως περίπτωση αποτελεί μια επενδυτική πράξη, που γίνεται αυστηρότερη στις δύο τελευταίες περιπτώσεις. Κάθε ακίνητο έχει αξία ανταλλαγής, η οποία προσδιορίζεται από την αξία χρήσης. Οι διαφορετικοί σήμερα τρόποι χρήσης δίνουν μεγαλύτερη αξία ανταλλαγής. Έτσι ο αγοραστής διερευνά την αγορά για την καλύτερη εκπλήρωση των προσδοκιών του, για κάλυψη αναγκών ή για την πιο αποδοτική επένδυση ή για το συνδυασμό των δύο περιπτώσεων. Τα στοιχεία που προκύπτουν, επιδρούν στην απόφαση του αγοραστή για τη πραγματοποίηση ή μη της συγκεκριμένης αγοράς. Τα κυριότερα χαρακτηριστικά που εξετάζει ένα άτομο για μια σχετική αγορά, είναι τα εξής :

- η διάρκεια ζωής του ακινήτου
- η τιμή αγοράς και η ροή θυσιών κατά τη διάρκεια της εκμετάλλευσης ή της ζωής του
- οι ωφέλειες και η ροή τους

Ένας επενδυτής μπορεί να ανακαλύψει ένα επικερδές τμήμα γης, παρατηρώντας απλά πως μεταβλήθηκε η τιμή του στο πρόσφατο παρελθόν. Αν η αγορά είναι ανεπαρκής, η αύξηση των τιμών εξακολουθεί με τουλάχιστον τον ίδιο ρυθμό και οι τρέχουσες τιμές δεν κεφαλαιοποιούν ακριβώς τα αναμενόμενα μελλοντικά έσοδα από την ιδιοκτησία. Έτσι ένας που επενδύει σε γη, μπορεί να έχει όφελος πάνω από το σύνθηδες, αγοράζοντας σε περιοχές που δίνουν επιτόκιο επιστροφής μεγαλύτερο του μέσου όρου. Οι τιμές των ακινήτων συμπεριφέρονται διαφορετικά από τις τιμές των άλλων προϊόντων που έχουν μια συγκεκριμένη, καλά καθορισμένη και εύκολα αναγνωρίσιμη ομάδα χαρακτηριστικών, από την οποία προκύπτουν εκτιμήσεις με μη συσχετισμένες αποκλίσεις από το μέσο όρο, με διασπορά τυχαία, δηλαδή καθορίζουν επαρκείς αγορές.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα ή κατασκευές, η εμπορία της γης και τα κεφαλαιουχικά κέρδη αποτέλεσαν για πολλά χρόνια τον κύριο οικονομικό ρόλο της ελληνικής γης σε όλους

τους τομείς της παραγωγής και δικαιολογούσαν την άποψη που επικρατούσε πως "το χρήμα γεννιέται από τη γη και επιστρέφει σε αυτήν". Για χρόνια στον ελληνικό χώρο υπήρχε εξέλιξη των τιμών των ακινήτων (πλέον όχι πια, όπως θα αναλύσουμε εκτενώς σε παρακάτω κεφάλαιο) και η δυνατή πρόσδοος εγγυούνταν ένα θετικό επιτόκιο του κεφαλαίου επένδυσης, το οποίο δεν μπορούσε να πραγματοποιηθεί από τις προσφερόμενες εναλλακτικές λύσεις. Το όφελος που προκύπτει είναι ένα οικονομικό μέγεθος ανάλογο με το κέρδος του επιχειρηματία, που επενδύει κεφάλαιο σε παραγωγικές δραστηριότητες και το οποίο προκύπτει αθροιστικά από τη συμβολή των συντελεστών παραγωγής στη δημιουργία του ακινήτου. Μια υψηλή τιμή του κέρδους από ακίνητα, δημιουργεί τις προϋποθέσεις κάλυψης στο παρόν των μελλοντικών αναγκών, αύξησης της ζήτησης και απομάκρυνσης σημαντικών οικονομικών πόρων από παραγωγικότερες επενδύσεις, η έλλειψη των οποίων επιδεινώνει τη θέση της οικονομίας και αυξάνει τη ροπή προς αγορά ακινήτων. Με το τρόπο αυτό, δημιουργείται ένας δύσκολα αναστρέψιμος φαύλος κύκλος, που καθιστά την ιδιοκτησία πολύτιμο περιουσιακό στοιχείο.

Άμεση συνέπεια της ανόδου των τιμών των ακινήτων είναι η αύξηση της συμμετοχής της τρέχουσας αξίας της γης στη συνολική αξία της επένδυσης. Η αύξηση αυτή είναι περισσότερο επικίνδυνη, όταν ο ρυθμός της με την πάροδο του χρόνου γίνεται ταχύτερος. Η οικονομία δεν μπορεί να αντέξει μια διαρκή αύξηση των τιμών της γης. Το κρίσιμο σημείο αντιστοιχεί στην χρονική στιγμή κατά την οποία αρχίζει η μείωση της συμμετοχής της γης στο σύνολο της αξίας της επένδυσης και στα πλαίσια μιας προβληματικής εξέλιξης της οικονομίας. Το γεγονός αυτό αποτελεί βασικό στοιχείο αξιολόγησης της αγοράς ακινήτων και δείχνει ότι μια πτώση των τιμών δεν αποτελεί πάντα θετική ένδειξη.

Η αντιμετώπιση της επίδρασης της αγοράς ακινήτων στην ανάπτυξη της οικονομίας οδήγησε πολλές χώρες σε δημοσιονομικά μέτρα και μέτρα πολιτικής γης, των οποίων τα αποτελέσματα εφαρμογής δεν ανταποκρίθηκαν στις αρχικές προβλέψεις. Στόχος των θεσμικών μέτρων ήταν πάντα η αντιμετώπιση της υπεραξίας ή η συγκράτηση της αύξησης των τιμών ή ο περιορισμός της ζήτησης και όχι αντιμετώπιση των παραγόντων που οδηγούν στη διαμόρφωση αυξημένων τιμών. Η θέσπιση τέτοιων μέτρων, που περιοδικά εφαρμόστηκαν και στον ελληνικό χώρο, αποσκοπεί σε παρέμβαση στη λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Αυτό, για περιορισμένο χρονικό διάστημα, μπορεί να επηρεάσει το σημείο ισορροπίας ζήτησης-προσφοράς και να

βοηθήσει καθυστερημένα, έστω και προσωρινά, στην αντιμετώπιση έντονων κοινωνικών προβλημάτων που οφείλονται περισσότερο στα γενεσιουργά αίτια, παρά στα δρώντα αποτελέσματα. Ο τρόπος αυτό όμως, στο δεδομένο οικονομικό σύστημα, δημιουργεί χρονική μεταβλητότητα και αναπτύσσει παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων, γεγονός που επιτείνει μακροπρόθεσμα σχετικά προβλήματα.

2.5 Η Αξία των Ακινήτων και η Αναγκαιότητα Προσδιορισμού της

Το οικονομικό περιεχόμενο των ακινήτων προκύπτει από το δικαίωμα διάθεσης και το θέμα να προσδιορίσουμε την αξία του ακινήτου, που εκφράζει την ανταλλακτική σε χρήμα ικανότητά του. Η αξία έχει πολλές σημασίες και αυτό γίνεται φανερό από το διαφορετικό περιεχόμενο του όρου στη καθημερινή χρήση. Η αξία οριακά προκύπτει από την ωφελιμότητα του αγαθού και από την ικανότητα της χρήσης του για ικανοποίηση αναγκών ή επιθυμιών. Άλλες έννοιες αξιών μπορούν να μετρηθούν και άλλες δεν μπορούν να εκφραστούν ποσοτικά (αισθητική αξία, κοινωνική αξία, κλπ.).

Για τον ποσοτικό προσδιορισμό της αξίας είναι απαραίτητο να υπάρξει ένα γενικό αντικειμενικό κριτήριο, που θα αποτελεί κοινό μέτρο μέτρησης των αξιών, και αυτό είναι το χρήμα. Η οικονομική αξία είναι η έκφραση της αξίας σε χρήμα και συμπίπτει με την έννοια της τιμής που καταβάλλεται "τοις μετρητοίς". Στον αστικό χώρο (και στον μη αστικό), η αξία αυξομειώνεται σε συνάρτηση με την αυξομείωση της αξίας χρήσης. Η αξία των ακινήτων εξαρτάται και καθορίζεται από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι θα παρουσιαστούν αναλυτικά στο επόμενο κεφάλαιο της παρούσας εργασίας. Η αξία αυτή είναι απαραίτητη για διάφορους σκοπούς και θα πρέπει να προκύπτει από ενιαίο κατά περίπτωση σύστημα προσδιορισμού με την ίδια λογική εκτίμησης, σε συνάρτηση με τα δεδομένα και σε συνδυασμό με το σκοπό για τον οποίο απαιτείται η γνώση της τιμής, ώστε ο προσδιορισμός της υποκειμενικά δίκαιης τιμής να γίνεται με αντικειμενικό τρόπο. Σε παρακάτω κεφάλαιο της εργασίας, παρουσιάζεται αναλυτικά η διαδικασία της εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με σκοπό τον προσδιορισμό της τιμής του.

Εξάλλου η αξία των ακινήτων εξαρτάται από τέσσερις ανεξάρτητους οικονομικούς παράγοντες, οι οποίοι πρέπει να ενυπάρχουν σε μια ιδιοκτησία, ώστε αυτή να έχει αξία και να δημιουργεί ικανότητα προσόδου. Οι παράγοντες αυτοί είναι οι εξής :

- **Η χρησιμότητα** ή η ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν (παρούσα αξία) ή στο μέλλον (μελλοντική αξία) τις διαμορφούμενες ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών και υπό μορφή άμεσης εξυπηρέτησης ή υπό μορφή ροής ρευστού. Η επίδραση της χρησιμότητας στην αξία είναι σχετική με τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας. Η χρησιμότητα του μεγέθους, του σχεδιασμού, των εγκαταστάσεων και άλλες μορφές χρησιμότητας έχουν μεγάλη επίδραση στην αξία του ακινήτου
- **Η σπανιότητα**, που καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης-προσφοράς. Με σταθερή ζήτηση, η σπανιότητα προσφοράς αυξάνει την αξία, της οποίας η τιμή καθορίζεται από το συνδυασμό της σπανιότητας με τη χρησιμότητα
- **Η επιθυμία για κάλυψη αναγκών**. Οι ανάγκες μπορεί να είναι αντικειμενικές ή υποκειμενικές
- **Η αγοραστική δύναμη**, που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων

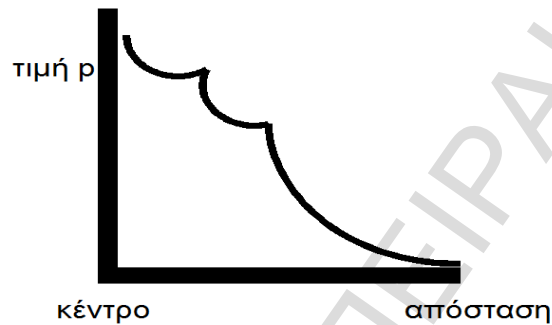
Τα ακίνητα έχουν αξία επειδή είναι εκεί που είναι και ως είναι, σε συνδυασμό με τις δυνατότητες μετασχηματισμού τους. Η γνώση της συνταγματικά κατοχυρωμένης αυτής αξίας μπορεί αναλυτικά να προσδιοριστεί κατά τρόπο ακριβή μέσα από την επιστήμη και τη συστηματική σκέψη και όχι πρόχειρα ή εμπειρικά. Η γνώση της αληθούς τιμής ή της αληθούς εικόνας των τιμών εξυπηρετεί ένα πλήθος στόχων ή ακόμα ένα πλήθος σκοπών που προβλέπονται από τη νομοθεσία ή που διαμορφώνονται από τις ανάγκες της καθημερινής πρακτικής. Ιδιωτικές συναλλαγές ή δημόσιες ανάγκες επιβάλλουν εκ των προτέρων την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, από τον προσδιορισμό της οποίας εξαρτώνται ποικίλες αποφάσεις με σημαντικά επακόλουθα. Ο ιδιωτικός τομέας ενδιαφέρεται για την αποτελεσματικότητα των επενδύσεων, την ορθολογική χρησιμοποίηση της υποδομής και τη διευκόλυνση των συναλλαγών. Ο δημόσιος τομέας ενδιαφέρεται γενικά για την αξιοποίηση των πόρων, τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, την ορθή διαχείριση του εγγείου παράγοντα και την εξασφάλιση συνθηκών κοινωνικής δικαιοσύνης. Σημαντικό εργαλείο αποτελεί η ανάπτυξη συστηματικών μεθόδων και διαδικασιών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων σε δεδομένη χρονική στιγμή, η οποία μπορεί να αναφέρεται στο παρελθόν, στο παρόν ή στο μέλλον.

Στην Ελλάδα, η αξία των ακινήτων δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο συνολικής και ενιαίας νομοθετικής ρύθμισης. Για τον λόγο αυτό η εξακρίβωση της αξίας γίνεται κατά διάφορο τρόπο, ανάλογα με την περίπτωση. Έτσι σήμερα η αξία για την φορολογία ή την απαλλοτρίωση ή την εκποίηση του ίδιου του ακινήτου έχει διαφορετικές τιμές και προκύπτει με διαφορετικό τρόπο, γεγονός που δημιουργεί πολύ συχνά αντιθέσεις. Η τιμή ενός ακινήτου στον ελληνικό χώρο μπορεί σήμερα να προκύψει από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού του Υπουργείου Οικονομικών (για τις περισσότερες περιοχές της χώρας) ή να προσδιοριστεί από τις εκτιμήσεις της εφορίας, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (ΚΕΔ) σε ορισμένες περιπτώσεις ή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ). Οι τιμές αυτές για το ίδιο το ακίνητο είναι διαφορετικές και δεν δεσμεύουν τα διοικητικά δικαστήρια να ορίζουν διαφορετικές από αυτές τις τιμές, που όμως μεταβάλλονται και σε κάθε στάδιο εκδίκασης των σχετικών αποφάσεων. Επίσης, για το ίδιο ακίνητο, οι τιμές αγοράς, εφορίας, υποθήκης ή απαλλοτρίωσης είναι διαφορετικές από την τιμή πώλησης. Έτσι για το ίδιο ακίνητο μπορούμε να έχουμε ένα πλήθος υπερτιμημένων ή υποτιμημένων τιμών ενδεικτικών της αληθούς αξίας, με αποκλίσεις όμως που διαφοροποιούνται κατά περιοχή και κατά το είδος του ακινήτου. Το γεγονός αυτό δείχνει ότι οι εκτιμήσεις στην Ελλάδα δεν μπορούν πολλές φορές να εξυπηρετήσουν τους σκοπούς για τους οποίους είναι αναγκαίες. Επομένως δημιουργείται η αναγκαιότητα συστηματικού και σε διάφορα επίπεδα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, με τρόπο ακριβή και ορθολογικό, προς κάλυψη των πολλαπλασιαζόμενων αναγκών.

2.6 Η Διαμόρφωση της Αξίας των Ακινήτων

Η αξία γης είναι μια αντανάκλαση των αλλαγών του πληθυσμού, της εγκατάστασης, της πυραμίδας των ηλικιών, της μορφής εργασίας, του κόστους μεταφοράς και διαφόρων άλλων παραγόντων, που περιγράφονται αναλυτικά στη συνέχεια. Μια γενική διαπίστωση είναι ότι οι τιμές γης είναι υψηλότερες στο κέντρο της πόλης και χαμηλότερες στις περιβάλλουσες περιοχές. Οι αξίες γης δεν ακολουθούν αναγκαστικά μια γραμμική πτώση από το κέντρο προς την περιφέρεια, αλλά γενικά κινούνται προς τα κάτω όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο. Η μεταβολή της αξίας της μονάδας επιφάνειας (διάγραμμα 2.1), λόγω της πολυκεντρικής μορφής ανάπτυξης των πόλεων, παρουσιάζει κορυφές, μέγιστα και ελάχιστα. Στις περισσότερες περιπτώσεις, οι περιοχές με μεγαλύτερη πυκνότητα απασχόλησης και πληθυσμού αντιστοιχούν σε

υψηλότερες αξίες γης. Έχουν αναπτυχθεί αρκετά μαθηματικά μοντέλα που προσπαθούν να προσεγγίσουν την πραγματικότητα, η οποία πότε εξηγείται καλύτερα από το ένα και πότε από το άλλο. Η μείωση των τιμών δεν γίνεται με κάποιο συγκεκριμένο ρυθμό, αλλά εξαρτάται από τοπικούς παράγοντες (π.χ. συγκοινωνία προς το κέντρο, κίνητρα εγκατάστασης, κλπ). Οι διάφοροι παράγοντες, που επιδρούν,



Διάγραμμα 1 - Η Εξέλιξη των Τιμών σε Συνάρτηση με την Απόσταση

επηρεάζουν τις τιμές σε εθνική ή τοπική κλίμακα. Παράδειγμα εθνικής μεταβολής των τιμών αποτελεί η ανάπτυξη του αυτοκινήτου, που επέτρεψε τη διαμονή μακριά από το κέντρο. Παράδειγμα τοπικών μεταβολών των τιμών είναι η ανάπτυξη ενός σχεδίου οικισμού για χαμηλά εισοδήματα ή η κατασκευή μετρό. Η ροή της όλης εξέλιξης των τιμών, τοπικά και χρονικά, επηρεάζει τον προσδιορισμό της τιμής σε συγκεκριμένη θέση και σε ορισμένο χρόνο. Έτσι οι τιμές αντανακλούν την κατανομή της ζήτησης και της προσφοράς και μπορεί να πει κανείς ότι η τιμή ενός ακινήτου εμφανίζεται ως κόστος, που επιβάλλεται από εξωτερικούς παράγοντες. Η τελική τιμή εξαρτάται από τη συνολική χρησιμότητα του χώρου και της δυνατότητας του για κάλυψη αναγκών, αλλά και από την έλλογη ή μη συμπεριφορά του καταναλωτή - αγοραστή.

Ένας υποθετικός αγοραστής θα λάβει υπ' όψιν τα έσοδα που περιμένει να έχει από την επένδυση, τα οποία κεφαλαιοποιούμενα μας δίνουν την παρούσα αξία. Είναι φανερό ότι διαφορετικά πρόσωπα έχουν διαφορετικές εκτιμήσεις. Η εκτίμηση του υποθετικού αγοραστή θέτει ένα άνω όριο, το οποίο κάποιος μπορεί να πληρώσει για το ακίνητο. Το

σημαντικό εδώ είναι ότι η τιμή της αγοράς δεν μεταβάλλει την υποκειμενική αξιολόγηση του ατόμου, αν και μεταβάλλει το ως άνω όριο. Αν η τιμή αγοράς υπερβαίνει την υποκειμενική αξιολόγηση, τότε ο υποθετικός αγοραστής δεν προβαίνει στην αγορά. Ομοίως η υποκειμενική εκτίμηση του υποθετικού πωλητή θέτει ένα κάτω όριο, που αυτός είναι διατεθειμένος να δεχθεί για την πραγματοποίηση της αγοράς.

Αν αναπτυχθεί ανταγωνισμός μεταξύ των υποθετικών αγοραστών, η τιμή αγοράς οδηγείται σε υψηλότερα επίπεδα και ανεβαίνει το κάτω όριο, που προαναφέραμε. Όταν υπάρχει μόνο ένας υποθετικός αγοραστής με υποκειμενική αξιολόγηση χαμηλότερη της υποκειμενικής αξιολόγησης του πωλητή, τότε η αγορά δεν πραγματοποιείται. Αν ισχύει το αντίθετο, οι δύο αξιολογήσεις θέτουν τα όρια μεταξύ των οποίων κινείται η τιμή της αγοράς. Όταν υπάρχουν πλέον του ενός ανεξάρτητοι αγοραστές, η τιμή θα ορισθεί μεταξύ της υψηλότερης και της δεύτερης υψηλότερης εκτίμησης των υποψηφίων αγοραστών, υπό τον όρο ότι αυτές θα βρίσκονται υψηλότερα από την εκτίμηση του πωλητή. Πιθανόν όμως να υπάρχουν περισσότεροι του ενός πωλητές ιδιοκτησιών, οι οποίες μπορούν να υποκαταστήσουν πλήρως ή μία την άλλη. Αν υπάρχει μόνο ένας αγοραστής, τότε οι πωλητές θα είναι αυτοί που θα έχουν κάνει τη χαμηλότερη εκτίμηση, ενώ η τιμή θα καθορισθεί μεταξύ της δεύτερης χαμηλότερης και της χαμηλότερης εκτίμησης των υποψηφίων πωλητών. Αν υπάρχουν δύο υποψήφιοι αγοραστές, η τιμή θα ορισθεί ανάμεσα στις δεύτερες εκτιμήσεις, υπό τον όρο ότι οι εκτιμήσεις των αγοραστών είναι υψηλότερες. Ο ανταγωνισμός των αγοραστών και των πωλητών οδηγεί στην ανάπτυξη ενός μηχανισμού διαμόρφωσης των τιμών, με τον οποίο προσδιορίζεται η τιμή ισορροπίας.

Κεφάλαιο 3^ο – Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των Ακινήτων

3.1 Ταξινόμηση παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Οι παράγοντες, που επιδρούν στην αξία, διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, δημιουργούν τη στενότητα των ακινήτων, επηρεάζουν τη ζήτηση και τη προσφορά και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη κατανομή της αξίας του ακινήτου και μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε ακίνητο. Η τιμή αυτή είναι η ζητούμενη και για το λόγο αυτόν είναι απαραίτητη η ανάλυση και η ταξινόμηση των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου.

Η μοναδικότητα ενός συγκεκριμένου ακινήτου, κάθε κατηγορίας, σημαίνει ότι θεωρητικά υπάρχει ένας μη πεπερασμένος αριθμός παραγόντων, που διαφοροποιεί την αξία των δεδομένα ανομοιογενών ακινήτων, είτε στο παρόν είτε στο μέλλον. Ανάλογα λοιπόν με το πλήθος των παραγόντων που εξετάζουμε, προσεγγίζουμε κατ' ανάλογο τρόπο την πραγματικότητα και την "αληθή τιμή" του ακινήτου. Η συμβολή των παραγόντων στην τελική διαμόρφωση της αξίας του ακινήτου είναι δύσκολο να προσδιορισθεί, κυρίως λόγω του μεγάλου πλήθους τους, της διαφορετικής συμπεριφοράς τους στο χρόνο ή στο χώρο και της δυναμικής τους συσχέτισης και εξέλιξης. Οι παράγοντες αλληλοεπηρεάζονται, επικαλύπτονται ή ένας μπορεί να εμπεριέχει άλλους ή να εμπεριέχεται σε αυτούς. Για το λόγο αυτό, οι παράγοντες μπορούν να ταξινομηθούν κατά διάφορους τρόπους.

Για καλύτερη κατανόηση, επιλέχθηκε ένας πεπερασμένος αριθμός βασικών παραγόντων να ταξινομηθεί, εξετάζοντας την αξία του ακινήτου σε διάφορα επίπεδα χώρου. Αυτό διευκολύνει, όταν μας ενδιαφέρει ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου σε ένα χωρικό επίπεδο, στη χρησιμοποίηση των αντίστοιχων παραγόντων που επιδρούν στην αξία, ανάλογα πάντα και με την επιθυμητή ακρίβεια προσδιορισμού. Πιο συγκεκριμένα, οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου εξετάζονται σε :

- επίπεδο χώρας
- επίπεδο πόλης
- επίπεδο τμήματος πόλης
- επίπεδο ακινήτου

Με το συμβατικό διαχωρισμό που έγινε, ένας παράγοντας αναφέρεται στο επίπεδο που κατά τεκμήριο έχει πρωτογενή ή κυρίαρχη επιρροή. Έτσι, όταν εξετάζουμε την αξία ενός ακινήτου σε ένα επίπεδο, μπορούμε να θεωρήσουμε ότι οι παράγοντες των προηγούμενων επιπέδων είναι σταθεροί και δεδομένοι ή ότι ισχύουν προσθετικά. Ακόμα σε ορισμένες περιπτώσεις, παράγοντες με την ίδια ονομασία αναφέρονται σε περισσότερα επίπεδα ανάλυσης. Αυτό σημαίνει ότι η εξέταση γίνεται με διαφορετικό περιεχόμενο, που προσδιορίζεται από το εξεταζόμενο χωρικό επίπεδο. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι η ταξινόμηση αυτή βοηθά :

- να ερμηνευθεί η διαφοροποίηση της αξίας του ακινήτου μεταξύ χωρικών επιπέδων της ίδιας τάξης μεγέθους
- στον προσδιορισμό της διαφοροποίησης της αξίας του ακινήτου στο εξεταζόμενο επίπεδο, αν θεωρήσουμε ότι η ομάδα των παραγόντων ή μέρος αυτής μεταβάλλεται.

Οι παράγοντες διαφοροποιούν σε κάθε επίπεδο την αξία του ακινήτου, η οποία τελικά εξαρτάται από ένα βαθμωτό πλήθος αυτών, οι οποίοι προσδίδουν ένα συνδυασμό χαρακτηριστικών σε κάθε ακίνητο. Η επιρροή κάθε παράγοντα στην τελική διαφοροποίηση της αξίας ενός ακινήτου, που δεν είναι εκ των προτέρων γνωστή, μπορεί να προσδιοριστεί στατιστικά. Για το λόγο αυτόν έχει δοθεί ιδιαίτερη σημασία στο περιεχόμενο κάθε επιπέδου και στην όλη κατάταξη και ταξινόμηση των παραγόντων. Η μεταβολή των παραγόντων μεταβάλλει τις τιμές. Επομένως, αν μεταβληθεί ένας μόνο παράγοντας, είναι δυνατό να προσδιοριστεί η επίδραση του συγκεκριμένου παράγοντα στην τελική αξία του ακινήτου.

3.2 Ανάλυση Παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

3.2.1 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου σε επίπεδο χώρας

Στην διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας του πολεοδομικού ιστού μιας χώρας, μεγάλος είναι ο αριθμός των παραγόντων που επιδρά στα ακίνητα. Οι παράγοντες αυτοί επιδρούν στις αξίες, διαμορφώνουν τις τιμές και τις διαφοροποιούν από χώρα σε χώρα. Σε κάθε κράτος διαμορφώνεται ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές των ακινήτων κάθε κατηγορίας. Η αλλαγή των παραγόντων επίσης μεταβάλλει ανάλογα και τις τιμές. Οι κυριότερες ομάδες παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε επίπεδο χώρας είναι οι παρακάτω :

➤ **Πολιτικοί Παράγοντες**

Είναι κατανοητό ότι η αξία ενός ακινήτου εξαρτάται σε διακρατικό ή σε κρατικό επίπεδο από ένα πλήθος επιδράσεων της πολιτικής, η οποία επηρεάζει θετικά ή αρνητικά τις τιμές ή επηρεάζεται και διαμορφώνεται από αυτές. Πρέπει να γίνει σαφές ότι η πολιτική που ασκείται διαφοροποιεί ορισμένες αξίες των ακινήτων, οι οποίες μεταβάλλονται κάθε φορά που η πολιτική αυτή μεταβάλλεται. Οι πιο βασικοί πολιτικοί παράγοντες που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την αξία ενός ακινήτου είναι :

1. **Οι γενικοί πολιτικοί παράγοντες.** Η αξία ενός ακινήτου διαφοροποιείται εννοιολογικά και ποσοτικά με την επίδραση των παραγόντων αυτών. Το πολιτικό σύστημα, η καταστατική μορφή της ιδιοκτησίας και οι θεσμικοί περιορισμοί της αγοράς είναι μερικοί παράγοντες της κατηγορίας αυτής.
2. **Η στάση της κυβέρνησης.** Η άσκηση γενικής πολιτικής και κυρίως η μεταβολή των στόχων δημιουργεί ένα πλήθος συνθηκών, σχέσεων, εξαρτήσεων, περιορισμών και δικαιωμάτων που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου.
3. **Η πολιτική ανάπτυξης και κυρίως η περιφερειακή πολιτική.** Η άσκηση της επηρεάζει τη γεωγραφική κατανομή των αξιών και με τη μορφή της μπορεί να δώσει μεγαλύτερες ή μικρότερες τιμές στη συνολική αξία. Για αυτό το λόγο πρέπει να αποφεύγονται κοινωνικές και γεωγραφικές ανισότητες, οι οποίες

δημιουργούνται από την ασφυξία των πόλεων ή την άναρχη ανάπτυξή τους και οι οποίες περιορίζουν το συνολικό μέγιστο της όλης αξίας.

4. **Η πολιτική γης.** Η εννιαία και προκαθορισμένη πολιτική γης και η τεχνική νομοθεσία (Γ.Ο.Κ., κλπ) πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά μεταβαλλόμενη και κοινωνικά δίκαιη.

➤ **Κοινωνικοί Παράγοντες**

Είναι φανερό ότι η αξία ενός ακινήτου εξαρτάται σε κρατικό ή διακρατικό επίπεδο και από ένα πλήθος κοινωνικών παραγόντων, που επηρεάζουν και διαμορφώνουν τις τιμές των ακινήτων. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι :

1. **Οι κοινωνικές δομές και μεταλλαγές.** Τα συμβαίνοντα στη ρέουσα κοινωνική πραγματικότητα είναι μια αλυσίδα αιτίων και αποτελεσμάτων. Έτσι δημιουργούνται δομές και μεταλλαγές. Αυτή η ομάδα κοινωνικών παραγόντων επηρεάζει την αξία ενός ακινήτου και τη διαφοροποιεί ποσοτικά.
2. **Τα επιθυμητά χαρακτηριστικά και πρότυπα.** Πολλές φορές αναπτύσσονται πρότυπα συμπεριφοράς που δεν ερμηνεύονται με τη λογική και τη διαδικασία του ορθολογισμού. Αποτελούν απλά επιθυμίες για κάλυψη αναγκών χωρίς λογική επεξεργασία. Η εξέλιξη των κοινωνικών δομών πρέπει να περιορίζει την ανάπτυξη τέτοιων επιθυμιών τουλάχιστον σε ευρεία κλίμακα.
3. **Η κοινωνική διαστρωμάτωση και ο κοινωνικός διαχωρισμός.** Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η ανάπτυξη περιοχών που έχουν "κυριαρχία" (dominance) κοινωνικού και οικονομικού ελέγχου σε άλλες περιοχές, που ωστόσο παρουσιάζουν φθίνουσα τάση. Ακόμα είναι χαρακτηριστική η δημιουργία "κοινωνικής συγκέντρωσης" (segregation), δηλαδή η ανάπτυξη μιας επιλεκτικής διαδικασίας, όπου ομοιογενείς μονάδες συγκεντρώνονται σε ομάδες με χωρική συνέχεια. Η αξία ενός ακινήτου και η αστική ανάπτυξη επηρεάζεται από τους λόγους αυτούς. Αν θεωρήσουμε τον αστικό πληθυσμό διαχωρισμένο σε ομάδες κοινωνικά ομοιογενείς, τότε η μέση τιμή για κάθε ομάδα θα αντανakλά απευθείας το μέγεθος του αστικού χώρου, που ο μηχανισμός διανομής διαθέτει, υπό την προϋπόθεση σταθερού επιπέδου ζήτησης.
4. **Η κοινωνική δυναμική.** Η συνολική αξία σε μια χώρα εξαρτάται από το μερίδιο του συνολικού πλούτου, που αντιστοιχεί στη γη. Το μερίδιο αυτό διαμορφώνει την αξία ενός ακινήτου και εξαρτάται από την κοινωνική δυναμική, η οποία

εκφράζεται από τις κοινωνικές σχέσεις και από την κοινωνική ισχύ, που έχουν αποκτήσει διαχρονικά οι ιδιοκτήτες.

5. **Ο πληθυσμός.** Η ποσοτική σχέση πληθυσμού - χώρου, οι δημογραφικές εξελίξεις και διαφοροποιήσεις, η διάρθρωση του πληθυσμού και άλλα δημογραφικά χαρακτηριστικά (ηλικίες, φύλο, σύνθεση και επίπεδο οικογενειών) είναι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου

➤ **Οικονομικοί Παράγοντες**

Η φύση των αναγκών και ο χαρακτήρας των δυνάμεων, που δημιουργούν την οικονομική δραστηριότητα, χαρακτηρίζουν τις βασικές παραμέτρους που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου. Οι παράγοντες αυτοί είναι αλυσιδωτά αλληλοεξαρτώμενοι. Για παράδειγμα, η τιμή αγοράς εξαρτάται από το ενοίκιο, που εξαρτάται από τις τιμές των αγαθών, που εξαρτώνται από τις πιστώσεις, που εξαρτώνται από την επιρροή του χρήματος και την παραγωγή, κλπ. Ωστόσο είναι δυνατό να ταξινομηθούν κατά βασικές κατηγορίες, οι οποίες είναι οι εξής :

1. **Η γενική οικονομική κατάσταση και τα οικονομικά δεδομένα.** Για παράδειγμα η διεθνής ναυτιλιακή κρίση είχε επηρεάσει τις αξίες των ακινήτων στις περιοχές στις οποίες εγκαθίστανται οι ναυτιλιακές επιχειρήσεις. Επίσης ο τουρισμός επηρεάζεται από τη διεθνή οικονομική κατάσταση και οι μεταβολές του επιδρούν ανάλογα στην αξία των ακινήτων.
2. **Ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης.** Σε μια αναπτυσσόμενη κοινωνία, ο τριτογενής τομέας δεν είναι πολύ αναπτυγμένος και οι αξίες εξαρτώνται από το βαθμό ανάπτυξης. Η ποσοτική αύξηση του αστικού χώρου είναι αναγκαία. Αντίθετα σε μια αναπτυγμένη κοινωνία, περιλαμβάνεται και η ανανέωση του αστικού χώρου. Λόγω δε της βελτίωσης της κατανομής των εισοδημάτων αναπτύσσεται ο παράγοντας "ποιότητα", που οδηγεί στην ένταση της οικονομικής δραστηριότητας για κατασκευή σύγχρονων ακινήτων, τα οποία καλύπτουν την ζήτηση ενός αυξανόμενου πληθυσμού με αυξανόμενο βιοτικό επίπεδο.
3. **Το βιοτικό επίπεδο.** Το εισόδημα, ως η κύρια έκφραση του βιοτικού επιπέδου, και η κατανομή του δημιουργούν τη δυνατότητα για κάλυψη αυξημένων αναγκών και προκαλούν τη συνακόλουθη προσαρμογή των καμπυλών ζήτησης - προσφοράς σε ποιοτικά καλύτερο και ποσοτικά μεγαλύτερο αστικό χώρο.
4. **Η οικονομική πολιτική.** Αυτή καθορίζει τα οικονομικά χαρακτηριστικά, τη δομή της απασχόλησης, την ανεργία, την ανάπτυξη της βιομηχανίας, του εμπορίου,

κλπ. Το κράτος συχνά αντιμετωπίζει τα ακίνητα ως μοχλό αναθέρμανσης ή αποθέρμανσης της οικονομίας.

5. **Η οικονομική δραστηριότητα.** Αυτή και τα διαφορετικά επίπεδα επενδύσεων κεφαλαίου διαφοροποιούν την παραγωγικότητα του αστικού χώρου και επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων. Η διαφοροποίηση στο επίπεδο και την ποιότητα των επενδύσεων υποδομής και η διαφοροποίηση στην ένταση κεφαλαίου πρέπει να έχουν έναν ορθολογικό συνδυασμό άμεσο και μακροχρόνιο. Εξάλλου το ύψος της χρηματοδότησης για κατασκευές ακινήτων και οι εναλλακτικές δυνατότητες επενδύσεων παίζουν ένα σημαντικό ρόλο.
6. **Η οικονομική σταθερότητα.** Αυτή επηρεάζεται από τις συνθήκες ισορροπίας που δημιουργούνται και από τις διακυμάνσεις που παρατηρούνται. Επίσης ο πληθωρισμός διαμορφώνει την αγοραστική δύναμη του χρήματος, η οποία επηρεάζει ουσιαστικά το μέτρο μέτρησης των αξιών και δημιουργεί πληθωρισμό στις αξίες των ακινήτων.
7. **Η φορολογία των ακινήτων.** Το κόστος μεταβίβασης και οι ειδικές φορολογικές επιβαρύνσεις ή τα "τεκμήρια", που αφορούν τα ακίνητα, επηρεάζουν τις τιμές και για τον λόγο αυτόν η μορφή τους πρέπει να μη δημιουργεί καταστάσεις ανισορροπίας. Αυτό σημαίνει ότι η φορολογία πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά εξελισσόμενη.
8. **Το κόστος κατασκευής.** Αυτό εξαρτάται από ένα πλήθος επί μέρους παραγόντων, που σχετίζονται τόσο με τις παραμέτρους της οικονομίας μεγέθους (τιμές υλικών, κλπ), όσο και με στοιχεία της εξωτερικής οικονομίας μεγέθους (τιμές άλλων αγαθών, κλπ). Επίσης γίνεται φανερό ότι το κόστος κατασκευής αλλάζει χωρικά λόγω διαφορετικών συνθηκών, π.χ. στα διάφορα γεωγραφικά διαμερίσματα της χώρας. Σημαντικό επίσης είναι ότι το κόστος αυτό διαφοροποιείται και διαχρονικά με την επίδραση άλλων παραγόντων, όπως οι αλλαγές στη νομοθεσία, κλπ.
9. **Η πρόσοδος των ακινήτων.** Η έννοια της προσόδου προσδιορίζεται από το άθροισμα των καθαρών εσόδων, που λαμβάνονται περιοδικά από ένα ακίνητο και τα οποία προσδιορίζουν ένα επιτόκιο επιστροφών σε σχέση με την αξία του ακινήτου. Η πρόσοδος συνδέεται αμφιμονοσήμαντα με την αξία επειδή εξαρτάται από αυτήν και αντίστροφα την προσδιορίζει. Για τον λόγο αυτόν, η γνώση της προσόδου αποτελεί ένα βασικό στοιχείο στον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου.

➤ **Παράγοντες που σχετίζονται με τον Χωροταξικό Σχεδιασμό**

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αποβλέπει στην επιθυμητή διάταξη και λειτουργία με στόχο το κοινωνικό όφελος και την κοινωνική ευημερία. Επίσης οδηγεί στη μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης του εθνικού χώρου και αποσκοπεί στην καλύτερη ικανοποίηση των προκαθορισμένων αναγκών. Έτσι επιτυγχάνεται μεγιστοποίηση της αξίας του συνόλου και άρα ανάλογη επίδραση στις αξίες των ακινήτων. Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν, σε αυτό το επίπεδο, την αξία των ακινήτων είναι οι εξής :

1. **Η χωροταξική ισορροπία.** Αυτή εξαρτάται από ένα πλήθος δομών και αλληλεξαρτήσεων των οικονομικών μονάδων. Προϋποθέτει μεταξύ των άλλων ορθολογική κατανομή των διαθέσιμων εδαφικών εκτάσεων, ορθολογικό βαθμό αστικοποίησης, χωροθέτηση των δραστηριοτήτων και των χρήσεων, κλπ.
2. **Η ανάπτυξη του αστικού ιστού.** Το σύστημα των αστικών κέντρων, η βέλτιστη χωροθέτηση και η ιεράρχηση των πόλεων αποτελούν παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου.
3. **Η οργάνωση των αστικών κέντρων.** Η ποσοτική και ποιοτική μορφή των σύγχρονων αστικών κέντρων, η βελτιστοποίηση των χρήσεων και τα διαμορφούμενα πρότυπα δόμησης αποτελούν επίσης παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου.
4. **Οι υπηρεσίες σε εθνική κλίμακα.** Οι κυριότερες αφορούν στις επικοινωνίες, στις μεταφορές, στο οδικό δίκτυο, καθώς και σε άλλα έργα υποδομής σε εθνικό επίπεδο ή άλλες προσφερόμενες εξυπηρετήσεις.

3.2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου σε επίπεδο πόλης

Η διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας μιας πόλης δημιουργεί το μεταβαλλόμενο χαρακτήρα της, όπου ένα πλήθος παραγόντων επιδρά στην αξία ενός ακινήτου. Οι παράγοντες αυτοί διαμορφώνουν τις τιμές, επιδρούν και διαφοροποιούν τις αξίες από πόλη σε πόλη. Έτσι κάθε πόλη διαμορφώνει ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές κάθε κατηγορίας ακινήτου. Η αλλαγή των παραγόντων αυτών επηρεάζει τις τιμές και στην ίδια πόλη. Είναι φανερό ότι διαφορετικές επιλογές στη διαδικασία ανάπτυξης ή λειτουργίας προκαλούν διαφορετικά αποτελέσματα και οδηγούν σε διαφορετικές αξίες ακινήτων, μεγαλύτερες ή μικρότερες

και με διαφορετική κατανομή. Ορισμένοι από τους παράγοντες, που επιδρούν στις αξίες των ακινήτων σε επίπεδο κράτους, οι οποίοι αναφέρθηκαν προηγουμένως, μπορεί να θεωρηθεί ότι ισχύουν και στο επίπεδο πόλης, στο βαθμό που νοείται η διαφοροποίηση τους στο επίπεδο αυτό. Εκτός από την κατηγορία αυτή, οι κύριες ομάδες παραγόντων σε ανάλυση επιπέδου πόλης είναι οι εξής :

➤ **Ανάπτυξη Πόλης**

Η οικιστική ανάπτυξη πόλης και η οργάνωση της οδηγεί σε συγκεκριμένους ρυθμούς αστικοποίησης ή αποαστικοποίησης και βασίζεται σήμερα σε θεωρίες διατυπωμένες σε μαθηματική γλώσσα, που αναπαριστούν με συστηματική ακρίβεια και πληρότητα συγκεκριμένους μηχανισμούς και προβλέπουν συνέπειες από τη μεταβολή τους. Η ορθολογική ανάπτυξη των αστικών κέντρων αποσκοπεί στη δημιουργία ενός πλαισίου με στόχους τη μεγιστοποίηση της ανάπτυξης, την ελαχιστοποίηση και τον ορθολογικό καταμερισμό του αναπόφευκτου κόστους ανάπτυξης. Αν έχουμε ανάπτυξη κατά τον έναν ή τον άλλο τρόπο, στην πραγματικότητα έχουμε "μετατόπιση αξίας" και αντίστοιχο επηρεασμό της επί μέρους αξίας του ακινήτου από παράγοντες, οι κυριότεροι των οποίων είναι :

1. **Το σύστημα και το μέτρο ανάπτυξης.** Το σύστημα ανάπτυξης της πόλης (μονοκεντρικό, πολυκεντρικό, κατά ζώνες, μεικτό, κλπ) και η διαφοροποίηση του από πόλη σε πόλη εξαρτάται από πολλές πολεοδομικές επιλογές και προσδιορίζει ένα πλήθος παραγόντων που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου. Σημαντικό επίσης ρόλο παίζει το μέτρο ανάπτυξης της πόλης, στοιχείο που μετράται σε όρους ικανότητας παραγωγής εισοδήματος και το οποίο συναρτάται με την ένταση και το βαθμό ανάπτυξης ή ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχηματισμού.
2. **Τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες.** Ο βαθμός ολοκλήρωσης της πόλης εξαρτάται άμεσα από το βαθμό ολοκλήρωσης των έργων υποδομής και από το είδος, την ένταση και την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών για τη παρούσα ή τη μελλοντική χρήση. Τα δίκτυα υποδομής αποβλέπουν στην ικανοποίηση κυρίως των εξής λειτουργικών αναγκών :
 - παροχή ενέργειας (φωτισμός, φυσικό αέριο, κλπ)
 - παροχή υλικών μέσων
 - απαγωγή λυμάτων (αστικών, βιομηχανικών, ομβρίων)

- εκτέλεση λειτουργίας εξυγίανσης (επεξεργασία λυμάτων, διάθεση απορριμμάτων)
 - παροχή υπηρεσιών (τηλέφωνα, τηλεόραση, κλπ)
3. **Οι παρεμβάσεις.** Ο αστικός σχεδιασμός έχει ως στόχο να μεγιστοποιεί το αποτέλεσμα από τη διαμόρφωση του οικονομικού χώρου με παράλληλη βελτιστοποίηση της πορείας ανάπτυξης μιας πόλης ή και όλου του αστικού ιστού. Για το λόγο αυτόν είναι αναγκαίο να γίνονται παρεμβάσεις στη μικροκλίμακα, που δρουν διορθωτικά στην κατά ενιαίο και προκαθορισμένο τρόπο ανάπτυξη των πολεοδομικών κέντρων.

➤ **Πολεοδομική Οργάνωση**

Η πολεοδομική διάταξη και σύνθεση του αστικού χώρου πρέπει να γίνεται έτσι ώστε να έχουμε βέλτιστη χρήση του χώρου αυτού. Με αυτό το τρόπο επιτυγχάνεται η μεγιστοποίηση της συνολικής αξίας ενός ακινήτου. Ο ορθολογικός σχεδιασμός σε κάθε επίπεδο συμβάλλει στην καλύτερη ικανοποίηση των αναγκών, όπως αυτές έχουν καθοριστεί και αποβλέπει στην αντιμετώπιση των ιδιαιτεροτήτων των δημιουργούμενων αστικών κέντρων. Οι σημαντικότερες κατηγορίες των παραγόντων αυτών είναι οι εξής :

1. **Ο σχεδιασμός.** Τα ρυθμιστικά και τα πολεοδομικά σχέδια αποβλέπουν στη συντονισμένη στο χώρο και στο χρόνο ανάπτυξη της πόλης, ως οικονομικής, κοινωνικής και τεχνολογικής οντότητας. Παράγοντες όπως το ποσοστό των κοινόχρηστων και των ελεύθερων χώρων, ο καθορισμός του πλέγματος ροής των πεζών και των μέσων μεταφοράς, το μέγεθος και το σχήμα των οικοδομικών τετραγώνων, η προβλεπόμενη πυκνότητα, κλπ, αποτελούν παράγοντες που περιλαμβάνονται στο πολεοδομικό σχεδιασμό και επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου.
2. **Οι δυνατότητες και οι περιορισμοί.** Οι δυνατότητες προκύπτουν από τους περιορισμούς που έχουν τεθεί. Οι βασικοί πολεοδομικοί περιορισμοί αναφέρονται στις θεσπιζόμενες χρήσεις. Οι ορθολογικές επιλογές των χρήσεων επιζητούν χωροθέτηση των λειτουργιών ανεξάρτητα από τις υπάρχουσες τιμές. Οι επιλογές ευνοούν ορισμένους ιδιοκτήτες και επηρεάζουν άλλους που βρίσκονται σε ζώνες με λιγότερο επικερδή χρήση.
3. **Η τεχνική νομοθεσία και οι αλλαγές της.** Οι δυνατότητες και οι περιορισμοί, που αναφέρθηκαν προηγουμένως, είναι αντικείμενο της ισχύουσας τεχνικής νομοθεσίας, το περιεχόμενο της οποίας επιδρά στην

αξία του ακινήτου. Ωστόσο, το νομοθετικό και οργανωτικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού δεν είναι διαχρονικά σταθερό. Το τεχνικό δίκαιο συχνά μεταβάλλεται ή συμπληρώνεται.

➤ **Χωρικές Διαφοροποιήσεις**

Η χωροθέτηση βασικών δραστηριοτήτων και οι διαφοροποιήσεις των δυνάμεων που προκαλούν είναι ένα θέμα το οποίο εξαρτάται όχι μόνο από το κράτος, αλλά και από τον τρόπο λειτουργίας των τοπικών οικονομιών. Οι χωρικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των διαφόρων αστικών κέντρων επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων και οι κυριότερες από αυτές είναι οι εξής :

1. **Η πολιτική γης.** Η γενική πολιτική γης σε ένα συγκεκριμένο αστικό κέντρο, που υλοποιείται π.χ. με τη θέσπιση ειδικών κινήτρων για επενδύσεις ή ειδική πολιτική γης που ασκείται π.χ. με την παροχή κινήτρων για εγκατάσταση σε ορισμένα σημεία του πολεοδομικού ιστού ή η θέσπιση ειδικών πρόσθετων περιοριστικών μέτρων επηρεάζει θετικά ή αρνητικά τις αξίες των ακινήτων. Εννοείται ότι ισχύουν και στο επίπεδο αυτής της ανάλυσης, όσα έχουν αναφερθεί για την πολιτική γης στο προηγούμενο επίπεδο παραγόντων.
2. **Η διαφοροποίηση του αστικού ιστού.** Με τον όρο αυτό εννοούμε τον ρυθμό ένταξης στον πολεοδομικό ιστό νέων εκτάσεων, οι οποίες μεταβάλλουν την ζήτηση - προσφορά των ακινήτων και την αξία τους, την διαφοροποίηση του κόστους κατασκευής (πρώτες ύλες, εργατικό δυναμικό, κλπ) και τη διαφοροποίηση στο μηχανισμό παραγωγής.
3. **Η κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του.** Οι παράγοντες αυτοί, σε γενικό επίπεδο πόλης, δημιουργούν επί μέρους στοιχεία που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου. Η εσωτερική μετανάστευση, η συρρίκνωση ορισμένων αστικών κέντρων, η υπερμεγέθυνση άλλων είναι αποτελέσματα της γενικότερης περιφερειακής πολιτικής που ασκείται δημιουργώντας μια συγκεκριμένη μορφή στον αστικό ιστό και η οποία επηρεάζει την αξία του ακινήτου. Συνήθως το κράτος παρεμβαίνει διορθωτικά εκ των υστέρων για τη βελτίωση της κατάστασης.
4. **Ο σεισμικός κίνδυνος.** Η διαφοροποίηση του κινδύνου στα διάφορα πολεοδομικά κέντρα μιας χώρας, καθώς και το διάγραμμα διανομής των πιθανών βλαβών, ως και η πιθανότητα να συμβούν αυτές είναι οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων και την κατανομή τους.

Όταν η αξία ενός ακινήτου σε μια πόλη επηρεάζεται αρνητικά από τον παράγοντα αυτόν (π.χ. Καλαμάτα), τότε στα γύρω αστικά κέντρα η αξία των ακινήτων αυξάνεται λόγω μεταφοράς της ζήτησης, υπό την προϋπόθεση ότι τα κέντρα αυτά μπορούν να την εξυπηρετήσουν

➤ **Ποιότητα Ζωής**

Οι συνθήκες επιλογής ενός ακινήτου συναρτώνται με τη βελτίωση των όρων και την ποιότητα ζωής. Η κοστολόγηση της επίπτωσης της καταστροφής του περιβάλλοντος είναι δυσχερής. Μπορεί όμως να ισχυριστεί κάποιος ότι η ρύπανση και η αξία ενός ακινήτου είναι μεγέθη ανάλογα. Πράγματι σε ορισμένες χρήσεις, η ενταντικοποίηση της εκμετάλλευσης ή της χρήσης ενός ακινήτου αυξάνει ανάλογα την ρύπανση του περιβάλλοντος. Οι ποιοτικές μεταβλητές του περιβάλλοντος, που συνδέονται με την αξία ενός ακινήτου, εξαρτώνται από τα εξής :

1. **Το κόστος ανάπτυξης.** Η οικονομική μεγέθυνση αλλοιώνει τη σχέση του ανθρώπου προς το φυσικό περιβάλλον, δημιουργώντας έτσι εσωτερικές οικονομίες και αντιοικονομίες . Οι αντιοικονομίες περιλαμβάνουν τη ρύπανση του περιβάλλοντος, η οποία ασκεί ανασχετική επίδραση στην οικονομική πρόσοδο και συμπιεστική επιρροή της οικονομικής ευημερίας. Πρέπει εμείς οι ίδιοι να αποφασίσουμε το είδος της ζωής που θέλουμε στην πόλη και να είμαστε έτοιμοι να πληρώσουμε το κόστος της επιθυμητής μορφής ανάπτυξης. Η βελτίωση των συνθηκών και της ποιότητας ζωής επιτυγχάνεται με επιλογές και με την ανάλυση του κόστους-οφέλους. Η ποσοτική οικονομική ανάπτυξη, που πραγματοποιείται με ρυθμό υψηλότερο από εκείνον που μπορεί να χαρακτηριστεί κοινωνικά άριστος, προκαλεί τη ρύπανση και την καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος. Έτσι προκύπτει ένα σύνθετο κοινωνικό-οικονομικό-τεχνικό πρόβλημα με σημαντικές χωρικές διαστάσεις και επιπτώσεις, που ασφαλώς επηρεάζει την αξία των ακινήτων.
2. **Το κόστος υποβάθμισης.** Οι εσωτερικές μετακινήσεις πληθυσμών, που πραγματοποιούνται αρκετές φορές, δεν οφείλονται μόνο στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου, αλλά και στη βαθμιαία υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Αυτό έχει τεράστιες οικονομικές επιπτώσεις και αποτελεί μια χαρακτηριστική αντίφαση μεταξύ των στόχων της οικονομικής ανάπτυξης.
3. **Το κόστος προστασίας.** Η βελτίωση του περιβάλλοντος είναι πράξη επιβεβλημένη, με οικονομική επιστροφή, λόγω της αναμενόμενης βελτίωσης των χρήσεων του αστικού χώρου. Η προστασία του περιβάλλοντος από

οικονομική άποψη προϋποθέτει την οργάνωση του χώρου για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις συγκρούσεις των ανταγωνιζόμενων δραστηριοτήτων στον χώρο και την ορθολογική αξιοποίηση των φυσικών πόρων. Η διατήρηση και η προστασία του περιβάλλοντος πρέπει να εναρμονίζονται με τα προγράμματα ανάπτυξης των αστικών κέντρων. Το κόστος προστασίας, που ασφαλώς προκύπτει, επηρεάζει την αξία των ακινήτων.

4. **Τη μορφή υποβάθμισης.** Οι μορφές της ρύπανσης του περιβάλλοντος αφορούν στη λειτουργία της παραγωγής (αέρια, στερεά ή υγρά απόβλητα) και στην κατανάλωση (καυσαέρια, αποχετεύσεις, κλπ). Ανάλογα με τη μορφή της μπορεί να επιδρά στη γη, στη θάλασσα ή στον αέρα. Άλλη μορφή είναι η ηχορύπανση (είδος, ένταση, διάρκεια θορύβος), η κακοσμία, κλπ. Όμως η υποβάθμιση του περιβάλλοντος δε γίνεται μόνο από την κάθε μορφής ρύπανση, αλλά και από άλλους λόγους, όπως είναι αυτή καθ' αυτή η δόμηση, οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αυθαίρετες χρήσεις ή ακόμα η εμπλοκή στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο ή στο ίδιο ακίνητο ετερόκλητων χρήσεων, που προκαλούν υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος. Έργα αναβάθμισης γίνονται σταδιακά με μέτρα διαδοχικών βελτιώσεων του αισθητικού περιβάλλοντος (πράσινο, πεζοδρόμια, κλπ), με ανάλογες επιπτώσεις στην αξία των ακινήτων.

3.2.3 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου σε επίπεδο τμήματος πόλης

Η θεώρηση της πόλης σε τμήματα ενοτήτων ή ο διαχωρισμός της σε ζώνες ομοιόμορφης συμπεριφοράς εξυπηρετεί ταυτόχρονα πολλές σκοπιμότητες και γίνεται με διάφορους κώδικες διαχωρισμού. Έτσι η πόλη μπορεί να διαχωριστεί σε τμήματα κατά πολλούς τρόπους ανάλογα με τις παρουσιαζόμενες ανάγκες ανάλυσης. Οι βασικές ιδέες περιλαμβάνουν διαχωρισμό με βάση χαρακτηριστικά τα κυριότερα των οποίων είναι τα εξής :

- η διοικητική δομή της πόλης
- η διαβάθμιση της ανάπτυξης
- η διαβάθμιση της υποβάθμισης του περιβάλλοντος

- ο χωρικός διαχωρισμός των διαφόρων κοινωνικών ομάδων (π.χ. με βάση το εισόδημα)
- ο τύπος των χρήσεων (οικιστική, εμπορική, βιομηχανική ζώνη)
- οι πολεοδομικές διαφοροποιήσεις (συντελεστής δόμησης, μέγιστο ύψος δόμησης)
- άλλα κριτήρια (π.χ. ιστορικό κέντρο πόλης, διαφοροποίηση υπέδαφους, κλπ)

Στη διαδικασία ανάπτυξης μιας πόλης, ένας μεγάλος αριθμός παραγόντων διαφοροποιεί τις αξίες από τμήμα σε τμήμα (με όποιο τρόπο θεωρούνται αυτά) και επιδρά με διαφορετικό τρόπο στην αξία των ακινήτων κάθε κατηγορίας. Είναι φανερό ότι η αλλαγή ενός παράγοντα επιδρά στην αξία των ακινήτων της περιοχής.

Ορισμένοι από τους παράγοντες που επιδρούν στην αξία των ακινήτων σε επίπεδο πόλης και οι οποίοι αναφέρθηκαν στη προηγούμενη ενότητα, μπορεί να θεωρηθεί ότι ισχύουν και στο επίπεδο που εξετάζεται, στο βαθμό που νοείται η διαφοροποίησή τους στο επίπεδο αυτό. Μερικοί από αυτούς, που θεωρούνται βασικοί, επαναλύονται με την οπτική του νέου επιπέδου. Έτσι δημιουργούνται οι κύριες ομάδες παραγόντων, που διαφοροποιούν την αξία των ακινήτων σε επίπεδο τμήματος πόλης και είναι οι εξής :

➤ **Ροή Ανάπτυξης**

Η επιλεκτική επιτάχυνση ανάπτυξης ορισμένων τμημάτων της πόλης προκαλεί ανισομέρεια με αποτέλεσμα να δημιουργούνται κέντρα ή πόλοι ανάπτυξης. Έτσι δημιουργείται ένα σύμπλεγμα δραστηριοτήτων, που δρουν και αντιδρούν μεταξύ τους και με χωρική διαφοροποίηση σε επίπεδο πόλης. Η ανάπτυξη των τμημάτων αυτών επιβραδύνει την ανάπτυξη άλλων και δημιουργεί το φαινόμενο της ανισοκατανομής των αξιών, γεγονός που αμβλύνεται με τη μακροπρόθεσμη και συνεχιζόμενη ανάπτυξη. Η ισόρροπη ανάπτυξη σε όλα τα τμήματα της πόλης είναι, και σε αυτή τη περίπτωση, επιλογή αποτελεσματικότερη, αποδοτικότερη και πιο αποδεκτή. Στην πραγματικότητα η ανάπτυξη δημιουργεί ζώνες, που δέχονται κατά προτεραιότητα ζήτηση. Οι βασικοί παράγοντες, που συναρτώνται με τη ροή ανάπτυξης στα διάφορα τμήματα της πόλης και που επιδρούν στην αξία των ακινήτων, σχετίζονται με :

1. **Την κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του.** Η χωρική κατανομή του πληθυσμού στα διάφορα τμήματα της πόλης συνήθως γίνεται

με τη μεγιστοποίηση της εντροπίας. Όμως αναπτύσσονται δυνάμεις εσωτερικών μετακινήσεων, που διαφοροποιούν τη ζήτηση και τη προσφορά. Η ροή της μετακίνησης π.χ για κατοικία γίνεται από υποβαθμιζόμενες περιοχές προς άλλες επίζητες, προκειμένου όσοι μπορούν, να βελτιώσουν της συνθήκες διαβίωσης ή να καλύψουν τις αυξανόμενες ανάγκες τους. Έτσι δημιουργείται "προαστοποίηση" των πόλεων, αποτέλεσμα που πρέπει να πραγματοποιείται με ρυθμούς εντός των ορίων αντοχής της οικονομίας. Το κράτος παρεμβαίνει συνήθως με έργα υποδομής για να αναχαιτίσει τη ροή και να βελτιώσει προς την επιθυμητή κατεύθυνση την κατανομή των δραστηριοτήτων του πληθυσμού του συγκεκριμένου αστικού κέντρου.

- 2. Τα δίκτυα υποδομής και τις υπηρεσίες.** Η βαθμιαία ολοκλήρωση των έργων υποδομής και η σταδιακή βελτίωση των προσφερόμενων υπηρεσιών δημιουργούν διαφοροποιήσεις, που επιδρούν στην αξία των ακινήτων. Όταν γίνονται μεγάλα έργα υποδομής έχουμε μικροοικονομικές και μακροοικονομικές επιπτώσεις και η συνολική αξία αναμένεται να αυξηθεί. Ωστόσο η επίδραση εκ των έργων αυτών μπορεί να είναι αρνητική για ορισμένη περιοχή ή ορισμένο σύνολο ακινήτων. Στην κατηγορία αυτή μπορεί να αναφερθεί η κατασκευή ενός αεροδρομίου, που επηρεάζει θετικά ή αρνητικά τις τιμές στην ευρύτερη ή τη γειτονικά αντίστοιχη περιοχή. Επίσης αρνητική επίδραση σε τοπική κλίμακα έχει και η κατασκευή ανισόπεδων κόμβων. Η κατασκευή μετρό θα επηρεάσει τις επιλογές των κατοίκων για κατοικία ή για χώρους δουλειάς, γεγονός που θα έχει αντίκτυπο στις αξίες αυτές καθ' αυτές και στη μεταβολή των αξιών λόγω της διαφοροποίησης της ζήτησης και της προσφοράς. Επίσης, επιρροή έχουμε και από τα έργα μικρότερης κλίμακας, η κατασκευή των οποίων επηρεάζει θετικά ή αρνητικά την αξία των ακινήτων. Για παράδειγμα αναφέρεται η κατασκευή ενός πεζόδρομου, που επηρεάζει τις τιμές. Υπάρχουν θετικές (βελτίωση αισθητικού περιβάλλοντος, προστασία πεζών, μείωση θορύβου, κλπ) και αρνητικές (κυκλοφοριακή επιβάρυνση της γύρω περιοχής, αύξηση κόστους μεταφοράς για κατασκευές, κλπ) επιπτώσεις. Όμως πρέπει σε κάθε περίπτωση να εξασφαλίζουμε σωστές προϋποθέσεις λειτουργίας σε κάθε κατηγορία χρήσεων που επηρεάζεται. Ορισμένες χρήσεις ακινήτων έχουν απόλυτη εξάρτηση από τη δυνατότητα προσπέλασης οχημάτων σε αυτές (πεζόδρομος και γκαράζ). Οι υπηρεσίες επίσης συνδέονται με το χώρο και με τις διαφοροποιούμενες χωρικά οικονομικές λειτουργίες των τμημάτων της πόλης. Υπάρχουν διαφοροποιήσεις ως προς την έκταση, τη μορφή και το είδος της παρεχόμενης υπηρεσίας. Εκτός από τη ροή ανάπτυξης, η αξία των

ακινήτων επηρεάζεται και από τις βάσιμες ή αβάσιμες προοπτικές που αφορούν στον δημόσιο ή ιδιωτικό τομέα και οι οποίες επηρεάζουν όσους συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων.

3. **Τις επενδύσεις επί των ακινήτων.** Σημαντικό ρόλο στη διαφοροποίηση της αξίας ενός ακινήτου, από τμήμα σε τμήμα της πόλης, παίζει και ο βαθμός των γενομένων επενδύσεων σε κάθε περιοχή και για κάθε κατηγορία ακινήτου. Ο παράγοντας αυτός οδηγεί σε ένα συγκεκριμένο ρυθμό παραγωγής ακινήτων και στη διαφοροποίηση της ποσότητας των ακινήτων της κάθε κατηγορίας. Τέτοιες διαφοροποιήσεις μπορούν να προκύψουν από την ένταση για νέες κατασκευές, από τα υπάρχοντα αποθέματα ακινήτων, από τα ακίνητα που είναι άμεσα διαθέσιμα ή από τα ακίνητα που χαρακτηρίζονται ως "μη απασχολούμενα". Οι επενδύσεις αυτές, προσαρμοζόμενες στη ζήτηση, καθορίζουν και το μέγεθος των μονάδων αστικής εξυπηρέτησης, που παράγονται σε κάθε κατηγορία ακινήτων, γεγονός που συμβάλλει περισσότερο ή λιγότερο στη δημιουργία υποκατάστατων αγαθών για τη κάλυψη δεδομένων αναγκών.
4. **Τη διαφοροποίηση περιοχών.** Το είδος της δραστηριότητας κάθε περιοχής (οικονομική, εμπορική, κλπ) σε συνδυασμό με τις ζώνες χρήσεως, που αναπτύσσονται στα διάφορα τμήματα της πόλης (τουριστική, βιοτεχνική, κλπ), οδηγεί σε χωρικό διαχωρισμό και τη δημιουργία κατά ενότητες ομοιογενών ομάδων με ίδια χαρακτηριστικά (κοινωνικά, οικονομικά, φυλετικά, κλπ). Οι παράγοντες αυτοί σε συνδυασμό με τη διαφορετική υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η οποία προκαλείται από τη διαφορετική ένταση ανάπτυξης των τμημάτων της πόλης, επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.

➤ **Χαρακτηριστικά Τμήματος**

Ανάλογα με το διαχωρισμό της πόλης σε τμήματα μπορούν να προσδιοριστούν αντίστοιχα οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων. Όμως τα βασικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής ή ενός τμήματος πόλης, τα οποία επιδρούν άμεσα στις αξίες είναι τα εξής :

1. **Τα πολεοδομικά στοιχεία.** Οι διαφοροποιήσεις που προκύπτουν από το γενικό σχεδιασμό (πλάτη οδών, προσανατολισμός, διαστασιολόγηση οικοδομικών τετραγώνων, κλπ), τους επιβαλλόμενους κανόνες και περιορισμούς δόμησης (όροφοι, κάλυψη, συντελεστής δόμησης, κλπ), τις

αλλαγές κατά τομείς της τεχνικής νομοθεσίας (πρόσθετες εγκρίσεις για ειδικές χρήσεις, πρόσθετοι περιορισμοί για δόμηση, κλπ) και η διαφορετική πολεοδομική παρέμβαση (αναστολή οικοδομικών εργασιών, κλπ) δημιουργούν μια άλλη ομάδα παραγόντων που επιδρά, στην αξία των ακινήτων.

2. **Τα χαρακτηριστικά θέσης.** Τα κυριότερα από τα χαρακτηριστικά αυτά, που διαφοροποιούν την αξία των ακινήτων, από τμήμα σε τμήμα πόλης, είναι τα εξής :

- τα φυσικά χαρακτηριστικά, τα κυριότερα των οποίων αφορούν στη μορφολογία, στο υψόμετρο, στην κλίση, στην ποιότητα του εδάφους, κλπ
- ο περιβάλλον χώρος με τις ποιοτικές διαφοροποιήσεις των αντίστοιχων παραμέτρων
- η θέση του τμήματος ως προς τη γενική διάταξη της πόλης
- ο σεισμικός κίνδυνος στο βαθμό που διαφοροποιείται από τμήμα σε τμήμα πόλης
- οι τοπικοί ιστορικοί παράγοντες

3. **Τα επιθυμητά χαρακτηριστικά.** Οι κοινωνικές και οικονομικές δομές δημιουργούν ορισμένες προτιμήσεις των χρηστών, ερμηνευόμενες ή μη, που επηρεάζουν αποφασιστικά τις τιμές των ακινήτων και συναρτώνται με παράγοντες που βασίζονται σε ειδικά επιθυμητά πλεονεκτήματα περιοχών ή ζωνών. Τέτοιοι παράγοντες αναφέρονται στην ασφάλεια μιας περιοχής, στη θέα ή στη φήμη μιας άλλης, κλπ.

3.2.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου σε επίπεδο ακινήτου

Οι παράγοντες της κατηγορίας αυτής διαφοροποιούν την αξία από ακίνητο σε ακίνητο και η μεταβολή ενός από αυτούς μεταβάλλει την τιμή στο ίδιο το ακίνητο. Ορισμένοι από τους παράγοντες, που επιδρούν στην αξία των ακινήτων σε επίπεδο τμήματος πόλης και οι οποίοι αναφέρθηκαν προηγουμένως, ισχύουν και στο επίπεδο που εξετάζεται, στο βαθμό που νοείται η διαφοροποίησή τους στο επίπεδο αυτό. Έτσι δημιουργούνται οι κύριες ομάδες παραγόντων, που διαφοροποιούν την αξία των ακινήτων σε επίπεδο ακινήτου και οι οποίες είναι οι εξής :

➤ **Θέση του Ακινήτου**

Η θέση κάθε ακινήτου είναι μοναδική και επιδρά με διαφορετικούς τρόπους στην αξία των ακινήτων. Οι κυριότεροι παράγοντες που επιδρούν στην αξία του ακινήτου αναφέρονται :

1. **Στην ευπροσιτότητα του ακινήτου.** Ο παράγοντας αυτός είναι συνάρτηση του χρόνου, της οικονομικής επιβάρυνσης (κόστος μεταφοράς) και της απόστασης από χαρακτηριστικά σημεία ή άξονες εξυπηρέτησης, όπως είναι το κέντρο της πόλης, το εμπορικό κέντρο, κλπ.
2. **Στη θέση στο οικοδομικό τετράγωνο.** Η θέση του ακινήτου στο οικοδομικό τετράγωνο μπορεί να του προσδώσει πλεονέκτημα ή μειονέκτημα σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες. Έτσι ένα οικόπεδο μπορεί να έχει διαφορετική αξία αν είναι μεσαίο, διαμπερές, γωνιακό, τυφλό, κλπ.
3. **Στη θέση του ακινήτου στο οικόπεδο.** Ο παράγοντας αυτός για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων είναι σημαντικός, επιδρά στην αξία τους και μπορεί να εξαρτηθεί κυρίως είτε από τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο, είτε από τη θέση της ιδιοκτησίας ως προς το κτίριο (συνδέεται και με τον προσανατολισμό του ακινήτου)

➤ **Περιβάλλον Χώρος**

Ο περιβάλλον χώρος, δομημένος ή μη, περιλαμβάνει ποιοτικά χαρακτηριστικά που μπορούν να εκφραστούν με αντίστοιχο δείκτη και που επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά την αξία των ακινήτων. Οι κυριότεροι παράγοντες της κατηγορίας αυτής είναι οι εξής :

1. **Η κατάσταση του περιβάλλοντος.** Αφορά την αισθητική της γύρω περιοχής (γειτονιά), στη γειτνίαση με χώρους πρασίνου, στην ποιότητα και αισθητική των γειτονικών κατασκευών, στην κατάσταση και τον φωτισμό των δρόμων, στην παρουσία απορριμμάτων, κλπ.
2. **Η κατάσταση τοπίου.** Η θέα μπορεί, λόγω της αισθητικής του τοπίου, να είναι καλή (θέα πράσινου, θάλασσας, κλπ) ή κακή (π.χ. θέα νεκροταφείου)
3. **Ο θόρυβος.** Σημαντικός επίσης παράγοντας είναι η ηχητική ρύπανση (ήχοι από δρόμους μεγάλης κυκλοφορίας, κλπ) ή από όχλουσες χρήσεις στο οικοδομικό τετράγωνο.

➤ **Χαρακτηριστικά Ακινήτου**

Τα βασικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου διαφοροποιούν και επηρεάζουν τις τιμές. Οι κυριότερες ομάδες χαρακτηριστικών είναι οι εξής :

1. **Τα φυσικά χαρακτηριστικά.** Κύριοι παράγοντες της κατηγορίας αυτής είναι η μορφολογία του εδάφους, η οποία επηρεάζει την επιλογή της χρήσης και τον τρόπο της δομικής εκμετάλλευσης του ακινήτου. Τα τοπογραφικά στοιχεία και ειδικότερα το μέγεθος της κλίσης, η διεύθυνσή της και η φορά της δημιουργούν ευνοϊκές ή μη συνθήκες που επηρεάζουν σημαντικά. Άλλος σημαντικός παράγοντας σχετίζεται με το έδαφος και ειδικότερα με τη σύσταση του υπεδάφους, την ύπαρξη ή μη υπογείων υδάτων, καθώς και με τις φυσικές ή μηχανικές ιδιότητες του.
2. **Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά.** Σχετίζονται με παράγοντες που αφορούν την έκταση της επιφάνειας του ακινήτου, το σχήμα του, τη διαστασιολόγηση του, αλλά και τη γεωμετρική του ένταξη σε κάποιο πολεοδομικό τομέα αναφοράς.
3. **Τα ειδικά χαρακτηριστικά.** Αυτά αναφέρονται :
 - στη σημαντικότητα ή στην εμπορικότητα του δρόμου
 - στο είδος του ακινήτου σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις (χώρος κύριας ή μη χρήσης)
 - στα ειδικά προσόντα του ακινήτου (θέα, αερισμός, κλπ)

➤ **Πολεοδομικά Δεδομένα**

Τα ακίνητα μπορούν να βελτιωθούν, όποτε κριθεί σκόπιμο και σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις. Η δομική εκμετάλλευση εξαρτάται από πολλούς πολεοδομικούς παράγοντες. Πολλοί από αυτούς αναφέρονται σε ευρύτερες περιοχές, αλλά τελικά επηρεάζουν συγκεκριμένο ακίνητο και έτσι αναλύονται στο σημείο αυτό. Η φυσιογνωμία των μέτρων επηρεάζει την αξία των ακινήτων και η μεταβολή της τη διαφοροποιεί. Οι κυριότεροι πολεοδομικοί παράγοντες της κατηγορίας αυτής είναι οι εξής :

1. **Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.** Ο καθορισμός των όρων, των περιορισμών και των προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε βελτίωσης επί της αστικής γης, με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος

και την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος, δημιουργεί ένα σύνολο παραγόντων, που επηρεάζει την αξία των ακινήτων σε επίπεδο ακινήτου.

2. **Οι όροι δόμησης.** Αναφέρονται σε ευρύτερες περιοχές ή τμήματα πόλης. Όμως επειδή επηρεάζουν με διαφορετικό τρόπο κάθε ακίνητο, εξετάζονται στο επίπεδο αυτό. Η αρτιότητα και οι ισχύουσες παρεκκλίσεις είναι έννοιες με σημαντικό ρόλο στην αξία των ακινήτων. Ήδη σήμερα δεν έχουν τόση σημασία, επειδή όλα σχεδόν τα οικόπεδα θεωρούνται οικοδομήσιμα, ανεξάρτητα από τους παράγοντες αυτούς. Σημαντικός επίσης παράγοντας είναι ο συντελεστής δόμησης, επειδή είναι ο αριθμός που προσδιορίζει τη συμμετοχή της γης στην τελική αξία της μονάδας επιφάνειας του ακινήτου, αν και αντίστροφα η αξία της γης επηρεάζεται από την τιμή του συντελεστή δόμησης.
3. **Η χρήση του ακινήτου.** Η αστική γη είναι μια ειδική χρήση, στην οποία επιτρέπονται άλλες ειδικότερες χρήσεις. Η χρήση είναι ένας παράγοντας στενά συνδεδεμένος με όλους τους άλλους και βρίσκεται σε δυναμική σχέση με αυτούς. Η αξία και η χρήση έχουν αμφίδρομη σχέση και είναι αλληλοεξυπηρετούμενες έννοιες. Η αξία εξαρτάται από τις χρήσεις και από τις κοινωνικές ανάγκες, για συγκεκριμένες από αυτές και αντίστροφα η χρήση κατευθύνεται από την αξία της γης.

➤ **Μορφή, Τρόπος και Κόστος Δόμησης**

Η κατηγορία αυτή αναφέρεται στις κατασκευές που γίνονται στην αστική γη. Οι κυριότεροι παράγοντες, που επηρεάζουν κάθε κατηγορία ακινήτου, είναι οι εξής :

1. **Η μορφή δόμησης.** Σημασία στην αξία των ακινήτων, έχει το πρότυπο κατασκευής, η μορφολογία και η όλη σύνθεση του κτιρίου. Ο σχεδιασμός, η αισθητική και η λειτουργικότητα συνδέονται με τη σύνθεση των όψεων, τη γενική αρχιτεκτονική, το βαθμό εξυπηρέτησης των χώρων (διαρρύθμιση), το φωτισμό, κλπ.
2. **Ο τρόπος δόμησης.** Η κατηγορία αυτή έχει σχέση με τον τρόπο δόμησης ενός ακινήτου και την απόκλιση του από τη βέλτιστη λύση. Επίδραση συχνά έχει η μορφή και ο τρόπος δόμησης των όμορων ιδιοκτησιών. Στοιχείο σημαντικό, που επηρεάζει την αξία των ακινήτων, είναι ο αριθμός των κτιρίων στο οικόπεδο, ο όγκος κάθε κτιρίου, η κατασκευή ή μη βοηθητικών

χώρων, ο συνολικός αριθμός των ορόφων, ο αριθμός των ιδιοκτησιών ανά οικόπεδο, η πρόβλεψη για μελλοντική χρήση, η σεισμική θωράκιση, κλπ.

3. **Το κόστος κατασκευής.** Αυτό επηρεάζει αποφασιστικά τις τιμές των ακινήτων, επειδή πολλές φορές η τιμή ορισμένων υλικών αυξάνεται με ρυθμό ταχύτερο του πληθωρισμού, έτσι ώστε η αύξηση των τιμών να οφείλεται περισσότερο στην αύξηση του κόστους κατασκευής και λιγότερο στην αύξηση των τιμών γης. Αντίθετα σε περιόδους αιχμής των αυξήσεων, οι τιμές γης μειώνονται επειδή δεν είναι δυνατόν όλο το κόστος να επιβαρύνει την κατανάλωση αμέσως. Πάντως η εξέλιξη των τιμών διαχρονικά σε συνδυασμό με το κόστος κατασκευής ποικίλει σημαντικά και ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου.

➤ **Ειδικό Παράγοντες**

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται και από ορισμένους παράγοντες που δεν επιδρούν στο σύνολο των ακινήτων. Οι κυριότεροι από αυτούς είναι οι εξής :

1. **Οι δεσμεύσεις των ακινήτων.** Αυτές αφορούν στην κυριότητα ή στη χρήση των ακινήτων και οφείλονται κυρίως σε λόγους ρυμοτομίας ή απαλλοτριώσης, καθώς και στο χαρακτηρισμό ορισμένων παραδοσιακών ακινήτων ως διατηρητέων ή μη κατεδαφιστέων. Η αξία των ακινήτων αυτών θα έπρεπε να ήταν η προσδιοριζόμενη χωρίς την επιρροή του παράγοντα της δέσμευσης. Στην πραγματικότητα όμως δεν συμβαίνει αυτό, επειδή οι μηχανισμοί αποζημίωσης ή αποκατάστασης της βλάβης δεν αποκαθιστούν πλήρως την αξία του ακινήτου. Έτσι προκύπτει απώλεια της αξίας εκ της δέσμευσης.
2. **Επίδραση του χρόνου.** Οι κατασκευές σε αντίθεση με την γη υφίστανται την επιρροή του χρόνου. Η κατάσταση ενός ακινήτου μεταβάλλεται στη διάρκεια του χρόνου. Η φθορά, η φθίνουσα αντοχή και η παλαιότητα σε σχέση με την εφαρμοσθείσα τεχνολογία είναι μερικά από τα στοιχεία της επίδρασης του χρόνου.
3. **Αδυναμία λειτουργίας.** Αυτό μπορεί να οφείλεται σε μη περάτωση της κατασκευής, στη διακοπή των εργασιών από τις αρμόδιες αρχές ή στις ζημιές λόγω π.χ. ενός σεισμού.
4. **Νομική κατάσταση.** Η πορεία του ιδιοκτησιακού καθεστώτος κατά τη διαδρομή του χρόνου επηρεάζει σημαντικά την αξία των ακινήτων. Ο προσδιορισμός εξαρτάται από την μορφή της ιδιοκτησίας (οριζόντια ή

κάθετη), τους όρους του συμβολαίου και την ύπαρξη νομικού ελαττώματος (π.χ. διαφορά στην επιφάνεια του τίτλου κυριότητας)

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Κεφάλαιο 4^ο - Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων

4.1 Σκοπός της Εκτίμησης

Ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με την εκτίμηση, που ορίζεται ως ο αμερόληπτος υπολογισμός της φύσης, της ποιότητας, της χρησιμότητας και τελικά της αξίας ενός πλήρως εξακριβωμένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού. Εκτίμηση είναι η ορθολογική προσέγγιση της δίκαιας τιμής της αξίας και η οποία δίνει λύση στο πρόβλημα της έκφρασης της αξίας σε χρήμα. Όπως είδαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο, οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου είναι πολλοί. Αυτό όμως δεν συνεπάγεται ότι υπάρχει μεγάλη ποικιλία καθορισμένων διαδικασιών για τη λύση αυτού του προβλήματος. Η διαδικασία ακολουθεί ένα προκαθορισμένο πρόγραμμα, μέχρι να φτάσουμε στη λύση. Η εκτίμηση είναι ένας συμπαγής και ταυτόχρονα αποτελεσματικός τρόπος προσδιορισμού της αξίας ενός ακινήτου. Η σωστή και αξιόπιστη εκτίμηση βασίζεται σε μία σύνθετη επιστημονική μεθοδολογία, που μπορεί να δίνει, σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα, τιμές στα ακίνητα.

Η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου θα πρέπει να είναι ορθολογική και με τη μεγαλύτερη δυνατή ακρίβεια. Οι μέθοδοι και οι διαδικασίες εκτίμησης αποτελούν σε πολλά κράτη (Γερμανία, Ιαπωνία, Η.Π.Α., Σουηδία, κλπ) αντικείμενο ειδικών νομοθετικών ρυθμίσεων. Συχνά προβλέπονται ενιαίοι τρόποι εκτίμησης και δίνονται οι κατευθύνσεις για την πραγματοποίηση των εκτιμήσεων. Η εκτίμηση συναρτάται με πολλούς παράγοντες, οι κυριότεροι των οποίων είναι οι εξής :

- Ο προσδιορισμός του ακινήτου.
- Ο προσδιορισμός των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του ακινήτου. Μπορεί να δημιουργούνται επί μέρους δικαιώματα κυριότητας.
- Ο ακριβής χρόνος της εκτίμησης. Είναι δυνατόν να ενδιαφερόμαστε για το παρελθόν (π.χ. φόρος, κληρονομιά, απαλλοτρίωση κλπ). Έχουμε τότε αναδρομικές εκτιμήσεις. Ο εκτιμητής θα πρέπει να αποκαταστήσει τις συνθήκες (οικονομικές, φυσικές, κοινωνικές, κλπ), που ίσχυαν τη συγκεκριμένη ημερομηνία. Όμως κανένα πλήθος πληροφοριών δεν μπορεί να αποκατασταθεί πλήρως.

- Ο καθορισμός της μορφής της αξίας. Πολλές φορές η ζητούμενη αξία δεν είναι η αγοραία (ακίνητα με ειδικές εγκαταστάσεις).
- Ο σκοπός της εκτίμησης. Η εκτίμηση εξαρτάται από τους πραγματικούς λόγους που την προκαλούν. Η στενή σχέση της εκτίμησης με το σκοπό είναι σημαντική και θα αναλυθεί στη συνέχεια.

Η γνώση της αξίας ενός ακινήτου απαιτείται για διάφορους σκοπούς. Η γνώση της "αληθούς αξίας" θα έπρεπε να προκύπτει με την ίδια λογική διαδικασία σε συνάρτηση με τα δεδομένα και ανεξάρτητα από το σκοπό, για τον οποίο απαιτείται η γνώση της. Επειδή όμως η γνώση της "αληθούς τιμής" δεν είναι δυνατή, για να έχουμε ικανοποιητικά αποτελέσματα, ο προσδιορισμός της αξίας συναρτάται με τον επιδιωκόμενο σκοπό. Το γεγονός αυτό αποτελεί έναν πρόσθετο λόγο για να κατανοήσει κανείς ότι οποιαδήποτε μέθοδος εκτίμησης πρέπει να αναπτύσσεται σύμφωνα με το σκοπό που εξυπηρετεί.

Η εκτίμηση δεν είναι αυτοσκοπός, αλλά μια διαδικασία που παράγει πληροφορία ή πρόβλεψη και η οποία :

- χρησιμεύει στη λήψη απόφασης στα πλαίσια κάποιου σχεδιασμένου προγράμματος δράσης, διαπραγμάτευσης ή πολιτικής
- καθορίζει τη βάση για κάποια δράση που έχει ήδη συμφωνηθεί ή καθορισθεί το πλαίσιο της, αλλά η μεταβίβαση του χρήματος ή των πιστώσεων εξαρτάται από τις αξίες, οι οποίες δεν έχουν ακόμη συμφωνηθεί. Για παράδειγμα εκτιμήσεις, που έχουν σχέση με πωλήσεις ή με δάνεια, δίνουν τη δυνατότητα στο μελλοντικό αγοραστή να γνωρίζει ποια τιμή πρέπει να προσφέρει ή δίνουν στο δανειστή ένα μέρος της πληροφορίας που ζητά πριν από τη δανειοδότηση. Πρέπει εδώ να σημειωθεί ότι το γεγονός της πώλησης δεν θα έπρεπε να εξαρτάται από την εκτίμηση, αλλά από την τιμή. Σε άλλη περίπτωση η εκτίμηση καθορίζει την ποσότητα του φόρου.

Ο σκοπός, για τον οποίο γίνεται μια εκτίμηση, αποτελεί ένα βασικό στοιχείο για τη σωστή λύση του προβλήματος. Είναι γνωστό ότι ένας σκοπός εκτίμησης απαιτεί μια ορισμένη διαδικασία εκτίμησης και ένας άλλος σκοπός απαιτεί μια διαφορετική διαδικασία. Η γνώση του σκοπού οδηγεί στη σωστή εκτίμηση της τιμής, που εξυπηρετεί το συγκεκριμένο σκοπό. Η σωστή σύνδεση σκοπού - εκτίμησης οδηγεί σε μία

αξιόπιστη και ορθολογική αξία του ακινήτου. Όμως πολλές φορές είναι δυνατόν ο σκοπός να εκφράζει απευθείας τη ζητούμενη τιμή. Για παράδειγμα, το ίδιο ακίνητο θα έχει διαφορετική αξία, αν διαφορετικοί ιδιοκτήτες εισάγουν διαφορετικές χρήσεις.

4.2 Αρχές και Πορεία της Εκτίμησης

Οι αρχές στις οποίες βασίζονται οι εκτιμήσεις είναι αποτέλεσμα της οικονομικής σκέψης, όταν ληφθούν υπόψη τα μοναδικά φυσικά, νομικά, κλπ. χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου. Οι κυριότερες αφορούν τα εξής :

- **Τη λειτουργία του νόμου ζήτησης-προσφοράς.** Η λειτουργία του νόμου ζήτησης-προσφοράς και οι δυναμικές αλλαγές της αγοράς ακινήτων αποτελούν την πρώτη αρχή.
- **Την αντικατάσταση.** Σύμφωνα με αυτή την αρχή, όταν υπάρχουν υποκατάστατα ακίνητα και είναι διαθέσιμα, τότε τη μεγαλύτερη ζήτηση έχει αυτό με τη μικρότερη τιμή. Η αξία του ακινήτου τείνει να ορισθεί από το κόστος του ακινήτου. Στη περίπτωση αυτή ένας προνοητικός αγοραστής δεν δέχεται να πληρώσει για ένα ακίνητο περισσότερο από ότι θα ήταν το κόστος για να αποκτήσει ένα άλλο ακίνητο, που του είναι πλήρως επιθυμητό και που υποκαθιστά πλήρως το προαναφερθέν ακίνητο, υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχει στην αγορά.
- **Τη συνεισφορά.** Σύμφωνα με αυτή την αρχή, τα συστατικά μέρη ενός ακινήτου έχουν αξία ανάλογη με τη συνεισφορά τους στη συνολική αξία. Στην περίπτωση αυτή το κόστος δεν σημαίνει αξία. Για παράδειγμα η αξία μιας αποθήκης εξαρτάται από τί ποσό συνεισφέρει στο σύνολο. Αν αυτό το ποσό είναι χαμηλότερο από το κόστος δεν θα μας ενδιαφέρει η κατασκευή της.
- **Τη μείωση των επιστροφών.** Σύμφωνα με την αρχή αυτή, υπάρχει ένα σημείο όπου η πρόσθετη ωφέλεια, από επαύξηση του ακινήτου με προστιθέμενες μονάδες, έχει αξία μικρότερη από το κόστος.
- **Τη πρόβλεψη.** Η αξία ενός ακινήτου είναι η παρούσα αξία των μελλοντικών ωφελειών, που θα προκύψουν από το ακίνητο.
- **Τη βέλτιστη χρήση.** Η ιδέα αυτή οδηγεί στα μεγαλύτερα μακροπρόθεσμα οικονομικά οφέλη για τον ιδιοκτήτη

Η πορεία της εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου προκύπτει από ολικό προγραμματισμό, συγκέντρωση, ταξινόμηση και επεξεργασία των δεδομένων. Αναπτύσσεται έτσι ένα σχέδιο εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, το οποίο περιλαμβάνει τα εξής στάδια :

1. **Προσδιορισμός του προβλήματος.** Το πρώτο αυτό στάδιο περιλαμβάνει την αναγνώριση της ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων, που πρέπει να εκτιμηθούν, τον ακριβή χρόνο, το σκοπό της εκτίμησης και τον ορισμό της ζητούμενης αξίας.
2. **Σχεδιασμός της εκτίμησης.** Στο στάδιο αυτό αναγνωρίζονται τα απαιτούμενα στοιχεία, που θα ληφθούν υπόψη στην εκτίμηση. Τα στοιχεία αυτά προκύπτουν από ένα κατ' επιλογή τμήμα των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων (αναλύθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο). Η σωστή επιλογή αποτελεί τη θεμελίωση της ορθής εκτίμησης. Επίσης καθορίζονται οι πηγές και το απαιτούμενο κόστος.
3. **Συλλογή των στοιχείων.** Σε αυτό το στάδιο ο εκτιμητής συλλέγει τα απαραίτητα στοιχεία. Τα στοιχεία αυτά είναι γενικά, αλλά και ειδικά που αφορούν το συγκεκριμένο ακίνητο.
4. **Ανάλυση της βέλτιστης χρήσης.** Το στάδιο αυτό γίνεται σύμφωνα με τη βέλτιστη χρήση του ακινήτου.
5. **Εφαρμογή των μεθόδων εκτίμησης.** Εδώ εκφράζονται οι προγραμματισμένες και δυνατές μέθοδοι εκτίμησης, οι οποίες οδηγούν σε ενδείξεις για τη ζητούμενη τιμή.
6. **Σύγκριση και συμβιβασμός των αποτελεσμάτων.**
7. **Καθορισμός της τελικής τιμής.**

4.3 Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων

4.3.1 Εκτίμηση με Βάση την Αγοραία Αξία

Η θεωρία της μεθόδου αυτής, που αναφέρεται στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου, είναι πολύ απλή. Βασίζεται στο γεγονός ότι η αγοραία αξία μπορεί να προκύψει από τη γνώση αντίστοιχων αξιών άλλων ακινήτων παρεμφερών ή κατά το δυνατόν παρόμοιων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μεθόδου είναι η αγορά αναφοράς να είναι «δραστήρια», ώστε οι τιμές να μπορούν να παρατηρηθούν.

Στη περίπτωση αυτή η μέθοδος θεωρείται ως η πιο αξιόπιστη. Η προσέγγιση σύγκρισης της αξίας βασίζεται στην αρχή ότι οι καλά πληροφορημένοι αγοραστές δεν θα πληρώσουν για ένα ακίνητο περισσότερο από ότι θα πλήρωναν για ένα παρεμφερές ακίνητο, που είναι διαθέσιμο στην αγορά. Επειδή όμως δύο ακίνητα δεν είναι ακριβώς ίδια, πρέπει να προσαρμόσουμε τα δεδομένα στοιχεία στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του ακινήτου της εκτίμησης. Έτσι μπορεί συνολικά να θεωρηθεί ότι :

Αξία Ακινήτου ↔ προσαρμοσμένη αξία γνωστών, παρόμοιων ακινήτων

Για την εφαρμογή της μεθόδου, γίνονται τα εξής :

1. Αναζητούμε και προσδιορίζουμε ακίνητα προς πώληση ή που έχουν πωληθεί, που είναι παρόμοια ή συγκρίσιμα και για τα οποία υπάρχουν τιμές.
2. Εξακριβώνουμε, στο βαθμό που αυτό είναι δυνατό, την τιμή και τις συνθήκες αγοραπωλησίας.
3. Συγκρίνουμε και αναλύουμε τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου ως προς το εκτιμώμενο ακίνητο.
4. Εξετάζουμε τις ανομοιογένειες και προσδιορίζουμε την επίδραση στην αξία του ακινήτου.
5. Εκτιμούμε τη ζητούμενη αγοραία αξία του ακινήτου

Πρέπει να σημειωθεί ότι για την κάθε σύγκριση απαιτείται μια ενιαία μέθοδος για τη μέτρηση των επιφανειών ή ο τρόπος μέτρησης των επιφανειών πρέπει να είναι ο ίδιος (κατηγοριοποίηση εμβαδών). Η εκτίμηση της αξίας εξαρτάται από την κρίση και την εμπειρία του εκτιμητή, ο οποίος πρέπει να λάβει υπόψη τα εξής :

- Το χρόνο που αναφέρονται οι γνωστές τιμές
- Την ηλικία και την κατάσταση του ακινήτου (φθορές, κλπ)
- Τους διάφορους όρους και τις δυνάμεις που δραστηριοποιήθηκαν στην αγορά των ακινήτων και την αυθεντικότητα των στοιχείων
- Τον αριθμό των παρεμφερών ακινήτων που υπάρχουν στη περιοχή
- Τις διαφορές που υπάρχουν μεταξύ της γης του ακινήτου, που εκτιμάται και της γης των ακινήτων αναφοράς
- Κάθε παράγοντα που διαφοροποιεί τις συγκεκριμένες αξίες (οικονομικό, νομικό, κλπ)

Στις συνήθεις περιπτώσεις διατίθενται στοιχεία από όμοιες μονάδες ακινήτων. Πρόβλημα όμως δημιουργείται, όταν δεν υπάρχουν συγκρίσιμες τιμές ή όταν υπάρχει δυσκολία γνώσης των πραγματικών συνθηκών της αγοράς. Όταν οι συγκρίσιμες τιμές καθορίζουν ένα μέγιστο και ένα ελάχιστο όριο με μικρή απόκλιση, τότε ο εκτιμητής δεν κάνει λάθος στην προτεινόμενη τιμή. Σε εξειδικευμένα ακίνητα, που δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία, η μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί με βάση μια μονάδα σύγκρισης, δημιουργώντας έτσι μια «έμμεση βάση σύγκρισης» για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων. Η ακρίβεια και η αποτελεσματικότητα της μεθόδου εξαρτώνται από το βαθμό ελευθερίας της αγοράς, από την καταλληλότητα των στοιχείων της σύγκρισης και από τη σωστή αναγωγή τους στα χαρακτηριστικά του συγκρινόμενου ακινήτου. Η εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία θεσμοθετήθηκε και στον ελληνικό χώρο με τους νόμους Ν.11/75 και Ν.542/77, οι οποίοι προβλέπουν εκτίμηση αποκλειστικά με βάση την αγοραία αξία.

4.3.2 Εκτίμηση με Βάση το Τρέχον Κόστος Αντικατάστασης

Είναι μια άλλη μέθοδος με την οποία η ζητούμενη αξία του ακινήτου προκύπτει από το τρέχον, κατά το χρόνο της εκτίμησης, υποθετικό κόστος ανακατασκευής του ακινήτου, του οποίου αναζητούμε την αξία, προσαυξημένου κατά την αξία της αντίστοιχης γης και με αντίστοιχη μείωση λόγω του χρόνου και της χρήσης του υπό κρίση ακινήτου. Έτσι έχουμε την εξής σχέση :

$$\text{Αξία Ακινήτου} = \text{Αξία Γης} + \text{Αξία Κατασκευών} - \text{Αξία Υποτίμησης}$$

Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται η μεγαλύτερη αξία του ακινήτου και τίθεται ένα άνω όριο, υπό την προϋπόθεση ότι οι βελτιώσεις αντιπροσωπεύουν τη βέλτιστη χρήση, επειδή θεωρείται παράλογο ένας αγοραστής να πληρώσει περισσότερα χρήματα από την αξία αυτή. Η μέθοδος χρησιμοποιήθηκε πολλές δεκαετίες ως η μόνη μέθοδος εκτίμησης, είναι η ευρύτερα κατανοητή και θεωρείται απλή, συνεπής και επεξηγηματική. Πολλές φορές τα αποτελέσματα υποτιμούν νέα και καλά αξιοποιημένα ακίνητα και υπερτιμούν παλαιά ακίνητα. Ωστόσο, η μέθοδος είναι καταλληλότερη σε περιπτώσεις που είναι ουσιώδης ο διαχωρισμός της αξίας της γης και των κατασκευών. Η αναλυτική διαδικασία προβλέπει τα εξής βήματα :

1. Εκτίμηση της αξίας της γης με μια άλλη μέθοδο, π.χ. με βάση την αγοραία αξία

2. Εκτίμηση του τρέχοντος κόστους κατασκευής για τις υπάρχουσες βελτιώσεις. Η προσέγγιση κόστους είναι δυνατή
3. Εκτίμηση της υποτίμησης του κόστους, που πρέπει να γίνει
4. Προσδιορισμός της ζητούμενης αξίας των ακινήτων με βάση την προηγούμενη σχέση

Το κόστος ανακατασκευής προσαρμόζεται στις τοπικές συνθήκες (π.χ. τοπογραφία) και συνήθως υπολογίζεται με :

- Αναλυτική καταμέτρηση των ποσοτήτων. Είναι συνηθισμένη και χρησιμοποιείται συχνά για μεγάλα ακίνητα
- Χωρισμού των κατασκευών στα βασικά συστατικά μέρη, των οποίων γνωρίζουμε αντίστοιχες τιμές μονάδας
- Συγκρίσιμη μονάδα ανά m^2 ή m^3 . Το κόστος βασίζεται σε γενικό κόστος παρεμφερών κατασκευών

Για τον αναλυτικό προϋπολογισμό του κόστους ενός ακινήτου εξετάζονται οι επί μέρους εργασίες, που αναφέρονται στο φέροντα οργανισμό του ακινήτου, στην οικοδομική διαμόρφωσή του και στις εγκαταστάσεις που υπάρχουν.

Η προσέγγιση κόστους εξαρτάται από την ακρίβεια που θέλουμε, από το μέγεθος της κατασκευής και από τη σημαντικότητα της μεθόδου στην όλη εκτίμηση. Η μείωση της αξίας κατά την αναγκαία υποτίμηση του κόστους γίνεται επειδή τα επί μέρους στοιχεία των κατασκευών δεν είναι καινούργια. Συνήθως ακολουθείται η αρχή της ευθείας γραμμής και γίνεται γραμμική μείωση της αξίας σε συνάρτηση με την ηλικία και την απομένουσα ζωή των κατασκευών. Αποκλίσεις μπορούν να παρατηρηθούν, επειδή η ηλικία δεν μετράται εύκολα ή επειδή η υπάρχουσα κατάσταση είναι καλύτερη ή χειρότερη. Τα στοιχεία που λαμβάνονται συνήθως υπόψη είναι τα εξής :

- Η φυσική φθορά, λόγω του χρόνου και της χρήσης
- Η λειτουργική απώλεια, που είναι το αποτέλεσμα των προβλημάτων σχεδίασης, κλπ., που έχουν ως συνέπεια την απώλεια της χρησιμότητας του ακινήτου
- Η οικονομική απώλεια, που οφείλεται σε εξωτερικές επιδράσεις

4.3.3. Εκτίμηση με Βάση το Εισόδημα

Η σκέψη κάθε ιδιοκτήτη ή επενδυτή είναι να μεγιστοποιήσει τη χρησιμότητα του ακινήτου και τα αντίστοιχα οφέλη που προκύπτουν από τη χρήση του ακινήτου. Η αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται όχι μόνο από τη χρήση, αλλά και από την ένταση της χρήσης και αντίστροφα. Επίσης, η αξία ενός ακινήτου με σημείο αναφοράς το χρόνο εκτίμησης, προκύπτει από το τι πρόκειται να συμβεί κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ζωής του ακινήτου, γεγονός που κάνει τη διαδικασία της εκτίμησης να χαρακτηρίζεται ως μια βάσιμη πρόβλεψη πιθανοτήτων.

Οι όροι εισόδημα και αξία είναι διαφορετικοί, αλλά αλληλοσυνδέονται. Για να πραγματοποιηθεί η σύνδεσή τους όμως πρέπει οι αντίστοιχες αγορές να είναι όμοιες, δηλαδή να είναι το ίδιο ανταγωνιστικές. Διαφοροποιήσεις στους περιορισμούς και μάλιστα επιλεκτικές, δημιουργούν αποκλίσεις από τη συλλογή ορθών πληροφοριών. Τα καλύτερα αποτελέσματα επιτυγχάνονται, όταν οι δύο αγορές είναι «τέλεια ανταγωνιστικές». Τότε κανένας συμβαλλόμενος δεν μπορεί να επηρεάσει την τιμή. Η ιδέα είναι ότι όλοι οι ιδιοκτήτες, σε κατάσταση ισορροπίας και με την ίδια προσφορά, έχουν την ίδια πρόσοδο.

Το ακίνητο είναι ένα διαρκές αγαθό, που προσφέρει τις υπηρεσίες του για μεγάλο χρονικό διάστημα ή και για πάντα. Η αξία του μετράται από τη συνολική ροή υπηρεσιών. Το εισόδημα είναι η τιμή των υπηρεσιών αυτών, που προσφέρει το ακίνητο κατά τη διάρκεια της κάθε ενότητας χρόνου. Το εισόδημα έτσι, που προκύπτει ως αποτέλεσμα της χρήσης των συντελεστών παραγωγής, εκφράζει αθροιστικά τη συνολική αξία του ακινήτου και μπορεί να θεωρηθεί ως η αντίστοιχη πληρωμή για τη χρήση του ακινήτου για ορισμένο χρόνο. Ειδικότερα ορίζεται ως το ποσόν που αποδίδει το ακίνητο σε κάθε περίοδο κατά τη διάρκεια της χρήσιμης ζωής του. Ο χρόνος ζωής ενός ακινήτου προσδιορίζει τη διάρκεια, αλλά παράλληλα και τη ροή του εισοδήματος. Συνολικά μπορούμε να θεωρήσουμε ότι ισχύουν οι εξής σχέσεις :

Αξία Ακινήτου = Τιμή για χρήση αορίστου χρόνου

Εισόδημα = Τιμή για χρήση ορισμένου χρόνου

Το εισόδημα, όπως και η αξία περικλείει πληροφορία. Η γνώση της βοηθά τον αγοραστή ή τον πωλητή ή τον επενδυτή να προσδιορίσει το αναμενόμενο επιτόκιο επιστροφών. Από τις παραπάνω σχέσεις, η αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων ροών εισοδήματος, που θα ληφθούν κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου. Προσδιορίζεται από το άθροισμα των αναμενόμενων εσόδων κατά τη διάρκεια της λειτουργίας και από το αναμενόμενο ποσό πώλησης στο τέλος της περιόδου κυριότητας. Ο ορισμός αυτής της αξίας εκφράζεται και προκύπτει από την εξής σχέση :

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+k)^t} + \frac{NSP_n}{(1+k)^n}$$

Όπου :

V : η αξία

NOI_t : τα αναμενόμενα καθαρά λειτουργικά έσοδα στη περίοδο t (Net Operating Income)

NSP_n : η καθαρή τιμή πώλησης μετά τη παρέλευση n περιόδων (Net Sale Price)

n : οι περίοδοι ιδιοκτησίας

k : το απαιτούμενο επιτόκιο επιστροφών

Στη συνέχεια, ακολουθούνται με τη συγκεκριμένη σειρά, τα εξής βήματα :

- Η εκτίμηση των δυνατών μικτών εσόδων
- Η αφαίρεση ποσού, που αντιστοιχεί στη μη χρησιμοποίηση του ακινήτου
- Η αφαίρεση ποσού, που αντιστοιχεί στα έξοδα λειτουργίας του ακινήτου
- Η εκτίμηση του χρονικού διαστήματος και της μορφής ροής ρευστού (π.χ. σταθερή, αύξουσα, φθίνουσα)
- Η εκτίμηση της αλλαγής της αξίας του ακινήτου μετά την περίοδο κυριότητας
- Ο προσδιορισμός του κατάλληλου επιτοκίου με το οποίο θα πρέπει να υποτιμηθεί η ροή ρευστού. Υπάρχουν αρκετές μέθοδοι, που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό αυτόν.

Από τη προηγούμενη σχέση, που μας δίνει την αξία, είναι φανερό ότι θεωρητικά υπάρχει ένα n που μεγιστοποιεί την V , με τους άλλους παράγοντες να παραμένουν

σταθεροί. Αυτό σημαίνει ότι υπάρχει για κάθε περίπτωση ακινήτου μια διάρκεια κυριότητας που μεγιστοποιεί για τον ιδιοκτήτη την αξία. Από την ίδια σχέση είναι επίσης φανερό ότι η εκτίμηση της αξίας βασίζεται σε επί μέρους εκτιμήσεις παραγόντων με τους οποίους συνδέεται και οι οποίοι αναφέρονται στο μέλλον. Αυτό είναι ένα βασικό πρόβλημα της μεθόδου δεδομένου ότι η ακρίβεια προσδιορισμού δεν είναι εκ των προτέρων γνωστή, εξαρτώμενη από το πόσο οι προβλέψεις επαληθεύονται από την πραγματικότητα.

Εφόσον υπάρχει μια θετική σχέση ανάμεσα στην αξία του ακινήτου και στο εισόδημα, οι αναμενόμενες επιστροφές μπορεί να θεωρηθούν ότι προκύπτουν από ένα ολικό ισοδύναμο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (overall capitalization rate). Το κλασσικό μοντέλο θεωρεί ότι η αναμενόμενη συνολική απόδοση του ακινήτου, που εκφράζεται ως ένα ποσοστό στον ετήσιο ρυθμό απόσβεσης της επένδυσης, τείνει να εξισωθεί με την αξία του ακινήτου. Έτσι η αξία V ενός ακινήτου προσδιορίζεται ως το κεφάλαιο που δίνει ανάλογο επιτόκιο και προκύπτει από την εξής σχέση :

$$V = \frac{I}{R}$$

όπου :

V : η αξία του ακινήτου

I : το καθαρό εισόδημα

R : το ισοδύναμο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή επιστροφών

Η εκλογή του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης R είναι πολύ σημαντική, επειδή παράγεται ένας πολλαπλασιαστής $1/R$, που επηρεάζει αναλογικά την αξία. Για μικρή μεταβολή του R προκύπτει μεγάλη απόλυτη οικονομική μεταβολή στην αξία. Η μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί προς δύο κατευθύνσεις, για τον προσδιορισμό της αξίας και αντίστροφα για τον προσδιορισμό του εισοδήματος. Είναι φανερό ότι η αξία V μέσα από την προηγούμενη σχέση επηρεάζεται θετικά ή αρνητικά από παράγοντες (π.χ. πληθωρισμός).

Συμπερασματικά μπορούμε να πούμε ότι η αξία ενός ακινήτου είναι μεταβαλλόμενη, δηλαδή σε κάθε χρονική στιγμή υπάρχει μια αξία, που προκύπτει από τις συγκεκριμένες συνθήκες, οι οποίες καθορίζουν μια βέλτιστη παρούσα πρόσοδο και η

οπoία με δεδομένη την εξέλιξή της ή κεφαλαιοποιούμενη προσδιορίζει την αξία με μια προβλεπόμενη ακρίβεια. Αν υποθέσουμε τώρα ότι εκτιμούμε ένα πιθανό εισόδημα (ενοίκιο) μιας χρήσης (1 έτος) για τη γη και γνωρίζουμε το συνολικό εισόδημα του ακινήτου για την ίδια περίοδο, μπορούμε να διαχωρίσουμε την απόδοση της γης και των βελτιώσεων και να έχουμε, όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο, ένα διαχωρισμό της αξίας του ακινήτου (Αξία Ακινήτου = V). Επίσης μια προσέγγιση της συγκεκριμένης μεθόδου εκτίμησης μπορεί να γίνει με τη χρήση του ακαθαρίστου εισοδήματος, που προσαρμόζεται στις τιμές της αγοράς και κλιμακώνεται με διάφορα κριτήρια.

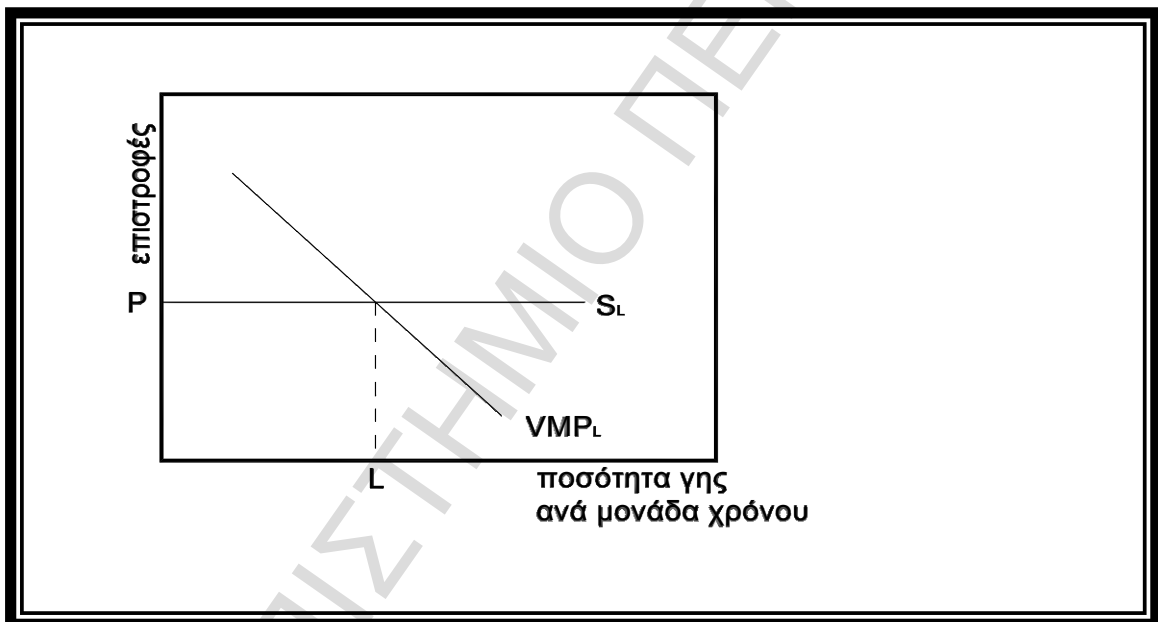
4.3.4 Εκτίμηση με Βάση την Ανάλυση Επένδυσης

Σύμφωνα με την τυπική μακροοικονομική νεοκλασική θεωρία, μια εταιρεία παραγωγής ακινήτων αποβλέπει στη μεγιστοποίηση του κέρδους και για τον λόγο αυτό απασχολεί ένα κατάλληλο ποσό από κάθε συντελεστή παραγωγής (εργασία, κεφάλαιο, κλπ.). Καλούμε "προϊόν περιθωρίου" ή "οριακό προϊόν" MP (Marginal Product) κάθε συντελεστή, την αλλαγή που προκύπτει στα ακίνητα από μια μικρή μεταβολή του συντελεστή. Καλούμε "αξία του οριακού προϊόντος" VMP (Value at the Marginal Product) την αντίστοιχη αξία, που προκύπτει από την τιμή του προϊόντος πολλαπλασιασμένη με MP ή τη μεταβολή στα έσοδα λόγω μιας μικρής μεταβολής σε ένα συντελεστή, όταν οι άλλοι θεωρούνται σταθεροί. Η αλλαγή αυτή της αξίας προκύπτει από την χρησιμοποίηση μιας επιπλέον μονάδας ενός παράγοντα.

Από την τιμή της VMP εξαρτάται αν η χρήση άλλης μιας μονάδας του παράγοντα θα έχει θετική επίδραση στην αξία. Αν η VMP είναι μεγαλύτερη από το κόστος, τότε η χρήση άλλης μιας μονάδας θα προσέθετε περισσότερο στα έσοδα παρά στο κόστος και θα αύξανε την καθαρή παρούσα αξία. Αν η VMP είναι μικρότερη από το κόστος, τότε η χρήση άλλης μιας μονάδας του συντελεστή παραγωγής θα προσέθετε λιγότερο στα έσοδα και περισσότερο στο κόστος, ενώ θα μείωνε και την καθαρή παρούσα αξία. Η καθαρή παρούσα αξία παίρνει τη μεγαλύτερη τιμή, όταν το ποσό του συντελεστή παραγωγής που χρησιμοποιείται είναι τέτοιο ώστε η VMP να εξισωθεί με το αναγκαίο κόστος ή όταν η αύξηση της προσόδου εξισωθεί με το απαιτούμενο επιτόκιο

επιστροφών από τη χρήση του πρόσθετου κεφαλαίου. Σε μία ανταγωνιστική αγορά που ισορροπεί, η καθαρή παρούσα αξία ισούται με μηδέν.

Στο διάγραμμα 4.1, που ακολουθεί, παρουσιάζεται η λογική που αναλύσαμε προηγουμένως. Το L εκφράζει την ποσότητα γης ανά μονάδα χρόνου, ενώ η S_L παριστά την προσφορά γης, η οποία είναι τέλεια ελαστική. Το P είναι οι επιστροφές, οι οποίες εκφράζουν το κόστος. Το VMP_L μειώνεται, όταν χρησιμοποιείται περισσότερη γη. Το σημείο (L,P) είναι αυτό, όπου η καθαρή παρούσα αξία μεγιστοποιεί τη χρήση της γης.



Διάγραμμα 2 - Σημείο Ισορροπίας VMP και S_L

Για την πραγματοποίηση κάθε επένδυσης ακινήτου, ισχύουν οι δύο βασικοί νόμοι :

- Η επένδυση πραγματοποιείται, όταν το αναμενόμενο επιτόκιο επιστροφών είναι μεγαλύτερο από το απαιτούμενο για την εξυπηρέτηση του κεφαλαίου. Σε αντίθετη περίπτωση, η επένδυση απορρίπτεται.
- Αν η αξία επένδυσης για τον αγοραστή είναι μεγαλύτερη από την τιμή αγοράς, τότε η επένδυση πραγματοποιείται υπό την προϋπόθεση ότι η τελευταία δεν θα είναι μεγαλύτερη από την αγοραία αξία του ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση, η επένδυση απορρίπτεται.

4.3.5 Εκτίμηση με Βάση τη Βέλτιστη Χρήση

Η αξία ενός ακινήτου προσδιορίζεται από τη βέλτιστη χρήση για οποιαδήποτε κατηγορία ακινήτου. Ως βέλτιστη χρήση εννοούμε την χρήση, η οποία οδηγεί στην μεγαλύτερη οικονομική απόδοση και συνεπάγεται έτσι μεγαλύτερη αξία του ακινήτου στο δεδομένο χρονικό διάστημα. Αυτή η οικονομική θεώρηση αποτελεί το θεμέλιο στο οποίο βασίζεται ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας. Χρησιμοποιείται ως ώθηση στους δυνατούς υπάρχοντες αγοραστές και στην εκτίμηση των ορίων των τιμών, που αυτοί θα πληρώσουν. Το παρελθόν της ιδιοκτησίας δεν έχει τόση σημασία, όσο το μέλλον που προδιαγράφεται από τη βέλτιστη χρήση. Είναι εξ ορισμού φανερό ότι η αξία ενός ακινήτου συναρτάται με τη χρήση, δεδομένου ότι η τιμή ορίζεται από τη θεωρητικά απεριόριστη (ιδιοκτησία) ή την πεπερασμένη (ενοικίαση) χρήση του ακινήτου. Από κάθε αλλαγή της χρήσης βελτιώνεται η αξία του ακινήτου. Για το λόγο αυτό άλλωστε πραγματοποιείται. Η βέλτιστη χρήση είναι η πλέον επικερδής χρήση του ακινήτου και συναρτάται με :

- τους περιορισμούς ή τα δικαιώματα της κυριότητας
- στοιχεία του περιβάλλοντος αστικού χώρου
- τις αρχές χρησιμοποίησης της γης

Η βέλτιστη χρήση προσδιορίζει την αξία της κενής γης, αλλά και των βελτιωμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν δυνατότητα βελτίωσης της χρήσης ή πλήρους ανάπτυξης. Η βέλτιστη χρήση δεν είναι μια αυτοτελής μέθοδος προσδιορισμού της αξίας ενός ακινήτου, αλλά χρησιμοποιείται σε συνδυασμό με άλλες μεθόδους. Επίσης είναι χαρακτηριστικό ότι η μη ταύτιση της βέλτιστης χρήσης κενής γης και της βελτιωμένης επιδρά στις περιπτώσεις προσδιορισμού της αξίας ενός ακινήτου με τη μέθοδο της αγοραίας αξίας και με τη μέθοδο του κόστους αντικατάστασης.

Λόγω της μεγάλης σημασίας της ιδέας της βέλτιστης χρήσης στον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου, δίνονται παρακάτω δέκα βασικοί κανόνες, που θα πρέπει να γνωρίζει ένας εκτιμητής. Αυτοί οι κανόνες είναι οι εξής :

1. Όταν η βέλτιστη χρήση δεν είναι προφανής, ο εκτιμητής πρέπει να λάβει υπ' όψιν του όλες τις δυνατές χρήσεις

2. Σε περίπτωση ποικιλίας χρήσεων σε ένα ακίνητο, η αξία προκύπτει αθροιστικά από επί μέρους εκτιμήσεις των διαφόρων χρήσεων και από τη συνεισφορά τους στη συνολική αξία
3. Όταν υπάρχει μεγάλη διαφορά μεταξύ υπάρχουσας και βέλτιστης χρήσης, η αξία εκτιμάται σε συνάρτηση με τη δυνατότητα πραγματοποίησης της βέλτιστης χρήσης
4. Ο εκτιμητής πρέπει να έχει μια ένδειξη άμεσης χρήσης. Η πιο πρόσφατη χρήση συχνά είναι σύμβουλος για την επιλογή της βέλτιστης χρήσης
5. Όταν ο χρόνος που προσδιορίζεται η βέλτιστη χρήση, ανάγεται στο μέλλον και μάλιστα στο απώτερο, δεν μπορεί να γίνει εκτίμηση της βέλτιστης χρήσης με μεγάλη ακρίβεια
6. Η βέλτιστη χρήση μπορεί να μεταβληθεί επιλεκτικά για ορισμένα ακίνητα, όταν μπορούν να εξασφαλισθούν για αυτά εγκρίσεις για ειδικές χρήσεις (ειδικά ακίνητα)
7. Όταν η αξία ενός ακινήτου προσδιορίζεται στα ίδια επίπεδα για διαφορετικές χρήσεις, τότε η βέλτιστη χρήση μπορεί να μην αναφέρεται σε συγκεκριμένη χρήση
8. Σε περιπτώσεις που η μορφή της χρήσης ή της έντασης τίθεται σε αμφισβήτηση, ιστορικές μαρτυρίες μπορούν να συμβουλέψουν σωστά για τις μελλοντικές προβλέψεις
9. Η βέλτιστη χρήση πρέπει να αποφασίζεται ως συνάρτηση των οριακών συνθηκών, που επικρατούν τη στιγμή της απόφασης
10. Επιρροή στην αξία ενός ακινήτου έχουμε και από τις γειτονικές ιδιοκτησίες, που μπορεί να θεωρηθούν ως τμήμα του ευρύτερου χώρου, που πρέπει επίσης να έχει βέλτιστη χρήση.

Ορισμένες φορές είναι δυνατό η αξία ενός ακινήτου να είναι μεγαλύτερη από αυτή που προκύπτει από τη βέλτιστη χρήση, όπως αυτή έχει οριστεί. Το φαινόμενο αυτό μπορεί να παρατηρηθεί στην περίπτωση αυθαίρετης ή μη νόμιμης αλλαγής της επιτρεπόμενης χρήσης (χρήση υπογείων ως καταστημάτων, κλπ) ή στη περίπτωση αυθαίρετων ή μη νόμιμων κατασκευών (π.χ. καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης).

4.3.6 Εκτίμηση με Βάση την Αντιπαροχή

Η μέθοδος εκτίμησης με βάση την αγοραία αξία, που ήδη έχει αναφερθεί, στηρίζεται στη γνώση των αξιών, που γίνονται με οικονομικό αντάλλαγμα. Βασική υποπερίπτωση δημιουργείται όταν για την ανταλλαγή δεν χρησιμοποιείται χρήμα, αλλά παρέχεται άλλου είδους αντάλλαγμα. Στη διαδικασία αυτή περιλαμβάνεται η εξεταζόμενη μέθοδος, η οποία αναπτύσσεται ξεχωριστά, λόγω της έκτασης που έχει το φαινόμενο της αντιπαροχής στον ελληνικό χώρο. Η μέθοδος εκτίμησης με βάση την αντιπαροχή περιλαμβάνει την ιδέα της βέλτιστης χρήσης, η οποία αποτελεί άλλωστε το βασικό οδηγό για την ανάπτυξη ενός ακινήτου. Η αντιπαροχή είναι μια ελεύθερη ανταλλαγή και το ποσοστό (p), που διαμορφώνεται στην αντίστοιχη αγορά, περικλείει μια πληροφορία, της οποίας η αξιοποίηση μας βοηθά να προσδιορίσουμε την αξία της αστικής γης. Αυτό αποτελεί και το αντικείμενο της μεθόδου. Η μέθοδος βασίζεται στο γεγονός ότι οι συμβαλλόμενοι, ιδιοκτήτης και επενδυτής, υπό την επίδραση της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, ανταλλάσσουν αξίες, από την εξίσωση των οποίων προκύπτει η αξία της γης. Η εξίσωση των αξιών περιλαμβάνει το ποσοστό αντιπαροχής (p). Η αξία που ανταλλάσει ο ιδιοκτήτης αναφέρεται στο ποσοστό $1-p$ της όλης αξίας του οικοπέδου του. Η αξία που ανταλλάσει ο επενδυτής αναφέρεται στο ποσοστό p της αξίας του έργου, που εκφράζεται από το διατιθέμενο κεφάλαιο, που απαιτείται για την κατασκευή του έργου. Με τη λογική αυτή προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης δίνει τμήμα του οικοπέδου του αξίας $V(1-p)E_{οικ}$. Επίσης ο επενδυτής δίνει ως αντάλλαγμα τμήμα του έργου αξίας $p k E_{κτιρ}^{\omega} = p k E_{οικ} \sigma_{\Delta} \lambda$. Λόγω της συμφωνίας, οι ανταλλασσόμενες αξίες είναι ίσες και άρα έχουμε :

$$V(1-p)E_{οικ} = p k E_{κτιρ}^{\omega} = p k E_{οικ} \sigma_{\Delta} \lambda \quad \text{ή} \quad V = \frac{p}{1-p} k \sigma_{\Delta} \lambda$$

όπου :

V : η αξία της τιμής μονάδας γης

p : το ποσοστό αντιπαροχής

$E_{οικ}$: η επιφάνεια του οικοπέδου

k : το κόστος κατασκευής ανά μονάδα ωφέλιμης επιφάνειας

$E_{κτιρ}^{\omega}$: η ωφέλιμη συνολική επιφάνεια του έργου

σ_{Δ} : ο συντελεστής δόμησης

λ : ο μειωτικός συντελεστής μετασχηματισμού της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας σε ωφέλιμη.

Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοσθεί σε διάφορα επίπεδα ακρίβειας σχετικά με τον προσδιορισμό της ωφέλιμης επιφάνειας του έργου ή τον προσδιορισμό του κόστους κατασκευής ή τον καθορισμό του ισχύοντος για το συγκεκριμένο οικόπεδο ποσοστού ρ . Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοσθεί σε μεταγενέστερη ή προγενέστερη φάση από την ανάπτυξη του έργου. Το δεύτερο είναι πολύ σημαντικό, διότι διευρύνει το πεδίο εφαρμογής της μεθόδου σε όλες τις περιπτώσεις κενής γης, που γνωρίζουμε τη βέλτιστη χρήση (εντός, αλλά και εκτός σχεδίου πόλεως, όπου υπάρχει δυνατότητα και ενδιαφέρον δόμησης). Θα πρέπει όμως να δοθεί προσοχή στις εξής περιπτώσεις :

- Στις περιπτώσεις των επιφανειών και του αντίστοιχου κόστους που κατασκευάζονται πέρα του σ_{Δ}
- Στις περιπτώσεις της μη αναλογικής κατανομής των ποσοστών στις παρεχόμενες ιδιοκτησίες
- Στην περίπτωση επιβολή φορολογίας στην αξία της αντιπαροχής, οπότε πρέπει να διορθωθεί αντίστοιχα και ο συντελεστής λ .

4.4 Χρησιμοποίηση των Μεθόδων Εκτίμησης κατά Περίπτωση

Όλες οι μέθοδοι προσδιορισμού της αξίας ενός ακινήτου, όπως είδαμε, δεν μπορούν να εφαρμοστούν στις διάφορες περιπτώσεις των ακινήτων, που παρουσιάζονται. Ορισμένες μέθοδοι δίνουν καλύτερα αποτελέσματα για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων και άλλες είναι καταλληλότερες για ορισμένους σκοπούς εκτίμησης.

Η εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία δεν μπορεί να εφαρμοστεί σε ειδικά ακίνητα (δημόσια κτίρια, ξενοδοχεία, κλπ) ή ακόμα σε ορισμένους τύπους κατοικιών για τους οποίους υπάρχουν λίγα στοιχεία στην αγορά. Επίσης μερικές ειδικές περιπτώσεις ακινήτων, όπως μη οικοδομήσιμα ή τυφλά οικόπεδα και ακίνητα δεσμευμένα ή απαλλοτριωμένα, δεν μπορούν να εκτιμηθούν από στοιχεία ομοειδών ακινήτων της αγοράς. Ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου σε αυτές τις περιπτώσεις πρέπει να προκύπτει χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η πρόσθετη επιβάρυνση. Σε μερικές

περιπτώσεις, αυτή η αξία του ακινήτου ανταποκρίνεται στη ζήτηση της αγοράς (π.χ. αγορά τυφλού οικοπέδου από όμορο ιδιοκτήτη).

Η κριτική της μεθόδου, που χρησιμοποιεί τον προσδιορισμό του κόστους αντικατάστασης, εστιάζεται στις αποχρώσεις και στις ιδιοτροπίες που παρουσιάζονται στην αγορά ακινήτων. Έτσι συχνά η μέθοδος κρίνεται δευτερεύουσας σημασίας, επειδή υπάρχουν στοιχεία της αγοράς, τα οποία δεν λαμβάνονται υπόψη. Η εφαρμογή της περιορίζεται, όταν δεν υπάρχουν στοιχεία στην αγορά ή όταν επιβάλλονται πρόσθετοι περιορισμοί στην αγορά ακινήτων (π.χ. διατίμηση, αναγκαστικές αγορές, κλπ). Επίσης η μέθοδος δεν νοείται για την κενή αστική γη. Η μέθοδος εφαρμόζεται στη περίπτωση που θέλουμε να εκτιμήσουμε ένα ακίνητο, το οποίο σπάνια αλλάζει ιδιοκτήτη (π.χ. σχολείο, νοσοκομείο, κλπ) ή στην περίπτωση ειδικών ακινήτων, που διαθέτουν πρόσθετο εξοπλισμό λειτουργίας. Επίσης, αν θέλουμε την αξία ενός εργοστασίου για λόγους ασφάλισης, θα πρέπει να υπολογίσουμε το κόστος. Ακόμα, εφαρμόζεται σε περιπτώσεις ακινήτων που έχουν βελτιώσεις, οι οποίες δεν εξαντλούν το συντελεστή δόμησης. Η μέθοδος δεν δίνει ικανοποιητικά αποτελέσματα σε ακίνητα μεγάλης ηλικίας ή σημαντικών φθορών. Η βασική αδυναμία της συγκεκριμένης μεθόδου είναι ότι εξισώνεται το κόστος με την αξία.

Η μέθοδος εκτίμησης με βάση το εισόδημα, στην περίπτωση που η "αγορά ενοικίων" είναι όμοια με την αγορά ακινήτων, δίνει συγκλίνοντα και ικανοποιητικά, με άλλες μεθόδους, αποτελέσματα, όταν τα ακίνητα παράγουν εισόδημα. Η μέθοδος είναι αναποτελεσματική σε περιπτώσεις ιδιοκατοίκησης, παρέμβασης στο επίπεδο των ενοικίων, σε περιπτώσεις που τα έσοδα αφορούν κατασκευές που καλύπτουν ένα μέρος της γης ή όταν δεν έχουμε τη βέλτιστη δυνατή χρήση. Η απόκλιση της προσόδου από τη μέγιστη τιμή οδηγεί σε αντίστοιχη απόκλιση της αξία του ακινήτου. Η μέθοδος αυτή επίσης εφαρμόζεται στον αγροτικό χώρο. Το παραγόμενο εισόδημα σε περίπτωση αγροτικών γεωτεμαχίων εξαρτάται από το μέγεθος, τη δυνατή χρήση, τη μορφολογία του εδάφους, τις ιδιότητες του εδάφους, την σύσταση του υπεδάφους, την απόσταση από τον οικισμό, τις υδρολογικές συνθήκες, κλπ.

Η μέθοδος ανάλυσης της επένδυσης είναι η κυριότερη μέθοδος σε αγορές ακινήτων, που γίνονται με αποκλειστικό σκοπό την παραγωγή εισοδήματος. Μπορεί να

εφαρμοστεί σε κάθε συμβατική περίπτωση ακινήτου, αλλά κυρίαρχα εφαρμόζεται σε περιπτώσεις ειδικών ακινήτων, που η λειτουργία τους έχει επιχειρησιακή μορφή (εργοστάσια, θέατρα, ξενοδοχεία, κλπ). Με τη μέθοδο αυτή προκύπτει μια τιμή την οποία ο αγοραστής μπορεί να διαπραγματευτεί προς τα κάτω.

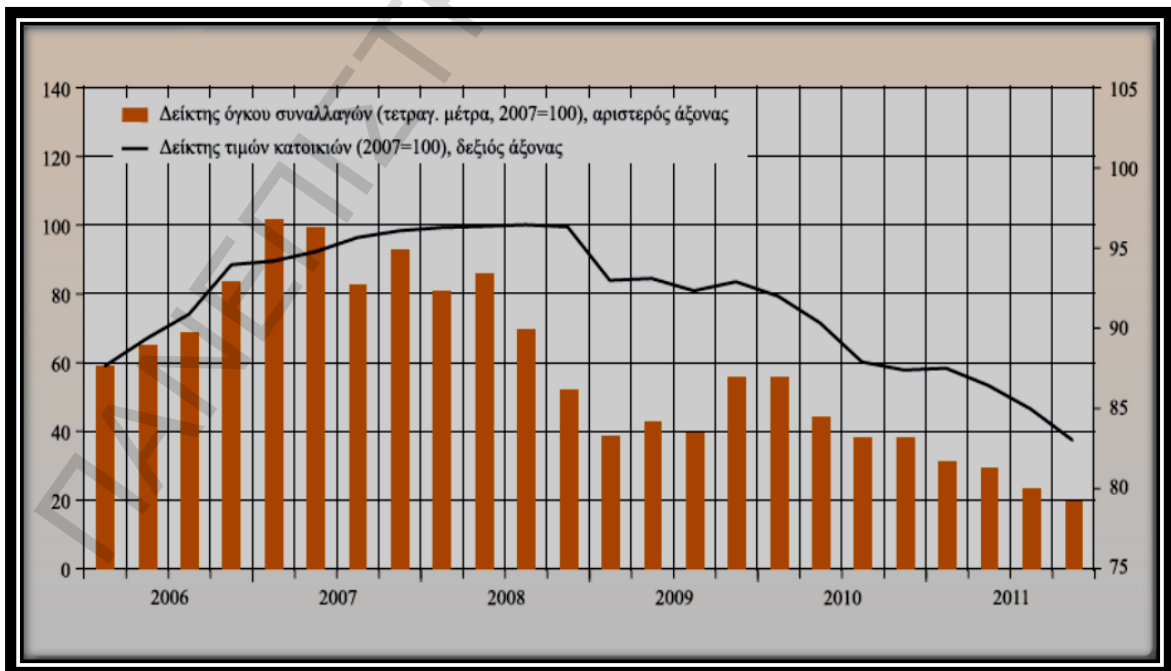
Η μέθοδος της αντιπαροχής είναι μια πολύ συγκεκριμένη μέθοδος. Εφαρμόζεται αποκλειστικά για τον προσδιορισμό της γης, στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και χρησιμοποιείται στις περιπτώσεις, όπου υπάρχει λειτουργία του συγκεκριμένου θεσμού.

Τέλος, η μέθοδος της βέλτιστης χρήσης εφαρμόζεται σε συνδυασμό με άλλες μεθόδους. Αναφέρεται στη γη ή σε ακίνητο, τα οποία μπορούν να αλλάξουν την χρήση των βελτιώσεών τους ή που μπορούν να αναπτυχθούν. Η έννοια της βέλτιστης χρήσης ενυπάρχει στην έννοια της αγοραίας αξίας και συμβάλλει στην ανάπτυξη όλων των υπόλοιπων μεθόδων εκτίμησης. Κρίνεται απαραίτητη στις περιπτώσεις που έχουμε απαλλοτριώσεις ή δεσμεύσεις ακινήτων.

Κεφάλαιο 5^ο - Ελληνική Αγορά Κατοικίας

5.1 Διαχρονική Εξέλιξη

Οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα παρουσίασαν σωρευτική αύξηση 170,4% από το 1^ο τρίμηνο του 1997 μέχρι το 4^ο τρίμηνο του 2007. Ακολούθως, κατά τη διάρκεια της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, οι τιμές παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις και έφθασαν στο υψηλότερο σημείο το 3^ο τρίμηνο του 2008 (+171,6%). Στο 4^ο τρίμηνο του 2011 οι τιμές είχαν ήδη μειωθεί κατά 16,4% σε σχέση με τα υψηλότερα επίπεδά τους και είχαν επιστρέψει στα επίπεδα του τέλους του 2005. Επίσης διαπιστώνεται ότι η πτώση των τιμών είναι μεγαλύτερη για παλαιά διαμερίσματα (χρόνος κατασκευής μεγαλύτερος των 5 ετών), όπου η πτώση είναι 17,8% από ότι για νεότερα διαμερίσματα (χρόνος κατασκευής μικρότερος των 5 ετών), όπου η πτώση είναι 14,1%. Επίσης, πτώση παρατηρείται και στον όγκο συναλλαγών, τα τελευταία χρόνια (Διάγραμμα 3). Ο αριθμός (απόλυτος) των συναλλαγών έπεσε από τις 39,7 χιλιάδες το 1^ο τρίμηνο του 2007 σε 7,5 χιλιάδες το 4^ο τρίμηνο του 2011.



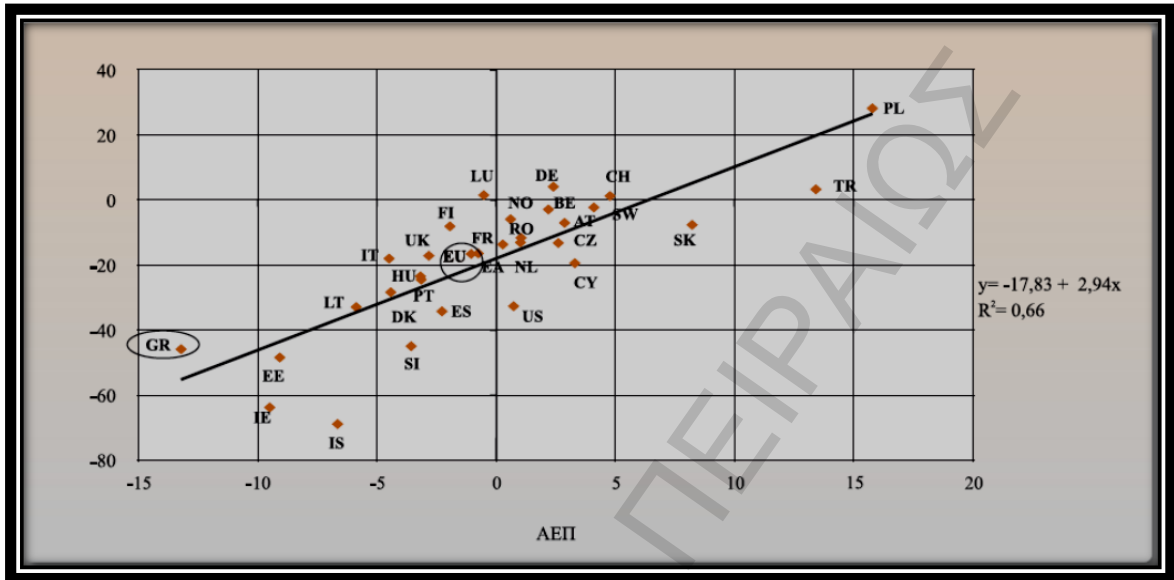
Διάγραμμα 3 - Τιμές και Όγκος Συναλλαγών στην Ελληνική Αγορά Κατοικίας
(Πηγή : ΤτΕ)

Παράλληλα, παρατηρήθηκε σταδιακή στροφή του ενδιαφέροντος των αγοραστών προς πιο μικρές και πιο φθηνές κατασκευές. Συγχρόνως, δημιουργήθηκε μεγάλο απόθεμα αδιάθετων κατοικιών (νέων και παλαιότερων), που όμως δείχνει να έχει σταθεροποιηθεί το 2010 και το 2011 μετά την υποχώρηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Η πτώση των τιμών των ακινήτων σχετίζεται και με την εξέλιξη της οικοδομικής και γενικότερης οικονομικής δραστηριότητας. Μάλιστα, η σχέση μεταξύ τιμών των ακινήτων και οικονομικής δραστηριότητας είναι αμφίδρομη (Χαρδούβελης, 2009). Οι τιμές των ακινήτων επιδρούν θετικά στην οικονομική δραστηριότητα, κυρίως μέσω των νέων επενδύσεων σε κατοικίες (λόγω αύξησης της κερδοφορίας) και της μεγαλύτερης κατανάλωσης (λόγω της αύξησης του πλούτου των νοικοκυριών). Σημαντικό ρόλο στη σχέση αυτή παίζουν και τα θεσμικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας και του χρηματοπιστωτικού συστήματος κάθε χώρας. Αντιστρόφως, η οικονομική δραστηριότητα επιδρά θετικά στις τιμές. Δημιουργείται με άλλα λόγια ένα πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα από την αμφίδρομη αυτή σχέση (είτε θετικά, είτε αρνητικά). Η κρίση που ξεκίνησε το 2008 στην Ελλάδα δημιούργησε φαύλο κύκλο. Βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη και αφήνει τα σημάδια της στην αγορά ακινήτων και κατασκευών, είτε αυτή αποτέλεσε μέρος του προβλήματος είτε όχι.

Στο Διάγραμμα 4, παρουσιάζεται η εξέλιξη των μεγεθών της αγοράς κατοικίας και της οικονομικής δραστηριότητας στις διάφορες ευρωπαϊκές χώρες, στη διάρκεια της κρίσης από το 2007 έως το 2011. Στο διάγραμμα παρατηρούμε πως η εκατοστιαία μεταβολή, σε σταθερές τιμές, των ακαθάριστων επενδύσεων παγίου κεφαλαίου στις κατασκευές, που μετρείται στον κάθετο άξονα, μεταξύ του 2007 και του 2011 ήταν πολύ μεγαλύτερη (σχεδόν τριπλάσια) από την αντίστοιχη μεταβολή του πραγματικού ΑΕΠ, που μετρείται στον οριζόντιο άξονα. Με άλλα λόγια, στη διάρκεια της κρίσης, ο τομέας των κατασκευών επλήγη αναλογικά περισσότερο από ότι η συνολική οικονομία. Στο ίδιο διάγραμμα, η Ελλάδα εμφανίζει τη μεγαλύτερη, σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες, σωρευτική πτώση του ΑΕΠ από το 2007 έως το 2011 (οριζόντιος άξονας). Εμφανίζει συγχρόνως, μια από τις μεγαλύτερες πτώσεις των επενδύσεων στις κατασκευές, όχι όμως τη μεγαλύτερη (κάθετος άξονας). Οι επενδύσεις στις κατασκευές (κατοικίες και μη) κατέγραψαν σωρευτική πτώση 45,8% (σε σταθερές τιμές 2005) την περίοδο 2007-2011, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας. Αυτή η πτώση

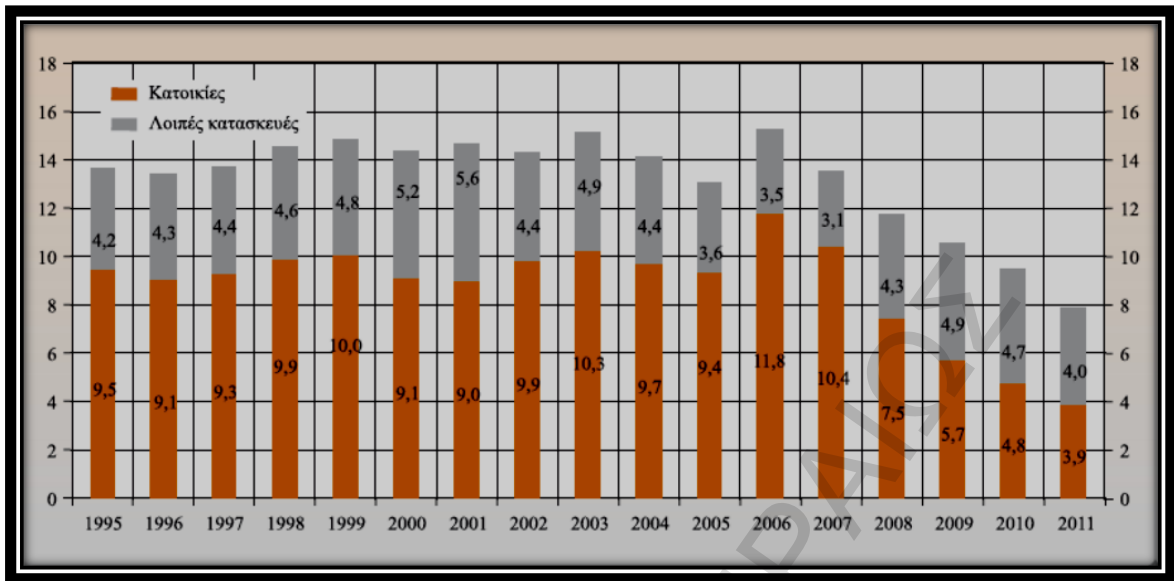
είναι αποτέλεσμα της τεράστιας μείωσης των επενδύσεων σε κατοικίες, που έφθασε το 65,6% σωρευτικά την ίδια περίοδο. Από το διάγραμμα 4, είναι επίσης φανερό ότι την



Διάγραμμα 4 - Μεταβολή των επενδύσεων στις κατασκευές και μεταβολή του ΑΕΠ / Πραγματικές τιμές, εκατοστιαία μεταβολή 2011/2007

(Πηγή : Ευρωπαϊκή Επιτροπή)

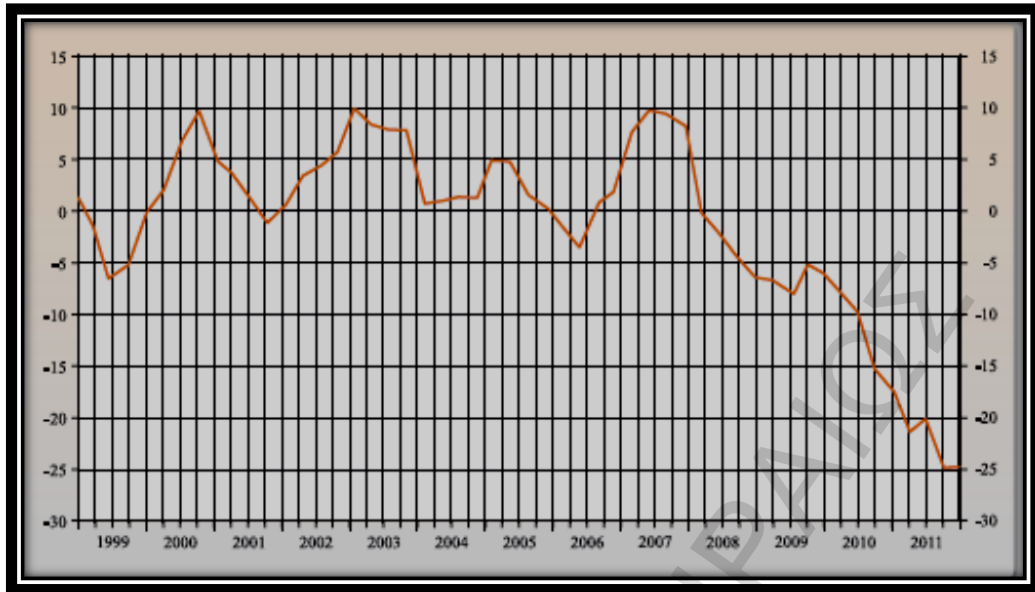
περίοδο 2007-2011, οι επενδύσεις στις κατασκευές μειώθηκαν περισσότερο από ότι το συνολικό ΑΕΠ, στις περισσότερες χώρες, όπως και στην Ελλάδα. Έτσι, οι κατασκευές μειώθηκαν ως ποσοστό του ΑΕΠ, δηλαδή μειώθηκε και η σχετική σημασία τους στο σύνολο της οικονομίας. Για την Ελλάδα, αυτό απεικονίζεται σαφώς στη διαχρονική εξέλιξη των επενδύσεων στις κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ (Διάγραμμα 5). Η πτώση μετά το 2006 οφείλεται κυρίως στην μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες, οι οποίες έφθασαν το 11,8% του ΑΕΠ το 2006 και υποχώρησαν στο 3,9% το 2011, το οποίο ήταν το χαμηλότερο σημείο της τελευταίας δεκαπενταετίας. Οι επενδύσεις σε κατασκευές, πλην των κατοικιών, σημείωσαν και αυτές πτώση, η οποία πτώση όμως ήταν σαφώς πολύ μικρότερη.



Διάγραμμα 5 - Επενδύσεις στις κατασκευές (Ποσοστά % του ΑΕΠ)

(Πηγή : ΤτΕ)

Ενδεικτική της πτώσης των επενδύσεων στις κατασκευές στην Ελλάδα είναι και η πορεία του αριθμού των οικοδομικών αδειών. Τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τον αριθμό των οικοδομικών αδειών δείχνουν μεγάλη πτώση των αδειών για ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα. Οι άδειες αυτές βρίσκονται σε συνεχή πτώση από το 2006, τόσο σε αριθμό όσο και σε εμβαδόν (τετραγωνικά μέτρα) και όγκο (κυβικά μέτρα). Το 2011 η πτώση σε σχέση με το 2010 ήταν ακόμα πιο απότομη : -28,4% ως προς τον αριθμό των αδειών (-10,9% το 2010), -41,4% ως προς τα τετραγωνικά μέτρα (-19,8% το 2010) και -37,7% ως προς τα κυβικά μέτρα (-23,7% το 2010). Η πτώση των επενδύσεων στις κατασκευές, έχει επίσης επιπτώσεις και στην απασχόληση (Διάγραμμα 6). Στην Ελλάδα, η απασχόληση στις κατασκευές βρίσκεται σε ελεύθερη πτώση από τα μέσα του 2007. Σημειώνεται ότι στα μεγέθη αυτά δεν περιλαμβάνονται άτομα που απασχολούνται σε εργασίες σχετικές με τον κλάδο των κατασκευών, όπως π.χ. μεσιτικά γραφεία, τμήματα στεγαστικών δανείων των τραπεζών, δικηγόροι, εταιρείες εξοπλισμού οικιών, κλπ. Η απασχόληση μειώθηκε σωρευτικά κατά 43,2% από το 4^ο τρίμηνο του 2007 έως και το 4^ο τρίμηνο του 2011. Σύμφωνα με την ΕΛ.ΣΤΑΤ., το 4^ο τρίμηνο του 2011 στον τομέα των κατασκευών απασχολούνταν 227 χιλιάδες άτομα. Η απασχόληση στις κατασκευές ως ποσοστό της συνολικής απασχόλησης βρίσκεται στο 5,8% (4^ο τρίμηνο του 2011) σε σύγκριση με το 8,8% όπου βρισκόταν το 4^ο τρίμηνο του 2007.



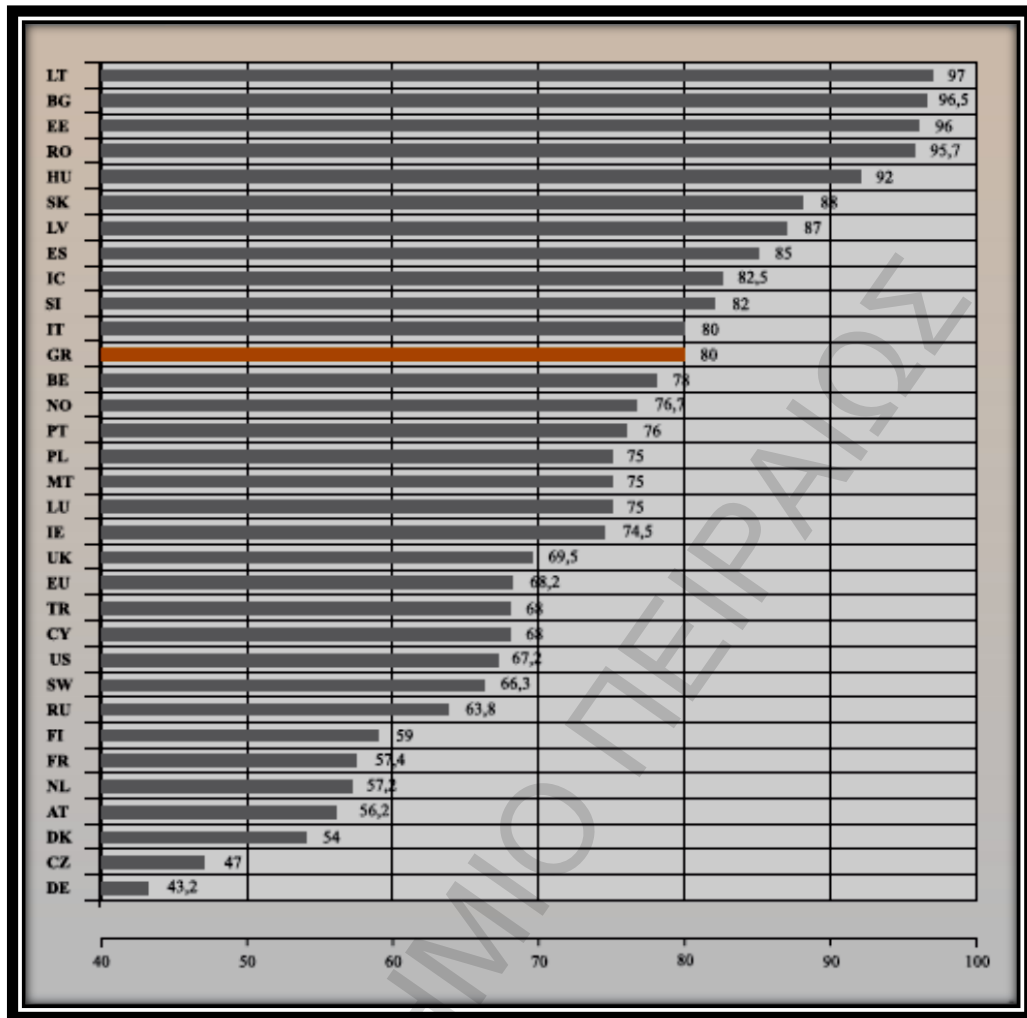
Διάγραμμα 6 - Απασχόληση στις κατασκευές / Ετήσια εκατοστιαία μεταβολή, 1999 α' τρ. - 2011 δ' τρ.

(Πηγή : ΕΛ.ΣΤΑΤ.)

5.2 Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά

5.2.1 Ιδιοκατοίκηση

Ένα από τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά της Ελληνικής αγοράς κατοικίας είναι το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Στην Ελλάδα το 80% των κατοικιών είναι ιδιόκτητες (Διάγραμμα 7). Σύμφωνα με στοιχεία από τις έρευνες EU-SILC της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, στην Ελλάδα το 2010 το 77,2% του πληθυσμού κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο. Εξ αυτών το 77,4% (59,8% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητο ακίνητο το οποίο δεν βαρύνεται με κάποια υποθήκη ή δάνειο. Το υπόλοιπο 22,6% (ή 17,5% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία, η οποία δεν βαρύνεται με κάποιο δάνειο. Το 22,8% του συνολικού πληθυσμού κατοικεί σε ακίνητο για το οποίο καταβάλλει κάποιας μορφής ενοίκιο.



Διάγραμμα 7 - Ιδιοκατοίκηση (Ως ποσοστό % του αριθμού των κατοικιών)

Σημείωση : Τα στοιχεία για κάθε χώρα αφορούν διαφορετικά έτη

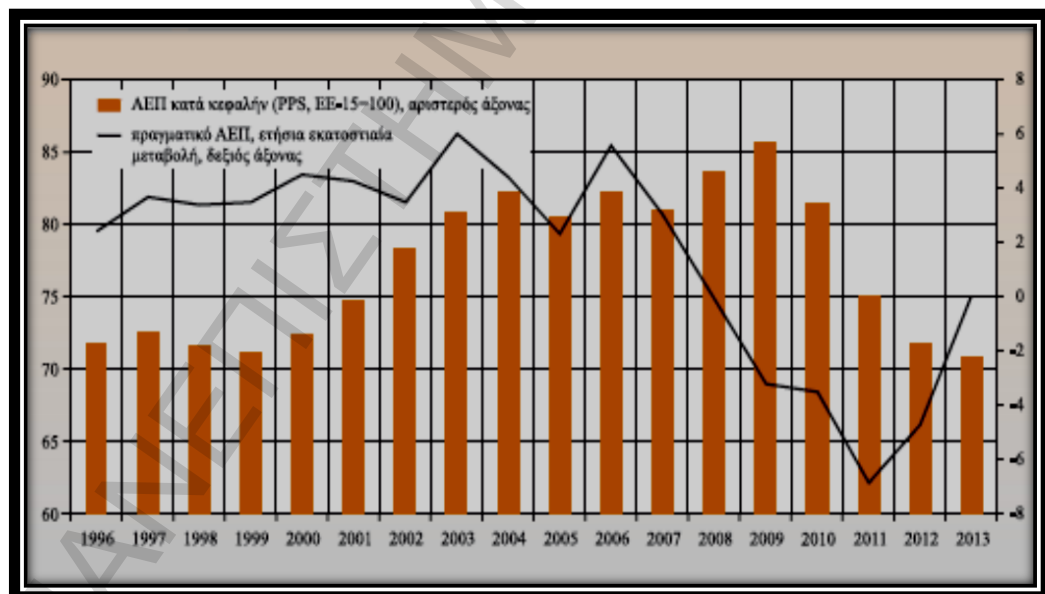
(Πηγή : European Mortgage Federation)

Τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα είναι παρόμοια με τις χώρες της Ανατολικής και Νότιας Ευρώπης, για διαφορετικούς όμως λόγους. Στην Ανατολική Ευρώπη, τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι κληρονομιά των πρώην κομμουνιστικών καθεστώτων (εργατικές κατοικίες, κλπ.), ενώ στη Νότια Ευρώπη τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι θέμα ιδιοσυγκρασίας και κουλτούρας, αλλά εξαρτώνται και από έναν άλλο σημαντικό παράγοντα. Ιστορικά, τα ακίνητα θεωρούνται στην Ελλάδα ως μια ασφαλή επένδυση, που παρέχει προστασία από τον πληθωρισμό και τις διάφορες πολιτικές και οικονομικές κρίσεις. Συγχρόνως, τουλάχιστον μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1990, δεν υπήρχαν επαρκώς ανεπτυγμένες χρηματοοικονομικές αγορές,

ώστε να υπάρχουν αξιόπιστες εναλλακτικές επενδυτικές επιλογές. Το συμπέρασμα αυτό υποστηρίζεται και από τα αποτελέσματα πανελλαδικής έρευνας που είχε διενεργήσει η Eurobank το 2005 σε δείγμα 1400 νοικοκυριών. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα, οι Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων τα θεωρούσαν ασφαλή επένδυση, είναι μακροπρόθεσμοι επενδυτές και διστάζουν να πωλήσουν, ακόμα και αν θεωρούν τις τιμές υψηλές. Ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα εμφανίζεται μικρός σε σχέση με άλλες αγορές.

5.2.2 Διαθέσιμο Εισόδημα και Οικονομική Ανάπτυξη

Η ελληνική οικονομία γνώρισε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 μέχρι και το 2007 (Διάγραμμα 8). Οι ρυθμοί αυτοί ήταν υψηλότεροι των ευρωπαϊκών. Η ελληνική οικονομία αναπτυσσόταν με πραγματικούς ρυθμούς, κατά μέσον όρο, 3,8% την περίοδο 1996-2007, όταν ο μέσος όρος στην ζώνη του ευρώ ήταν



Διάγραμμα 8 - Ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης και σύγκλιση βιοτικού επιπέδου στην Ελλάδα

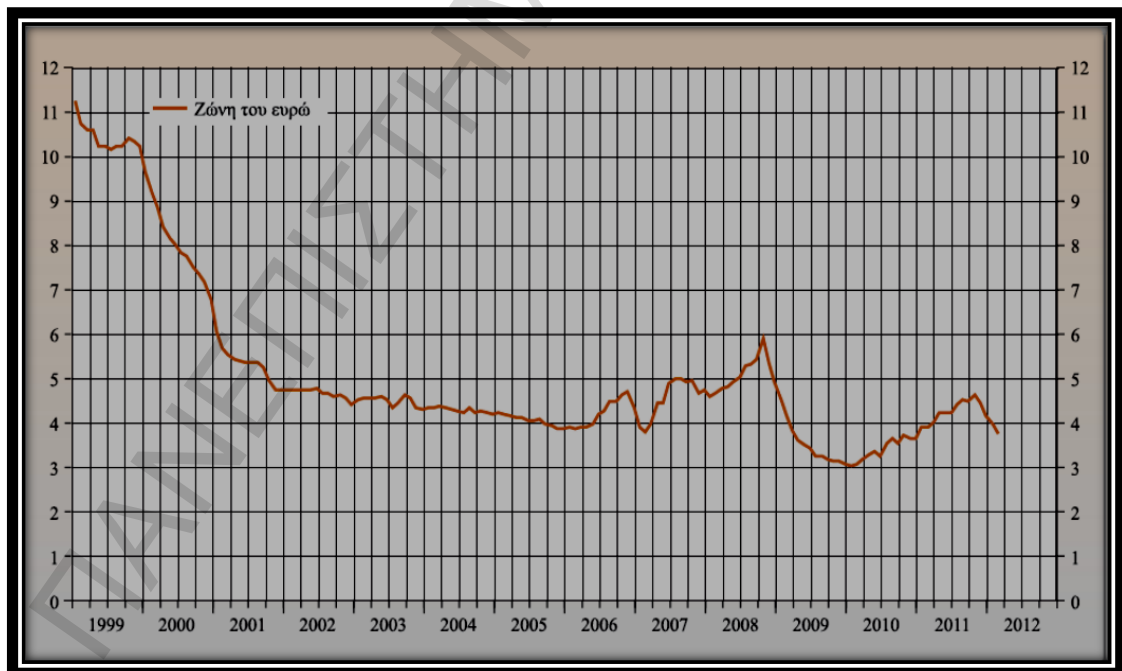
Σημείωση : Τα στοιχεία για το 2012 και το 2013 αποτελούν προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής

(Πηγή : Ευρωπαϊκή Επιτροπή)

2,3%. Φυσική συνέπεια ήταν η σύγκλιση του βιοτικού επιπέδου της Ελλάδας με το μέσο όρο της (παλαιάς) ΕΕ-15, τάση φυσικά που έχει ήδη αντιστραφεί. Όταν αυξάνεται το ΑΕΠ, αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα, γεγονός που οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης για τα ακίνητα και αύξησης της τιμής τους. Εμπειρικές έρευνες (McCarthy and Peach, 2004, Menn, 2002, Annett,2005) έχουν δείξει ότι μια αύξηση κατά 1% του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος συνεπάγεται αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 0,7% στη ζώνη του ευρώ (3,2% και 2,5%, αντίστοιχα σε ΗΠΑ και Ηνωμένο Βασίλειο). Φυσικά, τα αποτελέσματα αυτά διαφέρουν από μελέτη σε μελέτη και ανάλογα με την εξεταζόμενη περίοδο και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιούν.

5.2.3 Επιτόκια και Πιστωτική Επέκταση

Σημαντικό επίσης ρόλο για την αγορά κατοικίας στην Ελλάδα έπαιξε η πιστωτική επέκταση. Τα επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια σε νοικοκυριά αποκλιμακώθηκαν με ταχείς ρυθμούς στη δεκαετία του '90 και παρέμειναν σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα όλη την πρώτη δεκαετία του 21ου αιώνα (Διάγραμμα 9). Τον Ιανουάριο του 2010 έπεσαν



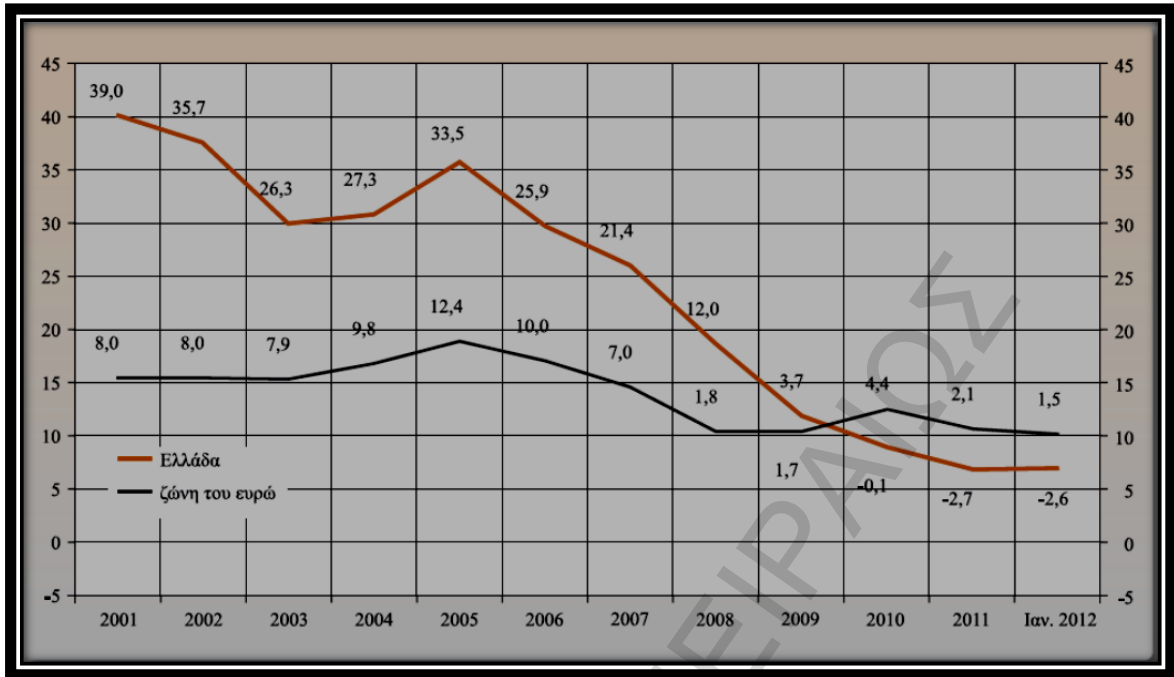
Διάγραμμα 9 - Επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα (Εκατοστιαίες Μονάδες)

(Πηγή : ΤτΕ)

στο ιστορικά χαμηλό επίπεδο του 3,05%. Ακολούθησε μια ανοδική περίοδος, με τα επιτόκια να βρίσκονται στο 3,77% το Φεβρουάριο του 2012. Η μείωση αυτή των επιτοκίων οφείλεται κυρίως στη σταδιακή απελευθέρωση της ελληνικής τραπεζικής αγοράς τη δεκαετία του '90, στον έντονο ανταγωνισμό που αναπτύχθηκε μεταξύ των τραπεζών, στην αποκλιμάκωση του κόστους του χρήματος εξαιτίας της πορείας εισόδου στην ΟΝΕ και της τελικής επιτυχίας αυτής, στη συγκράτηση του πληθωρισμού και φυσικά στη διεθνή συγκυρία, που χαρακτηριζόταν από παγκόσμια ανάπτυξη, υψηλή ρευστότητα και χαμηλά επιτόκια.

Η πιστωτική επέκταση, όσον αφορά την πλευρά της προσφοράς, ήταν θεαματική την ίδια περίοδο για τους ίδιους λόγους με την αποκλιμάκωση των επιτοκίων. Τα χαμηλότερα επιτόκια, σε συνδυασμό με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, δημιούργησαν παράλληλα και υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια. Η αύξηση της ζήτησης ήταν και αποτέλεσμα της προτίμησης των νοικοκυριών να επενδύουν τις αποταμιεύσεις τους σε ακίνητα ως τη διαχρονικά πιο ασφαλή μορφή επένδυσης, αλλά και της προτίμησής τους για ιδιοκατοίκηση. Τα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα αυξήθηκαν με υψηλούς ρυθμούς την τελευταία δεκαετία, πολύ υψηλότερους από αυτούς της ζώνης του ευρώ, λόγω και του χαμηλότερου επιπέδου εκκίνησης (Διάγραμμα 10). Εξαιτίας της πρωτοφανούς ύφεσης και της δημοσιονομικής κρίσης στην Ελλάδα, τα τελευταία δύο χρόνια η ζήτηση στεγαστικών δανείων έπεσε, αλλά η πτώση ήταν μικρότερη του αναμενόμενου. Η μείωση ξεκίνησε στα μέσα του 2010 (-0,09% ετησίως). Το 2011 τα στοιχεία δείχνουν αύξηση του ρυθμού απομόχλευσης (-2,7% ετησίως). Αυτή η τάση οφείλεται τόσο, από την πλευρά της ζήτησης, στην απροθυμία των νοικοκυριών να προχωρήσουν, σε αυτές τις συνθήκες αβεβαιότητας, στην αγορά κατοικίας, όσο και από την πλευρά της προσφοράς, στην αυστηροποίηση των πιστωτικών κριτηρίων που χρησιμοποιούν οι τράπεζες για τη χορήγηση δανείων και στους περιορισμούς ρευστότητας που αντιμετωπίζουν.

Η αύξηση της στεγαστικής πίστης ήταν μεγάλη. Τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων το 2000 ήταν 11,2 δισ. ευρώ (8,2% του ΑΕΠ) και το 2011 έφθασαν τα 78 δισ. ευρώ (36,2% του ΑΕΠ). Στη ζώνη του ευρώ αντιστοίχως το 2000 τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων ήταν 1.875,8 δισ. ευρώ (28,5% του ΑΕΠ) και το 2011 είχαν φθάσει τα 3.784,3 δισ. ευρώ (40,1% του ΑΕΠ). Ουσιαστικά η Ελλάδα έχει πλέον συγκλίνει με τη ζώνη του ευρώ.



Διάγραμμα 10 - Ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης στην Ελλάδα και στη ζώνη του ευρώ / Στεγαστικά δάνεια, ετήσια εκατοστιαία μεταβολή

(Πηγή : ΤτΕ, ΕΚΤ)

5.2.4 Λόγος Τιμών προς Ενοίκια

Η εξέλιξη του εισοδήματος των νοικοκυριών και των διαθέσιμων πιστώσεων υποστήριξε την άνοδο των τιμών των ακινήτων. Το ερώτημα είναι αν η άνοδος αυτή ήταν μεγαλύτερη από ότι δικαιολογούσαν τα θεμελιώδη μεγέθη της ελληνικής οικονομίας, αν δηλαδή επρόκειτο για τη δημιουργία μιας "φούσκας" στην ελληνική αγορά ακινήτων. Πολλοί χρησιμοποιούν το δείκτη τιμών κατοικιών προς ενοίκια για να εξετάσουν αν οι τιμές εξελίσσονται ομαλά με την πάροδο του χρόνου (Μαλλιάρόπουλος, 2007). Τα ενοίκια περιγράφουν τη μικτή ετήσια απόδοση μιας επένδυσης σε κατοικίες και κατά συνέπεια η διαχρονική πρόοδος των ενοικίων επιδρά και στη πρόοδο των τιμών.

Τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τα ενοίκια στην Ελλάδα δείχνουν ότι κατά τη διάρκεια της κρίσης αυτά συνέχισαν να αυξάνονται, αν και με βραδύτερο ρυθμό σε σχέση με την περίοδο πριν τη κρίση. Το 2008 αυξήθηκαν κατά 3,9%, το 2009 κατά 3,6% και το 2010

κατά 2,4%. Το 2011 τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 0,8%, αλλά τους τελευταίους μήνες του έτους άρχισαν να μειώνονται και το Φεβρουάριο του 2012 μειώνονταν κατά 0,5% ετησίως. Ο δείκτης τιμών κατοικίας προς ενοίκια για την Ελλάδα σημείωσε σημαντική άνοδο μέχρι το 2002 και έδειξε να σταθεροποιείται μέχρι το 2004, οπότε και κινήθηκε εκ νέου ανοδικά. Από τις αρχές του 2009 βρίσκεται σε πτώση και το 4^ο τρίμηνο του 2011 είχε φθάσει στα επίπεδα του τέλους του 2000. Η πορεία του δείκτη δεν δίνει ξεκάθαρη απάντηση. Κάποιες εμπειρικές μελέτες (Συμιγιάννης και Χονδρογιάννης, 2009, Μαλλιαρόπουλος, 2007, Brissimis and Vlassopoulos, 2009) έχουν δείξει ότι σε γενικές γραμμές οι εξελίξεις ως προς τις τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν με βάση τα θεμελιώδη μεγέθη της αναπτυσσόμενης ελληνικής οικονομίας και δεν υπήρξε σημαντική υπερτίμηση.

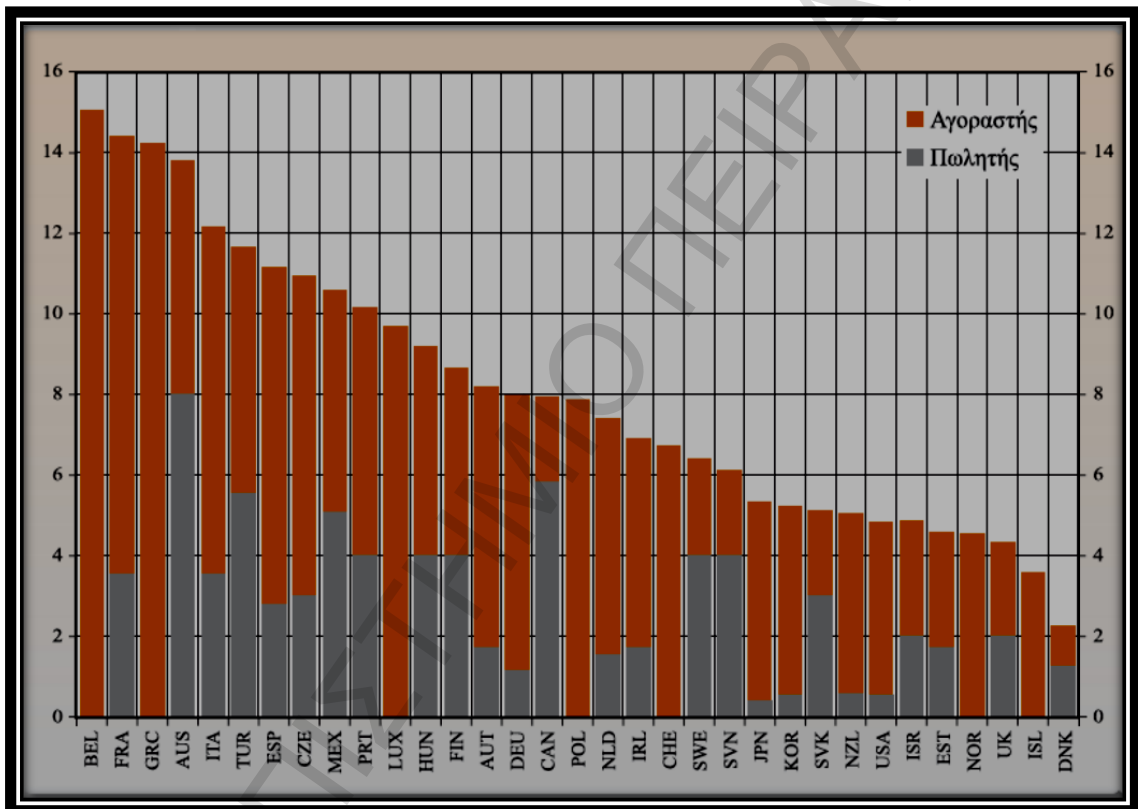
5.2.5 Πιεσμένα Ελληνικά Νοικοκυριά

Ένας παράγοντας που επιδρά στην ελληνική αγορά κατοικίας, η εξέλιξη του οποίου αποτελεί και ανησυχητικό προμήνυμα για το μέλλον της αγοράς, είναι οι εισοδηματικές αντοχές των ελληνικών νοικοκυριών. Οι Έλληνες δαπανούν πολλά για το σπίτι τους και αν το βιοτικό τους επίπεδο παραμείνει πιεσμένο από την κρίση, η κατανάλωση αυτή θα παραμείνει συρρικνωμένη. Τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία από την έρευνα εισοδήματος και συνθηκών διαβίωσης των νοικοκυριών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EU-SILC) για το έτος 2010 δείχνουν ότι το 18,1% του συνολικού πληθυσμού της χώρας ζούσε σε νοικοκυριά που δαπανούσαν 40% ή περισσότερο του εισοδήματός τους για έξοδα σχετικά με την κατοικία (στεγαστικό δάνειο, ενοίκιο, επισκευές, ρεύμα, νερό, κλπ). Το ποσοστό αυτό είναι το δεύτερο υψηλότερο στην ΕΕ-27.

Το ποσοστό αυτό για την Ελλάδα κατανέμεται σε 5,5% για το μη φτωχό πληθυσμό και 67,7% για το φτωχό. Επίσης το ποσοστό είναι μεγαλύτερο για αυτούς που ενοικιάζουν κατοικία (52%) παρά για αυτούς που έχουν λάβει στεγαστικό δάνειο (11,2%). Είναι χαρακτηριστικό ότι ένα μεγαλύτερο ποσοστό από το 18,1%, το 32,4% του συνολικού πληθυσμού, δηλώνει ότι επιβαρύνεται σε μεγάλο βαθμό από τις συνολικές δαπάνες στέγασης. Τα στοιχεία είναι παρόμοια και για το 2009 και αποτελούν ένδειξη ότι τα ελληνικά νοικοκυριά δεν έχουν πολλά περιθώρια περαιτέρω δαπάνης για στέγαση.

5.2.6 Υψηλό Κόστος Συναλλαγών

Ένα ακόμη ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς κατοικίας είναι το ιδιαίτερα υψηλό κόστος των συναλλαγών. Το 2009 η Ελλάδα είχε το τρίτο υψηλότερο κόστος συναλλαγών μεταξύ των χωρών του ΟΟΣΑ. Το κόστος αυτό επιβάρυνε κατά κανόνα εξολοκλήρου τον αγοραστή.



Διάγραμμα 11 - Κόστος συναλλαγών για την αγορά ακινήτου (Ποσοστό % επί της αξίας του ακινήτου, 2009, χώρες ΟΟΣΑ)

Πηγή : Johansson, A. (2011), "Housing Policies in OECD Countries : Survey-based Data and Implications", OECD Economics Department Working Papers

Τα τελευταία τρία έτη η φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας αυξήθηκε σημαντικά, ενώ μεγάλη είναι η αβεβαιότητα για τυχόν μελλοντικά μέτρα που θα αφορούν την αγορά ακινήτων, όπως η αύξηση αντικειμενικών αξιών, οι οποίες συνδέονται άμεσα με το κόστος μεταβίβασης (συμβολαιογραφικά έξοδα, έξοδα

δικηγόρων, κλπ). Η μείωση του κόστους των συναλλαγών θα βοηθούσε στην αύξηση του όγκου τους. Ο εξορθολογισμός και η απλούστευση του φορολογικού πλαισίου που αφορά την αγορά ακινήτων αποτελούν κρίσιμα ζητήματα για το μέλλον της.

5.2.7 Ανταγωνιστικότητα

Η αγορά ακινήτων δεν είναι ανεπηρέαστη από τα προβλήματα της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας. Η επιχειρηματική δραστηριότητα, εμπορική και επενδυτική, αντιμετωπίζει αρκετά εμπόδια. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Παγκόσμιας Τράπεζας για το 2011, η Ελλάδα καταλαμβάνει μια από τις χαμηλότερες θέσεις στους δείκτες που αφορούν την αγορά ακινήτων (Πίνακας 1). Σύμφωνα με την έρευνα, το 2011 η Ελλάδα κατατασσόταν 41η ανάμεσα σε 183 χώρες όσον αφορά τις διαδικασίες έκδοσης κατασκευαστικών αδειών (για την οικοδόμηση μιας αποθήκης), 77η όσον αφορά τη σύνδεση με το ηλεκτρικό δίκτυο και 150η όσον αφορά τις διαδικασίες καταγραφής της αλλαγής ιδιοκτησίας.

Πίνακας 1 - Δείκτες Ανταγωνιστικότητας "Doing Business 2012"

Πηγή : Παγκόσμια Τράπεζα

	Ελλάδα	Γερμανία	Ιρλανδία	Πορτογαλία	ΗΠΑ
	Αδειοδότηση κατασκευής (Dealing with Construction Permits)				
Κατάταξη (183 χώρες)	41	15	27	97	17
Διαδικασίες (αριθμός)	14	9	10	14	15
Χρόνος (ημέρες)	169	97	141	255	26
Κόστος (% κατά κεφαλήν εισοδήματος)	3,4	49,7	33,1	47,2	12,8
	Ηλεκτροδότηση (Getting Electricity)				
Κατάταξη (183 χώρες)	77	2	90	34	17
Διαδικασίες (αριθμός)	6	3	5	5	4
Χρόνος (ημέρες)	77	17	205	64	68
Κόστος (% κατά κεφαλήν εισοδήματος)	59,2	9,9	91,1	54,6	16,8
	Καταγραφή περιουσίας (Registering Property)				
Κατάταξη (183 χώρες)	150	77	81	31	16
Διαδικασίες (αριθμός)	11	5	5	1	4
Χρόνος (ημέρες)	18	40	38	1	12
Κόστος (% κατά κεφαλήν εισοδήματος)	12,0	5,2	6,5	7,3	0,8

5.3 Αιτίες της Ύφεσης στην Ελληνική Αγορά Κατοικίας

Από τα όσα έχουν αναφερθεί στο παρόν κεφάλαιο, γίνεται εύκολα αντιληπτό από τον καθένα, πως η ελληνική αγορά κατοικίας βρίσκεται τα τελευταία χρόνια σε δεινή ύφεση. Οι βασικότερες αιτίες της σημερινής δυσχερούς κατάστασης για την αγορά κατοικίας στη χώρα μας είναι οι εξής :

- Σήμερα, το σύνολο της ελληνικής οικονομίας βρίσκεται σε μία παρατεταμένη ύφεση, άρα και οι επιμέρους οικονομικοί κλάδοι επηρεάζονται αρνητικά, από τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί
- Πριν από τη περίοδο της οικονομικής κρίσης, οι τράπεζες χορηγούσαν στεγαστικά δάνεια που υπερέβαιναν (σε σημαντικό αριθμό περιπτώσεων) το 100% της αξίας του ακινήτου και ταυτόχρονα προσημείωναν/υποθήκευαν τον υποκείμενο τίτλο του στεγαστικού δανείου, δηλαδή το ίδιο το ακίνητο. Κατά τη διάρκεια της κρίσης, η αποκλιμάκωση των τιμών στα οικιστικά ακίνητα οδήγησε στο γνωστό στη βιβλιογραφία ως φαινόμενο "negative equity", με αποτέλεσμα τη συσσώρευση ακινήτων προς πλειστηριασμό στις τράπεζες. Επιπλέον, οι επιπτώσεις της δημοσιονομικής κρίσης για το εγχώριο χρηματοπιστωτικό σύστημα (έλλειψη ρευστότητας) έχουν καταστήσει τις τράπεζες πιο προσεκτικές και πιο επιφυλακτικές ως προς τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, καθώς αυτές συχνά ζητούν πρόσθετες εγγυήσεις προκειμένου να χορηγήσουν νέα στεγαστικά δάνεια. Παράγοντες της τραπεζικής αγοράς αναφέρουν ότι πλέον 8 στις 10 αιτήσεις για στεγαστικά δάνεια δεν τυγχάνουν έγκρισης, ακόμα και αν αυτές συνοδεύονται από παροχή εγγυήσεων.

Η εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων από τις ελληνικές τράπεζες ως προς τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων σε περίοδο δημοσιονομικής προσαρμογής και απομόχλευση της οικονομίας αναπόφευκτα περιορίζει τα διαθέσιμα κεφάλαια προς τους υποψήφιους αγοραστές ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, η χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας, μέσω των στεγαστικών δανείων που χορηγούν οι τράπεζες, διαρκώς συρρικνώνεται. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για την τραπεζική χρηματοδότηση του εγχώριου ιδιωτικού τομέα (Πίνακας 2), η πιστωτική επέκταση ως προς τη στεγαστική πίστη επιβραδύνθηκε με ρυθμό 3,4% τον Απρίλιο του 2012. Το ποσοστό αυτό ήταν αρνητικό για ολόκληρο το έτος 2011

και το Δεκέμβριο του 2010 (-0,4%), αλλά θετικό τους προηγούμενους μήνες του 2010 και τα προηγούμενα έτη (3,7% το Δεκέμβριο του 2009, 11,5% το Δεκέμβριο του 2008, 21,9% το Δεκέμβριο του 2007, 26,3% το Δεκέμβριο του 2006 και 33% το Δεκέμβριο του 2005). Με άλλα λόγια, η χρηματοδότηση από

Πίνακας 2 - Τραπεζική χρηματοδότηση του εγχώριου ιδιωτικού τομέα : πιστωτική επέκταση ως προς τη στεγαστική πίστη (Εκατοστιαίες μονάδες)

Πηγή : ΤτΕ

Μήνες	2012	2011	2010
Ιανουάριος	-3,1	-0,7	
Φεβρουάριος	-3,2	-1,1	
Μάρτιος	-3,4	-1,3	
Απρίλιος	-3,4	-1,5	
Μάιος		-1,7	
Ιούνιος		-1,7	
Ιούλιος		-2,1	1,9
Αύγουστος		-2,1	1,6
Σεπτέμβριος		-2,1	1,0
Οκτώβριος		-2,4	0,7
Νοέμβριος		-2,7	0,3
Δεκέμβριος		-2,9	-0,4

τις τράπεζες έχει συρρικνωθεί σημαντικά και από ρυθμό αύξησης των στεγαστικών δανείων κατά 33% πριν 7 χρόνια, σήμερα μειώνεται με ρυθμό 3,4%. Τέλος, η καθαρή ροή των στεγαστικών δανείων ήταν αρνητική κατά 237 εκ. ευρώ τον Απρίλιο του 2012, 217 εκ. ευρώ το Μάρτιο, 240 εκ. ευρώ το Φεβρουάριο και 342 εκ. ευρώ τον Ιανουάριο του 2012.

- Παρουσιάζεται έλλειψη αγοραστικού ενδιαφέροντος από την πλευρά των νοικοκυριών και σημαντική μείωση της ζήτησης νεόδμητων διαμερισμάτων, λόγω της αυξημένης αβεβαιότητας για την απασχόληση των νοικοκυριών και τα μελλοντικά τους εισοδήματα.
- Η προσφορά ακινήτων προσαρμόζεται στα δεδομένα της φάσης στην οποία βρίσκεται ο κύκλος της κτηματαγοράς

- Το φορολογικό περιβάλλον, όπως έχει διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια (επιβολή του έκτακτου ειδικού τέλους ηλεκτροδοτημένων δομημένων επιφανειών, μείωση του αφορολογήτου για την αγορά πρώτης κατοικίας, επικείμενη αύξηση των αντικειμενικών αξιών με στόχο την αύξηση των φορολογικών εσόδων από τις μεταβιβάσεις ακινήτων, κλπ) αναμένεται να επιφέρει πρόσθετη επιβάρυνση των επενδύσεων σε ακίνητα και δημιουργεί συνθήκες περαιτέρω μείωσης του αγοραστικού ενδιαφέροντος για κατοικίες. Ειδικότερα για της μεγάλης επιφάνειας κατοικίες με υψηλή αντικειμενική αξία, παρατηρείται αδυναμία των νοικοκυριών να τις συντηρήσουν, λόγω της υψηλής φορολογικής επιβάρυνσης του ακινήτου, η οποία έρχεται να προστεθεί στην ήδη υψηλή φορολογική επιβάρυνση του εισοδήματος των νοικοκυριών.
- Η αγορά κατοικίας πλήττεται επίσης από το γεγονός ότι υπάρχει έλλειψη δημοπράτησης νέων έργων υποδομής, λόγω της συνεχούς συρρίκνωσης του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) που παρατηρείται τόσο από χρονιά σε χρονιά, όσο και εντός του ίδιου δημοσιονομικού έτους. Είναι χαρακτηριστικό πως το 2011, το ύψος του ΠΔΕ είχε αρχικά προσδιοριστεί στα 8,5 δισ. ευρώ, όμως συρρικνώθηκε στο τέλος του έτους στα 6,6 δισ. ευρώ, προκειμένου να επιτευχθεί ο ετήσιος στόχος της μείωσης του δημοσιονομικού ελλείμματος.
- Εκκρεμούν οφειλές του δημοσίου (περίπου 2,5 δισ. ευρώ) προς κατασκευαστικές και εργοληπτικές επιχειρήσεις, που απορρέουν από τις εργολαβικές συμβάσεις που έχουν υπογραφεί για διάφορα δημόσια έργα, πολλά εκ των οποίων έχουν ήδη κατασκευαστεί και παραδοθεί.
- Είναι γνωστά τα προβλήματα που έχουν προκληθεί, με αρνητικές συνέπειες για την απασχόληση και γενικότερα τη μεγέθυνση της ελληνικής οικονομίας, από τις κατά καιρούς αποφάσεις της ελληνικής δικαιοσύνης για μεγάλα κατασκευαστικά έργα, τα οποία ήδη έχουν ξεκινήσει ή πολλές φορές έχουν ολοκληρωθεί. Θα ήταν πιο γόνιμο επομένως, όταν αυτό είναι εφικτό, όταν πρόκειται για μεγάλες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων, να καλείται η ελληνική δικαιοσύνη να γνωμοδοτήσει εκ των προτέρων και εγκαίρως για τις διάφορες αδειοδοτήσεις (π.χ. περιβαλλοντικών όρων), ώστε οι απαιτούμενες διορθώσεις να γίνονται άμεσα και μην υπάρχει κωλυσιεργία (ή προσωρινή παύση) στην πορεία εκτέλεσης του έργου.

- Τέλος, σημαντικός παράγοντας για την ύφεση της αγοράς κατοικίας στη χώρα μας, η σημασία του οποίου δεν θα πρέπει να υποβαθμίζεται, είναι η κακή ψυχολογία που επικρατεί τα τελευταία χρόνια στην αγορά ακινήτων. Αυτή έχει επηρεαστεί από το φόβο μιας πιθανούς εντονότερης ύφεσης, η οποία θα οδηγούσε σε αύξηση της ανεργίας και σε περαιτέρω συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας.

5.4 Προοπτικές Ανάπτυξης της Ελληνικής Αγοράς Κατοικίας

Η αγορά ακινήτων αποτέλεσε για πολλά χρόνια έναν από τους πυλώνες της ελληνικής οικονομίας. Η οικονομική κρίση που μαστίζει σήμερα τη χώρα μας, έχει επηρεάσει σημαντικά τον κλάδο των ακινήτων και τον έχει συρρικνώσει σε σημαντικό βαθμό, οδηγώντας έτσι την ανεργία, στον συγκεκριμένο κλάδο, αλλά και γενικά, σε εκρηκτικά ποσοστά. Ωστόσο, η σπουδαιότητα αυτού του κλάδου για την οικονομία της χώρας είναι τεράστια και είναι βέβαιο πως δεν πρέπει να αφηθεί στη τύχη του. Η ανάταξη στον κλάδο των ακινήτων (και γενικότερα των κατασκευών) θα δημιουργήσει συνθήκες για επιστροφή της χώρας σε τροχιά ανάπτυξης, θα βελτιώσει τα οικονομικά μεγέθη και θα δημιουργήσει χιλιάδες, άμεσες και έμμεσες, θέσεις εργασίας. Για να πραγματοποιηθεί όμως αυτή η ανάταξη, χρειάζεται ένας προσεκτικός και λεπτομερής σχεδιασμός, ο οποίος θα λάβει υπόψη τα λάθη του παρελθόντος που συρρίκνωσαν τον κλάδο των ακινήτων και θα φροντίσει, όχι απλώς να τα αποφύγει, αλλά και να δημιουργήσει νέες συνθήκες υγιούς ανάπτυξης του κλάδου.

Οι βασικότερες πρωτοβουλίες, που πρέπει να ληφθούν, με σκοπό την επικείμενη αναθέρμανση της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα είναι οι εξής :

1. Σταθερή οικονομική πολιτική για την αγορά ακινήτων.

Δυστυχώς, τα τελευταία χρόνια, οι οικονομικές αρχές της χώρας χάραξαν μια πολιτική για την αγορά ακινήτων, η οποία χαρακτηρίζεται από μια μόνο λέξη : αβεβαιότητα. Ο εν δυνάμει επενδυτής στην αγορά ακινήτων είχε να αντιμετωπίσει πολλές δυσμενείς

συνθήκες : συχνότατες αλλαγές στη φορολογία, επιβολή ειδικών φόρων και τελών, έκτακτες εισφορές, κλπ. Η απλουστευμένη άποψη "...φορολογούμε τα ακίνητα, γιατί έχουμε άμεση αύξηση των εσόδων του κράτους", οδήγησε όχι μόνο στη μείωση των αναμενόμενων εσόδων, αλλά και στην δεινή ύφεση του κλάδου. Μόνο ένα σταθερό, λογικό και ορθολογικό φορολογικό πλαίσιο, σχετικά με τα ακίνητα, θα αναθερμάνει την αγορά, θα προσελκύσει νέους επενδυτές και θα δώσει ώθηση στον κλάδο. Είναι γεγονός, ότι οι δύσκολες οικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν στη χώρα, επέβαλλαν πολλά από αυτά τα φορολογικά μέτρα, που σχετίζονται με τα ακίνητα, αλλά δυστυχώς τα αποτελέσματα δεν υπήρξαν θετικά (ούτε για το κράτος, ούτε για τους επενδυτές).

Στα πλαίσια, του σχεδιασμού της φορολογικής πολιτικής για τα ακίνητα, ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδας, στην έκθεση του για το 2011 (Απρίλιος 2012) προτείνει μεταξύ των άλλων τα εξής :

- Μείωση των συντελεστών του φόρου μεταβίβασης
- Κατάργηση και ενοποίηση φόρων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία
- Η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων θα πρέπει να γίνει με τέτοιο τρόπο, ώστε να ληφθεί υπόψη η μεταβολή στις εμπορικές αξίες των ακινήτων, από το 2007 μέχρι σήμερα και όχι απλά με μια εκατοστιαία μεταβολή όλων των αντικειμενικών αξιών, που ισχύουν σήμερα

2. Ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η Ελλάδα αποτελεί τη μοναδική χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης που δεν έχει ολοκληρωμένο Εθνικό Κτηματολόγιο. Τα τελευταία χρόνια, προχώρησαν κάποιες μελέτες κτηματογράφησης σε όλη τη χώρα, αλλά ακόμη χρειάζεται πολύ δουλειά για την ολοκλήρωση του έργου και τη λειτουργία σε ολόκληρη την ελληνική επικράτεια. Η περιορισμένη χρήση του Εθνικού Κτηματολογίου στη χώρα δημιουργεί σωρεία προβλημάτων, λόγω έλλειψης μιας βάσης δεδομένων με κατοχυρωμένα επίσημα στοιχεία για την ιδιοκτησία των ακινήτων. Τα προβλήματα που δημιουργούνται είναι κατ' αρχήν νομικής φύσης. Πιο συγκεκριμένα, οι ιδιοκτησίες δεν κατοχυρώνονται οριστικά, υπάρχει ασάφεια ως προς τη κυριότητα και οι τίτλοι ιδιοκτησίας δεν είναι εγγυημένοι. Επιπλέον, δημιουργούνται και πρακτικά προβλήματα, καθώς οι διαδικασίες

μεταβιβάσεων ακινήτων δυσχεραίνονται και γίνονται χρονοβόρες και δαπανηρές. Τελικά, η έλλειψη ολοκληρωμένου Εθνικού Κτηματολογίου προκαλεί κωλυσιεργία και πιθανόν αναστολή των επενδυτικών αποφάσεων στον τομέα των ακινήτων, από τους ενδιαφερόμενους φορείς. Η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου θα διασφαλίσει ότι δεν θα υπάρχουν άγνωστοι ιδιοκτήτες ακινήτων, θα συμβάλλει στη διαφάνεια, θα διευκολύνει τις διαδικασίες απαλλοτριώσεων και αποζημιώσεων, θα δώσει λύση στο πρόβλημα της καταπάτησης των δημόσιων εκτάσεων και θα βοηθήσει ουσιαστικά στην ανάκαμψη του κλάδου των ακινήτων.

3. Αποπληρωμή των οφειλών του κράτους προς τις κατασκευαστικές εταιρείες

Το ποσό που οφείλει το κράτος στις κατασκευαστικές εταιρείες υπολογίζεται σε περίπου 2,5 δισ. ευρώ. Το ποσό αυτό αφορά, τόσο έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη και έχουν παγώσει, όσο και έργα που έχουν ολοκληρωθεί και έχουν παραδοθεί. Το μέγεθος των οφειλών του κράτους οδηγεί σε "στραγγαλισμό" τις κατασκευαστικές εταιρείες, καθώς αδυνατούν να συνεχίσουν την εκτέλεση των έργων και καθιστά την βιωσιμότητά τους αδύνατη. Η αποπληρωμή των οφειλών ή μέρους αυτών, όσο δύσκολο και να είναι με τις παρούσες οικονομικές συνθήκες, θα έδινε μια ένεση ρευστότητας στις εταιρείες και θα βοηθούσε στην ανάκαμψη του κλάδου των ακινήτων και των κατασκευών.

4. Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου

Το Ελληνικό Δημόσιο θα πρέπει, μέσα στα επόμενα χρόνια, να επικεντρωθεί στη διαχείριση των κρατικών ακινήτων, τα οποία παραμένουν αναξιοποίητα και στη πώληση των αστικών ιδιωτικών ακινήτων, που έχουν περιέλθει στη κυριότητά του, προκειμένου να αναζωογονηθεί το επενδυτικό περιβάλλον και να επανεκκινήσει η ελληνική κτηματαγορά. Ήδη πολλοί είναι οι υποψήφιοι επενδυτές, εντός και εκτός χώρας, που ενδιαφέρονται για ακίνητα τα οποία το Ελληνικό Δημόσιο πρόκειται να παραχωρήσει για εκμετάλλευση.

5. Αξιοποίηση του τουριστικού προϊόντος της χώρας

Η Ελλάδα αποτελεί πόλο έλξης για εκατομμύρια επισκέπτες ανά την υφήλιο. Η φυσική ομορφιά της χώρας μας, το κλίμα της και η ζεστασιά και η φιλοξενία των Ελλήνων οδηγεί κάθε χρόνο εκατομμύρια τουρίστες να επισκέπτονται τον τόπο μας. Μάλιστα, πολλοί από αυτούς, έχουν αγοράσει (ή δηλώνουν πρόθυμοι να αγοράσουν σύντομα) μία μόνιμη κατοικία στη χώρα μας, με σκοπό να την επισκέπτονται κάθε χρόνο. Η τουριστική κατοικία (θα αναφερθούμε αναλυτικά στην επόμενη ενότητα του παρόντος κεφαλαίου) μπορεί να αποτελέσει παράγοντα ενίσχυσης της αγοράς ακινήτων στη χώρα μας, να προσελκύσει επισκέπτες και επενδυτές από όλο τον κόσμο και γενικά να βοηθήσει την συνολική εικόνα και κατάσταση της χώρας.

5.5 Τουριστική Κατοικία

Τα τελευταία έτη, η ζήτηση για αγορά τουριστικής κατοικίας στη Μεσόγειο είναι υψηλή. Οι αγοραστές προέρχονται κυρίως από τις χώρες της δυτικής και βόρειας Ευρώπης. Το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία και οι Σκανδιναβικές χώρες έχουν μεγάλο μερίδιο της αγοράς. Πρόκειται για χώρες, όπου το βιοτικό επίπεδο είναι σχετικά υψηλό και οι κάτοικοί τους επιθυμούν την απόκτηση δεύτερης κατοικίας σε πιο εύκρατο κλίμα, όπως αυτό της Μεσογείου. Εκτιμάται, ότι σήμερα περίπου 3 εκατομμύρια άνθρωποι, κυρίως αλλά όχι αποκλειστικά άτομα τρίτης ηλικίας ενδιαφέρονται να αποκτήσουν μόνιμο τόπο διακοπών στη περιοχή. Οι παραθεριστικές κατοικίες που προσφέρονται στην αγορά της Μεσογείου είναι κυρίως κατοικίες μέσα σε οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα. Πρόκειται για μεγάλο αριθμό κατοικιών συγκεντρωμένων σε έναν οικισμό, ο οποίος είναι σε σημαντικό βαθμό αυτόνομος. Υπάρχει σαφής προτίμηση προς αυτό το είδος κατοικιών, διότι προσφέρει ανέσεις και ευκολίες, καθώς και υψηλού επιπέδου παροχές υπηρεσιών. Τέτοιες είναι η φύλαξη του οικιστικού συγκροτήματος, η συντήρηση του περιβάλλοντος χώρου, η δυνατότητα χρήσεως κοινόχρηστων χώρων, όπως πισίνα και άλλοι χώροι φυσικών δραστηριοτήτων και αναψυχής, μεγάλος χώρος πρασίνου, κλπ.

Κύριο χαρακτηριστικό της αγοράς τουριστικής κατοικίας είναι η εποχικότητα, η οποία όμως είναι σε χαμηλότερα επίπεδα από ότι στον ξενοδοχειακό τουρισμό. Ένα ποσοστό των ιδιοκτητών της τουριστικής κατοικίας τη χρησιμοποιούν καθ' όλη τη διάρκεια του

έτους, ενώ το μεγαλύτερο μέρος διαμένει στην κατοικία μόνο κατά τη διάρκεια των καλοκαιρινών μηνών. Ακόμη, μεγάλο μέρος των ιδιοκτητών τουριστικής κατοικίας ανήκουν στην κατηγορία των παραθεριστών, οι οποίοι ξοδεύουν σχετικά λιγότερα χρήματα σε ξενοδοχεία, εστιατόρια, κ.α. από τους υπόλοιπους επισκέπτες μιας χώρας. Οι συνήθειες αυτής της κατηγορίας ιδιοκτητών μοιάζουν περισσότερο με αυτές του μόνιμου κατοίκου της περιοχής. Μαγειρεύει και δεν τρώει συχνά στα εστιατόρια, αλλά έχει ανάγκη να ψωνίζει από την αγορά, ενώ αν η κατοικία είναι δική του θα πρέπει να την επιπλώσει, να τη διακοσμήσει και να τη συντηρήσει αυξάνοντας τη ζήτηση για όλα αυτά τα προϊόντα και τις υπηρεσίες. Η τουριστική κατοικία θα μπορούσε να εξελιχθεί σε διαδικασία επεκτάσεως της τουριστικής περιόδου σε μια χώρα, αν συνδυασθεί με την ανάπτυξη δραστηριοτήτων και παροχών που εξυπηρετούν και προσελκύουν τους επισκέπτες καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Ο κάτοχος της τουριστικής κατοικίας επιθυμεί να παραμείνει σε αυτή για μεγάλο χρονικό διάστημα και μάλιστα σε περιόδους εκτός αιχμής, διότι έχει πληρώσει πολλά χρήματα για να την αγοράσει και δεν επιθυμεί να πληρώσει περισσότερα για τη διαμονή του σε άλλο μέρος. Επομένως, μπορεί να διατηρήσει ένα επίπεδο ζήτησης σε παραθεριστικές περιοχές για πολλά καταστήματα, υπηρεσίες και άλλες αγορές, ακόμη και κατά τη διάρκεια του Οκτωβρίου και Νοεμβρίου ή και του Απριλίου και Μαΐου. Η αυξημένη ζήτηση κατά τις περιόδους του φθινοπώρου και της άνοιξης μπορεί να αποτελέσει τη μαγιά για την προσέλκυση ακόμη περισσότερων αγοραστών.

Η ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας στην Ελλάδα μπορεί να βοηθήσει στην ανάκαμψη τόσο της αγοράς ακινήτων, όσο και της οικονομικής κατάστασης της χώρας γενικότερα. Η χώρα μας αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς παγκοσμίως και εκατομμύρια τουρίστες κάθε χρόνο την επισκέπτονται για να περάσουν τις καλοκαιρινές τους διακοπές εδώ. Η φυσική ομορφιά, το κλίμα, ο πολιτισμός και η φιλοξενία που χαρακτηρίζουν την Ελλάδα έχουν οδηγήσει πολλούς από τους επισκέπτες να διερευνούν την αγορά μιας κατοικίας εδώ, με σκοπό να επισκέπτονται τη χώρα μας κάθε χρόνο. Στο πλαίσιο αυτό, τα τελευταία χρόνια, διάφοροι επενδυτικοί όμιλοι στρέφονται προς τη χώρα μας, με σκοπό την αξιοποίηση εκτάσεων σε παραθεριστικές περιοχές για την ανέγερση τόσο σύγχρονων ξενοδοχειακών μονάδων, όσο και πολυτελών συγκροτημάτων τουριστικών κατοικιών. Στη περιοχή της Μεσσηνίας, έχει ήδη υλοποιηθεί ένα μέρος της επένδυσης της εταιρείας TEMES A.E, με σκοπό τη δημιουργία του Navarino Resort. Η επένδυση έχει υπαχθεί στο θεσμικό πλαίσιο της Π.Ο.Τ.Α. (Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης) και αφορά στη κατασκευή και λειτουργία ενός τουριστικού θέρετρου, το

οποίο θα περιλαμβάνει πολυτελείς ξενοδοχειακές μονάδες, συγκροτήματα κατοικιών, γήπεδα golf, συνεδριακό κέντρο, κέντρο θαλασσοθεραπείας και αθλητικό κέντρο. Η επένδυση θα καλύπτει συνολικά έκταση που θα ξεπερνά τα 3.000 στρέμματα και για την ολοκλήρωσή της θα διατεθούν κεφάλαια 1,2 δισ. ευρώ. Αντίστοιχες επενδύσεις σχεδιάζονται να γίνουν και σε άλλες περιοχές της χώρας, όπως στη Κρήτη (η δημιουργία του Cavo Sidero στη περιοχή του Λασιθίου από την εταιρεία Minoan Group, επένδυση στην Αγία Γαλήνη από την εταιρεία Emerald Developments S.A., επένδυση στον όρμο της Φανερωμένης από τις εταιρείες Ικτίνος και Dolphin Capital investors, κλπ.), στην Αταλάντη Φθιώτιδας (από τον όμιλο "ΛΟΚΡΟΣ"), στο Πόρτο Χέλι, τη Θεσπρωτία, κ.α.

Θα πρέπει να αναφέρουμε πως οι προϋποθέσεις για την ομαλή ανάπτυξη και λειτουργία της αγοράς τουριστικής κατοικίας σε μια χώρα αφορούν τόσο το θεσμικό πλαίσιο που την καλύπτει, όσο και άλλα στοιχεία που χαρακτηρίζουν την αγορά. Το θεσμικό πλαίσιο που καλύπτει την επένδυση σε αγορά γης και οικοδομήσεως της είναι ο πιο σημαντικός παράγοντας για την ανάπτυξη της σχετικής αγοράς. Θα πρέπει καταρχήν το ιδιοκτησιακό καθεστώς και οι χρήσεις γης στον γεωγραφικό χάρτη της χώρας να είναι σαφείς και να μην αφήνουν περιθώρια για μελλοντικές αλλαγές και πιθανή απαξίωση της επένδυσης. Η έκδοση αδείας για δόμηση και οι όροι δόμησης θα πρέπει να είναι επίσης σαφείς, αυστηροί, ευνοϊκοί για τέτοιους είδους επενδύσεις, με σεβασμό όμως προς το περιβάλλον. Εφόσον υπάρχουν οι δύο αυτές προϋποθέσεις, δημιουργούνται ευνοϊκές συνθήκες ανάπτυξης της αγοράς. Το θεσμικό περιβάλλον για τις επενδύσεις θα πρέπει επίσης να λαμβάνει υπόψη τις σχέσεις και τις αλληλοεπιδράσεις μεταξύ των τομέων της οικονομίας. Για παράδειγμα η ανάπτυξη της αγοράς τουριστικής κατοικίας αφορά και άλλους τομείς της οικονομίας, όπως τον ξενοδοχειακό τουρισμό, του οποίου πιθανώς να θεωρηθεί ότι μειώνεται το μερίδιο στην αγορά εξαιτίας της ανάπτυξης. Από την άλλη πλευρά η γεωργία, η τοπική αλιεία, οι κατασκευές, οι μεταφορές, τα προσωπικά επαγγέλματα και οι μεταφορές ωφελούνται, λόγω της αύξησης της τοπικής ζήτησης στα προϊόντα τους. Σε κάθε περίπτωση, όταν ο ξένος αγοραστής επενδύει ένα σημαντικό ποσό για την αγορά μιας τουριστικής κατοικίας σε μια περιοχή, συμβάλλει στην αύξηση της αξίας της γης και των κατοικιών και ενισχύει την ελκυστικότητα της περιοχής ως τουριστικού προορισμού. Συνεπώς, όφελος προκύπτει και για τις υπόλοιπες τουριστικές επιχειρήσεις της περιοχής. Γενικά, η αγορά τουριστικής κατοικίας δεν αποτελεί ανταγωνιστική δραστηριότητα για τις καλά οργανωμένες ξενοδοχειακές μονάδες ή για τις επιχειρήσεις τουριστικών καταλυμάτων.

Εκτός του θεσμικού πλαισίου, υπάρχει και μια σειρά άλλων παραγόντων που επηρεάζουν την επιλογή ενός μελλοντικού αγοραστή τουριστικής κατοικίας. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι οι εξής :

- Ο ξένος επενδυτής αναζητεί συνήθως περισσότερο την ποιότητα στην κατοικία που αγοράζει, παρά την οικονομία. Επομένως, πρέπει να δοθεί έμφαση στην προσφορά προϊόντων υψηλής ποιότητας και καταλληλότητας σε ανταγωνιστικές τιμές. Η προσφορά φθηνών-χαμηλής ποιότητας κατοικιών δεν αποτελεί ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Ακόμη, οι αγοραστές ενδιαφέρονται για την ομαλή προσφορά υπηρεσιών μετά την πώληση, όπως η συντήρηση της κατοικίας, η φύλαξη, κλπ.
- Η προσφορά διαφοροποιημένου προϊόντος είναι μια ακόμη προϋπόθεση για την προσέλκυση του ενδιαφέροντος των ξένων αγοραστών. Τέτοια προϊόντα είναι οι κατοικίες σε παραδοσιακούς οικισμούς, οι ορεινές κατοικίες και οι κατοικίες σε περιοχές με γήπεδα golf και άλλες δραστηριότητες.
- Σημαντικό επίσης ρόλο παίζει η ευκολία προσβάσεως στην περιοχή από το εσωτερικό και το εξωτερικό. Οι οδικοί άξονες, τα αεροδρόμια και τα λιμάνια και οι αεροπορικές και ακτοπλοϊκές συγκοινωνίες και ειδικότερα, η συνέπεια και συχνότητα των πτήσεων και των δρομολογίων, αποτελούν πολύ σημαντικούς παράγοντες για την ανάπτυξη της αγοράς τουριστικής κατοικίας.
- Επιπλέον, μεγάλης σπουδαιότητας είναι η ποιότητα του ηλεκτρικού και του τηλεπικοινωνιακού δικτύου και του δικτύου internet (ADSL). Ακόμη, απαιτείται η ικανοποιητική παροχή αναγκαίων υγειονομικών υπηρεσιών με εύκολη πρόσβαση σε νοσοκομεία/ιατρικά κέντρα, καθώς και υπηρεσιών ύδρευσης, αποχέτευσης, κ.α. Γενικά, οι αγοραστές τουριστικών κατοικιών αναζητούν ικανοποιητικό επίπεδο κοινωνικών παροχών και μεταφορών.
- Προτιμάται το εύκρατο κλίμα, με τις λιγότερο βροχές και λιγότερο έντονα καιρικά φαινόμενα που επικρατούν σε μια χώρα. Επίσης η σεισμικότητα μιας περιοχής λαμβάνεται υπόψη από τους αγοραστές.
- Τα πολιτιστικά αξιοθέατα, η φιλοξενία, το καλό φαγητό, η ασφάλεια, οι δυνατότητες αναψυχής, η ποιότητα του περιβάλλοντος και της διαβίωσης

παίζουν επίσης σημαντικό ρόλο. Η φυσική ομορφιά και η γραφικότητα είναι ίσως τα πρώτα στοιχεία μιας περιοχής που θα επηρεάζουν τον πιθανό αγοραστή.

- Ο σεβασμός προς το περιβάλλον και τα μέτρα που λαμβάνονται για την προστασία του αποτελούν επίσης αναγκαίες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της αγοράς τουριστικής κατοικίας.

Η Ελλάδα για να μπορέσει να είναι πιο ανταγωνιστική στην αγορά της τουριστικής κατοικίας, θα πρέπει να διορθώσει τα εξής αρνητικά στοιχεία, που την χαρακτηρίζουν στην παρούσα στιγμή :

1. Το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο που αφορά την τουριστική κατοικία. Η επένδυση στην τουριστική κατοικία ξεκινά με την απόκτηση της κατάλληλης εκτάσεως από τον ιδιώτη-επενδυτή, συνεχίζεται με την έκδοση άδειας δόμησης και την οικοδόμηση του οικοπέδου και ολοκληρώνεται με την πώληση της κατοικίας. Είναι χαρακτηριστικό, ότι σε όλα τα επιμέρους στάδια ολοκλήρωσης της αγοράς τουριστικής κατοικίας (κτήση γης, έκδοση άδειας, οικοδόμηση και πώληση) παρουσιάζονται προβλήματα σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο που τα καλύπτει. Οι διαδικασίες πολλές φορές είναι πολύπλοκες και χρονοβόρες και το αποτέλεσμα είναι να μην έχουμε ανταγωνιστικό επενδυτικό περιβάλλον στον συγκεκριμένο τομέα και να έχουμε απώλεια επενδύσεων σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Μεσογείου.
2. Το συγκοινωνιακό δίκτυο . Το οδικό δίκτυο της χώρας, σε πολλά σημεία, μπορεί να χαρακτηριστεί τουλάχιστον επικίνδυνο και στη κατάσταση που βρίσκεται σήμερα σίγουρα δεν μπορεί να αποτελέσει θετική διαφήμιση της χώρας μας για τους υποψήφιους ξένους αγοραστές, οι οποίοι θα θελήσουν να κάνουν χρήση του. Επίσης πρέπει να δοθεί μέριμνα για τα λιμάνια των νησιών μας. Πολλά από αυτά βρίσκονται σε άσχημη κατάσταση. Θα πρέπει να εκσυγχρονιστούν και να βελτιωθούν οι υποδομές τους, με σκοπό να μπορεί να τα προσεγγίζει ασφαλώς το οποιοδήποτε πλωτό μέσο. Στα αεροδρόμια της χώρας παρουσιάζονται προβλήματα κυρίως στα περιφερειακά αεροδρόμια, τα οποία στερούνται υποδομών για να υποδεχθούν μεγάλο όγκο τουριστών κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού. Μέριμνα θα πρέπει να ληφθεί επίσης για την συχνότητα των δρομολογίων των οδικών/ακτοπλοϊκών/αεροπορικών συγκοινωνιών, ώστε να είναι εύκολο και γρήγορο για κάποιον να μετακινηθεί εντός και εκτός χώρας.

3. Ο τομέας υγείας-περίθαλψης. Υπάρχει ανάγκη βελτίωσης των υπηρεσιών του συγκεκριμένου κλάδου και της πρόσβασης σε αυτές. Η βελτίωση θα πρέπει να γίνει στο βαθμό που το αγοραστικό κοινό της τουριστικής κατοικίας αποτελείται από άτομα σε ηλικία συνταξιοδότησεως (ή και μεγαλύτερης ηλικίας), διότι συχνά τα άτομα αυτά παρουσιάζουν μεγαλύτερες ανάγκες για περίθαλψη. Η έμφαση είναι απαραίτητο να δοθεί περισσότερο στην πλήρη λειτουργία υγειονομικών κέντρων και νοσοκομείων σε συγκεκριμένες προσβάσιμες πόλεις ή περιοχές, παρά στη λειτουργία διάσπαρτων υγειονομικών κέντρων, χωρίς προσωπικό και εξοπλισμό.

Κεφάλαιο 6^ο - Συμπεράσματα

Η παρούσα εργασία πιστεύουμε πως κατάφερε να δώσει μια αναλυτική εικόνα της αγοράς κατοικίας στη χώρα μας και να παρουσιάσει τις προοπτικές εξέλιξης του συγκεκριμένου κλάδου. Ολοκληρώνοντας την παρούσα εργασία, τα συμπεράσματα που προκύπτουν είναι τα εξής :

- Η αγορά κατοικίας στη χώρα μας βρίσκεται σε μια πρωτοφανή, για τα δεδομένα του κλάδου, ύφεση. Δεκάδες κατασκευαστικές εταιρείες έχουν διακόψει την λειτουργία τους τα τελευταία χρόνια, λόγω της έλλειψης αντικείμενου εργασιών και χιλιάδες θέσεις εργασίας (άμεσες και έμμεσες) έχουν χαθεί.
- Παρόλο την δύσκολη θέση στην οποία βρίσκεται η αγορά ακινήτων, δεν θα πρέπει να αφεθεί στη τύχη της. Ο συγκεκριμένος κλάδος είναι ιδιαίτερα σημαντικός, καθώς αποτέλεσε πυλώνα της οικονομίας της χώρας για πολλά χρόνια, δημιούργησε χιλιάδες θέσεις εργασίας και βοήθησε στην αναπτυξιακή δραστηριότητα του τόπου
- Η πιθανή ανάταξη του κλάδου των ακινήτων είναι σίγουρο πως θα βοηθήσει όχι μόνο τον ίδιο τον κλάδο και τους ανθρώπους που δραστηριοποιούνται σε αυτόν, αλλά και την συνολική κατάσταση της χώρας, δίνοντας το έναυσμα για επαναφορά της χώρας σε τροχιά ανάπτυξης, μετά την παρατεταμένη ύφεση των τελευταίων ετών.
- Η πολιτεία θα πρέπει άμεσα να προχωρήσει στη λήψη μέτρων και πρωτοβουλιών με σκοπό την αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων στη χώρα. Σταθερό φορολογικό πλαίσιο για τα ακίνητα, εξάλειψη των χρονοβόρων διαδικασιών και της γραφειοκρατίας, ολοκλήρωση του Κτηματολογίου στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας, αύξηση του Προγράμματος Δημοσίου Επενδύσεων και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου είναι κάποια από τα βασικά θέματα που θα πρέπει να απασχολήσουν το κράτος και

να δρομολογηθούν άμεσα, έτσι ώστε η αγορά ακινήτων να ελπίζει σε μελλοντική ανάκαμψη.

- Η ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας μπορεί να βοηθήσει ουσιαστικά τόσο τον κλάδο των ακινήτων, όσο και την οικονομία της χώρας γενικότερα. Η Ελλάδα είναι ένας δημοφιλής προορισμός για εκατομμύρια επισκέπτες και πολλοί από αυτούς θα ήθελαν να έχουν μία μόνιμη κατοικία στη χώρα μας. Η ενίσχυση του συγκεκριμένου κλάδου μόνο θετικά αποτελέσματα μπορεί να έχει και είναι σίγουρο πως με τον κατάλληλο σχεδιασμό και τα κατάλληλα μέτρα, η Ελλάδα μπορεί να αποτελέσει κυρίαρχη δύναμη στον τομέα της τουριστικής κατοικίας.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

1. Απέρργης Ν., Η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση και η αγορά κατοικίας - Επιπτώσεις στις ελληνικές μετοχές των ανωνύμων εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, 2010
2. Βλάμης Π., Οικονομική κρίση, η ελληνική αγορά ακινήτων και πολιτικές ανάπτυξης, 2012
3. Ζεντέλης Π., Real Estate - Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2001
4. Καραμούζης Ν. και Χαρδούβελης Γ., Αγορά Κατοικίας : Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα 2007
5. Καρυτινός Μ., Σημερινή εικόνα και εξέλιξη της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα, 2007
6. Λιανός Ι., Τεχνικές αποτίμησης ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, 2006
7. Μαλλιάρopoulos Δ., Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα, 2007
8. Μητράκη Ε., Η Τουριστική Κατοικία στην Ελλάδα, Εθνική Σχολή Δημόσιας Διοίκησης, Αθήνα 2007
9. Μήτρακος Θ. και Ακαντζιλιώτου Κ., Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων και πρωτοβουλίες της Τράπεζας της Ελλάδος, 2012
10. Ξυφαρά Π., Υπόδειγμα Αποτίμησης Ακινήτων, Αθήνα 2010
11. Παγκόσμια Τράπεζα, Doing Business, 2012
12. Σαμπανιώτης Θ. και Χαρδούβελης Γ., Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης, 2012
13. Συμιγιάννης Γ. και Χονδρογιάννης Γ., Τιμές Κατοικιών : Η πρόσφατη ελληνική εμπειρία, 2009
14. ΤτΕ, Οικονομικό Δελτίο, Τεύχος 37, Αθήνα 2012
15. ΤτΕ, Αγορές Ακινήτων : Εξελίξεις και Προοπτικές, Αθήνα 2009

16. ΤΤΕ, Η Αγορά Ακινήτων στην πρόσφατη Χρηματοοικονομική Κρίση, Αθήνα 2012
17. ΤΤΕ, Δανεισμός και χρηματοοικονομική πίεση στα νοικοκυριά : Έρευνα σε επίπεδο νοικοκυριού, 2006
18. Χαρδούβελης Γ., Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία, 2009

Διεθνής

1. Brissimis, S. and T. Vlassopoulos , “The Interaction between Mortgage Financing and Housing Prices in Greece”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Springer, vol.39 (2), 146-64, August 2009
2. Johansson, A., "Housing Policies in OECD Countries : Survey-based Data and Implications", OECD Economics Department Working Papers, 2011
3. McCarthy, J. and W. R. Peach, “Are Home Prices the Next “Bubble”?”, FRBNY, Economic Policy Review, December 2004
4. Meen, G., “The Time-series Behaviour of House Prices: A Transatlantic Divide?”, *Journal of Housing Economics*, 11, 1-23, 2002
5. Annett, A., “House Prices and Monetary Policy in the Euro Area”, Chapter 3 of Article IV Review of the Euro Area: Selected Issues, IMF, 2005

Δικτυακοί Τόποι

1. www.ecb.int
2. www.eurobank.gr
3. <http://www.nbg.gr/wps/portal/el/THE-GROUP/Press-Office/E-spot/Reports>
4. www.statistics.gr