



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ- ΟΛΙΚΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ (ΜΒΑ-ΤQM)**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΙΔΡΥΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗΣ**

**ΚΟΤΣΟΒΟΥ ΜΑΡΙΑ ΧΡΥΣΟΥΛΑ
ΑΜ: ΜΔΕ-ΟΠ/ 0517**

ΠΕΙΡΑΙΑΣ 2008

Η παρούσα μελέτη σκοπιμότητας πραγματοποιήθηκε για εκπαιδευτικούς σκοπούς επομένως κάποια από τα στοιχεία που περιέχει μπορεί να μην είναι ακριβή.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα της διπλωματικής μου εργασίας, καθηγητή κ. Δημήτρη Γεωργακέλλο για την καθοδήγηση, την υποστήριξη και την υπομονή του κατά την εκπόνηση αυτής. Επιπλέον, θεωρώ υποχρέωση μου να ευχαριστήσω θερμά όλους τους καθηγητές του μεταπτυχιακού μου προγράμματος για την ιδιαίτερη συμβολή τους στο γνωστικό μου υπόβαθρο. Επιπρόσθετα θα ήθελα να ευχαριστήσω την εταιρεία «Γούτος – Ψυχογιός Κτηματομεσιτική ΑΕ» και τον εξωτερικό σύμβουλό της κ. Άρη Δημαράκη για τα πολύτιμα στοιχεία και τις πληροφορίες που μου προσέφεραν. Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου Δημήτρη και Ιώαννα, για την αμέριστη στήριξη και βοήθεια κατά τη διάρκεια των μεταπτυχιακών μου σπουδών.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Κεφάλαιο 1 : Σύνοψη της Μελέτης Σκοπιμότητας.....	9
1.1 Βασική Ιδέα και Ιστορικό του Προγράμματος	10
1.2 Ανάλυση της Αγοράς & Marketing	11
1.3 Πρώτες Ύλεις & Άλλα Εφόδια	11
1.4 Μηχανολογία & Τεχνολογία.....	12
1.5 Οργάνωση & Γενικά Έξοδα.....	12
1.6 Ανθρώπινοι & Πόροι.....	13
1.7 Τοποθεσία-Χώρος Εγκατάστασης-Περιβάλλον.....	13
1.8 Χρονοδιάγραμμα Εκτέλεσης του Επενδυτικού Προγράμματος	14
1.9 Χρηματοοικονομική Ανάλυση & Αξιολόγηση της Επένδυσης.....	14
Κεφάλαιο 2 : Βασική Ιδέα & Ιστορικό του Προγράμματος.....	16
2.1 Περιγραφή της Ιδέας του Επενδυτικού Σχεδίου	17
2.2 Γενικοί Στόχοι & Βασική Στρατηγική του Επενδυτικού Σχεδίου	19
2.3 Υποστηρικτές & Ιδρυτές του Σχεδίου	20
2.4 Ιστορικό του Επενδυτικού Σχεδίου	20
2.5 Μελέτη Σκοπιμότητας	21
2.6 Κόστος Εκπόνησης Μελέτης Σκοπιμότητας.....	21
Κεφάλαιο 3 : Ανάλυση Αγοράς & Marketing	23
3.1 Ορισμός της Αγοράς.....	24
3.2 Ανάλυση της Αγοράς.....	26
3.2.1 Δομή & Διάρθρωση του Κλάδου	26
3.2.2 Οριοθέτηση του Κλάδου Κτηματαγοράς & Ακίνητης Περιουσίας. 27	
3.2.3 Γενικά Χαρακτηριστικά του Κλάδου – Βασικά Στατιστικά Μεγέθη	31
3.3 Ανάλυση της Εγχώριας Αγοράς.....	36
3.3.1 Η Εγχώρια Αγορά Ακινήτων.....	36
3.3.2 Η Ελληνική Αγορά Κατοικίας	41
3.3.3 Η Ελληνική Αγορά Επαγγελματικής Στέγης	47
3.4. Χρηματοοικονομικές Επενδύσεις στην Αγορά Ακινήτων.....	51

3.5 Αγορά Ακινήτων & Μεγέθυνση της Οικονομίας.....	54
3.6 Οι Απαιτήσεις της Σύγχρονης Αγοράς Ακινήτων & Η Εταιρική Διακυβέρνηση	60
3.7 Σύγχρονες Τάσεις & Ελληνική Πραγματικότητα	61
3.8 Η Σύγχρονη Λειτουργία της Αγοράς Ακινήτων & το Κτηματολόγιο...	65
3.8.1 Ηλεκτρονική Διοίκηση της Γης & το Κτηματολόγιο.....	70
3.9 Η Ζήτηση Ακινήτων	75
3.9.1 Χαρακτηριστικά & Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Ζήτηση Ακινήτων	75
3.9.2 Η Ζήτηση Νέων Κατοικιών	79
3.9.3 Προσδιορισμός της Μελλοντικής Ζήτησης	84
3.10 Ανάλυση Ανταγωνιστικού Περιβάλλοντος.....	85
3.10.1 Παρουσίαση Κυριότερων Εταιρειών Real Estate στην Ελλάδα ...	85
3.10.2 Παρουσίαση Εταιρειών Real Estate στην Περιοχή Πόρτο Χελίου.....	91
3.10.3 Δυνατότητα Εισόδου Νέων Ανταγωνιστών στον Κλάδο	94
3.11 Ανάλυση του Εξωτερικού Επιχειρηματικού Περιβάλλοντος	94
3.12 Ο Κλάδος του Real Estate στην Ευρωπαϊκή & Διεθνή Αγορά.....	96
3.12.1 Οικιστικά Ακίνητα.....	105
3.12.2 Επαγγελματικά Ακίνητα	109
3.13 Η Στρατηγική του Marketing	113
3.13.1 Σκοποί & Στόχοι της Υπό Ίδρυσης Εταιρείας.....	113
3.13.2 Όραμα & Αποστολή της M & G Real Estate	113
3.13.3 Στοχοθέτηση της Αγοράς.....	113
3.13.4 Πολιτική Προώθησης & Διαφήμιση.....	114
3.14 Πρόγραμμα Λειτουργίας της Εταιρείας Προβλεπόμενα Έσοδα.....	116
Κεφάλαιο 4 : Πρώτες Ύλες & Άλλα Εφόδια	118
4.1 Πρώτες Ύλες.....	119
4.2. Άλλα Εφόδια	121
Κεφάλαιο 5 : Μηχανολογία & Τεχνολογία	124
5.1. Περιγραφή της Τεχνολογίας	125

5.1.1 Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών (Geographic Information Systems)	125
5.1.1.1 Εργαλεία Χαρτογράφησης)	128
5.1.1.2 Οικιακή Χαρτογράφηση.....	129
5.1.1.3 Η χρήση των GIS στο Real Estate	130
5.1.1.4 Παράγοντες Επιτυχούς Ανάπτυξης GIS για Real Estate.....	133
5.1.1.5 Επιλογή GIS για Real Estate	135
5.1.2 Δίκτυο Η/Υ & Συντήρηση	136
5.1.3 Κόστος Δικτύου Η/Υ	137
5.2 Τηλεφωνικό Δίκτυο.....	137
5.3 Μηχανήματα Γραφείου.....	138
5.4 Κόστος Κατασκευής της Επιχείρησης.....	140
Κεφάλαιο 6 : Οργάνωση της Μονάδας & Γενικά Έξοδα	142
6.1. Οργάνωση της Μονάδας.....	143
6.1.1 Οργανωσιακές Λειτουργίες.....	143
6.1.2 Γενικός Διευθυντής.....	144
6.1.3 Σύμβουλος.....	144
6.1.4 Τηλεφωνική Εξυπηρέτηση - Υπαλληλικό Προσωπικό	145
6.1.5 Εξωτερικός Συνεργάτης.....	146
6.2 Γενικά Έξοδα	146
Κεφάλαιο 7 : Ανθρώπινοι Πόροι.....	148
7.1 Ανθρώπινοι Πόροι	149
7.1.1 Υπαλληλικό Προσωπικό (υποδοχή – εξυπηρέτηση πελατών)	150
7.1.2 Τηλεφωνική Εξυπηρέτηση Τηλεφωνική Προώθηση Πωλήσεων.....	150
7.2 Εκπαίδευση Υπαλληλικού Προσωπικού	151
7.3 Επιτελικό Προσωπικό.....	151
7.3.1 Γενικός Διευθυντής.....	151
7.3.2. Σύμβουλος.....	152
7.3.3 Εξωτερικός Συνεργάτης.....	153
7.4 Κόστος Ανθρώπινου Δυναμικού.....	153
7.5 Αξιολόγηση της Απόδοσης.....	155

Παράρτημα	184
Κεφάλαιο 1	185
1.1 Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και Αμοιβαία Κεφάλαια Ακινήτων	190
Κεφάλαιο 2	192
2.1 Οδηγός Σχεδιασμού, Εισαγωγής και Χρήσης του Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας στις Εταιρείες Διαχείρισης Ακινήτων.....	192
2.2 Στάδια Ανάπτυξης & Εφαρμογής ενός ΣΔΠ	193
2.3 Παράγοντες που Λαμβάνονται Υπόψη.....	195
2.4 Διατήρηση των ωφελειών και συνεχής βελτίωση.....	196
2.5 Η Διαδικασία της Πιστοποίησης.....	197
2.6 Κρίσιμοι παράγοντες επιτυχίας.....	198
2.7 Δυσκολίες εφαρμογής του προτύπου ISO 9001:2000 και τρόποι αντιμετώπισης	200

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΣΥΝΟΨΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

1.1 ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Σκοπός του επενδυτικού μας σχεδίου είναι η ανάδειξη πιθανής επενδυτικής ευκαιρίας για την ίδρυση εταιρείας Real Estate όσον αφορά τη διαμεσολάβηση (μεσιτεία) και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε θέματα ακινήτων.

Κύριος υποστηρικτής του σχεδίου είναι ο κος Παναγιωτόπουλος Αντώνιος, Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. και κάτοχος Master's στις μεθόδους Αξιοποίησης γης, ενώ έχει επιτελέσει ως Διευθύνων Σύμβουλος στην εταιρεία συμβούλων ακινήτων CITYSCAPE. Ο κος Παναγιωτόπουλος επιθυμεί να ιδρύσει την εν λόγω επιχείρηση, της οποίας θα ηγείται ως Γενικός Διευθυντής και θα συνεισφέρει σε ποσοστό 40% της συνολικής επένδυσης με ίδια κεφάλαια ενώ θα αποτελεί βασικό μέτοχο.

Στην υποστήριξη του επενδυτικού σχεδίου θα συνδράμει και η υπογραφόμενη Κοτσοβού Μαρία Χρυσούλα, η οποία είναι Οικονομολόγος και κάτοχος Master's in Business Administration – Total Quality Management με εργασιακή εμπειρία στο χώρο του Real Estate. Θα χρηματοδοτήσει την επιχείρηση με ίδια κεφάλαια ενώ θα αποτελεί βασικό μέτοχο

Υποστηρικτή του σχεδίου αποτελεί επίσης ο κος Καλαούνης Νικόλαος, επιχειρηματίας από την Ελλάδα με ιδιωτικό ενδιαφέρον για την ίδρυση Real Estate. Δραστηριοποιείται στον χώρο της Μεσιτείας Ακινήτων από το 1989. Θα αποτελεί τον εξωτερικό σύμβουλο της εν λόγω εταιρείας..

1.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ & MARKETING

Ο κλάδος της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας βρίσκεται σε φάση ανάπτυξης στην Ελλάδα, με κύρια χαρακτηριστικά την είσοδο νέων επιχειρήσεων στην αγορά και την επέκταση των δραστηριοτήτων από ήδη υφιστάμενες. Ο κλάδος αποτελείται από μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων με διαφοροποιημένες υπηρεσίες. Το εύρος των δραστηριοτήτων αρκετών επιχειρήσεων είναι τόσο μεγάλο, που συχνά καθίσταται δυσχερής η κατάταξή τους σε κάποιο τομέα του real estate.

Οι σύγχρονες τάσεις της αγοράς μας υποδηλώνουν το εύφορο έδαφος για την ίδρυση της υπό μελέτη εταιρείας, η οποία πρόκειται να εγκατασταθεί στην περιοχή του Πόρτο-Χελίου Αργολίδος, μια περιοχή τουριστικά ανεπτυγμένη και με ιδιαίτερη ανάπτυξη στην διαχείριση και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας. Αρχικός στόχος είναι η διείσδυση στην τοπική αγορά και η απόσπαση μεριδίου από τους ηγέτες του συγκεκριμένου κλάδου. Μακροπρόθεσμος στόχος της εν λόγω εταιρείας είναι και η επέκταση της στην ευρύτερη περιοχή του νομού.

Ένας από τους βασικούς στόχους της υπό ίδρυση εταιρείας είναι η καθιέρωση του ονόματος της στην τοπική αγορά και η ισχυροποίηση αυτού. Για να μπορέσει λοιπόν η εταιρεία να γίνει ανταγωνιστική και γνωστή στο ευρύ κοινό θα πρέπει να ακολουθήσει σωστή πολιτική προώθησης και προβολής. Οι τρόποι που θα ακολουθηθούν είναι το διαδίκτυο, επιχειρηματικά δώρα, διαφημιστικά έντυπα, ραδιόφωνο, επαγγελματικοί οδηγοί και η σύναψη σχέσεων με συνεργάτες.

1.3 ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ & ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ

Η M & G Real Estate είναι εταιρεία παροχής υπηρεσιών, ως εκ τούτου οι πρώτες ύλες και τα απαιτούμενα εφόδια συνοψίζονται στην απόκτηση των πληροφοριακών καταλόγων για τη διαμόρφωση του πελατολογίου της και τα αναλώσιμα γραφικής ύλης, ηλεκτρονικών υπολογιστών και μηχανημάτων γραφείου.

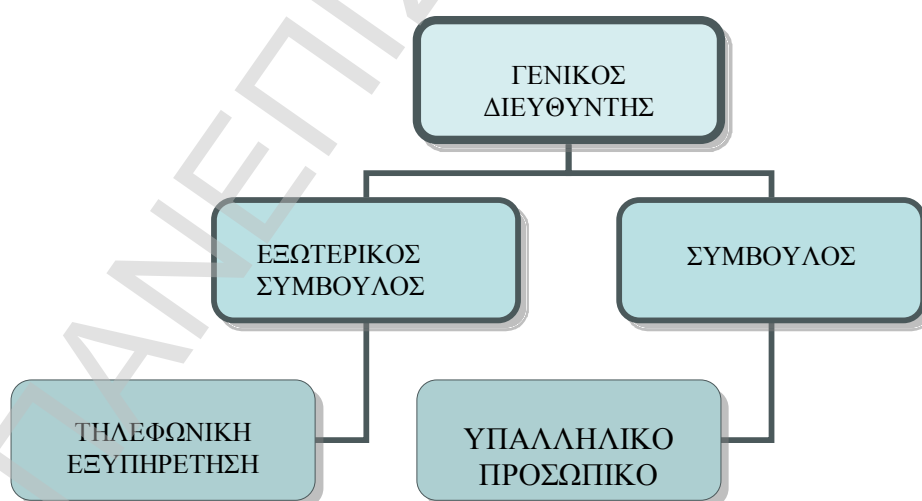
1.4 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Η M & G Real Estate είναι μια εταιρεία παροχής υπηρεσιών, ως εκ τούτου η χρησιμοποιούμενη μηχανολογία και τεχνολογία έγκειται σε περιορισμένο αριθμό μηχανημάτων γραφείου.

Έτσι, τα απαιτούμενα μηχανήματα για τη διεκπεραίωση των εργασιών της M & G Real Estate και την εξασφάλιση παροχής υπηρεσιών υψηλής ποιότητας στο μέρος που αυτή εξαρτάται από την απόδοση των μηχανημάτων (π.χ η ταχύτητα ενημέρωσης του πελάτη εξαρτάται σε ένα βαθμό από την ταχύτητα επεξεργασίας των δεδομένων από τον ηλεκτρονικό υπολογιστή σχετικά με την ισχύουσα προσφορά οικοπέδων, η άψογη εμφάνιση των εκτυπωμένων σχεδίων και τοπογραφικών που αποδίδονται στον πελάτη εξαρτάται από την ποιότητα του εκτυπωτή, κ.ο.κ.), οφείλουν να πληρούν υψηλού επιπέδου προδιαγραφές.

1.5 ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Η οργάνωση της υπό ίδρυση εταιρείας παρουσιάζεται στο παρακάτω οργανόγραμμα:



Ως γενικά έξοδα θεωρούνται όλα εκείνα τα έξοδα τα οποία δεν μπορούν να επιβαρύνουν απευθείας τα άλλα κόστη. Και αυτή για την υπό μελέτη εταιρεία είναι: το κόστος σύνδεσης ADSL, τα κόστη που προκύπτουν από ταξίδια και επαφές, οι χρεώσεις τηλεφώνου, οι χρεώσεις ρεύματος, οι διάφορες αμοιβές Γενικού Διευθυντή και του Συμβούλου, τα ασφάλιστρα κτιρίου εγκατάστασης και κάποια λοιπά γενικά έξοδα.

1.6 ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

Η εταιρεία M & G Real Estate θα στελεχωθεί από έμπειρο και ικανό προσωπικό, προκειμένου να επιτευχθεί η παροχή ποιοτικών και ξεχωριστών υπηρεσιών έναντι των ανταγωνιστών. Οι μισθοί των υπαλλήλων έχουν διαμορφωθεί έτσι ώστε να είναι αρκετά ανταγωνιστικές και ελκυστικές για αυτούς, ενώ λαμβάνονται υπόψη οι ετήσιες άδειες, οι άδειες ασθενοείας, η κοινωνική ασφάλιση και τα διάφορα επιδόματα.

1.7 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ-ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ-ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η επιλογή της τοποθεσίας δεν βασίζεται πάντοτε σε συστηματική, βήμα προς βήμα, ανάλυση και αξιολόγηση βαθμιαία μειούμενου αριθμού πιθανών τοποθεσιών, καταλήγοντας στην άριστη λύση. Η τοποθεσία μπορεί, μερικές φορές, να προτείνεται στο αρχικό στάδιο από τους ίδιους τους προωθητές του επενδυτικού σχεδίου. Έτσι ακριβώς έγινε και η επιλογή στο εκάστοτε επενδυτικό σχέδιο, το οποίο προσαρμόστηκε απόλυτα από το πρώτο στάδιο της σύλληψης της ιδέας μέχρι και στην αποπεράτωσή της στην εγκατάσταση της εταιρείας στην περιοχή του Πόρτο Χελίου Αργολίδας.

1.8 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Η εκτέλεση του επενδυτικού προγράμματος χωρίζεται στις εξής φάσεις:

- § την προεπενδυτική
- § την κατασκευαστική
- § και την φάση εξοπλισμού της εταιρείας.

Οι εργασίες για την εκτέλεση του έργου αναμένεται να διαρκέσουν 24 μήνες.

Το κόστος της επένδυσης το οποίο περιλαμβάνει τις μελέτες και τις υπηρεσίες υποστήριξης, τα έργα υποδομής, τις κτιριακές εγκαταστάσεις, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου, τον ηλεκτρονικό και λοιπό εξοπλισμό ανέρχεται στα 322.250 ευρώ.

1.9 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Το κόστος της επένδυσης εκτός από τα προαναφερθέντα περιλαμβάνει και το κεφάλαιο κίνησης το οποίο ανέρχεται στις 62.458 ευρώ, και έτσι διαμορφώνεται το τελικό κόστος της επένδυσης στις 384.708 ευρώ. Το κόστος αυτό θα επιδοτηθεί από το κράτος σε ποσοστό 55%, ενώ το υπόλοιπο 45% αποτελεί το μετοχικό κεφάλαιο που θα συνδράμουν οι ιδρυτές της εν λόγω εταιρείας.

Η μέθοδος υπολογισμού των αποσβέσεων είναι σταθερή κατά τη διάρκεια των ετών που εξετάζονται στη μελέτη. Οι προϋπολογιστικές καταστάσεις ταμειακών ροών για τα έτη 2008-2012 παρουσιάζουν θετικά αποτελέσματα με σημαντικούς ρυθμούς αύξησης. Ο φόρος εισοδήματος ανέρχεται στο 20%.

Τέλος, η χρηματοοικονομική αξιολόγηση της επένδυσης, τόσο σε συνθήκες βεβαιότητας, όσο και σε συνθήκες αβεβαιότητας κατέστησε την επένδυση αποδοτική.

Η αξιολόγηση της επένδυσης βάσει της μεθόδου επανείσπραξης του κεφαλαίου δείχνει ότι η περίοδος επανείσπραξης είναι μεταξύ του τέταρτου και πέμπτου έτους λειτουργίας της εταιρείας, ενώ η καθαρά παρούσα αξία αναμένεται να είναι θετική και η απόδοση κρίθηκε αποδεκτή.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΒΑΣΙΚΗ ΙΔΕΑ & ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΙΔΕΑΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Οικονομία είναι ένα σύστημα ή σύνολο διαδικασιών και θεσμών, μέσω των οποίων η κοινωνία χρησιμοποιεί τους πόρους για να ικανοποιήσει τις ανθρώπινες ανάγκες και επιθυμίες. Το Real Estate είναι μια επί μέρους οικονομία, της οποίας ο χαρακτήρας καθορίζεται από την ατομική και την κοινωνική συμπεριφορά και στην οποία αναπτύσσονται οικονομικές δυνάμεις που χρησιμοποιούν τα οικονομούντα άτομα.

Το Real Estate στην Ελλάδα, τελευταία, άρχισε να αναπτύσσεται με έντονους ρυθμούς. Η απελευθέρωση του τραπεζικού δανεισμού για χρηματοδότηση Ακινήτων, η ανάγκη των ασφαλιστικών εταιρειών ή των τραπεζών για ευρείας κλίμακας εκτιμήσεις, η ανάγκη διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας των φορέων του δημοσίου ή του ιδιωτικού τομέα, η είσοδος στο ΧΑΑ εταιρειών με αντικείμενο το Real Estate δημιούργησαν ένα θετικό περιβάλλον γύρω από τα Ακίνητα.

Ενθαρρυντικό σημείο επίσης, αποτέλεσε η προσπάθεια της κυβέρνησης να προωθήσει επενδύσεις σε ακίνητα με νομοθεσία περί αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας (ΑΚΑΠ) και εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΕΕΑΠ). Αυτοί οι τύποι εταιρειών απαιτούν ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο 30 εκατ. Ευρώ εκ των οποίων 80% με 90% πρέπει να εισφερθεί υπό τη μορφή ακινήτων. Η κυβέρνηση προσφέρει σημαντικά φορολογικά κίνητρα, το κυριότερο από όλα είναι η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης όταν η εταιρεία αγοράζει περιουσίες. Εταιρείες τύπου ΕΕΑΠ πρέπει να εισαχθούν στο χρηματιστήριο 12 μήνες μετά την ίδρυσή τους. Αν και η σχετική νομοθεσία εγκρίθηκε πριν από 5 χρόνια, μόλις πρόσφατα έχουν δημιουργηθεί 3-4 ΕΕΑΠ. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι ο χώρος των επενδύσεων σε ακίνητα και των συναλλαγών αυτών, φέρει μια προνομιακή πολιτική στον Ελλαδικό χώρο, με εκμεταλλεύσιμα σημεία.

Ο κλάδος της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, αποτελείται από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων, οι οποίες δραστηριοποιούνται σε διάφορους τομείς. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες στο χώρο του Real Estate έχουν διευρυνθεί τα τελευταία χρόνια και σταδιακά παρατηρείται εξειδίκευση των φορέων σε συγκεκριμένες

κατηγορίες υπηρεσιών, ενώ σημειώνεται και είσοδος νέων εταιρειών στον κλάδο. Συγκριτικά, με τις ανεπτυγμένες ευρωπαϊκές αγορές η ελληνική αγορά παρουσιάζει αρκετές ευκαιρίες για την ανάπτυξη σύγχρονων και μεγάλων έργων.

Ο κλάδος της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας βρίσκεται σε φάση ανάπτυξης στη χώρα μας και περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων και προοπτικών. Επιπροσθέτως, είναι σκόπιμο να αναφέρουμε πως η απόκτηση ακίνητης περιουσίας αποτελεί βασική προτεραιότητα των περισσότερων ελληνικών νοικοκυριών, καθώς στατιστικά η Ελλάδα έρχεται πρώτη στην Ευρώπη σε ιδιοκτησία πρώτης κατοικίας αλλά και εξοχικής. Ενώ παράλληλα, η αυξητική τάση του τουρισμού στην Ελλάδα φέρνει ως αποτέλεσμα την προσέλκυση ξένων κεφαλαίων για επενδύσεις σε ελλαδική γη.

Ως εκ τούτου, θεωρήθηκε σκόπιμη η μελέτη σκοπιμότητας για την ίδρυση της M & G Real Estate, εταιρείας μεσιτείας και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών σε θέματα ακινήτων, η οποία θα διαμεσολαβεί προκειμένου να υποδείξει ευκαιρίες στον πελάτη που επιθυμεί την απόκτηση μεριδίου γης με τη μορφή οικοπέδου, κατοικίας ή επαγγελματικού ακινήτου, προτείνοντάς του τις επικρατέστερες και πιο συμφέρουσες για αυτόν λύσεις.

Αναφορικά με τις παρεχόμενες υπηρεσίες της εταιρείας προβλέπεται να είναι υψηλής ποιότητας (άλλωστε στα μελλοντικά σχέδια της επιχείρησης είναι η πιστοποίηση των υπηρεσιών της κατά ISO 9000:2000).

Το προσωπικό που θα στελεχώσει την εταιρεία M & G Real Estate θα έχει ως στόχο την επίτευξη των εξής:

- (α) δυνατότητα παροχής άριστων υπηρεσιών
- (β) δυνατότητα κάλυψης της υπάρχουσας ζήτησης
- (γ) δυνατότητα ευελιξίας τιμολογιακής πολιτικής
- (δ) δυνατότητα προσαρμογής στις ανάγκες της αγοράς

Γενικότερα το πνεύμα λειτουργίας της επιχείρησης θα διακατέχεται από έντονα πελατοκεντρικό χαρακτήρα.

2.2 ΓΕΝΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ & ΒΑΣΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Σκοπός του επενδυτικού μας σχεδίου είναι η ανάδειξη πιθανής επενδυτικής ευκαιρίας για την ίδρυση εταιρείας Real Estate όσον αφορά τη διαμεσολάβηση (μεσιτεία) και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε θέματα ακινήτων. Συγκεκριμένα, η μεσιτεία είναι μια επιχειρηματική δραστηριότητα η οποία φέρνει σε επαφή έναν αγοραστή και έναν πωλητή ακινήτου. Ο διαμεσολαβητής στις συναλλαγές ακινήτων συμβάλλει στην εξεύρεση αγοραστών/πωλητών ακινήτων για λογαριασμό πελατών του. Από την άλλη ο χώρος των συμβούλων περιλαμβάνει πολλών ειδών υπηρεσίες, μεταξύ των οποίων η διαχείριση ακίνητης περιουσίας, η εκτίμηση ακινήτων και η παροχή συμβουλών επενδύσεων ακινήτων.

Ένας τρόπος απόκτησης ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος θα είναι η ενσωμάτωση των αρχών της Διοίκησης Ολικής Ποιότητας σε όλες τις λειτουργίες και διαδικασίες της επιχείρησης.

Οι υποστηρικτές του επενδυτικού σχεδίου θέλουν να δημιουργήσουν μια σύγχρονη επιχείρηση Real Estate που θα παράγει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες μέσω της μεγάλης γκάμας «προϊόντων» της (οικόπεδα, κατοικίες, επαγγελματικά ακίνητα) και θα ξεχωρίζει για την άμεση ικανοποίηση των αναγκών των πελατών της.

Βασικό στόχο του παρόντος επενδυτικού σχεδίου, αποτελεί η κατάκτηση σημαντικού μεριδίου της εγχώριας αγοράς με προοπτικές εξέλιξης. Μια αρχική προσπάθεια για την επίτευξη αυτού του στόχου θα είναι η έντονη διαφήμιση της επιχείρησης με σκοπό να γίνει γνωστή και να προβληθούν τα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματά της.

Επίσης, ο τόπος εγκατάστασης της εταιρείας επιλέχθηκε να είναι στο Πόρτο Χέλι Αργολίδας, ύστερα από ανάλυση σημαντικών παραμέτρων που ελήφθησαν υπόψη και αναλύθηκαν στο κεφάλαιο 8.

2.3 ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΕΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΡΥΤΕΣ

Κύριος υποστηρικτής του σχεδίου είναι ο κος Παναγιωτόπουλος Αντώνιος, Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. και κάτοχος Master's στις μεθόδους Αξιοποίησης γης, ενώ έχει επιτελέσει ως Διευθύνων σύμβουλος στην εταιρεία συμβούλων ακινήτων CITYSCAPE. Ο κος Παναγιωτόπουλος επιθυμεί να ιδρύσει την εν λόγω επιχείρηση, της οποίας θα ηγείται ως Γενικός Διευθυντής και θα συνεισφέρει σε ποσοστό 40% της συνολικής επένδυσης με ίδια κεφάλαια ενώ θα αποτελεί βασικό μέτοχο.

Υποστηρικτή του σχεδίου αποτελεί επίσης ο κος Καλαούνης Νικόλαος, επιχειρηματίας από την Ελλάδα με ιδιωτικό ενδιαφέρον για την ίδρυση Real Estate. Δραστηριοποιείται στον χώρο της Μεσιτείας Ακινήτων από το 1989. Θα αποτελεί τον εξωτερικό σύμβουλο της εν λόγω εταιρείας..

Τέλος, στην υποστήριξη του επενδυτικού σχεδίου θα συνδράμει και η υπογραφόμενη Κοτσοβού Μαρία Χρυσούλα, η οποία είναι Οικονομολόγος και κάτοχος Master's in Business Administration – Total Quality Management με εργασιακή εμπειρία στο χώρο του Real Estate. Θα χρηματοδοτήσει την επιχείρηση με ίδια κεφάλαια ενώ θα αποτελεί βασικό μέτοχο.

Οι οικονομικές δυνατότητες αυτών κρίνονται ικανές να στηρίξουν την επιχείρηση σε βάθος χρόνου πέντε ετών, όπου υπολογίζεται ότι θα χρειαστεί η εταιρεία για να σταθεροποιήσει τις χρηματοροές της. Επίσης, τα παραπάνω μέλη κρίνονται ως απόλυτα ικανά για την στελέχωση της εταιρείας καθώς διακατέχονται από τις απαραίτητες γνώσεις και την δέουσα εμπειρία προκειμένου να επιτευχθεί η ορθολογική λειτουργία και η ανάπτυξη προοπτικών εξέλιξης της εταιρείας.

2.4 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Οι υποστηρικτές του σχεδίου εκδήλωσαν το ενδιαφέρον για τη διερεύνηση βιωσιμότητας του επενδυτικού σχεδίου για την ίδρυση εταιρείας Real Estate τον Ιούνιο του 2006. Τον Σεπτέμβριο του ίδιου έτους ανέθεσαν στην Κοτσοβού Μαρία

Χρυσούλα την εκπόνηση της Οικονομοτεχνικής μελέτης αναφορικά με την επένδυση που επιθυμούσαν να πραγματοποιήσουν. Τον Οκτώβριο του 2007 η μελέτη τελείωσε με θετικό αποτέλεσμα για την βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου.

Κατά συνέπεια, η συγκεκριμένη μελέτη κρίθηκε απαραίτητη προκειμένου να εξετασθούν εκτενώς όλα τα συστατικά στοιχεία του προγράμματος και να γίνει εφικτή η εξαγωγή πορίσματος ως προς τη βιωσιμότητα και επιτυχία του ή όχι.

2.5 ΜΕΛΕΤΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

Την παρούσα μελέτη εκπόνησε η Κοτσοβού Μαρία Χρυσούλα, κατόπιν παραγγελίας των υπολοίπων ιδρυτών της εταιρείας αλλά και της ίδιας. Το κόστος της μελέτης θεωρείται κεφάλαιο συνεισφοράς της εκπονούσας τη μελέτη στο όλο επιχειρηματικό σχέδιο.

2.6 ΚΟΣΤΟΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ

Είναι προφανές ότι το κόστος συνιστά ζωτική παράμετρο διαφόρων τύπων επενδυτικών μελετών. Έτσι, για την εκπόνηση της μελέτης θα απαιτηθούν περί τους 6 ανθρωπομήνες εργασίας, ενώ το κόστος της θα είναι της τάξεως 43.000€ Για την εκπόνηση της συγκεκριμένης μελέτης σκοπιμότητας δεν κρίθηκε αναγκαία η εκπόνηση προμελέτης σκοπιμότητας καθώς.

Το συνολικό κόστος, καθώς και τα επιμέρους έξοδα παρουσιάζονται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2.1

Κόστος Προεπενδυτικών Μελετών & Ερευνών

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
1	Έρευνες αγοράς & στοιχεία Marketing	2.500
2	Συνολικό κόστος προεπενδυτικών μελετών	7.500
3	Προπαρασκευαστικές έρευνες- ταξίδια	3.000
4	Ειδικοί σχεδιασμοί	2.500
5	Μελέτη συστημάτων ποιότητας	4.000
6	Αρχιτεκτονική μελέτη	3.500
7	Μελέτη σκοπιμότητας	10.000
8	Άλλα διάφορα έξοδα	10.000
	ΣΥΝΟΛΟ	43.000

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ & MARKETING

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

3.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Αγορά σημαίνει ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, δηλαδή την ανταλλαγή μέσω χρήματος. Η αγορά δεν έχει συγκεκριμένη γεωγραφική θέση. Εξασφαλίζει την επάρκεια των αγοραστών και των πωλητών και η λειτουργία της οδηγεί στη διαμόρφωση των τιμών αγοράς. Ένα από τα είδη αγορών που υπάρχει 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 χρησιμοποιήσουμε τα αποτελέσματα. Οι συντελεστές ζήτησης και προσφοράς και ο αλληλοσυσχετισμός τους είναι το ζητούμενο στοιχείο. Ολόκληρο το οικοδόμημα της αγοράς Ακινήτων στηρίζεται στην προσπάθεια των ιδιοκτητών να προσαρμόσουν τη χρήση της ιδιοκτησίας τους στις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής ζήτησης (βασική υπόθεση Marshall), ενώ ο Hurd επισημαίνει ότι η πόλη είναι το πλαίσιο μέσα στο οποίο δευτερογενώς αναπτύσσεται η ανταγωνιστική αγορά Ακινήτων. Ο ανταγωνισμός των χρήσεων προσδίδει την ιδιότητα της σπανιότητας και έτσι εντάσσει τον αστικό χώρο στο γνωστό σχήμα του προσδιορισμού της τιμής στη βάση του ανταγωνισμού ζήτησης – προσφοράς. Πίσω από την ατομική αγοραία ζήτηση βρίσκεται η συμπεριφορά των αγοραστών, οι οποίοι προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν τη χρησιμότητα που απολαμβάνουν από την κτήση και τη χρήση του Ακινήτου. Πίσω από την προσφορά βρίσκεται η συμπεριφορά των πωλητών, οι οποίοι θέτουν σε οργανωτική αλληλεξάρτηση τους παραγωγικούς συντελεστές και προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν το προσδοκώμενο αποτέλεσμα. Ο ρόλος της αγοράς είναι βασικός και συνίσταται στην επίλυση του βασικού οικονομικού προβλήματος (μεγιστοποίηση αποτελέσματος ή ελαχιστοποίηση κόστους).

Η έκφραση των επιθυμιών των αγοραστών, ο καθορισμός του είδους και 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 στοιχεία της λειτουργίας της αγοράς, που οδηγούν στη διαμόρφωση της

αγοραίας τιμής. Ο μηχανισμός των τιμών αποτελεί τον σηματοδότη της βούλησης των αγοραστών και της παραγωγικής προσπάθειας των παραγωγών και η διαμόρφωση της τιμής αποτελεί το 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 που αυτό είναι εφικτό και σκόπιμο.

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

- § Αγορά που εξυπηρετεί την οικιστική χρήση
- § Αγορά που εξυπηρετεί την εμπορική χρήση
- § Αγορά που εξυπηρετεί τη βιομηχανική χρήση
- § Αγορά που εξυπηρετεί τις ειδικές χρήσεις Ακινήτων.

Για την κατανόηση της πολυπλοκότητας και πολλαπλότητας της αγοράς Ακινήτων πρέπει να αναφέρουμε την οικονομική εξάρτηση μεταξύ των κυριότερων παραγόντων που συμμετέχουν και που κυρίως είναι ο επενδυτής, ο δανειστής, ο ιδιοκτήτης ή και η πολιτεία. Κάθε παράγων έχει διάφορες και συχνά συγκρουόμενες θέσεις έναντι των άλλων. Έτσι, μεταξύ δανειστού και πολιτείας υπάρχουν οι απαγορεύσεις στα θέματα δανεισμού. Μεταξύ πολιτείας και ιδιοκτητών οι περιορισμοί χρήσεων. Μεταξύ πολιτείας και επενδυτή οι περιορισμοί δόμησης και φορολογίας. Μεταξύ δανειστή και επενδυτή οι όροι εξυπηρέτησης του δανείου. Τέλος, μεταξύ ιδιοκτήτη και επενδυτή η ίδια η χρήση, το υπάρχον μίσθωμα κ.τ.λ.

3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.2.1 Δομή & Διάρθρωση του Κλάδου

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας περιέχει δύο κύριους τομείς δραστηριότητας: ο πρώτος αφορά την ανάπτυξη και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας και ο δεύτερος τη διαχείριση ακινήτων και την προσφορά υπηρεσιών. Στον κλάδο Κτηματαγοράς & Ακίνητης Περιουσίας (Κ.Α.Π) ή όπως είναι διεθνώς γνωστός «Real Estate» ή «Property market», ανήκουν οι λειτουργίες της μεσιτείας, εκτιμήσεως, αγοραπωλησίας, κατασκευής, αξιοποίησεως και διαχειρίσεως ακινήτων και της εν γένει χρηματοδότησης ακινήτων. Η ζήτηση για εξειδικευμένες υπηρεσίες προσφερόμενες από επαγγελματίες διευρύνεται σταδιακά, όσο η κτηματαγορά και οι σχετικές διαδικασίες, καθώς και το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον γίνονται πολυπλοκότερα.

Το οικονομικό περιβάλλον εν γένει ασκεί σημαντική επίδραση στην αγορά ακινήτων, οι διακυμάνσεις της οποίας επηρεάζονται από τη νομισματική πολιτική και γενικότερα την οικονομική δραστηριότητα και τις τιμές. Επιπλέον, η αγορά ακινήτων συνδέεται και με τις μεταβολές του οικονομικού κύκλου, επηρεάζει και επηρεάζεται από το γενικότερο επίπεδο των τιμών των αγαθών και των τιμών των ακινήτων, το επίπεδο των στεγαστικών επιτοκίων και το ρυθμό της οικονομικής ανάπτυξης. Ακόμη, ενδεχομένως διακυμάνσεις στις χρηματαγορές (τοπικά και διεθνώς) και στις αγορές κεφαλαίου, γενικά, έχουν άμεσο αντίκτυπο και στην αγορά ακινήτων, είτε με τη στροφή επενδυτών προς αυτήν (σε περιόδους πτώσης) είτε αντιθέτως.

Ο κλάδος της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας βρίσκεται σε φάση ανάπτυξης στην Ελλάδα, με κύρια χαρακτηριστικά την είσοδο νέων επιχειρήσεων στην αγορά και την επέκταση των δραστηριοτήτων από ήδη υφιστάμενες. Ο κλάδος αποτελείται από μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων με διαφοροποιημένες υπηρεσίες. Το εύρος των δραστηριοτήτων αρκετών επιχειρήσεων είναι τόσο μεγάλο, που συχνά καθίσταται δυσχερής η κατάταξή τους σε κάποιο τομέα του real estate.

Η διαθεσιμότητα και το κόστος της γης, το κόστος κατασκευής και οι επενδύσεις που αφορούν τη βελτίωση της ποιότητας του αποθέματος ακινήτων, αποτελούν τους

κύριους μακροχρόνιους παράγοντες επηρεασμού της προσφοράς των ακινήτων. Λαμβάνοντας υπόψη τον υψηλό βαθμό διαφοροποίησης μεταξύ των περιοχών, το απόθεμα των ακινήτων μπορεί να επηρεαστεί βραχυχρόνια από τη χρονική υστέρηση και τα προβλήματα που σχετίζονται με τη διάρκεια και τον προγραμματισμό της κατασκευής (π.χ. έκδοση οικοδομικών αδειών), καθώς και τον τρόπο χρηματοδότησης.

Η ανεπάρκεια των ελεύθερων οικοπέδων και το μικρό (συγκριτικά) μέγεθος των ελληνικών επιχειρήσεων μειώνουν τις δυνατότητες προσφοράς, ενώ θετική επίδραση αναμένεται να έχει η ρύθμιση του φορολογικού πλαισίου, η βελτίωση των υποδομών (μεγάλα δημόσια έργα), καθώς και η οικονομική σταθερότητα.

Η πορεία του γενικού δείκτη των τιμών των μετοχών του ΧΑΑ και του αντίστοιχου δείκτη για τον κλάδο ακίνητης περιουσίας, για τη χρονική περίοδο 03.11.2003-03.11.2004 καταγράφεται ως εξής: ο γενικός δείκτης τιμών παρουσίασε μέση ημερήσια αύξηση κατά 0,07% την προαναφερόμενη περίοδο, ενώ ο δείκτης τιμών των μετοχών του υποκλάδου ακίνητης περιουσίας σημείωσε ημερήσια μείωση κατά 0,15% για την ίδια περίοδο.

3.2.2 Οριοθέτηση του Κλάδου Κτηματαγοράς & Ακίνητης Περιουσίας

Η ακίνητη περιουσία καταρχήν διακρίνεται μεταξύ κτισμάτων (κτιρίων) και εκτάσεων γης (οικοπέδων ή αγροκτημάτων). Τα κτίσματα διαχωρίζονται σε επιμέρους κατηγορίες που περιλαμβάνουν τις κατοικίες και τα λοιπά κτίρια. Τα λοιπά κτίρια προορίζονται για εμπορικούς, βιομηχανικούς, γεωργικούς, διοικητικούς ή άλλους σκοπούς. Την πλειοψηφία αποτελούν οι κατοικίες, οι οποίες μπορούν να κατηγοριοποιηθούν αναλόγως είτε της μορφής τους (μονοκατοικίες ή διαμερίσματα), είτε του τύπου χρήσης τους (ιδιοκατοίκηση, ενοικίαση, δωρεάν παραχώρηση). Αξίζει, ακόμη, να σημειωθεί η διάκριση που πραγματοποιεί η ΕΣΥΕ μεταξύ κανονικών και μη κανονικών κατοικιών. Επίσης, ως «συλλογική» κατοικία ορίζεται η στεγαστική μονάδα που προορίζεται να εξυπηρετήσει πολλά άτομα, συνήθως ομοιογενή. Τέτοιες μονάδες είναι ξενοδοχεία, νοσοκομεία, κλινικές, ορφανοτροφεία, γηροκομεία, φυλακές, κ.α., ως και προσωρινά καταλύματα. Δεν θα πρέπει να παραληφθεί επίσης

ότι και τα οικόπεδα μπορούν να διαχωριστούν ανάλογα με τη χρήση τους, η οποία μπορεί να είναι οικιστική, βιομηχανική, γεωργική κ.α.

Ο κλάδος της κτηματαγοράς διακρίνεται κατ' αρχήν σε δύο μεγάλους υποτομείς: την πρωτογενή αγορά (όπου ανήκει η κατασκευή κτιρίων, με όλες τις συναφείς διαδικασίες εξευρέσεως οικοπέδου, αξιολογήσεως, εκτιμήσεως της μελλοντικής ζητήσεως, διευθύνσεως έργου, κλπ.) και τη δευτερογενή αγορά (την μεταβίβαση ακινήτων από προϋπάρχοντα ιδιοκτήτη «τελικής χρήσεως» σε άλλον). Στον δεύτερο τομέα ανήκει και η ενοικίαση ακινήτων, όπως και η διαχείριση ενοικιασμένων ακινήτων. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική διότι διαφορετικοί παράγοντες επιδρούν στον κάθε τομέα. Για παράδειγμα, στη δευτερογενή αγορά ο ιδιοκτήτης, ιδίως στις ελληνικές συνθήκες, μπορεί να περιμένει επί μακρόν ωσότου βρει αγοραστή που να ικανοποιήσει τις απαιτήσεις του, ενώ στην πρωτογενή ο κατασκευαστής επείγεται να πωλήσει γρήγορα ή πάντως γρηγορότερα, προκειμένου να ανακυκλώσει το κεφάλαιό του.

Η αγορά ακινήτων είναι ένας κλάδος που συγκεντρώνει πολλές ειδικότητες. Αναλυτικότερα, οι διάφορες σχετικές ειδικότητες και επαγγέλματα περιλαμβάνουν τις κατηγορίες της μεσιτείας ακινήτων, των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων, της διαχείρισης και διοίκησης ακινήτων, της χρηματοδότησης ακινήτων, της κατασκευής και αξιοποίησης ακινήτων και της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα.

Ο μεσίτης ακινήτων φέρνει σε επαφή τον πωλητή και τον αγοραστή με αντικείμενο ακίνητη περιουσία (αγορά, πώληση, ενοικίαση, αντιπαροχή κλπ.). Στις περισσότερες χώρες, οι συνεργάτες – πωλητές πρέπει να έχουν ειδικά προσόντα, άδεια και εκπαίδευση για να ασκήσουν το επάγγελμά τους.

Οι εκτιμήσεις της αξίας των ακινήτων είναι ένα βασικό στοιχείο που απαιτείται για τις μεταβιβάσεις ακινήτων, τη χρηματοδότηση ακινήτων, κλπ. Οι εκτιμητές ακινήτων πρέπει να έχουν ειδικά προσόντα, εμπειρία και καλή γνώση των τεχνικών εκτίμησης της αξίας των ακινήτων.

Διαχειριστής ακινήτων (στη Μεγάλη Βρετανία ονομάζεται factor, επίσης γνωστός και ως property manager) είναι ο ειδικός που προσλαμβάνεται από τους ιδιοκτήτες ακινήτων, προκειμένου να τα διαχειρισθεί σύμφωνα με τους στόχους τους και τις ανάγκες τους. Ο διαχειριστής ακινήτων αναλαμβάνει τα καθημερινά καθήκοντα που συνεπάγεται η διαχείριση ακινήτων, όπως την εξεύρεση ενοικιαστών, την είσπραξη των ενοικίων, τη συντήρηση των ακινήτων, την παροχή ειδικών υπηρεσιών στους ενοίκους, κ.α.

Η χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων προέρχεται είτε από προσωπικό ή εταιρικά διαθέσιμα, είτε από αντιπαροχή, είτε (με αυξανόμενη συχνότητα πλέον στην Ελλάδα) βασίζεται σε δανεισμό (από τραπεζικό ή ειδικευμένο πιστωτικό ίδρυμα). Το ενδιαφέρον που έχει η χρήση της μεθόδου της αντιπαροχής έγκειται στο γεγονός ότι πρόκειται για μία διαδικασία που εξυπηρετεί και όλα τα εμπλεκόμενα μέρη. Ασφαλώς όμως ο μηχανισμός δε θα μπορούσε να λειτουργήσει αν η κατάτμηση της ιδιοκτησίας γης στην Ελλάδα δεν ήταν ήδη πολύ έντονη. Το γεγονός αυτό εμποδίζει σήμερα τη μαζική κατασκευή κατοικιών σε τράπεζες γης κατά τα αγγλοαμερικανικά πρότυπα, δεν πρέπει όμως να ξεχνούμε ότι η μαζική κατασκευή κατοικιών, ακόμη και με τράπεζες γης, δεν θα ήταν εξασφαλισμένη διότι ο κερδοσκόπος κατασκευαστής θα κτίσει κατοικίες μόνον αν εκτιμήσει ότι θα υπάρξει αξιόλογη ζήτηση για αυτές.

Ιδιαίτερα σημαντική δραστηριότητα στον χώρο της κτηματαγοράς είναι η κατασκευή ακινήτων (κτιρίων διαφόρων μορφών και σκοπών) με σκοπό την αξιοποίηση τους. Η δραστηριότητα αποδίδεται στα αγγλικά με τον όρο development (ανάπτυξη), αλλά η κυριολεκτική μεταφορά του στην ελληνική είναι μάλλον αδόκιμη. Παραδοσιακά, στην Ελλάδα η κερδοσκοπική κατασκευαστική δραστηριότητα είχε συνδεθεί με τον μηχανισμό της αντιπαροχής. Στο εξωτερικό, κυρίως στις αγγλόφωνες χώρες, έχει συνδεθεί με τη δημιουργία τραπεζών γης, επί των οποίων ή επί τμημάτων των οποίων, όταν ο κατασκευαστής κρίνει ότι τον συμφέρει θα κατασκευάσει κατοικίες ή άλλα ακίνητα τα οποία και εν συνεχεία θα πωλήσει στην ελεύθερη αγορά.

Στην Ελλάδα οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες ασχολούνται κυρίως με δημόσια έργα (γέφυρες, λιμάνια, δρόμους, δίκτυα, κ.α.), καθώς λόγω της πολύ πλατειάς κατανομής της αστικής και γεωργικής γης η δημιουργία τραπεζών γης κατά τα αγγλοαμερικανικά πρότυπα είναι μάλλον ασύμφορη έως αδύνατη. Σχετικά πρόσφατα,

ωστόσο, παρατηρείται τάση επέκτασης των μεγάλων ομίλων τεχνικών εταιρειών σε έργα κατασκευής συγκροτημάτων κατοικιών και εμπορικών κέντρων. Οι μεγάλες κατασκευαστικές επιχειρήσεις αναζητούν τρόπους να διατηρήσουν τα έσοδά τους σε υψηλά επίπεδα μετά την περάτωση των μεγάλων έργων υποδομής που πραγματοποίησαν, εκδηλώνοντας ενδιαφέρον για επέκταση της δραστηριότητάς τους στην κατασκευή και εκμετάλλευση ακινήτων.

Οι σύμβουλοι είναι είτε άτομα – ειδικοί, είτε εταιρείες με σημαντική εμπειρία στον χώρο, οι οποίοι βοηθούν τον πελάτη, ιδιώτη ή επιχείρηση, να επενδύσει, εκμεταλλευθεί ή ρευστοποιήσει σωστά ό,τι έχει σχέση με την ακίνητη περιουσία.

Τέλος, σχετικές ειδικότητες με τον κλάδο είναι οι δικηγόροι, οι συμβολαιογράφοι, οι λογιστές και φορολογικοί σύμβουλοι, οι πολιτικοί μηχανικοί, οι αρχιτέκτονες, οι οικονομολόγοι κλπ.

Όπως προαναφέρθηκε, ο κλάδος του Real Estate ή κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων. Με βάση την κατηγοριοποίηση της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας, οι δραστηριότητες που εξετάζονται στην παρούσα μελέτη εντάσσονται ως υποομάδα στον κλάδο Κ, σύμφωνα με τη στατιστική ταξινόμηση ΣΤΑΚΟΔ 91 και περιλαμβάνουν τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, τις εκμισθώσεις και τις επιχειρηματικές δραστηριότητες που σχετίζονται με τα παραπάνω.

Οι δραστηριότητες που συνδέονται με την ακίνητη περιουσία (70) αναλύονται σε αυτές που αφορούν ιδιότητα ακίνητα (701), τις δραστηριότητες που αφορούν την εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων (702) και τις δραστηριότητες που είναι σχετικές με την ακίνητη περιουσία, αλλά εκτελούνται έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης (703).

Η πρώτη υποκατηγορία αφορά αφενός την ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας και αφετέρου την αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων. Δηλαδή, περιλαμβάνεται η ανάπτυξη σχεδίων ακίνητης περιουσίας με σκοπό τη μετέπειτα πώληση, είτε κτιρίων κατοικιών, είτε για άλλες χρήσεις. Η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων περιλαμβάνει κατοικίες, οικόπεδα ή αγροτεμάχια καθώς και κτίρια που δεν προορίζονται για κατοίκηση από τον κάτοχό τους. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στα

παραπάνω δεν περιλαμβάνονται οι εργασίες κατασκευής κτιρίων και τεχνικών έργων ή μέρους τους, από κατασκευαστικές μονάδες, δραστηριότητα που εντάσσεται στον κλάδο των κατασκευών και αφορά έργο πολιτικού μηχανικού. Επισημαίνεται ότι, η μεταβίβαση ιδιοκτησίας από ένα μέλος της οικονομίας σε ένα άλλο, όταν πραγματοποιείται από τον ίδιο τον κάτοχο χωρίς τη μεσολάβηση τρίτου, εντάσσεται στον υποκλάδο της αγοραπωλησίας ιδιόκτητων ακινήτων.

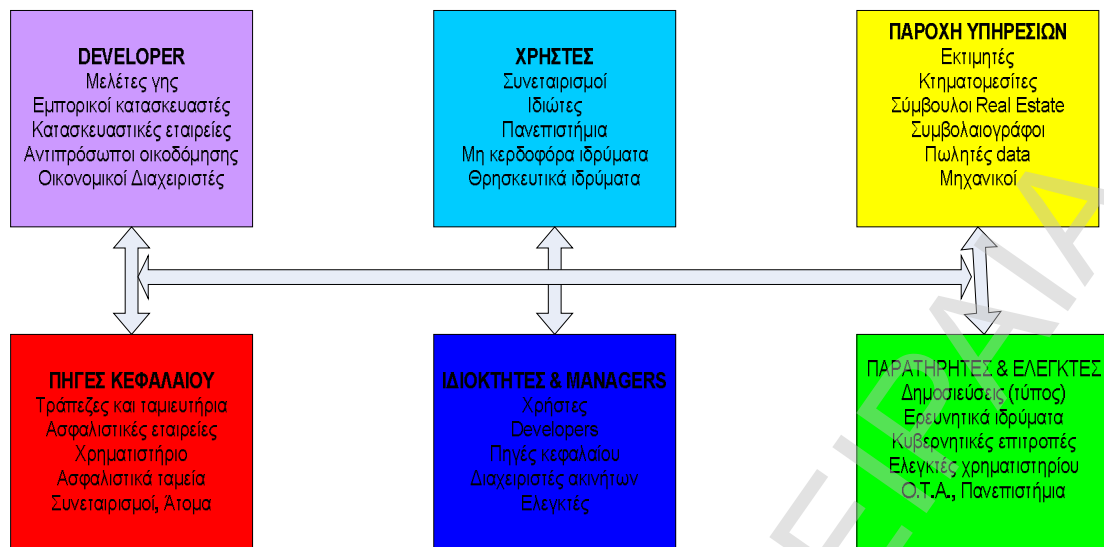
Η κατηγορία της εκμίσθωσης ιδιοκτητών ακινήτων περιλαμβάνει την ενοικίαση και λειτουργία ιδιόκτητων ακινήτων, με εξαίρεση την εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και εστιατορίων όλων των τύπων. Τα ακίνητα αυτής της υποκατηγορίας δεν αποτελούν νέα οικοδομική δραστηριότητα αλλά εκμετάλλευση του αποθέματος κατοικιών, κτιρίων, οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, τα οποία βρίσκονται στην κατοχή του προσώπου που εισπράττει το μίσθωμα και δεν μεταβάλλει το συνολικό απόθεμα κατοικιών.

Τέλος, οι υπηρεσίες που παρέχονται έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης αφορούν ακίνητα που είναι στην κατοχή τρίτων και περιλαμβάνονται τα μεσιτικά γραφεία, που δραστηριοποιούνται στην διαμεσολάβηση για την αγορά, πώληση, ενοικίαση και αποτίμηση της αξίας ακινήτων και η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας τρίτων με την είσπραξη μισθωμάτων.

3.2.3 Γενικά Χαρακτηριστικά του Κλάδου – Βασικά Στατιστικά Μεγέθη

Ο κλάδος της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων έχει ως στόχο τη δημιουργία υπεραξίας κατά το σχεδιασμό, εκτέλεση και εκμετάλλευση του ακινήτου. Η αξιολόγηση της επιτυχημένης ανάπτυξης περιλαμβάνει ταχεία και υψηλή απόδοση των επενδυμένων κεφαλαίων

Οι βασικές ομάδες που συμμετέχουν στο χώρο του Real Estate περιλαμβάνονται στο διάγραμμα 3.2.3.1:



Πηγή: Real Estate, Π. Ζαντέλης, εκδόσεις Παπασωτηρίου 2001

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.2.3.1

Βασικές ομάδες συμμετοχής στον κλάδο

Οι κατοικίες καλύπτουν τη μεγαλύτερη χρήση γης στον αστικό ιστό και οι συνθήκες προσφοράς και ζήτησης αυτών επηρεάζουν είτε ανοδικά (συνήθως) είτε πτωτικά (σπανιότερα), τις τιμές των άλλων χρήσεων (π.χ. για γραφεία, καταστήματα, ξενοδοχεία, ή εργοστάσια). Βέβαια, υπάρχουν περιοχές, όπως οι βιομηχανικές ή τουριστικές περιοχές, όπου οι τιμές ακινήτων για άλλες χρήσεις συμπαρασύρουν και τις τιμές κατοικιών. Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων, οι τιμές κατοικιών είναι εκείνες που τείνουν να επηρεάζουν την πορεία των άλλων.

Ο κλάδος της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα αποτελείται από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων, οι οποίες δραστηριοποιούνται σε διάφορους τομείς. Οι παρεχόμενες υπηρεσίες στο χώρο του Real Estate έχουν διευρυνθεί τα τελευταία χρόνια και σταδιακά παρατηρείται εξειδίκευση των φορέων σε συγκεκριμένες κατηγορίες υπηρεσιών, ενώ σημειώνεται και είσοδος νέων εταιριών στον κλάδο. Στην παρούσα φάση, η εγχώρια αγορά ακινήτων αξιολογείται ως μη ώριμη και το συνολικό της μέγεθος είναι ακόμα περιορισμένο, ενώ υπάρχουν μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης και διεύρυνσης της αγοράς, καθώς οι επενδύσεις που πραγματοποιούνται υστερούν σε σχέση με τις δυνατότητες που υπάρχουν. Η αναμενόμενη

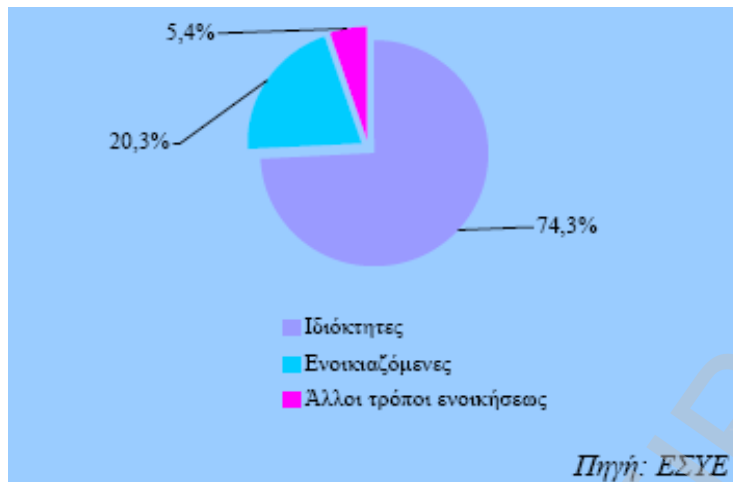
δραστηριοποίηση εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, θα επιδράσει θετικά στην διεύρυνση της αγοράς λόγω προσέλκυσης επενδυτών και κεφαλαίων. Επίσης, ενισχυτικός παράγοντας θεωρείται και η προσδοκώμενη κινητοποίηση φορέων του Δημοσίου (και κυρίως της Κ.Ε.Δ.) προς την κατεύθυνση της συστηματικής αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου και των συνδεδεμένων φορέων (ασφαλιστικά ταμεία κ.ά.), με στόχο την ενίσχυση των δημοσίων εσόδων.

Συγκριτικά με τις ανεπτυγμένες ευρωπαϊκές αγορές, η ελληνική αγορά παρουσιάζει αρκετές ευκαιρίες για την ανάπτυξη σύγχρονων και μεγάλων έργων, που όμως, λόγω μίας σειράς προβλημάτων δεν έχουν αξιοποιηθεί. Τα περισσότερα προβλήματα που σχετίζονται με την έλλειψη ελληνικών και κυρίως ξένων επενδύσεων, αφορούν το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που διέπει την αγορά ακινήτων. Οι διαδικασίες που αναφέρονται στα πολεοδομικά ζητήματα, χαρακτηρίζονται από ασάφειες, καθυστερήσεις και γραφειοκρατία, με αποτέλεσμα ο επενδυτικός κίνδυνος να αυξάνεται και ενίοτε τα προγραμματιζόμενα έργα να ακυρώνονται. Πολύπλοκος χαρακτηρίζεται και ο χωροταξικός σχεδιασμός της χώρας. Ο μη σαφής καθορισμός χρήσεων γης σε εκτός σχεδίου περιοχές, η έλλειψη πλήρους και ακριβούς καταγραφής ιδιοκτησιακού καθεστώτος (Κτηματολόγιο), ο κατακερματισμός των ιδιοκτησιών και η αδυναμία υλοποίησης προγραμμάτων οργανωμένης δόμησης, δεν ευνοούν τη δημιουργία μεγάλων έργων. Όσον αφορά το φορολογικό καθεστώς, τα βασικότερα προβλήματα εστιάζονται στην ύπαρξη πολλών φόρων στα ακίνητα και στην καθυστέρηση της επιβολής του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στις νεόδμητες κατοικίες. Στο σημείο αυτό σημειώνεται ότι η εγχώρια αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από έλλειψη συστηματικής πληροφόρησης, λόγω της ανεπάρκειας (αλλά και μεγάλης χρονικής υστέρησης στην καταγραφή) στατιστικών στοιχείων, σχετικά με τις αγοραπωλησίες και εκμισθώσεις ακινήτων. Η υπάρχουσα πληροφόρηση είναι ανεπείκαιρη και ελλειμματική, γεγονός που δυσχεραίνει την διάχυση της πληροφόρησης στην αγορά και τους ενδιαφερόμενους φορείς. Εκτός της ελλιπούς πληροφόρησης και της πολυπλοκότητας, αβεβαιότητα προκαλείται και από τη συχνή μεταβολή του φορολογικού πλαισίου. Το υφιστάμενο απόθεμα ακινήτων δεν ικανοποιεί σε αρκετές περιπτώσεις τις μεταβαλλόμενες ανάγκες, καθώς είναι σε μεγάλο βαθμό παλαιό, ενώ οι απαιτήσεις έχουν γίνει πιο σύνθετες. Πρόβλημα λοιπόν δημιουργείται και από την έλλειψη του κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος, με ποιότητα και απόδοση ανάλογη του ύψους της επένδυσης. Σύμφωνα με παράγοντες

του κλάδου, στις κινήσεις για την δημιουργία ενός καλύτερου επενδυτικού προφίλ της ελληνικής αγοράς ακινήτων, ενεργή συμμετοχή πρέπει να έχει τόσο ο δημόσιος, όσο και ο ιδιωτικός τομέας.

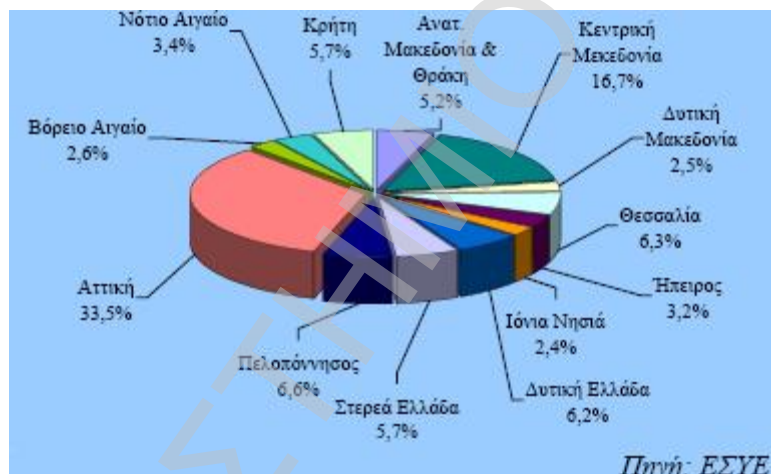
Η μεγαλύτερη συγκέντρωση κατοικιών συναντάται στην Αττική, όπου συγκεντρώνεται το 33,5% (1.826.535) των κανονικών κατοικιών. Ακολουθεί η Κεντρική Μακεδονία με 16,7% (909.620), η περιφέρεια Πελοποννήσου με 6,6% και η περιφέρεια Θεσσαλίας με 6,3%. (διάγραμμα 3.2.3.2). Οι 10 πρώτοι νομοί της χώρας, σύμφωνα με τον αριθμό των κανονικών κατοικιών είναι οι: Αττικής, Θεσσαλονίκης, Αχαΐας, Ηρακλείου, Εύβοιας, Λάρισας, Χαλκιδικής, Αιτωλοακαρνανίας, Μαγνησίας και Μεσσηνίας. Όσον αφορά το νομό Αττικής, όπου συγκεντρώνεται μεγάλο μέρος των κατοικιών, το 70% περίπου είναι συγκεντρωμένο στη Νομαρχία Αθηνών. Συγκεκριμένα, οι δήμοι με τις περισσότερες κανονικές κατοικίες είναι οι: Αθηναίων (398.132), Περιστερίου (60.519), Καλλιθέας (53.932), Ζωγράφου (40.938) και Νέας Σμύρνης (35.660). Στη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής, οι δήμοι με τις περισσότερες κανονικές κατοικίες είναι οι: Αχαρνών (27.202), Αρτέμιδος (17.198), Μαρκοπούλου Μεσογαίας (15.279), Κρωπίας (12.703) και Βούλας (12.100). Στη Νομαρχία Δυτικής Αττικής, τις περισσότερες κανονικές κατοικίες συγκεντρώνουν οι δήμοι Μεγαρέων (15.020), Ελευσίνος (9.507), Άνω Λιοσίων (9.460), Ασπροπύργου (8.360) και Μάνδρας (5.615). Στη Νομαρχία Πειραιώς, οι δήμοι με τις περισσότερες κατοικίες είναι οι: Πειραιώς (83.758), Νίκαιας (39.257), Κερατσινίου (32.754), Σαλαμίνας (28.432) και Κορυδαλλού (27.149).

Στο νομό Θεσσαλονίκης, οι κυριότεροι δήμοι σύμφωνα με τον αριθμό των κατοικιών τους είναι οι: Θεσσαλονίκης (186.919), Καλαμαριάς (38.277), Εύοσμου (22.927), Αμπελοκήπων (17.818) και Σταυρουπόλεως (17.597).



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.2.3.2

Κατανομή Κατοικούμενων Κατοικιών ανά Ιδιοκτησιακό Καθεστώς



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.2.3.3

**Κατανομή Κανονικών Κατοικιών ανά Περιφέρεια
(απογραφή 2001)**

Σύμφωνα με την απογραφή του 1991, από το σύνολο των 3.203.834 νοικοκυριών, το 99,7% διέμενε σε κανονικές κατοικίες, ενώ το 1,8% διέμενε σε συλλογική κατοικία. Στο σύνολο των κανονικών κατοικιών, εκείνες που κατοικούνταν κάλυψαν το 68% (έναντι ποσοστού 64,6% το 2001), ενώ οι υπόλοιπες έμειναν κενές. Από το σύνολο των κτιρίων της χώρας, η πλειονότητα (74,6%) αποτέλεσε κτίρια κατοικιών, εκ των οποίων το 76,1% στέγαζε μία κατοικία, το 13,3% δύο κατοικίες, το 5,8% 3-5 κατοικίες, ενώ το υπόλοιπο 4,8% στέγαζε μεγαλύτερο αριθμό κατοικιών. Ειδικότερα,

για την περιοχή πρωτεύουσας, τα κτίρια των κατοικιών συμμετείχαν κατά 88,7% στο σύνολο, εκ των οποίων το 38,5% στέγαζε μία κατοικία, το 24,4% δύο κατοικίες, το 21% 3-5 κατοικίες και το 16% περίπου στέγαζε περισσότερες των 5 κατοικιών.

Παρατηρείται επομένως ότι, στην περιοχή της πρωτεύουσας η συστέγαση περισσότερων των 5 κατοικιών (πολυκατοικίες) κατέχει ποσοστό υπερδιπλάσιο σε σχέση με το σύνολο της χώρας.

Πέραν του αριθμού των υπαρχουσών κατοικιών, σκόπιμη είναι και η εξέταση των συνθηκών στέγασης των νοικοκυριών σε αυτές. Συγκρίνοντας τα διαθέσιμα στοιχεία της Έρευνας Οικογενειακών Προϋπολογισμών μεταξύ των περιόδων 98/99 και 87/88, παρατηρείται ότι, οι μονοκατοικίες παρουσίασαν μείωση. Αντίθετα, οι διπλοκατοικίες εμφάνισαν μεγαλύτερη αύξηση σε σχέση με τα διαμερίσματα, τα οποία όμως στεγάζουν το μεγαλύτερο αριθμό νοικοκυριών.

Αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, μειωμένες εμφανίζονται οι ενοικιαζόμενες κατοικίες σε σχέση με τις ιδιόκτητες ή δωρεάν παραχωρημένες. Το γεγονός αυτό, μπορεί να αποδοθεί και στην αυξημένη παροχή στεγαστικών δανείων. Οι περισσότερες κατοικίες που κατοικούνταν την περίοδο 98/99 είχαν κατασκευαστεί την περίοδο 1971-1980. Σταδιακά, όμως, οι παλαιότερες κατοικίες αντικαθίστανται από νεόδμητες.

3.3 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.3.1 Η Εγχώρια Αγορά Ακινήτων

Οι εφορίες της χώρας συγκεντρώνουν στοιχεία για τις πραγματοποιηθείσες μεταβιβάσεις ακινήτων σε όλες τις περιοχές της Ελλάδας. Η καταγραφή των μεταβιβάσεων περιλαμβάνει τον αριθμό, τη φορολογητέα αξία και το φόρο στον οποίο υπόκεινται. Τα ακίνητα τα οποία καταγράφονται περιλαμβάνουν οικόπεδα, διαμερίσματα, οικοδομές και αγροκτήματα σε επίπεδο νομού. Σημειώνεται ότι, πρόκειται μόνο για αγοραπωλησίες και διανομές (ανταλλαγή ακινήτων ή μεριδίων ακινήτων), ενώ δεν περιλαμβάνονται γονικές παροχές, κληρονομίες ή δωρεές.

Ωστόσο, η διαδικασία συγκέντρωσης των δεδομένων από την ΕΣΥΕ σημειώνει μεγάλη χρονική υστέρηση, με αποτέλεσμα να μην είναι διαθέσιμα πρόσφατα στοιχεία μεταβιβάσεων. Διευκρινίζεται ότι, στα διαμερίσματα περιλαμβάνονται κατοικίες, γραφεία και καταστήματα. Επίσης, οι μονοκατοικίες καταχωρούνται και στα οικόπεδα και στα διαμερίσματα, ενώ στα οικόπεδα περιλαμβάνονται και τα δικαιώματα ανέγερσης (αέρας).

Για το έτος 1999, σύμφωνα με τα διαθέσιμα προσωρινά στοιχεία, πραγματοποιήθηκαν 218.773 μεταβιβάσεις στο σύνολο της χώρας, εκ των οποίων το 30% αφορούσε οικόπεδα, το 32,4% διαμερίσματα, το 6,9% οικοδομές, ενώ το 30,7% αγροκτήματα. Οι συνολικές πράξεις μεταβιβάσεων σημείωσαν μείωση 16,3% σε σχέση με το 1998 (261.286 μεταβιβάσεις). Την περίοδο 1998-1999 τη μεγαλύτερη μείωση εμφανίζουν οι μεταβιβάσεις αγροκτημάτων (μείωση 35,9%), ενώ αύξηση παρουσιάζουν οι μεταβιβάσεις διαμερισμάτων (κατά 11,8%).

Πίνακας3.3.1 Εξέλιξη των μεταβιβάσεων ακινήτων στο σύνολο της χώρας (αριθμός, αξία, φόρος) την περίοδο 1997-1999

Κατηγορίες	2004			2003			2002		
	Αριθμός	Αξία	Φόρος	Αριθμός	Αξία	Φόρος	Αριθμός	Αξία	Φόρος
Οικόπεδα	65.629	1.096.27	85.97	74.96	1.037.5	68.50	102.84	1.397.8	101.28
Διαμερίσματα	70.876	3.227.1	224.82	63.40	2.479.1	137.05	99.97	3.485.8	185.24
Οικοδομές	15.171	931.68	75.60	18.21	672.4	51.29	25.36	950.151	70.02
Αγροκτήματα	67.097	629.73	44.18	104.71	773.6	44.18	121.12	801.851	44.79
Σύνολο	218.773	5.884.8	430.58	261.28	4.962.	301.04	349.29	6.635.7	401.35

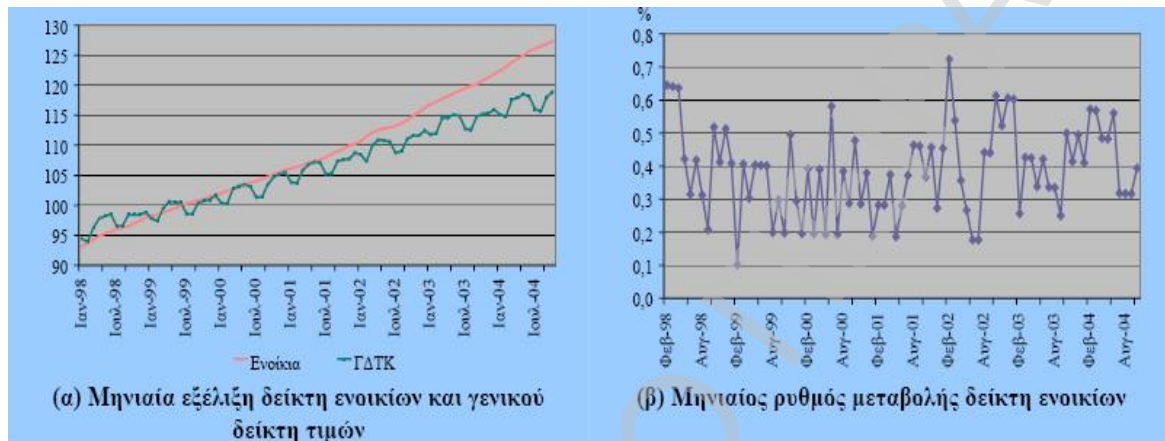
Αξία σε € χιλ.

* Προσωρινά στοιχεία

Πηγή: ΕΣΥΕ

Η εγχώρια αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από μεγάλη έλλειψη στατιστικών δεδομένων ικανών να προσδιορίσουν το πραγματικό μέγεθος της. Η μεταβολή των ενοικίων, η οποία εξαρτάται άμεσα από την πορεία των τιμών των ακινήτων,

αποτελεί μια έμμεση ένδειξη για τις επικρατούσες τάσεις. Στο διάγραμμα 3.3.2 απεικονίζεται η εξέλιξη του Γενικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΓΔΤΚ) και του δείκτη ενοικίων, καθώς και η μηνιαία μεταβολή του δείκτη τιμών των ενοικίων για την περίοδο Φεβρουάριος 1998-Αύγουστος 2004.



Πηγή: ΕΣΥΕ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.2

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή & Ενοικίων

Η πορεία του δείκτη τιμών των ενοικίων ήταν ανοδική σε όλη τη διάρκεια της παρουσιαζόμενης περιόδου. Κατά την ίδια περίοδο, ο γενικός δείκτης τιμών καταναλωτή εμφανίζει διακυμάνσεις. Σημειώνεται ότι, τα ενοίκια σταθμίζονται με ποσοστό 39,19% στη διαμόρφωση του γενικού δείκτη.

Παρατηρείται ότι, ο ρυθμός μεταβολής των ενοικίων είναι ταχύτερος από το ρυθμό μεταβολής του δείκτη τιμών καταναλωτή. Η μέση μηνιαία αύξηση του δείκτη ενοικίων για την περίοδο Ιανουάριος 1998-Οκτώβριος 2004 ήταν 0,39% έναντι 0,29% που ήταν η μέση αύξηση του γενικού δείκτη τιμών καταναλωτή. Η μέση μηνιαία αύξηση του δείκτη ενοικίων για την περίοδο Ιανουάριος 1998-Οκτώβριος 2004 ήταν 0,39% έναντι 0,29% που ήταν η μέση αύξηση του γενικού δείκτη τιμών καταναλωτή.

Βάσει των στοιχείων του πίνακα 3.3.2, κατά την περίοδο 1995-2003, η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία από δραστηριότητες σχετικές με την ακίνητη περιουσία (σε

τρέχουσες τιμές) παρουσίασε διακυμάνσεις. Ειδικότερα, την περίοδο 1995-1998 ακολούθησε ανοδική πορεία με μέσο ετήσιο ρυθμό 9,92%, το 1999 σημείωσε μείωση κατά 3,25%, την περίοδο 1999-2002 αυξήθηκε και πάλι (μέση ετήσια αύξηση 6,31%), ενώ το 2003 σημείωσε μείωση κατά 1,92% έναντι του προηγούμενου έτους, διαμορφούμενη σε €16.887 εκ. Περαιτέρω, εάν από το σύνολο της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας του υποκλάδου Εκμισθώσεων Ακινήτων (70B) αφαιρεθούν τα τεκμαρτά ενοίκια, τότε η προστιθέμενη αξία του κλάδου διαμορφώνεται σε €4.292,3 εκ. το 2003 έναντι €4.416,8 εκ. το 2002, σημειώνοντας μείωση κατά 2,82%.

Επισημαίνεται ότι, τα αναφερόμενα ποσά αφορούν τα δύο από τα τρία συστατικά του εξεταζόμενου κλάδου και αποτελούν προσέγγιση μέρους της αγοράς, καθώς ο υπολογισμός του συνόλου αυτής με τα διαθέσιμα δεδομένα δεν είναι εφικτός στην παρούσα φάση.

Στο διάγραμμα 3.3.3 απεικονίζεται η συμμετοχή του κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στο ΑΕΠ την περίοδο 1995-2003. Όπως παρατηρείται, η συμβολή στο ΑΕΠ βαίνει μειούμενη μετά το 1996. Το 2003 η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του κλάδου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας αντιστοιχούσε στο 11,07% του ΑΕΠ (σε τρέχουσες τιμές).



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.3

Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας & ΑΕΠ (1995-2003)

Ο πίνακας 3.3.2 παρουσιάζει το δείκτη τιμών κατοικιών που έχει καταρτίσει η Τράπεζα της Ελλάδος για το σύνολο των αστικών περιοχών, την Αθήνα και τις λοιπές αστικές περιοχές. Παρατηρούμε ότι, για το σύνολο των αστικών περιοχών ο δείκτης τιμών κατοικιών διαμορφώθηκε σε 188,4 το 2003 σημειώνοντας αύξηση κατά 5,7% σε σχέση με το 2002. Για την περιοχή της πρωτεύουσας, το 2003 ο δείκτης τιμών κατοικιών διαμορφώθηκε σε 211,9 από 203,8 το 2002 (ποσοστό αύξησης 4%), ενώ για τις λοιπές αστικές περιοχές το 2003 ανήλθε σε 225,2 έναντι 208,8 το 2002 (αύξηση κατά 7,9%). Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία, το Μάιο του 2004 ο δείκτης τιμών κατοικιών στην Αθήνα ήταν 211,5 εμφανίζοντας αύξηση 0,3% σε σχέση με το Μάιο του 2003 και μικρή μείωση κατά 0,19% σε σχέση με το 2003 συνολικά.

Περίοδος	Αστικές περιοχές σύνολο		Αθήνα			Λοιπές αστικές περιοχές	
	Δείκτης 1997=100	Έναντι προηγούμενης περιόδου (%)	Δείκτης 1997=100	Έναντι προηγούμενης περιόδου (%)	Έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους (%)	Δείκτης 1993=100	Έναντι προηγούμενης περιόδου (%)
1994	76,1	-	73,4	9,5	9,5	106,0	-
1995	82,6	8,5	80,1	9,2	9,2	114,3	7,8
1996	91,2	10,5	88,9	11,0	11,0	125,7	10,0
1997	100,0	9,7	100,0	12,5	12,5	134,7	7,1
1998	114,4	14,4	115,5	15,5	15,5	152,6	13,3
1999	124,5	8,9	129,6	12,2	12,2	161,5	5,8
2000	137,6	10,5	149,1	15,1	15,1	171,2	6,0
2001	157,7	14,6	175,4	17,6	17,6	190,6	11,3
2002	178,2	13,0	203,8	16,2	16,2	208,8	9,5
2003	188,4	5,7	211,9	4,0	4,0	225,2	7,9
Ιαν-03			212,2	2,3	13,1		
Φεβ-03			212,2	0,0	13,5		
Μαρ-03			219,3	3,3	6,3		
Απρ-03			213,5	-2,6	2,3		
Μαΐ-03			210,8	-1,3	1,5		
Ιουν-03			207,6	-1,5	0,0		
Ιουλ-03			208,6	0,5	1,9		
Αυγ-03			211,9	1,6	4,1		
Σεπτ-03			211,5	-0,2	1,7		
Οκτ-03			210,7	-0,4	2,5		
Νοεμ-03			211,2	0,3	-0,1		
Δεκ-03			212,7	0,7	2,5		
2004 Ιαν			212,7	0,0	0,2		
Φεβρ-04			207,1	-2,6	-2,4		
Μαρ-04			209,5	1,1	-4,5		
Απρ-04			208,0	-0,7	-2,6		
Μαΐ-04			211,5	1,7	0,3		

Τα δεδομένα για τις λοιπές αστικές περιοχές είναι εκτιμήσεις της Τραπέζης Ελλάδος. Για την Αθήνα τα στοιχεία προήλθαν από επεξεργασία στοιχείων της εταιρίας "Property ΕΠΕ". Για το σύνολο των αστικών περιοχών ο σταθμισμένος δείκτης προήλθε με βάση το απόθεμα των κατοικιών στην Αθήνα και τις λοιπές αστικές περιοχές.

Πηγή: Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας, Τράπεζα της Ελλάδος, Αύγουστος-Σεπτέμβριος 2004

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.3.2

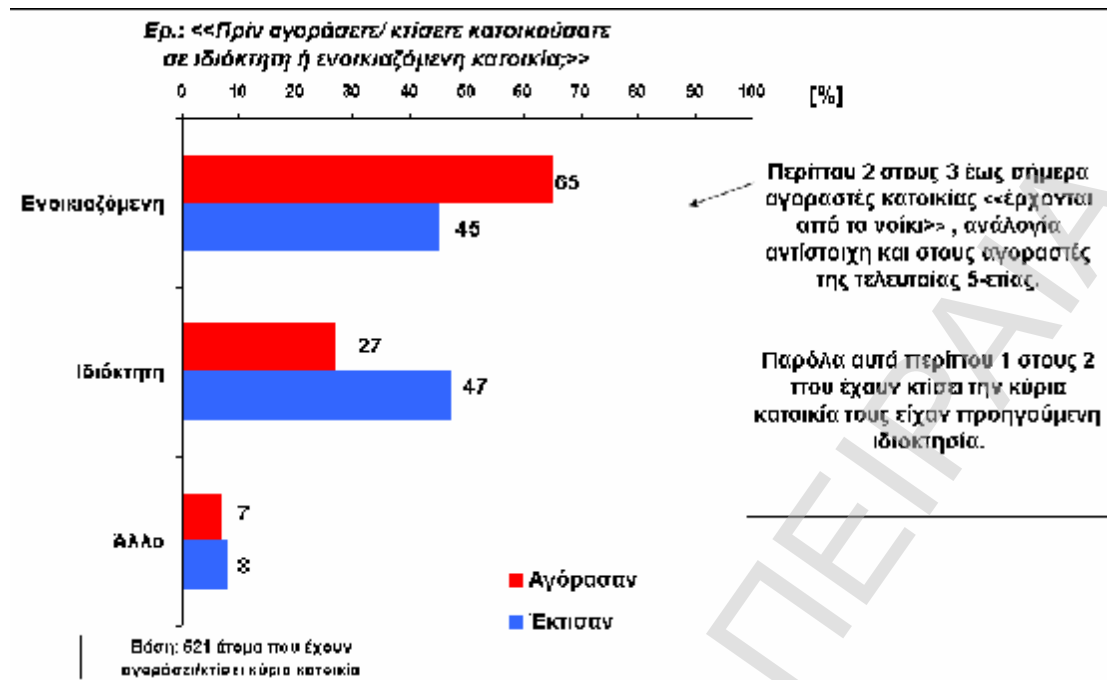
Δείκτης Τιμών Κατοικιών (1994-2003)

3.3.2 Η Ελληνική Αγορά Κατοικίας

Την περίοδο 1/12/2005 – 9/1/2006 πραγματοποιήθηκε πανελλαδική δειγματοληπτική έρευνα για τα βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα, υπό την αιγίδα της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών και Προβλέψεων της Eurobank EFG σε συνεργασία με την Metronanalysis. Το δείγμα αποτελείται από 1.373 νοικοκυριά στην Αττική και σε 6 μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας (Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Λάρισα, Ηράκλειο, Ιωάννινα και Καβάλα). Στο δείγμα, δύο στις τρεις κατοικίες είναι ιδιόκτητες στα αστικά κέντρα, ένα ποσοστό συνεπές με το συνολικό ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα, που σύμφωνα με τα απογραφικά στοιχεία της ΕΣΥΕ

του 2001 είναι 74% επειδή περιλαμβάνει και τον πληθυσμό στα χωριά και τις υπόλοιπες μικρές πόλεις. Δύο στους τρεις που αγόρασαν σπίτι έμειναν πριν την αγορά σε ενοικιαζόμενη κατοικία, ενώ οι μισοί από αυτούς που έκτισαν έρχονται από προηγούμενη ιδιόκτητη κατοικία (Διάγραμμα 3.3.2.1). Τα τελευταία δύο χρόνια, η τάση αυτή των νοικοκυριών που έρχονται από ενοίκιο να αγοράζουν νέες κατοικίες ενισχύεται από τη συμπεριφορά των ενοικίων σε σχέση με τον τόκο των στεγαστικών δανείων. Ενώ οι τόκοι των στεγαστικών δανείων μειώνονται, ο ρυθμός αύξησης του ποσού που ξοδεύεται για ενοίκια στην Ελλάδα τα τελευταία δύο χρόνια αυξάνεται (Διάγραμμα 3.3.2.2). Επίσης, τα τελευταία δύο χρόνια η ενοικίαση στέγης γίνεται πιο ακριβή σε σχέση με την κατασκευή, αλλά και την αγορά κατοικίας, γεγονός που ενισχύει την τάση αγοράς ή κτισίματος έναντι ενοικίασης (Διάγραμμα 3.3.2.3). Τα ελληνικά νοικοκυριά είναι αισιόδοξα για την πορεία της αγοράς κατοικίας. Αυτό φαίνεται από τις απαντήσεις τους σε συγκεκριμένα ερωτήματα. Πρώτον, το ποσοστό των νοικοκυριών που σκοπεύουν να αγοράσουν ή να κτίσουν κατοικία στο διάστημα 2006-2010 ανεβαίνει στο 3,5% ετησίως από 2,6% το 2004-05 και 2,0% το 2000-03.

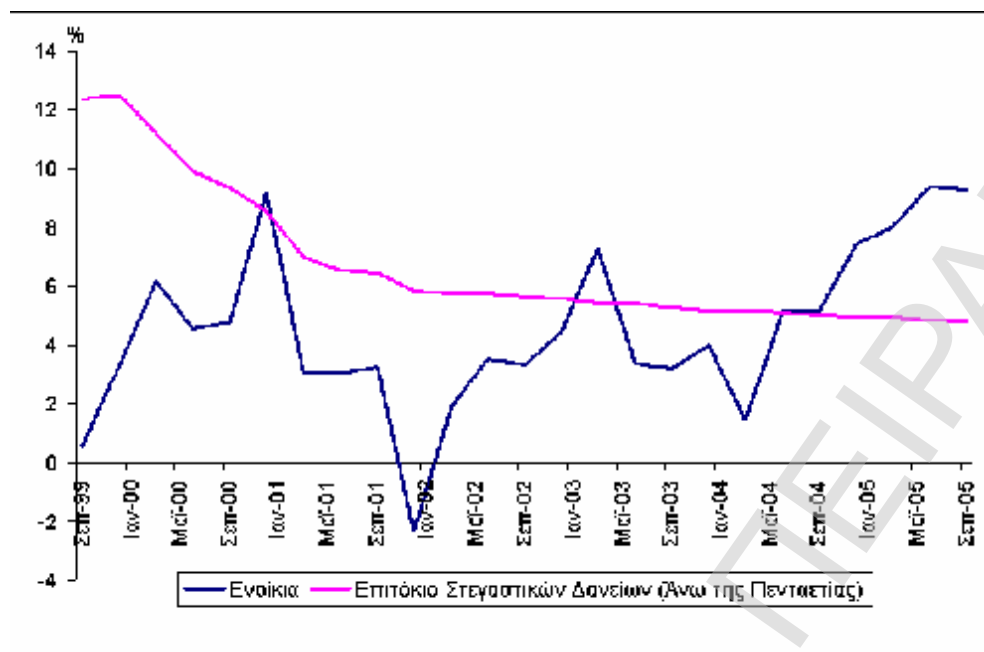
Δεύτερον, τα νοικοκυριά προσδοκούν αυξήσεις των τιμών των κατοικιών. Περίπου οκτώ στους δέκα περιμένουν σημαντική άνοδο των τιμών τον επόμενο χρόνο, η οποία θα συνεχιστεί στην επόμενη 4-ετία (Διάγραμμα 3.3.2.4, Πάνελ Α και Β). Τρίτο δείγμα αισιοδοξίας των ελληνικών νοικοκυριών είναι η απάντησή τους για τον επενδυτικό χαρακτήρα της αγοράς κατοικίας. Σύμφωνα με την ίδια έρευνα της Eurobank, το 78% των ερωτώμενων θεωρεί ότι η αγορά κατοικίας είναι μια ασφαλής επένδυση (Διάγραμμα 3.3.2.5). Αυτό επιπλέον υποδηλώνει ότι ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά είναι μικρός σε σχέση με άλλες αγορές.



Πηγή: Έρευνα δειγματοληψίας EFG Eurobank Ergasias

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.2.1

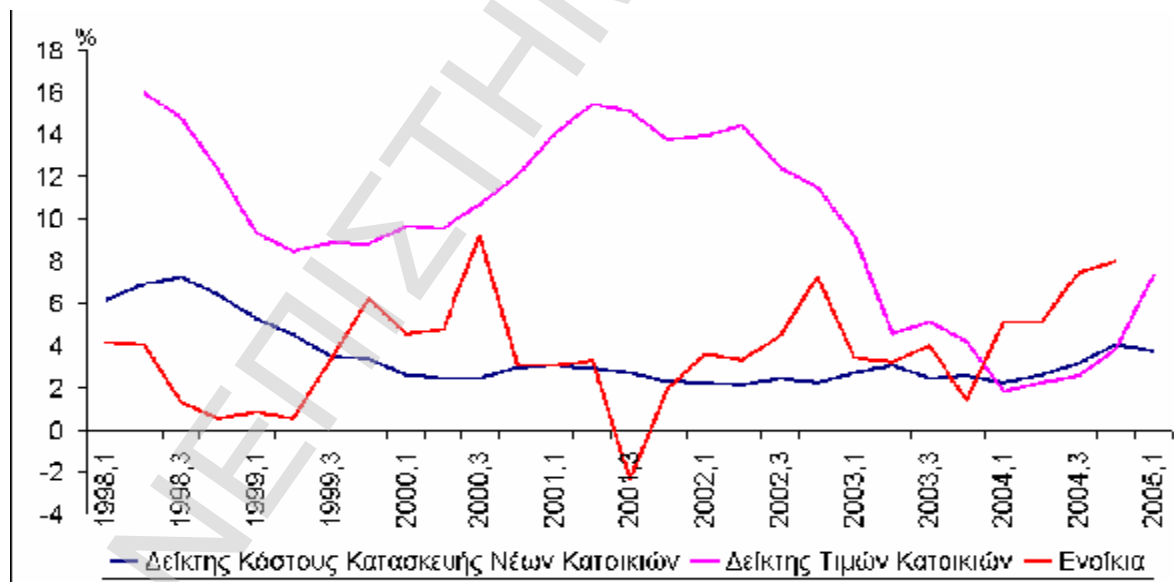
Ιδιοκτησία Καθεστώσ



Πηγή: Έρευνα δειγματοληψίας EFG Eurobank Ergasias

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.2.2

Αύξηση Δαπάνης Ενοικίων & Επιτόκιων Στεγαστικών Δανείων

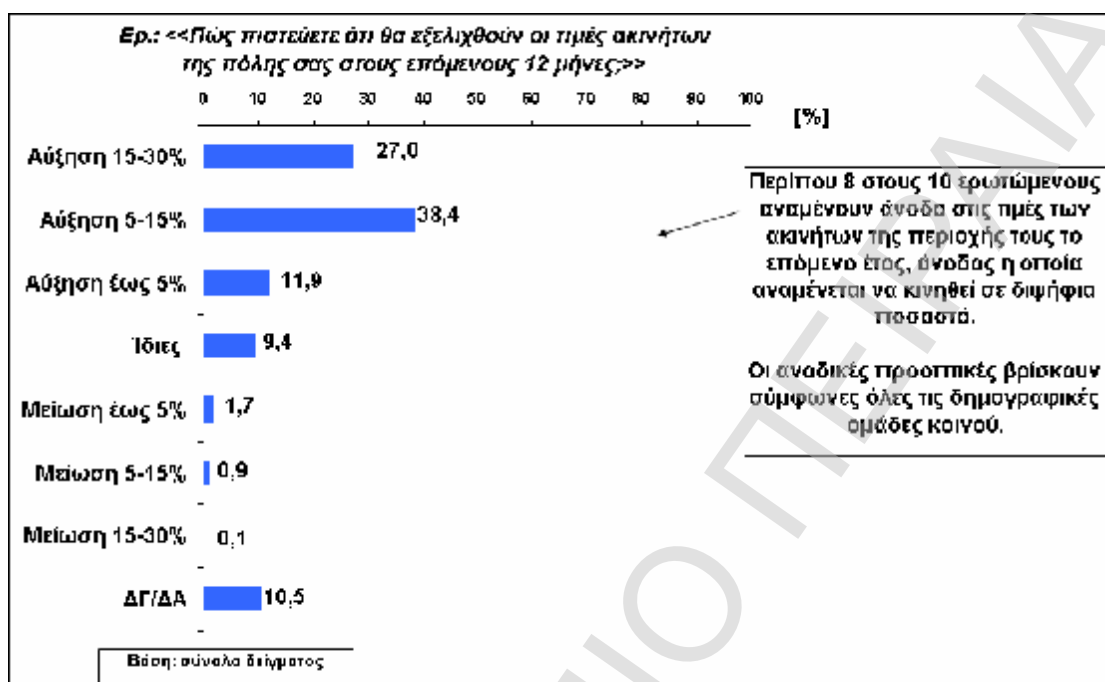


Πηγή: Έρευνα δειγματοληψίας EFG Eurobank Ergasias

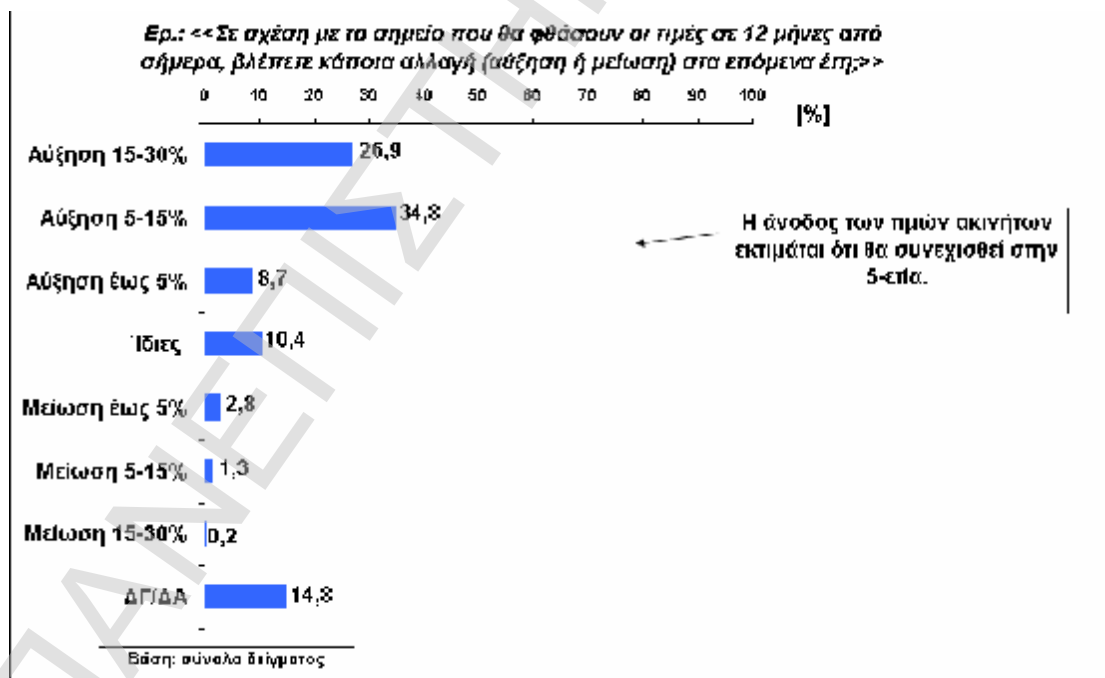
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.2.3

Αύξηση Δαπάνης Ενοικίων – Τιμών Κατοικιών & Κόστους Κατασκευής Νέων Κατοικιών

ΠΑΝΕΛ Α



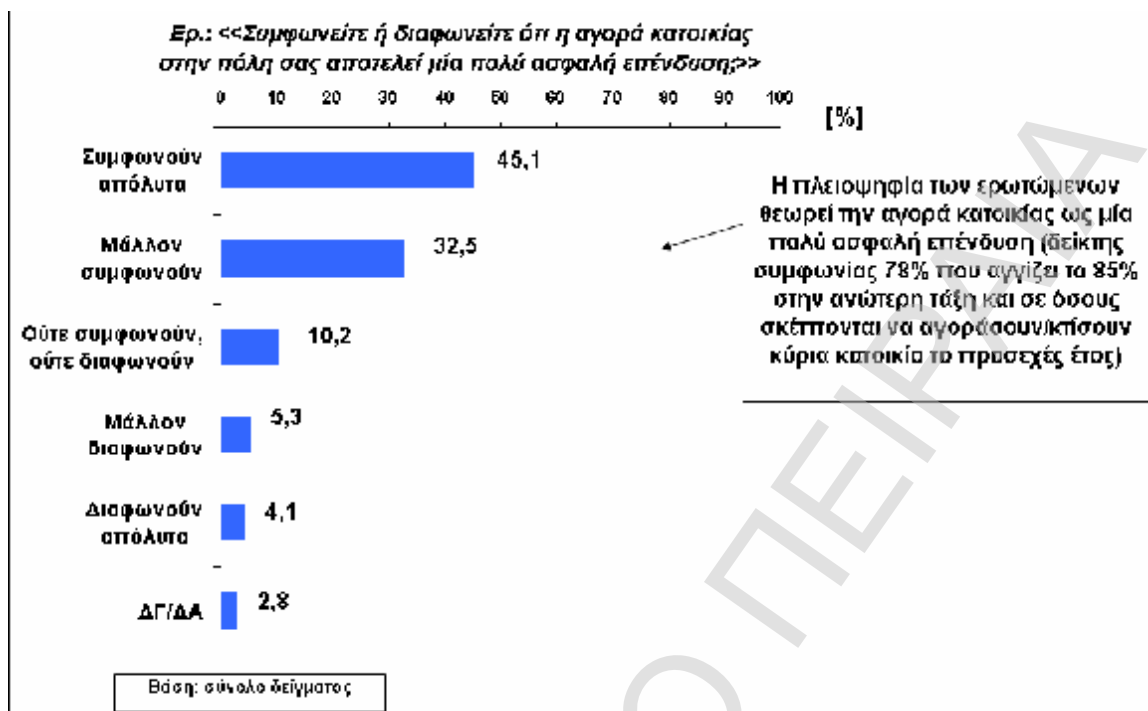
ΠΑΝΕΛ Β



Πηγή: Έρευνα δειγματοληψίας EFG Eurobank Ergasia

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.2.4

Προσδοκίες Νοικοκυριών Αναφορικά με την Αγορά Κατοικίας

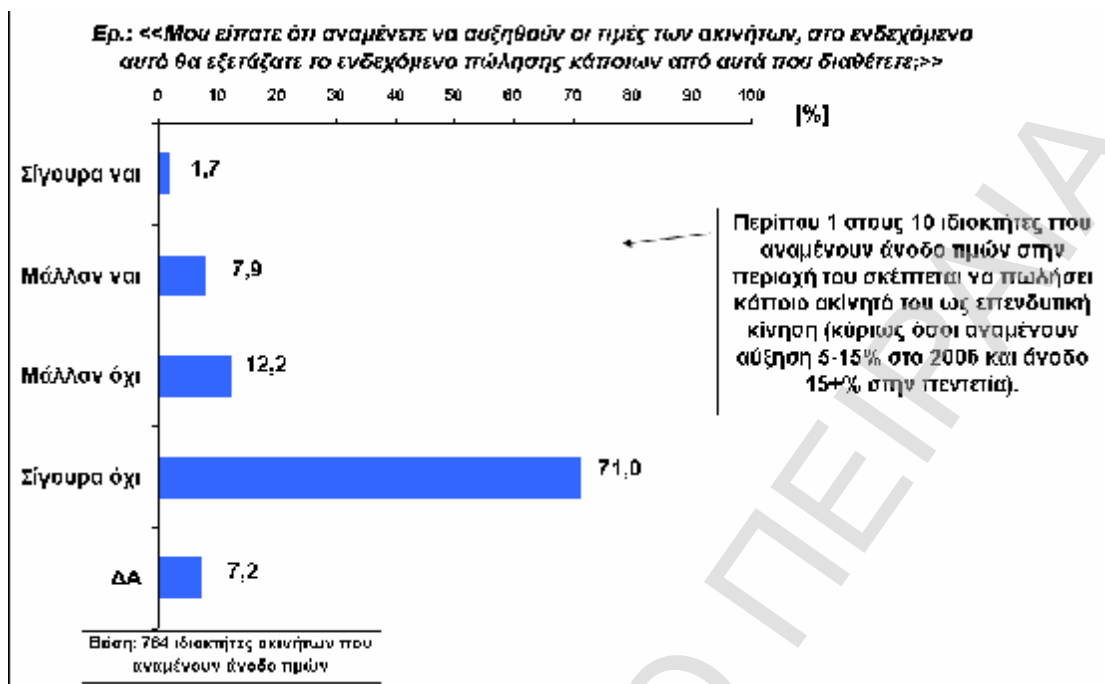


Πηγή: Έρευνα δειγματοληψίας EFG Eurobank Ergasias

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.2.5

Αγορά Κατοικίας ως Επένδυση

Τα ελληνικά νοικοκυριά είναι αισιόδοξα για την πορεία της αγοράς κατοικίας. Έχουν επίσης και μικρή επιθυμία να βγουν από την αγορά αυτή. Περίπου εννέα στα δέκα νοικοκυριά που πιστεύουν ότι οι τιμές των κατοικιών θα αυξηθούν, δεν επιθυμούν να πουλήσουν την κατοικία τους (Διάγραμμα 3.3.2.6). Με άλλα λόγια, η προσφορά κατοικιών είναι ανελαστική ως προς τις τιμές. Αυτή η χαμηλή ευαισθησία της προσφοράς κατοικιών στη διακύμανση των προσδοκώμενων τιμών εξηγεί, πρώτον, τη σημαντική άνοδο των τιμών σε περιόδους έντονης ζήτησης και, δεύτερον, την έλλειψη απότομων αρνητικών διορθώσεων σε περιόδους πτωτικής αγοράς.



Πηγή: Έρευνα δειγματοληψίας EFG Eurobank Ergasias

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.2.6

Πρόθεση Πώλησης Κατοικίας από Νοικοκυριά που Αναμένουν Αύξηση της Τιμής

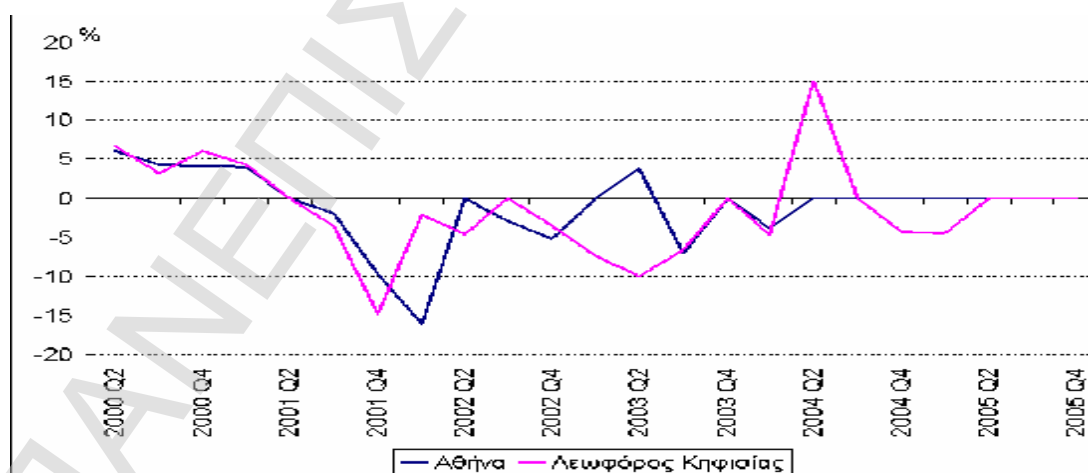
3.3.3 Η Ελληνική Αγορά Επαγγελματικής Στέγης

Ο επενδυτικός προσανατολισμός ενισχύθηκε με αγορές εμπορικών ακινήτων από ξένα αμοιβαία και από ελληνικά επενδυτικά σχήματα, ενώ είχαμε την εισαγωγή στο ΧΑ της πρώτης στην Ελλάδα εταιρίας τύπου REIT Real Estate Investment Trusts (REITs) ή Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ). Τα REITs ή ΑΕΕΑΠ, είναι αμοιβαία κεφάλαια κλειστού τύπου (closed end funds), συνήθως εισηγμένα στο χρηματιστήριο, τα οποία επενδύουν σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα.. Τα ενοίκια αποτελούν βαρόμετρο στην αγορά επαγγελματικής στέγης, αφού είναι ευαίσθητα σε οικονομικές διακυμάνσεις ενώ δύο στα τρία επαγγελματικά ακίνητα ενοικιάζονται. Η πορεία των ενοικίων επαγγελματικής στέγης συνδέεται με την γενικότερη οικονομική δραστηριότητα και με το επιχειρηματικό κλίμα στους τομείς των υπηρεσιών και του λιανικού εμπορίου. Αυτό αποδίδεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για επαγγελματική στέγη διαμορφώνεται κατά κύριο λόγο από

την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών εταιριών που δραστηριοποιούνται στην παροχή υπηρεσιών και λιανικού εμπορίου.

Σύμφωνα με στοιχεία του επιχειρηματικού κλίματος στους τομείς αυτούς την τριετία 2001-2004 παρατηρήθηκε πτώση του δείκτη εμπιστοσύνης με αποτέλεσμα να μειωθεί η ζήτηση επαγγελματικής στέγης. Συνέπεια της μειωμένης ζήτησης ήταν η πτώση του ρυθμού μεταβολής των ενοικίων ανά τετραγωνικό μέτρο στην περιοχή του κέντρου της Αθήνας που περιλαμβάνει κυρίως καταναλωτικές δραστηριότητες και την Λεωφόρο Κηφισίας που περιλαμβάνει κυρίως συγκροτήματα γραφείων και υπηρεσίες (Διάγραμμα 3.3.3.1). Τα τελευταία τρία τρίμηνα τα ενοίκια επαγγελματικής στέγης είναι σταθερά στην Λεωφόρο Κηφισίας, ενώ στην Αθήνα παραμένουν σταθερά από το 2004 (Διάγραμμα 3.3.3.1).

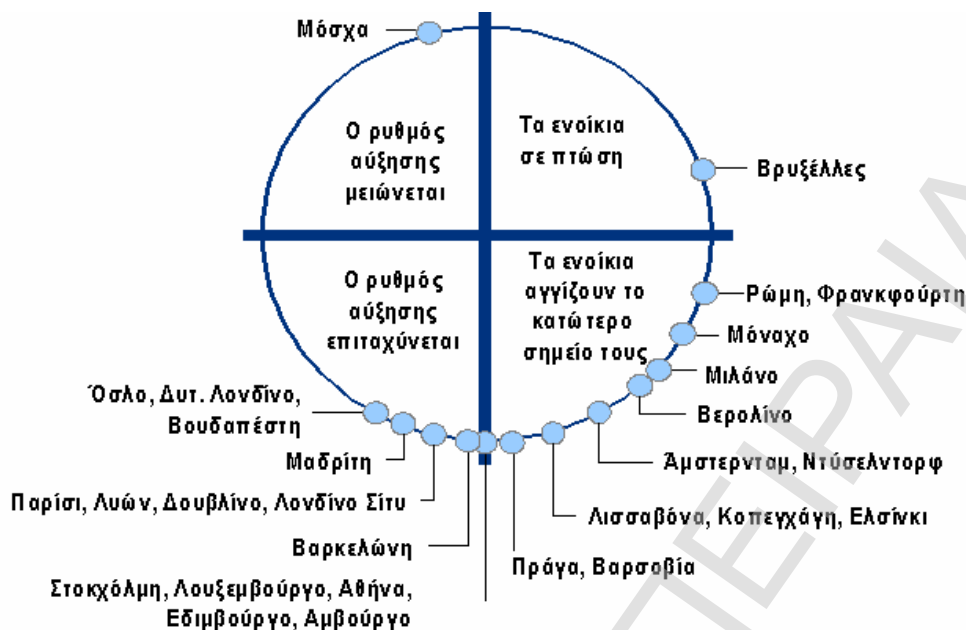
Αμοιβαία κεφάλαια του εξωτερικού με μεγάλη ρευστότητα αναζητούν διαρκώς νέες επενδυτικές ευκαιρίες σε ακίνητη περιουσία, προκαλώντας ανοδικές πιέσεις στην ζήτηση επαγγελματικής στέγης και τα αντίστοιχα ενοίκια στη χώρα μας. Βέβαια, αναμένεται αύξηση των ενοικίων στο μέλλον ακριβώς λόγω της μεγάλης ζήτησης για επαγγελματική στέγη, αλλά και επειδή τα ενοίκια επαγγελματικών ακινήτων στην Αθήνα βρίσκονται στο χαμηλότερο σημείο του κύκλου των ενοικίων συγκριτικά με άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες (Διάγραμμα 3.3.3.2)



Πηγή: Συνέδριο Real Estate EFG Eurobank Ergasias

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.3.1

Ρυθμός Αύξησης Ενοικίων Επαγγελματικής Στέγης στο κέντρο της Αθήνας & στη Λεωφ. Κηφισίας



Πηγή: Συνέδριο Real Estate EFG Eurobank Ergasias

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.3.3.2

Επίπεδο Ενοικίων Επαγγελματικής Στέγης των Κυριότερων Ευρωπαϊκών Πρωτευουσών

Σε γενικές γραμμές, η οικιστική αγορά στην Αττική βρίσκεται σε μία στάση αναμονής. Η αναμονή αυτή είναι ιδιαίτερα έντονη στα ανώτερα κλιμάκια τιμών, ενώ στα μεσαία και κυρίως στα κατώτερα κλιμάκια παρατηρείται αρκετή κινητικότητα. Σημαντικό στοιχείο είναι το κλείσιμο της «ψαλίδας» μεταξύ των ανώτερων και μεσαίων τιμών κατοικιών, τάση που ενισχύεται ολοένα περισσότερο τα τελευταία χρόνια. Από την πλευρά της προσφοράς, παρατηρείται μείωση στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών και κατά συνέπεια στην κατασκευαστική δραστηριότητα. Επιπλέον, μικρή υποχώρηση τιμών σημειώθηκε στις τιμές των οικοπέδων. Κατά συνέπεια, η πορεία των τιμών των κατοικιών δεν είναι ενιαία σε όλες τις περιοχές της Αττικής. Η αναμενόμενη και πολυσυζητημένη πτώση των τιμών αφορά κυρίως περιπτώσεις ακριβών κατοικιών (και κυρίως όχι νεόδμητων), ενώ σε αρκετές περιοχές οι τιμές ακολούθησαν σταθεροποιητικές ή ακόμα και αυξητικές τάσεις. Παρόμοια αξιολογείται η κατάσταση των τιμών των κύριων κατοικιών στη Θεσσαλονίκη και στην υπόλοιπη Ελλάδα. Αύξηση εκτιμάται ότι σημείωσαν το 2004 οι τιμές των παραθεριστικών κατοικιών σε ολόκληρη την Ελλάδα. Η αγορά αξιολογεί

ότι, καθοδική ήταν σε γενικές γραμμές η πορεία που σημείωσαν οι τιμές των καταστημάτων στην Αττική και σε μεγαλύτερο βαθμό στη Θεσσαλονίκη και στην υπόλοιπη Ελλάδα το 2004. Οι τιμές των γραφείων, μετά από συνεχή πτώση 3 ετών, εκτιμάται ότι δείχνει σημάδια σταθεροποίησης ή μικρής πτώσης σε ορισμένες περιοχές, τόσο στην Αττική όσο και στα υπόλοιπα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας. Σταθεροποιητικές εκτιμάται ότι είναι και οι τάσεις των τιμών των εμπορικών, επιχειρηματικών και ψυχαγωγικών κέντρων στα μεγάλα αστικά κέντρα της Ελλάδας, καθώς τέτοιοι χώροι (προς το παρόν) δεν έχουν αναπτυχθεί σε μεγάλο βαθμό και οι υποψήφιοι αγοραστές ή μισθωτές είναι συγκεκριμένοι. Μικρή άνοδο αξιολογείται ότι σημείωσαν οι τιμές των βιομηχανικών και αποθηκευτικών χώρων, κυρίως στην Αττική και τη Θεσσαλονίκη, ενώ σταθεροποιητική εκτιμάται ότι ήταν η πορεία των τιμών των ξενοδοχείων και των πολυκινηματογράφων σε ολόκληρη τη χώρα. Οι προοπτικές εξέλιξης των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα τα προσεχή έτη, διαφοροποιούνται επίσης, ανάλογα με τις επιμέρους κατηγορίες. Οι εκτιμήσεις αυτές επιβεβαιώνονται και από έρευνα που πραγματοποιήθηκε πρόσφατα μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου.

Σύμφωνα με την άποψη των φορέων του κλάδου, σταθεροποιητική κατά κύριο λόγο αναμένεται να είναι η πορεία των τιμών των κατοικιών στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας. Ιδιαίτερα θετικό θεωρείται επίσης, το γεγονός ότι οι αποδόσεις επενδύσεων σε κατοικία εξακολουθούν να είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστικές, συγκρινόμενες με υφιστάμενες αποδόσεις και άλλων επενδύσεων χαμηλού σχετικά κινδύνου (π.χ. δεκαετή ομόλογα). Από τα στοιχεία αυτά, ενισχύεται η άποψη ότι, η ζήτηση που προέρχεται από επενδυτές σε κατοικία θα παραμείνει περίπου στα σημερινά επίπεδα. Θετικές προοπτικές ανάπτυξης αναμένεται να έχει η αγορά παραθεριστικών κατοικιών, η οποία σε μεγάλο βαθμό τα τελευταία χρόνια συντηρήθηκε από την εγχώρια ζήτηση. Όσον αφορά τα εμπορικά ακίνητα (γραφεία/καταστήματα), εκτιμάται ότι οι τιμές θα εμφανίσουν πτωτική πορεία σε ορισμένες περιοχές. Ωστόσο, δεδομένης της ήδη σημειωθείσας υποχώρησης τιμών των χώρων γραφείων τα προηγούμενα έτη και της νέας προσφοράς χώρων λόγω των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, οι προβλέψεις για τις τιμές των γραφείων είναι μακροπρόθεσμα πιο αισιόδοξες. Ιδιαίτερη ανάπτυξη εκτιμάται ότι θα γνωρίσουν οι βιομηχανικοί/αποθηκευτικοί χώροι και ο τομέας των logistics. Βελτίωση

προσδοκείται επίσης, στις συνθήκες της αγοράς των εμπορικών, επιχειρηματικών και ψυχαγωγικών κέντρων.

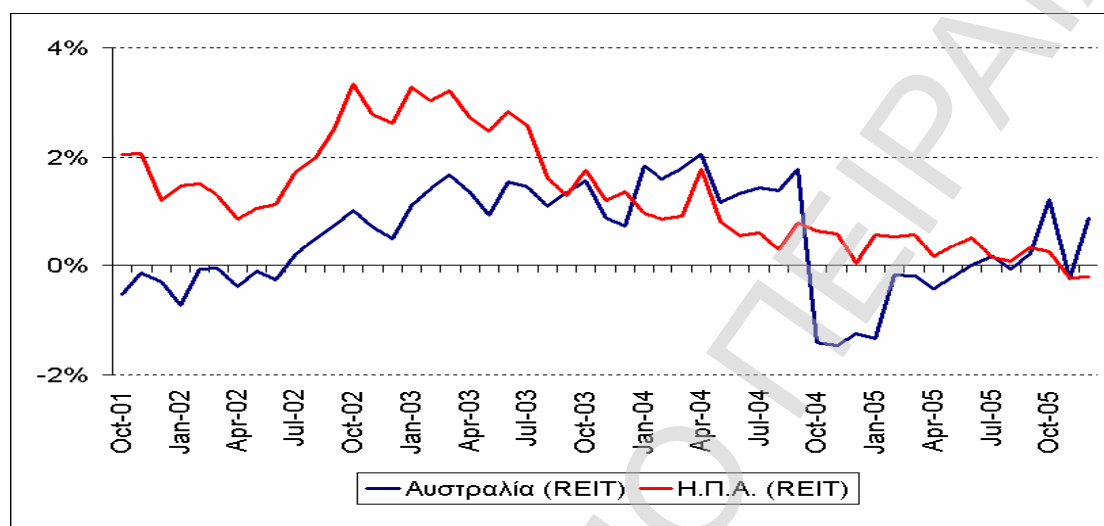
3.4 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά ακινήτων είναι μια επενδυτική επιλογή, η οποία έχει αποκτήσει χρηματοοικονομικό χαρακτήρα μέσω εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα, τα λεγόμενα Real Estate Investment Trusts (REITs) ή Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ). Τα REITs ή ΑΕΕΑΠ, είναι αμοιβαία κεφάλαια κλειστού τύπου (closed end funds), συνήθως εισηγμένα στο χρηματιστήριο, τα οποία επενδύουν σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα. Τα REITs εξασφαλίζουν μεγαλύτερη διαφάνεια στην αγορά ακινήτων, καθώς σε κάθε χρονική στιγμή η τιμή της μετοχής τους είναι γνωστή χωρίς να υπαισέρχεται η αβεβαιότητα των εκτιμήσεων των ακινήτων. Παράλληλα, το κόστος συναλλαγών είναι χαμηλό ενώ η διαχείριση γίνεται από επαγγελματίες managers με μεγάλη εμπειρία. Τα REITs διανέμουν το μεγαλύτερο ποσοστό των κερδών τους. Είναι ιδιαίτερα δημοφιλείς επενδυτικές επιλογές μεταξύ των θεσμικών επενδυτών, αλλά προσελκύουν και το ενδιαφέρον μικροεπενδυτών, που επιζητούν να επενδύσουν σε εμπορική στέγη. Χωρίς τα REITs, οι μικροεπενδυτές αυτοί δεν θα μπορούσαν να επενδύσουν στην αγορά εμπορικής στέγης λόγω του μικρού μεγέθους των αποταμιεύσεών τους. Η παρουσία των REITs είναι περισσότερο αισθητή στις Η.Π.Α. και την Αυστραλία, με αποδόσεις που ξεπερνούν εκείνες των 10-ετών κρατικών ομολόγων, όπως φαίνεται από το Διάγραμμα 3.4.1. Βεβαίως, οι υψηλότερες αποδόσεις πρέπει να συγκριθούν και με τον υψηλότερο κίνδυνο, που φυσιολογικά διατρέχουν οι επενδυτές. Η ανάπτυξη των REITs περιόρισε και τη διακύμανση στην καθ' εαυτού αγορά ακινήτων, ενώ βοήθησε τον κατασκευαστικό κλάδο, δημιουργώντας νέες επενδυτικές ευκαιρίες για επιχειρήσεις και ασφαλιστικούς φορείς και αυξάνοντας τα φορολογικά έσοδα των δημοσιονομικών αρχών. Στα θετικά χαρακτηριστικά των REITs συγκαταλέγεται και η δυνατότητα διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου των επενδυτών. Τα REITs προσφέρουν τη δυνατότητα διαφοροποίησης σε σχέση με άλλα επενδυτικά προϊόντα, όπως τα ομόλογα και οι μετοχές. Διαφοροποιούν τον κίνδυνο επειδή έχουν χαμηλή

συσχέτιση με αυτές τις επενδυτικές επιλογές και, έτσι, μπορούν να προσφέρουν αξία στο συνολικό επενδυτικό χαρτοφυλάκιο.

Σε αυτό το σημείο θεωρείται σκόπιμο να γίνει μια αναφορά σε ένα θεσμό υποκατάστατο των REITs, που είναι τα private equity real estate funds. Οι εταιρίες ιδιωτικών κεφαλαίων σε ακίνητα ή private equity real estate funds, είναι εταιρίες που δημιουργούνται από διαχειριστές κεφαλαίου, οι οποίοι ακολουθούν μια προσχεδιασμένη επενδυτική στρατηγική με τους υπόλοιπους επενδυτές, οι διαχειριστές αυτοί επενδύουν στη εταιρία δικά τους κεφάλαια. Οι εταιρίες αυτές δεν είναι εισηγμένες στο χρηματιστήριο, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει μια αγορά στην οποία η τιμή της αντίστοιχης μετοχής να προσδιορίζεται σε καθημερινή βάση. Ειδοποιός διαφορά με τα REITs αποτελεί και η προκαθορισμένη διάρκεια ζωής των private equity real estate funds, που με την παρέλευσή της, τα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία πωλούνται και τα έσοδα διανέμονται στους ιδιοκτήτες. Παράλληλα, τα private equity real estate funds μπορούν και να δανειστούν. Το ποσοστό κάλυψης του χρέους από το ενεργητικό χρησιμοποιείται ως κριτήριο για την μεταξύ τους κατάταξη. Επίσης, χαρακτηρίζονται από αυστηρή οργανωτική δομή προκειμένου να επιτύχουν ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση. Τα private equity real estate funds ενισχύουν τη δυνατότητα επιλογής από μια μεγάλη ποικιλία επενδυτικών στρατηγικών. Τα private equity real estate funds προσφέρουν επιπλέον διαφοροποίηση του κινδύνου σε σύγκριση με τα REITs. (Πίνακας 3.4.1). Όπως φαίνεται τα ενοίκια επαγγελματικής στέγης στη Γαλλία και την Αγγλία θα έχουν θετική πορεία, ενώ επενδυτικό ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι χώρες της Κεντρικής Ευρώπης, όπου ο πληθυσμός εξελίσσεται από αγροτικό σε αστικό, και επομένως η ζήτηση για επαγγελματική στέγη αυξάνεται από μεγάλες αλυσίδες καταστημάτων λιανικού εμπορίου του εξωτερικού που επιθυμούν να ικανοποιήσουν τις διαρκώς αυξανόμενες καταναλωτικές ανάγκες του πληθυσμού. Το αποτέλεσμα είναι να αυξάνονται τα ενοίκια επαγγελματικής στέγης με γοργούς ρυθμούς. Τα REITs προσφέρουν ένα είδος επένδυσης που ταιριάζει στο επενδυτικό προφίλ του Έλληνα δεδομένης της ιδιαίτερης σχέσης που έχει με την ακίνητη περιουσία. Στα θετικά σημεία του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου κατατάσσονται οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς και η ευελιξία του τρόπου διαχείρισης και επένδυσης. Στις αδυναμίες του θεσμικού πλαισίου συμπεριλαμβάνονται οι περιορισμοί στον δανεισμό που αντιμετωπίζουν τα ελληνικά REITs, η υποχρέωση διακράτησης πολύ μεγάλου

ποσοστού μετρητών και άλλες ανελαστικές διαδικασίες επενδύσεων. Οι αδυναμίες ασάφειες αυτές αντιμετωπίζονται από την πολιτεία με διάθεση βελτίωσης, ενισχύοντας την προοπτική ανάπτυξης των REITs στην Ελλάδα.



Πηγή: Συνέδριο Real Estate EFG Eurobank Ergasia

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.4.1

Διαφορά Αποδόσεων – REITs Δεκαετών Ομολόγων Δημοσίου

	Πληθωρισμός	Ομόλογα	Διεθνείς Μετοχές	Μετοχές Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης	Μετοχές Μικρής Κεφαλαιοποίησης	REITs	Private Equity Real Estate Funds
Πληθωρισμός	1.00						
Ομόλογα	-0.33	1.00					
Διεθνείς Μετοχές	-0.08	0.15	1.00				
Μετοχές Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης	-0.05	0.27	0.62	1.00			
Μετοχές Μικρής Κεφαλαιοποίησης	0.10	0.12	0.42	0.67	1.00		
REITs	0.08	0.33	0.29	0.43	0.64	1.00	
Private Equity Real Estate Funds	0.51	-0.20	0.09	0.08	0.02	0.00	1.00

Πηγή: Συνέδριο Real Estate EFG Eurobank Ergasias

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.4.1

Διαφορά Αποδόσεων – REITs Δεκαετών Ομολόγων Δημοσίου

3.5 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΜΕΓΕΘΥΝΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Την στρατηγική σημασία της αγοράς ακινήτων για την μεγέθυνση της οικονομίας και την στενή μεταξύ τους αλληλοεπίδραση επισημαίνει μελέτη του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) για τον κλάδο.

Σύμφωνα με την μελέτη, για την μεγιστοποίηση των θετικών επιπτώσεων της αγοράς ακινήτων στην οικονομική ανάπτυξη απαιτείται η αναβάθμιση του κλάδου σε όλες τις εκφράσεις πολιτικής.

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της οικονομίας όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά παγκοσμίως. Ο συνολικός τζίρος που αντιστοιχεί στην κατασκευή, πώληση και ενοικίαση ακινήτων παγκοσμίως αντιπροσωπεύει σχεδόν το 15% του ΑΕΠ των πλουσιότερων χωρών, ενώ οι επενδυτές έχουν πολλαπλάσια κεφάλαια τοποθετημένα σε ακίνητα από ότι σε μετοχές και ομόλογα.

Σύμφωνα με την μελέτη του IOBE, βάσει στοιχείων Δεκεμβρίου 2002, η αξία των κατοικιών στο σύνολο των αναπτυγμένων οικονομιών αντιστοιχούσε σε 30 τρισ. Δολάρια. Από την άλλη μεριά η αξία των μετοχών και των κρατικών ομολόγων υπολογίζεται σε 20 τρισ. δολάρια ενώ η αξία των εταιρικών ομολόγων σε 15 τρισ. δολάρια.

Είναι χαρακτηριστικό ότι για τους περισσότερους από τους Ευρωπαίους και τους Αυστραλούς, η αξία των κατοικιών τους αντιπροσωπεύει περί το 40% έως 60% του συνολικού τους πλούτου ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τους Αμερικάνους διαμορφώνεται στο 30%.

Υπερδιπλασιάστηκαν οι τιμές

Σε ότι αφορά την Ελλάδα, κατά την περίοδο 1995-2004 οι τιμές των κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν. Στο σύνολο της χώρας οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 134% την τελευταία δεκαετία ενώ την περίοδο 1999-2002 κατεγράφησαν οι υψηλότερες αυξήσεις, εξέλιξη που αποδίδεται τόσο στην χρηματιστηριακή άνθηση όσο και στην σημαντική μείωση των επιτοκίων.

Στην περιοχή των Αθηνών οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά 164% με μεγαλύτερη ένταση την περίοδο 1999-2002 ενώ στις λοιπές αστικές περιοχές σημειώθηκε αύξηση τιμών κατά 111%.

Ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των τιμών των κατοικιών στο σύνολο της χώρας επιβραδύνθηκε στο 2,2% στους πρώτους εννέα μήνες του 2004 από 6,2% την περίοδο του 2003. Στην Αθήνα στο εννεάμηνο του 2004 οι τιμές των ακινήτων παρουσιάζουν μικρή πτώση της τάξης του 0,9% από 4,9% το αντίστοιχο διάστημα του 2003.

Σε ότι αφορά τις τιμές των ενοικίων, στη μελέτη του IOBE επισημαίνεται ότι αυτές διαφέρουν σημαντικά ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, ενώ πολλές φορές το εύρος των τιμών είναι μεγάλο ακόμη και εντός της ίδιας περιοχής. Οι πλατείες, οι δρόμοι, τα πάρκα, η εύκολη μετακίνηση μεταξύ άλλων κρατούν τις τιμές σε υψηλότερα επίπεδα. Η παλαιότητα των κατοικιών, η ποιότητα κατασκευής, η τοποθεσία και οι ανέσεις που προσφέρουν αποτελούν επίσης καθοριστικούς παράγοντες για το ύψος των ενοικίων.

Είναι χαρακτηριστικό ότι η μέση τιμή στο σύνολο της Αττικής κινείται από 6 ευρώ/τμ μέχρι 16,5 ευρώ/τμ. Αν συγκριθεί όμως η φθηνότερη με την ακριβότερη τιμή παρατηρείται μία διαφορά 27,5 ευρώ/τμ. Οι πιο ακριβές περιοχές βρίσκονται κυρίως στο κέντρο γύρω από τον άξονα της οδού Βασιλίσσης Σοφίας και το Προεδρικό Μέγαρο όπου εντοπίζονται ακίνητα ιδιαίτερης χρήσης όπως πρεσβείες. Ακριβές

περιοχές είναι επίσης η Βουλιαγμένη, το Παλαιό Ψυχικό, το Κολωνάκι, η Πλάκα και η Φιλοθέη. Από την άλλη πλευρά στις φθηνότερες περιοχές συγκαταλέγονται αυτές στον άξονα της οδού Πατησίων, το Μενίδι, το Περιστέρι κλπ. Αξίζει να σημειωθεί ότι η αύξηση των τιμών των ακινήτων δεν οφείλεται σε αντίστοιχη αύξηση του κόστους κατασκευής τους, καθώς την περίοδο 1997-2001 η αύξηση του κόστους κατασκευής των κτιρίων ήταν της τάξης του 4,4%. Είναι κατά συνέπεια προφανές ότι στην περίοδο αυτή δημιουργήθηκαν αυξημένα περιθώρια κέρδους για τους κατασκευαστές κατοικιών. Το 1998 και το 1999 ο αριθμός των προσφερόμενων κατοικιών αυξήθηκε 13,4% και 23,9% αντίστοιχα. Το γεγονός αυτό περιόρισε το μέγεθος της αύξησης των τιμών αλλά η μεγάλη αύξηση της προσφοράς δεν συνεχίστηκε το 2000 (παρατηρήθηκε αύξηση της προσφοράς κατά 5,5%). Η μείωση του αριθμού των προσφερόμενων κατοικιών κατά 37% το 2001 αποτέλεσε παράγοντα περαιτέρω αύξησης των τιμών.

Αγορά Γραφείων

Σύμφωνα με την μελέτη του IOBE η Αθήνα διαθέτει συνολικό απόθεμα γραφειακών χώρων περί τα 3,1 εκατ. τετραγωνικά μέτρα. Η προσφορά σύγχρονων χώρων γραφείων είναι ωστόσο, περιορισμένη σε σχέση με το σύνολο των χώρων που μετατράπηκαν από χώρους κατοικίας σε χώρους γραφείων. Ένα μεγάλο μέρος του διαθέσιμου αποθέματος στην αγορά αποτελείται είτε από χώρους μέχρι 250τ.μ. είτε από χώρους δεύτερης ποιότητας ακατάλληλους για κάποιους χρήστες.

Το υποβαθμισμένο δίκτυο υποδομών της Αττικής πριν από το 2004 κατέστησε το κέντρο και κάποιες άλλες περιοχές των Αθηνών περιζήτητες και μοιραία ακριβές. Ωστόσο, σημαντικότερες βελτιώσεις πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία χρόνια και οδήγησαν σε μία ώθηση του ενδιαφέροντος εκτός πόλης όπου υπάρχει δυνατότητα εύρεσης χώρων με χαμηλές τιμές ενοικίων που ανταποκρίνονται στις σύγχρονες απαιτήσεις.

Η περιοχή στο κέντρο των Αθηνών που διαδραματίζει πρωταρχικό ρόλο στην αγορά των χώρων γραφείου παρουσιάζει έλλειψη τόσο στα αποθέματα των χώρων όσο και στην ποιότητα αυτών. Οι αποκεντρωμένες περιοχές της Λεωφόρου Κηφισίας, το

Μαρούσι, το Χαλάνδρι, και το Μαρούσι στα βόρεια Προάστια καθώς και οι Λεωφόρος Συγγρού, Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος στα νότια προάστια, αποτελούν επίσης περιοχές ενδιαφέροντος και παρατηρείται αύξηση του ποιοτικού αποθέματος.

Σημαντικό κέντρο ενδιαφέροντος αποτελεί και ο Πειραιάς, κυρίως για ναυτιλιακές επιχειρήσεις όπως και η Λεωφόρος Μεσογείων αλλά και οι κόμβοι εισόδου και εξόδου της Αττικής οδού που αποτελούν το βασικό μέσο σύνδεσης του κέντρου με το αεροδρόμιο.

Η αγορά των καταστημάτων

Στην Αθήνα οι ακριβότερες περιοχές λιανικού εμπορίου είναι ο πεζόδρομος της Ερμού, η Πανεπιστημίου, η Σταδίου και η Τσακάλωφ. Σημαντική ζήτηση σημειώνεται και σε περιοχές όπως η Κηφισιά και η Γλυφάδα. Σε αυτές τις περιοχές η διαθεσιμότητα ελεύθερων χώρων βρίσκεται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες περιοχές λιανικού εμπορίου του λεκανοπεδίου όπου η ύπαρξη διαθέσιμων χώρων είναι μεγάλη. Ειδικά στις περιοχές καταστημάτων υψηλής προβολής σημειώθηκαν αποδόσεις προ φόρων 7-8,5% μεταξύ της περιόδου Ιουνίου 2002 και Ιουνίου 2003, μετά από μια συνεχή πτωτική πορεία που παρατηρείται από το 1999. Οι μισθωτικές αξίες αυξήθηκαν ελαφρώς μεταξύ των ετών 2001 και 2002 και κυμάνθηκαν στα επίπεδα των 2.460 ευρώ ανά τ.μ. το έτος. Λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας, το 2004 σημειώθηκε σημαντική αύξηση στις τιμές των ενοικίων και έντονη δραστηριότητα στην αγορά του λιανικού εμπορίου, με συνέπεια την αύξηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος. Χαρακτηριστικό της ελληνικής αγοράς είναι η απουσία εμπορικών κέντρων, στο βαθμό τουλάχιστον που εντοπίζονται στην υπόλοιπη Ευρώπη. Η Ελλάδα βρίσκεται σε μια από τις χαμηλότερες θέσεις στην Ε.Ε. στην αναλογία των εμπορικών κέντρων και πληθυσμού. Υπολογίζεται ότι αντιστοιχούν γύρω στα 50 τ.μ. ανά 1000 κατοίκους, όταν ο μέσος όρος στην Ε.Ε. είναι 150 τ.μ.

Η αγορά κατοικίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Στην ευρωπαϊκή αγορά κατοικίας, σύμφωνα με το IOBE, διαπιστώνεται μεγάλη απόκλιση ανάμεσα στην καθαρή και την μικτή απόδοση, καθώς απαιτούνται μεγαλύτερα κόστη συντήρησης, εν συγκρίσει με άλλους τομείς επένδυσης, τα οποία

και επιβαρύνουν τον ιδιοκτήτη. Ο κίνδυνος της κατοικίας στην Ευρώπη είναι χαμηλούμεσαίου ρίσκου και σίγουρα εμπεριέχει λιγότερο ρίσκο από την αγορά γραφείων. Ωστόσο, αυτό μεταφράζεται σε μικρότερες αποδόσεις.

Η μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές των κατοικιών κατά το 2002 παρουσιάστηκε στη Μ. Βρετανία, ενώ ακολουθούν η Αυστραλία, και η Ισπανία. Από την άλλη πλευρά καθοδική τάση παρουσιάστηκε στην Ιαπωνία και την Γερμανία σε ονομαστικές τιμές.

Ακόμα και σε πραγματικές τιμές για το έτος 2002 η μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές εμφανίζεται πάλι στην Αγγλία, όπου οι τιμές αυξήθηκαν κατά 21,8% ενώ η μεγαλύτερη μείωση παρατηρήθηκε στη Γερμανία όπου οι τιμές έπεσαν κατά 4,4%. Παγκοσμίως οι τιμές παρουσίασαν αύξηση κατά 4,2% για το 2002 ενώ στη ζώνη του ευρώ αυξήθηκαν κατά 3,4%.

Ο ρόλος της πολιτείας

Στην μελέτη του IOBE επισημαίνεται ως ιδιαίτερα σημαντικός ο ρόλος που διαδραματίζει η πολιτεία στη λειτουργία της αγοράς ακίνητης περιουσίας, κυρίως μέσω του καθορισμού της πολιτικής γης (χρήσεις γης, επέκταση του σχεδίου πόλεως κ.λ.π.) της διαχείρισης των ακινήτων των δημοσίων οργανισμών, της γενικότερης οικονομικής πολιτικής, της φορολογίας ακίνητης περιουσίας της επιδότησης ενοικίων, αλλά και μέσω εξειδικευμένων ενεργειών και καταστάσεων όπως η διάθεση στην αγορά εκατοντάδων κατοικιών μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων.

Στο πλαίσιο αυτό ο ρόλος της πολιτείας στη διαμόρφωση εθνικής πολιτικής γης και κτιρίων κρίνεται καθοριστικός. Η ελληνική αγορά ακίνητης περιουσίας διαχρονικά ασφυκτιά από της έλλειψη ενός συντονιστικού φορέα διατομεακής εμβέλειας – αρμοδιοτήτων, ικανού να χαράξει μακροπρόθεσμη πολιτική ακίνητης περιουσίας, συντονίζοντας τις δράσεις των διάφορων παρεμβάσεων τομεακής σκοπιμότητας. Η απουσία αυτού του φορέα συνέβαλλε ουσιαστικά στην απουσία σημαντικών κανονιστικών ρυθμίσεων. Η έλλειψη του λοιπόν έθρεψε συγκεκριμένες παθογένειες στην αγορά με πρώτη μεταξύ ίσων την απουσία επιστήμης ή έστω εποπτευόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα θεμελιώδη στοιχεία της. Ως σημαντικός δείκτης της

ωριμότητας μιας αγοράς και παρά τις προσπάθειες του ιδιωτικού τομέα να την οριοθετήσει και να την υποστηρίξει κανονιστικά, οδήγησε την ελληνική αγορά να μείνει θεατής των επενδυτικών κεφαλαίων ακινήτων των θεσμικών επενδυτών σε οικονομικές συγκυρίες αρκετά ευνοϊκές.

Ενας τέτοιος διατομεακός φορέας μεταξύ άλλων σκοπό θα έχει να:

-Αναγνωρίσει, καταγράψει, ερμηνεύσει, αναλύσει και ποσοτικοποιήσει τη αγορά ακίνητης περιουσίας ή να συντονίσει τη διεξαγωγή τω ανωτέρω

-Σχεδιάσει μια μακροπρόθεσμη πολιτική ακίνητης περιουσίας που θα συνθέτει οικονομικά, θεσμικά, φορολογικά, ερευνητικά, τεχνικά, κοινωνικά ερεθίσματα και στοιχεία

-Υποστηρίξει στρατηγικά το έργο της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου και των λοιπών εταιρειών - φορέων αξιοποίησης διαχείρισης γης του δημοσίου συμφέροντος, συμπεριλαμβανομένου και των ΟΤΑ

-Εκπαιδεύσει τους συμμετέχοντες στην αγορά ακινήτων, προωθώντας την ένταξη του επιστημονικού αντικειμένου στην τριτοβάθμια εκπαίδευση.

-Αναδείξει τα επενδυτικά χαρακτηριστικά της αγοράς ακίνητης περιουσίας, να προωθήσει τη ρύθμιση του κανονιστικού πλαισίου και να εξασφαλίσει συνθήκες υγιούς ανταγωνισμού.

-Διαμορφώσει τα επαγγελματικά δικαιώματα/υποχρεώσεις των εργαζομένων του κλάδου

-Συμβάλλει στην αντιμετώπιση παθογενειών ή αδυναμιών σχετιζόμενων κλάδων εκφράσεων της δημόσιας διοίκησης (πχ. Γραφειοκρατία, κτηματολόγιο, εθνικό χωροταξικό)

-Καθοδηγήσει και ενισχύσει επενδυτικές πρωτοβουλίες Ελληνικών Επιχειρήσεων στα Βαλκάνια πχ αναπτύσσοντας παρατηρητήριο κτηματαγορών ΝοτιοΑνατολικής Ευρώπης στη Θεσσαλονίκη

-Συμβάλλει στην περιφερειακή ανάπτυξη ενισχύοντας τις λοιπές κτηματαγορές της χώρας

-Προωθήσει στρατηγικές αναπλάσεις στον αστικό ιστό της πόλης.

3.6 ΟΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & Η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ

Η ηλεκτρονική κυβέρνηση (e-government) έχει σήμερα εξαπλωθεί σχεδόν σε όλα τα επίπεδα της δημόσιας διοίκησης όλων των αναπτυγμένων χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και γενικότερα της διεθνούς κοινότητας, και συχνά συνδέεται με την σύγχρονη αντίληψη της δημοκρατίας (e-democracy). Δυστυχώς όμως συχνά οι βασικοί στόχοι της ηλεκτρονικής κυβέρνησης, όπως είναι η απλοποίηση των διοικητικών διαδικασιών, η διασφάλιση της δημοκρατίας και της διαφάνειας προς όφελος των πολιτών, η μείωση των λειτουργικών εξόδων των δημοσίων υπηρεσιών, και η ανάπτυξη της οικονομίας, είτε δεν γίνονται εύκολα κατανοητοί είτε παρερμηνεύονται από διάφορες κοινωνικές ομάδες.

Σε μεγάλο βαθμό με την ηλεκτρονική κυβέρνηση παρέχονται αυτοματοποιημένες υπηρεσίες, οι οποίες αντικαθιστούν αρκετά από τα παραδοσιακά τμήματα των δημοσίων οργανισμών, και δημιουργούν ένα νέο μοντέλο δημόσιας διοίκησης με αυξημένες απαιτήσεις από μέρους των πολιτών τόσο ως προς το είδος και την ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών και προϊόντων όσο και ως προς τις ικανότητες των δημοσίων υπαλλήλων. Στο νέο αυτό μοντέλο οι συνεργασίες μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα έχουν αποκτήσει σημαντικό ρόλο με απώτερο στόχο την αποτελεσματικότερη προσέγγιση.

Ένας από τους βασικότερους στόχους της χλιετίας είναι η καταπολέμηση της φτώχειας, η οικονομική δηλαδή ανάπτυξη των λιγότερο προηγμένων χωρών. Το πόσο καλά λειτουργεί η αγορά ακινήτων επηρεάζει σημαντικά την εθνική οικονομία κάθε χώρας, αφού επηρεάζει τομείς όπως το ύψος των επενδύσεων στις κατασκευές, στην βιομηχανία, στο εμπόριο, δεδομένου ότι η γη μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως εγγύηση για δανεισμό χρημάτων ανάλογα με την εκτιμημένη αγοραστική της αξία. Η οργανωμένη λειτουργία της αγοράς ακινήτων επηρεάζει ακόμη και την αγροτική

παραγωγή διότι παρέχει εναλλακτικές μεθόδους, λιγότερο γραφειοκρατικές ή χρονοβόρες, για τη βελτίωση της αποδοτικότητας της αγροτικής γης.

Μεταξύ των πολλών παραμέτρων που επηρεάζουν την ομαλή και αποτελεσματική λειτουργία της αγοράς των ακινήτων υπάρχουν τρεις βασικές ομάδες πληροφοριών γης, οι οποίες βρίσκονται στην αρμοδιότητα του δημοσίου: η ιδιοκτησία, η αξία και η χρήση της γης. Σε πολλές χώρες όλες αυτές οι πληροφορίες συμπεριλαμβάνονται στις κτηματολογικές πληροφορίες, και ονομάζονται πληροφορίες του συστήματος διοίκησης γης. Η καλή διαχείριση αυτών των πληροφοριών σχετικά με την γη ή τα ακίνητα επηρεάζεται άμεσα από τον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας της σχετικής δημόσιας διοίκησης και από τις κυβερνητικές επιλογές και την σχετική νομοθεσία κάθε χώρας.

Ένα σύγχρονο εργαλείο για την διαχείριση των παραπάνω πληροφοριών είναι το αναπτυξιακό «κτηματολόγιο», ή «σύστημα διοίκησης της γης» (land administration system). Επειδή κάθε χώρα έχει ιδρύσει και λειτουργεί το δικό της σύστημα διοίκησης γης, σύμφωνα με το ιδιαίτερο κοινωνικό, οικονομικό και πολιτιστικό της περιβάλλον, η διαχείριση των παραπάνω πληροφοριών γης δεν βρίσκεται πάντοτε στην αρμοδιότητα ενός φορέα. Οι περισσότερες αναπτυγμένες χώρες σήμερα είτε έχουν προχωρήσει στην ενοποίηση αυτών των φορέων, είτε στην ηλεκτρονική διασύνδεση των πληροφοριών που διαχειρίζονται (εικονική ενοποίηση αυτών των φορέων).

Η ηλεκτρονική διοίκηση της γης (e-land administration) αποτελεί ένα μεγάλο υποσύνολο της ηλεκτρονικής κυβέρνησης, και μπορεί να αποτελέσει την βάση για την νομική, διοικητική και τεχνολογική υποδομή για ολόκληρη την δημόσια διοίκηση. Τα δεδομένα του κτηματολογίου και της διοίκησης της γης αποτελούν τη βάση για να δομηθεί ένα μεγάλο σύνολο χωρικών πληροφοριών που θα χρησιμοποιηθούν για την ηλεκτρονική κυβέρνηση της χώρας.

3.7 ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΤΑΣΕΙΣ & ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Τα συστήματα κτηματολογίου και διοίκησης της γης στις χώρες της Ευρώπης, την Αυστραλία, την Ν. Ζηλανδία, κ.α, κατά την τελευταία 25ετία έχουν αλλάξει δραματικά, και συνεχώς εναρμονίζονται με τα μεγάλα θέματα που απασχολούν την διεθνή κοινότητα. Μερικά από τα πιο σημαντικά θέματα γενικού ενδιαφέροντος, με τα οποία όμως το επάγγελμα του τοπογράφου μηχανικού σχετίζεται άμεσα, είναι:

- § η βιώσιμη ανάπτυξη,
- § η καλή διακυβέρνηση, και
- § η ηλεκτρονική κυβέρνηση,

Η βιώσιμη ανάπτυξη (sustainable development) ορίζεται ως η ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του σήμερα χωρίς συμβιβασμούς ως προς την δυνατότητα των επόμενων γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες, και έχει ως τρεις βασικούς και ισοβαρείς βασικούς στόχους:

- § την προστασία του περιβάλλοντος,
- § την βελτίωση της κοινωνικής κατάστασης των φτωχών, και
- § την καταπολέμηση της φτώχειας (ΕΥ, 2003).

Οι παραπάνω στόχοι συμπεριλαμβάνονται στους στόχους των ΗΕ για την χιλιετία (UN Millennium Goals), στις προτεραιότητες των κυβερνήσεων των περισσότερων δημοκρατικών χωρών και της Ελλάδας φυσικά, και στους στόχους όλων των διεθνών επιστημονικών οργανισμών και φορέων σχετικά με την προσαρμογή και την κατεύθυνση της έρευνας και της εκπαίδευσης. Στην Ελλάδα παρά το γεγονός ότι έχει δοθεί έμφαση από τις κυβερνήσεις και στους τρεις παραπάνω στόχους, είναι απαραίτητο να ενισχυθεί η ενημέρωση, η επαγγελματική κατάρτιση, και η επιστημονική γνώση σχετικά με τις σύγχρονες απόψεις για τα θέματα της ανάπτυξης, και της κοινωνικής και οικονομικής βελτίωσης των χαμηλότερων τάξεων, ώστε οι σχετικές πρωτοβουλίες σε όλους τους τομείς να πραγματοποιούνται με την ουσιαστική συμμετοχή όλων και να τυγχάνουν έτσι καλλίτερης κοινωνικής αποδοχής. Η καλή διακυβέρνηση (good governance), έχει ως βασικό χαρακτηριστικό την προϋπόθεση ύπαρξης αξιόπιστης πληροφόρησης και εύκολης πρόσβασης στην πληροφορία σε όλους. Στο πλαίσιο της καλής διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις σύγχρονες απόψεις, συμμετέχουν οι τρεις βασικές κοινωνικές ομάδες:

- § η κυβέρνηση,
 - § ο ιδιωτικός τομέας, και
 - § οι πολίτες,
- και οι αποφάσεις, παρά τα αντικρουόμενα πολλές φορές συμφέροντα, πρέπει να στηρίζονται στις αρχές της
- § διαφάνειας και αξιοπιστίας της κυβέρνησης,
 - § βιωσιμότητας και ανάπτυξης,
 - § αποδοτικότητας και εξυπηρέτησης στην δημόσια διοίκηση,
 - § αποκέντρωσης εξουσίας και συνεργασίας με τον ιδιωτικό τομέα,
 - § δικαιοσύνης, νομιμότητας και ίσης πρόσβασης,
 - § διαθεσιμότητας και αξιοπιστίας της πληροφορίας
 - § ελευθερίας ως προς την συμμετοχή όλων των κοινωνικών ομάδων στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων, και
 - § ασφάλειας (UN-Habitat, 2002).

Για να συμμετέχουν οι πολίτες ενεργά και υπεύθυνα στην διαδικασία λήψης αποφάσεων στο τοπικό περιβάλλον πρέπει να είναι ανεξάρτητοι, ελεύθεροι, ασφαλείς, σίγουροι, και καλά πληροφορημένοι. Η Ελλάδα ως δημοκρατική χώρα έχει υλοποιήσει τις περισσότερες από τις παραπάνω αρχές σε γενικό επίπεδο, ιδιαίτερα ως προς την συμμετοχή, την δικαιοσύνη, και την ασφάλεια. Σε ότι αφορά όμως ειδικότερα τα θέματα της διαχείρισης της γης, χρειάζεται ακόμη αρκετή προσπάθεια για την βελτίωση της αποδοτικότητας της δημόσιας διοίκησης και της εξυπηρέτησης των πολιτών, των χρηστών και της αγοράς ακινήτων με τη μείωση της γραφειοκρατίας, αύξηση της διαφάνειας και διασφάλιση της ίσης πρόσβασης στην πληροφόρηση για την ανάπτυξη και τις δυνατότητες για επενδύσεις (υπάρχουν καθημερινά παραδείγματα ατυχών επενδύσεων εξ αιτίας της έλλειψης διαφάνειας και καλής πρόσβασης στην πληροφόρηση). Έμφαση πρέπει να δοθεί στην αξιοπιστία και τη συνέπεια του κράτους ως προς τις πολιτικές γης που εφαρμόζει με σκοπό την ανάπτυξη, καθώς και στην μεγαλύτερη συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα.

Η ηλεκτρονική κυβέρνηση (e-government), ορίζεται ως η χρήση της τεχνολογίας της πληροφορικής και των επικοινωνιών (Information and Communication Technologies ICT) στην διευκόλυνση των διαδικασιών και λειτουργιών της δημόσιας διοίκησης (Riley, 2001). Αυτό περιλαμβάνει:

- § τον αυτοματισμό των συστημάτων και των υπηρεσιών που παρέχει ένας δημόσιος οργανισμός προς τους πολίτες, τις επιχειρήσεις και τους άλλους δημόσιους οργανισμούς,
- § την χρήση του διαδικτύου,
- § την χρήση ηλεκτρονικών μεθόδων με σκοπό την μείωση του λειτουργικού κόστους, την αύξηση της αποδοτικότητας, και την εξυπηρέτηση του πολίτη,
- § την χρήση των ICT με σκοπό την περισσότερη δημοκρατία και την συμμετοχή του πολίτη

Η ηλεκτρονική κυβέρνηση δεν είναι μια εύκολη επιφανειακή υπόθεση, δεν αφορά μόνο στην ίδρυση ενός ή πολλών συστημάτων πληροφοριών, δεν είναι απλά ένα εργαλείο στα χέρια των πολιτών της χώρας. Αντίθετα, η υλοποίησή της απαιτεί ολοκληρωτική ανασυγκρότηση της οργανωτικής δομής της δημόσιας διοίκησης, και ίδρυση ενός πολύπλοκου δικτύου που θα βελτιστοποιεί την διασύνδεση, την λειτουργία, και την επικοινωνία ενός μεγάλου αριθμού δημοσίων φορέων και υποδομών κάθε χώρας.

Αποτελεί μια μεγάλη πρόκληση για κάθε κυβέρνηση, δεδομένου ότι μέσω της ηλεκτρονικής διασύνδεσης κάθε είδους διοικητικές και νομικές ασυμβατότητες καταδεικνύονται εύκολα και με ξεκάθαρο τρόπο, και όλες οι ανεπάρκειες της διοίκησης γίνονται ορατές στους απλούς πολίτες. Οι δημόσιες υπηρεσίες πρέπει να αναπτύξουν νέες ικανότητες και οι δομές τους πρέπει να τροποποιηθούν σε βάθος, έτσι ώστε να μπορέσουν να λειτουργήσουν σε δίκτυο, και να δώσουν απλές λύσεις για τον πολίτη.

Το βασικότερο θέμα στην εφαρμογή της δεν είναι η διαθεσιμότητα της απαραίτητης τεχνολογίας, αλλά η δημιουργία των ψηφιακών πληροφοριών & δεδομένων. Στην Ελλάδα οι περισσότερες δημόσιες υπηρεσίες έχουν προχωρήσει στην χρήση του διαδικτύου ως προς την παροχή πληροφοριών σχετικά με τις αρμοδιότητες και τις δραστηριότητές τους. Μερικές υπηρεσίες έχουν ήδη αναπτύξει δίκτυο επικοινωνίας και εξυπηρέτησης των πολιτών με ηλεκτρονική επικοινωνία, π.χ. το Υπουργείο Οικονομικών. Σοβαρή όμως υστέρηση παρουσιάζει η δημιουργία εθνικής υποδομής χωρικών δεδομένων, και βασικών αρχείων πληροφοριών (basic registers) τα οποία θα υποστηρίζουν τις λειτουργίες της συνολικής δημόσιας διοίκησης.

Η βαθμός εισαγωγής και χρήσης των ICT στην δημόσια διοίκηση με σκοπό την εξυπηρέτηση των πολιτών και των επιχειρήσεων διακρίνεται σε τέσσερα στάδια:

- § Πρώτο στάδιο: η χρήση του διαδικτύου για την παροχή πληροφοριών σχετικά με τις δραστηριότητες, τα προϊόντα και τις υπηρεσίες του οργανισμού (ροή πληροφορίας προς μια κατεύθυνση).
- § Δεύτερο στάδιο: η χρήση των ιστοσελίδων για την ίδρυση επικοινωνίας με τους πολίτες, με σκοπό την αντικατάσταση της χρήσης τηλεφώνου ή της αλληλογραφίας (ροή σε δύο κατευθύνσεις).
- § Τρίτο στάδιο: ολοκλήρωση μιας λειτουργίας μέσω της ιστοσελίδας, π.χ. ανανέωση μιας άδειας, εγγραφή σε συνέδρια, αγορά εισιτηρίων, πληρωμή φόρων, κλπ. Αυτές οι δραστηριότητες ουσιαστικά αντικαθιστούν κάποια τμήματα των οργανισμών και πρέπει να είναι συντονισμένες με τις υπόλοιπες διοικητικές δομές των υπηρεσιών.
- § Τέταρτο στάδιο: Με την χρήση ενός εθνικού portal οι χρήστες μπορούν να έρθουν σε επικοινωνία με όλα τα τμήματα της δημόσιας διοίκησης και να ολοκληρώσουν διάφορες λειτουργίες. Τόσο εξελιγμένες υπηρεσίες σήμερα, σύμφωνα με την διαθέσιμη πληροφορία, παρέχονται σε ελάχιστα μέρη του κόσμου.

Η Ελληνική δημόσια διοίκηση προσαρμόζεται σταδιακά, και με την υποστήριξη της κοινωνίας της πληροφορίας στις παραπάνω λειτουργίες (www.infosoc.gr).

3.8 Η ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Ο βαθμός ανάπτυξης και λειτουργίας της αγοράς ακινήτων επηρεάζει σημαντικά την εθνική οικονομία, άρα και την ανάπτυξη κάθε χώρας. Οι εγγραφές των τίτλων ιδιοκτησίας των ακινήτων (σύστημα υποθηκών και μεταγραφών, κτηματολόγιο, κλπ) ανέκαθεν είχαν δύο κύριους σκοπούς: την διασφάλιση της ιδιοκτησίας, και την εξυπηρέτηση της αγοράς ακινήτων. Οι αγορές ακινήτων, ή άλλως κτηματαγορές, λειτουργούν με πολλές διαφορετικές μορφές σε διάφορες χώρες: άλλοτε με

θεσμοθετημένες μορφές, οι οποίες υπακούουν στους νόμους και τους κανονισμούς που θέτει το κράτος, και άλλοτε με αυθαίρετες μορφές χωρίς δομή και οργάνωση, όπως συνήθως συμβαίνει στις λιγότερο αναπτυγμένες κοινωνίες. Λειτουργούν σε αγροτικές περιοχές, όπου το ενδιαφέρον συνήθως εστιάζεται στην αγροτική και τη δασική γη, και σε αστικές περιοχές, όπου κυριαρχεί το ενδιαφέρον για τις ζώνες με βιομηχανική, εμπορική, και χρήση κατοικίας. Βασίζονται είτε στην αγοραπωλησία της πλήρους κυριότητας και των μακροχρόνιων μισθώσεων (sales market), είτε στις ενοικιάσεις μικρότερης διάρκειας (rental market). Μπορεί επίσης να αφορούν στην πώληση ειδικών δικαιωμάτων στην γη, όπως π.χ. δικαίωμα του αέρα, ή το δικαίωμα είσπραξης εσόδων, ή άλλων δικαιωμάτων που σχετίζονται με την χρήση της γης (UN/ECE, 2005).

Το κτηματολόγιο, ως σύγχρονο αναπτυξιακό σύστημα διοίκησης γης το οποίο παρέχει την δυνατότητα στη γη και το ακίνητο να χρησιμοποιηθούν ως εγγύηση για δανειοδότηση, πρέπει να είναι αξιόπιστο και αποτελεσματικό για να υποστηρίξει τόσο την συνολική οικονομική ανάπτυξη της κοινωνίας, όσο και την προσωπική ευημερία των δικαιούχων. Τα δάνεια που διασφαλίζονται μέσω υποθηκών ακινήτων αποτελούν ένα μεγάλο μέρος της πιστωτικής αγοράς σε πολλές οικονομίες, κυρίως όσον αφορά στις επενδύσεις π.χ. σε στέγη (όπου τα χρήματα που χρησιμοποιούνται για την αγορά ή για τις βελτιώσεις των κατοικιών συνήθως προέρχονται από υποθήκες), ή σε άλλους εμπορικούς και αναπτυξιακούς σκοπούς.

Είναι γνωστό ότι οι περιορισμοί στην χρήση γης που επιβάλλει το κράτος με σκοπό την οργάνωση της βιώσιμης ανάπτυξης και την προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών διαθεσίμων επιβάλλονται από πολλές και διαφορετικές υπηρεσίες, συνήθως δεν έχουν την κατάλληλη χωρική αναφορά, ή παρουσιάζουν ελλιπή τεκμηρίωση (π.χ. προβλήματα στον Ελληνικό χώρο με τους δασικούς χάρτες, τις μη καθορισμένες ζώνες χρήσεων γης, τον καθορισμό του αιγιαλού, τις δεσμεύσεις της αρχαιολογικής υπηρεσίας, κλπ), και συχνά δεν είναι εύκολη η πρόσβαση των ενδιαφερομένων (δικαιούχοι, επενδυτές, κυβέρνηση / ευρύτερη διοίκηση) στην σχετική πληροφορία. Ενώ υπάρχει εύκολη πρόσβαση σε σχετικά αξιόπιστη πληροφορία ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς στα υποθηκοφυλακεία και στα σύγχρονα κτηματολογικά γραφεία, η αναζήτηση αντίστοιχης αξιόπιστης πληροφορίας ως προς τους περιορισμούς στην χρήση είναι χρονοβόρα, επίπονη και μερικές φορές

άκαρπη διαδικασία με αρκετά παραδείγματα επενδύσεων που έχουν αποτύχει ή που βρίσκονται σε συνεχή δικαστική διένεξη με την κυβέρνηση.

Η πολυπλοκότητα του συστήματος και του νομικού πλαισίου αφήνει περιθώρια αδιαφάνειας, με παραδείγματα «ειδικής αντιμετώπισης» κατά περίπτωση, και ενίοτε διαφθοράς. Πολλές φορές ακόμη και αν η αναζήτηση της σχετικής πληροφορίας ολοκληρωθεί με επιτυχία, πάντοτε απομένει μια αίσθηση ανασφάλειας στον επενδυτή για πιθανή αλλαγή ή τροποποίηση των διατάξεων στο άμεσο μέλλον. Το φαινόμενο αυτό δεν παρατηρείται μόνο στον Ελληνικό χώρο, αντίθετα είναι συνηθισμένο φαινόμενο σε πολλές χώρες του κόσμου, ανάλογα με το επίπεδο ανάπτυξης κάθε χώρας. Αυτή η πραγματικότητα δημιουργεί ανασφάλεια στους συμμετέχοντες στην αγορά ακινήτων και αυξάνει την πιθανότητα κινδύνου στην οικονομία. Η αξιόπιστη τεκμηρίωση των ακινήτων, των δικαιωμάτων και των περιορισμών στην χρήση αυτών σε ένα σύγχρονο σύστημα διοίκησης της γης αποτελεί ένα κρίσιμο παράγοντα ώστε να μετατραπεί το ακίνητο σε εμπορεύσιμο κεφάλαιο.

Όταν υπάρχει αβεβαιότητα ή αναξιοπιστία στην πληροφορία σχετικά με την ιδιοκτησία, την χρήση και την αξία του ακινήτου τότε οι τράπεζες και οι δανειοδοτικοί οργανισμοί δεν παρέχουν εύκολα δάνεια, και αυτό έχει άμεση επίπτωση στην εθνική οικονομία. Πολύ σημαντικό θέμα δημιουργείται όταν υπάρχει εκτεταμένη έλλειψη νομιμότητας ή παρανομία όπως π.χ. συμβαίνει με την αυθαίρετη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Στις περιπτώσεις αυτές πάλι οι τράπεζες δεν παρέχουν δάνεια με αντίστοιχη επίπτωση στην εθνική οικονομία (Potsiou 2003, Potsiou & Ioannidis 2006). Το κτηματολόγιο θεωρείται ως ένα σύστημα που επιφέρει την νομιμότητα, και η ένταξη στο σύστημα κτηματολογίου θα πρέπει να σημαίνει πρωτίστως ένταξη στην νομιμότητα. Στην περίπτωση του εθνικού κτηματολογίου της Ελλάδας θα ήταν χρησιμότερο αντί να προσαρμόζεται το κτηματολόγιο στο υπάρχον νομικό πλαίσιο της χώρας, με αποτέλεσμα να στερείται η χώρα και οι πολίτες της μέρους του αναμενόμενου κοινωνικού και οικονομικού οφέλους από αυτό, να συνοδεύεται από παράλληλες ενέργειες αναμόρφωσης του ισχύοντος νομικού πλαισίου.

Η αγορά ακινήτων χρειάζεται πρόσβαση σε μια βάση πληροφοριών η οποία θα ολοκληρώνει όλες τις επιμέρους σχετικές βάσεις με τις παραπάνω πληροφορίες.

Έχουν υπάρξει πολλές κρίσεις της αγοράς ακινήτων στην ιστορία, όπου δημιούργησαν ιδιοκτήτες με αρνητικό υλοποιημένο κεφάλαιο, η αξία δηλαδή του ακινήτου τους μειώθηκε τόσο ώστε το ποσόν αποπληρωμής του δανείου της υποθήκης έγινε πολύ μεγαλύτερο από την τρέχουσα αγοραστική αξία του ακινήτου. Ένας από τους λόγους που οδήγησαν στο φαινόμενο αυτό ήταν η κακή πληροφόρηση. Για να είναι ομαλή και επιτυχής η λειτουργία της αγοράς ακινήτων χρειάζεται διαφάνεια, νομιμότητα και εγγύηση τίτλων, αποτελεσματική, αξιόπιστη και γρήγορη λειτουργία του κτηματολογίου, και ελεύθερη πρόσβαση στην κτηματολογική πληροφορία.

Σύμφωνα με την διεθνή εμπειρία, για να λειτουργήσει επιτυχημένα μια σύγχρονη αγορά ακινήτων χρειάζεται το κράτος να παρέχει:

- § συμβατό νομικό πλαίσιο, που θα διασφαλίζει όλες τις συναλλαγές,
- § αξιοπιστία, σταθερότητα, ταχύτητα, χαμηλό κόστος, και διαφάνεια στις μεταβιβάσεις,
- § εύκολη πρόσβαση στις διαδικασίες και στις σχετικές πληροφορίες για όλους τους συμμετέχοντες, στους οποίους συμπεριλαμβάνονται οι ιδιοκτήτες, οι ενοικιαστές, οι επενδυτές, οι εταιρείες, οι τράπεζες και άλλοι δανειοδοτικοί οργανισμοί, και όλοι οι εκπρόσωποι δικαιωμάτων τρίτων και μειονοτήτων,
- § σαφώς προσδιορισμένες υπηρεσίες και αντικείμενα, όπως π.χ. τα ακίνητα (γεωτεμάχια, κτίρια, κλπ), και οι μηχανισμοί μέσω των οποίων αυτά διατίθενται προς πώληση, ή μακροχρόνια μίσθωση,
- § δυνατότητα πρόσβασης σε μηχανισμούς πίστωσης και υποθήκευσης για την διασφάλιση της συμμετοχής και των χαμηλότερων οικονομικά τάξεων,
- § σταθερό σύστημα εκτίμησης των αξιών των ακινήτων και σταθερό σύστημα φορολόγησης αυτών, και
- § ένα πλαίσιο από σαφείς, συνεπείς, συμβατές, και περιβαλλοντικά βιώσιμες πολιτικές γης.

Η Ελλάδα έχει πραγματοποιήσει ένα πολύ σημαντικό βήμα προς την σωστή κατεύθυνση με τον σχεδιασμό και την σταδιακή υλοποίηση ενός σύγχρονου ψηφιακού συστήματος κτηματολογίου. Στην Ελληνική πραγματικότητα όμως το βασικότερο πρόβλημα στην βελτίωση της ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων και των επενδύσεων, και της εθνικής οικονομίας μέσω αυτών, είναι η έλλειψη συμβατότητας

στο ισχύον νομικό πλαίσιο που ρυθμίζει τα θέματα διαχείρισης της γης. Αν το εθνικό κτηματολόγιο στην Ελλάδα, παρά τον σύγχρονο σχεδιασμό του, δεν συνδυασθεί με παράλληλες ενέργειες, μερικές από τις οποίες βρίσκονται ήδη υπό συζήτηση στο πλαίσιο της κυβέρνησης για μελλοντικές τροποποιήσεις (π.χ. το μείζον θέμα του ορισμού του δάσους, ή οι χρόνιες διεκδικήσεις του κράτους), ο πολυσυζητημένος αναπτυξιακός του ρόλος τίθεται σε αμφισβήτηση.

Είναι αναγκαίος ο εκσυγχρονισμός του νομικού πλαισίου και ο συντονισμός των ενεργειών σχετικά με την συλλογή, δομή και διαχείριση της πληροφορίας ως προς την ιδιοκτησία, την χρήση και την αξία των ακινήτων από τους αρμόδιους φορείς έτσι ώστε να ολοκληρωθεί (όχι διοικητικά αλλά ηλεκτρονικά) σε ένα σύγχρονο σύστημα διοίκησης της γης, το οποίο θα παρέχει την απαραίτητη νομική ασφάλεια των κεφαλαίων που αντιπροσωπεύουν την αξία των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για την εγγύηση των υποθηκών. Η ύπαρξη ψηφιακής πληροφορίας και η προσπάθεια για την ηλεκτρονική της διασύνδεση θα καταδείξουν καλλίτερα τις ατέλειες και τις ασυμβατότητες. Το κράτος θα πρέπει να διαθέτει την απαραίτητη ευελιξία και διάθεση να επισπεύδει τις απαραίτητες νομικές ρυθμίσεις με σκοπό την διόρθωσή τους.

Παρά τις προσπάθειες εναρμόνισης των συστημάτων κτηματολογίου των χωρών στην περιοχή της Ευρώπης, προς το παρόν οι διαδικασίες που ρυθμίζουν την λειτουργία της αγοράς ακινήτων διαφέρουν από χώρα σε χώρα ως προς τον βαθμό που υποστηρίζουν την αγορά, δηλαδή ως προς:

- § την ενθάρρυνση των επενδύσεων,
- § την αντιμετώπιση των ξένων επενδύσεων,
- § την ταχύτητα με την οποία αποσύρουν τα εμπόδια και τους περιορισμούς στην χρήση της γης, προκειμένου να δοθεί ώθηση στην οικονομική ανάπτυξη,
- § την υποστήριξη της ανάπτυξης συνεργασιών μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (PPP), και ιδιωτικές πρωτοβουλίες χρηματοδότησης.

Είναι όμως σκόπιμο η Ελλάδα να συνεχίσει να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στον τομέα της εναρμόνισης των λειτουργιών και των πληροφοριών.

3.8.1 Ηλεκτρονική Διοίκηση της Γης & το Κτηματολόγιο

Σύμφωνα με την διεθνή εμπειρία (UN/ECE, 1995), όπως έχει ήδη αναφερθεί παραπάνω οι τρεις κατηγορίες πληροφοριών γης που σχετίζονται άμεσα με την ομαλή λειτουργία της αγοράς ακινήτων και των οποίων η διαχείριση βρίσκεται στην αρμοδιότητα του κράτους αφορούν στην:

- § Ιδιοκτησία, η αξιόπιστη διασφάλιση της οποίας συντελεί στην αύξηση των επενδύσεων,
- § Αξία, ο αντικειμενικός προσδιορισμός της οποίας διασφαλίζει την δίκαιη φορολογία των ακινήτων, ή την δίκαιη αποζημίωση σε περιπτώσεις απαλλοτρίωσης για κοινωφελείς σκοπούς, ή τον προσδιορισμό των τιμών πώλησης όταν πρόκειται να ιδιωτικοποιηθεί κρατική γη ή ακίνητα, και
- § Χρήση της γης, ο καθορισμός της οποίας διασφαλίζει την αποτελεσματική διαχείριση των φυσικών πόρων, την προστασία του περιβάλλοντος, και την βιώσιμη ανάπτυξη.

Η ιδιοκτησία, η αξία, και η χρήση της γης είναι έννοιες αλληλένδετες, και όταν αλλάζει η μία επηρεάζει και τις υπόλοιπες. Μη ασφαλή ιδιοκτησιακά δικαιώματα μειώνουν την αξία της γης και αποθαρρύνουν την καλή αξιοποίησή της. Ένας σημαντικός καθοριστικός παράγων για τον προσδιορισμό της αξίας της γης ή του ακινήτου είναι η χρήση την οποία έχει ή η οποία πρόκειται να επιβληθεί στο ακίνητο, μετατροπές στην επιτρεπτή χρήση έχουν ως αποτέλεσμα την μεταβολή της αγοραστικής αξίας.

Η χρήση των ICT στο κτηματολόγιο και την διοίκηση της γης μπορεί να βελτιώσει σημαντικά τις παρεχόμενες υπηρεσίες, την διαφάνεια σε όλες τις συναλλαγές, να μειώσει την διαφθορά, να ενδυναμώσει τον ρόλο των πολιτών, να μειώσει την γραφειοκρατία, να αυξήσει τα έσοδα του κράτους και να μειώσει τα λειτουργικά έξοδα του κτηματολογίου. Τα προαναφερθέντα τέσσερα στάδια εφαρμογής της ηλεκτρονικής κυβέρνησης έχουν επιχειρηθεί να εφαρμοστούν σταδιακά και με

παραλλαγές, με αρκετά επιτυχημένο όμως τρόπο, από τις υπηρεσίες κτηματολογίου και διοίκησης της γης διαφόρων χωρών.

Η ηλεκτρονική διοίκηση της γης, η οποία θεωρείται υποσύνολο της ηλεκτρονικής κυβέρνησης, χαρακτηρίζεται από την θεμελιώδη αρχή του one-stop-shop με σκοπό την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων, και όταν ακόμη αυτή η αρχή δεν είναι εύκολο να υλοποιηθεί τότε οι διάφορες απαιτούμενες ενέργειες, εγκρίσεις, πιστοποιητικά, κλπ από τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες πρέπει να τυποποιηθούν και να ελαχιστοποιηθούν.

Οι περισσότερες αναπτυγμένες χώρες, σε πρώτη φάση, έχουν επιτυχώς μετατρέψει τα αρχεία της κτηματολογικής πληροφορίας και εκείνα της διοίκησης της γης (όταν αυτά δεν ταυτίζονται, όταν δεν είναι δηλαδή στην αρμοδιότητα ενός φορέα) σε ψηφιακή μορφή, και τα τηρούν επικαιροποιημένα σε ικανοποιητικό βαθμό και σε ηλεκτρονική διασύνδεση μεταξύ τους.

Μερικές χώρες έχουν ήδη μετατρέψει όλες τις υπηρεσίες που παρέχει το κτηματολόγιο σε ένα πλήρως ψηφιακό σύστημα, το οποίο επιτρέπει την ηλεκτρονική πρόσβαση στην πληροφορία. Έτσι οι τράπεζες, οι δικηγόροι, οι συμβολαιογράφοι, κλπ, και το κοινό εξυπηρετούνται ηλεκτρονικά. Τα δύο βασικά ψηφιακά συστήματα που εξυπηρετούν τις μεταβιβάσεις των δικαιωμάτων είναι: η ηλεκτρονική εγγραφή (electronic registration) και η ηλεκτρονική μεταβίβαση (electronic conveyancing).

Το σύστημα της ηλεκτρονικής εγγραφής μπορεί να είναι μια πολύ απλή ή μια πιο σύνθετη λειτουργία, η οποία θα προσθέτει ή θα τροποποιεί κάποια στοιχεία στο κτηματολογικό αρχείο χωρίς όμως την ανάγκη σύνταξης κάποιας δικαιοπραξίας, όπως π.χ. μια ηλεκτρονική αίτηση για αλλαγή στα στοιχεία ταυτότητας του δικαιούχου, ή για την εγγραφή μιας ανακοπής ή μιας προσημείωσης. Το σύστημα της ηλεκτρονικής εγγραφής επιτρέπει να διατηρηθεί η διαδικασία των εγγραφών ως μια δραστηριότητα ανεξάρτητη από την συνολική διαδικασία της μεταβίβασης των δικαιωμάτων. Με την διαδικασία αυτή διευκολύνεται ο πελάτης και μειώνεται ο απαιτούμενος χρόνος ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, η αίτηση όμως πρέπει να εξετασθεί από κάποιον υπάλληλο της υπηρεσίας, ο οποίος θα εγκρίνει την εγγραφή ή την αλλαγή στο κτηματολογικό αρχείο. Έχει όμως το βασικό πλεονέκτημα ότι προετοιμάζει έτσι τους πελάτες (δικηγόρους, τράπεζες, κοινό) ώστε να επικοινωνούν

με το κτηματολόγιο ηλεκτρονικά, και αποτελεί έτσι το πρώτο βήμα για την πλήρως ηλεκτρονική μεταγραφή.

Ένα επόμενο βήμα είναι η αυτόματη αλλαγή στοιχείων της κτηματολογικής βάσης μέσω ηλεκτρονικής αίτησης. Ένα τέτοιο παράδειγμα είναι η ηλεκτρονική διαγραφή των υποθηκών. Δανειστές στους οποίους έχει παραχωρηθεί η σχετική άδεια μπορούν να στείλουν ηλεκτρονικό πιστοποιητικό στο κτηματολόγιο ότι η συγκεκριμένη υποθήκη έχει αποπληρωθεί. Το πιστοποιητικό δίνει εντολή στο ψηφιακό σύστημα του κτηματολογίου να διαγράψει την υποθήκη αυτόματα χωρίς να χρειάζεται κάποιος έλεγχος από υπάλληλο. Το σύστημα αυτό εφαρμόζεται στην Αγγλία, Νορβηγία, Σουηδία, όπου το σύνολο σχεδόν των υποθηκών διακινούνται με αυτόματο τρόπο. Αντίθετα, στην Ισπανία, Αυστρία, Ελβετία, Ιταλία, κλπ όπου η υφιστάμενη νομοθεσία απαιτεί νομικό έλεγχο του πιστοποιητικού και του αναγραφόμενου δικαιώματος από τον υποθηκοφύλακα, δεν είναι νομικά αποδεκτή η αυτοματοποιημένη διαδικασία.

Ένα ακόμη πιο σύνθετο στάδιο είναι η ηλεκτρονική μεταβίβαση των δικαιωμάτων. Για να γίνει κάτι τέτοιο απαιτείται όχι μόνον η κατάθεση της ηλεκτρονικής αίτησης αλλά και των αντίστοιχων εγγράφων σε ψηφιακή μορφή. Εάν τα έγγραφα της μεταβίβασης γίνονται σε χαρτί και η υπηρεσία κτηματολογίου έχει αποδεχθεί την ηλεκτρονική κατάθεση σαρωμένων εγγράφων, τότε κάτι τέτοιο είναι εφικτό. Μια τέτοια μορφή χρήσης του διαδικτύου είναι η on-line διασύνδεση των συμβολαιογράφων με το κτηματολόγιο, όπως έχει προ ετών εφαρμοσθεί στην Ολλανδία. Στην διαδικασία αυτή όταν ο συμβολαιογράφος ελέγξει το ψηφιακό αρχείο και ολοκληρώσει την συμβολαιογραφική πράξη, εισπράττει το χρηματικό ποσό από τον αγοραστή, το οποίο το κρατά στον λογαριασμό του για διασφάλιση της περίπτωσης διπλής εγγραφής και καταθέτει ηλεκτρονική αίτηση για την μεταβίβαση, η οποία παίρνει χρονική προτεραιότητα. Όταν την επομένη ημέρα γίνει ο έλεγχος όλων των κατατεθειμένων αιτήσεων στο αρχείο με βάση την χρονική προτεραιότητα, τότε η μεταβίβαση θεωρείται ολοκληρωμένη και ο συμβολαιογράφος αποδίδει το κεφάλαιο στον πωλητή. Σε αυτές τις περιπτώσεις απαιτείται έλεγχος από τους υπαλλήλους του κτηματολογίου, αναμφισβήτητα όμως επιτυγχάνεται εξοικονόμηση κόστους και χρόνου από αυτής της μορφής την αυτοματοποίηση.

Το σύστημα της πλήρως αυτόματης ηλεκτρονικής μεταβίβασης είναι πολύ πιο σύνθετο, απαιτεί ειδικές διαδικασίες και θεσμοθέτηση της ηλεκτρονικής υπογραφής. Σε πολλές χώρες βρίσκεται υπό διερεύνηση και επικρατεί μεγάλη επιφυλακτικότητα. Σε ένα τέτοιο σύστημα είναι ενδεχόμενο ο ρόλος των υποθηκοφυλάκων, των συμβολαιογράφων, των δικηγόρων, των μεσιτών, κ.α, οι οποίοι συμμετέχουν στις διαδικασίες αγοραπωλησιών των ακινήτων να αλλάξει στο μέλλον. Προς το παρόν υπάρχει αρκετή επιφυλακτικότητα ως προς την εκτίμηση των ενδεχόμενων κινδύνων από την χρήση των νέων τεχνολογιών, άλλοτε δικαιολογημένη και άλλοτε όχι. Για τον λόγο αυτό οι υπηρεσίες κτηματολογίου των αναπτυγμένων χωρών προχωρούν με μικρά και πολύ προσεκτικά βήματα (πάντοτε λαμβάνοντας υπόψη την γνώμη των χρηστών-πελατών) προς την ολοκλήρωση της εφαρμογής της ηλεκτρονικής κυβέρνησης, όμως καμιά δεν έχει ακόμη φθάσει στο τελικό στάδιο ενός ολοκληρωμένου εθνικού portal με την λοιπή δημόσια διοίκηση.

Είναι γεγονός ότι η ηλεκτρονική μεταβίβαση των δικαιωμάτων εξυπηρετεί τις ανάγκες της σύγχρονης αγοράς ακινήτων. Στην χώρα μας όμως που οι πληροφορίες σχετικά με την ιδιοκτησία, τα δικαιώματα, τις επιτρεπτές χρήσεις (πολεοδομικοί κανονισμοί) και τις δεσμεύσεις (δάση, αιγιαλός, αρχαιολογικοί χώροι, κλπ), την αξία και την φορολογία των ακινήτων βρίσκονται διάσπαρτες σε πολλές μη συντονισμένες μεταξύ τους υπηρεσίες (Potsiou & Ioannidis, 2006) -και όχι σε ψηφιακή μορφή- υπάρχουν ακόμη πάρα πολλά ανοικτά θέματα (νομικά, διοικητικά, τεχνικά), εκτός της ηλεκτρονικής μεταβίβασης, που απαιτούν απλοποίηση, τυποποίηση, συντονισμό, ψηφιοποίηση και ηλεκτρονική διασύνδεση ώστε να διευκολυνθεί η ομαλή λειτουργία της αγοράς ακινήτων, με απώτερο στόχο την ανάκαμψη της εθνικής οικονομίας. Το εθνικό κτηματολόγιο με τα πρώτα στατιστικά αποτελέσματα της ψηφιακής πληροφορίας (ΤΕΕ, 2005) έφερε στο φως πολλές από τις παραπάνω ασυμβατότητες και προβλήματα που αντιμετωπίζει η Ελληνική αγορά ακινήτων. Μερικές από αυτές είναι οι διεκδικήσεις από το δημόσιο, ο μη σαφής καθορισμός των δασών, η ανάγκη καθορισμού του αιγιαλού, η ανάγκη νομιμοποίησης των αυθαιρεσιών δόμησης στα εντός σχεδίου ακίνητα, αλλά και η μεγαλύτερη ανάγκη νομιμοποίησης των αυθαιρέτων οικισμών (Potsiou & Ioannidis, 2005), η ανάγκη συντονισμού με τα Υπουργεία Οικονομικών, Αγροτικής Ανάπτυξης, κλπ.

Το σχετικό νομικό πλαίσιο της χώρας είναι πολύπλοκο και όχι εκσυγχρονισμένο, με αποτέλεσμα να συμβαίνουν λάθη ακόμη και από τους ειδικούς ως προς τα θέματα διοίκησης και διαχείρισης της γης, ή ακόμη και από τους αρμοδίους υπαλλήλους της σχετικής δημόσιας διοίκησης. Στον τομέα αυτό οι Τοπογράφοι μηχανικοί, οι οποίοι εξειδικεύονται σε θέματα κτηματολογίου και διοίκησης της γης, έχουν σημαντική αποστολή και υποχρέωση να συμβάλλουν με τις γνώσεις και την επαγγελματική εμπειρία τους, στην ανασυγκρότηση του νομικού πλαισίου, της διοικητικής δομής της διοίκησης της γης, και της ποιότητας της παρεχόμενης χωρικής πληροφορίας, με στόχο την ανάπτυξη και την καλή διακυβέρνηση της χώρας.

Συμπερασματικά,

Η Ελλάδα τα τελευταία χρόνια έχει να επιδείξει σημαντική δραστηριότητα στην προσπάθεια εφαρμογής τεχνολογιών ICT στην δημόσια διοίκηση, αλλά και στην δημιουργία ψηφιακών πληροφοριών και διαλειτουργικών διαδικασιών. Όμως η διαλειτουργικότητα των τεχνικών θεμάτων αντιμετωπίζεται ευκολότερα από εκείνη του νομικού πλαισίου. Μεγαλύτερη προσπάθεια χρειάζεται να δοθεί στην διαμόρφωση συμβατών μεταξύ τους πολιτικών γης καθώς και ενός λειτουργικού συστήματος διοίκησης της γης για την ικανοποίηση των αναγκών της αγοράς ακινήτων, αναγνωρίζοντας ότι αυτό θα βοηθήσει τόσο το κράτος όσο και τους πολίτες να αναπτυχθούν οικονομικά.

Ο συντονισμός και η απλοποίηση των κανονισμών σχετικά με την ιδιοκτησία, την χρήση και την αξία των ακινήτων είναι απαραίτητες ενέργειες για την επίτευξη της καλής διακυβέρνησης σε ότι αφορά στην διαχείριση της γης. Η διαφάνεια και η εύκολη πρόσβαση υποστηρίζουν την ομαλή λειτουργία της αγοράς ακινήτων. Η σταδιακή εφαρμογή της ηλεκτρονικής κυβέρνησης βοηθά στον εντοπισμό των ατελειών της δημόσιας διοίκησης στα αντίστοιχα θέματα. Η δίκαιη και σταθερή διαδικασία εκτίμησης των αξιών και φορολόγησης των ακινήτων όχι μόνο ικανοποιεί τους πολίτες αλλά βοηθά στην ενθάρρυνση και αύξηση των μεταβιβάσεων και την ανάπτυξη της οικονομίας. Για να επιτευχθεί όμως αυτός ο στόχος, το κόστος των μεταβιβάσεων πρέπει να διατηρηθεί χαμηλό.

Με την ανάπτυξη ενός τέτοιου συστήματος καλής διοίκησης γης το κράτος σταδιακά θα αποκτήσει ένα σύγχρονο εργαλείο για αδιαμφισβήτητα καλλίτερο έλεγχο της

ανάπτυξης και του περιβάλλοντος. Επομένως, ευκολότερα θα μπορέσει να απλοποιήσει το σύνθετο νομικό πλαίσιο των περιορισμών στην χρήση των ακινήτων και της γης, το οποίο ούτως ή άλλως με τις παρούσες συνθήκες είναι δύσκολο να εφαρμοσθεί αποτελεσματικά. Δίνοντας την ευκαιρία στους πολίτες να αξιοποιήσουν καλλίτερα και ευκολότερα την ακίνητη περιουσία τους αυξάνονται οι μεταβιβάσεις και η κίνηση της αγοράς ακινήτων και επομένως τα έσοδα του κράτους μέσω αυτής της διαδικασίας.

3.9 Η ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.9.1 Χαρακτηριστικά & Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Ζήτηση Ακινήτων

Οι αγορές του κλάδου κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας χαρακτηρίζονται από ετερογένεια και συνίστανται από μια σειρά γεωγραφικών και τομεακών υποαγορών, χωρίς την ύπαρξη κεντρικής συναλλακτικής αγοράς. Το σημείο στο οποίο η τιμή του αποθέματος των υπάρχοντων ακινήτων ισούται με το κόστος αντικατάστασής τους, αποτελεί το κρίσιμο σημείο για την απόφαση ενός επενδυτή στο να προχωρήσει σε νέα επένδυση ή όχι. Όταν το κόστος αντικατάστασης ενός παλαιού ακινήτου υπολείπεται του αναμενόμενου εισοδήματος από αυτό, τότε θα παρατηρηθεί νέα δραστηριότητα στην αγορά, ιδιότητα που αποτελεί βασική επενδυτική αρχή.

Ανάμεσα στους παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων (και κατά συνέπεια τη ζήτηση αυτών), διακρίνονται εκείνοι που έχουν μακροχρόνια επίδραση και εκείνοι που η επιρροή τους είναι βραχυχρόνια. Όσον αφορά τους παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση των ακινήτων για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, οι κυριότεροι είναι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, δημογραφικές μεταβολές (αριθμητική εξέλιξη πληθυσμού, σύνθεση νοικοκυριών κλπ), μόνιμα χαρακτηριστικά του φορολογικού συστήματος, που μπορεί ή όχι να ενθαρρύνουν την ιδιοκτησία ακινήτων έναντι άλλων μορφών επένδυσης και τα πραγματικά επιτόκια (αφαιρούμενης της επίδρασης του πληθωρισμού). Ωστόσο, η αγορά ακινήτων είναι σε μεγάλο βαθμό τοπική, με αποτέλεσμα να διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ των επιμέρους περιοχών. Κατά συνέπεια, παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν τη

ζήτηση των ακινήτων βραχυπρόθεσμα είναι οι επικρατούσες συνθήκες χρηματοδότησης της αγοράς, παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την ρευστότητα (όπως π.χ. συναλλακτικά κόστη), καθώς και οι προσδοκίες για τη μελλοντική πορεία της αγοράς.

Η απόφαση για τη μελλοντική ανάπτυξη ακινήτων δεν είναι εύκολο να διαμορφωθεί, καθώς αποτελεί μια χρονοβόρα διαδικασία, η οποία υπόκειται στον περιορισμό των χρήσεων και της διαθέσιμης γης.

Καθοριστικός παράγοντας για τις επενδύσεις ακινήτων είναι η διαθεσιμότητα, το κόστος και η ευελιξία του τρόπου χρηματοδότησης. Η αβεβαιότητα για την πορεία του κλάδου, ύστερα από περιόδους μεγάλης διακύμανσης των τιμών, τείνει να δημιουργεί επιφυλάξεις όσον αφορά την ανάπτυξη των ακινήτων, καθώς μία τέτοια επένδυση έχει μεγάλο κόστος και είναι συνήθως μη αναστρέψιμη (από την άποψη ότι είναι μία επένδυση μακροπρόθεσμης απόδοσης και χαμηλής ρευστότητας).

Τα *κύρια χαρακτηριστικά* των αγορών κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας συνοψίζονται στα παρακάτω: ετερογενής, περιορισμένη και δύσκαμπτη προσφορά, απουσία κεντρικής συναλλακτικής αγοράς, ακαθόριστη συχνότητα και υψηλά κόστη συναλλαγών, προσδιορισμός τιμών συχνά από διμερείς ιδιωτικές συμφωνίες (γεγονός που συχνά οδηγεί στην έλλειψη διαφάνειας και πληροφόρησης), χρηματοδότηση νέων επενδυτικών κινήσεων μέσω δανεισμού και προσδιορισμός, ως ένα βαθμό, του ρόλου του κλάδου ως συμπληρωματικού σε άλλους κλάδους της οικονομίας. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, παρατηρούνται μεγάλες διαφορές μεταξύ κρατών-περιοχών, όσον αφορά το πλαίσιο που περιβάλλει αυτού του είδους τις συναλλαγές, καθώς και την αντιμετώπιση ασταθειών στις εξελίξεις του κλάδου.

Μέσα στο περιβάλλον που περιγράφεται παραπάνω, η θέση της ελληνικής αγοράς Real Estate τοποθετείται σε στάδιο ανάπτυξης και διαμόρφωσης, με αποτέλεσμα να εμπεριέχει πολλές ασάφειες και να θεωρείται αμφίβολη η εξαγωγή απόλυτα βάσιμων συμπερασμάτων. Η μεταβολή των τιμών των κατοικιών κατέχει σημαντική θέση στη μεταβολή της συνολικής κατανάλωσης, ενώ η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων παραδοσιακά αποτελεί πιο ευμετάβλητο χώρο. Η ανάπτυξη της οικονομίας τείνει να είναι ο κυριότερος παράγοντας που συνηγορεί στην αύξηση των τιμών των ακινήτων. Το τελευταίο χρονικό διάστημα, ωστόσο, παρατηρούνται σταθεροποιητικές τάσεις

των τιμών, κυρίως στο άνω μέρος της αγοράς (όπου παλιότερα είχε παρατηρηθεί υπερτίμηση) και μεγαλύτερη κινητικότητα στον υπόλοιπο κλάδο.

Αναφορικά με τις κατηγορίες *παραγόντων που επηρεάζουν την αξία* των ακινήτων σε γενικές γραμμές σημειώνονται τα εξής:

- § Οι *πολιτικοί* παράγοντες περιλαμβάνουν τους πολιτικούς στόχους, τη μορφή της ιδιοκτησίας, τη δημιουργία αστικής γης, την περιφερειακή πολιτική, τις γεωγραφικές ανισότητες και την άναρχη ανάπτυξη των πόλεων.
- § Οι *κοινωνικοί* παράγοντες αφορούν την κοινωνική οργάνωση και τα πρότυπα των αναγκών, την κοινωνική ισορροπία, την κινητικότητα και την κατανομή πληθυσμού.
- § Περισσότερη βαρύτητα δίδεται στους *οικονομικούς* παράγοντες που συνδέονται με τη γενικότερη διεθνή οικονομική κατάσταση, το επίπεδο ανάπτυξης της κοινωνίας, την απασχόληση, το επίπεδο και την ποιότητα των επενδύσεων, την κατανομή του εισοδήματος, τις οικονομικές διακυμάνσεις και το κόστος μεταβίβασης. Επίσης, τις τιμές των υλικών κατασκευής και των άλλων αγαθών αλλά και το ύψος της απαιτούμενης απόδοσης.
- § Οι *χωροταξικοί* παράγοντες έχουν σχέση με την επιρροή που προέρχεται από την κατανομή εδαφικών εκτάσεων, τους περιορισμούς χρήσης, τα χαρακτηριστικά των αστικών κέντρων, τα πρότυπα δόμησης, το κόστος ανάπτυξης και την κατανομή των εδαφικών εκτάσεων. Δε θα πρέπει να παραλειφθούν ακόμη λόγοι όπως η επίδραση του κλίματος, της σεισμικής δραστηριότητας, κλπ.

Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση ακινήτων σε επίπεδο πόλης αρχικά σχετίζονται με την ανάπτυξη της πόλης, τα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών και τις παρεμβάσεις, με άλλα λόγια τα μεγάλα έργα, την παραγωγή εισοδήματος, τον προγραμματισμό, την ενέργεια, τους μηχανισμούς βελτίωσης, ελέγχου και διαχείρισης. Η πολεοδομική οργάνωση αφορά το σχεδιασμό, τις δυνατότητες και περιορισμούς δομικής εκμετάλλευσης, καθώς και την τεχνική νομοθεσία- κανονισμούς. Μεταξύ των παραγόντων που επηρεάζουν την πορεία των επενδύσεων στον κλάδο εντάσσεται και η εξέλιξη των τιμών των υλικών κατασκευής (πίνακες 3.9.1 και 3.9.2). Ο σχετικός δείκτης τιμών ακολούθησε ανοδική πορεία την περίοδο 1997-2003, με μέσο ετήσιο ρυθμό 3,6%, ενώ σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΣΥΕ, τον Ιούλιο του 2004 διαμορφώθηκε σε 112,1 (έτος

βάσης 2000). Ο δείκτης τιμών κατηγοριών έργων την περίοδο 1996-2003 παρουσίασε μέση ετήσια αύξηση 3,2%, ενώ το δεύτερο τρίμηνο του 2004 ανήλθε σε 108,2. Ο δείκτης τιμών αμοιβής εργασίας το δεύτερο τρίμηνο του 2004 διαμορφώθηκε σε 110,8, ενώ την περίοδο 1996-2003 εμφάνισε μέση ετήσια αύξηση 3,8%.

Το επίπεδο του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών επηρεάζει τόσο το ύψος όσο και τη μορφή της ζήτησης για κατοικία. Νοικοκυριά με υψηλό εισόδημα τροφοδοτούν τη ζήτηση για πολυτελείς και σύγχρονων προδιαγραφών κατοικίες σε συγκεκριμένες περιοχές. Η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος οδηγεί επίσης σε άνοδο της ζήτησης που προέρχεται από αγοραστές που επιθυμούν την αναβάθμιση του επιπέδου της κατοικίας τους. Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της ΕΣΥΕ, το καθαρό εθνικό διαθέσιμο εισόδημα διαμορφώθηκε σε €141,4 δισ. Το 2003, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 7,9% έναντι του 2002 (€131,1 δισ.), ενώ το ποσοστό της καθαρής αποταμίευσης ανήλθε σε 11,5% το 2003 και σε 10,9% το 2002. Γενικότερα, τη χρονική περίοδο 1995-2003 η μέση ετήσια αύξηση του καθαρού εθνικού διαθέσιμου εισοδήματος ήταν 7,8%, ενώ της καθαρής αποταμίευσης 10,8% για την ίδια περίοδο. Το ποσοστό της καθαρής αποταμίευσης (ως ποσοστό του καθαρού εθνικού διαθέσιμου εισοδήματος) εμφάνισε μικρές διακυμάνσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου 1995-2003, ενώ από το 1999 και μετά ακολούθησε ανοδική πορεία. Η πτώση των επιτοκίων της στεγαστικής πίστης ήταν ένας ακόμη καθοριστικός παράγοντας που επηρέασε τη ζήτηση για αγορά κατοικίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.9.1

Δείκτης Τιμών Υλικών Κατασκευής (1997- Ιούλιος 2004)

Έτος	Δείκτης τιμών υλικών κατασκευής	% Μετ.
1997	87,2	-
1998	93,8	7,49
1999	97,8	4,31
2000	100,0	2,25
2001	102,4	2,40
2002	104,7	2,25
2003	107,6	2,77
2004 Ιαν	108,8	1,12
Φεβρ	109,3	0,46
Μάρτ	110,3	0,91
Απρ	110,8	0,45
Μάιος	112,0	1,08
Ιούν	112,0	0,00
Ιούλ	112,1	0,09

Έτος βάσης 2000 Πηγή: ΕΣΥΕ

Έτος	Δείκτης τιμών κατηγοριών έργων	% Μετ.	Δείκτης τιμών αμοιβής εργασίας	% Μετ.
1996	85,1		83,9	
1997	89,5	5,17	87,9	4,77
1998	94,7	5,81	93	5,80
1999	98,1	3,59	96,8	4,09
2000	100,0	1,94	100	3,31
2001	102,2	2,20	103,3	3,30
2002	103,8	1,57	106,1	2,71
2003	106,2	2,31	108,9	2,64
α' τρίμηνο 2004	107,3	1,04	109,9	0,92
β' τρίμηνο 2004	108,2	0,84	110,8	0,82

Έτος βάσης 2000
Πηγή: Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας, Τράπεζα της Ελλάδος, Αύγουστος - Σεπτέμβριος 2004

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.9.2.

Εξέλιξη Δείκτη Τιμών Κατηγοριών Έργων & Αμοιβής Εργασίας

3.9.2 Η Ζήτηση Νέων Κατοικιών

Οι στεγαστικές ανάγκες διαφοροποιούνται ανάλογα με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου. Η εικόνα της πρότυπης κατοικίας είναι διαφορετική σήμερα από αυτήν που επικρατούσε πριν από μερικές δεκαετίες. Ανεξάρτητα από το ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι απαιτήσεις από μια σύγχρονη κατοικία έχουν αυξηθεί. Επιπλέον, τα χαρακτηριστικά της κατοικίας, τα οποία προσδίδουν σε αυτή προστιθέμενη αξία, περιλαμβάνουν τον προσανατολισμό της, την ύπαρξη θέας, τη λειτουργικότητα και την ποιότητα κατασκευής. Η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου τα τελευταία χρόνια αύξησε και τη ζήτηση για δευτερεύουσα - εξοχική κατοικία. Η ζήτηση για νέες κατοικίες διαφοροποιείται από περιοχή σε περιοχή. Η ανάπτυξη του κλάδου σχετίζεται με τη μεταβολή του πληθυσμού και την υπάρχουσα νοοτροπία ιδιόκτητης στέγης. Η κατάσταση του τρέχοντος αποθέματος κατοικιών αναφορικά με την παλαιότητα, την ποιότητα κατασκευής, την αντισεισμικότητα αλλά και το υπάρχον πολυιδιοκτησιακό καθεστώς, επηρεάζουν επίσης την εξέλιξη του κλάδου.

Οι προσδιοριστικοί παράγοντες των τιμών των κατοικιών περιλαμβάνουν ακόμη τις αντικειμενικές αξίες, την πρόθεση των επενδυτών, όπως η στροφή σε επενδύσεις χαμηλότερου ρίσκου για πολλούς από τους επενδυτές του χρηματιστηρίου, την ανάπτυξη νέων περιοχών, το εύρος επενδυτικών δυνατοτήτων και τις επιλογές στεγαστικής πίστης. Θετική επίπτωση στη ζήτηση έχει και η βελτίωση του διαθέσιμου εισοδήματος. Πρέπει να σημειωθεί ότι, τόσο στην Ελλάδα, όσο και στο εξωτερικό, η θετική πορεία των ακινήτων το 2003 είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του ιδιωτικού πλούτου, γεγονός που είχε θετικές επιπτώσεις σε όλη την οικονομική δραστηριότητα και κατ'επέκταση στη ζήτηση για νέες και πιο σύγχρονες κατοικίες.

Οι σημαντικότερες παράμετροι που διαμορφώνουν τις τάσεις μεταβολής των νέων κατοικιών περιλαμβάνουν συνοπτικά το μεγάλο απόθεμα κατοικιών, τις δημογραφικές τάσεις, την οικονομική καχεξία των οικονομικών μεταναστών, τον περιορισμό της αστυφιλίας, τη μείωση του ποσοστού ενοικιαζόμενων κατοικιών και, συγχρόνως, τη μείωση ενδιαφέροντος για κατασκευή κατοικιών με σκοπό την εκμετάλλευση. Στον πίνακα 3.9.2.1 παρατίθενται τα στοιχεία του αποθέματος κατοικιών για το 2002. Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα, στο σύνολο της χώρας υπήρχαν 5.673.576 κατοικίες το 2002. Με βάση τα στοιχεία της απογραφής του 2001 (συνολικός πληθυσμός 10.964.020), αναλογούν 1,9 κάτοικοι για κάθε κατοικία. Πρέπει να σημειωθεί ότι, ο αριθμός αυτός είναι πλασματικός, καθώς τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση του αριθμού εξοχικών κατοικιών, οι οποίες ανέρχονται περίπου στο 20% του συνόλου των κατοικιών. Έντονη το τελευταίο χρονικό διάστημα είναι η αύξηση της ζήτησης παραθεριστικών κατοικιών, από νοικοκυριά που διαθέτουν ήδη ιδιόκτητη κατοικία.

Η αύξηση του αριθμού των οικονομικών μεταναστών στις αρχές της δεκαετίας του 1990 δεν είχε άμεσο αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης για νέες κατοικίες, καθώς το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών στεγάστηκε σε ήδη υπάρχουσες. Οι στεγαστικές τους ανάγκες περιορίστηκαν, κυρίως λόγω της οικονομικής τους κατάστασης, σε μικρές, παλαιές και φθηνές κατοικίες. Η ολοένα όμως, αυξανόμενη εισροή μεταναστών σε συνδυασμό με τη θετική φυσική κίνηση του πληθυσμού τους, αύξησε σταδιακά τη ζήτηση κατοικιών. Σημειώνεται ότι πλέον ένας μεγάλος αριθμός οικονομικών μεταναστών προχωρεί σε αγορά κατοικίας, με αποτέλεσμα σε κάποιες γειτονιές η αγορά να συντηρείται κυρίως από αυτούς. Με την αυξανόμενη ζήτηση κατοικιών από

οικονομικούς μετανάστες στις συγκεκριμένες περιοχές, λόγω της βελτίωσης του βιοτικού τους επιπέδου, η ζήτηση από γηγενείς μεταφέρθηκε σε περιοχές των προαστίων. Η μείωση των γάμων (από 73.514 κατά ετήσιο μέσο όρο την δεκαετία του 1960 σε 57.866 την περίοδο 1998-99 και 58.491 το 2001), συνεπάγεται από τη μία πλευρά μειωμένο ρυθμό σχηματισμού νέων νοικοκυριών, άρα μειωμένη ζήτηση για νέες κύριες κατοικίες. Από την άλλη πλευρά, η διάσπαση των νοικοκυριών λόγω του αυξανόμενου αριθμού διαζυγίων, είναι πιθανό να οδηγήσει σε επιπλέον ζήτηση νέων κατοικιών. Ωστόσο, η διαθεσιμότητα μεγάλου αριθμού κύριων κατοικιών σημαίνει πως, σε συνδυασμό με την μείωση των γάμων, τα μονομελή νοικοκυριά δεν θα ζητήσουν όλα νέες κύριες κατοικίες, αλλά πολλά από αυτά θα τακτοποιηθούν με γονικές παροχές ή σε κατοικίες δωρεάν παραχωρούμενες από γονείς.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.9.2.1
Απόθεμα Κατοικιών 2002

Σύνολο Ελλάδος	5.673.576
Αττική	1.892.599
Κεντρική Μακεδονία	948.731
Πελοπόννησος	373.678
Θεσσαλία	358.858
Δυτική Ελλάδα	353.694
Στερεά Ελλάδα	323.335
Κρήτη	320.334
Ανατολική Μακεδονία & Θράκη	294.829
Νότιο Αιγαίο	197.683
Ηπειρος	182.671
Βόρειο Αιγαίο	145.741
Δυτική Μακεδονία	144.284
Ιόνια Νησιά	137.139

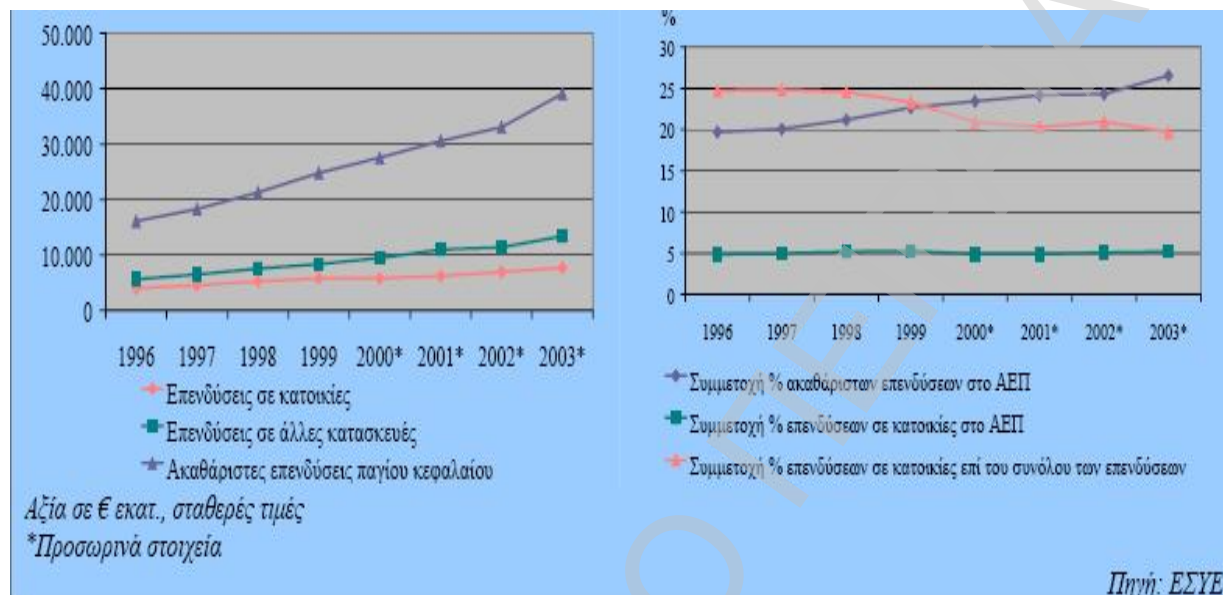
Πηγή: ΕΣΥΕ-Property ΕΠΕ

Το μεγάλο οικιστικό απόθεμα (με την έννοια της υπέρξεως υπεράριθμων κατοικιών, πίνακας 3.9.2.1) σε συνδυασμό με τη μείωση της συχνότητας ενοικιάσεως κατοικίας, έχει οδηγήσει στη μείωση του κινήτρου επένδυσης σε κύριες κατοικίες με σκοπό την ενοικίαση. Η κερδοσκοπική επένδυση σε κύριες κατοικίες ασφαλώς και παραμένει ως πρακτική, αλλά αφορά κυρίως επαγγελματίες κατασκευαστές, όχι ιδιώτες και δεν αποσκοπεί, παρά μόνο ίσως σποραδικά, στην ενοικίαση. Όπως είναι αναμενόμενο, τη

μεγαλύτερη συχνότητα ενοικιαζόμενων είχε, και πιθανότατα έχει ακόμη, η πρωτεύουσα. Σημαντικό, επομένως, μέρος της ζήτησης για ιδιόκτητη κατοικία προέρχεται από εκείνους, που το 1991 ακόμη ενοικίαζαν, ιδίως στα αστικά κέντρα. Αυτό όμως, δε σημαίνει κατ' ανάγκην ότι η ζήτηση αυτή οδηγούσε, ή οδηγεί εξ ολοκλήρου, σε ζήτηση νέων κατοικιών διότι, όπως είναι εύλογο, πολύ μεγάλο μέρος της μπορούσε και μπορεί να ικανοποιηθεί μέσω της αγοράς υπαρχουσών κατοικιών. Η είσοδος των περισσοτέρων ιδιοκτητών, ως πωλητών, στην κτηματαγορά επηρεάζεται από άλλους παράγοντες (έκτακτες οικογενειακές καταστάσεις, βαριά πιθανόν φορολογία, εκμετάλλευση μιας ανόδου των τιμών των ακινήτων) και δε συνδέεται απαραίτητως με διακυμάνσεις του οικονομικού κύκλου, γεγονός θετικό για την κτηματαγορά. Επιπλέον, η κατοχή ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, μιας περιουσίας ιδιαίτερα διεσπαρμένης, συνδέεται περισσότερο με οικογενειακές στρατηγικές αμύνης έναντι του πληθωρισμού και αποκαταστάσεως των παιδιών και λιγότερο με τυπικές επενδυτικές διαδικασίες, με αποτέλεσμα στις περισσότερες περιπτώσεις ο ενδιαφερόμενος προκειμένου να πωλήσει (ή και να αγοράσει) μπορεί να περιμένει έως ότου διαμορφωθεί η τιμή-στόχος. Ως εκ τούτου, σε πολλές περιπτώσεις, που δεν εξηγούνται από προφανείς αιτίες (κατοικίες ιδιαίτερος πολυτελείς, τοποθεσίες ιδιαίτερου κάλλους, κ.α.), οι τιμές των κατοικιών ανεβαίνουν ή τουλάχιστον δε μειώνονται. Πέραν των αναφερομένων, θα πρέπει να επισημανθεί και ο κίνδυνος κάποτε, στο όχι πολύ μακρινό μέλλον, μία νεότερη και πιο ολιγομελής γενιά, λόγω του ότι με αυξανόμενο ρυθμό θα κληρονομεί τα υπεράριθμα ακίνητα από μία απερχόμενη και πιο πολυμελή γενιά, αλλά και λόγω του ότι το κράτος επιβάλλει φορολογικά βάρη στην ακίνητη περιουσία, να επιλέξει να διαθέσει στην αγορά τα κληρονομούμενα ακίνητα. Ως αποτέλεσμα, θα υπάρξει αντίστοιχη μείωση των τιμών με επιπτώσεις στην κτηματαγορά, οι οποίες ενδεχομένως να διαρκέσουν πολλά έτη.

Οι συνολικές επενδύσεις σε κατοικίες το 2003 σε σταθερές τιμές, ανήλθαν σε €7.699 εκ. έναντι €6.928 εκ. το 2002 (αύξηση κατά 11,13%), ενώ την τελευταία οχταετία (1996-2003) παρουσίασαν μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης κατά 9,9%. Αναφορικά με το ποσοστό επενδύσεων κατοικιών επί του συνόλου των επενδύσεων παγίου κεφαλαίου, παρατηρείται ότι ακολουθεί καθοδική τάση γεγονός, όμως, που αποδίδεται στην ιδιαίτερα αυξημένη κατασκευαστική δραστηριότητα (δημόσια έργα κλπ), λόγω των Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης και των Ολυμπιακών Αγώνων (διάγραμμα 3.9.2.2). Οι ιδιωτικές επενδύσεις σε κατοικίες την προαναφερθείσα περίοδο, αυξάνονταν με

μέσο ετήσιο ρυθμό 5,71% στο σύνολο της χώρας και 4,59% στην περιφέρεια της πρωτεύουσας.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.9.2.2

Επενδύσεις Κατοικιών & Κατασκευών (1996-2003)

Η κατάσταση της ζήτησης κύριων κατοικιών σήμερα στην Αθήνα χαρακτηρίζεται από μία γενική στάση αναμονής, η οποία είναι ιδιαίτερα έντονη στα ανώτερα κλιμάκια τιμών. Η δραστηριότητα έχει επικεντρωθεί στα μέσα και ιδιαίτερα στα κατώτερα κλιμάκια τιμών, μέρος της οποίας είναι επενδυτική και στρέφεται προς τις μικρές μονάδες, δεδομένου ότι η επιβάρυνση του οικογενειακού προϋπολογισμού (με δόσεις καρτών ή δανείων), έχει περιορίσει το διαθέσιμο εισόδημα για αγορά κατοικίας και η ανάγκη για στέγαση δεν επιτρέπει περαιτέρω αναβολή. Συνεπώς, κατά κύριο λόγο η ζήτηση έχει στραφεί σε μικρές μονάδες στη μεσαία ζώνη και σε κανονικές μονάδες στην κατώτερη. Η τάση αυτή επιταχύνεται με την βελτιωμένη προσβασιμότητα των περιοχών της Ανατολικής και Δυτικής Αττικής.

3.9.3 Προσδιορισμός της Μελλοντικής Ζήτησης

Η αγορά ακινήτων βρίσκεται στην καρδιά της οικονομίας και η πορεία των τιμών των ακινήτων επηρεάζει την πλειοψηφία των νοικοκυριών. Η αγορά αυτή έχει σταθεροποιηθεί στην Ελλάδα τα τελευταία τρία χρόνια, χωρίς να αναμένεται κάποια διόρθωση στο μέλλον. Αντίθετα, η δειγματοληπτική έρευνα της Eurobank EFG δείχνει ότι τα ελληνικά νοικοκυριά είναι αισιόδοξα για την πορεία της αγοράς και τις τιμές. Αναμένεται άνοδος των τιμών τον επόμενο χρόνο και τα επόμενα 5 χρόνια, ενώ υπάρχει έντονη επιθυμία αγοράς νέας κατοικίας στο προσεχές διάστημα. Η ζήτηση νέας κατοικίας προέρχεται κυρίως από νοικοκυριά που ζουν σε κατοικίες παλαιάς κατασκευής, καθώς έξι στους δέκα Έλληνες έχουν αγοράσει το σπίτι τους πριν το 1980. Η ζήτηση κατοικίας στην Ελλάδα ενισχύεται, επίσης, και από το γεγονός ότι πολλά νοικοκυριά ζουν σε μικρά σπίτια και επιθυμούν στο μέλλον να μετακομίσουν σε μεγαλύτερο σπίτι. Η ανοδική πορεία στην Ελληνική αγορά κατοικίας δεν ενέχει τον κίνδυνο απότομης καθοδικής προσαρμογής των τιμών, αφού ο κερδοσκοπικός χαρακτήρας της αγοράς ακινήτων είναι μικρός. Τα ελληνικά νοικοκυριά θεωρούν την αγορά κατοικίας ως μια ασφαλή μακροπρόθεσμη επένδυση, ενώ οι ιδιοκτήτες κατοικίας δεν επιθυμούν να πουλήσουν την κατοικία τους με σκοπό τη ρευστοποίηση των κερδών τους. Σε αντίθεση με την Ελλάδα, υπάρχουν πολλές χώρες του εξωτερικού όπου οι τιμές ακινήτων αυξάνονται με γρηγορότερους ρυθμούς από αυτούς που δικαιολογούν η ευρωστία της οικονομίας τους, το εισόδημα των νοικοκυριών ή η πορεία των επιτοκίων και των ενοικίων. Στο εξωτερικό λοιπόν βρίσκονται κυρίως τα μεγάλα ερωτηματικά για την πορεία της αγοράς και για τις επιδράσεις μιας πιθανής διόρθωσης των τιμών των ακινήτων στην οικονομία. Έχουν παρατηρηθεί φαινόμενα υπερτίμησης στην ισπανική αγορά κατοικίας της τάξης του 24-32%. Η υπερτίμηση αυτή θα πρέπει να αποδοθεί στην διαρθρωτική εξέλιξη της οικονομίας και στους υψηλούς δείκτες ιδιοκατοίκησης. Η υπερτίμηση αυτή, από την άλλη, δεν εγκυμονεί κινδύνους για την οικονομική δραστηριότητα στην Ισπανία αφού αποτελεί ανοδική διόρθωση των τιμών από προηγούμενα χαμηλά επίπεδα τιμών που παρατηρήθηκαν την δεκαετία του 1980.

Η ανοδική πορεία της αγοράς ακινήτων έχει προκαλέσει την προσοχή ιδιωτών, ταμείων, ασφαλιστικών φορέων και επιχειρήσεων που θέλουν να τοποθετήσουν τις

αποταμιεύσεις τους σε επενδύσεις με υψηλές αποδόσεις και χαμηλό οικονομικό κίνδυνο. Τα κριτήρια αυτά τα ικανοποιούν οι επενδύσεις σε REITs και σε private equity real estate funds. Μπορούν να επιτύχουν υψηλές αποδόσεις οι επενδυτές σε REITs έναντι κρατικών ομολόγων και λόγω της χαμηλής διακύμανσης στην καθ' εαυτού αγορά ακινήτων. Υποκατάστατα, των REITs είναι τα private equity real estate funds, όπου οι επενδυτές μπορούν να επιτύχουν καλύτερη διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου τους σε σχέση με τα REITs. Στην Ελλάδα ο θεσμός των REITs είναι καινούργιος με θετικά στοιχεία και αδυναμίες. Στα θετικά στοιχεία κατατάσσονται οι φορολογικές ρυθμίσεις και η ευελιξία της διαχείρισης και επένδυσης, ενώ στα αρνητικά οι περιορισμοί στη ρευστότητα και τον δανεισμό. Ο θεσμός των REITs, η δημιουργία μεγάλων εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων, αλλά και η δραστηριοποίηση μεγάλων διεθνών παικτών του λιανικού εμπορίου στην Ελλάδα έδωσαν ώθηση στον χώρο της επαγγελματικής στέγης το 2005. Η δραστηριότητα στην αγορά επαγγελματικής στέγης αναμένεται να συνεχιστεί λόγω και του χαμηλού επιπέδου των αντίστοιχων ενοικίων.

Γενικότερα υπάρχει θετικό κλίμα στη μελλοντική πορεία της αγοράς ακινήτων, ενώ είναι έντονη η ανάγκη μείωσης του κινδύνου, η οποία μπορεί να επιτευχθεί μέσω διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου των αποταμιευτών.

3.10 ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στον κλάδο του Real Estate κυριαρχούν λίγες επιχειρήσεις μεγάλου μεγέθους, οι οποίες διαθέτουν πολύ μεγάλο μερίδιο αγοράς. Παράλληλα δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων εταιρείες μικρομεσαίου μεγέθους, ενώ οι υπόλοιπες όπως η εν λόγω εταιρεία του επενδυτικού μας σχεδίου προσανατολίζεται στην τοπική αγορά.

3.10.1 Παρουσίαση Κυριότερων Εταιρειών Real Estate στην Ελλάδα

Τράπεζες και κατασκευαστικές εταιρείες πρωταγωνιστούν στον «αγώνα δρόμου» για την κατάκτηση των καλύτερων θέσεων στην αγορά ακινήτων, ενώ δεν λείπουν και οι

συνεργασίες ανάμεσα σε εταιρείες που έχουν συμπληρωματική δράση κι ενώνουν τις δυνάμεις τους.

Η ίδρυση νέων εταιρειών ή η μετεξέλιξη υφισταμένων σχημάτων σε εταιρείες ακινήτων έχουν ήδη διαμορφώσει έναν πολύ σημαντικό αριθμό φορέων που δραστηριοποιούνται στα ακίνητα.

Beta - Σύμβουλοι Περιουσίας Α.Ε. / ΘΕΑ Α.Ε.

Στην εταιρεία παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών σε θέματα ακίνητης περιουσίας Beta συμμετέχουν με ποσοστό 25% η Αγροτική Τράπεζα, με 35% η Ernst & Young Finance και με 40% ο κ. Ιωάννης Μπαρμπαλιάς. Πρόεδρος της εταιρείας είναι ο καθηγητής κ. Εμμανουήλ Ξανθάκης, που κατέχει τη θέση του προέδρου και στην Ernst & Young. Τη θέση του διευθύνοντος συμβούλου κατέχει ο κ. Μπαρμπαλιάς, μέχρι τώρα γενικός διευθυντής της εταιρείας Τεχνόγνωση.

Εκτός από την Beta, η Αγροτική Τράπεζα συμμετέχει και σε άλλη εταιρεία εκμετάλλευσης αστικών ακινήτων, σε συνεργασία με τις τεχνικές εταιρείες Θεμελιοδομή - Εντεχνος - Αναστηλωτική.

Η ΘΕΑ Α.Ε. θα αναλάβει, μεταξύ άλλων, την οικιστική εκμετάλλευση της έκτασης 137.000 τ.μ. που απέκτησαν μέσα από διαγωνισμό της Κτηματικής Εταιρείας του Δημοσίου (ΚΕΔ) οι τρεις τεχνικές εταιρείες στο Διόνυσο, έναντι 11 δισ. δρχ., καθώς και την αξιοποίηση ακινήτων που ανήκουν στις τεχνικές εταιρείες και την Αγροτική Τράπεζα.

REDS A.E.

Η εταιρεία προέκυψε από τη συνεργασία του ομίλου της Ελληνικής Τεχνοδομικής με την αυστραλέζικη εταιρεία LendLease. Οι δύο όμιλοι συμμετέχουν με ποσοστό 50% ο καθένας στη νέα εταιρεία, η οποία έχει μετοχικό κεφάλαιο 100 εκατ. δρχ. Η REDS A.E. θα δραστηριοποιείται στον τομέα παροχής υπηρεσιών στην ανάπτυξη ακινήτων και θα χρησιμοποιηθεί, εκμεταλλεζόμενη την τεράστια εμπειρία της LendLease, αρχικά για την αξιοποίηση των ακινήτων που διαθέτει ή θα αγοράσει μελλοντικά ο ελληνικός κατασκευαστικός όμιλος.

Οι κυριότερες υπηρεσίες που θα προσφέρει η REDS είναι χρηματοοικονομικές μελέτες και μελέτες σκοπιμότητας, οργάνωση και επίβλεψη κατασκευών, marketing, μισθώσεις, διαχείριση ακίνητης περιουσίας, καθώς και υπηρεσίες συμβούλου σε πολεοδομικά και άλλα σχετικά θέματα. Οι υπηρεσίες αυτές θα επικεντρώνονται κυρίως στην ανάπτυξη εμπορικών κέντρων, κέντρων διασκέδασης και αναψυχής, θεματικών πάρκων, γραφειακών συγκροτημάτων, μεγάλων οικιστικών προγραμμάτων και μικτών αναπτύξεων.

Για λογαριασμό του ομίλου της Ελληνικής Τεχνοδομικής, η νεοσύστατη εταιρεία έχει αναλάβει την ανάπτυξη ενός εμπορικού κέντρου στην Πάτρα, έκτασης 15.000 τ.μ. και συνολικής επένδυσης 6,5 δισ. δρχ., την αναπαλαίωση και υπεκμίσθωση 20.000 τ.μ. γραφειακών χώρων στο κέντρο της Αθήνας, επένδυση ύψους 4,5 δισ. δρχ., καθώς και την εκπόνηση μελέτης για την αξιοποίηση των ακινήτων της εταιρείας Καμπάς, στις περιοχές της Κάντζας και της Γιαλούς.

ΚΑΜΠΑΣ

Η Καμπάς ανήκει, μέσω της εταιρείας Μεσογαία, στον όμιλο της Ελληνικής Τεχνοδομικής, που προωθεί τη συγχώνευση της Μεσογαία με την ΤΕΒ, στην οποία θα συγκεντρωθούν όλες οι δραστηριότητες στον τομέα των ακινήτων. Σε συνεργασία με τη Lend Lease θα γίνει η αξιοποίηση του «φιλέτου» της Καμπάς στην Κάντζα (400 στρέμματα) και στη Γιαλού (300 στρέμματα). Στην εταιρεία ανήκουν επίσης 700 στρέμματα στη Μαντίνεια. Την ίδια στιγμή, οι εταιρείες του ομίλου προχωρούν σε νέες επιλεγμένες αγορές ακινήτων. Συγκεκριμένα, πρόσφατα οριστικοποιήθηκε η αγορά από την ΤΕΒ έκτασης 11 στρεμμάτων περίπου επί της εθνικής οδού Αθηνών - Λαμίας, στην Κάτω Κηφισιά.

Η Ελληνική Τεχνοδομική έχει προχωρήσει, εξάλλου, και στην εξαγορά του 50% της εταιρείας Πείρα Α.Ε., η οποία είναι ιδιοκτήτρια σημαντικών εκτάσεων στο Λεκανοπέδιο της Αττικής. Μεταξύ αυτών συγκαταλέγεται έκταση 17 στρεμμάτων επί της λεωφόρου Κηφισίας (κτήμα Δηλαβέρη), όπου θα κατασκευαστούν γραφειακοί χώροι, καθώς και εκτάσεις 20 στρεμμάτων τόσο στη Νίκαια όσο και στη Μεταμόρφωση.

Alpha Αστικά Ακίνητα

Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προσφέρει το νέο θεσμικό πλαίσιο για τις εταιρείες επενδύσεων και τα αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων και η επέκταση των δραστηριοτήτων της εταιρείας και εκτός των ελληνικών συνόρων αποτελούν τους μελλοντικούς στόχους της Alpha Αστικά Ακίνητα. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας (συνολικά 35 ακίνητα) ξεπερνούν σε αξία τα 11,5 δισ. δρχ. και είναι αυξημένα κατά 16,8% σε σχέση με πέρσι. Ο κύκλος εργασιών της έφτασε το 2000 τα 2,6 δισ. δρχ. και τα καθαρά κέρδη το 1,55 δισ. δρχ. Η θυγατρική της Alpha Bank έχει υπογράψει σύμβαση με το ΙΚΑ για τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του, ενώ συμμετέχει και στους διαγωνισμούς για την αξιοποίηση της περιουσίας του ΕΟΤ και τη διαχείριση του νέου Σιδηροδρομικού Σταθμού Αθηνών. Η εταιρεία δραστηριοποιείται και στη Ρουμανία, όπου έχει αναλάβει την παρακολούθηση ακινήτων στο Βουκουρέστι, ενώ υπάρχει συμφωνία συνεργασίας και με την Alpha Bank Limited στην Κύπρο. Εκτός των άλλων, η Alpha Αστικά Ακίνητα είναι ιδιοκτήτης του συγκροτήματος γραφείων Lemos International Center στο Κολωνάκι και του οικιστικού συγκροτήματος Eden Mare στο Παλαιό Φάληρο.

Η Εθνική Ακινήτων

Με ιδιαίτερο ενδιαφέρον αναμένονται οι κινήσεις της εταιρείας, που αποτελεί τη συνέχεια της Γενικών Αποθηκών, της θυγατρικής της Εθνικής Τράπεζας. Η εταιρεία ολοκλήρωσε πρόσφατα την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά 110 δισ. δρχ. Η «Γενικών Αποθηκών» απέκτησε το σύνολο των μετοχών που κατέχει η Εθνική Τράπεζα στις εταιρείες: α) Ανώνυμος Γεωργική Βιομηχανική Εμπορική Κτηματική & Τουριστική Εταιρεία «Διώνυσος», β) Ελληνικά Τουριστικά Έργα Α.Ε. γ) Πρότυπος Κτηματική Τουριστική Α.Ε. και δ) Εκτενεπόλ Κτηματική Κατασκευαστική Α.Ε. Οι εταιρείες αυτές κατέχουν αυτή τη στιγμή ακίνητη περιουσία, η συνολική έκταση της οποίας ξεπερνά τα 3.700 στρέμματα.

ΕΡΜΗΣ

Σε σημαντικές αγορές οικοπέδων και κτιρίων διοχετεύτηκαν κυρίως, τα κεφάλαια ύψους 33,6 δισ. δρχ. που άντλησε η εταιρεία από την πρόσφατη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της. Ειδικότερα, η θυγατρική του ομίλου ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ

αγόρασε οικόπεδο 2,5 στρεμμάτων επί της λεωφόρου Μεσογείων, 12 στρεμμάτων κοντά στο λιμάνι Θεσσαλονίκης, γραφειακές εγκαταστάσεις στην Αθήνα και τη συμπρωτεύουσα συνολικής επιφάνειας 3.000 τ.μ., ενώ προχωρά και σε επιλεγμένες αγορές οικοπέδων κοντά σε σταθμούς του Μετρό. Στην ιδιοκτησία της εταιρείας ανήκει και μέρος του συγκροτήματος Ερμής στη γωνία Πανεπιστημίου και Μπενάκη και ακίνητο στη γωνία Πατησίων και Ηλείου. Τελευταία σημαντική κίνηση της εταιρείας αποτελεί το έργο της ανέγερσης των γραφειακών εγκαταστάσεων, όπου θα στεγαστούν οι διαμεταφορείς εμπορευμάτων και το τελωνείο του νέου διεθνούς αερολιμένα Αθηνών στα Σπάτα. Ήδη έχει εκδηλωθεί έντονο ενδιαφέρον από επιχειρήσεις που θέλουν να στεγαστούν στο κτίριο και η διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι το ύψος του ετήσιου μισθώματος θα αυξηθεί άμεσα.

ΚΕΚΡΟΨ

Η εταιρεία ανήκει στον όμιλο Κόκκαλη και τη ΓΕΚ και κατέχει σημαντικότερη ακίνητη περιουσία στην περιοχή του Ψυχικού. Σε αυτή περιλαμβάνονται δύο οικόπεδα συνολικού εμβαδού 8.000 τ.μ., τα οποία πρόκειται σύντομα να αξιοποιηθούν μέσα από ένα επενδυτικό πρόγραμμα ανέγερσης πολυτελών κατοικιών ύψους 3 δισ. δρχ. Παράλληλα, η εταιρεία διαθέτει προς αξιοποίηση και άλλες σημαντικές εκτάσεις στην περιοχή, που ξεπερνούν τα 250 στρέμματα και γι' αυτό το λόγο σχεδιάζει να προχωρήσει σύντομα σε σημαντική αύξηση κεφαλαίου. Παράλληλα, έχουν δρομολογηθεί οι προοπτικές συνεργασίας και με τον όμιλο Μυτιληναίου.

LAMDA DEVELOPMENT

Το όχημα του ομίλου Λάτση στην Ελλάδα, με συμμετοχή κατά 30% και στη θυγατρική της Eurobank στο χώρο των ακινήτων, της Eurobank Properties, έχει ήδη αρχίσει να συνάπτει συμφωνίες με μεγάλους κατασκευαστικούς ομίλους για αγορά και ανάπτυξη ακινήτων (π.χ. συνεργασία με Αβαξ και Καρφούρ), ενώ μέσα στο 2000 σχεδιάζει την υλοποίηση επενδύσεων που θα ξεπεράσουν τα 100 δισ. δρχ. Η Lamda απέκτησε και τις θυγατρικές του ομίλου «Ολυμπία Α.Ε.», η οποία διαθέτει σημαντική ακίνητη περιουσία στην Κηφισιά, και «Δημιουργία Α.Ε.», η οποία διαθέτει μεγάλη εμπειρία στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων και μεταξύ των έργων που έχει αναλάβει περιλαμβάνονται η ανακατασκευή κτιρίου γραφείων 6.000 τ.μ. στην

Κηφισιά (το κτίριο ανήκει στην ΟΛΥΜΠΙΑ Α.Ε.). Στα σχέδια αυτά συμπεριλαμβάνεται και η αξιοποίηση του ξενοδοχείου King George.

Eurobank Properties

Στη συγκρότηση ενός ολοκληρωμένου φορέα παροχής κάθε είδους υπηρεσιών στον τομέα του real estate προχώρησε ο όμιλος της Eurobank, μετά και την ενεργό δραστηριοποίηση της θυγατρικής της «EFG Eurobank Properties A.E.». Μέτοχοι της νέας εταιρείας είναι η EFG Eurobank με ποσοστό 50,1%, η Lamda Developments (Όμιλος Λάτση) με 29,9%, ενώ με ποσοστό 20% συμμετέχει και η Deutsche Bank. Κύριες δραστηριότητες της εταιρείας θα είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα, η διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας, η δημιουργία και διαχείριση εξειδικευμένων επενδυτικών προϊόντων (εταιρείες διαχείρισης χαρτοφυλακίου και αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων), οι εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας και η παροχή κάθε είδους συμβουλευτικών υπηρεσιών και μελετών. Μέσα στα δύο επόμενα χρόνια σχεδιάζεται η εισαγωγή της Eurobank Properties στο Χρηματιστήριο. Στο ίδιο χρονικό διάστημα στόχος είναι τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας να φτάσουν τα 100 εκατ. δολάρια και οι συνολικές επενδύσεις τα 300 εκατ. δολάρια. Η σημερινή αποτίμηση της εταιρείας ανέρχεται σε 43 εκατ. δολάρια. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της αριθμεί αυτή τη στιγμή 15 ακίνητα αξίας 7 δισ. δρχ., ενώ στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της εντάσσεται η διαχείριση των 1.000 περίπου ακινήτων που διαθέτει αυτή τη στιγμή η Eurobank.

Prodefin

Ο όμιλος της Πειραιώς δραστηριοποιείται στο χώρο των ακινήτων μέσα από την εταιρεία PRODEFIN, που δημιούργησε σε συνεργασία με τις κατασκευαστικές εταιρείες ΑΕΓΕΚ, ΓΕΚ και ΤΕΡΝΑ. Ήδη, η εταιρεία έχει προχωρήσει σε σημαντικές αγορές ακινήτων, τόσο στην Ελλάδα όπως και στο εξωτερικό. Όπως είναι γνωστό, εξάλλου, η Τράπεζα Πειραιώς ανέλαβε, σε συνεργασία με τα καταστήματα Καρούζος, την αξιοποίηση και διαχείριση για 25 χρόνια του μεγάρου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού, έργο στο οποίο θα συμμετάσχει και η Prodefin.

Σημαντικές κινήσεις στο χώρο των ακινήτων προωθούν και άλλοι κατασκευαστικοί όμιλοι. Οι εταιρείες BIOTEP και Κ.Ι. Σαραντόπουλος συνεργάζονται στην εταιρεία

ΚΤΗΣΙΣ 2000, ο όμιλος της Μηχανικής δραστηριοποιείται στο χώρο με ειδική θυγατρική, τη Μηχανική Ακίνητα, εταιρεία ακινήτων ετοιμάζει και ο όμιλος Αβαξ - J&P Hellas, ενώ νέο σχήμα στο real estate αναμένεται και από τη συνεργασία των τεχνικών εταιρειών ΓΕΚΑΤ και Γνώμων με τη SATO. Με ιδιαίτερο ενδιαφέρον αναμένονται οι κινήσεις και του ομίλου της Τεχνικής Ολυμπιακής. Σημαντικότατο εφόδιο, η αμερικάνικη εταιρεία Newmark Homes, που ανήκει στον όμιλο και η οποία θα χρησιμοποιηθεί στην ανάπτυξη του «Πόρτο Καρράς».

3.10.2 Παρουσίαση Εταιρειών Real Estate στην περιοχή Πόρτο Χελίου

Οι υφιστάμενοι ανταγωνιστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή του Πόρτο – Χελίου είναι οι ακόλουθοι:

§ Γούτος Ψυχογιός Κτηματομεσιτική ΑΕ

Πρόκειται για τον κυριότερο ανταγωνιστή της αγοράς ο οποίος κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο αυτής, με ισχυρό brand name και κυρίαρχη θέση στην ευρύτερη τοπική αγορά της Ερμιονίδας. Η εταιρεία αποτελείται από τρεις κύριους μετόχους, τον κ. Ευάγγελο Γούτο, Κωνσταντίνο Γούτο & Αντώνιο Ψυχογιό και εξωτερικό συνεργάτη τον κ. Αριστείδη Δημαράκη, με πολυετή παρουσία και εμπειρία στο χώρο της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Η κύρια δραστηριότητα τους έγγυται στις αγοραπωλησίες γης (ιδιόκτητης ή μη), στην κατασκευή πολυτελών κατοικιών και την πώληση αυτών καθώς και στην αγορά ακίνητης περιουσίας προς επένδυση με σκοπό την μακροχρόνια εκμετάλλευσή της. Η εταιρεία αυτή διαθέτει μεγάλο αριθμό οικοπέδων και ακινήτων με συνέπεια να έχει να προτείνει σε κάθε πελάτη πολλές επιλογές, παρέχοντας υψηλής ποιότητας υπηρεσίες και δημιουργώντας σχέσεις εμπιστοσύνης ανάμεσα στην εταιρεία και τους πελάτες.

§ Καλλιάνος Νικόλαος - Μεσιτείες

Πρόκειται για κύριο ανταγωνιστή στην τοπική αγορά του real estate με δεκαπενταετή παρουσία στο χώρο και ανοδική πορεία. Ο κος Καλλιάνος δραστηριοποιείται κυρίως στο χώρο του real estate χωρίς να αγγίζει το κατασκευαστικό κομμάτι της ακίνητης περιουσίας. Θεωρείται πολύ επιτυχημένος στο κομμάτι της διαμεσολάβησης στην αγοραπωλησία της γης καθώς και στην απόκτηση γης προς εκμετάλλευση και επένδυση.

§ Goutos Real Estate

Πρόκειται για μία ανώνυμη εταιρεία real estate η οποία εκπροσωπείται από τον ιδιοκτήτη της Ευάγγελο Γούτο με μία πορεία ετών στο χώρο.

§ Γούτος Χτίζειν

Η εταιρεία αυτή ανήκει στον κύριο Παναγιώτη Γούτο, ο οποίος δραστηριοποιείται στο χώρο του real estate, αλλά περισσότερο ασχολείται με το κατασκευαστικό κομμάτι της ακίνητης περιουσίας, εκμεταλλευόμενος την ιδιότητά του ως πολιτικός μηχανικός.

§ Ανάργυρος Λαμπίρης – Πωλήσεις Ακινήτων

Πρόκειται για τον ιδιοκτήτη μιας εταιρείας real estate, που εμπεριέχει και το κατασκευαστικό μέρος της ακίνητης περιουσίας, κυρίως εξοχικών κατοικιών και διαμερισμάτων.

§ Ζέρβας Κωνσταντίνος

Πρόκειται για τον ιδιοκτήτη μιας εταιρείας real estate, με κύρια δραστηριότητα την κτηματομεσιτική συναλλαγή.

§ Μέξης Νικόλαος

Πρόκειται, για κατασκευαστή στην τοπική αγορά, ο οποίος όμως δραστηριοποιείται και στο χώρο του real estate.

§ Δημαράκης Ευάγγελος

Ο κος Δημαράκης ασκώντας ενεργά την ιδιότητά του ως πολιτικός μηχανικός έχει παρουσία και στο χώρο του real estate.

§ Κοντογιάννης Ιωάννης

Πρόκειται για μεσίτη της τοπικής αγοράς.

§ Σαμπάνης Κυριάκος

Πρόκειται για μεσίτη της τοπικής αγοράς.

Οι παραπάνω ιδιοκτήτες εταιρειών real estate έχουν κοινούς στόχους με αποτέλεσμα να είναι ισχυρός ο ανταγωνισμός μεταξύ τους. Ο ισχυρότερος ανταγωνισμός υφίσταται στους δύο κύριους «παίχτες» του παιχνιδιού απόκτησης ηγετικής θέσης στην αγορά. (Γούτος Ψυχογιός Κτηματομεσιτική ΑΕ & Καλλιάνος Νικόλαος). Η εταιρεία M & G Real Estate, θα κάνει χρήση benchmarking προκειμένου να αποκομίσει τα κλειδιά που οδήγησαν στην απόλυτη επιτυχία τα δύο αυτά μεσιτικά γραφεία.

Σκοπός όλων των ανταγωνιστών είναι οι εταιρείες τους να είναι εγκατεστημένες σε εύκολα προσβάσιμες περιοχές, έτσι ώστε να είναι δυνατή η άμεση εξυπηρέτηση των πελατών, και να μπορούν οι τελευταίοι να εντοπίζουν την εταιρεία εύκολα, καθώς και να προσελκύει η εταιρεία νέους πελάτες εύκολα, κατέχοντας μια ξεχωριστή θέση εγκατάστασης στην περιοχή. Έτσι, όλοι οι ανταγωνιστές έχουν εγκατασταθεί κατά μήκος της παραλιακής περιοχής του Πόρτο-Χελίου, σε εμφανή σημεία με εμφανείς επιγραφές.

Όλες οι εταιρείες ανάλογα με τη θέση την οποία κατέχουν στην τοπική αγορά προσπαθούν να προσφέρουν υψηλής ποιότητας υπηρεσίες real estate, ικανοποιώντας δεδομένες επιθυμίες πελατών τους. Γενικότερα, από όλες τις εταιρείες του κλάδου ακολουθείται μια πελατοκεντρική προσέγγιση, προκειμένου να είναι οι πρώτοι που θα κερδίσουν τον πελάτη και θα τον διατηρήσουν για να μην προσφύγει σε κάποιον ανταγωνιστή.

Οι τιμές της γης που διεκδικεί ο πωλήτης της συνήθως είναι ίδιες για όλους, μέχρι τη στιγμή που θα συμπεριληφθεί και κάποιος ανταγωνιστής στη συναλλαγή, όπου εκεί διαμορφώνεται ένα είδος «άτυπου πληστηριασμού», που τις περισσότερες φορές ευνοεί τον πωλητή της ακίνητης περιουσίας.

Οι αντικειμενικές αξίες της γης διαφέρουν κατά πολύ από τις πραγματικές στις οποίες τελικά μπορεί να κλείσει. Οι τιμές αυτές διαμορφώνονται πάντα από τον υπέρτατο νόμο της οικονομικής θεωρίας περί Προσφοράς & Ζήτησης. Εάν κάποιο κομμάτι γης ζητείται περισσότερο και έχει κάποια πλεονεκτήματα έναντι άλλων, η τιμή του διαμορφώνεται υψηλά. Σε μια δεδομένη προσφορά, εάν η ζήτηση είναι υψηλή, αυτή διαμορφώνει και μια υψηλή τιμή για μια δεδομένη προσφερόμενη ποσότητα. Στην τοπική αγορά που πρόκειται να δραστηριοποιηθεί η υπό μελέτη εταιρεία η τιμή ανά στρέμμα κυμένεται προσεγγιστικά από 5.000 ευρώ έως και 1.000.000 ευρώ. Τα κριτήρια που διαμορφώνουν τις τιμές εκτός από το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης είναι και τα αντικειμενικά πλεονεκτήματα του συγκεκριμένου κομματιού γης έναντι άλλων, όπως για παράδειγμα η θέα του. Υπάρχουν κομμάτια γης πάνω στη θάλασσα με πάρα πολύ υψηλή τιμή ακριβώς για το λόγο ότι κατέχουν μια μοναδική τοποθεσία με καταπληκτική θέα.

Βέβαια, οι νόμιμες αποδοχές του μεσίτη σε κάθε κτηματομεσιτική συναλλαγή ανέρχεται στο 2% της τελικής συμφωνηθείσας τιμής.

3.10.3 Δυνατότητα Εισόδου Νέων Ανταγωνιστών στον Κλάδο.

Η είσοδος νέων ανταγωνιστών στον κλάδο θεωρείται «επιφανειακά» εύκολη. Αρχικά απαιτείται η απόκτηση άδειας μεσίτου από το επιμελητήριο προκειμένου να είναι εφικτή η έναρξη επαγγέλματος του εκάστοτε μεσίτη. Απαραίτητη προϋπόθεση για αυτό είναι η προσκόμιση απολυτήριου Λυκείου του ιδιοκτήτη της εταιρείας, καθαρό ποινικό μητρώο αυτού, βιβλία και εντολές.

Τα ουσιαστικά εμπόδια εισόδου όμως, συγκεντρώνονται στην πολύ καλή γνώση της γεωγραφικής περιοχής, στην σωστή πληροφόρηση σχετικά με τους τίτλους ιδιοκτησίας κάθε ακίνητης περιουσίας, καθώς και στην συλλογή καλών κομματιών γης στην εταιρεία σου. Κατά συνέπεια, κάθε νέος ανταγωνιστής που θέλει να δραστηριοποιηθεί στο χώρο του real estate στην τοπική αυτή αγορά υστερεί έναντι των ήδη εγκατεστημένων και εδραιωμένων σε στοιχεία αρχειοθέτησης της προσφερόμενης γης και των ιδιοκτητών της, καθώς και σε καλή γνώση όλης της γεωγραφικής περιοχής.

3.11 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να αναλυθεί το εξωεπιχειρησιακό περιβάλλον στο οποίο πρόκειται να δραστηριοποιηθεί η υπό ίδρυση εταιρεία. Γενικά, υπάρχουν πολλές δυνάμεις που συνθέτουν το μακρο – περιβάλλον, αλλά στην παρούσα ενότητα η ανάλυση θα εστιαστεί στις σημαντικότερες από αυτές που είναι οι πολιτικοί, οι κοινωνικοί, οι οικονομικοί και οι χωροταξικοί. Όλες οι παραπάνω δυνάμεις συνθέτουν το εξωτερικό επιχειρηματικό περιβάλλον, που επίσης καλείται και επιχειρηματικό κλίμα και μεταβάλλονται με την πάροδο του επηρεάζοντας σημαντικά τον κλάδο Real Estate.

- § Οι *πολιτικοί* παράγοντες περιλαμβάνουν τους πολιτικούς στόχους, τη μορφή της ιδιοκτησίας, τη δημιουργία αστικής γης, την περιφερειακή πολιτική, τις γεωγραφικές ανισότητες και την άναρχη ανάπτυξη των πόλεων. Η εφαρμογή του κτηματολογίου, για το οποίο έχει γίνει εκτενέστερη αναφορά παραπάνω συνετέλεσε σημαντικά στην ανάπτυξη της δραστηριότητας των Real Estate και διευκόλυνε την πολιτική διακυβέρνηση.
- § Οι *κοινωνικοί* παράγοντες αφορούν την κοινωνική οργάνωση και τα πρότυπα των αναγκών, την κοινωνική ισορροπία, την κινητικότητα και την κατανομή πληθυσμού. Στην κοινωνική ισορροπία εντάσσεται και η βιώσιμη ανάπτυξη (sustainable development), η οποία ορίζεται ως η ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του σήμερα χωρίς συμβιβασμούς ως προς την δυνατότητα των επόμενων γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες, και έχει ως τρεις βασικούς και ισοβαρείς βασικούς στόχους:
- § την προστασία του περιβάλλοντος,
 - § την βελτίωση της κοινωνικής κατάστασης των φτωχών, και
 - § την καταπολέμηση της φτώχειας.

Οι παραπάνω στόχοι συμπεριλαμβάνονται στους στόχους των ΗΕ για την χιλιετία (UN Millennium Goals), στις προτεραιότητες των κυβερνήσεων των περισσότερων δημοκρατικών χωρών και της Ελλάδας φυσικά, και στους στόχους όλων των διεθνών επιστημονικών οργανισμών και φορέων σχετικά με την προσαρμογή και την κατεύθυνση της έρευνας και της εκπαίδευσης.

- § Περισσότερη βαρύτητα δίδεται στους *οικονομικούς* παράγοντες που συνδέονται με τη γενικότερη διεθνή οικονομική κατάσταση, το επίπεδο ανάπτυξης της κοινωνίας, την απασχόληση, το επίπεδο και την ποιότητα των επενδύσεων, την κατανομή του εισοδήματος, τις οικονομικές διακυμάνσεις και το κόστος μεταβίβασης. Επίσης, τις τιμές των υλικών κατασκευής και των άλλων αγαθών αλλά και το ύψος της απαιτούμενης απόδοσης. Από αναφορές που έχουν γίνει παραπάνω εξάγεται εύλογα το συμπέρασμα ότι το επίπεδο της κοινωνίας αυξάνεται και αυτό έχει ως συνέπεια την αύξηση του επιπέδου και της ποιότητας των επενδύσεων.

§ Οι χωροταξικοί παράγοντες έχουν σχέση με την επιρροή που προέρχεται από την κατανομή εδαφικών εκτάσεων, τους περιορισμούς χρήσης, τα χαρακτηριστικά των αστικών κέντρων, τα πρότυπα δόμησης, το κόστος ανάπτυξης και την κατανομή των εδαφικών εκτάσεων. Δε θα πρέπει να παραλειφθούν ακόμη λόγοι όπως η επίδραση του κλίματος, της σεισμικής δραστηριότητας, κλπ. Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση ακινήτων σε επίπεδο πόλης αρχικά σχετίζονται με την ανάπτυξη της πόλης, τα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών και τις παρεμβάσεις, με άλλα λόγια τα μεγάλα έργα, την παραγωγή εισοδήματος, τον προγραμματισμό, την ενέργεια, τους μηχανισμούς βελτίωσης, ελέγχου και διαχείρισης. Η πολεοδομική οργάνωση αφορά το σχεδιασμό, τις δυνατότητες και περιορισμούς δομικής εκμετάλλευσης, καθώς και την τεχνική νομοθεσία-κανονισμούς. Μεταξύ των παραγόντων που επηρεάζουν την πορεία των επενδύσεων στον κλάδο εντάσσεται και η εξέλιξη των τιμών των υλικών κατασκευής

3.12 Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ & ΔΙΕΘΝΗ ΑΓΟΡΑ

Ο κλάδος της κτηματαγοράς σε διεθνές επίπεδο είναι άμεσα συνυφασμένος με τη γενικότερη πορεία της οικονομίας, η οποία παρουσιάζει φάσεις ανάπτυξης και ύφεσης, με την εναλλαγή περιόδων ανόδου και καθόδου να συναντάται επίσης και στις τιμές των ακινήτων. Στις ενότητες που ακολουθούν γίνεται αναφορά στην αγορά κατοικιών, επαγγελματικών χώρων και εμπορικών κέντρων στην ευρωπαϊκή και διεθνή αγορά.

Χρήσιμες απόψεις για την ελληνική και τη διεθνή αγορά ακινήτων, αλλά και για τα εργαλεία επένδυσης σε ακίνητα, παρουσιάστηκαν από δέκα ειδικούς προερχόμενους από κεντρικές τράπεζες, επενδυτικούς οίκους, πανεπιστήμια και εταιρείες ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό, σε συνέδριο που οργάνωσε η Διεύθυνση

Οικονομικών Μελετών και Προβλέψεων της Eurobank EFG στις 20 Ιανουαρίου 2006 στην Αθήνα.

- § Στην Ελλάδα, από το 2002, η σχέση τιμών-ενοικίων έχει σταθεροποιηθεί.
- § Δειγματοληπτική πανελλαδική έρευνα της Eurobank EFG σε 1400 νοικοκυριά αστικών κέντρων δείχνει ότι οι Έλληνες σκοπεύουν να επιταχύνουν τις αγορές κατοικίας στο μέλλον, προβλέπουν περαιτέρω άνοδο των τιμών, θεωρούν την κατοικία ασφαλή μακροπρόθεσμη επένδυση και, οι περισσότεροι, δεν σκοπεύουν να πουλήσουν για να ρευστοποιήσουν τα κέρδη τους.
- § Σε περίπτωση καθοδικής αγοράς, η μικρή ελαστικότητα της προσφοράς κατοικίας ως προς τις τιμές λειτουργεί σταθεροποιητικά στην Ελλάδα.
- § Ευνοϊκές είναι οι προοπτικές και για την επαγγελματική στέγη στην Ελλάδα.
- § Παρά την εδραιωμένη πεποίθηση πολλών ότι η αγορά κατοικίας στις ΗΠΑ είναι υπερτιμημένη, όταν οι τιμές των κατοικιών προσαρμόζονται για τη διαχρονική βελτίωση της ποιότητας, τότε κινούνται παράλληλα με τα ενοίκια, γεγονός που δεν υποδηλώνει υπερτιμολόγηση.
- § Όμως, μια πιθανή καθοδική διόρθωση των τιμών κατοικίας στις Η.Π.Α. κατά 20% την επόμενη διετία αναμένεται να οδηγήσει σε σωρευτική επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας κατά περίπου 3%.
- § Στην Ισπανία, υπάρχει ελαφρά υπερτίμηση, η οποία όμως δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «φούσκα».
- § Οι αποταμιευτές μπορούν να επενδύουν στην αγορά ακινήτων μέσω νέων χρηματοοικονομικών εργαλείων, όπως οι Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, τα λεγόμενα Real Estate Investment Trusts (REITs), ή οι ιδιωτικές τοποθετήσεις στα λεγόμενα Private Equity Real Estate Funds.

Οι τιμές ακινήτων στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος

Η πορεία των τιμών των ακινήτων είναι ένα θέμα που απασχολεί άμεσα τη συντριπτική πλειονοψηφία των νοικοκυριών στην Ελλάδα και σε όλο τον αναπτυγμένο κόσμο. Η κατοικία χρησιμοποιείται τόσο για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών όσο και ως κύρια επενδυτική επιλογή. Σύμφωνα με στοιχεία

της Τράπεζας της Ελλάδος, η αξία των ακινήτων των νοικοκυριών το 2001 ήταν 14 φορές μεγαλύτερη από την αξία των μετοχών που κατείχαν. Στη χώρα μας, για πολλές δεκαετίες μετά το δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο, η αγορά ακινήτων αποτελούσε για τα περισσότερα νοικοκυριά το μοναδικό μέσο μακροπρόθεσμης αποταμίευσης, που να μπορούσε να τα προστατέψει από τον πληθωρισμό. Τους τελευταίους μήνες έχει ενταθεί η συζήτηση για την αγορά ακινήτων. Στις περισσότερες χώρες η συζήτηση επικεντρώνεται στο ερώτημα αν οι τιμές των ακινήτων έχουν φτάσει σε υπερβολικά υψηλά επίπεδα, αν δηλαδή αναμένεται ή όχι σύντομα μια μεγάλη διόρθωση. Μια επικείμενη διόρθωση στις διεθνείς τιμές των ακινήτων πιθανόν να έχει άμεσες επιπτώσεις στη διεθνή οικονομική ανάπτυξη και κατ' επέκταση στον ελληνικό τουρισμό και τις εξαγωγές. Στη χώρα μας οι τιμές των ακινήτων έχουν σταθεροποιηθεί ως προς τα ενοίκια τα τελευταία τρία χρόνια. Όμως, η πορεία της αγοράς ακινήτων είναι αντικείμενο που ενδιαφέρει όλους τους Έλληνες, δεδομένης της υψηλής ιδιοκατοίκησης (74%) και του πλούτου που ενσωματώνεται στα ακίνητα, καθώς και των φορολογικών αλλαγών του 2006 με επίκεντρο την κατοικία. Επίσης, μια διόρθωση στις ελληνικές τιμές ακινήτων θα έχει άμεσα αποτελέσματα στην οικονομία, αφού μόνον οι επενδύσεις σε κατοικίες αποτελούν το 5% της ετήσιας οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα, με πολλαπλασιαστική επιρροή και σε άλλους κλάδους.

Η σχέση μεταξύ τιμών κατοικιών και οικονομικής δραστηριότητας είναι θετική και αμφίδρομη. Οι τιμές των ακινήτων επιδρούν άμεσα και θετικά στην οικονομική δραστηριότητα μιας χώρας, αλλά και αντιστρόφως, η οικονομική δραστηριότητα επηρεάζει θετικά τις τιμές ακινήτων. Οι τιμές των ακινήτων επιδρούν στην οικονομική δραστηριότητα κυρίως μέσω της επίδρασής τους στον πλούτο των νοικοκυριών και την κατανάλωσή τους, αλλά και μέσω της επενδυτικής δραστηριότητας των επιχειρήσεων, καθώς οι τελευταίες χρησιμοποιούν τα ακίνητα ως ενέχυρο για τραπεζικό δανεισμό, που χρηματοδοτεί τα επενδυτικά τους σχέδια. Τα τελευταία χρόνια στο εξωτερικό, οι τράπεζες δανείζουν τα νοικοκυριά με βάση την υπεραξία της κατοικίας τους (το λεγόμενο mortgage equity withdrawal). Ο δανεισμός αυτός επιτείνει τη θετική σχέση μεταξύ τιμής κατοικίας και οικονομικής δραστηριότητας, αφού επιτρέπει στα νοικοκυριά επιπλέον κατανάλωση όταν οι τιμές των σπιτιών τους ανεβαίνουν. Η νέα αυτή μορφή δανεισμού έχει αυξήσει θεαματικά την ιδιωτική κατανάλωση στις Η.Π.Α., σε σημείο που τα νοικοκυριά να

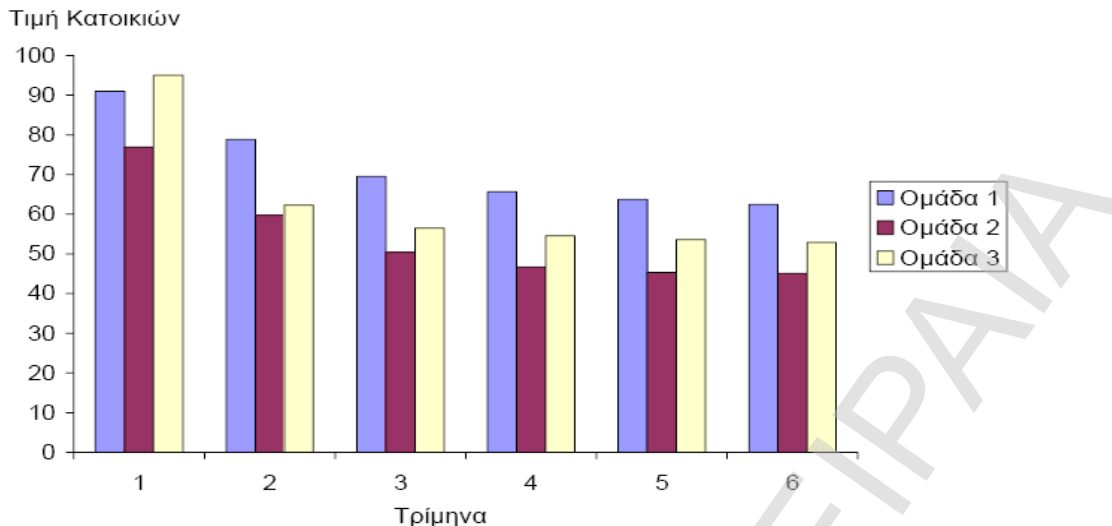
καταναλίσκουν σχεδόν ολόκληρο το καθαρό μηνιαίο εισόδημά τους και να μην αποταμιεύουν, δημιουργώντας μεγάλα ερωτηματικά για το τι μπορεί να συμβεί στην αμερικανική οικονομία αν σταθεροποιηθούν οι τιμές των ακινήτων ή και πέσουν. Αυτά τα ερωτηματικά εύλογα απασχολούν και την Ομοσπονδιακή Τράπεζα των Η.Π.Α. Σχετική μελέτη της, υπογραμμίζει ότι η υπεραξία της κατοικίας που ρευστοποιείται στις Η.Π.Α. με τη χρήση τέτοιων τραπεζικών προϊόντων αυξήθηκε από 1,5% του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών το 1991 στο 7% το 2004. Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς, περισσότερα νοικοκυριά κατέχουν σπίτι απ' ότι μετοχές, με αποτέλεσμα οι συνέπειες στον πλούτο του νοικοκυριού και άρα στην κατανάλωση από μια πτώση στις τιμές κατοικιών να είναι πολύ μεγαλύτερες από μια αντίστοιχη πτώση των τιμών των μετοχών. Επίσης, τα νοικοκυριά είναι πολύ πιο πιθανόν να έχουν δανειστεί προκειμένου να αγοράσουν σπίτι απ' ότι για να αγοράσουν μετοχές με αποτέλεσμα μια πτώση στις τιμές των ακινήτων να οδηγεί σε φαινόμενα χρεοκοπίας νοικοκυριών με υψηλό δανεισμό σε σχέση με την αξία των περιουσιακών τους στοιχείων. Μελέτες του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου υπογραμμίζουν ότι μια μείωση της αξίας των ακινήτων κατά €100 προκαλεί μείωση της οικονομικής δραστηριότητας κατά €8, ενώ αντίστοιχη μείωση της αξίας των μετοχών μειώνει την οικονομική δραστηριότητα μόνο κατά €4.

Σύμφωνα με τον κ. Matteo Iacoviello, Επίκουρο Καθηγητή στο Πανεπιστήμιο Boston College στις Η.Π.Α. και ομιλητή στο συνέδριο της Eurobank EFG, μια πτώση κατά 20% της τιμής των κατοικιών στις Η.Π.Α. στα επόμενα δύο χρόνια θα προκαλέσει μείωση της οικονομικής δραστηριότητας, σωρευτικά κατά 3%. Αυτή δεν είναι μια αμελητέα επίδραση. Συγχρόνως, η οικονομική δραστηριότητα επηρεάζει και αυτή τις τιμές ακινήτων, αφού η καλή πορεία της οικονομίας συνεπάγεται υψηλότερο διαθέσιμο εισόδημα στα νοικοκυριά και μεγαλύτερη δυνατότητα αγοράς κατοικίας. Η καλή πορεία της οικονομίας δίνει επίσης τη δυνατότητα επέκτασης των δραστηριοτήτων των επιχειρήσεων, οι οποίες στην προσπάθειά τους για επέκταση ανεβάζουν τις τιμές στα επαγγελματικά ακίνητα.

Άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν τις διεθνείς τιμές ακινήτων

Η οικονομική δραστηριότητα δεν είναι ο μόνος προσδιοριστικός παράγοντας της ζήτησης κατοικιών. Σημαντικό ρόλο διαδραματίζει και ο πληθωρισμός. Σύμφωνα με τον κ.Τσατσαρώνη, Διευθυντή του τμήματος International Institutions της Bank for International Settlements (BIS) το 53% της διακύμανσης των τιμών των κατοικιών σε ένα σύνολο 17 χωρών, οφείλεται μακροπρόθεσμα στον πληθωρισμό. Ο πληθωρισμός μπορεί να επιδράσει αρνητικά ή θετικά τις τιμές των ακινήτων. Ο υψηλός πληθωρισμός αυξάνει τα επιτόκια και επιδρά αποτρεπτικά στο δανεισμό για αγορά κατοικίας. Συγχρόνως, όμως, είναι πιθανόν πολλά νοικοκυριά να αγοράζουν σπίτι προκειμένου να προστατεύσουν την αξία των αποταμιεύσεων τους από ενδεχόμενη περαιτέρω άνοδο του πληθωρισμού.

Σύμφωνα με το παρακάτω Διάγραμμα, οι τιμές των ακινήτων συμβαδίζουν με τον πληθωρισμό σε όλες τις χώρες ανεξάρτητα από τα χαρακτηριστικά του τραπεζικού τους συστήματος. Επιπλέον προσδιοριστικός παράγοντας της ζήτησης κατοικιών είναι η στεγαστική πίστη. Όταν αυξάνεται η στεγαστική πίστη, αυξάνεται η ζήτηση κατοικίας με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι τιμές. Στη συνέχεια, οι υψηλότερες τιμές αυξάνουν την αξία του ενέχυρου, γεγονός που επιτρέπει μεγαλύτερα ποσά δανεισμού.



- Ομάδα 1: Χώρες με στεγαστικά δάνεια σταθερού επιτοκίου, χωρίς τραπεζικά προϊόντα ρευστοποίησης υπεραξίας της κατοικίας και χαμηλό δείκτη ανώτατου ύψους δανείου προς εμπορική αξία ακινήτου
 Ομάδα 2: Χώρες με στεγαστικά δάνεια σταθερού επιτοκίου, με τραπεζικά προϊόντα ρευστοποίησης υπεραξίας της κατοικίας και μέτριο δείκτη ανώτατου ύψους δανείου προς εμπορική αξία ακινήτου
 Ομάδα 3: Χώρες με στεγαστικά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, με τραπεζικά προϊόντα ρευστοποίησης υπεραξίας της κατοικίας και υψηλό δείκτη ανώτατου ύψους δανείου προς εμπορική αξία ακινήτου

Πηγή: Παρουσίαση Κώστα Τσατσαρώνη, Συνέδριο Real Estate – Eurobank EFG

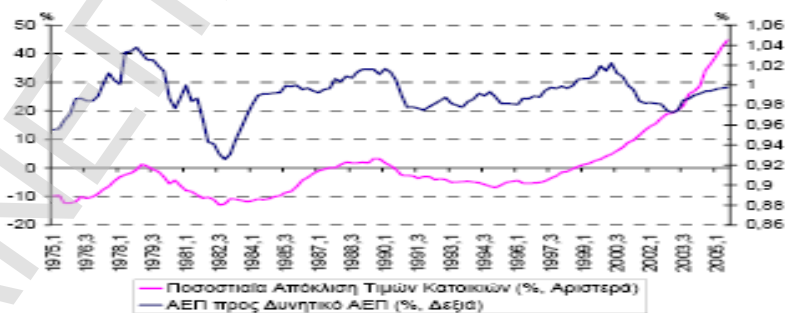
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.1

Επίδραση Ανόδου Πληθωρισμού Στις Τιμές Κατοικιών Ανά Ομάδα Χωρών

Είναι η αύξηση των διεθνών τιμών των ακινήτων φυσιολογική τα τελευταία χρόνια;

Την τελευταία δεκαετία, η σωρευτική αύξηση των τιμών των κατοικιών σε ορισμένες χώρες ήταν μεγάλη. Στις Η.Π.Α. ήταν 65%, ενώ στην Ισπανία ήταν 105,6%. Η άνοδος αυτή έχει προκαλέσει ανησυχίες, επειδή φαίνεται να μην δικαιολογείται ικανοποιητικά από τον οικονομικό κύκλο που διανύουν οι αντίστοιχες οικονομίες. Το χαρακτηριστικό αυτό αποτυπώνεται στα Διαγράμματα 3.12.2-3.12.3, όπου παρουσιάζεται ανά τρίμηνο η ποσοστιαία απόκλιση της οικονομικής δραστηριότητας από το μέγιστο δυνατό της σημείο, καθώς και η ποσοστιαία απόκλιση των τιμών των κατοικιών από το μέσο όρο της περιόδου. Παρατηρείται μια θετική ιστορική συσχέτιση του οικονομικού κύκλου και της πορείας των τιμών των κατοικιών, η οποία όμως έχει διαταραχθεί τελευταία σε χώρες, όπως οι Η.Π.Α., το Ην. Βασίλειο και η Ισπανία. Οι τιμές κατοικίας δεν διορθώθηκαν την περίοδο 2000-2002, παρά την οικονομική ύφεση στις οικονομίες των Η.Π.Α., Ηνωμένου Βασιλείου και Ισπανίας.

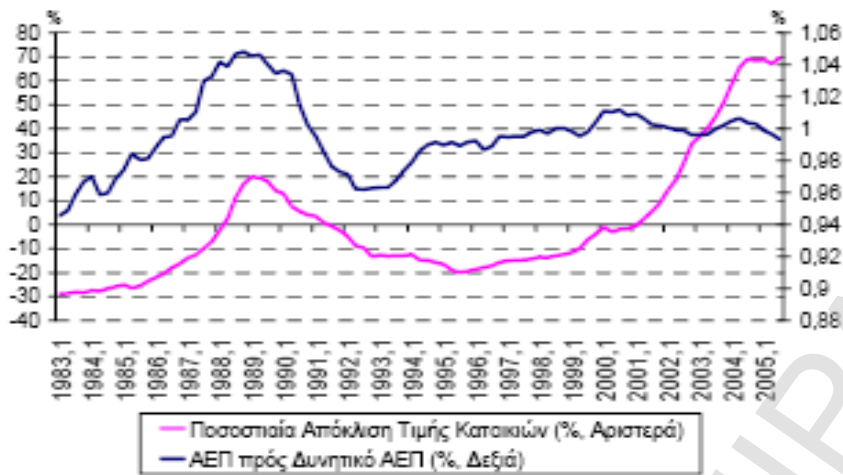
Στη συνέχεια, η άνοδος της οικονομικής δραστηριότητας στις χώρες αυτές επέτεινε την άνοδο στις τιμές των ακινήτων. Το τελικό αποτέλεσμα είναι μια συνεχής και παρατεταμένη άνοδος των τιμών των ακινήτων για πολλά έτη, η οποία γεννά ερωτηματικά για τη βιωσιμότητα της ανόδου και την πιθανή επίπτωση στην οικονομία από μια διόρθωση των τιμών. Για να απαντηθεί το ερώτημα αν οι αυξήσεις των τιμών των ακινήτων είναι φυσιολογικές ή όχι, είναι σημαντικό να γίνει μια σύγκριση των τιμών των ακινήτων με την αξία των υπηρεσιών που προσφέρουν. Οι τιμές των ακινήτων μπορεί να αυξάνονται, χωρίς παράλληλη άνθηση της οικονομίας, αν οι υπηρεσίες που προσφέρουν βελτιώνονται με υψηλούς ρυθμούς, ενάντια στη γενικότερη τάση της οικονομίας. Ο συνήθης τρόπος μέτρησης της αξίας των υπηρεσιών αυτών είναι το ύψος του ενοικίου. Στο Διάγραμμα 3.12.4 παρουσιάζεται ένας δείκτης της διαχρονικής εξέλιξης του λόγου τιμών προς ενοίκια.⁴ Στη χώρα μας η αύξηση των τιμών ως προς τα ενοίκια κατά την διάρκεια των τελευταίων 10 ετών μπορεί να δικαιολογηθεί από την πτώση των επιτοκίων, ενώ μετά το 2002 παρατηρείται μια ισχυρή σταθεροποίησή τους. Αντίθετα, σε άλλες χώρες (Η.Π.Α., Ηνωμένο Βασίλειο, Ευρωζώνη) η ανοδική τάση συνεχίζεται, χωρίς τα επιτόκια να συνεχίζουν την πτωτική τους πορεία. Όταν ο δείκτης τιμών προς ενοίκια ανεβαίνει χωρίς μεταβολές σε μεταβλητές της αγοράς, όπως τα επιτόκια, αυτό συνήθως σημαίνει ότι η αγορά κατοικίας γίνεται περισσότερο δαπανηρή από την ενοικίαση, με αποτέλεσμα τα νοικοκυριά σταδιακά να στρέφονται προς την ενοικίαση, γεγονός που προκαλεί στη συνέχεια αύξηση των ενοικίων και σταθεροποίηση του δείκτη τιμών προς ενοίκια χωρίς απαραίτητη πτώση στις τιμές των κατοικιών.



Πηγή: Ecwin, Eurobank EFG Research

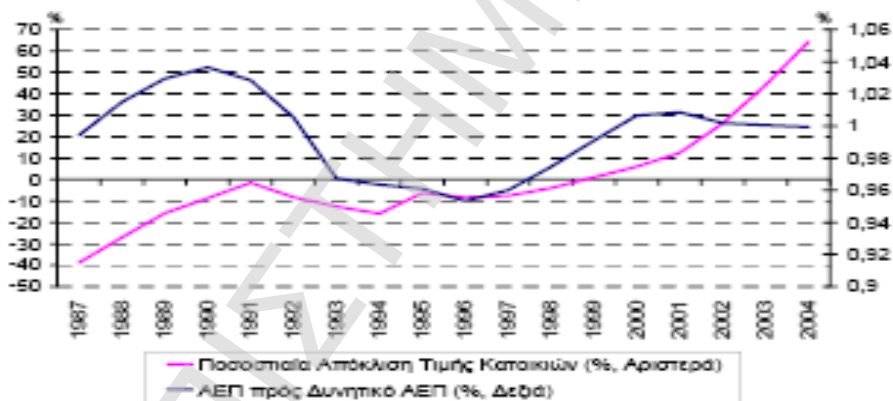
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.2

Αγορά Κατοικίας & Οικονομικός Κύκλος Η.Π.Α.



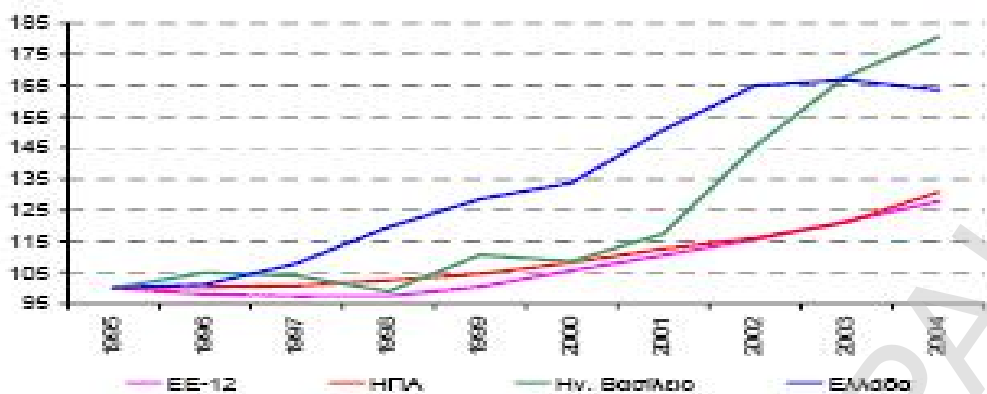
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.3

Αγορά Κατοικίας & Οικονομικός Κύκλος Ηνωμένο Βασίλειο



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.4

Αγορά Κατοικίας & Οικονομικός Κύκλος Ισπανία

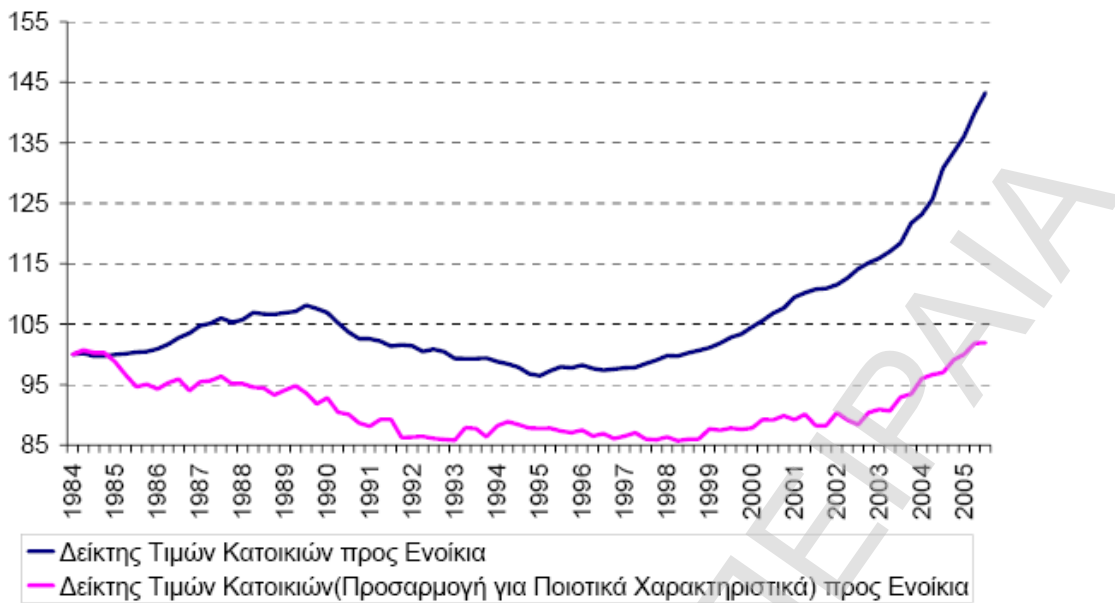


Πηγή: Ecwin, Eurobank EFG Research

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.5

Τιμή Κατοικιών προς Ενοίκια

Ο δείκτης τιμής κατοικιών προς ενοίκια στην Ισπανία βρίσκεται σήμερα 24% με 32% πάνω από την τιμή ισορροπίας του. Ένα μεγάλο μέρος της αύξησης του δείκτη τιμών κατοικιών οφείλεται σε ανοδική διόρθωση από τις πολύ χαμηλές τιμές της δεκαετίας του 1980 στην Ισπανία. Ένα άλλο μέρος οφείλεται στην πτώση των επιτοκίων κατά την δεκαετία του 1990. Αλλά και μεγάλο μέρος, αποτελεί υπερτίμηση. Σύμφωνα με τον κ. Restoy, όμως, η υπερτίμηση αυτή δεν αποτελεί «φούσκα» και αναμένεται να διορθωθεί βαθμιαία χωρίς απότομη πτώση των τιμών στα επόμενα χρόνια, καθώς η προσφορά νέων κατοικιών θα αυξηθεί σταδιακά. Η ανάλυση τιμών προς ενοίκια δίνει μια αίσθηση των τάσεων της αγοράς, αλλά δεν μπορεί να τεκμηριώσει την ύπαρξη ή όχι υπερτιμολόγησης, αφού δεν λαμβάνει υπόψη της παράγοντες όπως το ύψος των επιτοκίων, τα ασφάλιστρα κινδύνου των επενδυτών, τις συνθήκες προσφοράς στην αγορά ακινήτων (τιμές υλικών, προσφορά εργατικού δυναμικού, περιοχή, κενά κτήρια, κλπ.), τις συνθήκες ρευστότητας της αγοράς, αλλά και ποιοτικά χαρακτηριστικά της κατοικίας, όπως το περιβάλλον, η πρόσβαση σε μέσα συγκοινωνίας, εμπορικά κέντρα, σχολεία κλπ. Αν οι τιμές διορθωθούν για τη μεταβολή στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της κατοικίας στις Η.Π.Α., η απόκλιση μεταξύ της διορθωμένης τιμής κατοικίας και ενοικίων δεν είναι σημαντική και η διαχρονική εξέλιξη των τιμών συμβαδίζει με εκείνη των ενοικίων (Διάγραμμα 3.12.6).



Πηγή: Παρουσίαση Jonathan McCarthy, Συνέδριο Real Estate-Eurobank EFG

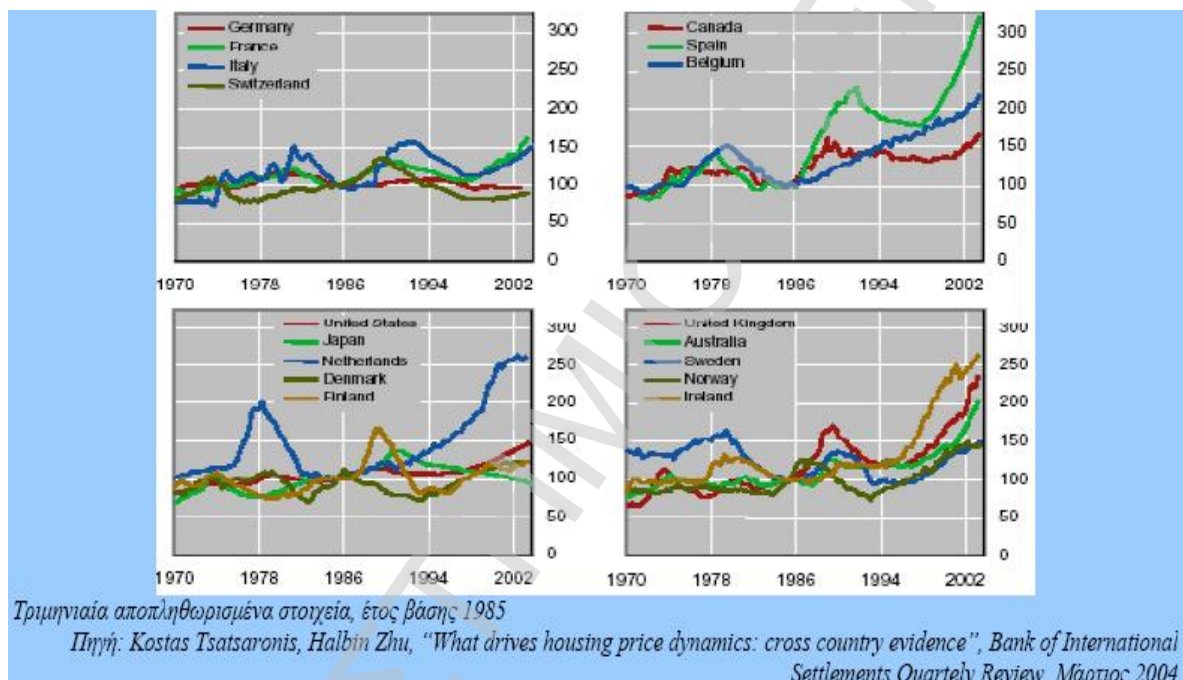
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.6

Τιμή Κατοικιών προς Ενοίκια Η.Π.Α

3.12.1 Οικιστικά Ακίνητα

Στο διάγραμμα 3.12.2.1 παρουσιάζεται η μεταβολή των πραγματικών τιμών των οικιστικών ακινήτων (μετά την αφαίρεση της επίπτωσης του πληθωρισμού) για την περίοδο 1970-2003, σε 17 αναπτυγμένες οικονομίες. Οι τιμές των κατοικιών χαρακτηρίζονται από μεγάλες περιόδους ανόδου και καθόδου (κύκλους). Κατά τη διάρκεια αυτών των 33 χρόνων, παρατηρούνται για κάθε παρουσιαζόμενη χώρα 2 πλήρεις κύκλοι των τιμών των οικιστικών ακινήτων, ενώ οι μεγαλύτερες αυξήσεις σημειώνονται για τις περισσότερες χώρες μετά τα μέσα της δεκαετίας του 1990. Θέτοντας το 1985 ως έτος βάσης, η μεγαλύτερη αυξητική τάση διαφαίνεται στην Ιρλανδία, την Ολλανδία και το Ηνωμένο Βασίλειο και εκτιμάται πάνω από 11% ετησίως. Ακολουθούν η Αυστραλία, η Ισπανία και ορισμένες Σκανδιναβικές χώρες, στις οποίες η ανοδική τάση ενισχύθηκε ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια, ενώ στασιμότητα παρατηρείται στην Γερμανία και την Ελβετία. Πτωτική φαίνεται να είναι η πορεία των τιμών των ακινήτων στην Ιαπωνία από το 1990 και μετά.

Όσον αφορά τις χώρες της περιοχής του ευρώ, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα τριμηνιαία στοιχεία για το 2004 (European Central Bank Monthly Bulletin, Σεπτέμβριος 2004), οι τιμές των κατοικιών φαίνεται να βρίσκονται στην κορύφωσή τους, από τις αρχές της δεκαετίας του 1990. Το 2003, η αύξηση των τιμών των οικιστικών ακινήτων στην Ευρωζώνη, εκτιμάται ότι ξεπέρασε το 7,2% έναντι του προηγούμενου έτους. Ωστόσο, παρατηρούνται ουσιαστικές διαφορές ανάμεσα στις χώρες-μέλη.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.2.1

Εξέλιξη Δείκτη Τιμών Κατοικιών σε 17 Αναπτυγμένες Οικονομίες (1970-2003)

Ειδικότερα, κατά τη διάρκεια της περιόδου 1999-2003, η Ισπανία, η Ιρλανδία, η Ολλανδία και η Ελλάδα σημείωσαν μέση ετήσια αύξηση άνω του μέσου όρου της περιοχής του ευρώ, ενώ για την ίδια περίοδο η μεταβολή για τις χώρες της Αυστρίας, Γερμανίας και Πορτογαλίας ήταν μικρή και κάτω του μέσου όρου. Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία για το 2004, οι τιμές των κατοικιών στην Ισπανία σημειώνουν ιδιαίτερη άνοδο, ενώ περαιτέρω αύξηση αναμένεται και στη Γαλλία και τη Φινλανδία. Επίσης, μείωση εκτιμάται για τις τιμές των οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα, ενώ στάσιμη σε γενικές γραμμές θεωρείται η κατάσταση στην Ολλανδία και

την Πορτογαλία. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του περιοδικού Economist, το οποίο έχει καταρτίσει ένα παγκόσμιο δείκτη τιμών κατοικιών, η μεγαλύτερη αυξητική τάση στις τιμές των κατοικιών κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2004 (συγκρινόμενο με το δεύτερο τρίμηνο του 2003), παρουσιάστηκε στο Χονγκ Κονγκ και ήταν ποσοστού 28,7% (πίνακας 3.12.2.2). Η μεταβολή αυτή θεωρείται μεγάλης σημασίας, δεδομένου ότι την αντίστοιχη περυσινή περίοδο, οι τιμές κατοικιών στο Χονγκ Κονγκ είχαν παρουσιάσει μείωση κατά 17,1%, ενώ και στην περίοδο 1997- 2004 ήταν πτωτική η πορεία. Στην δεύτερη θέση είναι η Νότια Αφρική, με αύξηση 25,5% και ακολουθεί η Νέα Ζηλανδία με 22,1%. Αντίθετα, πτωτική ήταν η εξέλιξη του δείκτη τιμών στην Ιαπωνία, τη Γερμανία και τη Σιγκαπούρη (διάγραμμα 3.12.2.3).

Χώρα	Q2* 2004 / Q2* 2003	Q2* 2003 / Q2* 2002	1997-2004
Χονγκ Κονγκ	28,7	-17,1	-55
Νότια Αφρική	25,5	19,5	168
Νέα Ζηλανδία	22,1	15,5	51
Ισπανία	17,2	18,7	125
Γαλλία	14,5	12,9	68
Βρετανία	13,8	17,6	132
Ιρλανδία	11,1	13,8	181
Αυστραλία	10,9	18,1	110
Ιταλία	10,8	10,6	62
Κίνα	10,4	2,1	ΜΔ
Σουηδία	10,0	7,0	77
Ηνωμένες Πολιτείες	9,4	6,5	57
Βέλγιο	8,2	4,8	50
Καναδάς	7,3	6,9	42
Δανία	5,0	2,9	44
Ολλανδία	3,9	0,5	74
Ελβετία	2,1	2,7	11
Σιγκαπούρη	-0,8	-1,4	ΜΔ
Γερμανία	-1,7	-4,5	-3
Ιαπωνία	-6,4	-4,8	-24
*δεύτερο τρίμηνο			

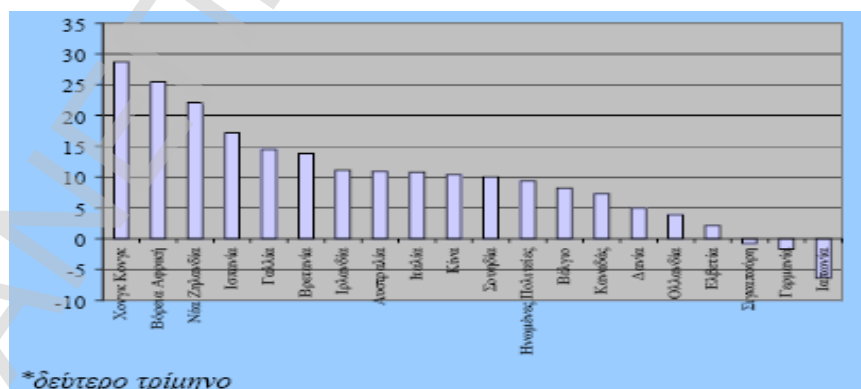
Πηγή: Economist

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.2.2

Δείκτης Τιμών Κατοικιών σε Επίπεδο Χώρας (% μεταβολής)

Η πορεία των επιτοκίων, καθώς και οι προσδοκίες μεταβολής τους επηρεάζουν τη ζήτηση στεγαστικών δανείων και κατ' επέκταση τη ζήτηση κατοικιών. Σύμφωνα με εμπειρικές παρατηρήσεις, μία αύξηση του εθνικού εισοδήματος αναμένεται να οδηγήσει σε αύξηση των τιμών των κατοικιών και να έχει μια θετική επίδραση που θα διαρκέσει. Μία μείωση στα επιτόκια αναμένεται να οδηγήσει επίσης σε αύξηση των τιμών των κατοικιών. Ακόμη, η συσχέτιση μεταξύ των τιμών των μετοχών και των τιμών των κατοικιών χαρακτηρίζεται αρνητική. Κατά τις περιόδους όπου οι επενδύσεις στις αγορές κεφαλαίου είναι αυξημένες, η ζήτηση για κατοικίες εμφανίζεται μειωμένη. Οι επιπτώσεις των παραπάνω γεγονότων διαφέρουν από χώρα σε χώρα. Στις περισσότερες χώρες πιο σημαντική εμφανίζεται να είναι η επίδραση της πορείας των χρηματαγορών στις τιμές των ακινήτων, παρά η μεταβολή του εθνικού εισοδήματος ή των επιτοκίων.

Τα επιτόκια στεγαστικών δανείων είναι μεταξύ των κυριότερων παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων, καθώς αποτελούν την κύρια πηγή χρηματοδότησης. Βέβαια, αν και σε μακροχρόνιο ορίζοντα η κινητήρια δύναμη που ορίζει τη ζήτηση των κατοικιών είναι οι δημογραφικές τάσεις, επιπλέον οι ευνοϊκές χρηματοδοτικές συνθήκες επηρεάζουν την αύξηση των τιμών των ακινήτων. Θα πρέπει να σημειωθεί όμως ότι, όσο οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται, τόσο το χρέος των νοικοκυριών θα αυξάνει, καθώς η πλέον συχνή χρηματοδότηση των κατοικιών είναι μέσω στεγαστικών δανείων και οι υψηλότερες τιμές θα οδηγήσουν σε υψηλότερα επίπεδα δανείων.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.2.2
Μεταβολή Τιμών Κατοικιών

3.12.2 Επαγγελματικά Ακίνητα

Η χαμηλή, σε γενικές γραμμές, απόδοση των περισσότερων ευρωπαϊκών οικονομιών το 2003, δε φαίνεται να επηρέασε σε μεγάλο βαθμό την επενδυτική δραστηριότητα στο χώρο του real estate. Για το 2003 εκτιμάται ότι άγγιξε τα €5 δισ., παρουσιάζοντας ετήσια αύξηση κατά 7% σε σχέση με το 2002 και σχεδόν 100% σε σχέση με το 1999 (€8 δισ.). Η αγορά που συγκέντρωσε το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον το 2003 ήταν το Ηνωμένο Βασίλειο, αποσπώντας το 28% περίπου του συνόλου των επενδύσεων (€9,9 δισ.). Εντυπωσιακή είναι η περίπτωση της Σουηδίας, που συγκέντρωσε €4 δισ. από τις συνολικές ευρωπαϊκές επενδύσεις το ίδιο έτος, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 100% σε σχέση με το 2002. Η Γερμανία παρέμεινε η μεγαλύτερη επενδύτρια χώρα στην ευρωπαϊκή αγορά, με διασυνοριακές συναλλαγές που έφτασαν τα €13 δισ., ενώ οι ΗΠΑ ήρθαν στη δεύτερη θέση με συναλλαγές €7,5 δισ. Το πρώτο ήμισυ του τρέχοντος έτους, οι διασυνοριακές συναλλαγές μεταξύ των ευρωπαϊκών χωρών σημείωσαν ακόμα μεγαλύτερη αύξηση. Ειδικότερα, η συνολική επενδυτική δραστηριότητα στην ΕΕ εκτιμάται ότι ανήλθε σε €47 δισ., παρουσιάζοντας αύξηση κατά 22,6% έναντι της αντίστοιχης περυσινής περιόδου. Οι χώρες που πραγματοποίησαν τις μεγαλύτερες επενδύσεις ήταν και πάλι η Γερμανία και οι ΗΠΑ, ενώ ακολούθησαν η Ιρλανδία και οι χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης. Περίπου το 50% των συνολικών ευρωπαϊκών επενδύσεων, απορροφήθηκε από τον κλάδο των γραφείων, ενώ ο κλάδος των καταστημάτων συγκέντρωσε το 26%. Η αυξημένη κινητικότητα εκτιμάται ότι, είναι αποτέλεσμα των ικανοποιητικών αποδόσεων της αγοράς, της δυνατότητας γεωγραφικής διασποράς της επένδυσης, της αρκετά καλής ποιότητας των ακινήτων και της (περιορισμένης) αισιοδοξίας για την ανάρρωση των οικονομιών. Ωστόσο, το μεγαλύτερο πρόβλημα των επενδυτών εκτιμάται ότι είναι η έλλειψη του κατάλληλου επενδυτικού προϊόντος, ανάλογου του ύψους της επένδυσης.

Η πορεία της αγοράς των γραφειακών χώρων ήταν ανάλογη εκείνης της γενικότερης οικονομικής κατάστασης των χωρών της Ευρώπης. Καθώς οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες εμφάνισαν χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, ιδιαίτερα στο πρώτο ήμισυ του 2003, η ζήτηση για γραφεία σημείωσε είτε μείωση είτε σταθερότητα. Σε συνδυασμό με το γεγονός ότι, η προσφορά εμφάνισε αύξηση καθώς, εκτός από νέα γραφεία που κατασκευάστηκαν, πολλές εταιρίες ελευθέρωσαν χώρους που δεν τους

ήταν απαραίτητοι, η διαθεσιμότητα των γραφείων αυξήθηκε. Η απορρόφηση των γραφείων εκτιμάται ότι, έφτασε στην κορύφωσή της το 2000 και έκτοτε ακολουθεί καθοδική πορεία. Παρόλο που το 2004 και 2005 προβλέπεται μεγαλύτερη απορρόφηση γραφειακών χώρων, οι αυξήσεις δε θα είναι εντυπωσιακές. Το 2006 εκτιμάται ότι η απορρόφηση γραφείων στις ευρωπαϊκές χώρες θα είναι μειωμένη κατά 28% έναντι του 2000. Στον πίνακα 3.10.1.1 εμφανίζονται οι προβλέψεις της Deutsche Bank για τους διαθέσιμους χώρους γραφείων την περίοδο 2003- 2005. Παρατηρούμε ότι οι διαθέσιμοι χώροι γραφείων προβλέπεται ότι θα μειώνονται στις περισσότερες ευρωπαϊκές πόλεις (αύξηση μόνο στο Βερολίνο και σταθερότητα στη Λισσαβόνα). Κατά μέσο όρο, το 2005 εκτιμάται ότι οι διαθέσιμοι χώροι γραφείων θα καλύπτουν το 5,3% του διαθέσιμου αποθέματος, όταν το 2003 εκτιμάται ότι το ποσοστό κάλυψης ήταν 6,4%.

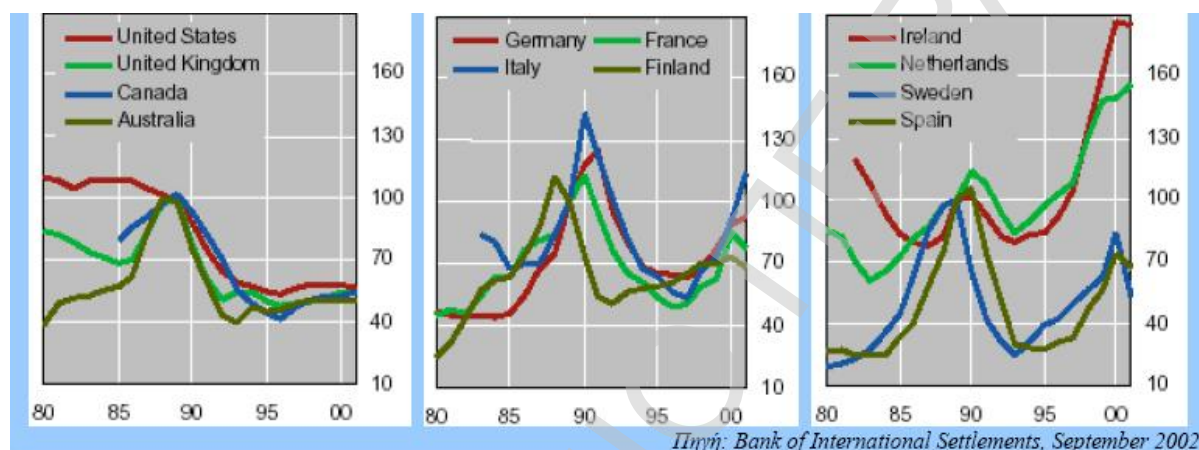
	2003	2004	2005
Λονδίνο	7,5	6,6	6,3
Παρίσι	4,3	3,5	3,0
Φρανκφούρτη	8,6	8,3	7,8
Βερολίνο	7,3	7,7	8,1
Μόναχο	6,2	4,9	3,3
Αμβούργο	6,1	5,9	4,7
Βρυξέλλες	7,3	7,2	7,1
Αμστερνταμ	10,0	9,7	9,1
Στοκχόλμη	7,0	6,7	5,3
Κοπεγχάγη	3,7	4,2	3,1
Όσλο	4,8	4,3	2,9
Βιέννη	5,1	4,7	4,4
Μιλάνο	4,7	4,7	4,5
Μαδρίτη	5,5	4,5	4,2
Βαρκελώνη	4,7	4,3	4,2
Λισσαβόνα	1,3	1,3	1,3
Δουβλίνο	17,1	13,8	8,9
Μέσος όρος	6,4	6,0	5,3

*Πηγή: Deutsche Bank Real Estate Research,
(Εφημερίδα Κέρδος 27/5/2003)*

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.1.1

Εκτιμήσεις για τους Διαθέσιμους Γραφειακούς Χώρους στην Ευρώπη (%)

Στον πίνακα 3.10.1.1 αποτυπώνεται η τάση των τιμών επαγγελματικών ακινήτων, ανά χώρα, από το 1980 έως το α' τετράμηνο του 2002. Παρατηρούμε μια έκρηξη τιμών σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες στις αρχές της δεκαετίας του '90, η εξέλιξη της οποίας συνεχίζεται κατά το τελευταίο διάστημα στην Ιρλανδία, την Ολλανδία και την Ιταλία. Το χαμηλότερο επίπεδο τιμών παρατηρείται στη Σουηδία και την Ισπανία.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3.12.1.1

Εξέλιξη Δείκτη Τιμών Επαγγελματικών Χώρων την περίοδο 1980-2002

Η διεύρυνση της ΕΕ έχει δημιουργήσει νέες ευκαιρίες για επενδύσεις ιδιαίτερα στην Τσεχία, την Ουγγαρία και την Πολωνία, όπου η υποδομή έχει βελτιωθεί και δημιουργεί ευκαιρίες στα ακίνητα που στεγάζουν το λιανικό εμπόριο (καταστήματα, εμπορικά κέντρα).

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

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της εταιρίας Jones Lang LaSalle, η ζήτηση στον τομέα των αποθηκών στην Ευρώπη το πρώτο ήμισυ του 2004, κυμάνθηκε στα ίδια επίπεδα με το 2003, ενώ η συνολική απορρόφηση τους μέχρι το τέλος του έτους προβλέπεται ότι θα κυμανθεί σε ελαφρώς υψηλότερα επίπεδα έναντι του προηγούμενου έτους. Η κατασκευή και οι επενδύσεις στον τομέα των αποθηκών ενισχύθηκαν το πρώτο μισό του 2004 και αναμένεται περαιτέρω ενίσχυση μέχρι το τέλος του έτους. Ειδικότερα, οι επενδύσεις που συγκεντρώθηκαν στον τομέα των αποθηκών το πρώτο ήμισυ του 2004, αντιστοιχούν στο 9% της συνολικής επενδυτικής δραστηριότητας στην Ευρώπη, έναντι του 7% το 2003. Οι επενδύσεις στις αποθήκες και στη βιομηχανία ήταν ιδιαίτερα έντονες στη Γαλλία, όπου εκτιμάται ότι το πρώτο εξάμηνο του 2004 είχαν ήδη καλύψει το 75% του συνόλου των ετήσιων επενδύσεων του 2003. Ο δείκτης των τιμών ενοικίων για τη Δυτική Ευρώπη (Jones Lang LaSalle-Warehouse Rental Index), έμεινε σταθερός κατά το πρώτο ήμισυ του 2004, καθώς σημείωσε αύξηση κατά 0,1% το πρώτο τρίμηνο και αντίστοιχη μείωση το δεύτερο τρίμηνο του εν λόγω έτους. Οι μόνες περιοχές στις οποίες τα ενοίκια αυξήθηκαν ήταν το Δουβλίνο και το Leeds. Ο αντίστοιχος δείκτης για την Κεντρική Ευρώπη σημείωσε αύξηση κατά 0,6% την ίδια χρονική περίοδο. Ο δείκτης αξίας αγοράς για τους αποθηκευτικούς χώρους για τη Δυτική Ευρώπη (Jones Lang LaSalle-Capital Value Index) σημείωσε αύξηση κατά 0,6% την εν λόγω περίοδο. Οι αποδόσεις των αποθηκευτικών χώρων το πρώτο ήμισυ του 2004 παρέμειναν σε γενικές γραμμές στα ίδια επίπεδα με το 2003. Ειδικότερα, η μέση απόδοση των αποθηκών για 22 ευρωπαϊκές χώρες κυμάνθηκε σε 7,8% το αναφερόμενο χρονικό διάστημα. Δυναμικός κλάδος σε ευρωπαϊκό επίπεδο είναι και ο κλάδος των logistics, στον οποίο η ζήτηση συνεχίζει να αυξάνεται. Η φορολογία στην ακίνητη περιουσία επηρεάζει σημαντικά τις επιχειρηματικές κινήσεις σε όλη την Ευρώπη. Χαρακτηριστική είναι η τροποποίηση που ψηφίστηκε από το Γαλλικό κοινοβούλιο στο φορολογικό πλαίσιο το Δεκέμβριο του 2002, δίνοντας μια διαφανή φορολογική δομή παρόμοια με τα συστήματα που επικρατούν στο Βέλγιο, την Ολλανδία και τη Γερμανία. Η τροποποίηση αυτή απαλλάσσει τις εισηγμένες εταιρίες από εταιρικούς φόρους, ώστε να μπορούν να διανείμουν το 85% από το εισόδημά τους και το 50% από τα κέρδη τους σε μερίσματα. Οι αλλαγές αυτές αναμένεται να δώσουν ώθηση στην αγορά και να ενισχύσουν τις επενδύσεις. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, σημαντική θεωρείται και η τροπολογία που ευνοεί τη δραστηριότητα sale-leaseback με την κατάργηση του φόρου μεταβίβασης σε αυτές τις περιπτώσεις.

3.13 Η ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΤΟΥ MARKETING

3.13.1 Σκοποί & Στόχοι της υπό Ίδρυσης Εταιρείας

Η εταιρεία που πρόκειται να ιδρυθεί θα διέπεται από τις αρχές της Διοίκησης Ολικής Ποιότητας. Ο τρόπος οργάνωσης και λειτουργίας της εν λόγω εταιρείας θα είναι τέτοιος ώστε να αποκτήσει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα σε σχέση με τους υπόλοιπους στην τοπική αγορά. Όλες οι ενέργειες που θα λαμβάνουν χώρα θα είναι καθορισμένες, θα ελέγχονται και θα συγκρίνονται αν συμβαδίζουν με τους αρχικούς στόχους της εταιρείας. Επίσης, θα γίνεται εσωτερικός έλεγχος για όλες τις διεργασίες πώλησης με σκοπό τη συνεχή βελτίωση της εταιρείας. Η ποιότητα των υπηρεσιών και η εφαρμογή των αρχών Διοίκησης Ολικής Ποιότητας θα διασφαλιστούν με την εφαρμογή και την πιστοποίηση του συστήματος ποιότητας ISO 9001-2000. (Στο παράρτημα της παρούσας μελέτης παρουσιάζεται εκτενέστερα ο οδηγός σχεδιασμού, εισαγωγής και χρήσης του συστήματος διαχείρισης ποιότητας στις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων).

3.13.2 Όραμα & Αποστολή της M & G Real Estate

Όραμα της εταιρείας είναι η εδραίωση της στην τοπική αγορά ως η πρώτη εταιρεία Real Estate με τόσο εξελιγμένες υποδομές & η απόκτηση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος μέσω της άριστης παροχής υπηρεσιών και της απόλυτης κάλυψης των αναγκών σε θέματα διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.

Αποστολή της εταιρείας είναι η εξασφάλιση σαφούς υπεροχής στην ποιότητα έναντι των ανταγωνιστών της, η γρήγορη εξυπηρέτηση των απαιτήσεων των πελατών της και η άμεση ικανοποίηση των αναγκών αυτών.

3.13.3 Στοχοθέτηση της Αγοράς

Η εταιρεία πρόκειται να εγκατασταθεί στην περιοχή του Πόρτο-Χελίου Αργολίδος, μια περιοχή τουριστικά ανεπτυγμένη και με ιδιαίτερη ανάπτυξη στην διαχείριση και

εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας. Αρχικός στόχος είναι η διείσδυση στην τοπική αγορά και η απόσπαση μεριδίου από τους ηγέτες του συγκεκριμένου κλάδου. Μακροπρόθεσμος στόχος της εν λόγω εταιρείας είναι και η επέκταση της στην ευρύτερη περιοχή του νομού.

3.13.4 Πολιτική Προώθησης & Διαφήμιση

Ένας από τους βασικούς στόχους της υπό ίδρυση εταιρείας είναι η καθιέρωση του ονόματος της στην τοπική αγορά και η ισχυροποίηση αυτού. Για να μπορέσει λοιπόν η εταιρεία να γίνει ανταγωνιστική και γνωστή στο ευρύ κοινό θα πρέπει να ακολουθήσει σωστή πολιτική προώθησης και προβολής. Οι τρόποι που θα ακολουθηθούν είναι οι εξής:

§ Διαδίκτυο.

Η M & G Real Estate θα διαθέτει ιστοσελίδα στο διαδίκτυο η οποία θα παρουσιάζει εκτενώς την εταιρεία και τον τρόπο λειτουργίας της καθώς και τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Ο πελάτης θα έχει τη δυνατότητα να περιηγηθεί σε χάρτες της περιοχής οι οποίοι θα καταδεικνύουν τα διαθέσιμα και προσφερόμενα προς πώληση ακίνητα που έχει στη διάθεση της η εταιρεία. Επίσης, ο πελάτης θα μπορεί να αντλήσει οποιαδήποτε πληροφορία σχετικά με τους τρόπους επικοινωνίας με την εταιρεία καθώς και σχετικά με το ποιο είμαστε και τι ακριβώς προσφέρουμε. Τέλος, ο πελάτης μέσω διαδικτύου θα δέχεται μια πρόσκληση για επίσκεψη στην εταιρεία, όπου θα συζητείται λεπτομερώς το ακριβές αίτημα με τις λύσεις του, εφόσον αυτός το επιθυμεί. Με τον τρόπο αυτό, η εταιρεία στοχεύει στους υποψήφιους πελάτες που δεν βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή ή στον ελλαδικό χώρο και αναζητούν κατάλληλες περιοχές για αγορά ακίνητης περιουσίας προς εκμετάλλευση ή επένδυση.

§ Σύναψη Σχέσεων με Συνεργάτες

Έχει διαπιστωθεί ότι το άμεσο marketing μέσω κοινωνικών επαφών είναι το πιο επιτυχές εργαλείο στην προσέλκυση νέων πελατών και στη διατήρηση των καινούριων. Η M & G Real Estate σκοπεύει να κινηθεί με συνεργάτες με τους οποίους θα συμβάλλεται όμοια, για την προώθηση πλέον των υπηρεσιών της. Σε αυτούς συγκαταλέγονται κατασκευαστικές εταιρείες, εργολάβοι, τοπικοί παράγοντες και άλλοι.

§ Επιχειρηματικά Δώρα

Σε αυτά περιλαμβάνονται η εκτύπωση του λογότυπου της εταιρείας σε αναπτήρες, στυλό διαρκείας, μπλουζάκια, καπέλα, τα οποία θα δωρίζονται σε όλους τους επισκέπτες της εταιρείας-υποψήφιους πελάτες.

§ Διαφημιστικά Έντυπα

Όπως είναι φυσικό, η εταιρεία θα πρέπει να καταστήσει γνωστό στους υποψήφιους πελάτες της που προσέρχονται στο κατάστημα, το χαρακτήρα, τη φιλοσοφία και τη λειτουργία της. Για το λόγο αυτό κρίθηκε απαραίτητη η εκτύπωση σχετικού τετρασέλιδου φυλλαδίου (σε 4 ξένες γλώσσες) που θα διανέμεται στους επισκέπτες του καταστήματος και θα παρέχει τη δυνατότητα γνωριμίας της εταιρείας μας σε γνωστούς των επισκεπτών. Με τον τρόπο αυτό διευκολύνεται η δια στόματος διαφήμιση, δεδομένου ότι η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών θα είναι ιδιαίτερος υψηλού επιπέδου.

Τέλος, προώθηση του ονόματος της M & G Real Estate θα γίνει με καταχωρήσεις σε επαγγελματικούς οδηγούς (τοπικούς και πανελλαδικούς), έντυπα πανελλαδικής κυκλοφορίας, καθημερινές διαφημίσεις στο ραδιόφωνο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.13.4

Γενικά Έξοδα Προώθησης

Περιγραφή	2008	2009	2010	2011	2012
Έξοδα Προώθησης	7.500	8.200	9.000	9.500	10.300
ΣΥΝΟΛΟ	7.500	8.200	9.000	9.500	10.300

3.14 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ

Η υπό μελέτη εταιρεία παροχής υπηρεσιών real estate πρόκειται να εγκατασταθεί στην περιοχή του Πόρτο Χελίου και θα αρχίσει τη λειτουργία της την 1 Ιανουαρίου του 2008. Στόχος της εταιρείας είναι κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας της λειτουργίας της να κερδίσει σημαντικό μερίδιο από την αγορά και τους κύριους ανταγωνιστές της.

Παρακάτω, παρουσιάζεται μία προσεγγιστική συλλογιστική ανάλυσης εσόδων, η οποία προέκυψε ύστερα από έρευνα στην τοπική αγορά, παίρνοντας ως δείγμα πρωτοεμφανιζόμενα γραφεία real estate στην περιοχή.

Βάσει στατιστικών στοιχείων πραγματοποιήσιμων συμβολαίων αγοροπωλησιών ακίνητης περιουσίας στην περιοχή ο αριθμός που κατ'ελάχιστο καταγράφεται στα συμβολαιογραφεία της περιοχής είναι 100 το μήνα. Ειδικότερα όμως, τους καλοκαιρινούς μήνες καταγράφεται μέχρι και ο διπλάσιος αριθμός συμβολαίων. Συγκεκριμένα το συμβολαιογραφείο της Κας Πήλιας Παναγιώτας που βρίσκεται στην περιοχή Κρανιδίου τον μήνα Ιούλιο του 2007 κατέγραψε 207 συμβόλαια ακίνητης περιουσίας. Κατά συνέπεια το μερίδιο αγοράς που διεκδικούμε είναι απόλυτα εφικτό.

Υποθέτουμε ότι η εταιρεία για το 2008 θα πραγματοποιεί 3 αγοραπωλησίες το μήνα αξίας 350.000 ευρώ. Η νόμιμη ρήτρα του μεσίτη ανέρχεται στο 2% επί της τελικής συμφωνηθείσας τιμής. Αυτό σημαίνει ότι τα έσοδα μηνιαίως θα ανέρχονται σε $3 \times 350.000 \times 2\% = 21.000$ ευρώ. Άρα $21.000 \times 12 = 252.000$ ευρώ είναι τα προβλεπόμενα έσοδα για το 2008.

Ο στόχος της εταιρείας για το 2009 θα είναι 4 αγοραπωλησίες το μήνα αξίας 300.000 ευρώ. Η νόμιμη ρήτρα του μεσίτη ανέρχεται στο 2% επί της τελικής συμφωνηθείσας τιμής. Αυτό σημαίνει ότι τα έσοδα μηνιαίως θα ανέρχονται σε $4 \times 300.000 \times 2\% = 24.000$ ευρώ. Άρα $24.000 \times 12 = 288.000$ ευρώ είναι τα προβλεπόμενα έσοδα για το 2009.

Ο στόχος της εταιρείας για το 2010 θα είναι 4 αγοραπωλησίες το μήνα αξίας 350.000 ευρώ. Η νόμιμη ρήτρα του μεσίτη ανέρχεται στο 2% επί της τελικής συμφωνηθείσας τιμής. Αυτό σημαίνει ότι τα έσοδα μηνιαίως θα ανέρχονται σε $4 \times 350.000 \times 2\% =$

28.000 ευρώ. Άρα $28.000 \times 12 = 336.000$ ευρώ είναι τα προβλεπόμενα έσοδα για το 2010.

Ο στόχος της εταιρείας για το 2011 θα είναι 5 αγοραπωλησίες το μήνα αξίας 350.000 ευρώ. Η νόμιμη ρήτρα του μεσίτη ανέρχεται στο 2% επί της τελικής συμφωνηθείσας τιμής. Αυτό σημαίνει ότι τα έσοδα μηνιαίως θα ανέρχονται σε $5 \times 350.000 \times 2\% = 35.000$ ευρώ. Άρα $35.000 \times 12 = 420.000$ ευρώ είναι τα προβλεπόμενα έσοδα για το 2011.

Ο στόχος της εταιρείας για το 2012 θα είναι 5 αγοραπωλησίες το μήνα αξίας 400.000 ευρώ. Η νόμιμη ρήτρα του μεσίτη ανέρχεται στο 2% επί της τελικής συμφωνηθείσας τιμής. Αυτό σημαίνει ότι τα έσοδα μηνιαίως θα ανέρχονται σε $5 \times 400.000 \times 2\% = 8.000$ ευρώ. Άρα $8.000 \times 12 = 480.000$ ευρώ είναι τα προβλεπόμενα έσοδα για το 2012.

Τα ποσά των αγοραπωλησιών αναλογούν σε ένα τυπικό τετράστρεμμα το οποίο βάσει νομοθεσίας είναι οικοδομήσιμο. Τα παραπάνω ποσά αντιστοιχούν σε τιμές πωλήσεις από 75.000 ευρώ το στρέμμα έως 100.000 ευρώ το στρέμμα. Και θεωρητικά υποθέσαμε ότι αρχικά θα εστιαστούμε στις συναλλαγές οικοπέδων που κατά μέσο όρο χωρίζονται σε αυτά των 4 στρεμμάτων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3.14.1

Προβλεπόμενα Έσοδα Εταιρείας για τα Έτη (2008-2012)

Περιγραφή	2008	2009	2010	2011	2012
Προβλεπόμενα Έσοδα	252.000	288.000	336.000	420.000	480.000
ΣΥΝΟΛΟ	252.000	288.000	336.000	420.000	480.000

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΡΔΑΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ & ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ

4.1 ΠΡΩΤΕΣ ΥΛΕΣ

Η M & G Real Estate είναι εταιρεία παροχής υπηρεσιών, ως εκ τούτου οι πρώτες ύλες και τα απαιτούμενα εφόδια συνοψίζονται στην απόκτηση των πληροφοριακών καταλόγων για τη διαμόρφωση του πελατολογίου της και τα αναλώσιμα γραφικής ύλης, ηλεκτρονικών υπολογιστών και μηχανημάτων γραφείου.

Το ρόλο των πρώτων υλών διαδραματίζουν στην περίπτωση της M & G Real Estate οι πληροφορίες για τη διαμόρφωση του πελατολογίου της: είναι οι απαραίτητες εισροές στις οποίες προστίθεται αξία μέσω της επεξεργασίας τους (π.χ.: τηλεφωνική επικοινωνία για εύρεση θετικής ανταπόκρισης αναφορικά με την απόκτηση γης) και η ποιότητα τους αποτελεί τη βάση για την βιωσιμότητα ή μη της επιχείρησης.

Οι εμπλεκόμενοι με το Real Estate αναγνώριζαν πάντα τη σημασία της συλλογής ακριβούς και ενήμερης πληροφορίας. Τα γεωγραφικά δεδομένα είναι πιο σύνθετα από τα μη γεωγραφικά δεδομένα.

Έτσι η M & G Real Estate έχει επιλέξει να κάνει χρήση μιας πρωτοποριακής τεχνολογίας στο χώρο του Real Estate η οποία εστιάζεται στη χρήση Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών (GIS). Το να διαθέτουμε τη σωστή πληροφορία μέσω της χρήσης GIS είναι ιδιαίτερα σημαντικό. Τα πιο σημαντικά είδη πληροφορίας που αντλούμε μέσω χρήσης των GIS είναι τα εξής:

§ Χαρτογραφικά Υπόβαθρα

Όταν διαθέτουμε ψηφιακά υπόβαθρα μικρότερης κλίμακας τα χρησιμοποιούμε για επίλυση προβλημάτων που δεν απαιτούν μεγάλη ακρίβεια. Οι διάφορες εργασίες γίνονται με βάση τις διευθύνσεις των ακινήτων και τους ταχυδρομικούς κώδικες με χρήση geocoding. Όταν διαθέτουμε ψηφιακούς κτηματολογικούς χάρτες, τους χρησιμοποιούμε και για προβλήματα που απαιτούν μεγαλύτερη ακρίβεια όπως π.χ. τα θέματα της αξίας των ακινήτων.

§ Δεδομένα Ζήτησης

Τα δεδομένα αυτά μας προσφέρουν την σχετική πληροφορία των θέσεων και των αριθμών των χρηστών ακίνητης περιουσίας και τις επιθυμίες τους. Τα στατιστικά στοιχεία του πληθυσμού και των νοικοκυριών αναλύονται για να υποδείξουν τη ζήτηση για οικιστική και εμπορική ακίνητη περιουσία, ενώ τα αντίστοιχα στοιχεία

που αφορούν στις επιχειρήσεις και στις εργασίες είναι ενδεικτικά για τη ζήτηση ακίνητης περιουσίας για γραφεία και βιομηχανίες. Τα δεδομένα ζήτησης διατίθενται συνήθως σε πινακοποιημένη και όχι σε χαρτογραφική μορφή.

§ Δεδομένα Προσφοράς

Αυτά υποδεικνύουν το πλήθος και τη θέση συγκεκριμένων τύπων ακίνητης περιουσίας, όπως μονάδες στέγασης, κτίρια γραφείων, ξενοδοχείων κ.λ.π. Τα δεδομένα προσφοράς συλλέγονται από τοπικά αρχεία εκτιμητών, από τοπικούς καταλόγους οικιστικής και εμπορικής ακίνητης περιουσίας, και από ιδιώτες πωλητές.

§ Δεδομένα Συναλλαγών

Αυτά περιγράφουν τους όρους συγκεκριμένων αγοραπωλησιών. Τα δεδομένα συναλλαγών μοιάζουν με τα δεδομένα προσφοράς, αλλά περιλαμβάνουν πληροφορία για τις τιμές, τα ενοίκια, και τους όρους πώλησης ή ενοικίασης.

§ Δεδομένα διαφόρων πηγών

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

-Δεδομένα ρυθμίσεων και δικαιωμάτων. Οι αγοραστές, οι πωλητές και οι developers ενδιαφέρονται να γνωρίζουν επακριβώς τί επιτρέπεται, τί απαγορεύεται και πού.

-Δεδομένα αγοράς, που αναφέρονται σε δεδομένα εκ της έρευνας της αγοράς (marketing), σε δεδομένα αγοράς (market data) και σε εμπορικά δεδομένα (merchandising data).

-Δεδομένα για περιβαλλοντικές πηγές κινδύνου, αβεβαιότητας τίτλων κ.λ.π.

Επιπρόσθετα, οι πληροφορίες για την εύρεση πελατών αποτελούν σημαντικό μέρος των διαπραγματεύσεων με τους δυνητικούς πελάτες, και τις πηγές πληροφόρησης της αγοράς σχετικά με τις ανάγκες των πελατών και την παρούσα ζήτηση για την απόκτηση γης.

Όπως είναι σαφές, η λειτουργία των πληροφοριών αυτών συμπίπτει με αυτή των πρώτων υλών και προμηθειών των μεταποιητικών επιχειρήσεων, και ως τέτοιες αντιμετωπίζονται στην παρούσα μελέτη.

Η M & G Real Estate έχει ήδη στη διάθεση της ένα πελατολόγιο, το οποίο και σκοπεύει να αξιοποιήσει, χρησιμοποιώντας το ως βάση για τη δημιουργία του περαιτέρω πελατολογίου της.

Πέραν τούτου, θα προσεγγίσει εταιρείες και σχετικές ενώσεις (π.χ. ένωση ενοικιαστών, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα), από τις οποίες θα μπορέσει να αντλήσει πληροφορίες για δημιουργία καταλόγων με ονόματα, με κοινά χαρακτηριστικά για τη δημιουργία πελατολογίου:

Ανθρώπων που μένουν στο ενοίκιο- πιθανότητα απόφασης απόκτησης οικοπέδου για αγορά & ανέγερση μόνιμης κατοικίας, Ανθρώπων που θέλουν να αποκτήσουν εξοχική κατοικία, Νέων οικογενειάρχων.

Τέλος, θα προωθηθεί έντονα η συνεργασία με κάποια χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με σκοπό την εκμετάλλευση της πληροφορίας για πελάτες που αιτούνται στεγαστικού δανείου.

Για την προώθηση του ονόματος της M & G Real Estate θα χρησιμοποιηθεί και τηλεφωνικός κατάλογος Αργολίδας, που παρέχεται δωρεάν από τον ΟΤΕ. Βέβαια η μεγαλύτερη προώθηση του ονόματος της επιχείρησης είναι ο τόπος εγκατάσταση της, ο οποίος είναι σε ιδιαίτερα ευνοϊκή θέση, στο κέντρο του Πόρτο Χελίου.

Ήδη αρκετές από τις παραπάνω παραμέτρους καλύπτονται από το διαθέσιμο κατάλογο που θα αποτελέσει το εφελτήριο για τη διεύρυνση και τον εμπλουτισμό του πελατολογίου.

4.2 ΑΛΛΑ ΕΦΟΔΙΑ

Τα υπόλοιπα εφόδια που θα χρειαστεί η M & G Real Estate εμπίπτουν στην κατηγορία αναλώσιμων γραφικής ύλης.

Το κόστος για τα εν λόγω αναλώσιμα φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί. Για τα πέντε πρώτα χρόνια τουλάχιστον δεν πιστεύουμε ότι θα υπάρξουν σαφείς διαφορές κόστους στα εφόδια αυτά.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1

Κόστος Έτους 2008 Αναλώσιμων Ανταλλακτικών

Αναλώσιμα γραφική ύλη	4.500
Μηχανήματα γραφείου	5.500
Ανταλλακτικά μηχανημάτων γραφείου	2.000
ΣΥΝΟΛΟ	12.000

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2

Κόστος Έτους 2009 Αναλώσιμων Ανταλλακτικών

Αναλώσιμα γραφική ύλη	4.885
Μηχανήματα γραφείου	5.970
Ανταλλακτικά μηχανημάτων γραφείου	2.170
ΣΥΝΟΛΟ	13.025

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3

Κόστος Έτους 2010 Αναλώσιμων Ανταλλακτικών

Αναλώσιμα γραφική ύλη	5.300
Μηχανήματα γραφείου	6.475
Ανταλλακτικά μηχανημάτων γραφείου	2.355
ΣΥΝΟΛΟ	14.130

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4

Κόστος Έτους 2011 Αναλώσιμων Ανταλλακτικών

Αναλώσιμα γραφική ύλη	5.750
Μηχανήματα γραφείου	7.025
Ανταλλακτικά μηχανημάτων γραφείου	2.555
ΣΥΝΟΛΟ	15.330

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5

Κόστος Έτους 2012 Αναλώσιμων Ανταλλακτικών

Αναλώσιμα γραφική ύλη	6.240
Μηχανήματα γραφείου	7.625
Ανταλλακτικά μηχανημάτων γραφείου	2.770
ΣΥΝΟΛΟ	16.635

Στο σημείο αυτό θεωρείται χρήσιμο να γίνει μία λεπτομερής ανάλυση στο τι ακριβώς περιλαμβάνουν οι παραπάνω κατηγορίες κόστους αναλώσιμων ανταλλακτικών.

- § Αναλώσιμα - γραφική ύλη (στυλό, μολύβια, χάρακες, μαρκαδόροι, διορθωτικά, μπλοκ σημειώσεων, χαρτιά A4 και A3 που απεικονίζουν τα σχέδια, χάρτες, CD –ROMs, κ.α.)
- § Μηχανήματα γραφείου (φαξ, τηλεφωνικές συσκευές, φωτογραφικές μηχανές, βίντεο κάμερα, σκάνερ, εκτυπωτής κ.α)
- § Ανταλλακτικά μηχανημάτων γραφείου περιλαμβάνονται τα ανταλλακτικά των άνωθεν μηχανημάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΑ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ

Η M & G Real Estate είναι μια εταιρεία παροχής υπηρεσιών, ως εκ τούτου η χρησιμοποιούμενη μηχανολογία και τεχνολογία έγκειται σε περιορισμένο αριθμό μηχανημάτων γραφείου.

Έτσι, τα απαιτούμενα μηχανήματα για τη διεκπεραίωση των εργασιών της M & G Real Estate και την εξασφάλιση παροχής υπηρεσιών υψηλής ποιότητας στο μέρος που αυτή εξαρτάται από την απόδοση των μηχανημάτων (π.χ η ταχύτητα ενημέρωσης του πελάτη εξαρτάται σε ένα βαθμό από την ταχύτητα επεξεργασίας των δεδομένων από τον ηλεκτρονικό υπολογιστή σχετικά με την ισχύουσα προσφορά οικοπέδων, ή η άψογη εμφάνιση των εκτυπωμένων σχεδίων και τοπογραφικών που αποδίδονται στον πελάτη εξαρτάται από την ποιότητα του εκτυπωτή, κ.ο.κ.), οφείλουν να πληρούν υψηλού επιπέδου προδιαγραφές.

Απαραίτητα μηχανήματα για την άρτια και σύμφωνη με τις διαστάσεις της ποιότητας παροχή υπηρεσιών προς τους πελάτες κρίθηκαν τα παρακάτω:

- § Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές υψηλών προδιαγραφών
- § Τεχνολογία των GIS
- § Εργαλεία χαρτογράφησης
- § Φωτοαντιγραφικό μηχάνημα υψηλής ποιότητας
- § Τηλεφωνικές συσκευές

Σε αυτό το σημείο θεωρείται σκόπιμο να γίνει μια εκτενέστερη αναφορά στην τεχνολογία των GIS.

5.1.1 Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών (Geographic Information Systems)

Με τον όρο Real Estate, εννοούμε το ή τα ακίνητα κάθε κατηγορίας, μορφής ή χρήσης. Στο R.E, υπό ορισμένη έννοια, περιλαμβάνονται όλα τα θέματα που αφορούν

στα ακίνητα και εμπεριέχεται κάθε ενέργεια ή διαδικασία σχετική με τα τεχνικά, νομικά ή οικονομικά θέματα τα οποία επηρεάζουν άμεσα αυτά.

Τα συστήματα γεωγραφικών πληροφοριών GIS μπορούν να βοηθήσουν σε κάθε θέμα σχετικό με το R.E. προκειμένου:

- § Να αυξηθεί η παραγωγικότητα, η αξιοπιστία και η αποδοτικότητα
- § Να έχουμε πληροφορίες καλύτερες, ταχύτερα και με μικρότερο κόστος
- § Να βελτιωθεί ο βαθμός λειτουργίας του ανταγωνισμού
- § Να προβλέπονται οι σημαντικές αλλαγές στη βιομηχανία του R.E

Οι διαδικασίες του R.E είναι ένα παιχνίδι εποπτείας των πληροφοριών και η τεχνολογία των GIS είναι η καταλληλότερη για την εξυπηρέτηση των αναγκών που δημιουργούνται.

Η εστία της απόφασης για R.E περιλαμβάνει τη μετατροπή του χώρου χρόνου και των χρημάτων χρόνου. Η μετατροπή αυτή εξαρτάται από διάφορους παράγοντες που αλληλοεπιδρούν.

Η γη είναι μια φυσική πηγή πάνω στην οποία γέννιονται αποφάσεις R.E.

Συνήθως αναζητείται:

- § Η καταλληλότερη χρήση για μια συγκεκριμένη θέση
- § Η καταλληλότερη θέση για μια χρήση
- § Η καταλληλότερη επένδυση συγκεκριμένου κεφαλαίου σε R.E

Τα ακίνητα συναρτώνται όπως λέγεται με «την τοποθεσία, την τοποθεσία και την τοποθεσία». Τα GIS καθιστούν σήμερα δυνατή και αποτελεσματική τη μέτρηση, τη διαχείριση και τον προσδιορισμό της θέσης των ακινήτων. Επίσης, με τα GIS είναι δυνατή η ενσωμάτωση του παράγοντα θέση σε πολλούς διαφορετικούς τύπους συστημάτων λήψης απόφασης. Κατά συνέπεια τα GIS είναι το κατάλληλο εργαλείο για τη μελέτη του χωρικού πλαισίου περισσότερο τεκμηριωμένων αποφάσεων. Τα ακίνητα, όπως και ο υπόλοιπος κόσμος, δεν μπορούν να ξεφύγουν από τις νέες τεχνολογίες πληροφοριών. Τα GIS μαζί με το Internet είναι ένα σημαντικό μέρος της τεχνολογίας αυτής και αποτελούν τον πυρήνα των πληροφοριών για τα ακίνητα.

Ορισμός και λειτουργία των GIS

Το GIS συμπεριλαμβάνει hardware και software και ορίζεται ως ένα σύνολο εργαλείων για τη συλλογή, αποθήκευση, επεξεργασία, ανάλυση, διαχείριση, ανάκτηση και απόδοση ομάδων χωρικών δεδομένων από τον πραγματικό κόσμο, με στόχο την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων σκοπών ή τη λήψη απόφασης. Τα συστατικά μέρη ενός GIS είναι τα χωρικά δεδομένα (ψηφιακός χάρτης) και οι λογικοί τελεστές (εντολές). Το hardware αποτελείται από Η/Υ, γραφική οθόνη, δίσκους, ταινία, ψηφιοποιητή και plotter. Ένα GIS χρησιμοποιεί μια βάση δεδομένων που ανταποκρίνεται σε μη προκαθορισμένους τρόπους ανάληψης των πληροφοριών, προκειμένου να δοθούν απαντήσεις σε ερωτήσεις που αφορούν σε δεδομένα του γεωγραφικού χώρου.

Με την έννοια χωρικά δεδομένα εννοούμε τα φαινόμενα, τις παρατηρήσεις ή τα γεγονότα που μπορούν να κωδικοποιηθούν σε σχέση με το χώρο. Ειδικότερα, τα χωρικά δεδομένα σε ένα GIS περιέχουν πληροφορίες θέσης, τοπολογία και θεματικά χαρακτηριστικά. Ανάγονται σε σημεία (ζεύγος συντεταγμένων), σε γραμμές (σειρά από ζεύγη συντεταγμένων) και σε πολύγωνα (κλειστή σειρά από ζεύγη συντεταγμένων) και δομούνται σε επίπεδο hardware και σύμφωνα με την αντίληψη του χρήστη, τον τρόπο εισαγωγής τους και τον τρόπο που αναπτύσσονται στη βάση δεδομένων. Τα δεδομένα μπορεί να προέρχονται από γραφική πληροφορία, που συμπεριλαμβάνει υπάρχοντες χάρτες, αρχεία Η/Υ, αρχεία άλλων GIS, δορυφορικές εικόνες επεξεργασμένες ή όχι, δεδομένα υπαίθρου ή να δημιουργούνται από μη γραφική πληροφορία που συμπεριλαμβάνει πίνακες με ονόματα, στατιστικές μετρήσεις κ.λ.π., και αντιστοιχούνται με πίνακες συσχέτισης των γραφικών και μη γραφικών χαρακτηριστικών. Κάθε χαρτογραφικό χαρακτηριστικό είναι μια καταχώρηση σε μια συνοδευούσα βάση δεδομένων και κάθε καταχώρηση μπορεί να έχει πολλαπλά περιγραφικά χαρακτηριστικά. Το GIS έχει τη δυνατότητα σύνδεσης χωρικών – γραφικών πληροφοριών με μη γραφικές πληροφορίες. Ο βαθμός σύνδεσης δίνει στο πακέτο τη δυνατότητα να ανταποκριθεί σε συγκεκριμένες απαιτήσεις. Επίσης υπάρχει η δυνατότητα λογικών και αριθμητικών πράξεων μεταξύ χαρτών.

Τα πιο ανεπτυγμένα GIS προγράμματα επίσης περιλαμβάνουν τοπολογία. Η τοπολογία είναι ένα είδος χαρτογραφικής λογικής π.χ ανεξάρτητα χαρτογραφικά

χαρακτηριστικά «γνωρίζουν» που είναι, σε σχέση με άλλα χαρακτηριστικά, βάσει και πάλι των γεωγραφικών συντεταγμένων. Στους μη ψηφιακούς χάρτες δεν μπορεί να υπάρχει τοπολογία. Πολλοί χρήστες των GIS, συνήθως αυτοί που θέλουν να χρησιμοποιούν τα GIS με στόχο τη χαρτογραφική απεικόνιση, δεν χρησιμοποιούν τοπολογία. Οι πιο εξειδικευμένοι χρήστες όμως απαιτούν κάποιο επίπεδο τοπολογίας.

Τα περισσότερα προγράμματα GIS συνδυάζουν τρεις βασικές δυνατότητες που είναι οι ακόλουθες:

- § Χαρτογραφική απεικόνιση
- § Οργάνωση βάσης δεδομένων
- § Χωρική ανάλυση

5.1.1.1 Εργαλεία Χαρτογράφησης

Επειδή τα ονόματα των προϊόντων και των εταιρειών που κατασκευάζουν προγράμματα χαρτογράφησης του επιπέδου αυτού συχνά αλλάζουν, η εικόνα των κατηγοριών δίνεται από την αναφορά σε προγράμματα χαρτογράφησης για:

- § Δημογραφικά δεδομένα.

Σχετικά φθηνά προγράμματα για υπολογιστές περιλαμβάνουν το Anysite των Integrated Technologies, το Business Map της ESRI, και Scan/USA και MapLinx των εταιρειών με το ίδιο όνομα.

- § Προσδιορισμό της θέσης των Ακινήτων (geocoding).

Μερικά από τα προγράμματα επιτρέπουν σε διάφορες ιδιοκτησίες να προσδιορίζονται αυτόματα και να επισημαίνονται με αμέτρητα, σύμβολα και αριθμούς. Η Microsoft εισήγαγε την αναθεωρημένη έκδοση του AutoMap Streets Plus “Internet-ready” το 1996. Αυτό προσέδιδε μία νέα διάσταση στη χαρτογράφηση παρέχοντας πληροφορίες σχετικά με μία ιδιοκτησία μέσω Internet απλά πατώντας ένα κουμπί ή ένα σύμβολο. Αυτό το χαρακτηριστικό είχε αναρίθμητες εφαρμογές. Για παράδειγμα, πατώντας το σύμβολο «ιδιοκτησία προς πώληση», εμφανίζεται άμεσα πληροφορία για την κατοικία ή το εμπορικό κτίριο που είναι προς πώληση. Η πληροφορία μπορεί να περιλαμβάνει φωτογραφίες, βίντεο, σχέδια ορόφου και διευθύνσεις e-mail για τον μεσίτη ή τον ιδιοκτήτη. Ο χρήστης μπορεί να αποκτήσει πληροφορίες για τα ενοικιαζόμενα κτίρια (αξία και ανέσεις), τα ιδιόκτητα κτίρια και τα διαχειριζόμενα

(μέγεθος και κατοίκηση), το προσωπικό (είδος εργασίας, αριθμός απασχολουμένων και διαθέσιμες θέσεις) και ούτω καθεξής.

§ Χάρτες οδών και πληροφοριών πόλης

Αυτοί είναι χρήσιμοι για προσωπική χρήση, όμως πολλοί έχουν βελτιωθεί για να προσελκύσουν τους επαγγελματίες χρήστες. Για να διατηρηθεί αξιόπιστη η χρησιμοποιούμενη πληροφορία στα εξελιγμένα προγράμματα γίνεται ενημέρωση με CD-ROMs, DVDs και Internet. Ορισμένα σύμβολα και εικονίδια μερικών χαρτών μπορούν να συνδεθούν με τις σελίδες του Internet. Αυτό σημαίνει ότι ο χρήστης πατώντας ορισμένα σύμβολα πάνω στο χάρτη είναι δυνατόν να αποκτήσει πρόσφατη πληροφορία από το Internet.

§ Εντοπισμός θέσης μέσω άλλων πληροφοριακών προγραμμάτων.

Για παράδειγμα αναφέρεται ο χαρτογραφικός εντοπισμός του Ακινήτου με γνώση το τηλέφωνο που υπάρχει στο Ακίνητο.

5.1.1.2 Οικιακή Χαρτογράφηση

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται προγράμματα για:

§ Σχεδιασμό ταξιδιών

Τα προϊόντα αυτά είναι εθνικά προσανατολισμένα με περιορισμένη πληροφορία για πόλεις. Το λογισμικό δίνει τη δυνατότητα σχεδιασμού ταξιδιών μεταξύ δύο σημείων. Μερικά από τα προϊόντα αυτά έχουν τη δυνατότητα GPS, που επιτρέπει να βλέπουμε τη θέση μας στον Η/Υ καθώς ταξιδεύουμε.

§ Εκπαίδευση π.χ. στη γεωγραφία

Τα προγράμματα αυτά μπορούν να έχουν επιρροή στην προετοιμασία των νέων για χρήση των GIS στο μέλλον.

§ Παιχνίδια εστιασμένα στη γεωγραφία και στη χαρτογραφία

Ένα χαρακτηριστικό παιχνίδι είναι το «sim city» που αναφέρεται σε θέματα γεωγραφίας και ακίνητης περιουσίας.

5.1.1.3 Η χρήση των GIS στο Real Estate

Στην επαγγελματική κοινότητα του R.E υπάρχει μια αναπτυσσόμενη γνώση της τεχνολογίας των GIS, επειδή θεωρείται ότι πολλές δραστηριότητες, λειτουργίες και αποφάσεις μπορούν να απλοποιηθούν με την κατάλληλη χρήση GIS που σήμερα θεωρείται ως ένα απαραίτητο εργαλείο για το R.E. Το GIS παρέχει ταυτόχρονα προσέγγιση σε πολλαπλούς τύπους πληροφοριών. Αυτό επιτρέπει στον αναλυτή να παρατηρεί τις τάσεις που επηρεάζουν την απορρόφηση ακινήτων, τα ενοίκια, τις αξίες, την αύξηση του πληθυσμού κ.λ.π. Το GIS διευκολύνει στην επιστημονική εξέταση κάθε σχέσης που αναπτύσσεται στο γεωγραφικό χώρο. Η εισαγωγή του GIS στο R.E υπήρξε αργή, κυρίως εξ αιτίας του τόπου με τον οποίο τα προϊόντα GIS καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα των αναγκών του R.E και χρησιμοποιούνται με αυξανόμενο ρυθμό από ένα πλήθος επαγγελματιών του R.E, οι κυριότερες ομάδες των οποίων αναπτύσσονται κατωτέρω:

§ Οι Εκτιμητές

Η εκτίμηση περιλαμβάνει τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας με χρήση πολλαπλών και συγκρίσιμων ακινήτων. Τα GIS μπορούν να βελτιώσουν την εκτίμηση με δύο τρόπους. Πρώτον, επειδή τα GIS συνδέουν χαρτογραφικές λειτουργίες με λειτουργίες Βάσης Δεδομένων, μπορεί να βοηθήσουν τους εκτιμητές να διατηρούν επαφή με εκατοντάδες ή χιλιάδες διαφορετικές ιδιοκτησίες και γρήγορα να προσδιορίζουν ποιες ιδιοκτησίες είναι συγκρίσιμες σχετικά με τη θέση τους. Δεύτερον, όταν συνδυάζονται με στατιστικές διαδικασίες ή με την ανάπτυξη στατιστικών μοντέλων, τα GIS μπορούν να βοηθήσουν τους εκτιμητές να προσδιορίσουν πώς η τοποθεσία επηρεάζει την αξία και να εκτιμήσουν την επιπρόσθετη ιδιοκτησιακή αξία που συνδέεται με τη εγγύτητα σε γειτονικούς κοινόχρηστους χώρους, όπως πάρκα, κόμβοι κεντρικών οδών, σταθμοί μαζικής μεταφοράς. Επίσης να εντοπίσουν ευκαιρίες αγορών και να υπολογίσουν την επιρροή αρνητικών χαρακτηριστικών, όπως οι σκουπιδότοποι.

§ Μεσίτες

Οι μεσίτες ακίνητης περιουσίας ή κτηματομεσίτες ή απλώς μεσίτες, που αντιπροσωπεύουν αγοραστές και ενοικιαστές, έχουν την ανάγκη να μπορούν να συνδέουν χωρικά τις διαθέσιμες ιδιοκτησίες στην αγορά και τις απαιτήσεις των

ενδιαφερομένων. Οι μεσίτες που αντιπροσωπεύουν τους πωλητές και τους ιδιοκτήτες κτιρίων πρέπει να είναι σε θέση να διαφοροποιούν τις ιδιοκτησίες που αντιπροσωπεύουν από τις υπόλοιπες της αγοράς. Επίσης οι μεσίτες ενδιαφέρονται για τον σχεδιασμό του profile, τον προσδιορισμό των πωλήσεων – κλειδιών, το leasing, τους τρόπους κτήσης κ.λ.π. Τα GIS μπορούν να διευκολύνουν αυτές τις δραστηριότητες.

Τα σημερινά ιδιοκτησιακά δεδομένα είναι διαθέσιμα όλο και περισσότερο μέσω Internet. Οι ταξινομημένοι κατάλογοι ιδιοκτησιών μπορούν να φορτωθούν, να συνδεθούν μέσω της διεύθυνσης με το οδικό δίκτυο και μετά να χαρτογραφηθούν. Τα GIS μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να ζητηθούν άμεσα τα χαρακτηριστικά των ανεξάρτητων ιδιοκτησιών (π.χ. πόσα τετραγωνικά μέτρα κενών γραφείων είναι τελευταία διαθέσιμα στο κτίριο που υποδεικνύω στο χάρτη). Επιπρόσθετα, έχουν τη δυνατότητα ανάκτησης αριθμητικής πληροφορίας σχετικής με τα ενοίκια, τις τιμές, την επιφάνεια και τις ευκολίες. Ένας αυξανόμενος αριθμός GIS πακέτων μπορεί να ανακαλεί την πληροφορία σε μορφή εικόνας, συμπεριλαμβανομένων φωτογραφιών, σχεδίων ορόφων και όψεων κτιρίων.

§ Developers

Με τον καθιερωμένο διεθνή όρο developer εννοούμε κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει στόχο την κάθε μορφής ανάπτυξη της κάθε κατηγορίας ακίνητης περιουσίας. Οι developers αποκτούν χρήματα αγοράζοντας ιδιοκτησίες που είναι υποτιμημένες, τις αξιοποιούν με λογικό κόστος, και τις πωλούν σε τιμές στα επίπεδα της αγοράς ή πάνω από αυτά. Οι περισσότεροι developers βρίσκουν τέτοιες ιδιοκτησίες σε μια ανεξάρτητη βάση. Αλλά τα GIS μπορούν να βελτιώσουν την εμβέλεια και την επάρκεια της διαδικασίας αναζήτησης. Οι θεματικοί χάρτες των GIS μπορούν να βοηθήσουν τους developers να κατανοούν καλύτερα πού και γιατί σημειώνεται αύξηση του ρυθμού ανάπτυξης του πληθυσμού και της απασχόλησης. Αν υπάρχει διαθέσιμη πληροφορία πάνω στις πρόσφατες πωλήσεις γης, τα GIS μπορούν να συμβάλλουν στον προσδιορισμό των περιοχών όπου η γη είναι υποτιμημένη ή υπερτιμημένη. Οι χάρτες των GIS οι σχετικοί με την ποιότητα του εδάφους, τις κλήσεις και την τοπική ζωνοποίηση μπορούν να βοηθήσουν τους developers να διαμορφώσουν μια πιο ακριβή εικόνα των δαπανών για την αξιοποίηση μιας συγκεκριμένης ιδιοκτησίας. Οι ίδιοι χάρτες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να

προετοιμάσουν την απαιτούμενη περιβαλλοντική τεκμηρίωση. Επίσης, οι developers μπορούν να χρησιμοποιούν τα GIS για να ανιχνεύουν τις τιμές πώλησης των ιδιοκτησιών, να αναλύουν σχέδια ανάπτυξης και να θέτουν τις προτεραιότητες ανάπτυξης.

§ Οι Επενδυτές και οι Managers Επιχειρήσεων Real Estate

Οι επενδυτές και οι managers επιχειρήσεων πρέπει να μπορούν να παρακολουθούν γρήγορα την οικονομική απόδοση των χαρτοφυλακίων ακίνητης περιουσίας τους και οι θεματικοί χάρτες παρέχουν τα μέσα για να συμβεί αυτό εύκολα. Τα GIS μπορούν επίσης να βοηθούν τους επενδυτές και τους managers των επιχειρήσεων να προσδιορίζουν τους γεωγραφικούς λόγους για τους οποίους συγκεκριμένες ιδιοκτησίες μπορεί να αποδίδουν καλύτερα ή χειρότερα από ότι αναμενόταν. Για παράδειγμα, ένα διαμέρισμα μπορεί να παρουσιάζει πτωτικές οικονομικές ροές, επειδή βρίσκεται σε μια παρακμιακή γειτονιά. Εναλλακτικά, η πτώση στις διαθέσιμες κενές θέσεις μιας περιοχής μπορεί να προκαλέσει αύξηση στο εισόδημα μιας άλλης ιδιοκτησίας. Οι χάρτες των GIS επιτρέπουν στον διαχειριστή ενός χαρτοφυλακίου να προσδιορίζει και να ανακαλύπτει αυτές τις σχέσεις εισοδήματος από απόσταση.

§ Οι Δανειστές

Οι δανειστές ακίνητης περιουσίας έχουν μια καλή εικόνα των αποδόσεων των χαρτοφυλακίων των δανείων τους ανά μητροπολιτική περιοχή ή πόλη. Όμως, μπορεί να μην ξέρουν πως τα χαρτοφυλάκια αυτά διαφέρουν ανά τμήμα πόλης ή ανά γειτονιά. Τα GIS διευκολύνουν τους δανειστές να αποκτούν μια τοπική άποψη επειδή μπορούν:

- να παρακολουθούν τα χαρτοφυλάκια δανείων τους ανά τμήμα πόλης, ανά γειτονιά ή ακόμα και ανά οικοδομικό τετράγωνο.
- να προσδιορίζουν εάν τα μη αποδοτικά δάνεια τους ακολουθούν ένα γεωγραφικό πρότυπο.
- να συγκρίνουν βασικά κριτήρια δανεισμού
- να προσδιορίζουν περιοχές όπου το ρίσκο δανεισμού έχει άδικα υπερεκτιμηθεί καθώς επίσης και τις περιοχές όπου το ρίσκο συστηματικά υποτιμάται.

Συνοπτικά, τα GIS μπορούν να είναι ένα απαραίτητο εργαλείο στην εγγύηση των δανείων, στην επίβλεψη των δανείων, στη δημοσιοποίηση της ελαστικότητας μαζί με

κοινωνικές απαιτήσεις σε νέες επενδύσεις. Τα GIS επίσης μπορούν να συμβάλλουν στην αύξηση της δανειοδότησης. Τα GIS μοντέλα επιλογής θέσεων μπορούν να βοηθήσουν τους δανειστές να αναγνωρίζουν που έχουν πολλές διακλαδώσεις και που έχουν λίγες. Ομοίως τα GIS μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να σχεδιάσουν το profile των δημογραφικών χαρακτηριστικών μιας γειτονιάς και να βοηθήσουν τους δανειστές να αποφασίσουν ποια προϊόντα δανείων πρέπει να προσφερθούν σε ποιες περιοχές.

§ Οι Ερευνητές Αγοράς

Οι ερευνητές αγορές ενδιαφέρονται να αναλύουν τις πληροφορίες, να καθορίζουν τις εμπορικές περιοχές και να εξετάζουν το χωρικό πλαίσιο του ανταγωνισμού. Τα GIS έχουν μεγαλύτερες δυνατότητες χρήσης στην έρευνα αγοράς παρά σε οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα σχετική με την ακίνητη περιουσία. Οι θεματικοί χάρτες μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τους αναλυτές της αγοράς της ακίνητης περιουσίας για να προσδιορίζουν, να αναλύουν και να παρουσιάζουν βασικές δημογραφικές τάσεις, τάσεις απασχόλησης και τάσεις εισοδήματος.

Τα GIS καθιστούν τις παραδοσιακές εκτιμήσεις των περιοχών εμπορίου και γραφείων μη χρήσιμες. Χρησιμοποιώντας την απόσταση και τις ρουτίνες των GIS, οι αναλυτές της αγοράς μπορούν τώρα με ακρίβεια να εκτιμήσουν πόσοι ενδεχόμενοι πελάτες εμπορικών καταστημάτων ζουν σε μια συγκεκριμένη απόσταση από ένα κέντρο εμπορικής δραστηριότητας. Οι αναλυτές της αγοράς μπορούν να συνδυάζουν, με χρήση GIS, τις μετρήσεις αποστάσεων και χρόνου ταξιδιού με τα σύνθετα μοντέλα συνύπαρξης της αγοράς εμπορικών καταστημάτων για να εκτιμήσουν τις τάσεις του κέρδους ή της απώλειας στην αγορά αυτή.

5.1.1.4 Παράγοντες Επιτυχούς Ανάπτυξης GIS για Real Estate

Για την εφαρμογή ενός GIS για R.E θα πρέπει να λαμβάνονται υπ'όψιν διάφοροι παράγοντες, οι κυριότεροι των οποίων είναι:

§ Η λύση των προβλημάτων και η παροχή πρόσθετων ωφελειών.

Οι ωφέλειες του GIS πέραν της χαρτογράφησης μπορεί να αφορούν στις νέες υπηρεσίες, στα μειωμένα έξοδα, στις βελτιωμένες αναλυτικές δυνατότητες, στην απώλεια ακύρωσης και στην πιο επαγγελματική εικόνα.

§ Η ευκολία στη μάθηση και η παραγωγικότητα στη χρήση.

Η ευκολία μάθησης και η παραγωγικότητα της αυτοματοποιημένης χαρτογράφησης και του λογισμικού GIS είναι κρίσιμοι παράγοντες. Ένα λογισμικό πρέπει να έχει την εννοιακή αίσθηση ότι είναι εύκολο στη χρήση. Η μετάβαση του λογισμικού GIS από σύστημα DOS σε παραθυριακό περιβάλλον της Microsoft με πιο καθιερωμένο μενού και πρωτόκολλα διευκολύνουν τη μάθηση. Ορισμένος εξοπλισμός λειτουργεί ευκολότερα και ταχύτερα από άλλον. Ο εξοπλισμός αυτός δίνει τη δυνατότητα για καλύτερη αξιολόγηση των δεδομένων, προσφέρει επιπρόσθετα χαρακτηριστικά φίλτραρίσματος και αυξάνει την παραγωγικότητα.

§ Η δυνατότητα στην απόκτηση σχετικών δεδομένων και η ευκολία πρόσβασης.

Ο εφοδιασμός των σχετικών δεδομένων εξυπηρετεί, ως θεμέλιο, κάθε σύστημα GIS. Τα δεδομένα μπορούν να σχετίζονται με όρια, δημογραφικά στοιχεία, οικονομικά, ή εικόνες (π.χ. αεροφωτογραφίες, διαγράμματα, σχέδια). Τα δεδομένα εξαρτώνται από τις ανάγκες του χρήστη. Μπορεί να είναι χρήσιμο τα αρχεία σχετικών δεδομένων να συνδέονται με ένα πρόγραμμα GIS. Το επιλεγμένο πρόγραμμα GIS θα πρέπει να είναι ικανό να προσαρμόζει αρχεία από έναν μεγάλο αριθμό πιθανών προμηθευτών. Η σημασία των δεδομένων, ειδικά για το GIS, σχετίζεται με την ικανότητα του λογισμικού να χειρίζεται διαφόρων τύπων και ποσοτήτων δεδομένα.

§ Η επεκτασιμότητα

Η επεκτασιμότητα εξαρτάται από τον εξοπλισμό και σε μικρότερη έκταση από το λογισμικό. Η επέκταση επιτρέπει να ανταπεξέρχεται κανείς στις αυξανόμενες απαιτήσεις που το λογισμικό έχει από το σύστημα. Ορισμένες παράμετροι εξοπλισμού μπορούν πιο εύκολα να αναβαθμισθούν από άλλες.

§ Η υποστήριξη

Η υποστήριξη γίνεται πιο σημαντική καθώς η πολυπλοκότητα ενός λογισμικού συνεχίζει να αυξάνει. Η ανάγκη για υποστήριξη είναι συνήθως αντίστροφα σχετιζόμενη με την εμπειρία του χρήστη. Όσο λιγότερο γνωρίζει ο χρήστης τις παραμέτρους του συγκεκριμένου συστήματος, τόσο πιο ουσιώδης γίνεται η υποστήριξη.

§ Η συμβατότητα των δεδομένων.

Η διασύνδεση ή η σύνδεση και συμβατότητα δεδομένων είναι επίσης σημαντικά θέματα, ειδικά αν το GIS πρόκειται να χρησιμοποιηθεί από πολλαπλές ομάδες ή γραφεία. Ακόμα και αν ο χρήστης GIS είναι ένας μόνο, η παραγωγικότητα μπορεί να παρεμποδισθεί αν τα απαιτούμενα δεδομένα δεν είναι άμεσα προσβάσιμα και δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην υπάρχουσα δομή ή να εισαχθούν εύκολα. Οι συνεχείς ανταλλαγές δεδομένων και η ανάγκη για μετατροπή αναλώνουν πολύτιμο χρόνο. Η σύνδεση ή η διασύνδεση είναι μία λειτουργία άμεσων παραμέτρων, όπως είναι ο εξοπλισμός και το λογισμικό. Όμως επηρεάζεται από έμμεσες παραμέτρους, όπως οι πωλητές, που μπορούν ή όχι να υποστηρίξουν δυνατότητες δικτύου, εκπαίδευσης και να παράσχουν τεχνική υποστήριξη.

§ Η γρήγορη απόσβεση και το περιορισμένο ρίσκο.

Η απόσβεση και το ρίσκο του GIS πρέπει να αποτιμηθεί. Όσο πιο εύκολο είναι το σύστημα, τόσο λιγότερο το περιλαμβανόμενο ρίσκο και ταχύτερη η απόσβεση. Αγοραστές πιο περίπλοκων συστημάτων μπορούν να πληρώσουν μία μεγαλύτερη τιμή που μπορεί ή όχι να ξεπερασθεί από τη συνολική ωφέλεια, όμως συνήθως περιλαμβάνει μία μεγαλύτερη περίοδο απόσβεσης.

5.1.1.5 Επιλογή GIS για Real Estate

Οι ανάγκες των εμπλεκόμενων στο R.E είναι ποικίλες και ανάλογα με αυτές πρέπει να γίνονται οι κατάλληλες επιλογές software και λοιπού εξοπλισμού. Οι βασικότερες ανάγκες ιεραρχικά όπως είδαμε αφορούν:

- § Στον εντοπισμό θέσης
- § Στη δημιουργία θεματικών χαρτών
- § Στη χαρτογραφική επεξεργασία
- § Στη χωρική ανάλυση και
- § Σε συνθετότερες εργασίες.

Η υλοποίηση της ανάπτυξης ενός GIS για R.E βασίζεται στις υπάρχουσες ανάγκες και στις διαγραφόμενες προοπτικές και απαιτεί εκτός της επιλογής του software και την αγορά και εγκατάσταση εξοπλισμού.

Οι Η/Υ θα είναι συνδεδεμένοι σε τοπικό δίκτυο εντός της εταιρείας μεταξύ τους καθώς και με τον εκτυπωτή. Αναφορικά με την πρόσβαση στο διαδίκτυο, απαιτείται γραμμή ADSL, που προσφέρει υψηλές ταχύτητες προκειμένου να μειωθεί ο χρόνος αναμονής του πελάτη σε μια ενδεχόμενη επικοινωνία μέσω του διαδικτύου.

Οι τηλεφωνικές συσκευές θα είναι επίσης συνδεδεμένες μεταξύ τους σε τοπικό δίκτυο γραμμών ISDN, ώστε να είναι δυνατή η συνομιλία με πελάτες ενώ ο υπάλληλος θα είναι συνδεδεμένος on line, για τη μεγιστοποίηση του βαθμού ικανοποίησης του πελάτη.

5.1.2 Δίκτυο Η/Υ & Συντήρηση

Για τη δημιουργία του δικτύου Η/Υ είναι απαραίτητη η ύπαρξη ενός server, με τον οποίο θα συνδέονται οι υπόλοιποι υπολογιστές μέσω ενός HUB.

Το δίκτυο κρίνεται απαραίτητο για τη συνεχή, ταχεία και άμεση ροή των πληροφοριών τόσο για τους πελάτες, όσο και για το feedback και την ανάλυση των στοιχείων κυρίως από το εποπτικό προσωπικό.

Στο κόστος των Η/Υ και των περιφερειακών τους συμπεριλαμβάνεται η τεχνική υποστήριξη για τη λειτουργία του δικτύου ενώ η συντήρηση παρέχεται δωρεάν για τον πρώτο χρόνο. Η εταιρεία M & G Real Estate έχει συνάψει συνεργασία με την Pro Compute για την τεχνική υποστήριξη όλων των μηχανημάτων της εταιρείας.

5.1.3 Κόστος Δικτύου Η/Υ

Το κόστος των παραπάνω για τη δημιουργία του δικτύου διαμορφώνεται ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1
Κόστος Δικτύου Η/Υ - Εγκατάσταση

	ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΕΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	3.000	4	12.000
GIS	10.000	1	10.000
ADSL, modem	1.000	1	1000
Εργασίες εγκατάστασης δικτύου			6.000
ΣΥΝΟΛΟ			29.000

5.2 ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Αντίστοιχα με το δίκτυο Η/Υ, θα υπάρχει τοπικό τηλεφωνικό δίκτυο πέντε γραμμών του ΟΤΕ, για την καλύτερη διαχείριση των πελατών, καθώς και για τη μεγιστοποίηση της ροής πληροφοριών από την εταιρεία μας στους πελάτες και αντίστροφα.

Για την εγκατάσταση του δικτύου αυτού είναι απαραίτητο το τηλεφωνικό κέντρο όπου θα συνδέονται οι γραμμές μεταξύ τους, καθώς και οι τηλεφωνικές συσκευές.

Το κόστος του τηλεφωνικού δικτύου παρατίθεται στον πίνακα 5.2 κάτωθι.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2
Κόστος Τηλεφωνικού Δικτύου - Εγκατάσταση

	ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΕΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
Τηλεφωνική Συσκευή	150	5	750
ISDN	500	1	500
Εργασίες εγκατάστασης δικτύου			1.500
ΣΥΝΟΛΟ			2.750

5.3 ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΓΡΑΦΕΙΟΥ

Είναι σαφές ότι ιδιαίτερο ρόλο για την ποιότητα που πρέπει να διακρίνει την εταιρεία είναι τα υπόλοιπα μηχανήματα γραφείου όπως: τηλεμοιότυπο(φαξ), και το φωτοαντιγραφικό μηχάνημα, για την επικοινωνία με τους πελάτες και συνεργάτες, καθώς και για την αντιγραφή αποτελεσμάτων και στοιχείων από το GIS.

Έτσι, αποφασίστηκε η αγορά προηγμένων μοντέλων για τα παραπάνω μηχανήματα και με αισθητική που εναρμονίζεται με αυτή της εταιρείας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.3
Κόστος Μηχανημάτων Γραφείου

	ΚΟΣΤΟΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΕΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
Τηλεμοιότυπο	1000	1	1.000
Φωτοαντιγραφικό	1.500	1	1.500
ΣΥΝΟΛΟ			2.500

Συνοψίζοντας τα παραπάνω, το συνολικό κόστος του ηλεκτρονικού εξοπλισμού φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.4
Κόστος Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού

	ΚΟΣΤΟΣ
Εγκατάσταση δικτύου Η/Υ	29.000
Εγκατάσταση τηλεφωνικού δικτύου	2.750
Κόστος Μηχανημάτων Γραφείου	2.500
ΣΥΝΟΛΟ	34.250

5.4 ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Το συνολικό κόστος κατασκευής της εταιρείας M & G Real Estate φαίνεται στον παρακάτω πίνακα

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.5
Κόστος Κατασκευής

	ΚΟΣΤΟΣ
Προετοιμασία και ανάπτυξη χώρου εγκατάστασης	20.000
Ανακατασκευή κτιρίου	225.000
ΣΥΝΟΛΟ	245.000

Πέρα από το συνολικό κόστος των τεχνικών εργασιών υποδομής & τεχνολογίας που θα πραγματοποιηθούν κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου, πρέπει να υπολογιστεί και το κόστος συντήρησης του κτιρίου της εταιρείας και των λοιπών υποδομών που θα έχουν κατασκευασθεί. Το προσεγγιστικό κόστος αυτών των εργασιών ανά έτος φαίνεται στον πίνακα , ενώ έχει γίνει αναπροσαρμογή αυτού κατά 3,5% για κάθε έτος, δηλαδή, όσο προβλέπεται να είναι ο μέσος πληθωρισμός στη χώρα μας, για τα επόμενα έτη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.6

ΕΤΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
2008		21.500
2009	Εργασίες συντήρησης κτιρίου και λοιπών	22.250
2010	έργων υποδομής ηλεκτρονικού και	23.030
2011	τεχνολογικού εξοπλισμού	23.835
2012		24.670

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.7

Κόστος Κατασκευής & Εξοπλισμού της Εταιρείας

	ΚΟΣΤΟΣ
Κόστος κατασκευής & Εγκατάστασης	245.000
Κόστος Ηλεκτρονικού Εξοπλισμού	34.250
ΣΥΝΟΛΟ	279.250

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ & ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

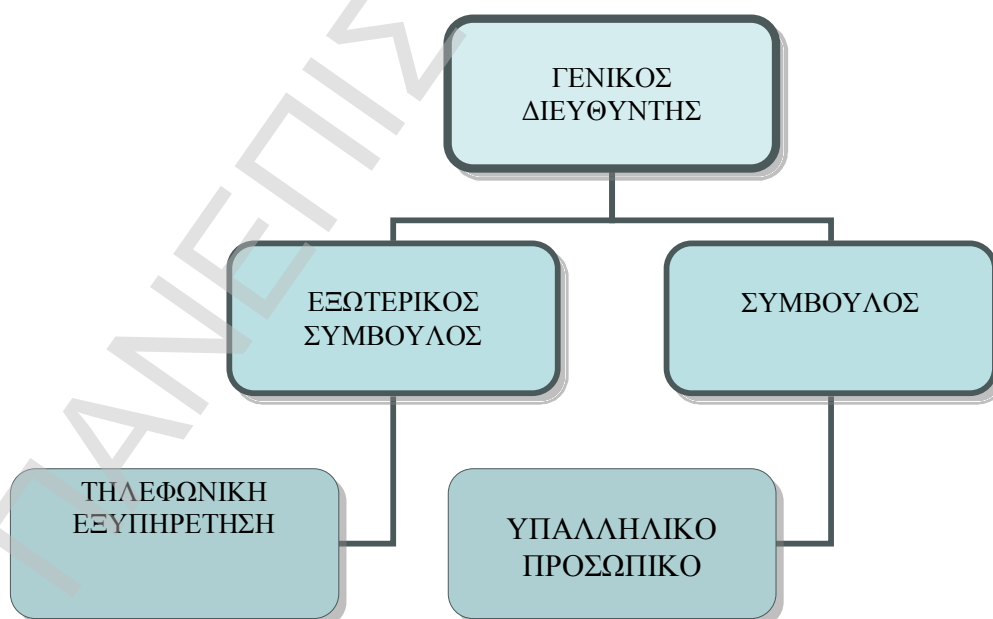
6.1 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Οργάνωση είναι ο τρόπος με τον οποίο δομούνται και καθορίζονται σε οργανωσιακές μονάδες οι λειτουργίες και οι δραστηριότητες της επιχείρησης. Οι οργανωσιακές μονάδες αντιπροσωπεύονται από το διευθυντικό προσωπικό και το εργατικό δυναμικό (υπάλληλοι), και έχουν ως στόχο τον συντονισμό και τον έλεγχο της αποδόσεως της επιχείρησης και την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων.

Η οργανωσιακή δομή μιας επιχείρησης δείχνει την μεταβίβαση υπευθυνότητας στις διάφορες λειτουργικές μονάδες της εταιρίας, και είναι στην πραγματικότητα ένα διάγραμμα, που συχνά αναφέρεται και ως οργανόγραμμα. Συνήθως, η οργάνωση σχεδιάζεται παράλληλα με τις διάφορες λειτουργίες της επιχείρησης, όπως τα χρηματοοικονομικά, το μάρκετινγκ κ.ο.κ.

6.1.1 Οργανωσιακές Λειτουργίες

Οι οργανωσιακές λειτουργίες είναι οι δομικοί λίθοι της επιχείρησης μας. Οι λειτουργίες αυτές μπορούν να ομαδοποιούνται με τον τρόπο που παρουσιάζονται στο παρακάτω οργανόγραμμα.



6.1.2 Γενικός Διευθυντής

Ο Γενικός Διευθυντής κατέχει μία από τις σημαντικότερες θέσεις στην εταιρεία, αφού είναι επιφορτισμένος όχι μόνο με το γενικότερο έλεγχο λειτουργίας της εταιρείας, αλλά διαδραματίζει το σημαντικότερο ρόλο αναφορικά με την εξυπηρέτηση των πελατών, την προσέλκυση νέων καθώς και την καθοδήγηση όλου του προσωπικού της εταιρείας με σκοπό την άριστη ποιοτική παροχή υπηρεσιών και την κάλυψη των αναγκών όλων των πελατών.

Η συγκεκριμένη θέση θα καταλαμβάνεται από τον κ. Παναγιωτόπουλο Αντώνιο, ο οποίος γνωρίζει σε βάθος την αγορά και ως εκ τούτου είναι σε θέση να μελετά και να βρίσκει τις συμφερότερες λύσεις για την ικανοποίηση των αναγκών των πελατών – ιδιωτών καθώς και να δίνει λεπτομερείς εξηγήσεις για κάθε πιθανό σενάριο και κάθε πιθανή έκβαση της σχέσης πελάτη- ιδιώτη με την εκάστοτε εταιρεία.

Ο κ. Παναγιωτόπουλος επίσης θα έχει την εποπτεία του νομικού & οικονομικού κομματιού της εταιρείας (καθορισμός τιμών πώλησης ακίνητης περιουσίας και νομικός έλεγχος αυτής).

6.1.3 Σύμβουλος

Ο σύμβουλος της M & G Real Estate θα είναι υπεύθυνος σε καθημερινή βάση για την λειτουργία της εταιρείας και θα έχει τη γενική επίβλεψη για την άρτια διαχείριση της. Τελεί δηλαδή και χρέη manager.

Ως υπεύθυνος και για τους ανθρώπινους πόρους θα είναι επιφορτισμένος και με την επιλογή και περαιτέρω εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού σε θέματα ολικής ποιότητας παροχής υπηρεσιών, (EFQM model & ISO 9001) και εταιρικής κουλτούρας, ηθικής και φιλοσοφίας καθώς και την εφαρμογή των προαναφερθέντων στην καθημερινότητα της εργασίας τους στη εταιρεία.

Στην αρμοδιότητα του θα εμπίπτουν οι δημόσιες σχέσεις της εταιρείας με τους υπάρχοντες πελάτες αλλά και νέους, ενώ θα είναι υπεύθυνος και για το κομμάτι της Διαφήμισης & Προώθησης της M & G Real Estate, δηλαδή το τμήμα του marketing.

Επιπροσθέτως, θα είναι υπεύθυνος για τη Διαχείριση της εταιρείας με βάση τις αρχές της Ολικής Ποιότητας και θα κάνει τους απαραίτητους σχεδιασμούς για την προσέγγιση του μοντέλου του EFQM. Στα πλαίσια του ISO 9001:2000, θα φροντίζει την εφαρμογή των σχεδιασμένων για την M & G Real Estate προϋποθέσεων.

Τέλος, θα αναλάβει την ποιοτική και στατιστική επεξεργασία των πληροφοριών για την περαιτέρω διαμόρφωση του πελατολογίου, καθώς και το feedback, την ανάλυση των πληροφοριών και τον προσδιορισμό των κατάλληλων ενεργειών προκειμένου να επιτυγχάνεται η συνεχής βελτίωση της M & G Real Estate

Η συγκεκριμένη θέση θα καταλαμβάνεται από την κ. Κοτσοβού Μαρία – Χρυσούλα, η οποία διακατέχεται από τις απαραίτητες γνώσεις Management & Ολικής Ποιότητας, εξαιτίας των σπουδών της, ενώ επίσης είναι γνώστης της τοπικής αγοράς και των δυνητικών πελατών της εταιρείας, εξαιτίας της καταγωγής της από το Πόρτο Χέλι, όπου και θα εδρεύει η εταιρεία.

6.1.4 Τηλεφωνική Εξυπηρέτηση- Υπαλληλικό Προσωπικό

Αναφορικά με την τηλεφωνική υποστήριξη της εταιρείας, η οποία κρίνεται απαραίτητη προκειμένου να επιτευχθεί άριστη επικοινωνία και επαφή με τον πελάτη, θα καλύπτεται από ανάλογο προσωπικό εκπαιδευμένο με τις απαραίτητες πληροφορίες και την ικανότητα αναγνώρισης των αναγκών των πελατών. Οι υπάλληλοι για την τηλεφωνική εξυπηρέτηση των πελατών θα είναι επίσης υπεύθυνοι για την τηλεφωνική προώθηση του ονόματος της M & G Real Estate

6.1.5 Εξωτερικός Συνεργάτης

Ως εξωτερικό συνεργάτη η M & G Real Estate ορίζει τους ανθρώπους εκείνους οι οποίοι προσπαθούν να βοηθήσουν το έργο της εταιρείας, προσελκύνοντας πελάτες για χάρη της, με την ανάλογη προμήθεια συνεργασίας. Σε αυτή την περίπτωση μπορούμε να μιλάμε για στελέχη χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων ή απλούς ιδιώτες.

6.2 ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Ο στόχος αυτού του κεφαλαίου είναι να περιγράψει τη διαδικασία του οργανωσιακού προγραμματισμού και τη δομή των γενικών εξόδων, τα οποία μπορεί να είναι αποφασιστικά για τη χρηματοοικονομική εφικτότητα του επενδυτικού σχεδίου. Εκτός από αυτό, είναι βασικό για την εφικτότητα του επενδυτικού σχεδίου το ότι θα πρέπει να καθορίζεται μια σωστή οργανωσιακή δομή σύμφωνα με τις στρατηγικές και πολιτικές της επιχείρησης.

Συνεπώς, τα κόστη που δημιουργούνται σε μια εταιρεία, όπως είναι και η υπό μελέτη παροχής υπηρεσιών Real Estate, χωρίζονται σε δύο κατηγορίες: στο βασικό ή άμεσο κόστος και το έμμεσο κόστος (γενικά έξοδα). Το άμεσο κόστος είναι άμεσο αποτέλεσμα της παροχής υπηρεσιών και περιλαμβάνει το άμεσο κόστος εργασίας και τις άμεσες άλλες δαπάνες. Αντίστοιχα, το έμμεσο κόστος περιλαμβάνει κάθε κόστος που δεν μπορεί να κατατάσσεται στις προηγούμενες κατηγορίες άμεσου κόστους.

Έτσι, ως γενικά έξοδα θα θεωρούνται όλα εκείνα τα έξοδα τα οποία δεν μπορούν να επιβαρύνουν απευθείας τα άλλα κόστη.

Τα γενικά έξοδα υπολογίζονται συχνά στο ποσοστό που επιβαρύνει το κόστος εργασίας ή άλλα στοιχεία του κόστους. Στον πίνακα 6.1 παρουσιάζονται, κατ' εκτίμηση, τα γενικά αυτά έξοδα που θα επιβαρύνουν την εταιρεία Real Estate κατά το πρώτο έτος της λειτουργίας της (2008), ενώ τα γενικά έξοδα που προβλέπονται να επιβαρύνουν τη μονάδα για τα επόμενα 5 έτη (αναπροσαρμοσμένα ανά έτος κατά 5%) φαίνονται στον προσεγγιστικό πίνακα 6.2 που παρατίθεται παρακάτω.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.1**Εκτίμηση Γενικών Εξόδων Επιχείρησης (2008)**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ (€)
Κόστος σύνδεσης ADSL	1.000
Ταξίδια- Επαφές	9.000
Χρεώσεις τηλεφώνου	6.000
Χρεώσεις Ρεύματος	9.000
Διάφορες Αμοιβές Γενικού Διευθυντή	7.000
Αμοιβή Συμβούλου	5.000
Ασφάλιστρα κτιρίου εγκατάστασης	3.000
Λοιπά γενικά έξοδα	7.000
ΣΥΝΟΛΟ	47.000

ΠΙΝΑΚΑΣ 6.2**Πρόβλεψη Γενικών Εξόδων Επιχείρησης (Ανά Έτος)**

ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (€)
2008	47.000
2009	49.350
2010	51.818
2011	54.408
2012	57.128

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

7.1 ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΙ ΠΟΡΟΙ

Όλοι οι ανθρώπινοι πόροι μέσα σε μια εταιρεία, ανάλογα με την κατάρτιση, την εμπειρία, και την ποιοτική στάθμη της εργασίας που προσφέρουν ή του ρόλου που διαδραματίζουν, διακρίνονται σε:

- § Διοικητικά Στελέχη (ανώτερα, μεσαία, κατώτερα)
- § Υπαλλήλους (διαφόρων βαθμών ή βαθμιδών και λειτουργικών ρόλων)
- § Βοηθητικό προσωπικό (μαθητευόμενοι)

Ο καθορισμός των ανθρώπινων πόρων που απαιτούνται, όπως και η εκτίμηση των άλλων πόρων που πρέπει να διατίθενται για το επενδυτικό σχέδιο, είναι συχνά σπουδαίο μέρος της μελέτης σκοπιμότητας, καθώς πρόκειται για τον κρισιμότερο παράγοντα στην επιτυχία του επενδυτικού σχεδίου. Εξάλλου, ένα προσεκτικά σχεδιασμένο επενδυτικό σχέδιο μπορεί εύκολα να τεθεί σε κίνδυνο από κακή διαχείριση ή ακατάλληλες ειδικεύσεις και έλλειψη πείρας από το προσωπικό των βασικών θέσεων. Ενώ, ένα σχέδιο με μεγάλο ρίσκο και αβεβαιότητα μπορεί να αποδειχθεί επιτυχές χάρη στο καλό μάνατζμεντ και στην ποιοτική εργασία.

Στο συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο δίνεται μεγάλη σημασία στον ανθρώπινο παράγοντα γιατί η συγκεκριμένη επιχείρηση κρίνεται «εντάσεως εργασίας», γεγονός που καταδεικνύει το μέγεθος της επένδυσης που πρέπει να γίνει σε ανθρώπινο δυναμικό.

Σύμφωνα με το οργανόγραμμα της M & G Real Estate, οι ανάγκες της εταιρείας σε ανθρώπινο δυναμικό ανέρχονται, τουλάχιστον για τα πρώτα πέντε έτη λειτουργίας, στα έξι άτομα, αφού οι περισσότερες λειτουργίες θα υλοποιούνται από τα δύο διοικητικά στελέχη της εταιρείας (γενικός διευθυντής και σύμβουλος)

7.1.1 Υπαλληλικό Προσωπικό (υποδοχή – εξυπηρέτηση πελατών)

Για την εξυπηρέτηση των πελατών θα είναι διαθέσιμοι δύο υπάλληλοι, ενώ σε περίπτωση εμφάνισης ανάγκης ταυτόχρονης εξυπηρέτησης πέραν των δύο πελατών, την εξυπηρέτηση θα αναλαμβάνουν ο σύμβουλος και ο γενικός διευθυντής της εταιρείας.

Για τις θέσεις αυτές απαιτούνται τα εξής προσόντα:

- § Πτυχίο Διοίκησης Επιχειρήσεων, Μάρκετινγκ (προαιρετικό)
- § Ευχέρεια στις πωλήσεις
- § Προϋπηρεσία στο χώρο των πωλήσεων
- § Γνώση της αγοράς ακινήτων
- § Δυναμική προσωπικότητα με άνεση στην επικοινωνία
- § Εκπληρωμένες στρατιωτικές υποχρεώσεις (για τους άνδρες)
- § Ικανότητα ανάπτυξης αποτελεσματικών σχέσεων με τους πελάτες – συνείδηση της Ολικής Ποιότητας, ως φιλοσοφία που διέπει την επιχείρηση
- § Άριστος χειρισμός Η/Υ (κάτοχος πιστοποιητικού ECDL- ECDL expert)
- § Άριστη γνώση Αγγλικής και άλλης μία ξένης γλώσσας μεταξύ των (Ιταλικών, Γαλλικών, Ισπανικών, Γερμανικών)

Η εξυπηρέτηση των πελατών συνίσταται στην πώληση της διαθέσιμης ακίνητης περιουσίας της εταιρείας αλλά και στην παροχή συμβουλών και προτάσεων προς τους πελάτες, με γνώμονα την απόλυτη ικανοποίηση των αναγκών τους.

7.1.2 Τηλεφωνική Εξυπηρέτηση – Τηλεφωνική Προώθηση Πωλήσεων

Για την κάλυψη ανάγκης τηλεφωνικής εξυπηρέτησης αλλά και για την προώθηση του ονόματος της M & G Real Estate μέσω τηλεφώνου θα προσληφθεί ένας υπάλληλος που θα διεκπεραιώνει τις λειτουργίες αυτές.

Τα προσόντα για την ανωτέρω θέση είναι τα ακόλουθα:

- § Ευχέρεια στις πωλήσεις
- § Προϋπηρεσία στο χώρο των πωλήσεων (επιθυμητή)

- § Γνώση της αγοράς ακινήτων
- § Δυναμική προσωπικότητα με άνεση στην επικοινωνία
- § Άριστη γνώση Αγγλικής

7.2 ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΥΠΑΛΛΗΛΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Η M & G Real Estate κατανοώντας τη σημασία της επένδυσης σε ανθρώπινο δυναμικό θα παρέχει εκπαίδευση στους υπαλλήλους προκειμένου να επιτευχθεί η ποιοτικότερη εξυπηρέτηση του πελάτη.

Η κύρια διαφοροποίηση της M & G Real Estate προς τον πελάτη – ιδιότη είναι η ποιότητα των παρεχόμενων πληροφοριών σχετικά με όλο το φάσμα της αγοράς ακινήτων στην περιοχή-στόχο απόκτησης ακίνητης περιουσίας από τον πελάτη. Έτσι το υπαλληλικό προσωπικό θα ενημερώνεται πλήρως από τον γενικό διευθυντή και την αρμόδια σύμβουλο για κάθε εξέλιξη της αγοράς καθώς και θα εκπαιδεύεται κατάλληλα πάνω στο πρόγραμμα GIS, με σκοπό να μπορεί να διαχειρίζεται πληροφορίες χαρτογράφησης, δεδομένα εικόνας, δεδομένα ζήτησης και προσφοράς, δεδομένα συναλλαγών, δεδομένα ρυθμίσεων και δικαιωμάτων, δεδομένα αγοράς, δεδομένα για περιβαλλοντικές πηγές κινδύνου και αβεβαιότητας ιδιοκτησιακών τίτλων.

7.3 ΕΠΙΤΕΛΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

7.3.1 Γενικός Διευθυντής

Ο Γενικός Διευθυντής κατέχει μία από τις σημαντικότερες θέσεις στην εταιρεία, αφού είναι επιφορτισμένος όχι μόνο με το γενικότερο έλεγχο λειτουργίας της εταιρείας, αλλά διαδραματίζει το σημαντικότερο ρόλο αναφορικά με την εξυπηρέτηση των πελατών, την προσέλκυση νέων καθώς και την καθοδήγηση όλου του προσωπικού της εταιρείας με σκοπό την άριστη ποιοτική παροχή υπηρεσιών και την κάλυψη των αναγκών όλων των πελατών.

Η συγκεκριμένη θέση θα καταλαμβάνεται από τον κ. Παναγιωτόπουλο Αντώνιο, ο οποίος γνωρίζει σε βάθος την αγορά και ως εκ τούτου είναι σε θέση να μελετά και να βρίσκει τις συμφερότερες λύσεις για την ικανοποίηση των αναγκών των πελατών – ιδιωτών καθώς και να δίνει λεπτομερείς εξηγήσεις για κάθε πιθανό σενάριο και κάθε πιθανή έκβαση της σχέσης πελάτη- ιδιώτη με την εκάστοτε εταιρεία

Ο κ. Παναγιωτόπουλος επίσης θα έχει την εποπτεία του νομικού & οικονομικού κομματιού της εταιρείας (καθορισμός τιμών πώλησης ακίνητης περιουσίας και νομικός έλεγχος αυτής).

7.3.2. Σύμβουλος

Ο σύμβουλος της M & G Real Estate θα είναι υπεύθυνος σε καθημερινή βάση για την λειτουργία της εταιρείας και θα έχει τη γενική επίβλεψη για την άρτια διαχείριση της. Τελεί δηλαδή και χρέη manager.

Ως υπεύθυνος και για τους ανθρώπινους πόρους θα είναι επιφορτισμένος και με την επιλογή και περαιτέρω εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού σε θέματα ολικής ποιότητας παροχής υπηρεσιών, (EFQM model & ISO 9001) και εταιρικής κουλτούρας, ηθικής και φιλοσοφίας καθώς και την εφαρμογή των προαναφερθέντων στην καθημερινότητα της εργασίας τους στη εταιρεία.

Στην αρμοδιότητα του θα εμπίπτουν οι δημόσιες σχέσεις της εταιρείας με τους υπάρχοντες πελάτες αλλά και νέους, ενώ θα είναι υπεύθυνος και για το κομμάτι της Διαφήμισης & Προώθησης της M & G Real Estate, δηλαδή το τμήμα του marketing.

Επιπροσθέτως, θα είναι υπεύθυνος για τη Διαχείριση της εταιρείας με βάση τις αρχές της Ολικής Ποιότητας και θα κάνει τους απαραίτητους σχεδιασμούς για την προσέγγιση του μοντέλου του EFQM. Στα πλαίσια του ISO 9001:2000, θα φροντίζει την εφαρμογή των σχεδιασμένων για την M & G Real Estate προϋποθέσεων.

Τέλος, θα αναλάβει την ποιοτική και στατιστική επεξεργασία των πληροφοριών για την περαιτέρω διαμόρφωση του πελατολογίου, καθώς και το feedback, την ανάλυση των πληροφοριών και τον προσδιορισμό των κατάλληλων ενεργειών προκειμένου να επιτυγχάνεται η συνεχής βελτίωση της M & G Real Estate

Η συγκεκριμένη θέση θα καταλαμβάνεται από την κ. Κοτσοβού Μαρία – Χρυσούλα, η οποία διακατέχεται από τις απαραίτητες γνώσεις Management & Ολικής Ποιότητας, εξαιτίας των σπουδών της, ενώ επίσης είναι γνώστης της τοπικής αγοράς και των δυνητικών πελατών της εταιρείας, εξαιτίας της καταγωγής της από το Πόρτο Χέλι, όπου και θα εδρεύει η εταιρεία.

7.3.3 Εξωτερικός Συνεργάτης

Ως εξωτερικό συνεργάτη η M & G Real Estate ορίζει τους ανθρώπους εκείνους οι οποίοι προσπαθούν να βοηθήσουν το έργο της εταιρείας, προσελκύοντας πελάτες για χάρη της, με την ανάλογη προμήθεια συνεργασίας. Σε αυτή την περίπτωση μπορούμε να μιλάμε για στελέχη χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων ή απλούς ιδιώτες.

7.4 ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ

Οι υπάλληλοι που θα απασχολούνται σε θέσεις συμβούλων για την εξυπηρέτηση των πελατών θα αμείβονται με το βασικό μισθό όπως αυτός ορίζεται από τη συλλογική σύμβαση εργαζομένων σε επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών, προσαυξημένος κατά περίπου 22% για λόγους ανταγωνιστικού πακέτου αμοιβών. Οι μισθοί ετησίως θα είναι 14, ενώ η μέγιστη επιτρεπόμενη άδεια μετ' αποδοχών θα είναι 22 ημέρες ετησίως.

Οι υπάλληλοι που θα απασχολούνται στις θέσεις τηλεφωνικής εξυπηρέτησης και προώθησης του brand name της M & G Real Estate θα αμείβονται με το βασικό μισθό όπως αυτός ορίζεται από τη συλλογική σύμβαση εργαζομένων σε επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών, προσαυξημένος κατά περίπου 11% για λόγους ανταγωνιστικού πακέτου αμοιβών. Οι μισθοί ετησίως θα είναι 14, ενώ η μέγιστη επιτρεπόμενη άδεια μετ' αποδοχών θα είναι 17 ημέρες ετησίως.

Σημειώτεον ότι ανάλογα με την παραγωγικότητα των υπαλλήλων αυτοί θα επιβραβεύονται με παροχές ανάλογες τόσο με το αποτέλεσμα που η απόδοση τους

επιφέρει στην εταιρεία, όσο και με τα γενικά αποτελέσματα της εταιρείας. Οι παροχές θα είναι σε χρηματικά ποσά «bonus παραγωγικότητας».

Τα διοικητικά στελέχη όπως ο γενικός διευθυντής και οι σύμβουλοι θα αμείβονται με τους κατάλληλους μισθούς ενώ θα απολαμβάνουν και τις αντίστοιχες αμοιβές που έχουν προαναφερθεί (οι οποίες βέβαια έχουν υπολογιστεί ως συνάρτηση των πωλήσεων που ατομικά θα επιτυγχάνει ο καθένας).

Τα κόστη ανθρώπινου δυναμικού που προκύπτουν για τα πέντε πρώτα έτη λειτουργίας της M & G Real Estate φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί. Σημειώνουμε ότι στους αναγραφόμενους μισθούς περιέχονται όλα τα νόμιμα επιδόματα και υπερωρίες που προβλέπονται από τη σχετική συλλογική σύμβαση εργασίας, καθώς και η ασφάλιση (ΙΚΑ 16%) των υπαλλήλων. Επίσης, οι πρόσθετες παροχές και οι υποχρεώσεις θα λογίζονται βάσει του συντελεστή 1,3 ο οποίος υπολογίζεται προκειμένου να συμπεριληφθεί η συμμετοχή του εργοδότη σε αυτές. Ενώ, οι συνολικές αμοιβές αναπροσαρμόζονται κάθε έτος κατά 5%.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.1

Κόστος Υπαλληλικού Προσωπικού το Έτος 2008

ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ
Εξυπηρέτηση Πελατείας (2)	1100€	40.040€
Τηλεφωνική Εξυπηρέτηση(1)	850€	15.470€
Σύνολο		55.510€

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.2

Κόστος Επιτελικού & Εποπτικού Προσωπικού το Έτος 2008

ΘΕΣΗ	ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ
Γενικός Διευθυντής	2.000€	36.400€
Σύμβουλος	1.500€	27.300€
Εξωτερικός Σύμβουλος	1.000€	18.200€
Σύνολο		81.900€

Σημείωση: Το ετήσιο κόστος προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του μηνιαίου μισθού επί των αριθμό των υπαλλήλων, επί 14 μήνες του έτους και επί 1,3 συντελεστής υποχρεώσεων εργοδότη & πρόσθετων παροχών.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται το συνολικό κόστος όλου του ανθρωπίνου δυναμικού της εταιρείας για τα επόμενα 5 έτη από την έναρξη της λειτουργίας της.

ΠΙΝΑΚΑΣ 7.3

Προβολή Κόστους Ανθρώπινου Δυναμικού

ΕΤΟΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
2008	137.410€
2009	144.280€
2010	151.494€
2011	159.069€
2012	167.022€

7.5 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

Προκειμένου να είναι εφικτή η επίτευξη των στόχων της εταιρείας, κάθε ομάδα υπαλλήλων έχει να εκτελέσει ένα συγκεκριμένο έργο το οποίο αποτελεί αντικείμενο αξιολόγησης βάσει ποσοτικών και ποιοτικών αποδόσεων.

Ως αξιολόγηση απόδοσης, ορίζεται η διαδικασία συλλογής πληροφοριών και δεδομένων τα οποία εν συνεχεία αξιολογούνται και θεωρούνται χρήσιμα για την εταιρεία καθώς και για τον ίδιο τον υπάλληλο.

Η χρησιμότητα αυτή συγκεντρώνεται στα εξής:

- Διαπίστωση για το ποιοι υπάλληλοι πραγματοποιούν τη δουλειά τους ορθά, έτσι ακριβώς όπως είχε συμφωνηθεί.
- Βελτίωση της απόδοσης μέσω ελέγχων- χρονοπρόγραμμα εργασίας.
- Βελτίωση του συστήματος ανταμοιβών, πολύ ευνοϊκό σε περίπτωση αύξησης της απόδοσης (πριμ- αυξήσεις).
- Γνώση προοπτικών επαγγελματικής εξέλιξης, συνεχής πληροφόρηση για την ευκαιρία αυτή.
- Διαπίστωση εκπαιδευτικών αναγκών
- Διαπίστωση διοικητικών & οργανωτικών αδυναμιών.

Γενικά, στην υπό μελέτη εταιρεία, αξιολογητής θα είναι ο γενικός διευθυντής, ενώ ο σύμβουλος θα διαχειρίζεται τα αποτελέσματα της αξιολόγησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

8.1 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Τοποθεσία και χώρος συχνά χρησιμοποιούνται ως συνώνυμα, αλλά εδώ πρέπει να διακρίνονται. Η επιλογή της τοποθεσίας θα πρέπει να γίνεται από ευρεία γεωγραφική περιοχή μέσα στην οποία εξετάζονται διάφοροι εναλλακτικοί χώροι εγκαταστάσεως. Μια κατάλληλη τοποθεσία θα πρέπει να καλύπτει μια συγκεκριμένη περιοχή, μέσα στην προτεινόμενη περιοχή πρέπει να εντοπίζονται και να αξιολογούνται με λεπτομέρειες ένας ή περισσότεροι χώροι εγκαταστάσεως του επενδυτικού σχεδίου.

Η επιλογή της τοποθεσίας δεν βασίζεται πάντοτε σε συστηματική, βήμα προς βήμα, ανάλυση και αξιολόγηση βαθμιαία μειούμενου αριθμού πιθανών τοποθεσιών, καταλήγοντας στην άριστη λύση. Η τοποθεσία μπορεί, μερικές φορές, να προτείνεται στο αρχικό στάδιο από τους ίδιους τους προωθητές του επενδυτικού σχεδίου. Έτσι ακριβώς έγινε και η επιλογή στο εκάστοτε επενδυτικό σχέδιο, το οποίο προσαρμόστηκε απόλυτα από το πρώτο στάδιο της σύλληψης της ιδέας μέχρι και στην αποπεράτωσή της στην εγκατάσταση της εταιρείας στην περιοχή του Πόρτο Χελίου Αργολίδας.

8.1.1. Κριτήρια Επιλογής της Τοποθεσίας

Για την τοποθεσία όπου θα εγκατασταθεί η επιχείρηση M & G Real Estate τα κριτήρια ήταν:

- § Οικονομική κατάσταση των κατοίκων της περιοχής (με μόνιμες κατοικίες, εξοχικές, δυνητικές)

Θεωρήθηκε σκόπιμο η οικονομική κατάσταση των κατοίκων της περιοχής όπου θα εγκατασταθεί η εν λόγω εταιρεία να μην είναι ούτε τόσο χαμηλού επιπέδου, αλλά ούτε υπερβολικά υψηλού. Αυτή η στάση έχει διττή ερμηνεία, η οποία αναλύεται ως εξής: οι κάτοικοι της περιοχής έχοντας μια σχετικά καλή οικονομική κατάσταση μπορούν να κρατήσουν το βιοτικό και κοινωνικό επίπεδο της περιοχής υψηλό καθώς και να διατηρήσουν και να αναπτύξουν την εικόνα της περιοχής στηρίζοντας κάθε είδους ποιοτικές παροχές υπηρεσιών (μαγαζιά, εστιατόρια, σούπερ μάρκετ, κέντρα διασκέδασης κ.α). Από την άλλη όμως αυτοί οι ίδιοι κάτοικοι επειδή κατέχουν το

μεγαλύτερο μέρος της ακίνητης περιουσίας στην περιοχή έχοντας μια μέτρια οικονομική κατάσταση μπορούν να διαθέτουν την ακίνητη περιουσία τους προς πώληση σε πιο διαπραγματεύσιμες τιμές. Πράγμα το οποίο αφήνει στην εταιρεία μας το περιθώριο κέρδους.

Οι κάτοικοι όμως με εξοχικές κατοικίες μας ενδιαφέρει να διακατέχονται από οικονομική κατάσταση υψηλού επιπέδου προκειμένου να έχουν τη δυνατότητα να αναπτύξουν την ίδια υπάρχουσα ακίνητη περιουσία τους και να αγοράσουν και άλλη συμπληρωματική.

Οι δυνητικοί πελάτες ανάλογα με την οικονομική κατάσταση που βρίσκονται μπορούν να απευθυνθούν σε ανάλογα κομμάτια γης.

§ Ύπαρξη ανταγωνιστών στην περιοχή

Αποφεύχθηκε η επιλογή μιας περιοχής στην οποία υφίσταται πλήθος επιχειρήσεων Real Estate και άλλων μεσιτικών καταστημάτων, αφού θεωρήθηκε ότι κάτι τέτοιο θα λειτουργούσε ανασταλτικά για το ξεκίνημα της εταιρείας. Βέβαια, από την άλλη η εταιρεία M & G Real Estate θεωρείται ότι θα αποκτήσει το απόλυτο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα εξαιτίας της υψηλής ποιότητας παροχής υπηρεσιών που θα προσφέρει μέσω του εξαιρετού ανθρώπινου δυναμικού και της προηγμένης τεχνολογίας που θα κατέχει.

§ Κύρος της περιοχής

Είναι γεγονός ότι η περιοχή καθορίζει σε αρκετά μεγάλο βαθμό το χαρακτήρα και την εικόνα της επιχείρησης στο αγοραστικό κοινό. Έτσι, η περιοχή που επιλέχθηκε πιστεύουμε ότι προσδίδει το κύρος όπου η ιδρυτική ομάδα της M & G Real Estate θέλει να αποδώσει στην εταιρεία αναφορικά με την αντίληψη των πελατών. Εξάλλου, δεν είναι τυχαίο ότι στην περιοχή του Πόρτο Χελίου εδρεύουν οι μεγαλύτερες εξοχικές κατοικίες όλων των «ελίτ» οικογενειών της Αθήνας.

§ Προσβασιμότητα στο χώρο

Πολύ σημαντικό παράγοντα αποτελεί η δυνατότητα πρόσβασης των πελατών στην εταιρεία M & G Real Estate. Για το λόγο αυτό επιλέχθηκε η συγκεκριμένη περιοχή η οποία βρίσκεται πολύ κοντά στην περιοχή της Αττικής (210 χλμ από την Αθήνα), με

προσβάσιμο οδικό δίκτυο αλλά και θαλάσσιο μέσω ιπτάμενων δελφινιών και καθημερινών δρομολογίων (Πειραιάς-Πόρτο Χέλι). Η εταιρεία πρόκειται να εγκατασταθεί ακριβώς στο κέντρο της περιοχής του Πόρτο Χελίου για άμεση και εύκολη πρόσβαση.

§ Κόστος Εγκατάστασης

Το κόστος εγκατάστασης της εν λόγω εταιρείας ήταν αρκετά μικρό σε σύγκριση με τα προσφερόμενα, αυτό συνέβη διότι το συγκεκριμένο κτίριο άνηκε στην σύμβουλο της M & G Real Estate και έτσι υπολογίζεται στο κόστος αλλά ως τεκμαρτό, με πολύ μικρότερη αξία από την πραγματική.

8.2 ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το κτίριο στο οποίο θα στεγαστεί η M & G Real Estate S.A είναι δεκαετίας, αλλά βέβαια θα υποστεί την απαιτούμενη ανακαίνιση. Πρόκειται για χώρο ισόγειο, εμβαδού 80 τ.μ., παρέχει άνετο χώρο στο μπροστινό μέρος που ενδείκνυται για να παρκάρουν τα αυτοκίνητα τους οι πελάτες. Η αγορά του κτιρίου υπολογίζεται στις 220.000 ευρώ, ενώ ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με συντελεστή 9%. Παράλληλα γύρω στο 2% επί της αξίας της συναλλαγής θα είναι το κόστος μας για έξοδα δικηγόρου και συμβολαιογραφικά έξοδα.

Πίνακας 8.2

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ: ΓΗ

A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΚΟΣΤΟΣ
1	Γη	220.000
2	Νομικά & άλλα έξοδα	5.000
	ΣΥΝΟΛΟ	225.000

8.3 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ – ΔΙΕΥΘΕΤΗΣΗ ΧΩΡΟΥ

8.3.1 Αρχιτεκτονική Μελέτη

Προκειμένου να επιτευχθεί η άριστη αισθητική του χώρου καθώς και η άρτια λειτουργική διευθέτησή του, θεωρήσαμε σκόπιμη τη μελέτη του χώρου από αρχιτέκτονα. Το κόστος της έχει ήδη υπολογιστεί στον πίνακα 2.1. και ανέρχεται στα 3.500 ευρώ.

Η μελέτη ανατέθηκε και καταρτίστηκε από το Αρχιτεκτονικό – Μελετητικό γραφείο « Ηλίας Γκαμίλης & Συνεργάτες» που δραστηριοποιείται στην περιοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

9.1 ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΤΟΥ ΈΡΓΟΥ

Σκοπός του παρόντος κεφαλαίου συνιστά ο σαφής καθορισμός του προγραμματισμού εκτελέσεως του υπό μελέτη επενδυτικού σχεδίου, καθώς και ο προϋπολογισμός των επιμέρους δραστηριοτήτων του. Ως εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου νοείται η πραγματοποίηση όλων των απαραίτητων επιμέρους εργασιών, από το στάδιο της μελέτης σκοπιμότητας έως το στάδιο της λειτουργίας και την έναρξη της υπό μελέτη εταιρείας.

Μέσα στα πλαίσια αυτά, ο προγραμματισμός και ο προϋπολογισμός της εκτελέσεως του παρόντος επενδυτικού σχεδίου θα περιλαμβάνει τα εξής βασικά στάδια;

- Καθορισμός του τύπου των εργασιών, οι οποίες είναι απαραίτητες για την εκτέλεση του επενδυτικού σχεδίου.
- Καθορισμός της λογικής αλληλουχίας των γεγονότων στις εργασίες του συνολικού έργου.
- Προετοιμασία ενός χρονοπρογράμματος εκτελέσεως του έργου, στο οποίο να απεικονίζονται ορθά, από απόψεως χρόνου, οι διάφορες εργασίες και να υφίστανται οι κατάλληλες χρονικές περίοδοι για την ολοκλήρωσή τους.
- Καθορισμός των πόρων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση κάθε επιμέρους εργασίας και αναφορά του αντιστοίχου κόστους.
- Προετοιμασία ενός προϋπολογισμού εκτελέσεως του έργου και κατάσταση χρηματικών ροών, οι οποίες θα εξασφαλίσουν τη διαθεσιμότητα των απαραίτητων κεφαλαίων, κατά τη διάρκεια της φάσεως εκτελέσεως του επενδυτικού σχεδίου.
- Τεκμηρίωση όλων των στοιχείων εκτελέσεως του έργου, τα οποία επιτρέπουν το χρονικό και χρηματοοικονομικό προγραμματισμό, καθώς και τον προγραμματισμό των προβλέψεων που έγιναν στις προηγούμενες φάσεις της παρούσας μελέτης.

9.2 ΦΑΣΕΙΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Για να γίνουν ακόμη πιο κατανοητές οι δαπάνες του επενδυτικού σχεδίου χωρίζουμε το έργο σε επιμέρους φάσεις. Αρχικά θα πραγματοποιηθούν οι μελέτες και όσες υπηρεσίες υποστήριξης χρειάζονται.

Στη συνέχεια θα γίνει σύσταση της νέας εταιρείας, θα συγγραφεί το καταστατικό της εταιρείας από τον αρμόδιο συμβολαιογράφο, θα δημοσιευθεί στην εφημερίδα της κυβέρνησης και θα γίνει έναρξη στην εφορία. Στη συνέχεια την αναδόμηση του κτιρίου καθώς και την ανακαίνιση του χώρου θα αναλάβει η εταιρεία «Μπαλαμπάνης Α.Ε.», η οποία έχει πολύχρονη εμπειρία στον κατασκευαστικό τομέα με εξαιρετικά δείγματα δουλειάς.

Τη διαχείριση του έργου έχουν ήδη αναλάβει οι μέτοχοι οι οποίοι θα αποτελέσουν τον πυρήνα για τη διοίκηση της υπό μελέτη εταιρείας. Η M & G Real Estate θα εφαρμόσει στρατηγική διαφοροποίησης, η οποία στηρίζεται στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών, και κατά συνέπεια κρίνεται αναγκαία η προβολή και προώθηση του ονόματός της.

Η έναρξη λειτουργίας της εταιρείας θα γίνει την 1/1/2008. Οι πρώτοι μήνες θεωρούνται προσαρμογής για το σύνολο του ανθρωπίνου δυναμικού, και δεν αναμένονται άμεσα αποτελέσματα δουλειάς και εσόδων.

9.3 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Όπως φαίνεται και από το παρακάτω διάγραμμα η εκτέλεση του έργου θα διαρκέσει συνολικά 24 μήνες, ενώ διαφαίνονται ξεκάθαρα όλες οι φάσεις καθώς και όλες οι επιμέρους εργασίες που θα πραγματοποιηθούν.

2006**2007**

ΦΑΣΕΙΣ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ	Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ	
Προπαρασκευαστικές	■	■	■																						
Έρευνες - Ταξίδια	■	■	■																						
Προεπενδυτικές Μελέτες				■	■	■																			
Έρευνες αγοράς & στοιχεία Marketing							■	■																	
Ειδικό Σχεδιασμοί Έργα υποδομής								■	■	■	■	■	■												
Διαμορφώσεις Κτιριακή Εγκατάσταση													■	■	■	■	■	■	■	■	■				
Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός																					■	■			
Λοιπός εξοπλισμός																							■	■	

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 9.3**Χρονοδιάγραμμα Gantt**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ & ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

10.1 ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Το μέγεθος και οι στόχοι της χρηματοοικονομικής αξιολόγησης σε αυτή τη μελέτη καθορίζονται, κατά ένα μεγάλο μέρος, από τον ορισμό του τι είναι επένδυση. Ως επένδυση, λοιπόν, μπορεί να ορίζεται η μακροπρόθεσμη δέσμευση οικονομικών πόρων που γίνεται με στόχο την παραγωγή και την παροχή ωφελειών στο μέλλον. Το κυριότερο πρόβλημα αυτής της δέσμευσης είναι η μετατροπή της ρευστότητας (κεφάλαια επενδυτών, ή / και δανεισμός) σε παραγωγικό ενεργητικό, το οποίο θα αντιπροσωπεύεται από τις πάγιες επενδύσεις και το καθαρό κεφάλαιο κίνησης, καθώς και η δημιουργία ρευστότητας, κάνοντας χρήση, για άλλη μια φορά, του ενεργητικού αυτού. Η μετατροπή των χρηματοοικονομικών πόρων (κεφαλαίων) σε παραγωγικό ενεργητικό (πάγιο ενεργητικό και καθαρό κεφάλαιο κίνησης) αντιστοιχεί στη χρηματοδότηση της επένδυσης, η οποία περιλαμβάνει το σχεδιασμό κατάλληλης χρηματοοικονομικής δομής, λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες κάτω από τις οποίες τα κεφάλαια θα μπορούσαν να διατεθούν.

10.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Το άθροισμα όλων των επιμέρους κεφαλαιακών δαπανών που γίνονται για να δημιουργηθεί η εν λόγω εταιρεία και να είναι έτοιμη να λειτουργήσει, είναι το συνολικό κόστος επένδυσης. Αυτό ορίζεται ως το άθροισμα του πάγιου ενεργητικού (πάγιες επενδύσεις και άλλες προπαραγωγικές δαπάνες) και του καθαρού κεφαλαίου κίνησης (10.3).

10.2.1 Πάγιες επενδύσεις και άλλες προπαραγωγικές δαπάνες

Είδη κόστους:

- Κόστος οικοπέδου
- Κόστος κτιρίων-εγκαταστάσεων
- Κόστος έργου πολιτικού μηχανικού

Ο πίνακας που παρατίθεται παρακάτω, παρουσιάζει συγκεντρωτικά όλα τα στοιχεία που αποτελούν το κόστος επένδυσης της επιχείρησης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.1

Συνολικό Κόστος Επένδυσης

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ
Κόστος Προεπενδυτικών Μελετών	43.000
Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός	34.250
Κόστος Οικοπέδου & Εγκατάστασης	245.000
Κεφάλαιο Κίνησης (Πιν. 10.3.1)	62.458
ΣΥΝΟΛΟ	384.708

10.3 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ

Το κεφάλαιο κίνησης περιλαμβάνει το κυκλοφορούν ενεργητικό, δηλαδή το άθροισμα των αποθεμάτων, των εισπρακτέων λογαριασμών των πελατών και των μετρητών, μείον το τρέχον παθητικό, δηλαδή τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το κεφάλαιο κίνησης δείχνει την ικανότητα ρευστότητας μίας επιχείρησης, καθώς και τη δυνατότητα εκπλήρωσης των οικονομικών της υποχρεώσεων.

Παρακάτω παραθέτουμε τους πίνακες κίνησης κεφαλαίων, οι οποίοι φανερώνουν αφενός τα κεφάλαια που απαιτήθηκαν μέσα σε δεδομένη χρονική περίοδο είτε για αύξηση των ενεργητικών στοιχείων είτε για μείωση των υποχρεώσεων της επιχείρησης και αφετέρου τις αντίστοιχες πηγές κεφαλαίων που αποτελούνται είτε από αύξηση των επενδυμένων στην επιχείρηση ιδίων ή ξένων κεφαλαίων, είτε από μείωση των ενεργητικών στοιχείων της. Έτσι λοιπόν οι πίνακες βασίζονται στην ισότητα: $\text{Αύξηση Ενεργητικού} + \text{Μείωση Παθητικού} = \text{Αύξηση Παθητικού} + \text{Μείωση Ενεργητικού}$.

Πίνακας 10.3.1
Αναγκαίο Κεφάλαιο Κίνησης

Περιγραφή	2008	2009	2010	2011	2012
Ημέρες Χρηματοδότησης	50	50	50	50	50
Ημέρες Λειτουργίας	360	360	360	360	360
Α.ΤΡΕΧΟΝ					
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
I. ΛΟΓ/ΜΟΙ					
ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΟΙ	203.910,00	224.080,00	235.342,00	246.812,00	259.120,00
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	29.640,00	31.122,00	32.686,00	34.280,00	35.989,00
Π.ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ					
Ημέρες Χρηματοδότησης	30	30	30	30	30
Αναλώσιμα-Γραφική ύλη	1.500,00	1.630,00	1770,00	1.920,00	2.080,00
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	125,00	136,00	147,00	160,00	173,00
Ημέρες Χρηματοδότησης	90	90	90	90	90
Συντήρηση Η/Υ	3.000,00	3.255,00	3.530,00	3.830,00	4.160,00
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	750,00	814,00	883,00	958,00	1.040,00
Ημέρες Χρηματοδότησης	30	30	30	30	30
Υλικά συντήρησης-καθαρότητας	5.500,00	5.970,00	6.475,00	7.025,00	7.625,00
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	458,00	497,00	540,00	585,00	635,00
Ημέρες Χρηματοδότησης	90	90	90	90	90
Ανταλλακτικά Μηχανημάτων Γραφείου	2.000,00	2.170,00	2.355,00	2.555,00	2.770,00
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	500,00	543,00	589,00	639,00	693,00

Ημέρες Χρηματοδότησης	60	60	60	60	60
III. ΜΕΤΡΗΤΑ ΣΤΟ ΤΑΜΕΙΟ	191.910,00	201.830,00	212.312,00	222.977,00	234.450,00
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	31.985,00	33.638,00	35.385,00	37.163,00	39.075,00
ΣΥΝΟΛΟ ΤΡΕΧΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	63.458,00	66.750,00	70.230,00	73.785,00	77.605,00
Ημέρες Χρηματοδότησης	30	30	30	30	30
B. ΤΡΕΧΟΝ ΠΑΘΗΤΙΚΟ I. ΛΟΓ/ΜΟΙ ΠΛΗΡΩΤΕΟΙ	12.000,00	13.025,00	14.130,00	15.330,00	16.635,00
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	1.000,00	1.085,00	1.177,00	1.277,00	1.386,00
	62.458,00	65.665,00	69.053,00	72.508,00	76.219,00

10.4 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Ένας από τους λόγους ίδρυσης της εν λόγω εταιρείας είναι η κρατική επιχορήγηση που προβλέπεται από τον αναπτυξιακό νόμο, για νέους επιχειρηματίες με δραστηριότητα στην περιφέρεια. (Π.Ε.Π. Πρόγραμμα Επιδοτήσεων Περιφέρειας)

Σύμφωνα με τον αναπτυξιακό νόμο για την υπό μελέτη επένδυση προβλέπονται οι εξής επιχορηγήσεις και επιδοτήσεις :

- § Ποσοστό επιχορήγησης της επένδυσης της τάξεως του 55%
- § Ίδια κεφάλαια της τάξεως του 45%.

Στον πίνακα 10.4.1 του παρόντος κεφαλαίου περιγράφεται αναλυτικά το χρηματοδοτικό σχήμα της υπό μελέτη επένδυσης

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.4.1
Χρηματοδοτικό σχήμα

Περιγραφή	Ποσό	Ποσοστό
Ίδια κεφάλαια	173.118,6	45%
Επιδότηση	211.589,4	55%
Σύνολο	384.708	100%

10.5 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Στη συνέχεια αναλύεται το κόστος παραγωγής ή λειτουργίας (Πίνακας 10.5.2)

Η ανάλυση των ετήσιων αποσβέσεων φαίνεται στον πίνακα 10.5.1. Η μέθοδος υπολογισμού των αποσβέσεων είναι σταθερή κατά τη διάρκεια των ετών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.1

Ανάλυση ετήσιων αποσβέσεων (ποσά σε ευρώ)

Περιγραφή	Κόστος κτήσης	%	2008	2009	2010	2011	2012
Έξοδα εγκατάστασης	43.000,00	20%	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00
Πάγια:							
-κτίρια	245.000,00	5%	12.250,00	12.250,00	12.250,00	12.250,00	12.250,00
-εξοπλισμός	34.250,00	20%	6.850,00	6.850,00	6.850,00	6.850,00	6.850,00
Σύνολο αποσβέσεων			27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00

Ο πίνακας 10.5.2 μας παρουσιάζει το συνολικό κόστος παραγωγής, όπως αυτό προκύπτει από τα επιμέρους κόστη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.5.2
Συνολικό κόστος λειτουργίας (ποσά σε ευρώ)

Περιγραφή κόστους	2008	2009	2010	2011	2012
Αναλώσιμα Ανταλλακτικά	12.000,00	13.025,00	14.130,00	15.330,00	16.635,00
Ανθρώπινοι πόροι	137.410,00	144.280,00	151.494,00	159.069,00	167.022,00
Έξοδα προώθησης	7.500,00	8.200,00	9.000,00	9.500,00	10.300,00
Γενικά έξοδα	47.000,00	49.350,00	51.818,00	54.408,00	57.128,00
Ετήσιες αποσβέσεις	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00
Συνολικό κόστος λειτουργίας	231.610,00	242.555,00	254.142,00	266.007,00	278.785,00

10.6 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

10.6.1 Προϋπολογιστικές Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Χρήσης

Ο πίνακας 10.6.1 μας παρουσιάζει τις προϋπολογιστικές καταστάσεις χρήσης για τα εξεταζόμενα έτη 2008-2012 με σκοπό να υπολογιστεί το καθαρό εισόδημα ή έλλειμμα του επενδυτικού σχεδίου που δημιουργείται κάθε χρόνο. Υποτίθεται ότι τα αποθέματα είναι τα ίδια στην αρχή και το τέλος κάθε λογιστικής περιόδου. Ο

συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των κερδών των Ο.Ε. είναι 20%. Γίνεται φανερό ότι καθώς περνούν τα χρόνια τα καθαρά κέρδη αυξάνονται όλο και περισσότερο για τους μετόχους της εν λόγω εταιρείας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.6.1

Προϋπολογιστικές καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης (ποσά σε ευρώ)

Περιγραφή	2008	2009	2010	2011	2012
Κύκλος εργασιών	252.00,00	288.000,00	336.000,00	420.000,00	480.000,00
Μείον:Κόστος πωληθέντων	231.610,00	242.555,00	254.142,00	266.007,00	278.785,00
Κέρδος προ φόρου	20.390,00	45.445,00	81.858,00	153.993,00	201.215
Μείον:Φόρος	4.078,00	9.089,00	16.371,00	30.798,00	40.243,00
ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ	16.312,00	36.356,00	65.487,00	123.195,00	160.972,00

10.6.2 Προϋπολογιστικές Καταστάσεις Ταμειακών Ροών

Στον πίνακα 10.6.2 παρουσιάζονται οι ετήσιες ταμειακές ροές έτσι ώστε να είναι δυνατός ο σωστός προγραμματισμός της επένδυσης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.6.2
Προϋπολογιστικές καταστάσεις ταμειακών ροών (ποσά σε ευρώ)

Περιγραφή	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΙΣΡΟΕΣ						
Χρηματικοί πόροι:						
-Μετοχικό κεφάλαιο	384.708,00					
-Κρατική επιχορήγηση	173.118,60					
	211.589,40					
Έσοδα από πωλήσεις		252.000,00	288.000,00	336.000,00	420.000,00	480.000,00
Σύνολο	384.708,00	252.000,00	288.000,00	336.000,00	420.000,00	480.000,00
ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΚΡΟΕΣ						
Πάγιο ενεργητικό	322.250,00					
Κόστος λειτουργίας		213.410,00	224.080,00	235.342,00	246.812,00	259.120,00
Φόρος (20%)		4.078,00	9.089,00	16.371,00	30.798,00	40.243,00
Μερίσματα		816,00	1.818,00	3.275,00	6.160,00	8.049,00
Αποθεματικό		1.468,00	3.272,00	5.894,00	11.087,00	14.487,00
Σύνολο	322.250,00	219.772,00	238.259,00	260.882,00	294.857,00	321.899,00
	62.458,00	32.228,00	49.741,00	75.118,00	125.143,00	158.101,00
ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ ΤΑΜΕΙΑΚΟ						
ΥΠΟΛΟΙΠΟ	62.458,00	94.686,00	144.427,00	219.545,00	344.688,00	502.789,00

10.6.3. Ισολογισμοί

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.6.3

Προβλεπόμενοι ισολογισμοί (2008-2012) (ποσά σε ευρώ)

Περιγραφή	2008	2009	2010	2011	2012
A. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
I. Κυκλοφορούν					
Ενεργητικό					
Απαιτήσεις	29.640,00	31.122,00	32.686,00	34.280,00	35.989,00
Αποθέματα	1.833,00	1.990,00	2.159,00	2.342,00	2.541,00
Διαθέσιμα	31.985,00	33.638,00	35.385,00	37.163,00	39.075,00
Ισοζύγιο μετρητών	94.686,00	144.427,00	219.545,00	344.688,00	502.789,00
ΣΥΝΟΛΟ	158.144,00	211.177,00	289.775,00	418.473,00	580.394,00
II. Πάγιο ενεργητικό					
Έξοδα εγκατάστασης	43.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Πάγιες επενδύσεις	279.250,00	294.550,00	266.850,00	239.150,00	211.450,00
Μείον: Συσ. αποσβέσεις	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00
ΣΥΝΟΛΟ	294.550,00	266.850,00	239.150	211.450	183.750,00
ΣΥΝΟΛΟ					
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	452.694,00	478.027,00	528.925,00	629.923,00	764.144,00

Β. ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
I. Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	173.118,60	173.118,60	173.118,60	173.118,60	173.118,60
Κρατική επιχορήγηση	211.589,40	211.589,40	211.589,40	211.589,40	211.589,40
Αποθεματικό	1.468,00	3.272,00	5.894,00	11.087,00	14.487,00
Κέρδη εις νέον	14.028,00	31.266,00	56.318,00	105.948,00	138.436,00
ΣΥΝΟΛΟ	400.204,00	419.246,00	446.920,00	501.743,00	537.631,00
II. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	1.000,00	1.085,00	1.177,00	1.277,00	1.386,00
Μερίσματα	816,00	1.818,00	3.275,00	6.160,00	8.049,00
Φόροι	4.078,00	9.089,00	16.371,00	30.798,00	40.243,00
ΣΥΝΟΛΟ	5.894,00	11.992,00	20.823,00	38.235,00	49.678,00
Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα					
	46.595,00	46.789,00	61.182,00	89.945,00	176.835,00
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	452.694,00	478.027,00	528.925,00	629.923,00	764.144,00

10.7 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Στο τμήμα αυτό παρατίθενται διάφοροι μέθοδοι προκειμένου να αξιολογήσουμε την επένδυση με κύριο σκοπό την εξέταση της χρηματοοικονομικής εφικτότητας της επένδυσης.

10.7.1 Περίοδος απόδοσης της επένδυσης

Η μέθοδος επανείσπραξης του κόστους της επένδυσης μας παρουσιάζει τον αριθμό των ετών που απαιτούνται προκειμένου το κόστος της επένδυσης να επανεισπραχθεί. Το καλύτερο για κάθε επιχείρηση είναι να μπορεί να επανεισπράξει το κόστος της επένδυσης σε σύντομο χρονικό διάστημα. Η συγκεκριμένη μέθοδος δεν υπολογίζει τις καθαρές ταμειακές ροές μετά την περίοδο επανείσπραξης με αποτέλεσμα να μην μπορεί να θεωρηθεί μονάδα μέτρησης της αποδοτικότητας του προγράμματος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.7.1

Κατάσταση ταμειακών ροών (ποσά σε ευρώ)

ΕΤΟΣ	ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΛΟΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΗ	ΚΤΡ	ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΗ ΚΤΡ
2008	16.312,00	27.700,00	44.012,00	44.012,00
2009	36.356,00	27.700,00	64.056,00	108.068,00
2010	65.487,00	27.700,00	93.187,00	201.255,00
2011	123.195,00	27.700,00	150.895,00	352.150,00
2012	160.972,00	27.700,00	188.672,00	540.822,00

Από τον παραπάνω πίνακα γίνεται αντιληπτό ότι το κόστος της συγκεκριμένης επένδυσης θα επανεισπραχθεί πλήρως ανάμεσα από το τέταρτο και το πέμπτο έτος λειτουργίας της γεγονός που κάνει την επένδυση αρκετά ελκυστική.

10.7.2 Καθαρή Παρούσα Αξία

Η καθαρή παρούσα αξία προκύπτει αν προεξοφλήσουμε όλες τις καθαρές ταμειακές ροές στο παρόν με συντελεστή προεξόφλησης την ελάχιστη αποδεκτή αποδοτικότητα. Αν η καθαρή παρούσα αξία είναι μεγαλύτερη ή ίση του μηδενός τότε το επενδυτικό πρόγραμμα για τη δημιουργία της συγκεκριμένης μονάδας θα γίνει αποδεκτό. Η συγκεκριμένη μέθοδος εκφράζεται σε απόλυτα χρηματικά μεγέθη και λαμβάνει υπόψη της τη διαχρονική αξία του χρήματος. Με τη μέθοδο της καθαρής παρούσας αξίας μπορούμε να υποθέσουμε ότι τα κεφάλαια που αποδεσμεύονται μπορούν να επενδυθούν ξανά.

Η εξίσωση της καθαρής παρούσας αξίας έχει την εξής μορφή:

$$ΚΠΑ = \sum_{\tau=1}^v [KTP_{\tau}(\Sigma ΠΑ_{κ,v})] - ΚΕ$$

KTP_{τ} = καθαρή ταμειακή ροή στο χρόνο τ

$ΚΕ$ = κόστος επένδυσης

v = έτη

$\Sigma ΠΑ_{κ,v}$ = συντελεστής παρούσας αξίας

Στον επόμενο πίνακα υπολογίζεται η παρούσα αξία της επιχείρησης από το 2008 έως το 2012. Το επιτόκιο προεξόφλησης θεωρείται ίσο με το επιτόκιο των μακροπρόθεσμων δανείων που χορηγούν οι τράπεζες, δηλαδή ίσο με 8%.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.7.2

Υπολογισμός παρούσας αξίας (ποσά σε ευρώ)

ΕΤΟΣ	ΚΤΡ	ΣΠΑ _{g,v}	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ
2008	44.012,00	0,926	40.755,00
2009	64.056,00	0,857	54.896,00
2010	93.187,00	0,794	73.990,00
2011	150.895,00	0,735	110.908,00
2012	188.672,00	0,681	128.485,00
ΣΥΝΟΛΙΚΗ			
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ			409.034,00

Άρα η καθαρή παρούσα αξία της επένδυσης θα είναι:

$$ΚΠΑ = ΣΠΑ - ΚΕ = 409.034,00 - 384.708,00 = 24.326,00.$$

Αφού η καθαρή παρούσα αξία είναι μεγαλύτερη του μηδενός το συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο γίνεται αποδεκτό.

10.7.3 Εσωτερικό συντελεστής απόδοσης

Ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι το επιτόκιο για το οποίο η παρούσα αξία των καθαρών εισπράξεων ισούται με την παρούσα αξία της επένδυσης. Βασικό μειονέκτημα της μεθόδου αυτής είναι ότι ο υπολογισμός του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης δεν απαιτεί ακριβείς εκτιμήσεις για το επιτόκιο προεξόφλησης.

$$\sum_{\tau=1}^v [ΚΤΡ_{\tau}(\Sigma ΠΑ_{k,v})] = ΚΕ$$

ΚΤΡ_τ = καθαρή ταμειακή ροή στο χρόνο τ

ΚΕ = κόστος επένδυσης

v = έτη

$\Sigma\text{ΠΑ}_{\kappa,\nu}$ = συντελεστής παρούσας αξίας

Για να υπολογίσουμε τον εσωτερικό συντελεστή απόδοσης κάναμε διάφορες δοκιμές για επιτόκιο 8%,10%,12% προκειμένου να βρούμε αυτό για το οποίο η καθαρή παρούσα αξία είναι θετική και πολύ κοντά στο 0.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.7.3

Εκτίμηση εσωτερικού συντελεστή απόδοσης(ποσά σε ευρώ)

ΕΤΟΣ	ΚΤΡ	$\Sigma\text{ΠΑ}_{8,\nu}$	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	$\Sigma\text{ΠΑ}_{10,\nu}$	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	$\Sigma\text{ΠΑ}_{12,\nu}$	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ
2008	44.012,00	0,926	40.755,00	0,909	40.007,00	0,893	39.303,00
2009	64.056,00	0,857	54.896,00	0,826	52.910,00	0,797	51.053,00
2010	93.187,00	0,794	73.990,00	0,751	69.983,00	0,712	66.350,00
2011	150.895,00	0,735	110.908,00	0,683	103.061,00	0,636	95.969,00
2012	188.672,00	0,681	128.485,00	0,621	117.165,00	0,567	106.977,00
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ			409.034,00		383.126,00		359.652,00

§ Για επιτόκιο προεξόφλησης 8% η ΚΠΑ είναι:

$$\text{ΚΠΑ} = \Sigma\text{ΠΑ} - \text{ΚΕ} = 409.034,00 - 387.708,00 = 24.326,00.$$

§ Για επιτόκιο προεξόφλησης 10% η ΚΠΑ είναι

$$\text{ΚΠΑ} = \Sigma\text{ΠΑ} - \text{ΚΕ} = 383.126,00 - 387.708,00 = -1.582,00$$

§ Για επιτόκιο προεξόφλησης 12% η ΚΠΑ είναι:

$$\text{ΚΠΑ} = \Sigma\text{ΠΑ} - \text{ΚΕ} = 359.652,00 - 384.708,00 = -25.056,00$$

Ο τύπος παρεμβολής που ισχύει για τον υπολογισμό του εσωτερικού συντελεστή απόδοσης έχει την εξής μορφή:

$EΣA = \alpha + [\Theta A(\beta - \alpha) / \Theta A + AA]$ όπου:

α = το χαμηλότερο επιτόκιο προεξόφλησης

β = το υψηλότερο επιτόκιο προεξόφλησης

ΘA = θετική ΚΠΑ

AA = αρνητική ΚΠΑ

$$EΣA = 8 + [24.326,00 (10-8) / 24.326,00 + 1.582,00] = 9,9 \%$$

Άρα, ο εσωτερικός συντελεστής απόδοσης είναι 9,9 %.

10.8 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ

10.8.1 Ανάλυση νεκρού σημείου

Νεκρό σημείο είναι το σημείο όπου τα συνολικά έσοδα είναι ίσα με τα συνολικά έξοδα, σταθερά και μεταβλητά. Ο τύπος για τον υπολογισμό του νεκρού σημείου είναι ο εξής:

$$\text{Νεκρό σημείο} = \frac{\text{Σταθερό κόστος}}{(\text{Έσοδα} - \text{Μεταβλητό κόστος}) / \text{Έσοδα}}$$

ΠΙΝΑΚΑΣ 10.8.1

Διαχωρισμός σταθερών και μεταβλητών εξόδων(2008) (ποσά σε ευρώ)

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΤΑΘΕΡΑ ΕΞΟΔΑ	ΜΕΤΑΒΛΗΤΑ ΕΞΟΔΑ
Αναλώσιμα- Ανταλλακτικά		12.000,00
Ανθρώπινοι πόροι	137.410,00	
Γενικά έξοδα	47.000,00	
Έξοδα προώθησης		7.500,00
Αποσβέσεις	27.700,00	
ΣΥΝΟΛΟ	212.110,00	19.500,00

Νεκρό Σημείο= $212.110 / [(252.000,00 - 19.500,00) / 252.000,00] = 229.900,00$

10.9 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΑΠΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΠΟΨΗΣ

Οι υπό μελέτη εταιρεία παροχής υπηρεσιών real estate θα συμβάλει σημαντικά στην οικονομία της τοπικής περιοχής του Πόρτο Χελίου αφού θα προσφέρει θέσεις εργασίας για να καλύψει τις ανάγκες της σε μόνιμο προσωπικό.

Οι εκτιμήσεις που έγιναν στηρίχθηκαν σε συντηρητικά δεδομένα με σκοπό να είναι όσο το δυνατόν πιο κοντά στη πραγματικότητα. Η εν λόγω εταιρεία είναι εντάσεως εργασίας και για αυτό το μεγαλύτερο μέρος των εξόδων αφορά τις αμοιβές των εργαζομένων.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις που έγιναν την επόμενη πενταετία η εταιρεία αναμένεται να έχει πολύ καλή πορεία. Μπορούμε λοιπόν να πούμε ότι η εικόνα που παρουσιάζει η συγκεκριμένη επιχείρηση είναι αυτή μιας υγιούς εταιρείας. Από τα θετικά αποτελέσματα που προέκυψαν από όλες τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν προκύπτει ότι η συγκεκριμένη επένδυση είναι συμφέρουσα για τους επενδυτές.

Είναι γεγονός ότι το συνολικό κόστος της επένδυσης είναι αρκετά μεγάλο, όμως μεγάλο μέρος αυτού καλύπτεται από τον αναπτυξιακό νόμο για τις περιφέρειες. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη εταιρεία δεν προκαλεί καμία απολύτως περιβαλλοντική επίπτωση.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και Αμοιβαία Κεφάλαια Ακινήτων

Οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΕΕΑΠ) και τα αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων αποτελούν δύο νέους θεσμούς στην Ελλάδα, εκ των οποίων ο πρώτος βρίσκεται σε φάση υλοποίησης και ο δεύτερος σε φάση διερεύνησης από τις εταιρείες του κλάδου. Η πρώτη νομοθετική πρόβλεψη ήρθε με το νόμο 2778/1999, τροποποιήθηκε με το νόμο 2892/2001 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε εκ νέου με τον νόμο 2992/2002, ο οποίος θέτει τη βάση για την πρακτική εφαρμογή του Ν.2778/1999. Εποπτεύουσα αρχή και για τα δύο είδη επιχειρήσεων είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία στα πλαίσια λειτουργίας των εν λόγω εταιρειών και της ρύθμισης διαφόρων θεμάτων, εξέδωσε τέσσερις σχετικές αποφάσεις. Οι αποφάσεις αυτές αφορούν το ελάχιστο ύψος του μετοχικού κεφαλαίου των Ανώνυμων ΕΕΑΠ (7/149/25-7-2002) και του αρχικού ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας (8/249/25-7-2002), που ορίζεται σε €9,35 εκατ. και για τα δύο, καθώς και το περιεχόμενο των ασφαλιστικών συμβολαίων των ακινήτων (7/259/19-12-2002) και της εξαμηνιαίας έκθεσης και της κατάστασης επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (8/259/19-12-2002).

Οι δύο αυτές μορφές εταιρειών αναφέρονται ως εταιρείες κλειστού τύπου (ΕΕΑΠ) και ανοικτού τύπου (αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων) και υποχρεούνται να εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Στις εταιρείες της πρώτης μορφής (ΕΕΑΠ), οι συναλλαγές των μετοχών δεν επηρεάζουν το κεφάλαιό τους, ενώ στις εταιρείες ανοικτού τύπου οι συναλλαγές στα μερίδιά τους μεταβάλλουν το ενεργητικό τους. Το χαρτοφυλάκιο της ΕΕΑΠ θα πρέπει να αποτιμάται ανά εξάμηνο από Ορκωτό Εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών. Η συγκεκριμένη αποτίμηση θα

αποτελεί τη βάση για τη σύνταξη της κατάστασης επενδύσεων που δημοσιεύει η εταιρία ανά εξάμηνο. Επίσης, τα ακίνητα που αγοράζει ή πουλάει η ΕΕΑΠ, θα πρέπει να αποτιμώνται προηγουμένως από τον Ορκωτό Εκτιμητή της εταιρίας, ενώ δε θα επιτρέπεται η απόκτηση/πώληση ακινήτου σε αξία μεγαλύτερη/μικρότερη από αυτή που αποτιμάται από τον Ορκωτό Εκτιμητή.

Βασικά στοιχεία της τελευταίας τροπολογίας του θεσμικού πλαισίου των ΑΕΕΠ, είναι ο ορισμός υποχρεωτικής περιόδου κτήσης των ακινήτων και η οριοθέτηση του ποσοστού της αξίας ακινήτου επί της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου. Ειδικότερα, «η αξία κάθε ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της εταιρίας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει κατά το χρόνο της απόκτησης το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της». Επίσης, δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου, στο οποίο έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα μηνών από την απόκτησή του. Επιπλέον, οι επενδύσεις σε εύκολα ρευστοποιήσιμες κινητές αξίες δε μπορούν να υπερβαίνουν το 10% του χαρτοφυλακίου.

Η σχετική νομοθεσία κρίνεται από τους φορείς του κλάδου ότι βρίσκεται στη σωστή κατεύθυνση, αφήνοντας παράλληλα και περιθώρια βελτίωσης που σχετίζονται με συγκεκριμένες περιπτώσεις. Τα φορολογικά πλεονεκτήματα που προσφέρει η συμμετοχή σε μια εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αξιολογούνται ως ελκυστικά. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η ειδική φορολόγησή τους σε ποσοστό 0,3% ετησίως επί της τρέχουσας αξίας των επενδύσεων για τις εταιρίες επενδύσεων, καθώς επίσης απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ακινήτων, από φόρο εισοδήματος στα ετήσια κέρδη και στα εισπραττόμενα ενοίκια, από το χαρτόσημο στα εισπραττόμενα ενοίκια, από το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας και από την υποχρέωση διενέργειας αποσβέσεων. Ένα τέτοιου είδους σχήμα, που το κόστος διαχείρισης είναι ελεγχόμενο και ο φόρος εισοδήματος σταθερός, οδηγεί σε σχετική επενδυτική προβλεψιμότητα και αμυντική επένδυση με υψηλότερη ρευστότητα από την άμεση επένδυση σε ακίνητα και χαμηλότερη απαίτηση σε κεφάλαια. Οι συνολικές αποδόσεις και ο σχετικός κίνδυνος μιας τέτοιας επένδυσης, τοποθετούνται υψηλότερα από τα κρατικά ομόλογα και χαμηλότερα από τις μετοχές.

Παρά τα πλεονεκτήματα των ΕΕΑΠ, ο θεσμός ακόμα βρίσκεται σε πολύ αρχικά στάδια. Σύμφωνα με παράγοντες του κλάδου, αυτό οφείλεται κυρίως στον χρόνο και την πολυπλοκότητα υλοποίησης των ΕΕΑΠ, καθώς δεν αποτελούν άμεση λύση αλλά προϋποθέτουν μακροχρόνιο αναπτυξιακό και οργανωτικό σχεδιασμό. Επίσης, λόγω της μεταβολής του φορολογικού πλαισίου στις συμβάσεις, οι εν λόγω τοποθετήσεις κεφαλαίων, σε αρκετές περιπτώσεις, αποτελούν επικρατέστερη λύση.

Από τις έξι (6) αιτήσεις που είχαν κατατεθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, για τη σύσταση εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στην παρούσα φάση έγκριση για σύσταση παραχωρήθηκε σε τρεις. Αρχικά εξασφάλισε έγκριση η εταιρεία «ALPHA Επαγγελματικών Ακινήτων ΑΕ», στην οποία συμμετείχε κατά 60% ο όμιλος ALPHA Bank και κατά 40% ο όμιλος της Ελληνικής Τεχνοδομικής. Όμως, το συγκεκριμένο σχήμα τελικά δεν δραστηριοποιήθηκε και η προαναφερθείσα εταιρεία τέθηκε σε εκκαθάριση. Στη συνέχεια, έγκριση έλαβε ο όμιλος Πειραιώς που μετέτρεψε την εταιρεία Antium ΑΕ σε «Πειραιώς ΕΕΑΠ». Από την πλευρά του δημοσίου, την πρώτη κίνηση για τη δημιουργία εταιρειών αυτής της μορφής πραγματοποίησε η Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου, συστήνοντας την «Επενδυτική Ακινήτων -ΚΕΔ ΑΕ». Στο σχήμα του δημοσίου συμμετέχει με ποσοστό 10% σε κινητές αξίες και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Βάσει και των υποχρεώσεων που απορρέουν από το νόμο, οι εταιρείες αναμένεται να εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 Οδηγός σχεδιασμού, εισαγωγής και χρήσης του συστήματος διαχείρισης ποιότητας στις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζονται ορισμένα ζητήματα που αφορούν την εισαγωγή και χρήση Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας (ΣΔΠ) σε οργανισμούς όπως η εταιρεία που εξετάζεται στην παρούσα διπλωματική εργασία, με μεγαλύτερη έμφαση στην πρακτική πλευρά του θέματος. Τα θέματα που τίγονται εδώ εφαρμόζονται βέβαια και σε άλλες κατηγορίες οργανισμών όπως είναι π.χ. μια δημόσια υπηρεσία, μια μονάδα υγείας, κλπ. Το μόνο σημείο που προσιδιάζει σε εταιρείες είναι οι

διάφοροι τίτλοι που χρησιμοποιούνται στα παραδείγματα (π.χ. αναφέρεται ο «διευθύνων σύμβουλος» που είναι καθαρά εταιρική θέση, ενώ στην περίπτωση μιας δημόσιας υπηρεσίας η αντίστοιχη θέση θα ήταν ο «γενικός διευθυντής»).

Όλα τα θέματα για τα Συστήματα Διαχείρισης Ποιότητας που συζητούνται εδώ είναι σαφώς εστιασμένα στις απαιτήσεις του προτύπου ISO 9001:2000.

2.2 Στάδια Ανάπτυξης & Εφαρμογής ενός ΣΔΠ

Για την ανάπτυξη και εφαρμογή Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας κατά τις απαιτήσεις του προτύπου ISO 9001:2000 ακολουθείται μια μεθοδολογία η οποία στην γενική περίπτωση περιλαμβάνει τα εξής διαδοχικά στάδια:

1. Διαγνωστική Μελέτη
2. Σχεδιασμός Συστήματος
3. Προετοιμασία Τεκμηρίωσης
4. Εφαρμογή Συστήματος
5. Επιθεώρηση Συστήματος
6. Πιστοποίηση Συστήματος

Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται τα στάδια της διαδικασίας αναλυτικότερα. Στον πίνακα περιλαμβάνεται η περιγραφή των δραστηριοτήτων σε κάθε στάδιο, ορισμένες συνοδευτικές ενέργειες που γίνονται κατά την Εφαρμογή του Συστήματος καθώς και τα μέρη που κατά κύριο λόγο είναι υπεύθυνα για την υλοποίηση του κάθε σταδίου.

Πίνακας 2.2: Στάδια ανάπτυξης και εφαρμογής του ΣΔΠ

α/α	Στάδια–Κύριες Ενέργειες	Συνοδευτικές ενέργειες	Υπεύθυνοι
1	Διαγνωστική Μελέτη <ul style="list-style-type: none"> Καθορισμός περιοχών διερεύνησης (βάση της οργανωτικής δομής της εταιρείας) Αποτύπωση δραστηριοτήτων Αποτύπωση της υπάρχουσας τυποποίησης-τεκμηρίωσης 		Διευθυντής Ποιότητας Εξωτερικός Σύμβουλος
2	Σχεδιασμός Συστήματος <ul style="list-style-type: none"> Καθορισμός των δραστηριοτήτων που θα ενταχθούν στο Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας Αρχική εκτίμηση των απαιτούμενων διαδικασιών ανά δραστηριότητα Προετοιμασία του καταλόγου Διαδικασιών 		Διευθυντής Ποιότητας Εξωτερικός Σύμβουλος Υπεύθυνοι Τμημάτων
3	Προετοιμασία Τεκμηρίωσης <ul style="list-style-type: none"> Συγγραφή του Εγχειριδίου Ποιότητας Συγγραφή της περιγραφής των διαδικασιών Συγγραφή των Οδηγιών Εργασίας Σχεδίαση των εντύπων του συστήματος 		Διευθυντής Ποιότητας Υπεύθυνοι Τμημάτων
4	Εφαρμογή Συστήματος <ul style="list-style-type: none"> Έναρξη εφαρμογής σε καθορισμένη ημερομηνία σε όλα τα τμήματα της εταιρείας, αφού πρώτα γίνει η ενημέρωση και η αρχική εκπαίδευση του προσωπικού Εφαρμογή των διαδικασιών Συμπλήρωση των κατάλληλων εντύπων και τήρηση των προβλεπόμενων αρχείων Δοκιμαστική λειτουργία για τρεις τουλάχιστον μήνες 	Εκπαίδευση προσωπικού Διορθωτικές Ενέργειες	Διευθυντής Ποιότητας Υπεύθυνοι Τμημάτων

5	<p>Επιθεώρηση Συστήματος</p> <ul style="list-style-type: none"> • Επιθεώρηση στις εγκαταστάσεις της εταιρείας, από ανεξάρτητο επιθεωρητή (ή ομάδα επιθεωρητών) προερχόμενο από τον φορέα πιστοποίησης που θα επιλεγεί. Στις περισσότερες των περιπτώσεων ολοκληρώνεται σε μια εργάσιμη ημέρα. Περιλαμβάνει την εξέταση των αρχείων και συνεντεύξεις με τους υπευθύνους των τμημάτων. Είναι δυνατόν να ορισθούν διορθωτικές ενέργειες που θα πρέπει να υλοποιήσει η εταιρεία σε συγκεκριμένες προθεσμίες, ώστε να καλυφθούν όλες οι απαιτήσεις του προτύπου ISO 9001:2000 		Επιθεωρητής από φορέα πιστοποίησης (ή ομάδα επιθεωρητών)
6	<p>Πιστοποίηση Συστήματος</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εφ' όσον κατά την επιθεώρηση αποδειχθεί ότι το Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας της εταιρείας καλύπτει τις απαιτήσεις του προτύπου ISO 9001:2000, ο φορέας πιστοποίησης εκδίδει το σχετικό πιστοποιητικό (certificate) και καταχωρεί την εταιρεία στον κατάλογο των πιστοποιημένων πελατών του. 		Φορέας πιστοποίησης

2.3 Παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη

Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι παράγοντες που θα πρέπει μια εταιρεία διαχείρισης ακινήτων να λάβει υπόψη κατά την ανάπτυξη και εφαρμογή του ΣΔΠ.

1. Αναγνώριση των στόχων προς επίτευξη (goals): τυπικά αυτό μπορεί να περιλαμβάνει την επιθυμία του οργανισμού να γίνει πιο αποδοτικός και επικερδής, να παράγει προϊόντα και υπηρεσίες που να ανταποκρίνονται συνεχώς στις απαιτήσεις των πελατών του και να επιτυγχάνει την πλήρη ικανοποίησή τους. Επιπλέον, να διατηρήσει και να αυξήσει το μερίδιο αγοράς του, να μειώσει τα κόστη και τις οφειλές του, να βελτιώσει την επικοινωνία και το ηθικό μέσα στην εταιρεία και γενικά να αυξήσει την εμπιστοσύνη για το σύστημα παραγωγής που ακολουθεί.

2. Αναγνώριση των προσδοκιών των συμφεροντούχων: ο οργανισμός θα πρέπει να αναγνωρίσει και να λαμβάνει συνεχώς υπόψη του τις προσδοκίες και τις απαιτήσεις των συμφεροντούχων του, δηλαδή των πελατών, των υπαλλήλων, των προμηθευτών, των μετόχων και της κοινωνίας.

3. Συλλογή πληροφοριών σχετικά με το προς εφαρμογή πρότυπο: ο οργανισμός θα πρέπει να αναζητήσει πληροφόρηση μέσα από έντυπο υλικό και το διαδύκτιο προκειμένου να συλλέξει τις απαραίτητες πληροφορίες σχετικά με το περιεχόμενο και τον τρόπο εφαρμογής του προτύπου.

4. Λόγος εφαρμογής του ISO 9001:2000 στο σύστημα διοίκησης του οργανισμού: ο οργανισμός θα πρέπει να αποφασίσει εάν θα θελήσει να πιστοποιηθεί κατά το πρότυπο ή απλά να εφαρμόσει τις απαιτήσεις για δικούς του λόγους.

5. Καθορισμός των διεργασιών που χρειάζονται για την παροχή του προϊόντος ή της υπηρεσίας στον πελάτη: μέσα από το κεφάλαιο του ISO 9001:2000 που αναφέρεται στην Πραγμάτωση Προϊόντος ο οργανισμός θα αποφασίσει εάν και πως οι σχετικές απαιτήσεις εφαρμόζονται στην περίπτωση του. Θα εξετάσει τις διεργασίες που σχετίζονται με τον πελάτη, το σχεδιασμό και ανάπτυξη του προϊόντος, τις προμήθειες, τις δραστηριότητες παραγωγής και τον έλεγχο εξοπλισμού παρακολούθησης / μετρήσεων.

2.4 Διατήρηση των ωφελειών και συνεχής βελτίωση

Οι περισσότεροι οργανισμοί αποκτούν μετρήσιμα οφέλη από την αρχή της υιοθέτησης του προτύπου, που οφείλονται ουσιαστικά στις βελτιώσεις που γίνονται στη δομή και την εσωτερική του λειτουργία. Τα οφέλη αυτά πρέπει να ενισχυθούν μέσα από αποτελεσματικές εσωτερικές επιθεωρήσεις ποιότητας και εκτιμήσεων της συνολικής απόδοσης του οργανισμού. Πρέπει να είναι κατανοητό ότι όπως όλα τα συστήματα έτσι και αυτό δεν παραμένει στατικό και μπορεί είτε να βελτιωθεί, είτε να γίνει λιγότερο αποτελεσματικό.

Όταν γίνει υιοθέτηση του ISO 9001:2000 ο οργανισμός θα πρέπει να αγωνίζεται συνεχώς για την ικανοποίηση των πελατών και τη διαρκή βελτίωση του Συστήματος

Ποιότητας. Η διαρκής βελτίωση είναι μια διαδικασία αύξησης της αποτελεσματικότητας του οργανισμού όσον αφορά στην εκπλήρωση της πολιτικής και των στόχων ποιότητας. Άλλωστε η ανάληψη δράσης για την εξασφάλιση της διαρκούς βελτίωσης αποτελεί και μία από τις απαιτήσεις του ίδιου του προτύπου. Πέρα από το ISO 9001:2000, το πρότυπο ISO 9004:2000 προσφέρει επιπλέον πληροφορίες για τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας των λειτουργιών του οργανισμού. Προτείνεται η συλλογή δεδομένων από πλήθος πηγών, εσωτερικών και εξωτερικών, προκειμένου να εκτιμηθεί η καταλληλότητα των γενικών στόχων του συστήματος ποιότητας. Η πληροφόρηση αυτή μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί και για τη βελτίωση της απόδοσης των διαδικασιών. Επιπλέον κάποιοι οργανισμοί μπορούν να διευρύνουν το Σύστημα Ποιότητας, διευρύνοντας το ISO 9001:2000 προκειμένου να συμπεριλαμβάνει και τις απαιτήσεις του ISO 14001:2004, σχετικά με τη Διαχείριση Ποιότητας Περιβάλλοντος. Η δομή και η οργάνωση των απαιτήσεων των δύο αυτών προτύπων έχουν σχεδιαστεί προκειμένου να είναι απόλυτα συμβατά

2.5 Η Διαδικασία της Πιστοποίησης

Η διαδικασία της πιστοποίησης αρχίζει αφού πρώτα αναπτυχθεί το Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας της εταιρείας, και συμπληρώσει μια δοκιμαστική περίοδο λειτουργίας διάρκειας τριών μηνών τουλάχιστον. Η διαδικασία περιλαμβάνει την Επιθεώρηση του συστήματος και την Πιστοποίηση και Καταχώρηση της εταιρείας.

Το κόστος της ανάπτυξης και εφαρμογής του Συστήματος Διοίκησης Ποιότητας κατά ISO 9001:2000 αναλύεται στις εξής συνιστώσες:

Α. Κόστος σχεδιασμού, ανάπτυξης, εγκατάστασης και πιστοποίησης

- Αμοιβές εξωτερικών συμβούλων
- Κόστος επιθεώρησης, πιστοποίησης και καταχώρησης από τον φορέα πιστοποίησης.

- Προμήθεια των απαιτούμενων προτύπων από τον ΕΛΟΤ ή online από τον οργανισμό ISO.
- Προμήθεια εξοπλισμού που τυχόν απαιτείται, ειδικά για την λειτουργία του Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας (π.χ. εξοπλισμός μετρήσεων, εφαρμογές λογισμικού διαχείρισης, κλπ)
- Κόστος απασχόλησης του προσωπικού για εκπαίδευση

B. Κόστος εφαρμογής μετά την πιστοποίηση

- Δαπάνες για την υλοποίηση των στόχων ποιότητας
- Κόστος επιπλέον απασχόλησης του προσωπικού για διατμηματική επικοινωνία, συμπλήρωση αναφορών, τήρηση αρχείων, κλπ σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας

Όλες οι παραπάνω δαπάνες θα πρέπει να νοηθούν σαν επένδυση επειδή κατά κανόνα, η εφαρμογή Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας βελτιώνει την εσωτερική λειτουργία της εταιρείας και αυξάνει την ανταγωνιστικότητά της. Άρα είναι λογικό να αναμένει κανείς την απόσβεση των παραπάνω δαπανών, λόγω π.χ. εξοικονόμησης πόρων από την βελτίωση της εσωτερικής λειτουργίας, αύξηση της κερδοφορίας από την προσέλκυση νέων πελατών σαν αποτέλεσμα της πιστοποίησης, κλπ.

2.6 Κρίσιμοι παράγοντες επιτυχίας

Η εφαρμογή ενός Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας είναι ένα σύνθετο εγχείρημα στο οποίο θα πρέπει να συμμετάσχει ενεργά το σύνολο των τμημάτων της εταιρείας. Η εφαρμογή του Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας θεωρείται επιτυχής όταν επιτυγχάνεται ο απώτερος σκοπός της δηλαδή:

Η ικανοποίηση των μεταβαλλόμενων απαιτήσεων των πελατών μέσω της συνεχούς βελτίωσης του τρόπου λειτουργίας.

Δεν είναι απαραίτητο αυτό να επιτευχθεί τέλεια από την πρώτη ημέρα της εφαρμογής. Θα πρέπει όμως το Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας να τείνει προς τον παραπάνω απώτερο στόχο σε βάθος χρόνου, μέσω των κύκλων βελτίωσης.

Κρίσιμοι παράγοντες για την επιτυχία του εγχειρήματος οι οποίοι θα πρέπει να ληφθούν σοβαρά υπ' όψιν, είναι οι εξής:

- Η Δέσμευση της Διοίκησης
- Η δημιουργία θετικής διάθεσης και εμπιστοσύνης
- Η αποδοχή και συμμετοχή όλου του προσωπικού

Ειδικότερα:

- Η Διοίκηση θα πρέπει να δώσει πρώτη το καλό παράδειγμα εφαρμόζοντας πιστά το Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας.
- Η Διοίκηση θα πρέπει από την αρχή να επιδείξει με έντονο και κατηγορηματικό τρόπο, σε όλους τους εμπλεκόμενους, την απόφασή της για την εγκατάσταση Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας.
- Η Διοίκηση θα πρέπει να εξασφαλίσει ότι η Πολιτική Ποιότητας είναι κατάλληλη για τον σκοπό της εταιρείας και ότι περιλαμβάνει την δέσμευση για συμμόρφωση με απαιτήσεις και για διαρκή βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης ποιότητας.
- Θα πρέπει κατά τον σχεδιασμό του συστήματος να επιδιώκεται η αρμονική συνεργασία των στελεχών της εταιρείας με τον εξωτερικό σύμβουλο, ώστε το Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας που θα αναπτυχθεί, να αντιπροσωπεύει το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα για την εταιρεία.
- Το Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας θα πρέπει να σχεδιασθεί ώστε να ανταποκρίνεται στις ειδικές συνθήκες της εταιρείας και να καλύπτει τις ιδιαίτερες ανάγκες της.
- Η τεκμηρίωση του Συστήματος Διαχείρισης Ποιότητας θα πρέπει να είναι κατάλληλα προσαρμοσμένη στις ανάγκες της εταιρείας δηλαδή, να καλύπτει

με επάρκεια τις λειτουργίες της εταιρείας, αλλά συγχρόνως να μην προκαλεί περιττή γραφειοκρατία ούτε να επιβαρύνει το προσωπικό με περιττές υποχρεώσεις.

- Θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη σημασία στην εκπαίδευση του προσωπικού και στην συναίνεση και εμπιστοσύνη όλων των εμπλεκομένων, έτσι ώστε να διευκολύνεται η ενεργός συμμετοχή τους. για την καλύτερη εφαρμογή και ανάπτυξη του συστήματος.
- Θα πρέπει να ενθαρρύνεται η προσπάθεια όλων των εργαζομένων για την συνεχή βελτίωση των λειτουργικών επιδόσεων (θέσπιση και επίτευξη στόχων για την ποιότητα).

2.7 Δυσκολίες εφαρμογής του προτύπου ISO 9001:2000 και τρόποι αντιμετώπισης

Κατά την εφαρμογή του προτύπου ISO 9001:2000 σε μια εταιρεία διαχείρισης ακινήτων αρκετές είναι ίσως οι δυσκολίες που μπορεί να εμφανιστούν. Οι σημαντικότερες από αυτές μπορεί να είναι:

- Προβλήματα λόγω του ανθρώπινου παράγοντα, π.χ. μη εκπαιδευμένο προσωπικό
- Αυξάνεται το κόστος υλοποίησης λόγω αυξημένων και επισταμένων ελέγχων (ποιότητα)
- Ανάλωση πολλών ανθρωποωρών για την διαχείριση του Συστήματος
- Η διαρκής επιμόρφωση βαίνει εις βάρος των καθημερινών εργασιών μερικές φορές (μύθος)
- Δεν υπάρχουν πρότυπα και προδιαγραφές για όλα τα προϊόντα και υλικά ή εφαρμόζονται "λανθασμένες" προδιαγραφές (ποιότητα)
- Δύσκολη ή ανύπαρκτη η στατιστική παρακολούθηση και επεξεργασία των δεδομένων που συγκεντρώνει η επιχείρηση
- "Κακές μέθοδοι ελέγχου" και έλλειψη μεθοδολογίας ελέγχου των διεργασιών υλοποίησης προϊόντος ή υπηρεσίας
- Δυσκολία προσδιορισμού μεθοδολογίας μέτρησης της επίδοσης
- Κακός προγραμματισμός εκ μέρους της επιχείρησης
- Μη σωστή αναγνώριση των αναγκών των πελατών

- Έλλειψη κουλτούρας ποιότητας
- Έλλειψη περιβαλλοντικής ευαισθησίας
- Πολλαπλή περιβαλλοντική νομοθεσία- αντιφατική/ αντικρουόμενη

Οι δυσκολίες αυτές μπορούν να αντιμετωπιστούν από τον οργανισμό και αυτός να οδηγηθεί στην αποτελεσματική εφαρμογή του προτύπου. Για να επιτευχθεί αυτό θα πρέπει να τηρούνται οι εξής προϋποθέσεις:

- Πρέπει να υπάρχει διαρκής υποστήριξη από την Διοίκηση
- Πρέπει να υπάρχει κάποια στοιχειώδη οργάνωση στην επιχείρηση
- Πρέπει να γίνει αποτελεσματική εκπαίδευση των στελεχών της επιχείρησης
- Συνέργια / συνεργασία κατά την διαμόρφωση αλλά και εφαρμογή των διαδικασιών του Συστήματος
- Θα πρέπει να θεσπιστούν κάποιοι αρκετά ρεαλιστικοί στόχοι και να παρακολουθούνται με τρόπο επαρκή τα αποτελέσματα
- Δεν θα πρέπει να εμπλακούν άπειρα στελέχη στην διαδικασία σχεδιασμού/ εφαρμογής του Συστήματος
- Θα πρέπει να διενεργούνται συχνές εσωτερικές επιθεωρήσεις
- Θα πρέπει, μέχρι την οριστική εφαρμογή του Συστήματος, να υπάρχει συνεχής επανασχεδιασμός των διαδικασιών του, όπου απαιτείται
- Μπορεί να χρησιμοποιηθεί η εμπειρία και γνώση τρίτων, που έχουν ήδη εφαρμόσει Σύστημα
- Θα πρέπει να γνωρίζει η επιχείρηση ότι το Σύστημα από μόνο του δεν λύνει όλα τα προβλήματα της επιχείρησης, είτε τα ποιοτικά είτε τα περιβαλλοντικά
- Θα πρέπει να καθοριστούν με σαφήνεια οι διεργασίες και να υπάρχει γενικότερα η λογική Σχεδιάζω- Υλοποιώ- Ελέγχω- Ενεργώ στο Σύστημα

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΒΙΒΛΙΑ

- Καρβούνης Σ., Οικονομοτεχνικές Μελέτες : Μεθοδολογία – Τεχνικές-Θεωρία, Εκδόσεις : Αθ. Σταμούλης, Αθήνα 2000.
- Παγώνης Ζεντέλης, Real Estate: Αξία – Εκτιμήσεις – Ανάπτυξη – Επενδύσεις – Διαχείριση, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2001
- Riley , 2001
- Τράπεζες και Οικονομία (Πότσιου & Ιωαννίδης 2006)

ΜΕΛΕΤΕΣ

- ICAP: Κλαδική Μελέτη- Real Estate, Δεκέμβριος 2004
- IOBE: Μελέτη Ιδρύματος Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών, 2005

ΠΗΓΕΣ

- Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (Ε.Σ.Υ.Ε.)
- Έρευνα δειγματοληψίας EFG Eurobank Ergasias
- Αποτελέσματα ψηφιακής πληροφορίας (ΤΕΕ 2005)
- Στατιστικά στοιχεία Οικονομικής Συγκυρίας, Τράπεζα της Ελλάδος