



ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΤΡΙΒΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Α.ΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ

ΜΕΛΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ: Π.ΛΟΥΚΑΚΗΣ

Α. ΚΑΡΑΓΑΝΗΣ

**Αγορά Ακινήτων, σύγχρονες μορφές αστικοποίησης. Η περίπτωση της
μητροπολιτικής περιοχής Αθήνας-Αττικής και Βερολίνου.**

ΙΩΑΝΝΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ

A.M.0814Δ001

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία αποτελεί τη Διδακτορική Διατριβή με θέμα **«Αγορά Ακινήτων, σύγχρονες μορφές αστικοποίησης. Η περίπτωση της μητροπολιτικής περιοχής Αθήνας-Αττικής και Βερολίνου»**.

του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου. Αποτελείται από επτά ενότητες στο πρώτο μέρος όπου γίνεται αναφορά στην ορολογία του Real Estate στην Ελλάδα, στην αστικοποίηση, στην Πράσινη Αξία και την ελληνική αγορά ακινήτων, στις μεθόδους και τα πρότυπα εκτίμησης αξίας των ακινήτων, στους παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων, στην περίπτωση της κτηματαγοράς του Βερολίνου της Γερμανίας και τέλος στην εκτίμηση των ακινήτων μέσω των ασαφών μεταβλητών. Στο πρώτο μέρος αναφερόμαστε στη δημιουργία ενός **καινοτόμου** μοντέλου εκτίμησης της ακίνητης περιουσίας με αναφορά τόσο σε εξωγενείς παράγοντες (ΑΕΠ, ανεργία, η σημασία της **ρευστότητας και της συρρίκνωσης του χρήματος**, τόσο από πλευράς επενδυτών όσο και των τραπεζών, προβλέψεις, περιβαλλοντικοί παράγοντες), όσο και σε ενδογενείς (δομικές μεταβλητές ή χαρακτηριστικά ακινήτων, φόροι επιβάρυνσης ακινήτων). Αφού γίνει αναφορά σε όλες, θα χρησιμοποιήσουμε την μέθοδο προεξόφλησης χρηματοροών (discounted cash flow method), η οποία έχει την αδυναμία του καθορισμού του επιτοκίου προεξόφλησης καθώς και την οριοθέτηση του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης, μετά το πέρας της περιόδου παρακράτησης. Πρακτικά σήμερα ο προσδιορισμός του επιτοκίου γίνεται με βάση τα δεκαετή ομόλογα της κάθε χώρας πλέον ενός risk premium που προστίθεται σε αυτό. Το ορίζεται και είναι στην ευχέρεια του εκάστοτε εκτιμητή.

Το δεύτερο μέρος, το συνθέτουν δύο ενότητες και αναφέρεται στις υπάρχουσες αναπλάσεις και στις εκτιμήσεις των ακινήτων και ιδιαίτερα σε μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις μονοκατοικιών στο Βερολίνο της Γερμανίας καθώς και στην υπάρχουσα κατάσταση των αναπλάσεων στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας καθώς και σε σχέδια μελλοντικών αναπλάσεων στην Αττική. Παρουσιάζονται στις κατηγορίες και είδη ανάπτυξης και παράλληλα εξετάζεται η εξέλιξη του Real Estate στην Αθήνα και στο Βερολίνο (παραγωγή του χώρου, οι όροι δόμησης, η μορφή των κτισμάτων και των blocks), γίνεται παρουσίαση της πόλης του Βερολίνου πριν και μετά την πτώση του τείχους, της ανάπτυξης του Ανατολικού Βερολίνου με την παρουσία πολλών Μουσείων, καθώς επίσης και της τριπλής παρουσίας της πόλης, ως Κρατίδιο - Περιφέρεια - Δήμος.

Επανερχόμενοι στην Αθήνα και Αττική θα δούμε ποιοι λαοί επενδύουν σήμερα στην Ελληνική Αγορά Ακινήτων και οι λόγοι που τους οδηγούν, ποιες Ελληνικές περιοχές προσελκύουν του Ξένους επενδυτές, ποιες είναι οι σημερινές τιμές και οι συντελεστές απόδοσης σε επενδύσεις, πόσο επηρεάζει τις επενδύσεις η έλλειψη Θεσμικού πλαισίου της χώρας.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι η Παγκόσμια Πολιτική κατάσταση (ειδικά στην Ευρώπη) σε συνδυασμό με την πολύ μεγάλη αξία του χρήματος, οδηγεί τους πάντες να θεωρούν ως επένδυση με κύριο στόχο τη μέγιστη απόδοση σε οποιαδήποτε μορφή τοποθέτησης στην Ακίνητη Περιουσία.

Μοναδική εξαίρεση σε αυτό αποτελεί η αγορά Ακινήτων η οποία πραγματοποιείται από κατοίκους Τρίτων Χωρών. Οι περισσότεροι από αυτούς ενδιαφέρονται για την απόκτηση για άδεια παραμονής στην Ευρώπη (πρόγραμμα *Golden Visa*) και για την επένδυση σε κατοικίες για βραχυχρόνια μίσθωση (περίπτωση ηλεκτρονικής πλατφόρμας '*Airbnb*')

Βασικός στόχος που τίθεται : Η εύρεση των μεταβλητών εκείνων που επηρεάζουν τα χαρακτηριστικά του ακινήτου όπως αναφέρθηκε παραπάνω, τόσο σε ενδογενείς, όσο και εξωγενείς παράγοντες για τον προσδιορισμό του **risk premium** και την πραγματοποίηση ενός **σύγχρονου καινοτόμου μοντέλου εκτίμησης ακινήτων**.

Οι στόχοι που τίθενται με την παρούσα μελέτη είναι:

- Η συγκέντρωση σε ένα σώμα των δημοφιλέστερων εργαλείων που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, προκειμένου να καθίσταται εύκολο στον αναγνώστη και στον κάθε ενδιαφερόμενο η πρόσβαση σε αυτά.
- Η κατανόηση της επίδραση της εφαρμογής ενεργειακών τεχνολογιών στις αξίες των ακινήτων, και η αξία του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης.
- Η ανάπτυξη των ωφελειών που προκύπτουν από την εφαρμογή ενεργειακών τεχνολογιών στα ακίνητα, τόσο σε μικροοικονομικό όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο.
- Η παρουσίαση των σύγχρονων τάσεων στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας ως επενδυτικό και αναπτυξιακό εργαλείο.
- Η αναφορά και ανάλυση στους τέσσερεις βασικούς οικονομικούς παράγοντες οι οποίοι οφείλουν να συνυπάρχουν σε μία ιδιοκτησία, δηλαδή την Χρησιμότητα, την Σπανιότητα, την Επιθυμία για κάλυψη αναγκών και την Αγοραστική δύναμη

Περίληψη

Στην παρούσα διπλωματική εργασία αναφερόμαστε στη δημιουργία ενός καινοτόμου μοντέλου εκτίμησης της ακίνητης περιουσίας με αναφορά τόσο σε εξωγενείς παράγοντες όσο και σε ενδογενείς και στην εκτίμηση των ακινήτων μέσω των ασαφών μεταβλητών. Γίνεται αναφορά στην ορολογία του Real Estate στην Ελλάδα, στην αστικοποίηση, στην Πράσινη Αξία και την ελληνική κτηματαγορά, στις μεθόδους και τα πρότυπα εκτίμησης αξίας των ακινήτων, στους παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων, στην περίπτωση της κτηματαγοράς του Βερολίνου της Γερμανίας. Επιπλέον παρουσιάζονται περιπτώσεις ανάπτυξης περιοχών τόσο στο Βερολίνο όσο και στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας και η επίδραση τους στις τιμές της αγοράς ακινήτων.

Λέξεις Κλειδιά

Αγορά Ακινήτων, αξία ακινήτων, εκτίμηση ακινήτων, αστικοποίηση, ανάπτυξη, μέθοδος εκτίμησης ακινήτων, Πράσινη Αξία, Αθήνα, Βερολίνο, Ασαφής Λογική, Ξένες Επενδύσεις, Χρυσή Βίζα

Abstract

On this thesis, we refer to the creation of an innovative real estate valuation model with reference to both external and endogenous factors and the estimation of real estate through unclear variables. An external reference is made to the terminology of Real Estate in Greece, to urbanization, to Green Value and the Greek real estate market, to property valuation methods and models, factors affecting real estate prices in the case of the Berlin real estate in Germany and in Athens Greece real estate market. In addition we present cases of redevelopment of areas both in Berlin and in the metropolitan area of Athens and and their impact on the prices of the property market.

Key Words

Real Estate, property value, property valuation, urbanization, regeneration, property valuation method, Green Value, Athens, Berlin, Fuzzy Logic, Foreign Investment, Golden Visa

Περιεχόμενα

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	2
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	13
Α ΜΕΡΟΣ.....	16
1 ΠΡΩΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	16
1.1 Η έννοια του ακινήτου	16
1.2 Αγροτεμάχιο	17
1.3 Οικόπεδο	17
1.4 Κληροτεμάχια.....	17
1.5 Ιδιωτικό δάσος η Ιδιωτική δασική έκταση.....	17
1.6 Περιοχές που ανήκουν σε δίκτυο Natura	17
1.7 Αξία Ακινήτων - Εμπορική Αξία.....	18
1.8 Αντικειμενική Αξία.....	18
1.9 Όροι Που Σχετίζονται Με τον Υπολογισμό Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτων - Φύλλο Υπολογισμού.....	19
1.10 Υπεραξία.....	19
1.10.1 Φόρος Υπεραξίας	20
1.11 Ζώνη	20
1.12 ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	21
1.13 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ.....	21
1.13.1 Κυριότητα (Πλήρης)	21
1.13.2 Συγκυριότητα	21
1.13.3 Προστασία της κυριότητας – Διεκδικητική και Αρνητική Αγωγή	21
1.14 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	21
1.15 Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)	22
1.16 Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.)	22
1.17 Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.).....	22
1.18 Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.).....	22
1.19 Συντελεστής Κάλυψης.....	23
1.20 Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ).	23
1.21 Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.).....	23

1.22	Πρόσοψη Ακινήτου	23
1.23	Επιφάνεια ακινήτου	23
1.23.1	Ημι-υ παϊθριοι Χώροι	24
1.23.2	Πυλωτή (pilotis)	24
1.24	ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ	24
	Αγοραπωλησία	24
1.25	ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	25
1.26	ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ	28
1.27	ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ	28
1.28	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	29
1.29	ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ	30
1.30	ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ	31
2	ΔΕΥΤΕΡΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	51
2.1	Η αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα	51
2.2	Τα χαρακτηριστικά της αστικοποίησης στις αρχές του 21ου αιώνα και το ζήτημα της μέτρησης της	52
2.3	Η τάση να εξαλειφθεί η κλασσική διχοτομία αστικού / αγροτικού χώρου	55
2.3.1	Αστυφιλία	60
2.3.2	Συνέπειες της αστικοποίησης	62
2.3.3	Κοινωνιολογικές προσεγγίσεις για την αστικοποίηση	66
2.4	Η τάση για επικράτηση πολυκεντρικών αστικών προτύπων	73
2.5	Διεθνής εμπειρία	80
2.6	Η έννοια της περιαστικοποίησης και ο ρόλος της στην σύγχρονη «αστική μετάβαση»: Από την πόλη στην αστική περιοχή	81
2.7	Το σύστημα της αντιπαροχής στην Ελλάδα	86
2.7.1	Γενικά	86
2.7.2	Η αντιπαροχή	87
3	ΤΡΙΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ - ΠΡΑΣΙΝΗ ΑΞΙΑ	89
3.1	Εισαγωγή	89
3.2	Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιριακού Τομέα (ΚΕΝΑΚ)	90
3.3	Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιριακού Τομέα (ΚΕΝΑΚ) 2017 και Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης	93
3.4	Κλιματικές Ζώνες στην Ελλάδα	95
3.5	ΠΡΑΣΙΝΑ ΚΤΙΡΙΑ	96
3.5.1	ΠΡΑΣΙΝΗ ΑΞΙΑ	97
3.5.2	Θεωρητική προσέγγιση	97

3.5.3	Εμπειρική προσέγγιση.....	101
3.5.4	Μέθοδοι εκτίμησης της προστιθέμενης αξίας	106
3.6	Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	108
3.6.1	Τα προβλήματα της Ελληνικής Κτηματαγοράς	112
3.6.2	Δείκτες Τιμών και Συναλλαγών Ακινήτων.....	115
3.6.3	Δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατά παλαιότητα και γεωγραφική περιοχή	116
3.6.4	Δείκτες συναλλαγών-εκτιμήσεων επί οικιστικών ακινήτων.....	117
3.6.5	Αποτελέσματα Έρευνας Κτηματομεσιτικών Γραφείων	118
3.7	ΕΛΛΑΔΑ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	120
3.8	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	122
4	ΤΕΤΑΡΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	123
4.1	Γενικά	123
4.1.1	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	126
4.1.2	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	127
4.1.3	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ.....	127
4.1.4	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	128
4.2	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	128
4.2.1	Επίπεδο Χώρας.....	129
4.2.2	Επίπεδο Πόλης	130
4.2.3	Επίπεδο Τμήματος Πόλης	131
4.2.4	Επίπεδο Ακινήτου.....	131
4.3	Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΣΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 132	
4.3.1	Περιβαλλοντικές Μεταβλητές.....	133
4.3.2	Αρνητικοί Περιβαλλοντικοί Παράγοντες	134
4.3.3	Υποδείγματα Εκτίμησης της Τιμής των Ακινήτων	135
4.4	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	138
5	ΠΕΜΠΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	139
5.1	Εκτίμηση Αξίας	139
5.2	Τιμή και Αξία (PRICE AND VALUE)	140
5.2.1	Πρότυπα Εκτίμησης Αξίας.....	140
5.3	Μέθοδοι Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων.....	141
5.3.1	Πρώτη κατηγορία μεθόδων εκτίμησης ακινήτων.....	145
5.3.2	Δεύτερη κατηγορία μεθόδων εκτίμησης ακινήτων	150

5.4	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	154
6	ΕΚΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ:ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ ΓΕΡΜΑΝΙΑΣ.....	155
6.1	Εισαγωγή	155
6.2	Ιδιαιτερότητες των επιχειρήσεων του real estate σε περιοχές με επενδύσεις.....	155
6.3	Η ακρίβεια των μακροπροθεσμων πραγματικών αποτιμήσεων των ακινήτων.....	160
6.3.1	Εισαγωγή	160
6.4	Συγκριτική Προσέγγιση των Πωλήσεων.....	162
6.5	Προσέγγιση Κόστους.....	166
6.6	Δεδομένα.....	168
6.7	ΕΜΠΕΙΡΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	170
6.7.1	Χαρακτηρισμός των δεδομένων της αγοράς	170
6.7.2	ARMA (Autoregressive moving average model)	172
6.7.3	Πρόβλεψη των τιμών και των τάσεων του κόστους.....	174
6.7.4	Σύγκριση προβλέψεων πωλήσεων και απόδοσης αξιών κόστους	176
7	ΕΒΔΟΜΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΑΣΑΦΕΙΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	187
7.1	Εισαγωγή	187
7.2	Ανασκόπηση της βιβλιογραφίας.....	188
7.3	Κλασικό και Ασαφές Σύνολο	192
7.4	Εκτίμηση τιμής ακινήτου και Ασαφής Λογική.....	196
7.5	Ασαφής λογική για να σχηματοποιήσει την ενσωμάτωση της εμπειρίας στις διαδικασίες εκτίμησης	197
7.6	Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της ασαφούς λογικής	199
7.7	Ασαφείς ελεγκτές	200
7.8	Εκτίμηση της αξίας των ακινήτων	203
7.9	Περιγραφή του συνόλου δεδομένων	204
7.10	Επεξεργασία Δεδομένων με το πρόγραμμα FIS:	208
7.11	Συμπεράσματα.....	210
Β'	ΜΕΡΟΣ.....	212
8	ΟΓΔΟΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΞΙΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	212
8.1	Αστική Ανάπλαση και Είδη Αναπλάσεων.....	212
8.2	Κατηγορίες Αστικών Αναπλάσεων	213
8.2.1	Οι ριζικές αναπλάσεις.....	216
8.2.2	Οι ήπιες αναπλάσεις	217

8.2.3	Θεσμικό πλαίσιο.....	218
8.2.3.1	Συνταγματικές ρυθμίσεις για τον Πολεοδομικό και Χωροταξικό σχεδιασμό	221
8.2.3.2	Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ZAA, Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»).....	222
8.2.3.3	Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ZEE, Ν.2508/1997, «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»).....	223
8.2.3.4	Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ZEK, Ν.1337/1983, «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»)	223
8.2.3.5	Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ZOE, Ν.1337/1983, «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»)	224
8.2.3.6	Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (Ν.1577/1985, Γ.Ο.Κ.).....	224
8.2.3.7	Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (άρθρο 12, Ν.1577/1985, ΓΟΚ).....	225
8.3	Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ	226
8.3.1	Ιστορική Εξέλιξη του Βερολίνου.....	227
8.3.2	Γενικά Χαρακτηριστικά του Βερολίνου μετά την πτώση του Τοίχους.....	228
8.3.3	Τα ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά της Πρωτεύουσας	230
8.3.4	Η Αγορά Ακινήτων σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Πόλης	232
8.3.5	Χωρικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός	232
8.3.6	Αναπλάσεις που ανέδειξαν το Βερολίνο	234
8.3.7	Σχεδιασμός γυρω από το τοίχος	238
8.3.8	Ανοικοδόμηση της Πρωτεύουσας.....	239
8.3.9	Χωρικός Σχεδιασμός και Κτηματαγορά.....	239
8.3.10	Ιδιοκτησιακό Καθεστώς	240
8.3.11	Η μετάβαση από την Δημόσια στην Ιδιωτική Ιδιοκτησία	241
8.3.12	Οικονομικά Χαρακτηριστικά της πόλης	246
8.3.13	Αναδιοργάνωση της πόλης πραγματοποιείται με αργούς ρυθμούς.....	247
8.3.14	Δυσκολίες και ευκαιρίες της Οικονομικής Ανάπτυξης	248
8.3.15	Ο ρόλος του Βερολίνου στην Γερμανία και στην Ε.Ε.	249
8.3.16	Χωρική Διάσταση της Οικονομικής δραστηριότητας του Βερολίνου.....	249
8.3.17	Η Οικονομική Ανάπτυξη και η Κτηματαγορά του Βερολίνου	251
8.3.18	Η Αγορά Ακινήτων σε σχέση με τα Κοινωνικά Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά	252
8.3.19	Συμπεράσματα για την περίπτωση του Βερολίνου	253
8.4	Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ	255
8.4.1	Εισαγωγή	255
8.4.2	Οι προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Αθήνας (1988).....	256
8.4.3	Το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας.....	257
8.4.4	Τα κύρια προβλήματα του Ιστορικού Κέντρου	258

8.5	Παραδείγματα αναπλάσεων στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας.....	259
8.5.1	Το παράδειγμα της Πλάκας.....	259
8.5.2	Το παράδειγμα της περιοχής Ψυρρή - Κουμουνδούρου.....	264
8.5.3	Το παράδειγμα του Μεταξουργείου.....	268
8.5.4	Το παράδειγμα του Εμπορικού Τριγώνου του κέντρου της Αθήνας.....	273
8.5.5	Το ιστορικό της υποβάθμιση του κέντρου της Αθήνας	290
8.5.6	Παραδείγματα πολεοδομικών επεμβάσεων- αναπλάσεων στον Μητροπολιτικό χώρο της Αθήνας.....	302
8.5.7	Συμπεράσματα.....	311
9	ΕΝΑΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΑ ΧΡΟΝΙΑ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ	314
9.1	Οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων	315
9.2	ΞΕΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ	319
9.2.1	Γενικά	319
9.2.2	Η περίπτωση της «βραχυχρόνιας μίσθωσης» μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας π.χ. 'Airbnb'»	323
9.2.3	Το πρόγραμμα Golden Visa	326
10	ΕΠΙΛΟΓΟΣ- ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	333
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΠΗΓΕΣ	338

Κατάλογος Σχημάτων

2.1: Το μοντέλο των προτύπων του lifestyle σε συσχέτιση με το οικιστικό περιβάλλον.....	56
2.2: Τυπολογία των σχέσεων μεταξύ του 'χώρου των τόπων' και του 'χώρου των ροών'	59
2.3: Σχηματική μορφή του «αστικού αρχιπελάγους».....	78
2.4: Πλέγμα των καθοριστικών παραγόντων που επιδρούν στους τομείς της περιαστικοποίησης (ελεγχος για αλλαγή).....	84
3.1. Σχηματική απεικόνιση των κλιματικών ζωνών της ελληνικής επικράτειας.....	96
6.1 : Τιμές κατοικιών σταθερής ποιότητας και δείκτες του κόστους της γης, και δείκτες κόστους κατασκευής για μονοκατοικίες στο Βερολίνο, 1980Q1-2007Q2. Οι σειρές έχουν κανονικοποιηθεί με βάση το 100 το 1980Q1.....	172

6.2: Πλήρες δείγμα του δείκτη τιμών και των προβλέψεων για την περίοδο 2002Q3-2007Q2 (δεξιά από την κάθετη διακεκομμένη γραμμή) με βάση τις πληροφορίες μέχρι το 2002Q2. Η πρόβλεψη με βάση τις συγκριτικές τιμές πωλήσεων (FS) βασίζεται στο μοντέλο χρονοσειρών για το δείκτη τιμών. Το προβλεπόμενο κόστος (FC) είναι ένας σταθμισμένος μέσος όρος του κόστους γης και των δεικτών του κόστους κατασκευής.....	173
6.3: Η πυκνότητα του πυρήνα υπολογίζεται για την εκτίμηση αποτίμησης των σφαλμάτων του κόστους διανομής και της σύγκρισης στις τιμές των πωλήσεων. Ο χρονικός ορίζοντας των προβλέψεων είναι 2 χρόνια. Οι διακεκομμένες γραμμές αντιστοιχούν στο 95% του διαστήματος εμπιστοσύνης.....	176
6.4 Η πυκνότητα του πυρήνα υπολογίζεται για την εκτίμηση αποτίμησης των σφαλμάτων του κόστους διανομής και της σύγκρισης στις τιμές των πωλήσεων. Ο χρονικός ορίζοντας των προβλέψεων είναι 5 χρόνια. Οι διακεκομμένες γραμμές αντιστοιχούν στο 95% του διαστήματος εμπιστοσύνης.....	186
7.1: Διάφοροι γενικοί τύποι Ασαφών Συνόλων.....	195
7.2: Γραφική σύγκριση κλασικού συνόλου $A = \{3,4,5,6,7\}$:Συνήθη στην πράξη, ασαφή σύνολα: Τριγωνικό $\Gamma =$ περίπου 4	196
7.3: Χαρακτηριστικό διάγραμμα ροής του ασαφούς συμπερασμού.....	201
7.4: Principal Components Analysis in Each Flat	207
7.5: Παραδείγματα αποτελεσμάτων με επεξεργασία δεδομένων με το πρόγραμμα FIS.....	208-210
8.1 Πληθυσμιακή εξέλιξη της Αττικής και του Δήμου Αθηναίων 1951-2001.....	291
8.2: Ποσοστιαία σύνθεση του πληθυσμού του Δήμου Αθηναίων και του συνόλου της μητροπολιτικής περιοχής με ελληνική και ξένη υπηκοότητα (2001).....	292
8.3: Μεταβολή του ποσοστού βασικών κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών στον ενεργόπληθυσμό (1961-2001).....	295

Κατάλογος Πινάκων

3.1: Κατηγορίες ενεργειακής απόδοσης κτηρίων.....	94
3.2: Διαχωρισμός της ελληνικής επικράτειας σε κλιματικές ζώνες κατά νομούς.....	95
3.3: Επιδόσεις Πράσινων Κτιρίων.....	101
3.4: Πλεονεκτήματα διάφορων κατηγοριών Πράσινων Κτιρίων.....	102-103
6. 1. Η χρονική δομή της πρόβλεψης.....	164
6.2: Συνοπτικά στατιστικά στοιχεία για συναλλαγές μονοκατοικιών στο Βερολίνο μεταξύ 2000Q1 και 2007Q2.....	169-170

6.3: Προδιαγραφές του μοντέλου χρονοσειρών εφαρμόζονται σε τρεις διαφορετικούς δείκτες. Η μεταβλητότητα, ο συντελεστής προσδιορισμού, και οι Q-στατιστικές εφαρμόζονται σε όλο το δείγμα με τα δεδομένα από 1980Q1 και 2007Q2.....	173-174
6.4: Απόδοση των πωλήσεων και σύγκριση των τιμών του κόστους κατά τη διάρκεια διαφορετικών ετήσιων προβλέψεων. Συνοπτικά στατιστικά στοιχεία της αποτίμησης λαθών για συναλλαγές μεταξύ 2000:1 έως 2007:2.....	179-180
6.5: Δοκιμές για την σχετική αποτίμηση της απόδοσης του κόστους και των αποτιμήσεων των συγκρίσεων των πωλήσεων για όλους τους χρονικούς ορίζοντες της πρόβλεψης.....	182-183
7.1: Σύνολο δεδομένων δείγματος.....	206-207
8.1: Δημοτικά Διαμερίσματα του Βερολίνου.....	229-230
8.1: Ποσοστιαία κατανομή επιλεγμένων κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών ανά κοινωνικό τύπο περιοχής κατοικίας (1971 και 1991).....	294

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Αστική Ανάπτυξη και Διαχείριση εξαρτώνται σήμερα, όχι μόνο από τοπικούς και εθνικούς παράγοντες, αλλά και από δυνάμεις που εκπορεύονται από το παγκόσμιο περιβάλλον.

Ήδη από την τελευταία δεκαετία του εικοστού αιώνα, είναι περισσότερο παρά ποτέ αισθητές οι επιπτώσεις μιας νέας πραγματικότητας που αφορά το συνεχώς αυξανόμενο ρόλο των παγκοσμιοποιημένων χρηματοοικονομικών μηχανισμών στην ανάπτυξη και διαχείριση του χώρου και ιδιαίτερα των αστικών περιοχών (Badie-1995, Budd-1995, Nil Uzun-2007, Kempen-2007).

Οι σύγχρονες πόλεις, έχοντας την ανάγκη των διεθνών κεφαλαίων, προσπαθούν να τα προσελκύσουν με πολλούς τρόπους και επιδιώκουν να ικανοποιήσουν τον αυξανόμενο ρόλο που αξιώνουν όχι μόνο τα τοπικά, αλλά γενικότερα όλα τα επενδυτικά συμφέροντα (Taşan-Kok και Weesep, 2007), που πραγματώνονται σε μεγάλο βαθμό μέσω επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (JLL, 2003, 2003).

Οι μηχανισμοί της παγκοσμιοποιημένης αγοράς ακινήτων δε λαμβάνονται επαρκώς υπόψη στο σχεδιασμό των δημόσιων πολιτικών, καθώς και ότι η επενδυτική λογική επικρατεί όλο και πιο συχνά εκείνης του μακροπρόθεσμου δημόσιου συμφέροντος (Adams, 1994), το οποίο πλέον, μάλλον δύσκολα μπορεί να προσδιορισθεί με σαφήνεια.

Τα τελευταία χρόνια οι αστικές πολιτικές τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο, επικεντρώνονται στην αστική αναγέννηση και στον έλεγχο της εξάπλωσης των πόλεων. Η ανάλυση και εκτίμηση των πραγματικών αξιών των ακινήτων και η κατανόηση των εξελίξεων στην αγορά τους, προϋποθέτουν τη γνώση των χαρακτηριστικών και του τρόπου επίδρασης τους στην εκτίμηση της αξίας τους. Η εκτίμηση της πραγματικής αξίας ενός ακινήτου είναι μια πολύπλοκη διαδικασία η οποία απαιτεί γνώση, τεχνογνωσία, εμπειρία και κατάλληλα εργαλεία για την επιτυχή και ακριβή προσέγγιση της. Υπάρχουν πολλές μεταβλητές που μπορούν να περιγράψουν το μοντέλο εκτίμησης τιμών ακινήτων. Τα δεδομένα μπορούν να χωρισθούν σε δύο μεγάλες κατηγορίες τα χρονικά και τα χωρικά .

- Τα χρονικά δεδομένα οργανώνονται σε μονάδες του χρόνου όπως ημερήσια, μηνιαία τριμηνιαία και ετήσια δεδομένα .

- Τα χωρικά δεδομένα ταξινομούνται και παρουσιάζονται σαν πληροφορίες ανά δήμο, κοινότητα, περιοχή, πόλη ή χώρα.

Ωστόσο οι συνεχώς αυξανόμενες ικανότητες των πληροφοριακών συστημάτων (Geographic Information Systems G.I.S., fuzzy sets) βοηθούν στην διαχώριση – ταξινόμηση δεδομένων έχοντας ακριβείς χρονικές και χωρικές αναφορές. Για παράδειγμα, η αυτοματοποίηση των δεδομένων των σημείων των αγορών από διαφορετικούς χώρους δίνει μια σαφή εικόνα (αναγνώριση) στο χώρο και στον χρόνο. Η συνεχώς αυξανόμενη συγκέντρωση πολλών δεδομένων που περιέχουν σημαντικές χωρικές και χρονικές λεπτομέρειες αυξάνουν την ανάγκη για την παραγωγή προβλέψεων - εκτιμήσεων των δεδομένων αυτών. Επιπλέον τέτοια δεδομένα αυξάνουν την δημιουργία υπολογιστικών και εννοιολογικών θεμάτων για το πως θα μοντελοποιηθεί η εξάρτηση (σχέση) των χωρικών και χρονικών δεδομένων .Οι τιμές των ακινήτων δίνουν ένα παράδειγμα τέτοιου τύπου δεδομένων . Σε κάθε πώληση ακινήτου καταγράφεται η μέρα, ο μήνας και το έτος της συναλλαγής . Με γνώση την διεύθυνση του ακινήτου και μέσω των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών μπορούμε να έχουμε τις αντίστοιχες συντεταγμένες της θέσης του ακινήτου. Έτσι συνδυάζουμε τα γεωγραφικά (χωρικά) με τα χρονικά δεδομένα.

Το πρώτο μέρος της εργασίας χωρίζεται στις επτά παρακάτω ενότητες:

- Στην πρώτη γίνεται προσέγγιση στις βασικές έννοιες των όρων που χρησιμοποιούνται στην κτηματαγορά.
- Στην δεύτερη γίνεται αναφορά στα βασικά χαρακτηριστικά, τις τάσεις, τις συνέπειες και τις κοινωνιολογικές προσεγγίσεις του φαινομένου της αστικοποίησης.
- Στην τρίτη εισάγεται ο παράγων «Πράσινη Αξία». Παρουσιάζονται οι λόγοι για τους οποίους πραγματοποιείται αυτή η εισαγωγή, η μεταβολή των δεδομένων προσφοράς και ζήτησης στο διαφοροποιημένο πλέον περιβάλλον της κτηματαγοράς, τα οφέλη που προκύπτουν και γίνεται προσπάθεια ενσωμάτωσης του εν λόγω χαρακτηριστικού στις μεθόδους εκτίμησης αξιών των ακινήτων. Παρουσιάζονται συμπεράσματα από την μελέτη των νέων δεδομένων στον τρόπο που προσεγγίζονται τα ακίνητα σε όλο τον κύκλο ζωής τους, σε σχέση με το περιβάλλον, τα οικονομικά δεδομένα, όπως και σκέψεις για την αξιοποίηση και εφαρμογή νέων προωθημένων τεχνολογιών σε νέα επενδυτικά σχέδια, τα οποία θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως μοχλός επανεκκίνησης και αναζωογόνησης της ελληνικής οικονομίας, καθώς και οι κίνδυνοι που θα παρουσιαστούν στην οικονομία λόγω της κλιματικής αλλαγής. Στο τέλος της ενότητας αναφερόμαστε στην ελληνική

αγορά ακινήτων καθώς και στους δείκτες τιμών και συναλλαγών επί οικιστικών ακινήτων, όπως έχουν δοθεί από την Τράπεζα της Ελλάδος,

- Στην τέταρτη ενότητα αναφερόμαστε στους λόγους για τους οποίους είναι απαραίτητη και χρήσιμη η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου, τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου καθώς και την επίδραση των περιβαλλοντικών παραγόντων. Τέλος γίνεται μια γενική αναφορά στις μεθόδους εκτίμησης ακινήτων.
- Στη πέμπτη ενότητα της εργασίας, αναλύονται οι πιο διαδεδομένες μέθοδοι εκτίμησης αξίας ακινήτων
- Στη έκτη ενότητα γίνεται αναφορά στην εκτίμηση ακίνητης περιουσίας στην περίπτωση του Βερολίνου.
- Στην έβδομη ενότητα παρουσιάζονται οι ασαφείς μεταβλητές στην εκτίμηση των τιμών των ακινήτων.

Το δεύτερο μέρος της εργασίας χωρίζεται στις δύο παρακάτω ενότητες:

- Στην όγδοη ενότητα γίνεται αναφορά στην Αστική Ανάπλαση, τις κατηγορίες που υπάρχουν και στις δύο μελέτες περιπτώσεων της πόλης του Βερολίνου και της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας.
- Στην ένατη ενότητα παρουσιάζεται η ελληνική κτηματαγορά στα χρόνια της κρίσης έως σήμερα και γίνεται αναφορά στις επίδραση των ξένων επενδύσεων στην κτηματαγορά.

Α ΜΕΡΟΣ

1 ΠΡΩΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

1.1 Η έννοια του ακινήτου

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, ακίνητο πράγμα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη (αρθ 948 Α.Κ.)

Συστατικό μέρος του ακινήτου είναι εκείνο που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου (συστατικού) ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού του και δεν μπορεί να αποτελέσει ξεχωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος (αρθ.953 ΑΚ). Συστατικά ενός ακινήτου (αρθρο 954 ΑΚ) μπορεί να είναι:

- α Τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα
- β. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχόνται με το έδαφος
- γ. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή
- δ. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευθούν.

Με τη λέξη ακίνητο μπορεί να εννοούμε και το αδόμητο οικόπεδο, το αγροτεμάχιο, το οικόπεδο με τα κτίσματά του, μία μονοκατοικία με το οικόπεδό της, μια πολυκατοικία αλλά και ένα διαμέρισμα, μια αποθήκη, μια στεγασμένη θέση στάθμευσης, έναν επαγγελματικό χώρο, ένα βιομηχανικό κτίριο κλπ. Το ακίνητο αποτελεί περιουσιακό στοιχείο και η νόμιμη κατοχή του είναι δικαίωμα συνταγματικά κατοχυρωμένο και προστατευόμενο από την πολιτεία μέσω των νόμων της. Το ακίνητο εμπεριέχει όλους τους συντελεστές παραγωγής, δηλαδή έδαφος, εργασία, κεφάλαιο και επιχειρηματικότητα, επομένως ο οικονομικός ορισμός του μπορεί να εκφραστεί από την παρακάτω σχέση: Ακίνητο = Έδαφος + Εργασία+ Κεφάλαιο + Επιχειρηματικότητα

1.2 Αγροτεμάχιο

Γεωτεμάχιο ή γήπεδο που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

1.3 Οικόπεδο

Είναι κάθε γεωτεμάχιο ή γήπεδο που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλεως ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

1.4 Κληροτεμάχια

Γεωτεμάχια που προήλθαν από παραχώρηση κυρίως δημοσίων εκτάσεων που έγινε εδώ και δεκαετίες από το κράτος σε αγρότες, αποκλειστικά για γεωργική χρήση και εκμετάλλευση (δηλ. δεν επιτρεπόταν η δόμηση σε αυτά), με την έκδοση σχετικών παραχωρητηρίων γεωργικής χρήσης και εκμετάλλευσης.

Σύμφωνα με νέα ρύθμιση του Υπουργείου Περιβάλλοντος εντάσσονται πλέον κανονικά στους κανόνες της εκτός σχεδίου δόμησης και τους ειδικούς όρους δόμησης που ισχύουν ανά περιοχή, δηλ. εξομοιώνονται πολεοδομικά με τα εκτός σχεδίου γήπεδα.

1.5 Ιδιωτικό δάσος η Ιδιωτική δασική έκταση

Δάσος ή δασική έκταση που δεν ανήκει ιδιοκτησιακά στο Δημόσιο, αλλά σε ιδιώτη, εφόσον αυτό προκύπτει από σειρά νόμιμων τίτλων κτήσεως. Αποτελούν περίπου το 1/3 του συνόλου των δασικών εκτάσεων της χώρας. Απαγορεύεται σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, η μεταβολή του προορισμού τους και για τη μεταβίβασή τους είναι απαραίτητο να εκδοθεί από τη Δασική αρχή πιστοποιητικό ακαΐας (αρθ 35 Ν. 998/1979) δηλαδή να βεβαιώνεται ότι η έκταση δεν κάηκε την τελευταία 30ετία.

1.6 Περιοχές που ανήκουν σε δίκτυο Natura

Σύμφωνα με οδηγία της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε εκτέλεση της οποίας εκδόθηκε η υ.α. 33318/1998 για τον καθορισμό μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και της άγριας χλωρίδας και πανίδας, έχει καταρτισθεί ένας εθνικός κατάλογος περιοχών (μέχρι την κατάρτιση του κοινοτικού καταλόγου) όπου έχει προταθεί και περιλαμβάνει το 19% της χώρας. Στις περιοχές αυτές που απολαύουν προστασίας, δεν

υπάρχει ενιαίος κατάλογος δράσεων και δραστηριοτήτων που απαγορεύονται, όλα εξαρτώνται από τη συγκεκριμένη μελέτη που έχει γίνει για την κάθε περιοχή. Το πνεύμα της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι ότι το δίκτυο δύναται να συνυπάρξει με την ανθρώπινη δραστηριότητα και την οικονομική πρόοδο της περιοχής.

1.7 Αξία Ακινήτων - Εμπορική Αξία

Είναι η τιμή στην οποία θα μπορούσε να πουληθεί ένα ακίνητο με ιδιωτικό συμβόλαιο, ανάμεσα σε συμβαλλόμενους (πωλητή και αγοραστή) που ενεργούν σύμφωνα με τους κανόνες της ελεύθερης προσφοράς και ζήτησης της αγοράς, με δεδομένο ότι το ακίνητο προσφέρεται ανοιχτά στην αγορά προς πώληση, σε χρονικό διάστημα που οι συνθήκες της αγοράς επιτρέπουν μια κανονική εκποίηση και ότι υπάρχει κανονικό χρονικό περιθώριο για τη διαπραγμάτευση της τιμής πώλησης. Για να γίνει εκτίμηση της εμπορικής αξίας ενός ακινήτου είναι απαραίτητη η αξιολόγηση από τον ειδικό, τόσο των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του (θέση, θέα, παλαιότητα κλπ.) όσο και της πολεοδομικής και νομικής κατάστασης ή δεσμεύσεων του ακινήτου.

1.8 Αντικειμενική Αξία

Αξία ενός ακινήτου όπως αυτή προκύπτει σύμφωνα με τιμές και κριτήρια που έχουν καθορισθεί λεπτομερώς ανά περιοχή από το Υπουργείο Οικονομικών και δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και ισχύουν από τη δημοσίευσή τους για αόριστο χρονικό διάστημα μέχρι τη δημοσίευση νέων επικαιροποιημένων τιμών. Για πρώτη φορά εφαρμόστηκαν αντικειμενικές αξίες για υπολογισμό της αξίας ακινήτων εντός σχεδίου πόλεως το έτος 1983, ενώ για εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα η πρώτη εφαρμογή ήταν το έτος 1999.

Αυτή προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της τιμής εκκίνησης της αξίας ενός ακινήτου ανάλογα με το είδος του (Τιμή Ζώνης –Τ.Ζ. για κτίσμα, Τιμή Οικοπέδου –Τ.Ο. για οικόπεδο, Αρχική Βασική Αξία- Α.Β.Α. για αγροτεμάχιο κ.ο.κ) με συντελεστές προκαθορισμένους από το Υπουργείο Οικονομικών, οι οποίοι αφορούν ειδικότερα στοιχεία του ακινήτου, π.χ. συντελεστής ορόφου, επιφανείας, εμπορικότητας, παλαιότητας, στάδιο αποπεράτωσης για ημιτελή κτίσματα κ.λ.π.

1.9 Όροι Που Σχετίζονται Με τον Υπολογισμό Αντικειμενικής Αξίας Ακινήτων - Φύλλο Υπολογισμού

Είναι προκαθορισμένης μορφής από το Υπουργείο Οικονομικών έντυπα για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, ανάλογα με το είδος του. Δηλαδή υπάρχει φύλλο υπολογισμού αξίας διαμερίσματος, αποθήκης, οικοπέδου, θέσης στάθμευσης, αγροτεμαχίου, ειδικών κτιρίων (ξενοδοχείων, βιομηχανικών κτιρίων κλπ.)

Κριτήριο Βάθους

Συντελεστής που μειώνει την αξία ενός οικοπέδου σε περίπτωση που έχει μικρή πρόσοψη.

Αρχική Βασική Αξία (Αβα) Αγροτεμαχίου

Είναι η γενική τιμή αφετηρίας υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ανά τετρ. μέτρο αγροτεμαχίου μιας περιφέρειας, που ισχύει για τα ακίνητα όλης της έκτασης της περιφέρειας, εφόσον δεν έχουν καθορισθεί ειδικότερες καθορισμένες περιοχές όπου ισχύουν άλλες ακριβότερες τιμές (ΕΒΑ).

Ειδική Βασική Αξία (ΕΒΑ) Αγροτεμαχίου

Είναι μια ειδικότερη (ακριβότερη από την ΑΒΑ) τιμή αφετηρίας υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ανά τετρ. μέτρο αγροτεμαχίου, που ορίζεται από το υπουργείο οικονομικών για καθορισμένες τοπικά περιοχές της περιφέρειας ή γιατί υπάρχουν άλλοι λόγοι (απόσταση μέχρι 800 μ. από τη θάλασσα κλπ.)

Συντελεστή συνιδιοκτησίας

Συντελεστής που μειώνει την αντικειμενική αξία ακινήτου κατά 10% σε περίπτωση που ανήκει σε περισσότερους του ενός ιδιοκτήτες.

1.10 Υπεραξία

Ο όρος υπεραξία αναφέρεται στην αύξηση της οικονομικής αξίας ενός ακινήτου για μια δεδομένη χρονική στιγμή σε σχέση με την αξία που είχε κατά τον χρόνο κτήσης του, πράγμα που δημιουργεί για την πολιτεία αντικείμενο φορολογητέας ύλης στο πρόσωπο του πωλητού και στην περίπτωση πωλήσεως του ακινήτου.

1.10.1 Φόρος Υπεραξίας

Το ποσόν του οφειλομένου από τον πωλητή φόρου υπεραξίας προκύπτει ως συγκεκριμένο καθορισμένο από το νόμο ποσοστό, στη διαφορά της αξίας των τιμών κτήσης και πώλησης του ακινήτου, αφού αφαιρεθούν οι πληθωριστικές αναπροσαρμογές που ισχύουν για το διάστημα μεταξύ αγοράς και πώλησης.

1.11 Ζώνη

Τμήμα Δήμου ή Δημοτικού Διαμερίσματος ή Οικισμού το οποίο σύμφωνα με τους πίνακες τιμών υπολογισμού αντικειμενικής αξίας του Υπουργείου Οικονομικών, έχει ενιαία τιμή (Τ.Ζ. - Τιμή Ζώνης).

Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.)

Τιμή αφετηρίας υπολογισμού της αξίας ακινήτου σύμφωνα με το αντικειμενικό σύστημα του Υπουργείου Οικονομικών, την οποία έχει κάθε ακίνητο που βρίσκεται στην ίδια ζώνη και αναφέρεται σε αξία οικοπέδου και κτίσματος ανά τετραγωνικό μέτρο (μ²) επιφάνειας, καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής, με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο και με Συντελεστή Εμπορικότητας ίσο με τη μονάδα.

Εντός και Εκτός Ζώνης

Αφορά ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως αλλά εντός ή εκτός ΖΩΝΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ (ΖΟΕ). Στα ακίνητα που βρίσκονται εντός ΖΟΕ ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης ενώ σε αυτά που βρίσκονται εκτός ΖΟΕ ισχύουν οι γενικοί όροι δόμησης.

Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

Οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) αποτελούν θεσμό που δημιουργήθηκε από το άρθρο 29 του Ν.1337/1983 ως προσωρινά υποκατάστατα του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού. Καθορίζονται συγκεκριμένα μόνον με την έκδοση σχετικών προεδρικών διαταγμάτων, με τα οποία ορίζονται οι πόλεις ή οι οικισμοί γύρω από τα εγκεκριμένα όρια των οποίων καθορίζονται ΖΟΕ και αναφέρονται οι όροι και περιορισμοί χρήσης γης, το όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση γης και ειδικοί όροι δόμησης. Η δυνατότητα αυτή (καθορισμού ΖΟΕ) στην πράξη δεν αξιοποιήθηκε ιδιαίτερα και ήδη έχει ατονήσει.

1.12 ΠΡΑΞΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Ορος που δημιουργήθηκε με το Ν.1337/1983 και είναι η διοικητική πράξη με την οποία γίνεται η υλοποίηση- εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης ένταξης περιοχής στο σχέδιο πόλεως, ώστε να γίνει πλήρης καθορισμός όλων των ιδιοκτησιών που έχουν καταστεί άρτιες και οικοδομήσιμες και να έχουν καθορισθεί και οι κοινόχρηστοι χώροι της περιοχής. Μπορεί να περιλαμβάνει ολόκληρη την έκταση της πολεοδομικής μελέτης ή τμήμα της. Συνοδεύεται από κτηματογραφικό διάγραμμα εφαρμογής και κτηματολογικό πίνακα εφαρμογής, στα οποία αναφέρεται για κάθε ιδιοκτησία, το εμβαδόν της, στοιχεία των ιδιοκτητών της και ποσοστό συμμετοχής τους στην ιδιοκτησία, το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα, τμήμα που αφαιρείται για εισφορά γης και το απομένον τμήμα.

1.13 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Τα εμπράγματα δικαιώματα είναι οι νομικές μορφές εξουσίας του ανθρώπου επί των κινητών ή ακινήτων περιουσιακών πραγμάτων, δηλαδή τα δικαιώματα που κατά τον αστικό κώδικα (Α.Κ. 973) παρέχουν εξουσία άμεση και κατά παντός επί του πράγματος. Εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.

1.13.1 Κυριότητα (Πλήρης)

Είναι η άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο ακίνητο.

1.13.2 Συγκυριότητα

Όταν η (πλήρης) κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερα του ενός άτομα κατ' ιδανικά μερίδια (εξ αδιαίρετου).

1.13.3 Προστασία της κυριότητας – Διεκδικητική και Αρνητική Αγωγή

Το σημαντικότερο μέσο ένδικης προστασίας της κυριότητας, όπως προβλέπεται στον Α.Κ. είναι η αγωγή. Σε περίπτωση που ο κύριος ακινήτου απαιτεί από το νομέα ή τον κάτοχο την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση του πράγματος. (Διεκδικητική αγωγή - Άρθρο 1094 Α.Κ.). Σε περίπτωση που η κυριότητα προσβάλλεται με άλλον τρόπο εκτός από αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος ο κύριος δικαιούται να ζητήσει την άρση της προσβολής και παράλειψή της στο μέλλον (Αρνητική αγωγή - άρθρο 1108 Α.Κ.).

1.14 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Είναι το σύστημα στον αντίποδα του συστήματος των αντικειμενικών αξιών, που χρησιμοποιούσε περισσότερο στο παρελθόν η φορολογική αρχή για να καθορίσει την φορολογητέα αξία του ακινήτου, όταν και όπου δεν είχαν καθορισθεί αντικειμενικές αξίες.

Στην περίπτωση αυτή η αξία οριζόταν μονομερώς από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., ο οποίος θεωρητικά ελάμβανε υπόψη τις τιμές που είχαν δηλωθεί σε συμβολαία που είχαν γίνει στην ίδια περιοχή.

1.15 Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)

Είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει σαν όρος με το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) αυτού.

Χιλιοστά επί του Οικοπέδου η Ποσοστό Συνιδιοκτησίας Οικοπέδου

Τα χιλιοστά επί του οικοπέδου-γεωτεμαχίου κατανέμονται σύμφωνα με πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας συντεταγμένο από πολιτικό μηχανικό, στις οριζόντιες/κάθετες ιδιοκτησίες ενός ακινήτου. Ο πίνακας αυτός προσαρτάται και περιγράφεται στην πράξη σύστασης οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας. Τα χιλιοστά αυτά είναι η ποσοστιαία απεικόνιση του δικαιώματος συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου-γεωτεμαχίου της κάθε αυτοτελούς οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας. Συνήθως, όσο μεγαλύτερη σε εμβαδόν είναι η ιδιοκτησία, τόσο περισσότερα χιλιοστά της αναλογούν επί του οικοπέδου-γεωτεμαχίου στο οποίο και βρίσκεται.

1.16 Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.)

Είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης σε ένα Δήμο.

1.17 Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.)

Στην πλειοψηφία των περιπτώσεων αυτός ισούται με την μονάδα (1) συνεπώς δεν έχει καμία επίδραση στη διαμόρφωση της αντικειμενικής αξίας. Συνεπώς όπου ορίζεται μικρότερος από τη μονάδα λειτουργεί σαν μειωτικός της αξίας ενός οικοπέδου συντελεστής.

1.18 Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.)

Πρόκειται για συντελεστή που μας υποδεικνύει πόσα τετραγωνικά μέτρα κτίσματος μπορούν σύμφωνα με το νόμο να οικοδομηθούν σε ένα γεωτεμάχιο, δεδομένης της εκτάσεως (εμβαδού) του. Δηλαδή ο συντελεστής αυτός, πολλαπλασιαζόμενος με το εμβαδόν του εκάστοτε γεωτεμαχίου μας δίνει το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων που

μπορούν σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις να ανοικοδομηθούν επ' αυτού. Για παράδειγμα: Εμβαδόν οικοπέδου: 400 τ.μ. και Συντελεστής Δόμησης: 0,80
Επιτρεπόμενη Δόμηση: $400 \times 0,80 = 320$ τ.μ.

1.19 Συντελεστής Κάλυψης

Πρόκειται για συντελεστή καθοριζόμενο από την Πολιτεία, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με το εμβαδόν του εκάστοτε γεωτεμαχίου μας δίνει την μέγιστη επιφάνεια κάλυψης του γεωτεμαχίου από το κτίσμα. Για παράδειγμα: Εμβαδόν γεωτεμαχίου: 400 τ.μ. και Συντελεστής Κάλυψης: 70%

$400 \times 70\% = 280$ τ.μ. (είναι τα τετραγωνικά μέτρα που επιτρέπεται να καλύψει το κτίσμα).

1.20 Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ).

είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου. Είναι συνάρτηση του συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και του Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου.

1.21 Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.).

είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ^2) αντικειμενική αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε.= 1,0. Είναι συνάρτηση της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.).

1.22 Πρόσοψη Ακινήτου

Ως προσόψεις ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές του που έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, στοά ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Προκειμένου για οικόπεδο, ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους.

1.23 Επιφάνεια ακινήτου

Είναι το εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2). Προκειμένου περί κτισμάτων, ως επιφάνεια λαμβάνεται το εμβαδόν αυτών μετά των εξωτερικών τοίχων. Αν στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια λαμβάνεται η

μικτή μειωμένη κατά ποσοστό δέκα στα εκατό (10%), δηλαδή πολλαπλασιασμένη επί 0,90. Στην επιφάνεια δεν περιλαμβάνονται οι ημιυπαίθριοι χώροι.

1.23.1 Ημι-υ υπαίθριοι Χώροι

Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους.

Η επιφάνειά τους δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια του κτιρίου (εφόσον παραμένουν ανοικτοί) όπως και οι εξώστες.

1.23.2 Πυλωτή(pilotis)

Η ελεύθερη (ανοικτή) επιφάνεια του ισόγειου πολυόροφης οικοδομής, της οποίας το ισόγειο έχει κατασκευασθεί ώστε να υπάρχει μικρό οικοδομημένο κοινόχρηστο τμήμα, όπου η είσοδος της οικοδομής, το κλιμακοστάσιο και ο ανελκυστήρας και ο υπόλοιπος ελεύθερος χώρος (πυλωτή) αποτελείται από υποστηλώματα (κολόνες) που στηρίζουν τους υπέρ το ισόγειο ορόφους του κτιρίου. Στον ελεύθερο στεγασμένο χώρο της πυλωτής δημιουργούνται συνήθως θέσεις στάθμευσης, που ανήκουν κατά δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα) ευρισκόμενα στην πολυκατοικία.

1.24 ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ

Αγοραπωλησία

Με τον όρο "αγοραπωλησία" αποκαλούμε την αμοτεροβαρή σύμβαση με την οποία ο αφενός (πωλητής) μεταβιβάζει την κυριότητα επί ενός ακινήτου και παραδίδει το ακίνητο και ο αφετέρου (αγοραστής) καταβάλει το συμφωνηθέν τίμημα.

Γονική Παροχή

Γονική παροχή καλείται η δωρεά, η οποία συνίσταται μεταξύ γονέων και τέκνων και η οποία υπόκειται σε ιδιαίτερες φορολογικές κλίμακες.

Δωρεά

Χαριστική δικαιοπραξία με την οποία ο αφενός (δωρητής) μεταβιβάζει την κυριότητα επί ενός ακινήτου και παραδίδει το ακίνητο στον αφετέρου (δωρεοδόχο) χωρίς αντάλλαγμα

Υπενοικίαση ή Υπομίσθωση

Η μίσθωση του ακινήτου από τον ενοικιαστή σε τρίτον και εφόσον δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο στο αρχικό μισθωτήριο συμβόλαιο. Ο δε ενοικιαστής ευθύνεται έναντι του ιδιοκτήτη για το πταίσμα του τρίτου.

Δηλώσεις στην Εφορία

Πριν από τη σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης, με την οποία συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται δικαίωμα επί ακινήτου, υποβάλλονται σχετικές δηλώσεις στην εφορία προκειμένου να πληρωθεί ο τυχόν προκύπτων φόρος. Από αυτές: Η Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης, ανταλλαγής, διανομής, σύστασης κατάργησης οριζόντιου/κάθετης ιδιοκτησίας χρησικτησίας υποβάλλεται στην εφορία της περιφέρειας του ακινήτου και συνοδεύει το αντίγραφο, που προορίζεται για το Υποθηκοφυλακείο. Η Δήλωση Φόρου Δωρεάς/Γονικής Παροχής υποβάλλεται στην εφορία της κατοικίας του δωρητή/παρέχοντα και προσαρτάται στη συμβολαιογραφική πράξη. Η Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς, υποβάλλεται στην εφορία της τελευταίας προ του θανάτου κατοικίας του κληρονομούμενου και συνοδεύει το αντίγραφο που προορίζεται για το Υποθηκοφυλακείο.

Μεταγραφή

Όλες οι συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται δικαίωμα επί ακινήτου υπόκεινται σε μεταγραφή στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου. Κατόπιν δε της μεταγραφής ολοκληρώνεται η σύσταση, μετάθεση ή κατάργηση του εν λόγω δικαιώματος.

Υποθηκοφυλακεία

Γραφεία που λειτουργούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης, στα οποία γίνονται εγγραφές υποθηκών, προσημειώσεων και εξαλείψεις αυτών καθώς και μεταγραφές συμβολαίων με τα οποία συστήνονται, καταργούνται ή μεταβιβάζονται εμπράγματα δικαιώματα.

1.25 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Τα εμπράγματα δικαιώματα είναι οι νομικές μορφές εξουσίας του ανθρώπου επί των οικονομικών αγαθών, δηλαδή τα δικαιώματα που κατά τον κώδικα (Α.Κ. 973) παρέχουν εξουσία άμεση και κατά παντός επί του πράγματος.

Εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.

Κυριότητα

(πλήρης κυριότητα): είναι άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα.

Επικαρπία

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται διατηρώντας όμως την ουσία του.

Η επικαρπία αν δεν ορίστηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη. Είναι όμως δυνατή η μεταβίβαση της ενάσκησης του δικαιώματος της επικαρπίας για χρόνο που δεν μπορεί να υπερβεί το χρονικό διάστημα ισχύος αυτής (Α.Κ. 1166).

Οίκηση

Είναι το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα (Α.Κ. 1183). Το δικαίωμα αυτό είναι αμετάβλητο και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου.

Ψιλή Κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα που απομένει όταν η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί (αποψιλωθεί) του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας, δηλαδή της χρήσης και κάρπωσης του πράγματος και συνεπώς έχει περιορισθεί μόνο στην εξουσία διάθεσής του.

Πραγματικές δουλείες

Πραγματική δουλεία κατά το άρθρο 11.18 Α.Κ. είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο που συνιστάται για την εξυπηρέτηση των αναγκών άλλου ακινήτου παρέχοντας ωφέλεια στον εκάστοτε κύριο αυτού.

Το ακίνητο υπέρ του οποίου συνιστάται η δουλεία καλείται δεσπόζον, ενώ εκείνο εις βάρος του οποίου συστήθηκε η δουλεία, δουλεύον.

Περιορισμένες προσωπικές δουλείες

Περιορισμένη προσωπική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο που συνιστάται υπέρ ενός συγκεκριμένου προσώπου παρέχοντας σ' αυτό κάποια εξουσία ή χρησιμότητα.

Νομή

Είναι η φυσική εξουσία του προσώπου επί του πράγματος η οποία ασκείται με διάνοια κυρίου (Α.Κ. 974).

Ενέχυρο

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο κινητό πράγμα, που παρέχει στον ενεχυρούχο δανειστή την εξουσία να ικανοποιηθεί από την αξία αυτού (Α.Κ. 1209).

Το ενέχυρο μπορεί να συσταθεί και επί ιδανικού μεριδίου πράγματος είτε με σύμβαση είτε από το νόμο.

Υποθήκη

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο (ως προς το δανειστή) ακίνητο για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο (Α.Κ. 1257-1345).

Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που να χορηγεί δικαίωμα για υποθήκη και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση

Είναι η αφαίρεση της ιδιοκτησίας προσώπου με μονομερή πράξη της διοικητικής Αρχής, έναντι καταβολής δικαστικά καθοριζόμενης αποζημίωσης για δημόσια ωφέλεια που προβλέπεται από το νόμο.

Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί ατομική διοικητική πράξη, γίνεται συνήθως με κοινή απόφαση του αρμόδιου (ανάλογα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης) Υπουργού και του Υπουργού των Οικονομικών και επέρχεται από τη δημοσίευση της απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται από την καταβολή στο δικαιούχο της αποζημίωσης που καθορίστηκε με δικαστική απόφαση ή απάτη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κατάθεσης της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Οριζόντια Ιδιοκτησία (Ν.3741/1929)

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία είναι το δικαίωμα χωριστής, αποκλειστικής και αυτοτελούς κυριότητας επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής είτε αυτή έχει ανεγερθεί είτε πρόκειται να κτιστεί μελλοντικά, αλλά ο όρος αυτός αναφέρεται και

το ίδιο το ακίνητο στο οποίο έχει συσταθεί το δικαίωμα αυτό χωριστής και αυτοτελούς κυριότητας. Στην οριζόντια ιδιοκτησία αντιστοιχεί ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο γεωτεμάχιο και τα κοινόχρηστα και αδιαίρετα μέρη της οικοδομής. Το δικαίωμα αυτό ορίσθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα με το Ν.3741/1929.

Κάθετη Ιδιοκτησία

Κάθετη ιδιοκτησία είναι η χωριστή (διηρημένη, αποκλειστική) κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη ή που πρόκειται να κτιστεί σε ένα οικόπεδο, στην οποία αντιστοιχεί αποκλειστική χρήση συγκεκριμένου τμήματος του οικοπέδου και καθορισμένο ποσοστό συγκυριότητας εξ αδιαίρετου στο οικόπεδο αυτό καθώς και στα τυχόν κοινόχρηστα μέρη των οικοδομών (λοιπών καθέτων ιδιοκτησιών) που υφίστανται στο ίδιο οικόπεδο.

Η κάθετη ιδιοκτησία συνιστάται από όλους τους συγκυρίους του οικοπέδου με μεταγραφπτέα συμβολαιογραφική πράξη και ρυθμίζεται από τις διατάξεις του σχετικού Ν.Δ. 1024/10-11/1971 (ΦΕΚ Α'232).

Κατάτμηση Οικοπέδων

Ο χωρισμός ενός οικοπέδου σε περισσότερα μικρότερα οικόπεδα. Η κατάτμηση ενός οικοπέδου επιτρέπεται όταν τα δημιουργούμενα μικρότερα οικόπεδα είναι όλα άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις

1.26 ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ

Φυσικό πρόσωπο είναι ο άνθρωπος. Το πρόσωπο αρχίζει να υπάρχει μόλις γεννηθεί ζωντανό και παύει να υπάρχει με το θάνατό του.

Ως προς τα δικαιώματα που του επάγονται, το κυοφορούμενο θεωρείται γεννημένο, αν γεννηθεί ζωντανό. (Άρθρα 35 και 36 Α.Κ.)

1.27 ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ

Ένωση προσώπων για την επιδίωξη ορισμένου σκοπού, καθώς επίσης σύνολο περιουσίας που έχει ταχθεί στην εξυπηρέτηση ορισμένου σκοπού, μπορούν να αποκτήσουν προσωπικότητα, αν τηρηθούν οι όροι που αναγράφει ο νόμος. Η προσωπικότητα που αποκτάται με αυτό τον τρόπο είναι το νομικό πρόσωπο.

Η συστατική πράξη, το καταστατικό ή ο οργανισμός του νομικού προσώπου συντάσσονται

εγγράφως.

Το νομικό πρόσωπο, ενόσω στη συστατική πράξη ή στο καταστατικό δεν ορίστηκε διαφορετικά, έχει έδρα τον τόπο όπου λειτουργεί η διοίκησή του. (Άρθρα 61, 63 και 64 Α.Κ.).

Νομιμοποίηση Νομικού Προσώπου

Η σειρά των νομίμων εγγράφων με συνδυασμό των οποίων αποδεικνύεται η νόμιμη σύσταση ενός νομικού προσώπου και ποιος είναι ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτού.

Εκπρόσωπος Νομικού Προσώπου

Το φυσικό πρόσωπο που σύμφωνα με τις προβλεπόμενες από το νόμο διαδικασίες έχει ορισθεί ότι έχει το δικαίωμα να ενεργεί και να υπογράφει έγκυρα για λογαριασμό του νομικού προσώπου.

1.28 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πλήρης Κυριότητα

Η έννοια της πλήρους κυριότητας αναφέρεται σε ακίνητο, για το οποίο δεν υπάρχει δικαίωμα επικαρπίας από άλλο δικαιούχο.

Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φθάνει μέχρι το 100% του ακινήτου, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος του ακινήτου.

Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτου τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοστό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκυρίων να ανέρχεται σε 100% (ή 1000‰).

Ψιλή Κυριότητα

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα κυριότητας ακινήτου από την οποία έχει αφαιρεθεί το δικαίωμα της επικαρπίας, δηλαδή της χρήσης και κάρπωσης του πράγματος, που ανήκει σε άλλο πρόσωπο (επικαρπωτή) και συνεπώς το δικαίωμα επί του πράγματος έχει περιορισθεί μόνο στην εξουσία διάθεσής του.

Κοινωνία

Αν δικαίωμα ανήκει σε περισσότερους από κοινού, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει κάτι άλλο, υπάρχει ανάμεσά τους κοινωνία κατά ιδανικά μέρη. Σε περίπτωση αμφιβολίας λογίζεται ότι τα μέρη αυτά είναι ίσα. (Άρθρο 785 Α.Κ.)

Συγκυριότητα

Αν η κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατά ιδανικά μέρη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία. (Άρθρο 1113 Α.Κ.).

Εξ'αδιαιρέτου

Εξ αδιαιρέτου κτήση σε κάποιο ακίνητο υπάρχει όταν περισσότεροι από ένας ιδιοκτήτες αποκτούν από κοινού το εν λόγω ακίνητο τόσο λόγω σύμβασης (π.χ. σε περίπτωση αγοράς) όσο και εκ του νόμου (π.χ. σε περίπτωση εξ αδιαθέτου κληρονομιάς).

Αποκλειστική Χρήση

Το δικαίωμα μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας να μπορεί ο εκάστοτε ιδιοκτήτης της να έχει την αποκλειστική χρήση ενός χώρου (είτε ελεύθερο τμήμα οικοπέδου, δώματος, ή θέση στάθμευσης, αποθήκη ή άλλου είδους κτίσμα), ο οποίος κανονικά θα ήταν κοινόχρηστος, κατ' αποκλεισμό της χρήσης του από οποιονδήποτε άλλο κυριο άλλης ιδιοκτησίας στο ίδιο γεωτεμάχιο. Το δικαίωμα αυτό δημιουργείται ή τροποποιείται με τη συμβολαιογραφική πράξη σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ιδιοκτησίας και απαιτείται η συναίνεση διά της συνυπογραφής της πράξης αυτής από όλους τους συνιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου.

1.29 ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ

(α). ΟΙΚΙΣΗ

Η προσωπική δουλεία της οίκησης συνίσταται στο εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμά της.

Η οίκηση συνιστάται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο. Μπορεί επίσης να συσταθεί και με διαθήκη ή με δωρεά αιτία θανάτου. Επίσης μπορεί να κτηθεί το δικαίωμα της προσωπικής αυτής δουλείας με τακτική ή

έκτακτη χρησικτησία. Η οίκηση είναι αμεταβίβαστη και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου. (Άρθρα 1183 και 1185 Α.Κ.).

(β). ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ

Η έννοια της επικαρπίας δίδεται στο άρθρο 1142 του Α.Κ..

Σε ακίνητα η προσωπική δουλεία της επικαρπίας συνίσταται στο εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή για πλήρη χρήση και κάρπωση ξένου ακινήτου διατηρώντας ακέραιη την ουσία του. Η επικαρπία (άρθρο 1143 Α.Κ.) συνιστάται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία.

Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβαση της κυριότητάς τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση επικαρπίας πάνω σε αυτά.

Επικαρπία μπορεί να συσταθεί και σε ιδανικό μέρος του ακινήτου (άρθρο 1144 Α.Κ.).

Η επικαρπία , εφόσον δεν ορίσθηκε διαφορετικά, είναι αμεταβίβαστη. (Η άσκησή της μπορεί να μεταβιβαστεί σε άλλον για χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διάρκεια της επικαρπίας, με την επιφύλαξη της διάταξης του άρθρου 1164 Α.Κ.). (Άρθρο 1166 Α.Κ.).

Η επικαρπία, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, αποσβήνεται με το θάνατο του επικαρπωτή. Επικαρπία υπέρ νομικού προσώπου εκλείπει μαζί με αυτό. (Άρθρο 1167 Α.Κ.).

Η επικαρπία αποσβήνεται μόλις ενωθεί με την κυριότητα στο ίδιο πρόσωπο, εκτός εάν έχει εγγραφεί υποθήκη στην επικαρπία. Επίσης η επικαρπία αποσβήνεται με μονομερή δήλωση του δικαιούχου προς τον κύριο ότι παραιτείται, η οποία γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή. (Άρθρα 1168 και 1169 Α.Κ.).

1.30 ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ

Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου που να του παρέχει κάποια ωφέλεια. Με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύσαντος φέρει το βάρος είτε να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση από τον κύριο του δεσπόζοντος είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος. (Άρθρα 1118 και 1119 Α.Κ.).

Πραγματικές δουλείες είναι ιδίως η δουλεία οδού (διόδου), η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή ποτισμού στρεμμάτων του δεσπόζοντος, ή βοσκής ή ξύλευσης, κ.α. (Άρθρο 1120 Α.Κ.). Οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβασή τους με

συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση των πραγματικών δουλειών. (Άρθρο 1121 Α.Κ.).

Εξ'αδιαιρέτου

Εξ αδιαιρέτου δικαίωμα σε κάποιο ακίνητο υπάρχει όταν περισσότερα από ένα πρόσωπα αποκτούν δικαίωμα από κοινού και κατ'ίδανικά μερίδια (δηλαδή όχι σε συγκεκριμένο διαιρετό τμήμα) στο εν λόγω ακίνητο είτε λόγω σύμβασης (π.χ. σε περίπτωση αγοράς) είτε και εκ του νόμου (π.χ. σε περίπτωση κληρονομιάς).

Επικαρπία

Είναι εμπράγματο δικαίωμα προσωπικής δουλείας, υπό την έννοια ότι συστήνεται υπέρ ορισμένου προσώπου (επικαρπωτή) στο ακίνητο και συνίσταται στο δικαίωμα χρήσης, εκμετάλλευσης και κάρπωσης των ωφελημάτων του ακινήτου, με τη βασική υποχρέωση να διατηρηθεί ακέραιη η ουσία του, ώστε μετά την απόσβεση της επικαρπίας να παραδοθεί αυτό στο ψιλό κύριο χωρίς φθορές ή αλλοιώσεις.

Η επικαρπία μπορεί να ορισθεί είτε εφ' όρου ζωής του επικαρπωτή (ισόβια), είτε για καθορισμένο χρονικό διάστημα. Επικαρπία μπορεί να υπάρχει σε ιδανικό μέρος (εξ αδιαιρέτου) του ακινήτου.

Η επικαρπία αν δεν ορίσθηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη. Είναι όμως δυνατή η μεταβίβαση της ενάσκησης του δικαιώματος της επικαρπίας για χρόνο που δεν μπορεί να υπερβεί το χρονικό διάστημα ισχύος αυτής (Α.Κ. 1166). Η επικαρπία αποσβέννυται είτε με το θάνατο του επικαρπωτή (φυσικού προσώπου) ή τη λήξη του νομικού προσώπου, είτε με δήλωση παραίτησης του επικαρπωτή από το δικαίωμα, είτε με την πάροδο του καθορισμένου χρονικού διαστήματος για το οποίο έχει συσταθεί.

Οίκηση

Είναι εμπράγματο δικαίωμα προσωπικής δουλείας και συνίσταται στο αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί το ακίνητο ως κατοικία του. Το δικαίωμα αυτό είναι αμεταβίβαστο και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου. Για την φορολογική του αποτίμηση εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις περί επικαρπίας.

Πραγματικές δουλείες

Πραγματική δουλεία κατά το άρθρο 1118 Α.Κ. είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο που συνιστάται για την εξυπηρέτηση των αναγκών άλλου ακινήτου, παρέχοντας ωφέλεια στον εκάστοτε κύριο του άλλου αυτού ακινήτου. Το ακίνητο υπέρ του οποίου συνιστάται η δουλεία καλείται δεσπόζον, ενώ εκείνο εις βάρος του οποίου συστήθηκε η δουλεία, δουλεύον. Με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος φέρει το βάρος είτε να ανέχεται κάποια χρησιμοποίηση από τον κύριο του δεσπόζοντος είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος. (Άρθρα 1118 και 1119 Α.Κ.).

Πραγματικές δουλείες είναι ιδίως η δουλεία οδού (διόδου), η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή ποτισμού στρεμμάτων του δεσπόζοντος, ή βοσκής ή ξύλευσης, κ.α. (Άρθρο 1120 Α.Κ.). Οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με συμβόλαιο ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβασή τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση των πραγματικών δουλειών. (Άρθρο 1121 Α.Κ.).

Περιορισμένες Προσωπικές Δουλείες

Περιορισμένη προσωπική δουλεία είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο που συνιστάται υπέρ ενός συγκεκριμένου προσώπου παρέχοντας σ' αυτό κάποια εξουσία ή χρησιμότητα. Ήδη έχουν αναφερθεί οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες της επικαρπίας και της οίκησης.

Χρησικτησία

Η χρησικτησία είναι ένας πρωτότυπος (δηλαδή που δεν αποδεικνύεται από τη συνέχεια συμβολαίων ιδιοκτησίας) τρόπος κτήσης κυριότητας πράγματος. Η έννοια της χρησικτησίας δίνεται από τον ίδιο τον όρο: η κτήση ενός πράγματος που προκύπτει από τη χρήση του. Η χρησικτησία διακρίνεται σε τακτική και έκτακτη.

Δεσπόζον Ακίνητο

Δεσπόζον είναι το ωφελούμενο ακίνητο, του οποίου ο κύριος έχει δικαίωμα πραγματικής δουλείας σε άλλο ακίνητο, το οποίο θεωρείται βαρυνόμενο ή βεβαρημένο ακίνητο από την ύπαρξη της πραγματικής αυτής δουλείας και είναι το δουλεύον ακίνητο.

Αναδασμός

Αναδασμός είναι η αφαίρεση, με πράξη της Πολιτείας, της κυριότητας από τους ιδιοκτήτες

των ακινήτων μίας περιοχής και η αναδιανομή των ακινήτων αυτών μεταξύ των ίδιων ιδιοκτητών, με σκοπό την καλύτερη εκμετάλλευση της αγροτικής γης (αγροτικός αναδασμός) ή της γης οικιστικών περιοχών (αστικός αναδασμός).

Σε περίπτωση αγροτικού αναδασμού, εφόσον κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης έχει ήδη κυρωθεί ο αναδασμός, δηλώνονται τα νέα ακίνητα από τους δικαιούχους τους, όπως έχουν προκύψει από τον αναδασμό.

Σε περίπτωση, που εκκρεμεί η κύρωση του αναδασμού, αλλά έχει παραχωρηθεί η νομή των νέων γεωτεμαχίων στους δικαιούχους, κατά την οικονομία της όλης ρύθμισης για τη δήλωση του Ε9 δηλώνονται τα νέα αυτά γεωτεμάχια. Σε περίπτωση, όμως, που δεν έχει ακόμη συντελεσθεί ο αγροτικός αναδασμός, δηλαδή έχει εκδοθεί η σχετική απόφαση για τη διενέργειά του και γίνονται οι σχετικές διαδικασίες, χωρίς να έχει παραχωρηθεί ακόμη η νομή στις νέες ιδιοκτησίες, δηλώνονται από τους ιδιοκτήτες τους οι παλιές ιδιοκτησίες (αναδασωτέες).

ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Η χρησικτησία είναι ένας πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας πράγματος και επομένως είναι εμπράγματο δικαίωμα. Ενδιαφέρει εδώ η κτήση ακινήτων με χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη.

1. ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Εκείνος που έχει στη, με διάνοια κυρίου, νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο ακίνητο για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος αυτού. (Άρθρο 1041 Α.Κ.). Ο τρόπος κτήσης κυριότητας ακινήτου με τακτική χρησικτησία έχει χρησιμότητα σε περιπτώσεις που, ενώ υπάρχει σχετική σύμβαση (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη), η σύμβαση αυτή είναι άκυρη για διάφορους λόγους. Έτσι παρέχεται η δυνατότητα στον αντισυμβαλλόμενο να γίνει κύριος του ακινήτου με τακτική χρησικτησία.

2. ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Εκείνος που έχει στη νομή του με διάνοια κυρίου μια εικοσαετία πράγμα ακίνητο, γίνεται κύριος με έκτακτη χρησικτησία. (Άρθρο 1045 Α.Κ.).

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Ο κληρονόμος ακινήτου πρέπει να δηλώσει ρητά τη διαδοχή του λόγω κληρονομίας στους τίτλους ιδιοκτησίας του ακινήτου με συμβολαιογραφική πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομίας η οποία μεταγράφεται.

ΚΛΗΡΟΔΟΣΙΑ

Παραχώρηση περιουσιακού στοιχείου με διαθήκη από τον κληρονομούμενο σε κάποιον, χωρίς όμως να τον εγκαταστήσει κληρονόμο, άρα και χωρίς να ευθύνεται για τα βάρη της κληρονομίας. (Άρθρο 1714 Α.Κ.).

ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟ

Το πιστοποιητικό που εκδίδεται ύστερα από αίτηση του κληρονόμου από το δικαστήριο της κληρονομίας (ήδη το Ειρηνοδικείο του τόπου κατοικίας του θανόντος) και πιστοποιεί το κληρονομικό του δικαίωμα και τη μερίδα που του αναλογεί. Η σημασία του κληρονομητηρίου (Άρθρο 1956 Α.Κ.)

είναι ότι ο αναφερόμενος σε αυτό κληρονόμος εφοδιάζεται με ένα επίσημο έγγραφο, βάσει του οποίου τεκμαίρεται έναντι καλόπιστων τρίτων ότι έχει τα δικαιώματα επί της κληρονομίας που αναφέρονται σε αυτό και συνεπώς νομιμοποιείται να συμβάλλεται έγκυρα με πλήρη προστασία του αντισυμβαλλομένου του, ακόμα και αν μετέπειτα για οποιονδήποτε λόγο αμφισβητηθεί ή ακυρωθεί το κληρονομικό δικαίωμα του κληρονόμου.

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1. Υποθήκη σε κυριότητα ή επικαρπία ακινήτου

Σε ξένο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλιση απαίτηση

ς με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα. Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή.

Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών. Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. (Άρθρα 1257, 1259, 1260 και 1261 Α.Κ.).

Στα άρθρα 1162 και 1163 του Α.Κ. αναφέρονται λεπτομερώς ποιοι έχουν τίτλο από το

νόμο για την απόκτηση υποθήκης, (μεταξύ των οποίων είναι ο ενυπόθηκος δανειστής στο ενυπόθηκο ακίνητο), ή τίτλο από δικαστική απόφαση. Η υποθήκη υπάρχει από την προσήκουσα εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο. (Άρθρο 1268 Α.Κ.).

Τάξη υποθηκών: Η ημέρα της εγγραφής της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών κανονίζει την προτίμηση των υποθηκών. Η σειρά εγγραφής καθορίζει και τη σειρά ικανοποίησης του δανειστή από το πλειστηριασμό του ακινήτου. Όλες οι υποθήκες που γράφηκαν την ίδια ημέρα έχουν την ίδια τάξη. (Άρθρο 1272 Α.Κ.). (Επιτρέπεται εναλλαγή των υποθηκών τάξεων με συμφωνία των ενυπόθηκων δανειστών).

2. Προσημείωση Υποθήκης

Η προσημείωση χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης (τροπή της προσημείωσης). Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης.

Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης γίνεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση. Η προσημείωση εγγράφεται όπως η υποθήκη, με τη μνεία όμως ότι προσημειώνεται. (Άρθρα 1274, 1276 και 1277 Α.Κ.).

ΕΝΟΧΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

ΜΙΣΘΩΣΗ

Με την ενοχική σύμβαση της μίσθωσης πράγματος, ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα. (Άρθρο 574 Α.Κ.).

Είδη Μισθώσεων

α. Μακροχρόνιες

Μακροχρόνια θεωρείται η μίσθωση που ισχύει για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 9 ετών. Η διάρκεια της μίσθωσης καθορίζεται από τη συμφωνία των μερών. Εφόσον καταρτισθεί με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο αποτελεί εγγραπτό δικαίωμα σε ακίνητο και εξασφαλίζει τα δικαιώματα του μισθωτή

έναντι τυχόν νέου κτήτορα του ακινήτου. (Α.Κ. άρθρα 618 και 1208). Στην τελευταία αυτή περίπτωση η δέσμευση του νέου κτήτορα προϋποθέτει ότι η μεταγραφή της μίσθωσης έχει γίνει πριν από την μεταγραφή της πράξης εκποίησης του ακινήτου.

β. Χρονομεριστικές (Time Sharing)

Χρονομεριστική μίσθωση είναι η μορφή της χρονικά διαιρεμένης μίσθωσης (Time Sharing) τουριστικού καταλύματος, η οποία καταρτίζεται με σχετική σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης που μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο και κατά την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

Η Χρονομεριστική μίσθωση, (που είναι ενοχικό δικαίωμα του μισθωτή επί του πράγματος), συνομολογείται για διάστημα 5 έως 60 ετών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1652/14-10-1986 (ΦΕΚ Α'30-10-1986).

γ. Χρηματοδοτικές (leasing)

Η Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing) σε επαγγελματικά ακίνητα καταρτίζεται με σχετική σύμβαση μεταξύ μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που παραχωρεί στον αντισυμβαλλόμενο τη χρήση (όχι την κυριότητα) πράγματος (ακινήτου) για μία χρονική περίοδο, έναντι καταβολής μισθώματος.

Το ακίνητο προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου.

Το μίσθωμα καταβάλλεται με τον τρόπο που ορίζεται στη σχετική σύμβαση και καλύπτει την αξία του ακινήτου καθώς και τα έξοδα και την απόδοση της επένδυσης για την εταιρία.

Όταν λήξει η διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα, συνήθως έναντι συμβολικού χρηματικού ποσού, δηλαδή να γίνει κύριος του μισθωμένου ακινήτου, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι

συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα της αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης. Η διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ετών. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι ακίνητο που αγόρασε η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία.

Το ακίνητο για το οποίο μπορεί να συναφθεί χρηματοδοτική μίσθωση δεν μπορεί να είναι οικόπεδο, μπορεί, όμως, να είναι -αγροτική έκταση -οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με τα κτίσματα και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας που της αντιστοιχούν στο γήπεδο -κτίσματα και

συγκροτήματα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων και του γηπέδου που τους αναλογεί καθώς και ο επί πλέον ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης.

(Ν.1665/19-11-1986 (ΦΕΚ Α΄194/4-12-1986) «Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, Ν. 2367/29-12-1995 (ΦΕΚ Α΄29-12-1995) «Νέοι χρηματοπιστωτικοί θεσμοί και άλλες διατάξεις» και άρθρο 27 του Ν. 2682/5-2-1999(ΦΕΚ υ913 Α΄16/8-2-1999) «Διαρρυθμίσεις στη φορολογία των αυτοκινήτων οχημάτων και άλλες διατάξεις»).

ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ

Η σύμβαση με την οποία ο μισθωτής (εφόσον έχει συμφωνηθεί ρητά στη μισθωτική σύμβαση ότι έχει το δικαίωμα αυτό) ενεργώντας ως εκμισθωτής- γίνεται υπεκμισθωτής, παραχωρεί τη χρήση του μισθίου, σε τρίτο πρόσωπο (υπομισθωτή), έναντι μισθώματος. Η σύμβαση αυτή έχει όλα τα στοιχεία μιας μίσθωσης και είναι μια άλλη σύμβαση ξεχωριστή από την αρχική μίσθωση, η οποία και εξακολουθεί να ισχύει μεταξύ των αρχικών συμβαλλομένων. Ο δε αρχικός μισθωτής ευθύνεται έναντι του ιδιοκτήτη-εκμισθωτή για κάθε πταίσμα ή ζημία που τυχόν προκληθεί από τον υπομισθωτή .

ΧΡΗΣΙΔΑΝΕΙΟ

Η σύμβαση με την οποία ο «χρήστης» παραχωρεί χωρίς αντάλλαγμα (τίμημα) την χρήση ενός πράγματος στον «χρησάμενο» για ορισμένο στη σύμβαση ή αόριστο χρονικό διάστημα.

ΠΡΟΙΚΩΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου, πριν από την ισχύ του Ν.1329/1983, με τον οποίο τροποποιήθηκε το Οικογενειακό Δίκαιο, είχαν συσταθεί με σχετικά προικοσυμβόλαια οι λεγόμενες αδιατίμητες προίκες, δηλαδή ο προικολήπτης σύζυγος είχε αποκτήσει τη διοίκηση και επικαρπία ακινήτου, ενώ η ψιλή κυριότητα παρέμενε στη σύζυγο. Το δικαίωμα αυτό της επικαρπίας υπέρ του συζύγου, μετά την ισχύ του πιο πάνω νόμου, 1329/1983 καταργήθηκε και επομένως στη σύζυγο ανήκει πλέον η πλήρης κυριότητα και όχι μόνο η ψιλή κυριότητα του αντίστοιχου προικώου ακινήτου.

Σε αυτές τις περιπτώσεις το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας του ακινήτου ανήκει στη

σύζυγο. Εκτός αν έχουν μεσολαβήσει άλλες πράξεις, που να διαφοροποιούν το είδος του ιδιοκτησιακού αυτού καθεστώτος. Επίσης, εάν στο προικώ ακίνητο έχει ανεγερθεί κτίσμα ή έχει γίνει προσθήκη σε υπάρχον κτίσμα, και πάλι υπόχρεη σε δήλωση είναι μόνο η σύζυγος, ως οικοπεδούχος του οικοπέδου του οποίου συστατικό είναι το κτίσμα.

Σε περίπτωση που σε προικώ ακίνητο έχει γίνει ανέγερση πολυκατοικίας ή άλλου κτιρίου με το σύστημα της αντιπαροχής, η σύζυγος είναι υπόχρεη σε δήλωση για το τμήμα του ακινήτου (οριζόντιες ιδιοκτησίες κλπ), το οποίο παρέμεινε στους συζύγους ως αντιπαροχή για το προικώ οικοπέδο. Ασφαλώς, βέβαια, για το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου (οριζόντιες ιδιοκτησίες κλπ) υπόχρεοι σε δήλωση είναι οι τρίτοι και για τα δικαιώματά του έκαστος (Αγοραστές διαμερισμάτων, εργολάβος για τα τυχόν αδιάθετα διαμερίσματα, εφόσον έχουν μεταβιβαστεί σ' αυτόν τα αντίστοιχα χιλιοστά συνιδιοκτησίας των αδιάθετων διαμερισμάτων κτλ.).

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ - ΔΙΕΚΔΙΚΗΤΙΚΗ ΑΓΩΓΗ

Η προστασία της κυριότητας προβλέπεται στον Α.Κ. ότι μπορεί να γίνεται με διεκδικητική αγωγή.

Η αγωγή θεωρείται το σημαντικότερο μέσο ένδικης προστασίας της κυριότητας. Έτσι ο κύριος πράγματος δικαιούται να απαιτήσει από το νομέα ή τον κάτοχο την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση του πράγματος. (Άρθρο 1094 Α.Κ.). (Για περιπτώσεις αρνητικής αγωγής βλ. άρθρο 1108 Α.Κ.).

ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΥΡΙΩΣ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

Κρίνεται σκόπιμο, εκτός από τα προαναφερθέντα θέματα, τα σχετικά με τους νομικούς όρους και τη συνοπτική επεξήγηση των εννοιών ή όρων που συναντώνται κατά την ανάγνωση των τίτλων και τη συμπλήρωση των δηλώσεων, να δοθούν περαιτέρω διευκρινίσεις που αφορούν τεχνικούς όρους που αναφέρονται στις περιγραφές των ακινήτων.

ΘΕΣΗ (ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ)

Ιδιαίτερη τοπική ονομασία της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, που αν υπάρχει είναι γνωστή και στις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου ή της Κοινότητας. Αναφέρεται στην περιγραφή των ακινήτων στα συμβόλαια και είναι ιδιαίτερα χρήσιμο σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ονομασίες δρόμων, συνήθως στις εκτός σχεδίου και οικισμού περιοχές.

Γεωτεμάχιο

Εδαφική έκταση κάθε είδους. Στην έννοια «γεωτεμάχιο» περιλαμβάνονται όλες οι εδαφικές εκτάσεις ανεξαρτήτως χρήσης ή θέσης, όπως τα εντός σχεδίου ή οικισμού οικόπεδα, τα εκτός σχεδίου γήπεδα (αγροτεμάχια, χέρσα, βοσκότοποι, αγροί, δάση και δασικές εκτάσεις κλπ.)

Σημειώνεται, ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ, όπως ισχύει, η άνω έννοια του γεωτεμαχίου, απαντάται με τους όρους «γήπεδο» και «οικόπεδο», (μη αναφερόμενου του όρου γεωτεμάχιο στο ΓΟΚ ενώ είναι ο όρος που χρησιμοποιείται κυρίως στο Κτηματολόγιο). Έτσι γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου (άρθρο 2, παρ. 12), και οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλεως ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο (άρθρο 2, παρ. 13).

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ η ΕΚΤΑΣΗ η ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

Εμβαδόν γεωτεμαχίου είναι η οριζόντια επιφάνεια του . Το «οριζόντια» παρότι προφανές για τους τεχνικούς, αναφέρεται γιατί σε έντονα κεκλιμένα εδάφη έχουν διατυπωθεί ερωτήματα από τους πολίτες.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ η ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ

Σε περίπτωση που δηλώνεται ολόκληρο κτίριο (π.χ. μονοκατοικία σε οικόπεδο), ως εμβαδόν λαμβάνεται ολόκληρη η επιφάνειά του, δηλαδή το σύνολο των επιφανειών των ορόφων του περιλαμβανομένων και των εξωτερικών τοίχων (μικτό εμβαδόν).

Σε περίπτωση διακεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως εμβαδόν λαμβάνεται το αναγραφόμενο στον τίτλο κτήσης, εφόσον δεν έχουν επισυμβεί μεταβολές (προσθήκες κτλ.). Στο εμβαδόν αυτό περιλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι καθώς και οι τοίχοι προς τους κοινοχρήστους χώρους του όλου κτιρίου (π.χ. πολυκατοικίας), ενώ περιλαμβάνεται μόνο το ήμισυ της επιφάνειας των εσωτερικών διαχωριστικών μεταξύ των οριζόντιων ιδιοκτησιών τοίχων . Δεν περιλαμβάνονται οι επιφάνειες των τυχόν ημιϋπαίθριων χώρων, εφόσον φυσικά δεν έχουν μετατραπεί σε κλειστούς χώρους.

ΚΑΕΚ (ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ)

Είναι ο κωδικός αριθμός (σαν αριθμός ταυτότητας) που έχει λάβει ένα ακίνητο που ανήκει σε περιοχή που έχει πλήρως κτηματογραφηθεί.

ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ή ΚΑΘΕΤΗ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Είναι η χωριστή κυριότητα σε ένα από τα περισσότερα αυτοτελή κτίσματα ή σε μέρος αυτών που έχουν ανεγερθεί σε ένα ενιαίο γεωτεμάχιο (γήπεδο ή οικόπεδο). Η χωριστή κυριότητα υπάρχει στο κτίσμα, ενώ στο ενιαίο γεωτεμάχιο υπάρχει συνιδιοκτησία κατά κάποιο ποσοστό καθώς και στους τυχόν υπάρχοντες στεγασμένους ή μη κοινόχρηστους χώρους.

Τα αφορούντα στη σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου ρυθμίστηκαν με τις διατάξεις του σχετικού Ν.Δ. 1024/10-11/1971 (ΦΕΚ Α'232).

Σημειώνεται, ότι υπήρχε πάντοτε το νομικό ερώτημα, εάν επιτρεπόταν η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε γήπεδα, δηλαδή γεωτεμάχια ευρισκόμενα εκτός σχεδίου πόλης και οικισμού και όπου ίσχυαν οι γενικοί περί εκτός σχεδίου όροι δόμησης.

Η «ασαφής» αυτή δυνατότητα καταργήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 2.α.του άρθρου 6 του Ν. 2052/3-6- 1992 (ΦΕΚ Α' 94/5-6-1992) «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις», οι οποίες πλέον προβλέπουν ότι το πιο πάνω είδος σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας «..... εφαρμόζεται μόνο επί οικοπέδων κειμένων εντός σχεδίου πόλεων , εντός ορίων οικισμών προ του 1923, καθώς και εντός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24-4-1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ), όπως ισχύει. ...».

Η κάθετη ιδιοκτησία διακρίνεται σε απλή κάθετη ιδιοκτησία και σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία.

ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ:

Απλή είναι η κάθετη ιδιοκτησία (συνιδιοκτησία), όταν καθένα από τα περισσότερα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται από σχετική πράξη σύστασης να ανεγερθούν στο ίδιο γεωτεμάχιο αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία, η οποία ανήκει ή θα ανήκει σε έναν ή περισσότερους από τους συγκυρίους του όλου γεωτεμαχίου.

Συνήθης είναι και η περίπτωση όπου αδόμητο γεωτεμάχιο «διαίρεται» με σχετική πράξη, μεταξύ των συνιδιοκτητών, σε επί μέρους σαφώς καθορισμένα τμήματα, σε καθένα από τα οποία, ο αντίστοιχος συνιδιοκτήτης επί του όλου γεωτεμαχίου, έχει αποκλειστική χρήση και δικαίωμα οικοδομικής εκμετάλλευσης ή έχει αποκλειστική χρήση σε ήδη υφιστάμενο κτίσμα που διαχωρίζεται από τα τυχόν υπάρχοντα άλλα κτίσματα του αυτού ενιαίου γεωτεμαχίου καθέτως. Στη σύσταση καθορίζεται το ποσοστό επί της συνολικής επιτρεπομένης εκμετάλλευσης, που ο κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται για το τμήμα του, προσδιορισμένο, δηλαδή, κατά θέση και μέγεθος. Στην ίδια πράξη, συνήθως, καθορίζονται και άλλα θέματα σχετικά με π.χ. την εξασφάλιση προσπέλασης στα επί μέρους τμήματα

του όλου γεωτεμαχίου.

Υπογραμμίζεται, ότι η αντίστοιχη πράξη σύστασης απλής κάθετης ιδιοκτησίας ρυθμίζει τις μεταξύ των συνιδιοκτητών σχέσεις και δεν επηρεάζει την ενιαία νομική υπόσταση του γεωτεμαχίου ως προς τα ισχύοντα κατά την Πολεοδομική νομοθεσία για την εκμετάλλευσή του (ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης κτλ.).

Σημειώνεται εδώ ότι στους σχετικούς τίτλους συνήθως δεν αναφέρεται ο όρος «απλή κάθετη ιδιοκτησία», αλλά μπορεί να αναφέρεται ως κάθετη ιδιοκτησία ή και χωρίς κάποιο προσδιορισμό, αλλά με περιγραφή των στοιχείων που συνιστούν αυτό το είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατά ορόφους ή οροφοκτησία υφίσταται όταν υπάρχει κυριότητα μόνο σε αυτοτελές τμήμα του κτιρίου (όροφο, διαμέρισμα), ανεξάρτητα από τη χρήση του, και αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, δηλαδή τόσο του γεωτεμαχίου όσο και του κτιρίου (θεμέλια, εξωτερικοί τοίχοι, κλιμακοστάσιο, δώμα, λεβητοστάσιο κλπ). Η οριζόντια ιδιοκτησία συνήθως συνιστάται με σχετική συμβολαιογραφική πράξη σύστασης, μπορεί, όμως να συσταθεί και με δικαστική απόφαση σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις.

Σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζονται και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας της διακεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του όλου γεωτεμαχίου, στο οποίο έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί το κτίριο.

ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Σύνθετη είναι η κάθετη ιδιοκτησία (συνιδιοκτησία), όταν περισσότερα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται από τη σχετική πράξη σύστασης να ανεγερθούν στο ίδιο γεωτεμάχιο διαιρούνται και οριζόντια σε ορόφους ή τμήματα ορόφων (διαμερίσματα) και ο καθένας από τους συγκυρίους του όλου γεωτεμαχίου έχει κυριότητα σε όροφο ή τμήμα ορόφου ενός από τα κτίσματα και συγκυριότητα στο όλο γεωτεμάχιο.

Στην περίπτωση αυτή, στην πράξη σύστασης, εκτός από το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του τμήματος του γεωτεμαχίου, όπου έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί το κτίριο στο οποίο ανήκει η συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αναφέρεται και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου ενιαίου γεωτεμαχίου. Το δεύτερο αυτό ποσοστό (εκφρασμένο συνήθως σε χιλιοστά), είναι το γινόμενο του ποσοστού συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο τμήμα του γεωτεμαχίου επί το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης ιδιοκτησίας επί του όλου γεωτεμαχίου, που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό.

Στη δήλωση του Ε9, στην περίπτωση της κάθετης συνιδιοκτησίας, κάθε διακεκριμένο τμήμα οικοπέδου θεωρείται ως αυτοτελές οικόπεδο. Έτσι και η περίπτωση της σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας έχει στη δήλωση τα στοιχεία της γνωστής οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ΟΡΟΦΟΣ

Είναι η συνήθης έννοια που εκφράζει τη στάθμη στην οποία βρίσκεται συγκεκριμένη ιδιοκτησία ή χώρος γενικά, μέσα στο όλο κτίριο, δηλαδή όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος (ΓΟΚ/85, άρθρο 2 παρ.23).

Εφόσον υπάρχει άδεια οικοδομής, ο προσδιορισμός του ορόφου αναφέρεται στην άδεια, εκτός αν έχουν διαφοροποιηθεί τα δεδομένα μεταγενέστερα (συνήθης περίπτωση υπογείου κατά την άδεια το οποίο είναι ισόγειο στην πραγματικότητα). Αν δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ο προσδιορισμός προτείνεται πρακτικά να γίνεται με τους εξής κανόνες, που καλύπτουν ένα σημαντικό μέρος της περιπτωσιολογίας που απαντάται στην πράξη: Οι όροφοι καθορίζονται με βάση τη διαδοχικότητα. Δηλαδή πάνω από το υπόγειο βρίσκεται το ισόγειο μετά ο 1ος ή Α όροφος, μετά ο 2ος ή Β κτλ. Επίσης κάτω από το υπόγειο (1ο ή Α) βρίσκεται το 2ο ή Β υπόγειο, κάτω από αυτό το 3ο ή Γ κτλ.

Οι έννοιες του ημιυπόγειου ή ημιισόγειου, παρότι βρίσκονται σε καθημερινή χρήση δεν έχουν υπόσταση σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και γι αυτό δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται. Ο όροφος θα προσδιορισθεί με βάση τον προηγούμενο κανόνα με αφετηρία τον καθορισμό του ισόγειου ορόφου.

Όσον αφορά στον ορισμό του ισόγειου και του υπογείου οι διάφοροι κατά καιρούς ισχύσαντες Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί (ΓΟΚ/29, ΓΟΚ/55, ΓΟΚ/83 και ΓΟΚ/85 ισχύων) περιλαμβάνουν διαφορετικές περιγραφές. Σύμφωνα με τον ισχύοντα ΓΟΚ/85 (άρθρο 2 παρ.24), «υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μέτρα ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Ασφαλώς πάνω από το οριζόμενο κατά τα ανωτέρω υπόγειο είναι το ισόγειο και λοιποί όροφοι.

ΠΑΤΑΡΙΑ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Είναι σύνηθες σε ισόγεια καταστήματα, πάνω από τον ισόγειο χώρο τους να υπάρχει πατάρι ή μεσοπάτωμα. Αλλά και σε αίθουσες μεγάλης συνάθροισης κοινού (π.χ. εκθεσιακούς χώρους κλπ) μπορεί να υπάρχουν πατάρια.

Στις υποβαλλόμενες δηλώσεις, η επιφάνεια του τυχόν υπάρχοντος παταριού, εφόσον αυτό δεν έχει ανεξάρτητη είσοδο και δεν είναι κλειστός χώρος, αλλά είναι ένας ανοιχτός εξώστης εντός της αίθουσας του κυρίως χώρου του ισόγειου, με την οποία επικοινωνεί με

εσωτερική κλίμακα, προστίθεται στην επιφάνεια των βοηθητικών χώρων π.χ. του καταστήματος. Εάν , όμως, πρόκειται για κλειστό χώρο με χωριστή είσοδο, τότε πρόκειται για ημιώροφο, ο οποίος δηλώνεται χωριστά.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΤΙΡΙΩΝ

Για κτίρια, στα οποία έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία ή κάθετη , όπου οι κοινόχρηστοι χώροι τους περιγράφονται χωριστά από τις επί μέρους διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και στους οποίους χώρους δεν αντιστοιχούν ποσοστά συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ή το αγροτεμάχιο, δεν υποβάλλεται δήλωση από κανένα από τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου.

Τέτοιοι κοινόχρηστοι χώροι είναι τα κλιμακοστάσια, τα λεβητοστάσια, οι χώροι δεξαμενών καυσίμων, ο ελεύθερος χώρος επί υποστυλωμάτων στο Ισόγειο (PILOTIS). Προσοχή, όμως, πρέπει να δοθεί για τις περιπτώσεις, όπου στο χώρο της PILOTIS, από τη σχετική πράξη σύστασης έχουν καθοριστεί θέσεις στάθμευσης οχημάτων. Αυτές οι θέσεις και μόνο δηλώνονται (ως παρακολουθήματα των οριζόντιων ιδιοκτησιών με τις οποίες συνδέονται), από κάθε ένα από τους κατά περίπτωση δικαιούχους τους.

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ

Είναι γνωστό, ότι σε πολλές πράξεις σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή ακόμη και σε διαθήκες κλπ αναφέρεται ως δικαίωμα σε ακίνητο και το δικαίωμα του υψούν. Το δικαίωμα αυτό, για το οποίο στην αντίστοιχη πράξη προβλέπονται και ο ή οι δικαιούχοι του, αφορά στη δυνατότητα προσθήκης καθ' ύψος σε υπάρχον (ή προς ανέγερση) κτίσμα. Η προσθήκη αυτή δεν πραγματοποιείται άμεσα, μαζί δηλαδή με το υπόλοιπο κτίσμα, u947 για πολλούς λόγους, μεταξύ των οποίων είναι η βούληση των ιδιοκτητών του υπολοίπου κτίσματος ή του δικαιούχου του υψούν. Το μελλοντικό αυτό δικαίωμα του υψούν δηλώνεται από το δικαιούχο του ως εξής:

1. Εάν πρόκειται για δικαίωμα που περιγράφεται και προβλέπεται ως διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία (μελλοντική) σε πράξη σύστασης ή τίτλο, με αντίστοιχο ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο ή γήπεδο, τότε το δικαίωμα του υψούν δηλώνεται όπως μία οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.
2. Εάν πρόκειται για δικαίωμα υψούν αναφερόμενο σε σχετική πράξη σύστασης ή τίτλο, χωρίς, όμως, να προβλέπεται και αντίστοιχο ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ή γήπεδο, τότε , το δικαίωμα αυτό δηλώνεται με έμμεσο προσδιορισμό του ποσοστού συγκυριότητας από το λόγο της επιφανείας κτίσματος που συνεπάγεται το δικαίωμα αυτό δια της συνολικής επιφάνειας επιτρεπομένης εκμετάλλευσης του οικοπέδου ή του

αγροτεμαχίου. Σε περίπτωση οικοπέδου με Συντελεστή Εμπορικότητας μεγαλύτερο της μονάδας, για τον προσδιορισμό του ποσοστού αυτού χρησιμοποιείται ο μαθηματικός τύπος του «Συντελεστή Αξίας Οικοπέδου» του Εντύπου 3 για την Αξία ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (κωδ.315).

ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΔΟΘΗΚΕ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ

Σε περίπτωση ύπαρξης ρυμοτομούμενου τμήματος αγροτεμαχίου κατά την εισαγωγή εντός σχεδίου μετατροπή σε οικόπεδο), το οποίο τμήμα παραχωρήθηκε σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή από τον ιδιοκτήτη του όλου οικοπέδου , (συνήθως για να είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας στο οικόπεδο αυτό πριν από την εφαρμογή του σχεδίου πόλης), τότε το ρυμοτομούμενο αυτό τμήμα έχει αποκοπεί από την αρχική ιδιοκτησία και στο έντυπο της δήλωσης αναγράφεται το εμβαδόν του οικοπέδου που απομένει, δηλαδή με αφαίρεση της ρυμοτομούμενης επιφάνειας.

Τα τμήματα , όμως, των αγροτεμαχίων, τα οποία ρυμοτομούνται και για τα οποία δεν έχει συντελεσθεί ακόμη η εφαρμογή του σχεδίου της περιοχής τους, δεν θεωρούνται ότι έχουν αποκοπεί από την αρχική ιδιοκτησία και επομένως δηλώνονται ενιαία με αυτή (συνολική επιφάνεια)

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ

Πριν από την ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος θα πρέπει να ελέγχεται εάν το οικόπεδο στο οποίο θα εκτελεστούν οι οικοδομικές εργασίες είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Ο έλεγχος της προϋπόθεσης αυτής αποτελεί αντικείμενο έρευνας του μηχανικού ο οποίος μελετά και εφαρμόζει τα συμβόλαια και τους τίτλους ιδιοκτησίας και τον ισχύοντα πολεοδομικό κανονισμό και ανάλογα με τα συμπεράσματά του συντάσσει τη σχετική υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.651/1977, του Ν.1337/1983 και του Ν.3212/2003.

Πρόκειται για τη δήλωση περί αρτιότητας και οικοδομησιμότητας του οικοπέδου και περί της θέσης του στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, η οποία συνοδεύει το τοπογραφικό διάγραμμα και η οποία απαιτείται για τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβίβασης ή πολεοδομικών εφαρμογών.

Άρτιο είναι το οικόπεδο που πληροί τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή (βλ. άρθρο 7, Ν.Ο.Κ./2012).

Οικοδομήσιμο είναι ένα άρτιο οικόπεδο, όταν και τα όμορα οικόπεδα είναι και αυτά άρτια ή όταν η δόμησή του δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση των γειτονικών οικοπέδων (βλ. άρθρο 7, παρ. 7, Ν.Ο.Κ./2012). Εάν το υπό έλεγχο οικόπεδο, δεν πληροί όλες τις παραπάνω προϋποθέσεις ή κάποιες από αυτές, τότε απαιτείται η σύνταξη πράξης τακτοποίησης. Δηλαδή, η πράξη τακτοποίησης είναι η απαραίτητη διαδικασία προκειμένου ένα οικόπεδο που δεν πληροί τους καθορισμένους από την ισχύουσα νομοθεσία όρους να αποκτήσει τις κατάλληλες προϋποθέσεις που απαιτούνται για την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα. Σημειώνεται ότι οι ιδιότητες αυτές (αρτιότητα- οικοδομησιμότητα) ερευνώνται και στην περίπτωση εκτός σχεδίου γεωτεμαχίων και αποτυπώνεται στην κατά τα παραπάνω υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού επί του τοπογραφικού διαγράμματος.

ΟΨΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟΥ- ΠΡΟΣΟΨΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οψεις ενός κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο.

Προκειμένου για οικόπεδο, ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους.

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ

Ρυμοτομική γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΓΡΑΜΜΗ

Οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.

ΠΡΑΣΙΑ Η ΠΡΟΚΗΠΙΟ

Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του ακινήτου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.

ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

Είναι τα κτίρια των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστική ειδική χρήση (π.χ. ξενοδοχεία, νοσηλευτήρια, βιομηχανικά κτίρια κλπ.)

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Είναι το εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2). Προκειμένου περί κτισμάτων, ως επιφάνεια λαμβάνεται το εμβαδόν αυτών μετά των εξωτερικών τοίχων. Αν στην επιφάνεια περιλαμβάνονται και οι κοινόχρηστοι χώροι (μικτή επιφάνεια), ως επιφάνεια λαμβάνεται η μικτή μειωμένη κατά ποσοστό δέκα στα εκατό (10%), δηλαδή πολλαπλασιασμένη επί 0,90. Στην επιφάνεια δεν περιλαμβάνονται οι ημιυπαίθριοι χώροι (εφόσον παραμένουν ανοικτοί).

ΟΡΟΦΟΣ

Σύμφωνα με τον ΓΟΚ, το τμήμα του κτιρίου που διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος. Με την αναφορά στον όροφο καθορίζεται η στάθμη(καθ' ύψος) στην οποία βρίσκεται η συγκεκριμένη ιδιοκτησία ή χώρος γενικά, μέσα στο όλο κτίριο. Στην άδεια οικοδομής υπάρχει σαφής προσδιορισμός των ορόφων που απαρτίζουν το κτίριο, εκτός αν έχουν διαφοροποιηθεί τα δεδομένα της μεταγενέστερα (συνήθως περίπτωση υπογείου κατά την άδεια το οποίο είναι ισόγειο στην πραγματικότητα). Οι όροφοι καθορίζονται με βάση τη διαδοχικότητα. Δηλαδή πάνω από το υπόγειο βρίσκεται το ισόγειο μετά ο 1ος ή Α όροφος, μετά ο 2ος ή Β κτλ. Επίσης κάτω από το υπόγειο (1ο ή Α) βρίσκεται το 2ο ή Β υπόγειο, κάτω από αυτό το 3ο ή Γ υπόγειο κτλ. Ο όροφος προσδιορίζεται λοιπόν με βάση τον προηγούμενο κανόνα με αφετηρία τον καθορισμό του ισογείου ορόφου.

Οι έννοιες του ημιυπόγειου ή ημιισόγειου, παρότι βρίσκονται πρακτικά σε χρήση δεν έχουν υπόσταση σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις. Όσον αφορά στον ορισμό του ισογείου και του υπογείου οι διάφοροι κατά καιρούς ισχύσαντες Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί (ΓΟΚ/29, ΓΟΚ/55, ΓΟΚ/83, ΓΟΚ/85) περιλαμβάνουν διαφορετικές προϋποθέσεις. Σύμφωνα με τον ΓΟΚ/85 (άρθρο2 παρ.24), «υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μέτρα ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Πάνω από το οριζόμενο κατά τα ανωτέρω υπόγειο είναι το ισόγειο και οι λοιποί όροφοι.

ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Ο χωρισμός ενός οικοπέδου σε δύο ή περισσότερα μικρότερα οικόπεδα. Η κατάτμηση ενός οικοπέδου επιτρέπεται μόνον όταν τα δημιουργούμενα οικόπεδα είναι όλα άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις

ΣΥΝΕΝΩΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

Η δημιουργία ενός ενιαίου οικοπέδου με την ενοποίηση δύο ή περισσότερων γειτονικών οικοπέδων για την καλύτερη οικονομική αξιοποίησή τους. Οι κύριοι των επιμέρους οικοπέδων γίνονται συγκύριοι εξ αδιαιρέτου του ενιαίου οικοπέδου που θα δημιουργηθεί από τη συνένωση.

ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ (ΓΠΣ)

Ορος αναφερόμενος για πρώτη φορά στο Ν.2508/1997 και αφορά την πολεοδομική ρύθμιση των πόλεων των οικισμών της χώρας, αλλά, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στον Ν.1337/83, καλύπτει μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή η οποία, κατά κανόνα, συμπίπτει με τα όρια της πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης (διευρυμένου Δήμου).

ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ-ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΦΟΡΙΑ

Πριν από τη σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης, με την οποία συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται δικαίωμα επί ακινήτου, υποβάλλονται σχετικές δηλώσεις στην εφορία προκειμένου να πληρωθεί ο τυχόν προκύπτων φόρος. Από αυτές:

Η Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης, ανταλλαγής, διανομής, σύστασης κατάργησης οριζόντιου/κάθετης ιδιοκτησίας χρησικτησίας υποβάλλεται στην εφορία της περιφέρειας του ακινήτου και συνοδεύει το αντίγραφο, που προορίζεται για το Υποθηκοφυλακείο. Η Δήλωση Φόρου Δωρεάς/Γονικής Παροχής υποβάλλεται στην εφορία της κατοικίας του δωρητή/παρέχοντα και προσαρτάται στη συμβολαιογραφική πράξη. Η Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς, υποβάλλεται στην εφορία της τελευταίας προ του θανάτου κατοικίας του κληρονομούμενου και συνοδεύει το αντίγραφο που προορίζεται για το Υποθηκοφυλακείο.

ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ

Όλες οι συμβολαιογραφικές πράξεις ή δικαστικές αποφάσεις, με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται δικαίωμα επί ακινήτου πρέπει να μεταγραφούν, δηλαδή να περιληφθούν στους τόμους των μεταγραφών που τηρούνται στο Υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας του ακινήτου, για να υπάρχει δημοσιότητα έναντι πάντων για οποιαδήποτε μεταβολή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς ενός ακινήτου. Κατόπιν δε της μεταγραφής ολοκληρώνεται η σύσταση, μετάθεση ή κατάργηση του εν λόγω δικαιώματος. Εννοείται ότι

σε περίπτωση που στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο έχει ολοκληρωθεί η κτηματογράφηση, το υποθηκοφυλακείο διαδέχεται το αντίστοιχο κτηματολογικό γραφείο.

ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Γραφεία που λειτουργούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης και εξυπηρετούν την ανάγκη δημοσιότητας έναντι πάντων όλων των επερχομένων μεταβολών είτε στο καθεστώς ιδιοκτησίας είτε εν γένει στη δημιουργία πάσης φύσεως δικαιωμάτων στα ακίνητα. Εκεί γίνονται οι μεταγραφές όλων των συμβολαίων με τα οποία συστήνονται, καταργούνται ή μεταβιβάζονται εμπράγματα δικαιώματα καθώς και οι εγγραφές εμπραγμάτων βαρών στα ακίνητα (υποθηκών, προσημειώσεων και εξαλείψεις αυτών, κατασχέσεων και διεκδικήσεων).

Στις περιοχές όπου έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία κτηματογράφησης, η μεταγραφή γίνεται διά της καταχώρησης των συμβολαίων και των εμπραγμάτων βαρών στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, που διαδέχεται ύστερα από την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης μιας περιοχής το αντίστοιχο υποθηκοφυλακείο.

ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ

Είναι η αφαίρεση με μονομερή πράξη της διοικητικής αρχής του δικαιώματος ιδιοκτησίας ακινήτου από ένα προσώπου, έναντι καταβολής δικαστικά καθοριζόμενης αποζημίωσης, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί αυτό για δημόσια ωφέλεια που προβλέπεται από το νόμο.

Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης αποτελεί ατομική διοικητική πράξη, γίνεται συνήθως με κοινή απόφαση του αρμόδιου (ανάλογα με το σκοπό της απαλλοτρίωσης) Υπουργού και του Υπουργού των Οικονομικών και επέρχεται από τη δημοσίευση της απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης επέρχεται από την καταβολή στο δικαιούχο της αποζημίωσης που καθορίστηκε με δικαστική απόφαση ή με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της κατάθεσης της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

ΝΟΜΗ

Είναι η φυσική εξουσία του προσώπου επί του πράγματος η οποία ασκείται με διάνοια κυρίου (Α.Κ. 974). Η έννοια της νομής περιγράφει μια νομική κατάσταση χωρίς να αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα.

ΥΠΟΘΗΚΗ

Είναι το εμπράγματο δικαίωμα ενός δανειστή στο ακίνητο του οφειλέτη του, προς εξασφάλιση ορισμένης χρηματικής απαίτησής του μέσω του δικαιώματος προνομιακής ικανοποίησης αυτού από το ακίνητο σε περίπτωση αναγκαστικής εκποίησης του.

Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται νόμιμος τίτλος (συμβόλαιο ή δικαστική απόφαση) που να χορηγεί το σχετικό δικαίωμα για υποθήκη και η εγγραφή του στα βιβλία υποθηκών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου (του τόπου του ακινήτου).

Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. (Άρθρα 1257, 1259, 1260 και 1261 Α.Κ.).

Τάξη υποθηκών: Η ημέρα της εγγραφής της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών δημιουργεί σειρά προτίμησης σε περίπτωση εγγραφής περισσότερων υποθηκών. Η σειρά εγγραφής καθορίζει και τη σειρά ικανοποίησης του δανειστή από το εκπλειστηρίασμα του ακινήτου.

Ολες οι υποθήκες που γράφηκαν την ίδια ημέρα έχουν την ίδια τάξη.

Επιτρέπεται εναλλαγή των υποθηκικών τάξεων με συμφωνία των ενυπόθηκων δανειστών.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ - ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ

Η εμπράγματη σύμβαση με την οποία ο αφενός (πωλητής) μεταβιβάζει την κυριότητα επί ενός ακινήτου και παραδίδει το ακίνητο και ο αφετέρου (αγοραστής) καταβάλλει το συμφωνηθέν τίμημα.

ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ (άρθρο 1509 ΑΚ)

Χαριστική δικαιοπραξία με την οποία γίνεται μεταβίβαση περιουσιακού στοιχείου από γονέα προς το τέκνο του, χωρίς αντάλλαγμα .

ΔΩΡΕΑ (ΕΝ ΖΩΗ)

Χαριστική δικαιοπραξία με την οποία ο αφενός (δωρητής) μεταβιβάζει ένα ακίνητο και παραδίδει το ακίνητο στον αφετέρου (δωρεοδόχο) χωρίς αντάλλαγμα.

ΔΩΡΕΑ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ

Η δωρεά που συμφωνείται ότι θα ισχύει μετά τον θάνατο του δωρητή, χωρίς όμως να έχει ο δωρεοδόχος στο μεταξύ την απόλαυση ή την με οποιοδήποτε τρόπο χρήση του δωρηθέντος. Μετά το θάνατο του δωρητή, ο δωρεοδόχος αποκτά άμεσα και αυτόματα την κυριότητα.

2 ΔΕΥΤΕΡΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

2.1 Η αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα¹

Η διάχυση της αστικοποίησης στην Ελλάδα και ο τρόπος που έχει οργανωθεί το δίκτυο των οικισμών της έχουν επηρεαστεί από κοινωνικές, οικονομικές, θεσμικές και λειτουργικές παραμέτρους. Στην περίπτωση των κοινωνικών και οικονομικών παραμέτρων μετά το 1948 έως και τη δεκαετία του '60 το πρότυπο της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας έδωσε έμφαση στους τομείς των υποδομών και στην ιδιωτική πλευρά στον τομέα της οικοδομικής δραστηριότητας συμβάλλοντας στη διαδικασία αστικοποίησης στη χώρα και στον τρόπο παραγωγής της κατοικίας, με καθοριστικές συνέπειες στη δομή των πόλεων και της «υπαίθρου» καθώς υπήρξε μεγάλη εκροή αγροτικού πληθυσμού και συγκέντρωση πληθυσμού στις πόλεις και κυρίως στην Αθήνα.

Μετά το '60 έως και 1981 (ένταξη της Ελλάδας στην Ε.Ο.Κ.) τα αστικά κέντρα της χώρας αναπτύχθηκαν με γρήγορες ρυθμούς. Στο φαινόμενο αυτό έπαιξαν ρόλο η πολύμορφη ανάπτυξη του τουρισμού, η χωρική διάχυση σε παράκτιες περιοχές και στα νησιωτικά συμπλέγματα και η απόκτηση δεύτερης κατοικίας.

Σε θεσμικό και λειτουργικό επίπεδο το υπερσυγκεντρωτικό σύστημα διοίκησης έχει επηρεάσει τη διάρθρωση του δικτύου των οικισμ

ών και την πολεοδομική οργάνωση της χώρας. Κατά την μεταπολεμική περίοδο γίνεται μια προσπάθεια περιφερειακής αποκέντρωσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσω ευνοικών κινήτρων που απέδωσαν όμως κυρίως στο τουριστικό τομέα.

Όλοι οι παραπάνω παράγοντες σε συνδυασμό με μια σειρά από θεσμικές παρεμβάσεις για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό (κυρίως μετά το 1975) οδήγησαν στον μετασχηματισμό της δομής του δικτύου των οικισμών της χώρας μας. Έτσι το «μονοπολικό αστικό σύστημα» της δεκαετίας του '50 θα γίνει «διπολικό» στην δεκαετία του '60 (Αθήνα-Θεσσαλονίκη) και μετέπειτα «ολιγοπολικό» (Αθήνα-Θεσσαλονίκη,

¹ Παύλος Λουκάκης, «Πολεοδομικές & Χωροταξικές Εξελίξεις- Ελλάδα 1952-2012:εμπειρίες δράσεις», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 2017, σελ. 180-184

Πάτρα,Λάρισα,Βόλος,Ηράκλειο,Καβάλα, Κοζάνη,Ιωάννινα).Στην κορυφή του συστήματος παραμένει πάντα η Πρωτεύουσα και μετά η Θεσσαλονίκη ως δεύτερος «μητροπολιτικός πόλος»

2.2 Τα χαρακτηριστικά της αστικοποίησης στις αρχές του 21ου αιώνα και το ζήτημα της μέτρησης της

Το corpus των επιστημονικών μελετών που έχουν ασχοληθεί με την αστικοποίηση είναι πανευρωπαϊκά -και παγκόσμια- ευρύτατο, τόσο στο κομμάτι που αφορά την θεωρητική προσέγγιση του φαινομένου όσο και σε εκείνο που καλύπτει την μελέτη της ιστορικής διαδρομής ή των σύγχρονων εξελίξεων του. Είναι έτσι αρκετά γνωστοί οι οικονομικοί, κοινωνικοί και γεωγραφικοί παράγοντες που την διαμορφώνουν, παρ' ότι το θεωρητικό σχήμα για την ερμηνεία τους διαφοροποιείται και το πλαίσιο ή το μερίδιο της συνεισφοράς του καθενός από τους παράγοντες αυτούς αποτελούν πάντα αντικείμενο συζήτησης -όπως αποτελεί άλλωστε και ο ίδιος ο ορισμός της αστικοποίησης. (Ως η «ροή του κεφαλαίου στον χώρο», έχει περιγράψει η διαδικασία της αστικοποίησης, από τον μεγάλο Αγγλο Γεωγράφο και Ανθρωπολόγο David Harvey (1989), σε έναν από τους πιο σύντομους και περιεκτικούς ορισμούς που έχουν δοθεί). Ωστόσο, και οι πιο «χρηστικοί» ορισμοί της αστικοποίησης που απαντώνται στην διεθνή βιβλιογραφία, παρουσιάζουν διαφορές, ενώ πολλοί συγγραφείς διατυπώνουν χαρακτηριστικά υπεραπλουστευτικούς ορισμούς, όπως, «αστικοποίηση είναι η μετακίνηση πληθυσμού από αγροτικές σε αστικές περιοχές». Σύμφωνα με τον ορισμό της Deborah Stevenson (2003), κατά την οποία, «αστικοποίηση είναι η διαδικασία της αστικής επέκτασης η οποία μεταβάλλει τη σχέση μεταξύ της αναλογίας του πληθυσμού που ζει στην ύπαιθρο και αυτού που ζει στην πόλη». Βέβαια, ο ορισμός αυτός -όπως και οι άλλοι εναλλακτικοί ορισμοί που υφίστανται- θέτουν το παράλληλο και ουσιώδες ζήτημα σχετικά με την οντολογία και τον καθορισμό της 'πόλης' και -σε αντιδιαστολή- της 'ύπαιθρου'. Οπωσδήποτε, οι πόλεις είναι πριν από όλα 'εμπειρικές πραγματικότητες', η συγκεκριμένη διάσταση των οποίων είναι ωστόσο βασική, καθώς η αναφορά σε αυτήν, είναι απαραίτητη σε πολλούς τομείς -και ειδικά σε αυτούς του περιφερειακού και του Χωροταξικού Σχεδιασμού.

Αντίθετα όμως με το ίδιο το φαινόμενο της αστικοποίησης, τα ζητήματα της μέτρησης του θέτουν ερωτήματα που έχουν προσεγγιστεί πιο πρόσφατα και σε πιο περιορισμένη έκταση (Berroir, 1998). Η σημασία της μέτρησης της αστικοποίησης είναι ουσιώδης τόσο στο

επίπεδο της συνολικής εξέλιξης του φαινομένου όσο και σε εκείνο των εξελίξεων στην ιεραρχική δομή και κατανομή των αστικών κέντρων ενός συστήματος με βάση το (πληθυσμιακό) μέγεθος τους (Parr, 2007). Η μέτρηση της αστικοποίησης δεν είναι ούτως ή άλλως δυνατόν να περιοριστεί σε μία τιμή, εφ' όσον οι προσεγγίσεις που μπορούν να υπάρξουν για το φαινόμενο είναι πολλαπλές².

Ανάλογα με την προσέγγιση, η μέτρηση μπορεί να βασίζεται στη μεταβολή του πληθυσμού, των κατοικιών ή των κτιρίων. Ωστόσο, η προσέγγιση που επικεντρώνεται στην εξέλιξη του πληθυσμού είναι η πιο «κλασική» και χρησιμοποιείται δικαιολογημένα ως βάση για την μέτρηση της αστικοποίησης. Έτσι, παρά το γεγονός ότι για τον καθορισμό των πόλεων το πληθυσμιακό κριτήριο δεν έχει υιοθετηθεί από όλα τα κράτη, το κριτήριο αυτό είναι καθολικά καθιερωμένο και αποδεκτό σε ό,τι αφορά την ιεράρχηση τους και την καταγραφή και αξιολόγηση της δυναμικής τους. Η κυριαρχία του πληθυσμιακού κριτηρίου οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι αυτό αποτελεί το πιο απλό μέτρο που επιτρέπει τις συγκρίσεις των πόλεων (και της θέσης τους στην αστική ιεραρχία), δεδομένων των δυσκολιών που παρουσιάζει η χρήση οικονομικών μεγεθών που δεν εξασφαλίζουν συγκρισιμότητα στον χώρο και στον χρόνο. Εντούτοις, δεν θα πρέπει να μας διαφεύγουν, στην περίπτωση ιδίως των διεθνών συγκρίσεων, οι τεράστιες διαφορές που μπορεί να παρουσιάζουν ισοδύναμες πληθυσμιακό πόλεις, σε επίπεδο οικονομικού βάρους ή πολιτικής ισχύος (Pumain, 2006).

Το πιο πρωταρχικό ζήτημα που τίθεται σχετικά με την μέτρηση της αστικοποίησης, έχει να κάνει με τον προσδιορισμό του χωρικού πλαισίου μέσα στο οποίο θα μετρηθεί το φαινόμενο -δηλαδή με τον προσδιορισμό των ορίων εξάπλωσης του αστικού φαινομένου. Με άλλα λόγια, είναι απαραίτητη η ύπαρξη συμβατικών χωρικών ονοματολογιών που να επιτρέπουν την ποσοτικοποίηση της αστικοποίησης μέσα σε χωρικά πλαίσια που είναι καθορισμένα και κατάλληλα προσαρμοσμένα στο φαινόμενο. Οι σειρές δεδομένων που αντιστοιχούν σε αυτές τις χωρικές ονοματολογίες θα πρέπει με τη σειρά τους να έχουν τα χαρακτηριστικά, α) της συγκρισιμότητας και της διαλειτουργικότητας (Η χρήση του όρου 'διαλειτουργικότητα' (interoperability) σε ό,τι αφορά τις σειρές στατιστικών δεδομένων, γίνεται εδώ κυρίως με την ευρύτερη έννοια του.

² Η πρώτη διεθνώς προσπάθεια για μία αξιόπιστη και συγκρίσιμη μέτρηση των αστικών κέντρων - επομένως και της αστικοποίησης- μέσα σε χωρικά πλαίσια καθορισμένα με κοινά κριτήρια και κανόνες, σε παγκόσμιο μάλιστα επίπεδο, υπήρξε αυτή του Γάλλου στατιστικολόγου Henri Bunle, ο οποίος, το 1934, στο 12ο συνέδριο του Διεθνούς Ινστιτούτου Στατιστικής στο Λονδίνο, παρουσίασε την εισήγηση του για την 'Διεθνή σύγκριση των Πολεοδομικών Συγκροτημάτων'. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο Bunle, παραδεχόταν ότι «είναι ουσιαστικά αδύνατο να καθιερωθεί ένας ακριβής διεθνής ορισμός του πολεοδομικού συγκροτήματος εξαιτίας του σύνθετου χαρακτήρα που έχει το θέμα».

Στην πιο αυστηρή του έννοια, ο όρος προέρχεται από την Γεωπληροφορική -και αναφέρεται στην ικανότητα δύο ή περισσότερων συστημάτων για ανταλλαγή και αμοιβαία χρήση χωρικών δεδομένων (Κάβουρας, 2002)) (στο χώρο) και, β) της συνέχειας (στον χρόνο). Ειδικότερα η πρώτη προϋπόθεση, είναι ουσιαστικά αδύνατο να επιτευχθεί σε παγκόσμιο επίπεδο, όπως έχει αναγνωρίσει και ο Ο.Η.Ε (Στις συστάσεις του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών για τις Απογραφές Πληθυσμού του 1970 (UN, 1967) βρίσκουμε διατυπωμένη την άποψη ότι «κάθε χώρα θα πρέπει να αποφασίζει η ίδια για τον ορισμό των αστικών περιοχών της» καθώς, όπως σημειώνει παρακάτω το κείμενο, «εξαιτίας των διαφοροποιήσεων στα χαρακτηριστικά που διακρίνουν τις αστικές από τις αγροτικές περιοχές στην κάθε χώρα, κανένας κοινός ορισμός δεν μπορεί να ισχύσει για την διάκριση μεταξύ αστικού και αγροτικού πληθυσμού σε όλα τα κράτη»). Αυτό είναι ένα πρόβλημα που αφορά τις στατιστικές σειρές γενικότερα και όχι μόνον αυτές που αφορούν το αστικό φαινόμενο. Η ουσία του προβλήματος έχει να κάνει με την ίδια την φύση της Στατιστικής: Πιο συγκεκριμένα έχει να κάνει με το γεγονός ότι η ίδια η Στατιστική (που δεν είναι παρά μία αναπαράσταση της πραγματικότητας), είναι που προσδιορίζει τις κατηγορίες (Moriconi-Ebrard, 2008), και αυτό το πράττει σύμφωνα με τις επιθυμίες του υπερκείμενου θεσμού της -δηλαδή του κρατικού θεσμού - γεγονός που είναι βέβαια πολιτικά φυσιολογικό και υγιές. Ωστόσο, αν και αδύνατη σε παγκόσμιο επίπεδο, η καθιέρωση κοινών κατηγοριών και διαλειτουργικών στατιστικών δεδομένων, θεωρείται εφικτή και αποτελεί ζητούμενο για τις χώρες που συγκροτούν την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφ'όσον άλλωστε, η Ευρωπαϊκή Ένωση λειτουργεί πράγματι σε κάποιον βαθμό ως ένα «υπερ-κράτος»).

Από την άλλη πλευρά, ο προσδιορισμός του χωρικού πλαισίου της αστικοποίησης -που προϋποθέτει να έχουν λυθεί τα μεθοδολογικά προβλήματα του ορισμού και της οριοθέτησης των αστικών περιοχών- γίνεται όλο και πιο σύνθετος στο πλαίσιο των σύγχρονων μορφών στην εξέλιξη του φαινομένου, και ιδιαίτερα εξ' αιτίας δύο σημαντικών - και αλληλένδετων- στοιχείων που έχει εκτενώς επισημάνει και αναλύσει ή σύγχρονη 'αστική θεωρία' τις τρεις τελευταίες δεκαετίες (χωρίς, εντούτοις, να έχει διαμορφώσει ένα ολοκληρωμένο θεωρητικό πλαίσιο για αυτά με ερμηνευτικά και τυπολογικά εργαλεία). Τα στοιχεία αυτά είναι: α) η τάση να εξαλειφθεί η κλασσική διχοτομία μεταξύ αστικού και αγροτικού χώρου, και β) η ενίσχυση της πολυκεντρικότητας των αστικών περιοχών -με την παράλληλη υποχώρηση του κλασσικού μοντέλου 'κέντρου-περιφέρειας'.

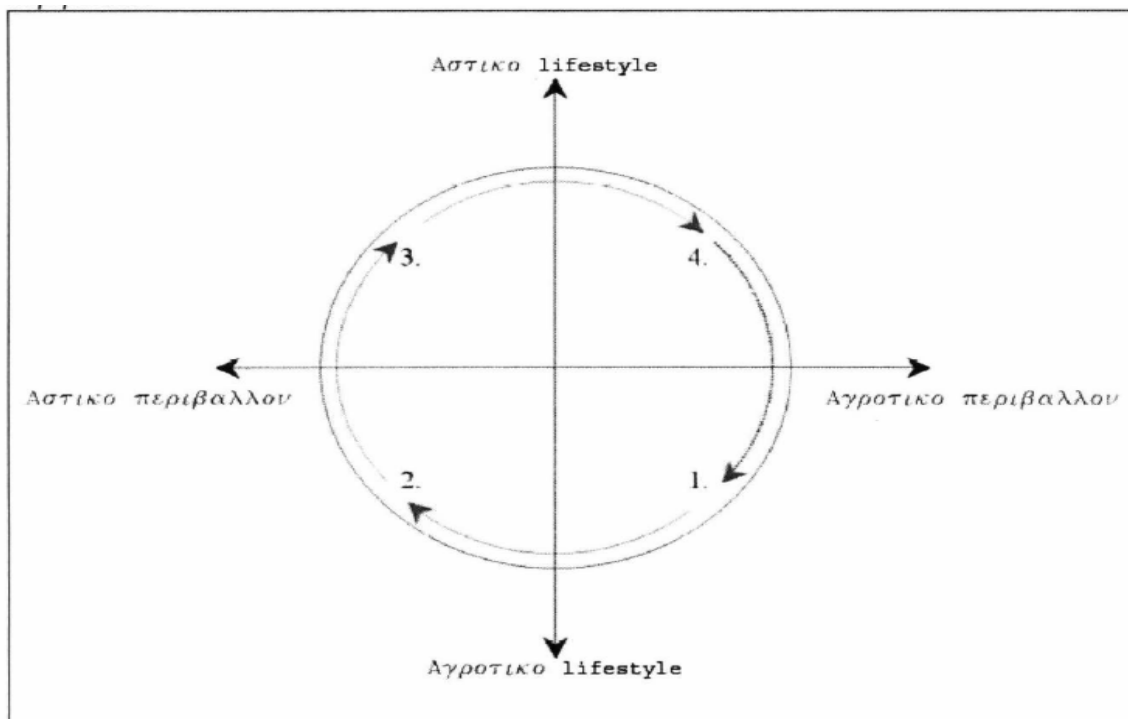
2.3 Η τάση να εξαλειφθεί η κλασσική διχοτομία αστικού / αγροτικού χώρου

«Αυτές οι επερχόμενες πόλεις δεν θα είναι, με την παλιά έννοια, καθόλου πόλεις: Θα παρουσιάζουν μία νέα και ολότελα διαφορετική φάση της ανθρώπινης κατανομής (...) Η πόλη θα διασπείρεται, έως ότου θα έχει ιδιοποιηθεί σημαντικές περιοχές και πολλά από τα χαρακτηριστικά, το πράσινο, τον καθαρό αέρα, αυτού που τώρα είναι η ύπαιθρος, και αυτό μας οδηγεί να υποθέσουμε επίσης ότι η ύπαιθρος θα ιδιοποιηθεί πολλές από τις ιδιότητες της πόλης. Η παλιά αντίθεση στην πραγματικότητα θα πάψει να υφίσταται και συνάμα οι διαχωριστικές γραμμές θα εξαφανιστούν (...) Ο χαρακτήρας του ιστού σε αυτό το ευρύτερο δίκτυο δρόμων που θα είναι η ύπαιθρος, όπως θα διαφοροποιείται από την πόλη, θα ποικίλει ανάλογα με το έδαφος, το κλίμα και την κατοχή της γης —θα ποικίλει επίσης ανάλογα με τις φυλετικές και εθνικές διαφορές. Αλλά ανάμεσα σε όλα, θα πρέπει να έχουμε κατά νου, αυτήν την απλή σχετικότητα του νέου είδους της πόλης ως προς το νέο είδος της υπαίθρου, επί των οποίων τα νέα είδη των ανθρώπων θα είναι διασπαρμένα». H.G. Wells, *Anticipations**, Ch. 2: 'The Probable Diffusion of Cities', London 1902.

Ο σημαντικότερος παράγοντας για την εξασθένηση αυτής της αντίθεσης-διχοτομίας συνδέεται με το γεγονός ότι οι σύγχρονοι τρόποι ζωής και εργασίας έχουν δημιουργήσει νέες σχέσεις με το χώρο αλλά και με τον βαθμό κινητικότητας σε αυτόν, υποκαθιστώντας σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό την κλασσική αντίθεση αστικού-αγροτικού χώρου με ένα continuum που διατηρεί εντούτοις πάντα ως «σημεία αναφοράς» τα αστικά κέντρα. Η έκφραση της Françoise Choay (1994), «κυριαρχία του αστικού και θάνατος της πόλης», αποδίδει επιγραμματικά το σύνολο των φαινομένων που διαμορφώνουν τις νεφελώδεις αστικές μορφές στα τέλη του 20ου και στις αρχές του 21ου αιώνα. Ένα σημαντικό πλέον τμήμα της ευρωπαϊκής υπαίθρου, παρουσιάζει χαρακτηριστικά που μέχρι πρόσφατα ήταν τυπικά των αστικών περιοχών .

Από τους βασικούς μοχλούς αυτού του μετασχηματισμού υπήρξε και η στροφή στο μοντέλο κατοίκησης έξω από τις μεγάλες πόλεις που διαδόθηκε και κυριάρχησε (Το βιβλίο αυτό του H.G. Wells είναι ανέκδοτο στην Ελλάδα. Τα συγκεκριμένα αποσπάσματα αποτελούν ίδια μετάφραση, από την έκδοση του 2007, στις Εκδόσεις BiblioLife, Charleston) τις τέσσερις τελευταίες δεκαετίες, με βάση το -βορειο-ευρωπαϊκής προέλευσης- «αντι-αστικό» lifestyle (Leontidou & Couch, 2007). (και άλλοι συγγραφείς, όπως ο Pierre Merlin στη Γαλλία, αναφέρονται στην ίδια διάκριση, εντοπίζοντας την στην χαρακτηριστική αντίθεση «ανάμεσα στις χώρες λατινικής παράδοσης, όπου προτιμάται η εγγύτητα στο κέντρο, και στις αγγλοσαξονικές, όπου τον προνομιακό ρόλο κατέχει ο διαθέσιμος χώρος» (Merlin, 1991)) -το οποίο στη διεθνή βιβλιογραφία αναφέρεται επίσης

με τα επίθετα «καλιφορνέζικο» ή και «αγρο-αστικό» lifestyle (Kaufmann, 2000). Από εκεί κυρίως προήλθε η παραγωγή ενός νεοφανούς χώρου, της «αστικοποιημένης υπαίθρου», με πρότυπο κατοίκησης την «αντι-πόλη» (Η στροφή αυτή των σύγχρονων αστών προς το αγροτικό περιβάλλον δεν συνδέεται όμως σε γενικές γραμμές με την (πολύ πιο περιορισμένη) τάση της αναζήτησης και της «επιστροφής» σε αγροτικές κοινωνικές δομές και ανθρώπινες σχέσεις που βασίζονται στο «κοινοτικό» πρότυπο (το *gemeinschaft* -κατά τον όρο που έχει από τον 19^ο αιώνα διεθνώς εισαγάγει ο κοινωνιολόγος Ferdinand Tönnie). Κατά κανόνα μάλιστα, στην «αστικοποιημένη υπαίθρο» του δυτικού κόσμου απουσιάζουν εντελώς και τα πιο υποτυπώδη στοιχεία του κοινοτισμού (όπως είναι οι σχέσεις γειτονιάς). Ωστόσο, σε ορισμένες χώρες, όπως η Σουηδία ή το γαλλόφωνο τμήμα του Καναδά, το κυρίαρχο πρότυπο κατοίκησης έχει και μια σημαντική τέτοια συνισταμένη, που συνοψίζεται με τον όρο '*gemeinschaft lifestyle*') (Mathieu, 1996). Άλλοι πάλι συγγραφείς, όπως οι Bocz, Nilsson and Pinzke (2008), περιγράφουν το ίδιο πρότυπο κατοίκησης ως «αστικό lifestyle σε αγροτικό περιβάλλον», θεωρώντας ότι πρόκειται για το πρότυπο που χαρακτηρίζει την παρούσα φάση ενός κύκλου που ολοκληρώνεται (όπως παρουσιάζεται στο Σχήμα 2.1).



Πηγή: Bocz et al., 2008

Σχήμα 2.1 Το μοντέλο των προτύπων του lifestyle σε συσχέτιση με το οικιστικό περιβάλλον(Από ένα αγροτικό lifestyle μέσα σε ένα αγροτικό περιβάλλον, η ανθρωπότητα μετακινήθηκε σταδιακά σε πιο αστικοποιημένα περιβάλλοντα και σε lifestyle αστικού τύπου, για να ολοκληρώσει τον κύκλο, στρεφόμενη εκ νέου προς τα αγροτικά περιβάλλοντα, διατηρώντας εντούτοις αστικούς τρόπους ζωής -lifestyles).

Βέβαια, το μοντέλο κατοίκησης έξω από τις μεγάλες πόλεις δεν προέρχεται μόνο από την αναβαθμισμένη εικόνα του αγροτικού και φυσικού περιβάλλοντος στις αναπτυσσόμενες χώρες, καθώς έχει να κάνει και με την «επιθετική αναδίπλωση» των ατόμων στις μεταβιομηχανικές κοινωνίες (όρο που έχει προέλθει από την κοινωνική ψυχολογία). Αρκετοί συγγραφείς -όπως οι Donzelot (1999) και Jaillet (1999) στην Γαλλία- έχουν επιμείνει με έμφαση σε αυτήν την παράμετρο, που συνδέεται με την άνοδο του ατομισμού σε σχέση με το κοινοτικό αίσθημα και την γενίκευση της «άρνησης της αστικότητας», (με την έννοια της αποφυγής της αντιμετώπισης της διαφορετικότητας που εκφράζει η πόλη και την αναδίπλωση στον προσωπικό χώρο της κατοικίας). Το στοιχείο αυτό το έχει ιδιαίτερα υπογραμμίσει και ο Jean Viard, (ο σημαντικός Γάλλος κοινωνιολόγος που κατ'εξοχήν έχει εμβαθύνει στα θέματα του γεωγραφικού χώρου και των σύγχρονων αστικών μορφών). Όπως έχει επισημάνει από τις αρχές της προηγούμενης δεκαετίας, οι νέες αστικές μορφές είναι δομημένες με την διάσπαρτη μορφή «αρχιπελάγους» διότι *«προήλθαν από μία παγκοσμιοποίηση των οικονομιών, της τεχνογνωσίας, των πληροφοριών, των 'φαντασιακών' και των πολιτισμών η οποία είναι συνδεδεμένη με μία αναδίπλωση στην ιδιωτική σφαίρα, την κατοικία, το σώμα, το εγώ»* (Viard, 1994).

Αυτές οι τάσεις όμως, συνοδεύονται και από την αποσυμφόρηση των οικονομικών δραστηριοτήτων αλλά και γενικότερα την διασπορά μεγάλου αριθμού αστικών λειτουργιών σε ένα ευρύτερο χώρο, φαινόμενο που έχει περιγράψει ως «από- συγχρονισμός των αστικών ρυθμών» (Chesneaux, 1995). Η αποκέντρωση των οικονομικών δραστηριοτήτων και των αστικών λειτουργιών από την μία πλευρά, και η παράλληλη με αυτήν οικιστική διάχυση στην περιφέρεια των πόλεων από την άλλη, επηρεάζονται από τις ίδιες εξελίξεις σε πολιτικό, οικονομικό, κοινωνικό και δημογραφικό επίπεδο (Razin, 2006) με τέτοιο τρόπο που -όπως πολλοί συγγραφείς επισημαίνουν- κανένα από τα δύο φαινόμενα δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι προηγείται του άλλου -όπως θα δούμε εκτενέστερα και σε άλλο κεφάλαιο.

Και τα δύο φαινόμενα μαζί, διαμορφώνουν μια αυξανόμενη κινητικότητα που έχει ως χαρακτηριστικό αποτέλεσμα την μεγέθυνση των ροών και συνδέσεων μεταξύ των πόλεων και των τμημάτων της υπαίθρου που τις περιβάλλουν -κατά κύριο λόγο- αλλά και του αγροτικού χώρου γενικότερα. Παράλληλα, η ευρεία διάδοση και διείσδυση των Τεχνολογιών Πληροφορίας και Επικοινωνίας' -ΤΠΕ (γνωστών διεθνώς ως ICTs) άλλαξε ριζικά και πολλαπλά τα δεδομένα στην γεωγραφία των δικτύων και των ροών. (Ως βασικότερες επιπτώσεις της ανάπτυξης των ΤΠΕ, ξεχωρίζουν:

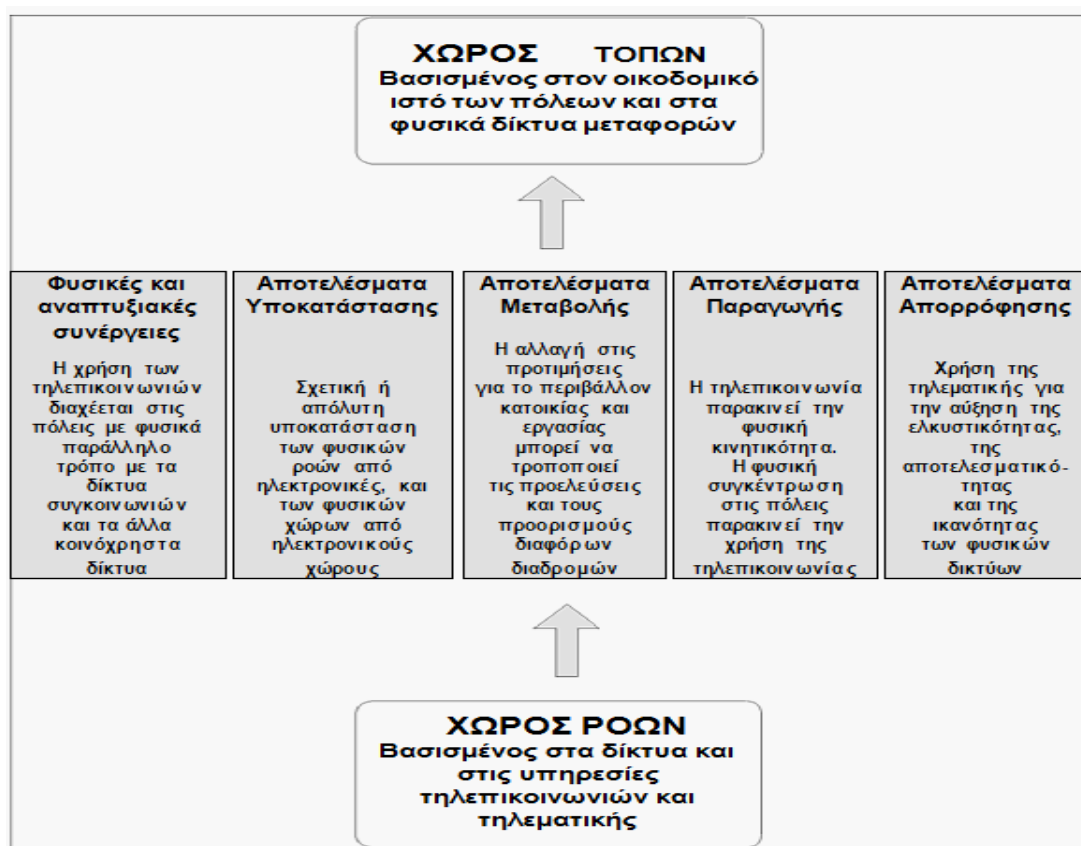
- η ραγδαία πτώση του κόστους και ραγδαία αύξηση της ταχύτητας της επεξεργασίας της πληροφορίας,
- η ραγδαία πτώση του κόστους και ραγδαία αύξηση της ταχύτητας της μεταφοράς της πληροφορίας,
- η σύγκλιση της τεχνολογίας των τηλεπικοινωνιών με την τεχνολογία των υπολογιστών, και η καθιέρωση για πρώτη φορά, ενός διεθνούς ηλεκτρονικού δικτύου (του Διαδικτύου).

Έτσι, το φαινόμενο που η θεωρία του 'αστικού κύκλου' περιγράφει εδώ και τρεις δεκαετίες άλλοτε ως «αποαστικοποίηση» και άλλοτε ως «αντιαστικοποίηση» (counterurbanization), για πολλούς συγγραφείς, δεν είναι στην ουσία παρά μια νέα αστικοποίηση, που ξεφεύγει από το συμβατικό χωρικό πλαίσιο μέσα στο οποίο την καταγράφαμε μέχρι πρόσφατα.

Ξεκινώντας από την διαπίστωση ολόκληρου αυτού του πλέγματος των εξελίξεων, πολλοί είναι οι συγγραφείς που απέδωσαν τον βασικότερο -στη παρούσα φάση- ρόλο στον παράγοντα των νέων τεχνολογιών. Γνωστότερος μεταξύ αυτών, ο Manuel Castells (1989), αναφέρθηκε πρώτος στην 'αποδόμηση των πόλεων', οι οποίες πλέον περιγράφονται ως «κόμβοι, μέσα σε ένα χώρο ροών». Η διαπίστωση του Castells ότι η μεταβιομηχανική πόλη μεταβάλλεται σε ένα τόπο επεξεργασίας πληροφοριών (informational city), του επέτρεψε να ερμηνεύσει την μεταβολή της δομής της μέσα στο πλαίσιο της βελτιστοποίησης των οικονομικών αλληλεπιδράσεων. Έτσι -κατά τον συγγραφέα- προκύπτει αυτός ο χώρος ροών, μέσα στον οποίο η διασύνδεση των θεσμών εξουσίας αποδεικνύεται πιο σημαντική από την γεωγραφική τους θέση ή τα διοικητικά τους όρια. Έχει παράλληλα ευρύτητα επισημανθεί ότι οι ΤΠΕ -σε αντίθεση με άλλες τεχνολογικές επαναστάσεις του παρελθόντος- χαρακτηρίζονται από την εξαιρετική ευελιξία της χρήσης τους, στοιχείο που συνεπάγεται και σημαντικές δυνατότητες να διαμορφώνονται σε μεγάλο βαθμό κατά βούληση οι επιπτώσεις των τεχνολογιών αυτών στον φυσικό χώρο -δηλαδή να χρησιμοποιούνται οι ΤΠΕ για την εξυπηρέτηση των στόχων του περιφερειακού ή χωροταξικού Σχεδιασμού.

Όπως κατέδειξαν και άλλοι συγγραφείς μετά τον Castells, στην πραγματικότητα έχουμε να κάνουμε με την υποκατάσταση του (φυσικού) χώρου από έναν υβριδικό χώρο, στον οποίον βρίσκονται συνυφασμένοι τόσο ο φυσικός χώρος όσο και ο εικονικός χώρος των νέων τεχνολογιών. Τα μελλοντικά πρότυπα της αστικοποίησης καθορίζονται πλέον από την δομή αυτού του υβριδικού χώρου (Muhammad, 2007), τον οποίον ουσιαστικά

διαμορφώνουν οι σχέσεις μεταξύ των δύο επί μέρους «χώρων» που μελέτησε αναλυτικά ο Els Gepts (2002), (και σχηματικά απεικονίζονται στο Σχήμα 2.2).



Πηγή: Gepts (2002)

Σχήμα 2.2. Τυπολογία των σχέσεων μεταξύ του 'χώρου των τόπων' και του 'χώρου των ροών'

Όμως, η υποκατάσταση της κλασικής διχοτομίας αστικού / αγροτικού χώρου από ένα continuum, συνοδεύτηκε αναγκαστικά από την εμφάνιση ενός νέου τύπου «ενδιάμεσου χώρου» στην ευρύτερη περιφέρεια των αστικών κέντρων, με χαρακτηριστικά «αστικού-αγροτικού μίγματος». Στον νέο αυτό χώρο, οι αμερικανοί συγγραφείς αναφέρονται με τους νεολογισμούς *post-suburbia*, (όρος που υπενθυμίζει τον «μεταμοντέρνο» χαρακτήρα του) και *exurbia*, ενώ οι Γάλλοι συνάδελφοι τους, επιχειρούν να καθιερώσουν τον πιο ποιητικό όρο της 'αναδυόμενης πόλης' -*ville émergente*- (Dubois-Taine et al., 1997 και Roux, 2004) -ο οποίος συναντάται όμως και στην αγγλοσαξονική βιβλιογραφία- ή ακόμα αυτόν του 'τρίτου χώρου' - *tiers espace* - (Giraut et al., 2000). Στον γερμανόφωνο κόσμο, έχει σε μεγάλο βαθμό καθιερωθεί ο νεολογισμός '*zwischenstadt* -'ενδιάμεση πόλη'- που εισήγαγε από την δεκαετία του 1990 ο Αρχιτέκτονας και Πολεοδόμος Thomas Sieverts (2003) και στην Ιταλία επικράτησε ο όρος 'διάχυτη πόλη' (*citta diffusa*).

Στο επίπεδο της στατιστικής παρακολούθησης της αστικοποίησης, η απουσία σαφών ορίων για αυτόν τον ενδιάμεσο χώρο της «αναδυόμενης πόλης», έθεσε -όπως είναι φυσικό- πολλά μεθοδολογικά προβλήματα -σε σχέση πάντα και με την αμφισβητούμενη διατήρηση της κλασικής κατηγοριοποίησης του χώρου που έχει βασιστεί στην διάκριση σε 'αστικές' και 'αγροτικές' ζώνες (Champion, 2004 και Champion and Hugo, 2004).

Η αστικοποίηση ως διαδικασία ξεκίνησε από το σχηματισμό των πρώτων οικισμών και συνεχίζεται με αυξανόμενους ρυθμούς έως σήμερα.

2.3.1 Αστυφιλία

Ο όρος «αστυφιλία» έχει αρνητικό περιεχόμενο, αφού ως κοινωνική διαδικασία θεωρείται «υπεύθυνη» για την απογύμνωση και την εγκατάλειψη της υπαίθρου, και γενικότερα για την πρόκληση οικονομικών ανισοτήτων μεταξύ των περιφερειών μιας χώρας.

Αστικοποίηση είναι η τάση συγκέντρωσης του πληθυσμού μιας χώρας στις μεγάλες πόλεις ή αύξησης του πληθυσμού που ζει σε αστικές περιοχές. Είναι η φυσική αύξηση του πληθυσμού και της έκτασης που καταλαμβάνουν οι αστικές περιοχές, ως συνέπεια της μετανάστευσης από τις αγροτικές ή τις προαστιακές περιοχές. Εναλλακτικά, χρησιμοποιείται ο όρος «αστυφιλία», για την περιγραφή της αγάπης προς την πόλη και της τάσης συγκέντρωσης των κατοίκων των περιφερειών ή της υπαίθρου στα μεγάλα αστικά κέντρα. Το φαινόμενο της αστικοποίησης συνδέεται με τις κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές και εξελίξεις σε μια περιοχή, και η μελέτη του έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την ανάπτυξη αυτής της περιοχής, αλλά και της χώρας γενικότερα. Είναι ένα παγκόσμιο και διαχρονικό φαινόμενο, το οποίο επηρεάζει τόσο τις αναπτυγμένες, όσο και τις λιγότερο αναπτυγμένες ή τις αναπτυσσόμενες χώρες, ενώ συνήθως υπολογίζεται ως η ποσοστιαία αναλογία του αστικού επί του συνολικού πληθυσμού μιας περιοχής ή μιας χώρας. Ορισμένοι ερευνητές ορίζουν ως αστικοποίηση την αύξηση της έκτασης που καταλαμβάνει μια πόλη ή την αύξηση της έκτασης που χρησιμοποιείται για αστικές χρήσεις.

Κάποιοι άλλοι ορίζουν την αστικοποίηση ως μια κοινωνική διαδικασία για την υιοθέτηση από τους κατοίκους ενός συνόλου στάσεων και συμπεριφορών που παραδοσιακά συνδέονται και χαρακτηρίζουν τους κατοίκους των μεγάλων πόλεων. Η θεώρηση του πλήθους και της χωρικής διασποράς των πόλεων δείχνει τις περιοχές του πλανήτη στις οποίες η αστικοποίηση εμφανίζεται ιδιαίτερα έντονη³.

³ <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Cities2million.png#mediaviewer/File:Cities2million.png>

- Στις «Περισσότερο αναπτυγμένες περιφέρειες» περιλαμβάνονται η Ευρώπη, η Βόρεια Αμερική, η Αυστραλία/ Νέα Ζηλανδία και η Ιαπωνία.
- Στις «Λιγότερο αναπτυγμένες περιφέρειες» περιλαμβάνονται όλες οι περιοχές της Αφρικής, της Ασίας (εξαιρουμένης της Ιαπωνίας), η Λατινική Αμερική και η Καραϊβική, καθώς επίσης η Μελανησία, η Μικρονησία και η Πολυνησία.

Σύμφωνα με υπολογισμούς του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ), το 2010 το 50% του παγκόσμιου πληθυσμού ζούσε σε αστικές περιοχές, ενώ υπολογίζεται ότι το 2050 περίπου το 70% του πληθυσμού του πλανήτη θα κατοικεί σε αστικές περιοχές. Χαρακτηριστικά μεγέθη της εξέλιξης της αστικοποίησης στις περισσότερες περιφέρειες του κόσμου μπορούμε να παρατήσουμε στο Σχήμα 2.1. Η τάση όλων των χωρών του κόσμου για αστικοποίηση είναι ανοδική, με πιο έντονη την κλίση της σχετικής καμπύλης στις λιγότερο αναπτυγμένες χώρες. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε 100 έτη η Κίνα θα επταπλασιάσει το ποσοστό του αστικού της πληθυσμού. Η διαδικασία της αστικοποίησης είναι στενά συνδεδεμένη με την ιστορία των πόλεων, ενώ ως οικονομικό και κοινωνικό φαινόμενο έχει πάρει μεγάλες διαστάσεις, ιδιαίτερα τις τελευταίες δεκαετίες. Το κύριο χαρακτηριστικό της είναι η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού ανθρώπων και οικονομικών δραστηριοτήτων σε περιορισμένο αστικό χώρο. Εκτός από τις μελέτες του ΟΗΕ, έχουν εκπονηθεί και άλλες πολλές επιστημονικές εργασίες, για τις προβλέψεις των οποίων αξιοποιούνται κυρίως οι υπάρχουσες τάσεις για αύξηση του μεγέθους των πόλεων παγκοσμίως. Σε αυτές τις μελέτες εκτιμάται ότι η αστικοποίηση θα συνεχιστεί και νέα μεγαλύτερα και πολυπληθέστερα αστικά κέντρα θα δημιουργηθούν τουλάχιστον στο ορατό μέλλον. Οι έντονοι και συνεχείς ρυθμοί αύξησης τόσο του πληθυσμού, όσο και των δραστηριοτήτων στα αστικά κέντρα έχουν συνενώσει όμορες πόλεις, διατεταγμένες γραμμικά στο χώρο και έχουν δημιουργήσει τις «μεγαλουπόλεις» (megapolis) ή «μεγαπόλεις» (megacities). Για την αύξηση του βαθμού αστικοποίησης θα πρέπει να ικανοποιούνται ορισμένες προϋποθέσεις. Συγκεκριμένα, θα πρέπει:

- Η παραγωγή των κατοίκων της υπαίθρου να μπορεί να ικανοποιήσει τις δικές τους ανάγκες, καθώς και τις ανάγκες των κατοίκων της πόλης.
- Οι κάτοικοι της πόλης να παράγουν αγαθά και υπηρεσίες σε αντάλλαγμα των προϊόντων που προέρχονται από την ύπαιθρο.
- Οι υποδομές των μεταφορών να μπορούν να ικανοποιήσουν τις μεταφορικές ανάγκες «από και προς» την πόλη.

- Η αύξηση ή, γενικότερα, η μεταβολή του μεγέθους των πόλεων οφείλεται στους εξής τρεις βασικούς παράγοντες:
- Τη φυσική αύξηση του πληθυσμού, δηλαδή το πλεόνασμα των γεννήσεων έναντι των θανάτων ή την αύξηση των γεννήσεων και τη μείωση των θανάτων στις αστικές περιοχές.
- Την καθαρή μετανάστευση, κυρίως από μικρότερους οικισμούς προς τις μεγάλες πόλεις, δηλαδή το πλεόνασμα των ατόμων που εγκαθίστανται στις πόλεις έναντι εκείνων που φεύγουν από αυτές.
- Τις μεταβολές των δημοτικών ορίων, αφού πολλές φορές τα όρια μιας πόλης επεκτείνονται και καλύπτουν εκτάσεις του περιαστικού χώρου, με αποτέλεσμα την ενσωμάτωση σε αυτές μικρότερων οικισμών και την αύξηση του πληθυσμού της πόλης που επεκτείνεται.

Από τους παραπάνω παράγοντες μόνο οι δυο πρώτοι εξετάζονται συστηματικά. Η επέκταση των ορίων μιας πόλης και η ενσωμάτωση σε αυτήν άλλων γειτονικών οικισμών προϋποθέτουν την ύπαρξη μικρότερων οικισμών σε μικρή απόσταση. Συνεπώς, αποτελεί ειδικό παράγοντα, ο οποίος συναντάται σε λίγες περιπτώσεις.

Στην Ελλάδα μπορεί να αναφερθεί η περίπτωση συνένωσης των πόλεων της Αθήνας και του Πειραιά, οι οποίες πριν από 3-4 δεκαετίες είχαν διακριτά όρια μεταξύ τους. Αναφορικά με τη φυσική αύξηση του πληθυσμού, τα στατιστικά στοιχεία δείχνουν ότι τα ποσοστά των γεννήσεων στις αστικές περιοχές είναι μικρότερα σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσοστά στις αγροτικές περιοχές.

2.3.2 Συνέπειες της αστικοποίησης

Η αστικοποίηση ως κοινωνικό φαινόμενο έχει υποστηρικτές και πολέμιους. Οι υποστηρικτές προβάλλουν τα θετικά αποτελέσματά της, ενώ οι πολέμιοι τα αρνητικά. Γενικότερα, η αστικοποίηση επιφέρει θετικές και αρνητικές συνέπειες σε μια περιοχή ή σε μια χώρα, οι οποίες έχουν οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό χαρακτήρα. Επιδιώκοντας μια συνοπτική ταξινόμηση των συνεπειών, ως θετικές μπορούν να αναφερθούν:

- Η αύξηση της παραγωγής στον δευτερογενή ή τον τριτογενή παραγωγικό τομέα, λόγω της δημιουργίας οικονομιών συγκέντρωσης και οικονομιών αστικοποίησης, οικονομιών κλίμακας και γενικότερα άλλων παραγόντων, που βοηθούν στη λειτουργία της αστικής οικονομίας. Η αστικοποίηση έχει θετικές επιδράσεις στον κοινωνικό και οικονομικό τομέα,

αφού οι πόλεις αποτελούν επιχειρηματικά κέντρα με πολλές και ποικίλες ευκαιρίες απασχόλησης, ευνοώντας με αυτόν τον τρόπο τη βελτίωση της παραγωγικότητας.

- Η διευκόλυνση της λειτουργίας της οικονομίας στο πλαίσιο της ελεύθερης αγοράς, λόγω της ύπαρξης πληθυσμιακών συγκεντρώσεων σε κάποια σημεία του χώρου και, συνεπώς, της ύπαρξης μεγάλων πόλεων, δεδομένου ότι στις περιοχές αυτές η ανταλλαγή των αγαθών πραγματοποιείται ευκολότερα και με μικρότερο κόστος.
- Η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, και σε ορισμένες περιπτώσεις η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Οι μεγάλες πόλεις αποτελούν κέντρα παραγωγής και εξέλιξης των τεχνών, της κουλτούρας και του πολιτισμού γενικότερα, γεγονός που επηρεάζει την ποιότητα της ζωής όσων διαμένουν σε αυτές. Οι κάτοικοι των πόλεων απολαμβάνουν υψηλότερα επίπεδα κοινωνικών παροχών, αφού οι υποδομές σε όλους τους τομείς (υγεία, εκπαίδευση, οδικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγίας κτλ.) είναι περισσότερες και καλύτερης ποιότητας.
- Η βελτίωση του επιπέδου του εισοδήματος των κατοίκων των πόλεων, αφού αυτοί έχουν υψηλότερο εισόδημα από τους κατοίκους της υπαίθρου.
- Η διευκόλυνση των ανθρώπινων επαφών και η επιτάχυνση της διάχυσης πληροφοριών διαμέσου των υψηλών πληθυσμιακών πυκνοτήτων. Ταυτόχρονα, η διαφοροποίηση της αστικής οικονομίας διευκολύνει ώστε οι τεχνολογικές πρόοδοι που επιτυγχάνονται σε έναν παραγωγικό τομέα να μπορούν να εφαρμόζονται και στους υπόλοιπους.
- Η ενθάρρυνση της πρωτότυπης σκέψης και του συστηματικού στοχασμού, με τη συγκέντρωση εκπαιδευτικών και ερευνητικών υποδομών, και την προσέλκυση στις πόλεις των πιο δημιουργικών ανθρώπων της ενδοχώρας, λόγω των παρεχόμενων οικονομικών και κοινωνικών ευκαιριών.

Ως αρνητικές συνέπειες μπορούν να αναφερθούν:

- Η διαβίωση των ανθρώπων σε ένα τεχνητό περιβάλλον, όπως είναι το δομημένο περιβάλλον των μεγάλων πόλεων, χωρίς επαφή με τη φύση, σε συνθήκες με τις οποίες δεν ήταν εξοικειωμένοι στο παρελθόν. Επίσης, η ρύπανση του περιβάλλοντος, εξαιτίας της συγκέντρωσης πολλών ανθρώπων σε μικρό χώρο. Γενικά, η υφιστάμενη κατάσταση σε πολλές σύγχρονες αστικές περιοχές χαρακτηρίζεται από έντονα περιβαλλοντικά προβλήματα, υποβάθμιση της ποιότητας ζωής και ασφυκτική έλλειψη ζωτικού χώρου, υπονόμηση της ατομικής και της δημόσιας υγείας, και υποβάθμιση του περιβάλλοντος από την ύπαρξη πολλών βιομηχανιών και ανεπαρκών αποχετευτικών συστημάτων.
- Στις μεγάλες πόλεις παρατηρούνται πολλά κοινωνικά προβλήματα, όπως η δυσκολία στη δημιουργία κοινωνικών ή προσωπικών σχέσεων, η κοινωνική απομόνωση του πληθυσμού, η αύξηση της εγκληματικότητας κτλ. Επιπλέον, το φαινόμενο της

αστικοποίησης προκαλεί μεγάλες κοινωνικές ανισότητες και σημαντικά κοινωνικά προβλήματα, όπως εγκληματικότητα και βίαιες συγκρούσεις. Ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού, στο οποίο οφείλεται η αύξηση του αριθμού των κατοίκων των πόλεων των αναπτυσσόμενων χωρών, είναι μικρών και μεσαίων ηλικιών. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΟΗΕ, έως το 2030 το 60% του πληθυσμού των πόλεων στις αναπτυσσόμενες χώρες θα αποτελείται από νέους κάτω των 18 ετών. Ο συνδυασμός νέων, ανεργίας και φτώχειας θα έχει συνέπεια την αύξηση της εγκληματικότητας στις πόλεις.

- Ένα άλλο πρόβλημα που τις περισσότερες φορές δημιουργείται αφορά την αύξηση του κόστους ζωής των κατοίκων των πόλεων, γιατί η διαβίωση στις μεγάλες πόλεις απαιτεί μεγάλα έργα και δαπανηρές υποδομές. Έτσι, η κατασκευή και η λειτουργία στις μεγάλες πόλεις συγκοινωνιακών δικτύων, δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης, δικτύων ενέργειας, συστημάτων απομάκρυνσης απορριμμάτων κτλ. απαιτούν μεγάλα κεφάλαια, τα οποία επιβαρύνουν τους κατοίκους τους και αυξάνουν το κόστος ζωής τους. Δεν θα πρέπει να παραβλεφθεί το γεγονός ότι πολλές φορές η κατασκευή δαπανηρών έργων στις πόλεις επιβαρύνει οικονομικά και τις περιφέρειες, αφού η χρηματοδότησή τους γίνεται από προγράμματα δημόσιων επενδύσεων, για τη διαμόρφωση των οποίων συμβάλλει το σύνολο των κατοίκων της χώρας και όχι μόνο των μεγάλων πόλεων.

- Παράλληλα με το κόστος των υποδομών που θα πρέπει να υλοποιηθούν σε μια πόλη, για την ικανοποίηση της αυξημένης ζήτησης σε σχετικές υπηρεσίες, άλλο ένα πρόβλημα δημιουργεί η υποαπασχόληση του ήδη επενδεδυμένου κεφαλαίου στις περιοχές που συρρικνώνονται πληθυσμιακά εξαιτίας της αστικοποίησης. Η μετακίνηση πληθυσμού από τους μικρούς οικισμούς προς τις μεγάλες πόλεις, κυρίως λόγω των διαφορών στα μεταξύ τους επίπεδα ανάπτυξης, έχει αποτέλεσμα αφενός τη δημιουργία ζήτησης για επέκταση του κοινωνικού κεφαλαίου και των υποδομών στις πόλεις και αφετέρου την εγκατάλειψη ή υποχρησιμοποίηση των υποδομών στους μικρούς οικισμούς.⁴

- Αντίθετα προς το επιχείρημα περί αύξησης των εισοδημάτων των κατοίκων των πόλεων, η εμπειρία έδειξε ότι η αστικοποίηση συνδέεται και με την αύξηση των επιπέδων φτώχειας στα αστικά κέντρα, αφού ο ρυθμός αύξησης των φτωχών σε αυτά υπερβαίνει τον αντίστοιχο παγκόσμιο. Σύμφωνα με στοιχεία του ΟΗΕ, πάνω από ένα δισεκατομμύριο άνθρωποι θα ζουν σε υποβαθμισμένες περιοχές πόλεων, με σταθερά αυξητικές τάσεις, μέχρι το 2020. Οι οικονομικές συνέπειες της αστικοποίησης επηρεάζουν πολλές φορές τη

⁴ Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα αύξησης της ζήτησης για υποδομές στις μεγάλες πόλεις και μείωσης στις μικρότερες μπορούν να αναφερθούν τα σχολεία και τα δημόσια διδα- κτήρια στην Ελλάδα. Στα μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη κ.α.) η συνεχής αύ- ξηση της ζήτησης οδηγεί στη λύση της κάλυψης των αναγκών για αίθουσες διδασκαλίας με τη λειτουργία των σχολείων σε δύο ημερήσιες βάρδιες. Ταυτόχρονα, όλα σχεδόν τα ορεινά σχολεία της χώρας έχουν μειώσει την τελευταία δεκαπενταετία στο μισό τον αριθ- μό των μαθητών ή έχουν κλείσει, με συνέπεια να μην αξιοποιούνται ένα σημαντικό μέρος των υποδομών σε σχολικές αίθουσες και το συναφές υλικό τους

γενικότερη ανάπτυξη της χώρας. Για παράδειγμα, στην Ελλάδα η ανεξέλεγκτη αύξηση του μεγέθους των δύο μεγάλων αστικών κέντρων (Αθήνας και Θεσσαλονίκης) οδηγεί στη χρηματοδότηση με εθνικούς πόρους πολύ δαπανηρών έργων, εξαιτίας της συνεχούς πληθυσμιακής αύξησης και της οικιστικής ή κυκλοφοριακής συμφόρησης. Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα αύξησης της ζήτησης για υποδομές στις μεγάλες πόλεις και μείωσης στις μικρότερες μπορούν να αναφερθούν τα σχολεία και τα δημόσια διδακτήρια στην Ελλάδα. Στα μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη κ.α.) η συνεχής αύξηση της ζήτησης οδηγεί στη λύση της κάλυψης των αναγκών για αίθουσες διδασκαλίας με τη λειτουργία των σχολείων σε δύο ημερήσιες βάρδιες. Ταυτόχρονα, όλα σχεδόν τα ορεινά σχολεία της χώρας έχουν μειώσει την τελευταία δεκαπενταετία στο μισό τον αριθμό των μαθητών ή έχουν κλείσει, με συνέπεια να μην αξιοποιούνται ένα σημαντικό μέρος των υποδομών σε σχολικές αίθουσες και το συναφές υλικό τους. (π.χ. Μετρό, Αττική οδός, ανισόπεδες διαβάσεις, αυτοκινητόδρομοι κτλ.). Η χρηματοδότηση αυτή γίνεται τις περισσότερες φορές σε βάρος έργων με καθαρά αναπτυξιακό χαρακτήρα, τα οποία θα μπορούσαν να υλοποιηθούν στην περιφέρεια (φράγματα, αρδευτικά έργα, διαπεριφερειακοί αυτοκινητόδρομοι, βιομηχανικές περιοχές, βιομηχανικές επιχειρήσεις κτλ.). Συγχρόνως, υπάρχει ο κίνδυνος το κράτος να εμπλακεί σε έναν φαύλο κύκλο, αφού με τη δημιουργία υποδομών στις μεγάλες πόλεις ενισχύονται οι τάσεις συγκέντρωσης πληθυσμού και οικονομικών δραστηριοτήτων σε αυτές και προκύπτουν ανάγκες για νέες υποδομές.

Η αστικοποίηση έχει αποτέλεσμα την επέκταση του δομημένου χώρου της πόλης και τη μετατροπή της αγροτικής γης που την περιβάλλει σε αστική. Η επέκταση του δομημένου χώρου μπορεί να έχει τη μορφή της αστικής εξάπλωσης (urban sprawl) ή της προαστιστοποίησης (suburbanization). Οι βασικές λύσεις με στόχο την ικανοποίηση της αυξανόμενης ζήτησης για ζωτικό χώρο, άμεσης συνέπειας της αύξησης του πληθυσμού μιας πόλης, είναι:

- (α) η αύξηση της έκτασης που καταλαμβάνει η πόλη, δηλαδή η εκτατική ανάπτυξη της,
- (β) η αύξηση των συντελεστών και της πυκνότητας δόμησης, με την κατασκευή πολυώροφων κτιρίων, δηλαδή η επέκταση της πόλης «καθ' ύψος».

Με την πρώτη λύση μετατοπίζονται ουσιαστικά τα προβλήματα στις όμορες της πόλης περιοχές, ενώ σε αρκετές περιπτώσεις υπάρχουν φυσικά εμπόδια (δάση, λίμνες, θάλασσα κτλ.), που δεν επιτρέπουν την επέκταση της πόλης.³ Με τη δεύτερη λύση επιχειρούνται η εντατικότερη εκμετάλλευση της αστικής γης ανά μονάδα επιφανείας, η υπέρβαση των κατασκευαστικών περιορισμών, αλλά και η αντιμετώπιση της συχνής αισθητικής υποβάθμισης του αστικού τοπίου.

2.3.3 Κοινωνιολογικές προσεγγίσεις για την αστικοποίηση

Γενικότερα, η πόλη αποτελεί σημείο αναφοράς όλων των θεωρητικών προσεγγίσεων που σχετίζονται με την ανάλυση και την ερμηνεία της δομής του χώρου. Η πόλη ήταν 3. Χαρακτηριστικό παράδειγμα πόλης με αδυναμία επέκτασης προς όλες τις κατευθύνσεις είναι η Θεσσαλονίκη. Καθώς για την επέκταση του αστικού της ιστού έχει φυσικά «εμπόδια» στα νότια τη θάλασσα και στα βόρεια το περιαστικό δάσος του Σέιχ Σου, η πόλη επεκτάθηκε τις τελευταίες δεκαετίες μόνο προς τα ανατολικά και προς τα δυτικά. Πάντοτε ένας τόπος ανάπτυξης της κοινωνικής δράσης και της ανθρώπινης συνείδησης, ένα σημείο στο χώρο όπου εντείνονταν οι κοινωνικές αλληλεπιδράσεις.

Οι βασικές προσεγγίσεις που προέκυψαν από τη μελέτη της διαδικασίας της αστικοποίησης υπό την κοινωνιολογική θεώρηση του φαινομένου είναι δυνατόν να καταταγούν στις παρακάτω κατηγορίες.

A) Η Ευρωπαϊκή Σχολή

Η Ευρωπαϊκή Σχολή περιλαμβάνει κυρίως τους γερμανούς κοινωνιολόγους Georg Simmel, Max Weber και Ferdinand Tonnies, αλλά και τους γάλλους Auguste Comte και Emile Durkheim. Οι επιστήμονες αυτοί έθεσαν μετά το τέλος του 19ου αιώνα τις βάσεις για τη μελέτη θεμάτων ανάλυσης του αστικού χώρου και κυρίως για τη μελέτη των συνεπειών της αστικοποίησης και της μετάβασης από τις παραδοσιακές και συνεκτικές μορφές κοινότητας στις αστικές κοινωνίες, που χαρακτηρίζονταν από την «ανωνυμία». Ένας από τους πρώτους μελετητές της αστικοποίησης και του αντίκτυπου που αυτή έχει στην κοινωνική ζωή ήταν ο κοινωνιολόγος G. Simmel. Η κοινωνιολογική προσέγγισή του επικεντρώθηκε στη σχέση μεταξύ αστικοποίησης και χαρακτηριστικών της κοινωνικής ζωής στις μεγάλες πόλεις. Στην προσπάθειά του να κατανοήσει τη φύση της αστικοποίησης παρουσίασε στα τέλη του 19ου και στις αρχές του 20ού αιώνα μια ιδιαίτερη μέθοδο ανάλυσης. Στο άρθρο του «The Metropolis and Mental Life» (1903) εστίασε την προσοχή του στα χαρακτηριστικά της ζωής των κατοίκων των μεγαλουπόλεων και υποστήριξε ότι στις τελευταίες παρατηρείται ένας ιδιαίτερος τρόπος ζωής, που τις καθιστά διαφορετικές από όλες τις προηγούμενες μορφές κοινωνικής οργάνωσης. Η ζωή στις μεγάλες πόλεις απαιτεί τη συμμετοχή των κατοίκων στα κοινωνικά προβλήματα και στις συναφείς διαδικασίες επίλυσής τους, και ευνοεί τη δημιουργία κοινωνικών σχέσεων. Οι κάτοικοι των μεγαλουπόλεων ζουν σε πιο έντονους ρυθμούς από τους κατοίκους των

μικρών οικισμών. Το χαρακτηριστικό είδος των σχέσεων που αναπτύσσονται στη μητρόπολη είναι αυτό μεταξύ «πελάτη και υπαλλήλου» σε μια επιχειρηματική συναλλαγή. Το «απρόσωπο» ή «ανώνυμο» των κοινωνικών σχέσεων αποτελεί, κατά τον Simmel, το βασικό χαρακτηριστικό της ζωής σε κάθε μεγάλη πόλη· κάθε πολίτης αντιμετωπίζει τους συμπολίτες του ως «περαστικούς» ή, απλώς, «γνωστούς» και η έλλειψη διαπροσωπικής εμπιστοσύνης βρίσκεται στην «καρδιά» της αστικής ζωής. Ο Simmel δεν ήταν ο μόνος κοινωνιολόγος που μελέτησε τις διαφορές στην αστική ζωή σε σχέση με τις υπόλοιπες μορφές κοινωνικής οργάνωσης. Ο γερμανός κοινωνιολόγος F. Tönnies, στην κλασική του μελέτη *Κοινότητα και κοινωνία* (1985), ασχολήθηκε με την ανάλυση δύο ιδεατών τύπων κοινωνικών σχέσεων. Ανέπτυξε ένα υπόδειγμα, σύμφωνα με το οποίο υπάρχει πόλωση ανάμεσα σε δύο ειδών κοινωνικές ομάδες, την κοινότητα (Gemeinschaft) και την κοινωνία (Gesellschaft), αντίστοιχα. Όπως ο Simmel, έτσι και ο Tönnies ήθελε να αναλύσει στο πλαίσιο ενός θεωρητικού υποδείγματος τις κοινωνικές μεταβολές που πραγματοποιούνταν στην Ευρώπη κατά τον 18ο και κυρίως τον 19ο αιώνα. Με τον όρο «κοινότητα» αναφέρθηκε στις κοινωνικές ομάδες των οποίων τα μέλη χαρακτηρίζονται από συντροφικότητα, οικειότητα, ζεστασιά και αμοιβαία κατανόηση, έχουν κοινούς στόχους και εργάζονται για την υλοποίησή τους. Είναι μια κλειστή και ενωμένη κοινότητα, όπως μια οικογένεια ή μια γειτονιά σε μια προμοντέρνα επαρχιακή κοινωνία. Ο όρος καλύπτει τις κοινωνικές σχέσεις που απορρέουν από την πίστη σε κοινά ιδεώδη και κοινές αρχές, βασίζονται στο συναίσθημα, τα ίδια ήθη και έθιμα, και τις ίδιες πολιτιστικές αντιλήψεις. Με τον όρο «κοινωνία» αναφέρθηκε στις κοινωνικές ομάδες των οποίων τα μέλη έχουν μεμονωμένους στόχους και ενεργούν αυτόνομα, με ατομισμό και ιδιοτέλεια, ενώ οι δεσμοί μεταξύ τους είναι επιφανειακοί, διακρίνονται από ορθολογισμό και όχι συναισθηματισμό. Η ζωή τους έχει χαρακτηριστικά παρόμοια με εκείνα των απρόσωπων συναλλαγών μεταξύ επιχειρήσεων, με εκείνα μιας ανώνυμης εταιρείας ή μιας σύγχρονης κοινωνίας σε μια μεγαλούπολη, σε ένα αστικό και καπιταλιστικό περιβάλλον. Κατά την άποψη του Tönnies, η έννοια της κοινωνίας παραπέμπει ουσιαστικά στην έννοια της πόλης.

Η θεωρητική προσέγγιση του Tönnies παρουσιάζει ομοιότητες, αλλά και διαφορές, με την άποψη που εξέφρασε ο Durkheim, ο οποίος αναφέρθηκε σε δύο διαφορετικές μορφές κοινωνικού δεσμού, τη μηχανική και την οργανική αλληλεγγύη. Η μηχανική αλληλεγγύη χαρακτηρίζει τις προβιομηχανικές κοινωνίες και αντιστοιχεί σε αυτό που ο Tönnies ονόμασε «κοινότητα». Αντίθετα, η οργανική αλληλεγγύη αναφέρεται σε δεσμούς οι οποίοι διαμορφώνονται στη βιομηχανική κοινωνία και αντιστοιχεί σε αυτό που ο Tönnies ονόμασε «κοινωνία». Αντίθετα με τον Tönnies, ο Weber προσεγγίζει την αστική ζωή ως αποτέλεσμα

των αλληλεπιδράσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων οικονομικού και μη οικονομικού χαρακτήρα που πραγματοποιούνται στον αστικό χώρο. Κεντρικό γνώρισμα της πόλης αποτελούν οι κοινωνικοί δεσμοί, που οδηγούν τους κατοίκους στη σύναψη στενών σχέσεων. Κατά τον Weber, η πόλη είναι το αποτέλεσμα της δραστηριότητας της κοινωνικής ομάδας, όπως διαμορφώνεται από τις αξίες που καθοδηγούν τη συμπεριφορά της.

B) Η Σχολή του Σικάγου

Οι βασικές έννοιες που προαναφέρθηκαν και χαρακτηρίζουν την κοινωνική ζωή στις μεγαλουπόλεις, όπως ανωνυμία και οικονομικές ή ιδιοτελείς συναλλαγές, επηρέασαν σε σημαντικό βαθμό τους αμερικανούς κοινωνιολόγους στις αρχές του 20ού αιώνα, όταν αυτοί προσπαθούσαν να αιτιολογήσουν από κοινωνιολογική σκοπιά τις αιτίες της εντεινόμενης αστικοποίησης εκείνης της εποχής. Οι προσεγγίσεις και τα θεωρητικά υποδείγματα αποδόθηκαν στη Σχολή του Σικάγου, αφού όλοι οι κοινωνιολόγοι υπηρετούσαν στο Πανεπιστήμιο του Σικάγου. Η Σχολή συνέβαλε στη «γέννηση» της αστικής κοινωνιολογίας και της αστικής γεωγραφίας, και της διαμόρφωσής τους ως διακριτών επιστημονικών κλάδων.

Η Σχολή του Σικάγου μελέτησε τα κοινωνικά φαινόμενα στον αστικό χώρο, ενσωματώνοντας στα υποδείγματά της τη χωρική διάσταση. Τα ερμηνευτικά υποδείγματα που χρησιμοποίησε και αναφέρονται στα αστικά κοινωνικά προβλήματα επηρεάστηκαν καθοριστικά από τις φυσικές επιστήμες και τις μεθόδους τους. Πρώτος ασχολήθηκε με το θέμα της αστικοποίησης και της αστικής κοινωνικής ζωής ο R. Park, ο οποίος σπούδασε στη Γερμανία με τον Simmel και είχε επηρεαστεί από τις κοινωνιολογικές προσεγγίσεις της Γερμανικής Σχολής για την αστικοποίηση. Ο Park, επηρεασμένος από τον Simmel, ασχολήθηκε με τις αποκλίνουσες κοινωνικές συμπεριφορές στο αστικό περιβάλλον και εξήγησε πώς η διαδοχή των κοινωνικών ομάδων στις συνοικίες των πόλεων είναι παρόμοια με εκείνη του φυσικού κόσμου, στηριζόμενος στην αρχή της επικράτησης του πιο «ισχυρού». Οι κοινωνικές τάξεις ανταγωνίζονται μεταξύ τους στον αστικό χώρο, για την απόκτηση και τον έλεγχο της αστικής γης, και η υπεροχή ορισμένων δραστηριοτήτων (βιομηχανία, εμπόριο) εξαναγκάζει κάποιες από αυτές (κατοικία) να μετατοπιστούν σε άλλες περιοχές της πόλης. Τελικά, επικρατεί η διαφοροποίηση των χρήσεων της αστικής γης, ανάλογα με την έκταση και την οικονομική ισχύ κάθε δραστηριότητας που πραγματοποιείται εντός της πόλης.

Εκτός από τον Park, με το θέμα της αστικοποίησης ασχολήθηκαν επίσης οι Ernest Burgess και Roderick McKenzie, οι οποίοι διατύπωσαν τις απόψεις τους σε μια σειρά άρθρων που δημοσίευσε το Πανεπιστήμιο του Σικάγου το 1925, υπό τον γενικό τίτλο «Η πόλη». Η πόλη για τους ερευνητές της Σχολής του Σικάγου αποτελεί το σημαντικότερο προϊόν της ανθρώπινης δημιουργίας και το μέρος ή η γεωγραφική περιοχή όπου θα συντελεστούν οι σημαντικότερες μελλοντικές εξελίξεις. Η πρώτη θεωρητική συζήτηση στο Πανεπιστήμιο του Σικάγου σχετικά με τη φύση της αστικοποίησης ξεκίνησε από τον κοινωνιολόγο L. Wirth, ο οποίος στο άρθρο του «Urbanism as a Way of Life» (1938) επανέφερε ζητήματα για την αστικοποίηση που αρχικά αναδείχτηκαν από τον Simmel και σε μικρότερο βαθμό από τον Tonnies.

Ο Wirth υποστήριξε ότι η αστυφιλία ή αστικοποίηση προκαλεί ορισμένες κοινωνικές συνέπειες, όπως είναι (α) η ανωνυμία στην καθημερινή ζωή, (β) η απώλεια της εμπιστοσύνης μεταξύ των ανθρώπων και (γ) διάφορες μορφές κοινωνικής αποδιοργάνωσης (π.χ. τα υψηλά ποσοστά εγκληματικότητας των πόλεων σε σχέση με αυτά των αγροτικών περιοχών). Το ενδιαφέρον του Wirth και οι εμπειρικές έρευνές του, όπως και των άλλων μελών της Σχολής, αρχικά εστιάστηκαν στην πόλη του Σικάγου, της οποίας το μέγεθος από τα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ού αιώνα αυξήθηκε σημαντικά. Την περίοδο εκείνη η πόλη χαρακτηριζόταν από υψηλό βαθμό εγκληματικότητας και ήταν λογικό η αστικοποίηση να συνδέεται με τα προβλήματα και τα χαρακτηριστικά της κοινωνικής ζωής σε αυτήν.

Στην πραγματικότητα, οι θεωρητικές προσεγγίσεις που αρχικά διατυπώθηκαν από τους Simmel και Tonnies θεμελιώθηκαν στη συνέχεια με εμπειρικά δεδομένα και παρατηρήσεις από τον Wirth. Ενώ το έργο του Wirth αφορούσε κυρίως τις γενικές κοινωνικές συνέπειες της αστικοποίησης, κάποιοι κοινωνιολόγοι από το Πανεπιστήμιο του Σικάγου επεκτάθηκαν σε άλλα ζητήματα. Ο E. Burgess, συνεργάτης του Park, δημιούργησε το ομώνυμο υπόδειγμα, που αναφέρεται στον τρόπο ανάπτυξης μιας αστικής περιοχής. Το υπόδειγμα του Burgess⁴ αποτελείται από μια σειρά ομόκεντρων ζωνών (Concentric Zone theory), καθεμία εκ των οποίων περιλαμβάνει ένα διαφορετικό σύνολο επιχειρήσεων και οικιστικών χαρακτηριστικών. Για παράδειγμα, η εσωτερική ζώνη περιλαμβάνει μεγάλες επιχειρήσεις και χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, ενώ η επόμενη αστική ζώνη είναι χώρος κατοικίας των κατώτερων εισοδηματικά στρωμάτων, περιλαμβάνει κακόφημες συνοικίες ή περιοχές με εθνικά χαρακτηριστικά, όπως η Little Sicily. Στο απώτατο άκρο της μητρόπολης

βρίσκονται οι συνοικίες με τους πιο πλούσιους κατοίκους, τους ημερήσια μετακινούμενους με σκοπό την εργασία (commuters) και τα πολυτελή ξενοδοχεία. Για τη μετάβαση από τις προαστιακές και εν μέρει υπεραστικές περιοχές, που βρίσκονται διασκορπισμένες γύρω από την πόλη, προς το κέντρο της απαιτούνται από 30 έως 60 λεπτά.

Σύμφωνα με το υπόδειγμα, η βελτίωση της εισοδηματικής τάξης στην οποία ανήκουν οι κάτοικοι της πόλης τούς ωθεί να μετακινηθούν «προς τα έξω», με αποτέλεσμα τη θέση τους στην αστική περιοχή να καταλαμβάνουν λιγότερο εύποροι. Το υπόδειγμα βασίστηκε εξ ολοκλήρου στην ερμηνεία του τρόπου ανάπτυξης της πόλης του Σικάγου, όμως αποτέλεσε την αφετηρία για άλλες προσπάθειες, οι οποίες στόχευαν στην ερμηνεία των χαρακτηριστικών της αστικοποίησης και άλλων, ταχέως αυξανόμενων πληθυσμιακά, μεγαλουπόλεων. Παράλληλα, γίνονταν προσπάθειες για την ανάδειξη και άλλων υποδειγμάτων πέραν του ομόκεντρου προτύπου. Με βάση άλλες προσεγγίσεις, για παράδειγμα, οι πόλεις θα μπορούσαν να αναπτυχθούν και με τη μορφή διαφορετικών ως προς τα κοινωνικά ή οικονομικά χαρακτηριστικά, αλλά και ως προς το σχήμα, ζωνών ή πυρήνων. Τα άλλα υποδείγματα προέκυψαν από την αδυναμία να γενικευτεί αυτό των ομόκεντρων κύκλων και να εφαρμοστεί για την ερμηνεία του τρόπου ανάπτυξης των πόλεων σε άλλες χώρες. Τα αποτελέσματα των ερευνών σε πόλεις της Λατινικής Αμερικής, της Ινδίας και άλλων χωρών έδειξαν μια εντελώς διαφορετική, ως προς το υπόδειγμα ομόκεντρων κύκλων, κοινωνικοοικονομική ανάπτυξή τους, 4. Το υπόδειγμα στη βιβλιογραφία αναφέρεται και ως «ομόκεντρο υπόδειγμα» ή «υπόδειγμα των Park και Burgess». η οποία επεξηγήθηκε με το υπόδειγμα των τομέων του H. Hoyt ή το υπόδειγμα των πολλαπλών πυρήνων των C.P. Harris και E.L. Ullmann.⁵

Γ) Η ανθρώπινη οικολογία (Human Ecology)

Εκτός από τη θεωρία της αστικοποίησης και το υπόδειγμα μητροπολιτικής ανάπτυξης με τη μορφή ομόκεντρων ζωνών, η Σχολή του Σικάγου έδωσε το έναυσμα για μια διαφορετική θεώρηση του τρόπου ανάπτυξης μιας μεγαλούπολης και τη σύνδεσή του με τα πληθυσμιακά χαρακτηριστικά και το ευρύτερο περιβάλλον. Στη διάρκεια του Μεσοπολέμου, όταν άρχισε η διόγκωση του μεγέθους των πόλεων, ιδιαίτερα των αστικών κέντρων των βιομηχανικά αναπτυγμένων χωρών της Βόρειας Αμερικής, η πόλη εξετάστηκε ως ένα σύστημα αλληλεπιδράσεων ανάμεσα στον άνθρωπο και το περιβάλλον. Κεντρικό θέμα αποτέλεσαν οι επιδράσεις από την είσοδο μεγάλου αριθμού μεταναστών στο αστικό περιβάλλον. Τη σημαντικότερη ώθηση προς αυτή την κατεύθυνση έδωσε ο

Park, ο οποίος επηρεάστηκε από τους οικολόγους της εποχής του και δημιούργησε την προσέγγιση της «ανθρώπινης οικολογίας».6 Η ανθρώπινη διάσταση της οικολογίας αφορούσε ιδιαίτερα τους τρόπους με τους οποίους ο πληθυσμός των συνοικιών μιας πόλης αυξανόταν ή μειωνόταν. Επίσης, επικεντρωνόταν στη διαδικασία μεταβολής των περιοχών μιας πόλης και στους «κερδισμένους» ή τους «χαμένους» από αυτήν τη μεταβολή. Γενικότερα, ο Park ενδιαφέρθηκε για την οικολογική ανάλυση των ανθρώπινων κοινοτήτων, και ιδιαίτερα της πόλης. Οι έρευνές του την περίοδο 1925-1935 δείχνουν την προσπάθειά του να δημιουργήσει έναν ξεχωριστό κλάδο μελέτης της πόλης.

Το θεωρητικό ή φιλοσοφικό «υπόβαθρο» της προσέγγισης του Park βρίσκεται στη «θεωρία επιβίωσης» του Δαρβίνου. Μεταξύ της «κοινωνικής οικολογίας» του Park και της «βιολογικής οικολογίας» υπάρχουν βασικές διαφορές, διότι οι εξελίξεις στην πόλη προσδιορίζονται από τη φύση της ανθρώπινης ύπαρξης και των κοινοτήτων των μορφωμένων ανθρώπων. Η πόλη περιλαμβάνει μια φυσική οργάνωση, που σχετίζεται με το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της και τις βασικές ανάγκες τους για επιβίωση, και μια ηθική οργάνωση, που σχετίζεται με το πολιτισμικό επίπεδο των κατοίκων και βασίζεται στα ήθη και έθιμα, τους κανόνες και τους θεσμούς. Οι δύο οργανώσεις βρίσκονται σε μια διαδικασία αλληλεπίδρασης, που συμβάλλει στο σχηματισμό και τη διαμόρφωσή τους. Ο αγώνας αυτός οδηγεί στην αναγκαστική συνύπαρξη και αλληλεγγύη διαφόρων κοινωνικών ομάδων ή πολλαπλών «κόσμων» εντός της ίδιας πόλης. Η συνύπαρξη αυτών των «κόσμων» προκαλεί την «εισβολή» (invasion) του ενός «κόσμου» στην περιοχή του άλλου, καθώς διαφορετικοί κόσμοι «επικαλύπτουν» τη δομή της πόλης, «εκτοπίζοντας» κάθε φορά έναν «κόσμο» από την περιοχή του, την οποία καταλαμβάνουν οι υπόλοιποι. (Για αυτά τα υποδείγματα θα γίνει εκτενής αναφορά σε επόμενο κεφάλαιο. Ο όρος «οικολογία» καθιερώθηκε το 1868 από τον βιολόγο E. Haeckel.)

Ο Park υποστήριζε ότι κάποια από τα αποτελέσματα που μπορούσαν να προκύψουν στις συνοικίες μιας πόλης ύστερα από την είσοδο νέων κατοίκων ήταν οι κοινωνικές συγκρούσεις, η δημιουργία στεγαστικών προβλημάτων στους νέους κατοίκους και, σε ορισμένες περιπτώσεις, η υιοθέτηση από τους νεοεισερχόμενους των πολιτιστικών προτύπων που χαρακτήριζαν τους παλαιούς κατοίκους της συνοικίας.

Η προσέγγιση του Park για την ανθρώπινη οικολογία και την πόλη οδήγησε στη δημιουργία της θεωρίας του «κύκλου των φυλετικών σχέσεων». Η θεωρία του Park ήταν σχετικά απλή και δεν αναπτύχθηκε στη συνέχεια ως πλήρως ολοκληρωμένη θεωρία. Ο

κοινωνιολόγος A. Hawley, που δίδασκε στο Πανεπιστήμιο του Μίσιγκαν και της Βόρειας Καρολίνας, επιχείρησε να καταστήσει πιο συστηματική την προσέγγιση της ανθρώπινης οικολογίας. Έτσι, ανέδειξε τις ιδέες του για τη σχέση του ατόμου με το περιβάλλον, καθώς και τις διαδικασίες προσαρμογής και ανταγωνισμού, διαμέσου των οποίων οι κοινωνικές ομάδες προσαρμόζονται, τόσο η μια με την άλλη, όσο και με το περιβάλλον. Επιπλέον, βελτίωσε ορισμένες ιδέες που αφορούσαν τη φύση της κυριαρχίας και της εξουσίας μεταξύ των κοινωνικών τάξεων σε μια πόλη. Έτσι, επιβεβαίωσε τον ισχυρισμό του ότι μητροπολιτικές περιοχές με υψηλές συγκεντρώσεις εργαζομένων σε διοικητικές θέσεις θα είναι πιο αποτελεσματικές στην υλοποίηση αστικών δράσεων σε σχέση με τις περιοχές με μικρότερες συγκεντρώσεις εργαζομένων και επαγγελματιών.

Ο Hawley, ενώ συμφώνησε με τον Park σε πολλά ζητήματα, έδωσε ιδιαίτερη προσοχή στους πολιτιστικούς παράγοντες και τη συμβολή τους στην εξέλιξη της κοινότητας. Επίσης, τόνισε ότι η κοινότητα, ως ένα ολοκληρωμένο σύστημα συλλογικής προσαρμογής του πληθυσμού στο περιβάλλον, είναι μια μονάδα ανάλυσης που εντοπίζεται γεωγραφικά και χρησιμοποιείται ευκολότερα στη μελέτη των αστικών προβλημάτων.

Θεωρητικές προσεγγίσεις εναλλακτικές στη Σχολή του Σικάγου

Οι θεωρητικές προσεγγίσεις για την κοινωνιολογική ερμηνεία της αστικοποίησης που συγκρότησαν τη Σχολή του Σικάγου παρέμειναν κυρίαρχες μεταξύ των κοινωνιολόγων μέχρι τις αρχές του 1970. Στα τέλη της δεκαετίας του 1960 και στις αρχές της δεκαετίας του 1970 η θεωρία του ιστορικού και διαλεκτικού υλισμού επηρέασε τις αντιλήψεις πολλών ερευνητών που ασχολήθηκαν με την ερμηνεία των προβλημάτων της αστικής ανάπτυξης, οδηγώντας στη διατύπωση και άλλων, διαφορετικών απόψεων. Το αποτέλεσμα ήταν να μετασχηματιστούν οι υπάρχουσες θεωρίες και να εμφανιστούν άλλες, στηριζόμενες σε διαφορετικές αρχές αναφορικά με τη λειτουργία των κοινωνιών. Μία από τις πρώτες και πιο σημαντικές κριτικές στις θεωρίες της Σχολής του Σικάγου άσκησε ο κοινωνιολόγος C. Fischer, ο οποίος αμφισβήτησε την ερμηνεία της αστικοποίησης των Wirth και Simmel. Ο Fischer υποστήριξε ότι η πόλη δεν χαρακτηρίζεται από απροσωπία και ανωνυμία, αλλά, μάλλον, από μια ποικιλία κοινωνικών δεσμών, με τους οποίους συνδέονται οι άνθρωποι των πόλεων μεταξύ τους. Η χαρακτηριστική μορφή της αστικής ζωής υπάρχει στη γειτονιά (*The City as Neighbourhood and Community*) και όχι στις επιχειρήσεις ή τις οικονομικές συναλλαγές, όπως υποστήριξαν οι Wirth και Simmel. Έτσι, κατά τον Fischer, οι πόλεις δεν

είναι χώροι που χαρακτηρίζονται από απρόσωπες σχέσεις, αλλά από εμπιστοσύνη και φιλία, σχέσεις οι οποίες συναντώνται στις γειτονιές και όχι σε ένα πολυκατάστημα.

Η κυριότερη κριτική και η πιο σημαντική εναλλακτική προσέγγιση ως προς τις θέσεις της Σχολής του Σικάγου προήλθε από μαρξιστές επιστήμονες, οι πρώτες απόψεις των οποίων εμφανίστηκαν στις αρχές της δεκαετίας του 1970. Ο κορυφαίος μαρξιστής θεωρητικός για την πόλη είναι ο H. Lefebvre, ο οποίος προσπάθησε να αναλύσει τις σχέσεις μεταξύ της κοινωνικής δομής και της οργάνωσης του χώρου. Ισχυρίστηκε ότι η αστικοποίηση είναι μια διαδικασία που δεν προκαλείται από την αύξηση του πληθυσμού και τη χωρική κινητικότητα, αλλά από τις ενέργειες βασικών κοινωνικών φορέων. Κοινωνικοί συντελεστές παράγουν και αναπαράγουν τους χώρους στις πόλεις, και στο βαθμό που αντανakλούν τις κυρίαρχες μορφές των κοινωνικών και οικονομικών ανισοτήτων, αυτές θα δημιουργηθούν εκ νέου στον μητροπολιτικό χώρο. Ο Lefebvre επέκτεινε τις βασικές του ιδέες σε διάφορες κατευθύνσεις, επιμένοντας ότι πρέπει να μελετήσουμε όχι απλώς τα διαφορετικά μέρη της μητροπολιτικής περιοχής, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο οι κοινωνικοί ρυθμοί δημιουργούνται σε αυτήν, όπως είναι ο ρυθμός της ζωής στην εργασία και η φύση της ζωής στους δρόμους.

Κατά την άποψη του Lefebvre (1991), η αστική ανάπτυξη είναι προϊόν του καπιταλιστικού συστήματος, όπως οποιοδήποτε άλλο προϊόν. Με τον όρο «δευτερεύον κύκλωμα κεφαλαίου» εξήγησε την εισροή καπιταλιστικού κεφαλαίου σε ακίνητα (εγκαταστάσεις, υποδομές). Ο Lefebvre διέκρινε το χώρο σε αφηρημένο και κοινωνικό. Συγκεκριμένα:

- Στον αφηρημένο χώρο δραστηριοποιούνται επενδυτές και επιχειρηματίες, οι οποίοι αντιλαμβάνονται το χώρο μέσα από το πρίσμα κερδών, μεγέθους και τοποθεσίας,
- Στον κοινωνικό χώρο περιλαμβάνονται ο άνθρωπος και η κατοικία, και αντανakλώνται πλέγματα κοινωνικών σχέσεων και συμβόλων.

Το κράτος χρησιμοποιεί το χώρο για να ασκήσει κοινωνικό έλεγχο, ενώ συχνά ο επιχειρηματικός κόσμος και ο κοινωνικός κόσμος συγκρούονται, γιατί εξυπηρετούν διαφορετικά συμφέροντα.

2.4 Η τάση για επικράτηση πολυκεντρικών αστικών προτύπων

Το δεύτερο αυτό βασικό χαρακτηριστικό στη σύγχρονη μορφή της αστικοποίησης, ιδιαίτερα στις περισσότερες εξελιγμένες οικονομίες, είναι απόλυτα συνυφασμένο με το

προηγούμενο αλλά έχει να κάνει περισσότερο με την δομή -σε διάφορα επίπεδα- που αποκτούν οι ευρύτερες αστικές περιοχές. Η τάση που εμφανίζει η αστική οικονομική δραστηριότητα να συγκεντρώνεται σε νέα (γειτονικά) κέντρα δραστηριότητας (Anas et al., 1998) που λειτουργούν μαζί ως ένα τοπικό σύστημα, αποτελεί τον βασικότερο παράγοντα στην εμφάνιση της πολυκεντρικής δομής. Την τάση αυτή, που εμφανίζεται τις τελευταίες δεκαετίες στην Ευρώπη και γενικότερα στις ανεπτυγμένες οικονομίες, πάρα πολλοί συγγραφείς την συνδέουν άμεσα με την διεθνοποίηση των οικονομικών δραστηριοτήτων και τις μεταβολές στην παραγωγική διάρθρωση. Πιο συγκεκριμένα, σημαντικός ρόλος αποδίδεται στην ανάπτυξη των υπηρεσιών και την σχετική συρρίκνωση της βιομηχανίας αλλά και στις μεγάλες ανακατατάξεις που σημειώνονται στην κλαδική σύνθεση της παραγωγής -με πιο χαρακτηριστική από αυτές, την ραγδαία μεγέθυνση των κλάδων 'έντασης τεχνολογίας' ή 'έντασης γνώσης'. Ακόμα, πολύ πιο άμεση σύνδεση με τις εξελίξεις που αφορούν την αστική μορφολογία γενικώς και το φαινόμενο της πολυκεντρικότητας ειδικότερα, αναγνωρίζεται ότι έχει η εξάπλωση των 'ευέλικτων συστημάτων παραγωγής', που αποτελούν ένα από τα βασικά στοιχεία της σύγχρονης παραγωγικής αναδιάρθρωσης (Κουρλιούρος, 2001). Τα ευέλικτα συστήματα παραγωγής στηρίζονται στις εξωτερικές οικονομίες συγκέντρωσης και στην έντονη διαφοροποίηση και κινητικότητα στην αγορά εργασίας. Κυρίως όμως, στηρίζονται στην αντικατάσταση της κλασικής 'κάθετης ολοκλήρωσης' του φορντικού μοντέλου, από την διασπορά των διαφόρων τμημάτων της παραγωγικής διαδικασίας (ιδιαίτερα εκείνων χωρίς στρατηγική σημασία) σε περισσότερες επιχειρήσεις.

Αλλά και σε ένα πιο άμεσα συνδεδεμένο με τις αστικές μορφές επίπεδο, αυτό της παραγωγής του δομημένου περιβάλλοντος, οι αντίστοιχες εξελίξεις προς πιο ευέλικτα συστήματα παραγωγής συνοδεύτηκαν από μία ολοένα αυξανόμενη διαφοροποίηση των οικιστικών δομών, σε σχέση με το παρελθόν (Graham, Marvin, 1996), στοιχείο που επέδρασε καθοριστικά στα νέα μορφολογικά πρότυπα των πόλεων στις περισσότερο αναπτυγμένες χώρες. Εξάλλου, η παραγωγή του δομημένου περιβάλλοντος τις τελευταίες δεκαετίες δεν επηρεάστηκε μόνο από τις οικονομικές αυτές εξελίξεις (των συστημάτων παραγωγής) αλλά και από τα αποτελέσματα κάποιων νεοφιλελεύθερων τάσεων σε πολλές οικονομίες, που οδήγησαν στην σταδιακή εξασθένηση -αν όχι πλήρη εγκατάλειψη- του ρυθμιστικού ρόλου του Σχεδιασμού (Newman, Thornley, 1996). Το στοιχείο αυτό, είναι αυτονόητο ότι οδήγησε στην αποσπασματική ανάπτυξη του αστικού περιβάλλοντος, ευνοώντας έτσι -στο χωρικό επίπεδο- τα νέα μορφολογικά πρότυπα με πολυκεντρικά χαρακτηριστικά.

Η οικονομική γεωγραφία χρησιμοποιεί την έννοια της ‘πολυκεντρικότητας’ -που αναφέρεται περισσότερο στην οικονομική δομή- ενώ, σε επίπεδο καθαρά γεωγραφικό, διαπιστώνεται η επικράτηση ενός νέου μορφολογικού προτύπου που αντιστοιχεί στην πολυκεντρική δομή, αυτού των ‘πολυπυρηνικών αστικών περιοχών’. Η πολυκεντρικότητα -ανάλογα με την χωρική κλίμακα στην οποία αναφέρεται- μπορεί να είναι ενδοαστική ή να τοποθετείται σε περιφερειακή ή εθνική κλίμακα, και, ανάμεσα στις διάφορες αυτές κατηγορίες της, είναι σαφές ότι υπάρχουν σημαντικές διαφορές (Kloosterman and Musterd, 2001).

Ωστόσο, τα πολυκεντρικά αστικά φαινόμενα δεν έχουν μέχρι σήμερα περιγράψει μέσα από ένα ενιαίο ερευνητικό πρότυπο, καθώς οι προσεγγίσεις σε αυτά διαφέρουν ανάλογα με το θεωρητικό υπόβαθρο του κάθε συγγραφέα, στοιχείο που οφείλεται και στον χαρακτήρα της γεωγραφικής επιστήμης γενικά -που είναι πλουραλιστική και χωρίς ισχυρά θεσμοθετημένα ερευνητικά πρότυπα (Scott, 2000 και Claval, 2003).

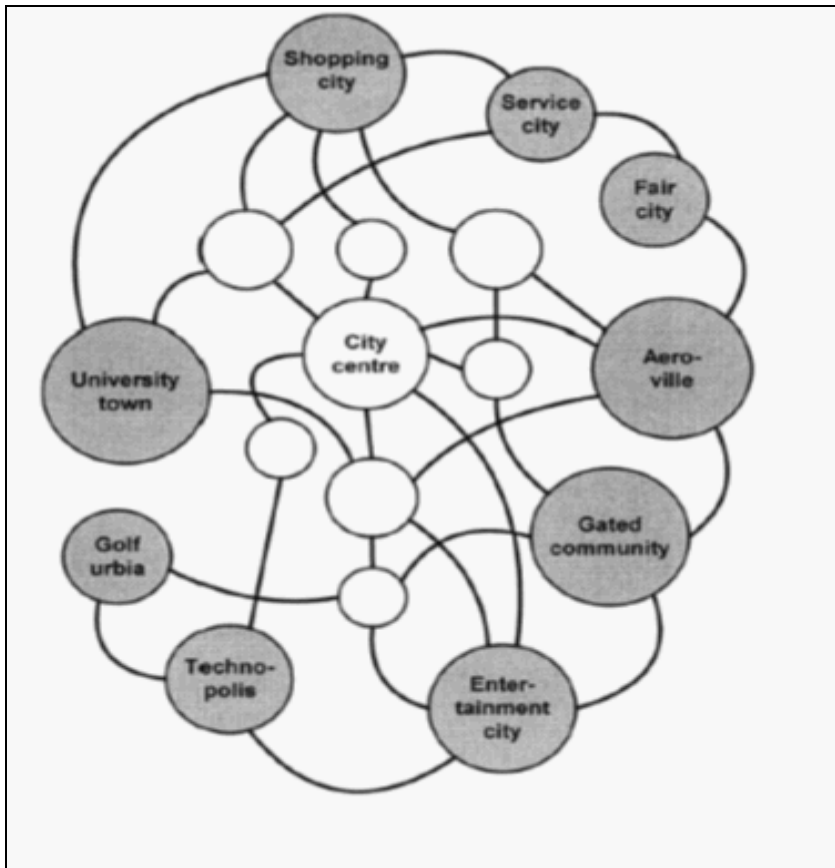
Πέρα από τον ρόλο που διαδραμάτισε η παραγωγική αναδιάρθρωση των σύγχρονων οικονομιών, σε συνδυασμό με την απομάκρυνση από τον ρυθμιστικό ρόλο του Σχεδιασμού, καθοριστικός παράγοντας του φαινομένου της πολυκεντρικότητας -και ταυτόχρονα, προϋπόθεση του- είναι και πάλι η έμφαση που αποκτούν οι ροές, με την μορφή της κινητικότητας των ανθρώπων. Παράλληλα, όλο και πιο σημαντικός γίνεται ο ρόλος των ηλεκτρονικών ροών, με την ανάπτυξη των εφαρμογών των Τεχνολογιών Πληροφορίας και Επικοινωνίας (ICTs) στις οποίες ήδη αναφερθήκαμε, ιδιαίτερα δε με την εμφάνιση της τηλε-εργασίας (Fathy, 1991). Οι διευρυμένες δυνατότητες για κάθε είδους και προς κάθε κατεύθυνση ροές, σε συνδυασμό με τα τηλεματικά δίκτυα, ευνοούν την ανάπτυξη στον ευρύτερο περιαστικό χώρο, πολυπυρηνικών οριζόντιων δομών, όπου κάθε πυρήνας αποκτά έναν αλληλοεξαρτώμενο ρόλο (Batty, 2001).

Σε ό,τι αφορά την φυσική κινητικότητα, συγγραφείς όπως ο Emangard (2001), έχουν υπογραμμίσει τον καθοριστικό ρόλο που είχε η γενίκευση της αντιστοιχίας ενός αυτοκινήτου για κάθε ενήλικο μέλος νοικοκυριού στις αναπτυσσόμενες χώρες (γνωστή με τον διεθνή όρο ‘*bimotorisation*’), ενώ ταυτόχρονα, νέες κατηγορίες ανθρώπων, όπως οι γυναίκες, οι ηλικιωμένοι, οι πολύ νέοι και οι μετανάστες απέκτησαν ευρύτατη πρόσβαση στο μέσον αυτό. Η εξέλιξη αυτή επέτρεψε την διασπορά πάρα πολλών λειτουργιών στην αστική περιφέρεια, (εξέλιξη που ο Marc Wiel (1999) αποκαλεί ‘αστική μετάβαση (Στην σύγχρονη διεθνή βιβλιογραφία, η συνηθέστερη και πλέον καθιερωμένη χρήση του όρου «αστική μετάβαση» χρησιμοποιείται βέβαια ως αναφορά σε ένα άλλο φαινόμενο, στην

«έκρηξη» της αστικοποίησης που σημειώνεται στις λιγότερο αναπτυγμένες χώρες του κόσμου (LDCs)) στο ομώνυμο βιβλίο του). Ο ρόλος της *'bimotorisation'* στην ανάδυση περιφερειακών πόλων στις πόλεις των πλέον ανεπτυγμένων χωρών, υπήρξε καθοριστικός, κυρίως επειδή τα κοινόχρηστα μέσα μεταφοράς -πλην ελάχιστων περιπτώσεων- δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τα σύνθετα πρότυπα μετακινήσεων που συνοδεύουν το νέο αυτό μοντέλο (καθώς κυριαρχούνται σε μεγάλο βαθμό από το ακτινωτό παραδοσιακό πρότυπο). Όμως η γενίκευση της χρήσης του αυτοκινήτου δεν οφείλεται αποκλειστικά στο γεγονός ότι είναι καλύτερα προσαρμοσμένο στο πρότυπο των σύνθετων μετακινήσεων. Όπως έχουν δείξει κάποιοι συγγραφείς, το συγκεκριμένο μέσον οφείλει ένα μέρος της επιτυχίας του και στο αίσθημα ελευθερίας που προσφέρει -σε τέτοιο σημείο μάλιστα, που, όπως έχει επισημάνει ο κοινωνιολόγος Vincent Kaufmann (2000), συχνά είναι η δυνατότητα χρήσης του αυτοκινήτου που προσδιορίζει τον ίδιο τον προορισμό, δηλαδή είναι η πρακτική του μέσου που προηγείται του προορισμού. Έτσι, παρά τα σημαντικά προβλήματα που το αυτοκίνητο δημιουργεί στην πόλη (τόσο στο αστικό περιβάλλον όσο και με την υποβάθμιση του κοινωνικού χώρου -από την ουσιαστική κατάργηση των 'σχέσεων γειτονιάς') οι περισσότεροι συγγραφείς συμφωνούν ότι αυτό θα συνεχίσει να διαμορφώνει καινούριους χώρους και νέα αστική οργάνωση, ανατρέποντας τις κλασικές αναπαραστάσεις για την σχέση κέντρου-περιφέρειας (Dury, 1998 και Wiel, 1999).

Οι αστικοί πληθυσμοί, τείνουν επομένως να γίνονται -κατά την έκφραση του Emangard- «λιγότερο 'κάτοικοι' και περισσότερο 'καταναλωτές χώρου'». Στο χωρικό επίπεδο, έχει συντελεστεί μια ουσιαστική μετάβαση από την λογική των **τόπων** που έχουν ταυτότητα, ιστορία και αρχιτεκτονική προσωπικότητα, και όπου αλληλοκαλύπτονται πολλαπλές δραστηριότητες, σε μία λογική **ζωνών** -με εξειδικευμένη λειτουργία για την κάθε μία- και **προορισμών**. Βασικές αρχές της οργάνωσης του χώρου αναδιαμορφώθηκαν με την εξέλιξη αυτή, καθώς ο παράγοντας της χρονικής εγγύτητας υποκατέστησε πλέον ολοκληρωτικά αυτόν της χωρικής εγγύτητας, η χωρική διασπορά έγινε πλεονέκτημα και η συγκέντρωση μειονέκτημα. Έτσι, παράλληλα με την έκλειψη της κλασικής διχοτομίας πόλης/υπαίθρου στην οποία αναφερθήκαμε στο προηγούμενο υπο-κεφάλαιο, τείνει να ξεπεραστεί και μία δεύτερη κλασική αντίθεση, αυτή μεταξύ της πολυλειτουργικής κεντρικής πόλης και των -μονολειτουργικών- περιοχών κατοικίας στην περιφέρεια. Περιφερειακοί πυρήνες, εξειδικευμένοι σε λίγες ή μοναδικές λειτουργίες (όπως οι *'aerovilles'* γύρω από μεγάλα αεροδρόμια, Πανεπιστημιακά *campuses*, πόλοι αναψυχής, «καλλιτεχνουπόλεις», «τεχνοπόλεις» κ.λ.π) σχηματίζουν τα σύγχρονα αστικά νεφελώματα, γνωστά στην διεθνή

βιβλιογραφία ως «αστικά αρχιπελάγη» (Emangard, 2001, Claval, 2003, και Borsdorf, 2004) (Η τεράστια διάδοση της χρήσης του όρου του «αρχιπελάγους» ως εννοιολογικό δάνειο και μεταφορά, τα τελευταία τριάντα χρόνια, από τομείς τόσο διαφορετικούς όσο η Επιστήμη του Χώρου, η Οικονομία, η Φιλοσοφία, η Κοινωνιολογία, η Λογοτεχνία, κ.λ.π., έχει εξαιρετικό ενδιαφέρον και- όπως εύστοχα σημειώνει ο Jean-Baptiste Arrault (2005), πρέπει να αποδοθεί στην μεγάλη περιγραφική υπαινικτικότητα που περιέχει ο όρος. Ο συγκεκριμένος όρος, που ξεκίνησε αρχικά ως κύριο όνομα - του Αιγαίου Πελάγους- έγινε ως γνωστόν από τον 18^ο αιώνα γεωγραφικός όρος που σημαίνει την ομάδα νησιών. Ως εννοιολογική μεταφορά, χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά από τον μεγάλο ιστορικό της τέχνης και δοκιμιογράφο Elie Faure (1932): Στο βιβλίο του *Ανακάλυψη του αρχιπελάγους (Découverte de l'archipel)*, που περιείχε μια εξαιρετικά πρώιμη επισήμανση των συνεπειών της παγκοσμιοποίησης, το «αρχιπέλαγος» συνθέτουν οι ευρωπαϊκοί λαοί και οι κουλτούρες τους, που διαφοροποιούνται μεταξύ τους αλλά και αλληλοσυνδέονται με πολλαπλές σχέσεις). Οι νέοι αυτοί πυρήνες, τείνουν να απορροφούν όλο και μεγαλύτερα κομμάτια των αστικών λειτουργιών από τα παραδοσιακά αστικά κέντρα, ιδιαίτερα τα μητροπολιτικά. Οι εναπομένουσες σε αυτά λειτουργίες, διαμορφώνουν σε πολλές περιπτώσεις μία εντελώς διαφοροποιημένη ταυτότητα σε ό,τι αφορά την οικονομική (κλαδική) διάρθρωση τους ενώ πολλές φορές επίσης, υποβαθμίζουν (σε στατιστικό επίπεδο) την θέση ορισμένων πόλεων στην αστική ιεραρχία, εφόσον τα οικονομικά μεγέθη (παραγόμενο προϊόν, θέσεις εργασίας κ.λ.π) πολλών από τους δυναμικότερους τομείς τους καταγράφονται πλέον έξω από τα συμβατικά όρια τους.



Πηγή: Borsdorf, 2004

Σχήμα: 2.3 Σχηματική μορφή του «αστικού αρχιπελάγους»

Ταυτόχρονα, όπως έχει επισημάνει ο Champion (2001), οι πολυπυρηνικές αστικές μορφές στην Ευρώπη συνδέονται και με τις σύγχρονες δημογραφικές εξελίξεις (των τεσσάρων περίπου τελευταίων δεκαετιών) που αναφέρονται από κάποιους συγγραφείς και ως 'δεύτερη δημογραφική μετάβαση'. Οι εξελίξεις αυτές, έχουν ως βασικότερα στοιχεία την επιβράδυνση της πληθυσμιακής αύξησης, την επέκταση της αναμενόμενης επιβίωσης, την ραγδαία μείωση της γονιμότητας, την αύξηση των διαζυγίων και την εμφάνιση ενός μεταναστευτικού ρεύματος με νέα ποιοτικά χαρακτηριστικά, που είναι γνωστό ως 'τρίτο κύμα' της μεταπολεμικής ετανάστευσης και χαρακτηρίζεται από την σημαντική παρουσία νέων στοιχείων σε σχέση με τα πρώτα δύο κύματα -όπως το υψηλής κατάρτισης εργατικό δυναμικό, οι πολιτικοί πρόσφυγες και οι λαθρομετανάστες (τα ποσοστά των οποίων είναι πολύ υψηλότερα από ό,τι στις προηγούμενες περιόδους). Στο επίπεδο του πληθυσμιακού προφίλ που διαμορφώνουν οι νέες δημογραφικές εξελίξεις, μεγαλύτερη σημασία φαίνεται να έχει η εντυπωσιακή αύξηση των ατομικών νοικοκυριών και των μονογονεϊκών οικογενειών. Επίσης, ένα πολύ σημαντικό χαρακτηριστικό των αστικών πληθυσμών μετά την 'δεύτερη δημογραφική μετάβαση' -που έχουν επισημάνει αρκετοί συγγραφείς αλλά

δύσκολα μπορεί να αποδοθεί στατιστικά- είναι η εξαιρετικά αυξημένη ρευστότητα στον σχηματισμό των νοικοκυριών (Coleman, 1996).

Ωστόσο, και κατά τον ίδιο τον Champion, η σύνδεση μεταξύ των δύο φαινομένων (των πολυκεντρικών αστικών μορφών από την μία και της 'δεύτερης δημογραφικής μετάβασης' από την άλλη) δεν αφορά οπωσδήποτε και σχέσεις αιτιότητας, προς την μία ή την άλλη κατεύθυνση, κάτι που μένει να αποδειχθεί. Η χαρακτηριστική ιδιαιτερότητα του δημογραφικού προφίλ του πληθυσμού που διαμορφώνει την φυγόκεντρη τάση της «αστικής εξόδου» προς τους μικρότερους περιφερειακούς πυρήνες είναι ότι εμφανίζει τα αντίστροφα δημογραφικά χαρακτηριστικά από αυτά που κυριαρχούν στην παρούσα 'δεύτερη δημογραφική μετάβαση': Στον πληθυσμό των περιφερειακών οικισμών -είτε αυτοί είναι μικροί αστικοί πόλοι είτε ανήκουν στην κατηγορία των λεγόμενων 'urban villages '- σημειώνονται κατά κανόνα θετικά φυσικά και μεταναστευτικά ισοζύγια, καταγράφεται σχετικά νεανικός πληθυσμός και σχετικά υψηλό μέσο μέγεθος των νοικοκυριών (Emangard, 2001). Τα χαρακτηριστικά αυτά αποτελούν βέβαια και μία από τις σημαντικές παραμέτρους που διαμορφώνουν την γενική τάση για σταθερή αύξηση του σχετικού πληθυσμιακού βάρους των περιφερειακών πυρήνων στο εσωτερικό των αστικών περιοχών (όπως θα δούμε και στην συνέχεια).

Η χρηματοπιστωτική κρίση, που ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007 με επίκεντρο την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages), γρήγορα επεκτάθηκε και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις. Τότε αποκαλύφθηκαν οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες του διεθνούς χρηματοπιστωτικού τομέα και όλο το διεθνές σύστημα απειλήθηκε με κατάρρευση. Ιδίως τα γεγονότα που ακολούθησαν τη χρεοκοπία της Lehman Brothers το Σεπτέμβριο του 2008 ήταν κρίσιμα αλλά και διδακτικά για τους κινδύνους που ενέχει η απορρύθμιση των αγορών και η υποτίμηση, από τις εποπτικές αρχές αλλά και τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, των συσσωρευμένων κινδύνων στους ισολογισμούς υπερμοχλευμένων τραπεζών. Η κρίση μεταφέρθηκε, μέσω του περιορισμού των πιστώσεων, στο διεθνές εμπόριο και την πραγματική οικονομία. Μετατράπηκε σε παγκόσμια ύφεση.

Στην Ελλάδα, με το ξεκίνημα της παγκόσμιας ύφεσης, η επερχόμενη εγχώρια ύφεση ήταν τότε σχετικά προβλέψιμη. Οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες της ελληνικής οικονομίας ήταν γνωστές στους ειδικούς, αφού ήταν βαθιές και χρόνιες, και είναι αυτές που τελικά αποκαλύφθηκαν στο ελληνικό και το διεθνές κοινό μετά τη διεθνή κρίση και σταδιακά οδήγησαν στις σημερινές δυσκολίες. Τα μεγάλα και διαρκή δημοσιονομικά ελλείμματα, που

δεν επέτρεψαν να μειωθεί το δημοσιονομικό χρέος, αλλά και το πρόβλημα ανταγωνιστικότητας, δεν είχαν ποτέ αντιμετωπιστεί αποφασιστικά με τις απαραίτητες διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις. Αντιθέτως, η συμμετοχή της χώρας στη ζώνη του ευρώ με τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού και η άγνοια των ελληνικών προβλημάτων από τους συμμετέχοντες στις ξένες αγορές επέτρεψαν στο Δημόσιο να δανείζεται απερίσκεπτα και προκάλεσαν εφησυχασμό ευδαιμονίας στους πολίτες και τους πολιτικούς.³ Κατά συνέπεια, οι ρίζες της ελληνικής ύφεσης και κρίσης δεν εντοπίζονται στην αγορά ακινήτων ούτε στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπως έγινε με τη διεθνή κρίση. Και οι δύο αυτοί κλάδοι της οικονομίας είναι κατά κύριο λόγο θύματα της ελληνικής ύφεσης και κρίσης, παρά η γενεσιουργός αιτία της.

2.5 Διεθνής εμπειρία

Ο ρόλος της αγοράς ακινήτων διαφέρει από χώρα σε χώρα, αφού κάθε οικονομία αντιμετωπίζει διαφορετικές προκλήσεις και προβλήματα. Στη διάρκεια της διεθνούς κρίσης 2007- 2009, η αγορά ακινήτων έπαιξε έναν ιδιαίτερο ρόλο, αφού σ' αυτή την αγορά ξεκίνησε η κρίση στις ΗΠΑ, η οποία στη συνέχεια επεκτάθηκε στις υπόλοιπες αναπτυσσόμενες οικονομίες της Ευρώπης. Το σημείο μηδέν ήταν η ιδιαίτερη αγορά στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages) στις ΗΠΑ. Η υπερτίμηση ("φούσκα") και η μετέπειτα πτώση των τιμών των ακινήτων σε πολλές αμερικανικές πολιτείες, σε συνδυασμό με τα πολλαπλά παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που είχαν δομηθεί σε μορφή αντεστραμμένης πυραμίδας με βάση τις τιμές αυτές, και μάλιστα επί δανείων χαμηλής εξασφάλισης, οδήγησαν σε ένα ντόμινο πανικού και έλλειψης ρευστότητας στην τραπεζική αγορά, το οποίο, σε συνδυασμό με την υψηλή μόχλευση, προξένησε την παρ' ολίγον κατάρρευση του αμερικανικού χρηματοπιστωτικού συστήματος και τη μετέπειτα ύφεση. Στην Ιρλανδία, το σκάσιμο της "φούσκας" στην αγορά ακινήτων προκάλεσε τη χρεοκοπία των μεγαλύτερων τραπεζών της χώρας, οι οποίες ήταν ιδιαίτερα εκτεθειμένες στη στεγαστική πίστη. Για τη διάσωση των ιρλανδικών τραπεζών απαιτήθηκαν κρατικά κεφάλαια ύψους 62,8 δισεκ. ευρώ ή 40,2% του ΑΕΠ μέχρι τα μέσα του 2011.⁵ Αποτέλεσμα αυτού ήταν να εκτοξευθεί το δημόσιο χρέος της χώρας σε μη βιώσιμα επίπεδα. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2007 το χρέος της γενικής κυβέρνησης ήταν μόλις 24,8% του ΑΕΠ, ενώ εκείνη τη χρονιά η χώρα είχε δημοσιονομικό πλεόνασμα 0,06% του ΑΕΠ. Σε αντιδιαστολή, τρία χρόνια μετά την κρίση, το 2010, τα μεγέθη αυτά εκτινάχθηκαν στο 92,5% και το -31,2% του ΑΕΠ αντίστοιχα. Η προσφυγή στη βοήθεια από

το ΔΝΤ και την ΕΕ ήταν αναπόφευκτη. Στην περίπτωση της Ισπανίας, τα προβλήματα στην αγορά ακινήτων έθεσαν τη χώρα σε τροχιά ύφεσης. Στα πρώτα χρόνια της κρίσης, οι μεγάλες ισπανικές τράπεζες δεν επηρεάστηκαν από την πτώση της αγοράς ακινήτων. Αυτό οφείλεται κυρίως στο ότι από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 οι εν λόγω τράπεζες είχαν εξαναγκαστεί από τον επόπτη τους, την κεντρική τράπεζα, σε σημαντική αύξηση των προβλέψεών τους σε σχέση με την υπερβολική τους έκθεση στη στεγαστική πίστη. Έτσι, η “φούσκα” ακινήτων δεν τις επηρέασε άμεσα, παρά μόνο τις μικρές τράπεζες, τις γνωστές *cajas*. Η κρίση άρχισε να επηρεάζει εμφανώς τις μεγάλες ισπανικές τράπεζες το 2012, καθώς αυξανόταν το προβληματικό δανειακό χαρτοφυλάκιό τους στην επιχειρηματική στεγαστική πίστη, η παρούσα αξία του ενεργητικού τους συνέχιζε να μειώνεται και η χρηματοδότηση του ενεργητικού αυτού να δυσχεραίνεται, με αποτέλεσμα τόσο τη συρρίκνωση της ρευστότητας των τραπεζών όσο και τη σταδιακή μείωση των ιδίων κεφαλαίων τους, σε σημείο που να μην καλύπτονται πλέον από πολλές τράπεζες οι ελάχιστοι δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

2.6 Η έννοια της περιαστικοποίησης και ο ρόλος της στην σύγχρονη «αστική μετάβαση»: Από την πόλη στην αστική περιοχή

Διαδικασία που -όπως είδαμε πιο πάνω- συνδέεται άμεσα τόσο με την επικράτηση νέων προτύπων *lifestyle* όσο και με την αποσυμφόρηση διαφόρων αστικών λειτουργιών, η διάχυση του αστικού φαινομένου στην ευρύτερη περιφέρεια των πόλεων, αποτελεί αναντίρρητα μία από τις μορφές της ίδιας της αστικοποίησης. Και αυτό, παρά το γεγονός ότι δεν αναφέρεται στο στενό χωρικό πλαίσιο της πόλης αλλά σε έναν χώρο που βρίσκεται σε μία κατάσταση διαρκούς μετάβασης, μέσα από την διαδικασία της λειτουργικής -κατ’ αρχήν- αλλά και της μορφολογικής, σε ένα βαθμό, αστικοποίησης του.

Αν και στην σύγχρονη μορφή της, η περιαστικοποίηση, στον ευρωπαϊκό τουλάχιστον χώρο, έχει συνδεθεί με τις τεχνολογικές εξελίξεις και τις κοινωνικοοικονομικές και πολιτισμικές μεταβολές της μετα-φορντικής εποχής, προηγήθηκε οπωσδήποτε μια «πρόδρομη φάση» του φαινομένου, που παρουσιάστηκε από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, χαρακτηρίζοντας έντονα τις βορειο-αμερικανικές κυρίως πόλεις -και σε ένα πολύ μικρότερο βαθμό, εκείνες της βόρειας Ευρώπης. Η «βιομηχανική» αυτή φάση της περιαστικοποίησης έχει -όπως είναι φυσικό- διεξοδικά περιγράφει και αναλυθεί από τους αμερικανούς συγγραφείς, που, ήδη από την δεκαετία του '50, δημιούργησαν τον κυρίαρχο

έως σήμερα συναφή όρο της αστικής διάχυσης (*urban sprawl*) -όρο που αναφέρεται ειδικότερα στην πιο σποραδική (και ενίοτε άναρχη) μορφή της οικιστικής ανάπτυξης στην περιφέρεια των πόλεων, δηλαδή στο κομμάτι της περιαστικής ανάπτυξης που δεν συντελείται σε συγκροτημένους ή έστω “αναγνωρίσιμους” οικιστικούς πυρήνες (Hugo et al., 2003). Είναι χαρακτηριστικό ότι, κατά την πρώτη αυτή μεταπολεμική περίοδο, η προσέγγιση του φαινομένου από τους πολεοδόμους ήταν απόλυτα θετική, καθώς η διαδικασία της αστικής διάχυσης αλλά και της περιαστικοποίησης ευρύτερα, ταυτιζόταν με τις ήδη διαμορφούμενες επιλογές της αποκέντρωσης και της αποσυγκέντρωσης.

Ο ίδιος όρος της ‘αστικής διάχυσης’, συνεχίζει να χρησιμοποιείται ευρύτατα από πολλούς. Το πιο κλασικό ίσως έργο που απηχεί τον «ενθουσιασμό» των πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών για τα φαινόμενα της αστικής διάχυσης και της περιαστικοποίησης, είναι το βιβλίο του πολεοδόμου Erwin Anton Gutkind (1962), με τον εύγλωττο τίτλο, «*Το λυκόφως των πόλεων*» (*The Twilight of Cities*) συγγραφείς, και σε κάποιες περιπτώσεις να ταυτίζεται με το ευρύτερο φαινόμενο της περιαστικοποίησης, παρ’ ότι σήμερα τείνει να πάρει περισσότερο ένα αρνητικό περιεχόμενο, χαρακτηρίζοντας ειδικότερα την άναρχη -ή έστω την αποσπασματική και ασυνεχή- εξάπλωση των πόλεων. Ταυτόχρονα, είναι διαπιστωμένο ότι το περιεχόμενο του όρου διαφοροποιείται από τον ένα συγγραφέα στον άλλο -αλλά και στις διάφορες «επίσημες» ορολογίες.

Παράλληλα, μια πολύ σημαντική μετάβαση -σε ένα θεωρητικό και εννοιολογικό επίπεδο- σημειώθηκε και με την διαμόρφωση ενός καινούργιου περιεχομένου για τις ίδιες τις έννοιες της αστικότητας και του αστικού πληθυσμού κατά τις τελευταίες δεκαετίες -η οποία και αφορά άμεσα την δική μας προσέγγιση: Η αστικότητα, αποσυνδέεται πλέον από παραμέτρους όπως η πυκνότητα του δομημένου ιστού, οι χρήσεις γης ή η φυσική εγγύτητα προς κάποιο κέντρο. Έδη από τη δεκαετία του 1960, ο Melvin M. Webber, μέσα από την κοινωνικο-οικονομική του προσέγγιση, υπήρξε από τους πρώτους που διατύπωσαν το νέο περιεχόμενο της αστικότητας. Αναμφίβολα, είναι η νέα αυτή εννοιοδότηση της αστικότητας που είχε τον καθοριστικό ρόλο -κατά τις επόμενες δεκαετίες- στην ανάδειξη του λειτουργικού κριτηρίου στο ζήτημα του καθορισμού των αστικών περιοχών, όπως θα δούμε στο σχετικό κεφάλαιο. Στην πραγματικότητα, το νέο περιεχόμενο της αστικότητας είναι αυτό που ανέδειξε και προσέδωσε την έμφαση στον πρώτο όρο του θεωρητικού και μεθοδολογικού «διλήμματος» για το πώς πρέπει πρωταρχικά να προσεγγίζεται η αστικοποίηση -που μπορεί να συμπυκνωθεί στην έκφραση «αστικοποίηση των ανθρώπων ή αστικοποίηση του χώρου;».

Με το πέρασμα στην μεταβιομηχανική εποχή, διαμορφώθηκε μια συνέργια από νέους παράγοντες που συνέτειναν στην επιβεβαίωση της περιαστικοποίησης με τα σύγχρονα χαρακτηριστικά της, διεθνώς, αλλά και ειδικότερα, στην κυριαρχία και επέκταση του φαινομένου σε ολόκληρο πλέον τον ευρωπαϊκό χώρο (από βορά προς νότο). Ως βασικοί τέτοιοι παράγοντες, μπορούν να αναφερθούν οι εξής:

- Το «φυσικό στοιχείο» έχει προσλάβει μια σημαντική θέση στις σύγχρονες αντιλήψεις τόσο του πληθυσμού όσο και των επιχειρήσεων
- Ο αγροτικός και ο αστικός τρόπος ζωής (*lifestyles*) τείνουν να συγκλίνουν στις μεταβιομηχανικές κοινωνίες -όπως οι ευρωπαϊκές και γενικότερα αυτές των πλέον ανεπτυγμένων κρατών (MDCs).

Νέοι αστικοί χώροι, όπως εμπορικά κέντρα, πάρκα αναψυχής, πολυκινηματογράφοι, γήπεδα γκολφ κ.α., έχουν εισβάλει στον σύγχρονο αστικό τρόπο ζωής.

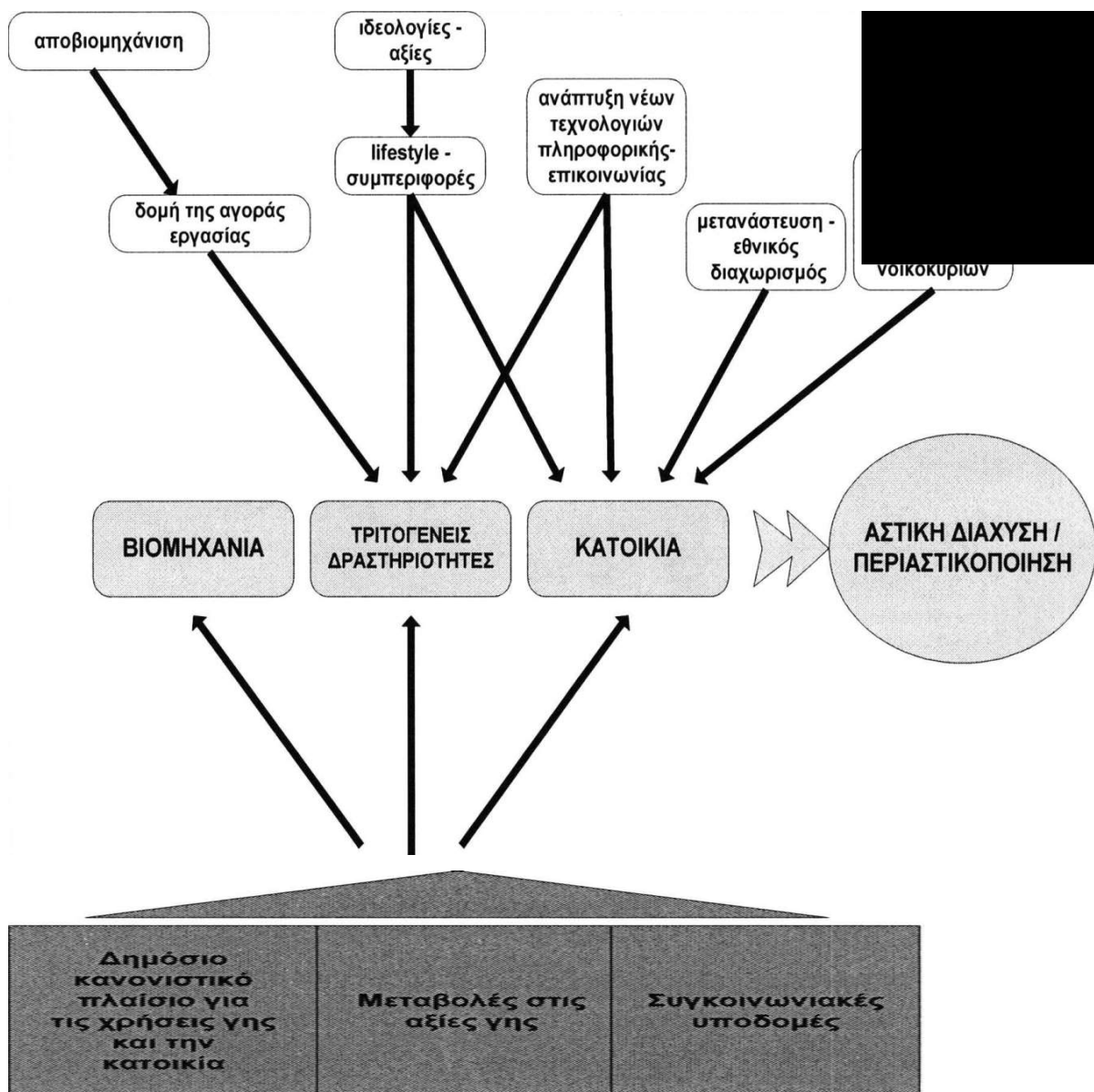
- Η αναζήτηση δραστηριοτήτων αναψυχής έχει επεκταθεί και αφορά όλες τις ηλικιακές ομάδες του πληθυσμού.

Λόγω της αύξησης και της διαφοροποίησης των δραστηριοτήτων αναψυχής, τα σημεία στα οποία οι κάτοικοι θέλουν να έχουν πρόσβαση και να επισκέπτονται σε ημερήσια ή εβδομαδιαία βάση αυξάνονται σταθερά.

- Οι μεταποιητικές δραστηριότητες αναζητούν χαμηλότερα κόστη γης και αποβλήτων σε μια μεγαλύτερη ακτίνα από τις πόλεις.

Οπωσδήποτε, ο τρόπος που παράγοντες όπως οι παραπάνω συνδιαμορφώνουν την περιαστικοποίηση δεν γίνεται σύμφωνα με κάποιο καθολικό μοντέλο, αλλά με σημαντικές τοπικές διαφοροποιήσεις ανάλογα με τα πολιτισμικά, οικονομικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά του χώρου -διαφοροποιήσεις που έχουν να κάνουν κυρίως με το σχετικό ειδικό βάρος που κάποιοι παράγοντες αποκτούν κατά περίπτωση. Σχηματικά, το πλέγμα των καθοριστικών παραγόντων του φαινομένου - και οι επί μέρους τομείς της περιαστικοποίησης στους οποίους επιδρά ειδικότερα ο καθένας- αποδίδονται στο Σχήμα 2.4.

Όπως αναγνωρίζουν οι περισσότεροι συγγραφείς διεθνώς, η περιαστικοποίηση εκφράζει περισσότερο την περιγραφή μιας νέας κατηγορίας του χώρου παρά μια αποκρυσταλλωμένη θεωρητικά έννοια. Άλλωστε, ο ορισμός και τα χαρακτηριστικά του περιαστικού χώρου αποτελούν ένα σύνθετο ζήτημα της αστικής θεωρίας που περιπλέκεται ακόμα περισσότερο από την χρήση διαφορετικής ορολογίας στις



Σχήμα 2.4: Πλέγμα των καθοριστικών παραγόντων που επιδρούν στους τομείς της περιαστικοποίησης

διάφορες γλώσσες. Μέσα όμως από τα ζητήματα των ορισμών και της κατηγοριοποίησης του περιαστικού χώρου, συνεχίζει στην πραγματικότητα να τίθεται το πρωταρχικό ζήτημα, ως προς την ουσία της περιαστικοποίησης. Με έναν γενικό τρόπο, θα μπορούσε πράγματι αυτή να οριστεί ως «κάθε διαδικασία μετασχηματισμού του αγροτικού χώρου που βρίσκεται σε εγγύτητα και υπό την επιρροή των πόλεων» (Thomsin, 2001). Όμως ένας τέτοιος ορισμός της αποφεύγει να απαντήσει στην πραγματική φύση του φαινομένου, για την οποία παρουσιάζονται διεθνώς δύο αντίθετες προσεγγίσεις: Η πιο κλασσική προσέγγιση, συνδέει το φαινόμενο με μία βαθιά κρίση του «αστικού» και με την είσοδο σε μία φάση «αντι- αστικοποίησης», στον λεγόμενο «αστικό κύκλο». Από την άλλη, η αντίστροφη θέση υιοθετεί την θεώρηση σύμφωνα με την οποία, στην πραγματικότητα, το

φαινόμενο δεν αποτελεί παρά μόνο την αλλαγή της μορφής στην ίδια διαδικασία (της αστικοποίησης), εφ'όσον, όπως πάντα συνέβαινε με την αστικοποίηση, έχουμε να κάνουμε με την συνεχώς αυξανόμενη συγκέντρωση πλούτου και ισχύος σε πολύ μικρά κομμάτια της επιφάνειας του πλανήτη (Moriconi-Ebrard, 2009a). Συνεπώς, η περιαστικοποίηση δεν αποτελεί στην ουσία της παρά μία νέα μορφή της αστικοποίησης (χαρακτήρας που δεν αναιρείται από το γεγονός ότι η δυναμική του περιαστικού φαινομένου συμπεριλαμβάνει και μία ιδιαίτερα ισχυρή «φυγόκεντρη» συνισταμένη, με τα χαρακτηριστικά της αστικής αποσυμφόρησης).

Οπωσδήποτε, είναι φανερό ότι η φύση της περιαστικοποίησης συνεχίζει να επιδέχεται πολλές -και συχνά διαμετρικά αντίθετες- ερμηνείες, ενώ παράλληλα, και ο προσδιορισμός και η οριοθέτηση της αντιμετωπίζουν επίσης προβλήματα, καθώς αυτή παρουσιάζει χαρακτηριστικά πολυ-λειτουργικότητας και -κυρίως- έντονη χωρική ασυνέχεια (laquinta and Drescher, 2000). Ωστόσο, εκείνο στο οποίο συμφωνεί η μεγαλύτερη μερίδα των συγγραφέων διεθνώς, είναι ότι οι διαδικασίες της περιαστικοποίησης είναι -όπως είδαμε και εισαγωγικά- καταλυτικές και συνδέονται με την ευρύτερη «αστική μετάβαση» της παρούσης περιόδου, εξ' αιτίας της οποίας η σύγχρονη αστική θεωρία επικεντρώνει όλο και λιγότερο στην κλασική έννοια της πόλης και όλο και περισσότερο στην έννοια της αστικής περιοχής (Choay, 1994). Η επικέντρωση αυτή βέβαια στον ευρύτερο περιαστικό χώρο, συνοδεύεται σε μεγάλο βαθμό και με την εντονότερη κριτική και αμφισβήτηση που κυριαρχεί πλέον, (ιδιαίτερα για το σύμφυτο με την περιαστικοποίηση, «παθογενές» φαινόμενο της αστικής διάχυσης -στο οποίο και αντιπαραβάλλονται τα πλεονεκτήματα μιας επαναφοράς και αξιοποίησης του προτύπου της «συμπαγούς πόλης», είτε στην κλασσική του μορφή είτε μέσα από εντελώς καινοτόμες προσεγγίσεις).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα για την ασάφεια και την πολυσημία του όρου, αποτελεί ο ορισμός που δίνει το 'Λεξιλόγιο των Στατιστικών Περιβάλλοντος' των Ηνωμένων Εθνών (UN, 1997) για την 'αστική διάχυση' (urban sprawl), το οποίο την ορίζει ως *«την εξάπλωση μιας αστικής περιοχής, προκειμένου αυτή να περιλάβει τον αυξανόμενο πληθυσμό της»*. Είναι προφανές ότι ένας τέτοιος ορισμός ,αναφέρεται ουσιαστικά στο -κλασσικό και διαχρονικό- φαινόμενο της γεωμετρικής εξάπλωσης των πόλεων που βρίσκονται σε φάση πληθυσμιακής αύξησης και όχι σε ένα σύγχρονο φαινόμενο με κάποια εντελώς ιδιαίτερα χαρακτηριστικά -και το οποίο άλλωστε καταγράφεται ακόμα και στην περιφέρεια αστικών κέντρων που δεν παρουσιάζουν πληθυσμιακή αύξηση. Αντίθετα, ένας πολύ πιο δόκιμος επίσημος ορισμός της αστικής διάχυσης είναι αυτός του Ευρωπαϊκού Οργανισμού

Περιβάλλοντος, ο οποίος την ορίζει ως «το φυσικό πρότυπο μιας, χαμηλής πυκνότητας, ασυνεχούς εξάπλωσης ευρέων αστικών περιοχών, υπό τις συνθήκες της Αγοράς» (ΕΕΑ, 2006). Ο Reid Ewing (2008), στην ολοκληρωμένη βιβλιογραφική του επισκόπηση σχετικά με την αστική διάχυση, παρατηρεί ότι για την πλειοψηφία των συγγραφέων, αυτή προϋποθέτει την χαμηλή πυκνότητα, την διάσπαρτη ανάπτυξη, τον διαχωρισμό του τόπου κατοικίας από τον τόπο εργασίας και την έλλειψη λειτουργικού υπαίθριου χώρου.

«Είναι πιο ενδιαφέρον να κατανοήσει κανείς την αστικότητα ως μια ιδιότητα που συνδέεται με την ποσότητα και την ποικιλία της συνεισφοράς του καθενός στην πολιτιστική ζωή ενός κόσμου δημιουργικών ειδικών, καθώς και με την ποσότητα και την ποικιλία των λαμβανομένων πληροφοριών. Με τον τρόπο αυτό, η αστικότητα παύει να είναι το αποκλειστικό χαρακτηριστικό του αστού. Οι πληθυσμοί της 'suburbia' και της 'exurbia' συγκαταλέγονται μεταξύ των πλέον αστικών...» (Webber, 1964).

2.7 Το σύστημα της αντιπαροχής στην Ελλάδα

2.7.1 Γενικά

Η πολιτική κατοικίας και παραγωγής αστικού χώρου στην Ελλάδα που βασίστηκε στην υπερβολική κατάτμηση της γης, αφενός μεν σε ένα καθεστώς μικρής ιδιοκτησίας και σε μια χαμηλή διάρθρωση του κεφαλαίου. Οι επιχειρηματίες και οι εργολήπτες που ασχολήθηκαν με την παραγωγή κατοικίας-το 60% των πόλεων, δηλαδή ο μεγαλύτερος όγκος του δομημένου χώρου αποτελείται από κατοικίες-βασίστηκαν στο σύστημα της αντιπαροχής και με τη μη ύπαρξη του εργαλείου του συντελεστή δόμησης, αλλά μόνο με τη διαδικασία της μέγιστης του ποσοστού κάλυψης και του μέγιστου αριθμού ορόφων, ο οποίος σε διάφορες περιπτώσεις είτε με νομιμοποιήσεις αυθαίρετης κατοικίας είτε σε νόμιμες αυξανόταν ολοένα και περισσότερο για προεκλογικούς ή πολιτικούς λόγους. Δεν υπήρχε ένας συνολικότερος σχεδιασμός και αυτό είχε ως συνέπεια να οδηγηθούμε σε μια από την μια πλευρά δαπαναρή παραγωγή αφού το 30% το περνά στους ιδιοκτήτες ως αντιπαροχή άρα το κόστος της κατασκευής μετακυλιέται στο υπόλοιπο 70% άρα στις τιμές των ακινήτων. Έτσι, με τη διαμορφωμένη στη συναλλακτική πρακτική ανοικοδόμηση με το σύστημα της αντιπαροχής δίνονται κίνητρα τόσο στους οικοπεδούχους να αξιοποιήσουν τα οικοπέδά τους όσο και στους κατασκευαστές να αυξήσουν τις οικοδομικές τους δραστηριότητες, τονώνοντας με αυτόν τον τρόπο την αντίστοιχη αγορά αλλά και προσφέροντας λύσεις στο στεγαστικό πρόβλημα. Αυτό οδήγησε στην δημιουργία ενός μεγαλύτερου κέλφους στην Αθήνα διότι το 30% της αντιπαροχής οι ιδιοκτήτες το κρατούσαν για ιδιοκατοίκηση. Επιπλέον γίνεται ορατή η επιστροφή της προσοχής στα

αστικά κέντρα και ιδιαίτερα στην Αθήνα, όπου η υστέρηση της κοινωνικής υποδομής και η ταχεία επιδείνωση των κυκλοφοριακών και περιβαλλοντικών συνθηκών, απαιτούσαν άμεσες παρεμβάσεις⁵.

Έτσι το διάστημα μεταξύ των ετών 1965-75 αναπτύσσεται και γενικεύεται στην Αθήνα η μέθοδος της αντιπαροχής, που με την διάδοση της «θρέφει» την αγορά κατοικίας. Οι συνέπειες αυτής της μεταπολεμικής οικοδομικής δραστηριότητας υπήρξαν βαρύτατες για το πολεοδομικό περιβάλλον του αστικού πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας, αλλά και για το σύνολο σχεδόν των ελληνικών πόλεων.

2.7.2 Η αντιπαροχή

Η αντιπαροχή οικοπέδων με διαμερίσματα είναι μέθοδος δόμησης που χρησιμοποιήθηκε έντονα στην Ελλάδα κατά τη μεταπολεμική περίοδο και μετά τον εμφύλιο. Σε αυτή τη μέθοδο στηρίχθηκε η οικοδόμηση του Αθηναϊκού Συγκροτήματος, με όλα τα μειονεκτήματα που της έχουν κατά καιρούς και δικαίως καταλογίσει. Ειδικά την περίοδο της γιγάντωσης του κλάδου της οικοδομής και ιδίως την περίοδο από τις αρχές του 2000 έως και το 2008, σε πολλές περιπτώσεις, τα ποσοστά της αντιπαροχής άγγιζαν ή ακόμα και ξεπερνούσαν το 50%. Ήταν η περίοδος που τα διαμερίσματα πωλούνταν σχεδόν από τα σχέδια και οι κατασκευαστές επιδίωκαν να διασφαλίσουν όσο το δυνατόν περισσότερα οικόπεδα, προκειμένου να καλύψουν τη ζήτηση⁶. Όμως κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης και της ύφεσης στην αγορά κατοικίας, παρουσιάζεται σημαντική κάμψη των ποσοστών της αντιπαροχής.

Η αντιπαροχή είναι ένα είδος συναλλαγής που συμφέρει τόσο στον οικοπεδούχο όσο και στον εργολάβο, που αναλαμβάνει την ανέγερση κάποιου ακινήτου. Το ποσοστό των τετραγωνικών μέτρων που αντιστοιχεί σε κάποιον οικοπεδούχο καθορίζεται με βάση την πραγματική αξία του οικοπέδου και του όρους δόμησης (συντελεστές δόμησης, κάλυψης, ύψους, κλπ.). Καθοριστικό ρόλο παίζει και η προσφορά-ζήτηση, καθώς σε περιοχές που υπάρχει έλλειψη οικοπέδων το ποσοστό αντιπαροχής φτάνει και το 50%, ενώ σε περιοχές όπου υπάρχουν πολλά οικόπεδα, το ποσοστό περιορίζεται στο 28-45%.

⁵ Konsolas N., Papadaskalopoulos A., Plaskovitis I., 2002, Regional Development in Greece, Springer - Verlag Berlin Heidelberg

⁶ <http://www.kathimerini.gr/793944/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/titloi-teloys-gia-thn-antiparoxh-elew-kai-ths-oikonomikhs-krishs>

Στο θεσμό της αντιπαροχής και στις διαδικασίες που τον ακολουθούν έμμεσα ενδιαφερόμενος είναι ο μεσίτης ,ο δικηγόρος και ο συμβολαιογράφος. Ο ρόλος του καθενός από αυτούς είναι άμεσα συνυφασμένος και αλληλοεξαρτώμενος από την πράξη της αντιπαροχής. Ξεκινώντας όμως από τους άμεσα ενδιαφερομένους διαπιστώνουμε ότι :

- Ο κατασκευαστής μπορεί να είναι Φυσικό πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό του , μπορεί να συμπράττει ευκαιριακά με ένα ή περισσότερα πρόσωπα της εμπιστοσύνης του χωρίς σύσταση κοινοπραξίας ,μπορεί να είναι μία κοινοπραξία συνενδιαφερομένων ή μια εμπορική εταιρεία που μεταξύ άλλων ασχολείται και με την ανέγερση ,πώληση ή εκμετάλλευση ακινήτων .
- Οικοπεδούχος-εργοδότης δύναται να είναι οποιοσδήποτε έχει στην ιδιοκτησία του οικόπεδο εντός η εκτός σχεδίου του οποίου η αρτιότητα και οικοδομησιμότητα είναι αδιαμφισβήτητες σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του νόμου. Επίσης το οικόπεδο επί του οποίου θα ανεγερθεί η οικοδομή πρέπει να είναι ελεύθερο ,δηλαδή να μην υπάρχει μισθωτής που να το δεσμεύει με την παρουσία του καθώς και να μην ανήκει σε περιοχή στην οποία η οικεία πολεοδομία έχει αποφασίσει αναστολή οικοδομικών αδειών για διαφόρους λόγους δημοσίας τάξης.
- Ο μεσίτης είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που μεσολαβεί είτε για να συναφθούν συμβάσεις με αντικείμενο την πώληση ,ανταλλαγή, μίσθωση ακινήτων ή παραχώρησή τους για ανοικοδόμηση είτε υποδεικνύοντας ευκαιρίες για τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων .
- Βασικό στέλεχος του μικρού επιτελείου του κατασκευαστή είναι ο δικηγόρος του ,ο οποίος εκτός από τον έλεγχο των τίτλων του οικοπέδου καλύπτει και το νομικό μέρος των συναλλαγών με τους οικοπεδούχους, τους εμπλεκόμενους τρίτους, τις αρχές ,τους αγοραστές διαμερισμάτων της οικοδομής που θα ανεγερθεί και γενικότερα θα ασχοληθεί με όλα τα νομικά ζητήματα που θα προκύψουν επί του ανεγειρόμενου ακινήτου .

Η σύμβαση αυτή αποτελεί τον κύριο τρόπο συναλλαγής και οικοδόμησης πολυώροφων κτιρίων στην Ελλάδα μέχρι σήμερα καθώς παρουσιάζει πλεονεκτήματα τόσο για τον οικοπεδούχο όσο και για τον εργολάβο που αναλαμβάνει το έργο της ανέγερσης πολυώροφης οικοδομής. Τα συμφέροντα του οικοπεδούχου εξυπηρετούνται καθώς με τη σύναψη της εν λόγω σύμβασης αποκτά έτοιμες οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά ποσοστό που εξαρτάται κυρίως από την αρχική εμπορική αξία του οικοπέδου του. Το οικονομικό αυτό

όφελος δεν θα μπορούσε να το αποκτήσει δεδομένου ότι ο οικοπεδούχος συνήθως δεν διαθέτει τα απαιτούμενα για την ανοικοδόμηση του οικοπέδου του κεφάλαια και ως εκ τούτου ένα σημαντικό περιουσιακό του αγαθό, όπως είναι το οικόπεδό του, θα παρέμενε ανεκμετάλλευτο. Από την άλλη μεριά η ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής εξυπηρετεί και τα συμφέροντα του εργολάβου, ο οποίος αποφεύγοντας την υψηλή δαπάνη της αγοράς του οικοπέδου και έχοντας να καλύψει μόνο τα έξοδα της κατασκευής της οικοδομής, καθίσταται κύριος σε κάποιες από τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες που ανέλαβε να ανεγείρει ή καθιστά κυρίους κάποιους τρίτους, από τους οποίους λαμβάνει το σχετικό

Στην κατασκευή κτιρίων με το σύστημα της αντιπαροχής διακρίνουμε δύο στάδια:

- Το προπαρασκευαστικό στάδιο του έργου στο οποίο έχουμε την προετοιμασία της κατασκευαστικής επιχείρησης τον έλεγχο των τίτλων και την προετοιμασία της εργολαβικής σύμβασης μετά από διαπραγματεύσεις μεταξύ οικοπεδούχου και κατασκευαστή καθώς και την υπογραφή του εργολαβικού συμβολαίου-προσυμφώνου μεταξύ των δύο μερών.
- Το στάδιο ανέγερσης της οικοδομής στο οποίο συμπεριλαμβάνονται η έκδοση της οικοδομικής αδείας, η κατάρτιση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και του κανονισμού δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των συνιδιοκτητών και η ανοικοδόμηση καθώς και πολλά άλλα ζητήματα που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της συνεργασίας μεταξύ των μερών .

3 ΤΡΙΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ - ΠΡΑΣΙΝΗ ΑΞΙΑ

3.1 Εισαγωγή

Μία από τις μεγαλύτερες προκλήσεις που καλείται να αντιμετωπίσει η ανθρωπότητα, είναι η κλιματική αλλαγή. Η αύξηση της μέσης παγκόσμιας θερμοκρασίας που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια και οι προβλέψεις των επιστημόνων για το εγγύς μέλλον, έχουν ήδη σημάνει το συναγερμό επερχόμενων καταστροφών όπως η εξαφάνιση παράκτιων περιοχών λόγω της αύξησης της στάθμης της θάλασσας, η ερημοποίηση, οι κοινωνικές συγκρούσεις που θα προκύψουν λόγω της μετακίνησης πληθυσμών, των λεγομένων περιβαλλοντικών προσφύγων, και πολλά άλλα.

Οι πρώτες συντονισμένες ενέργειες αποτροπής της κλιματικής αλλαγής, περιλαμβάνουν πολιτικές και δράσεις μείωσης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου⁷, όπως μείωση της εξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα και στροφή προς τις λεγόμενες ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

Ο συμβολή του κτιριακού τομέα στην κλιματική αλλαγή είναι σημαντική καθώς έχει εκτιμηθεί ότι σε παγκόσμιο επίπεδο τα κτίρια ευθύνονται για το 20% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου. Πιο συγκεκριμένα, στον ελλαδικό χώρο, ο κτιριακός τομέας σήμερα απορροφά το 40% της τελικής κατανάλωσης ενέργειας, συμβάλλει στην εντεινόμενη περιβαλλοντική υποβάθμιση και στο φαινόμενο της θερμικής νησίδας, συμβάλλει στο 14% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, και στο 45% των εκπομπών CO₂.

Τόσο η πολιτεία έχει αρχίσει να ανταποκρίνεται στο κάλεσμα για την εφαρμογή νέων κανονισμών και διατάξεων που θα διέπουν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων μέσω της χορήγησης πιστοποίησης, όσο και οι κτηματαγορές έχουν επιδοθεί στη δημιουργία εργαλείων με τα οποία θα καθίσταται μετρήσιμη η κεφαλαιοποίηση των οφελών που προκύπτουν από τα νέα κτιριακά πρότυπα.

3.2 Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιριακού Τομέα (KENAK)⁸

Στο πλαίσιο της Κοινοτικής Οδηγίας 91/2002/EK «για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων», η χώρα μας είχε την υποχρέωση να εναρμονιστεί μέχρι τον Ιανουάριο του 2006 με την έκδοση και την εφαρμογή σχετικών νομοθετικών διατάξεων. Το πρώτο βήμα για την εναρμόνισή μας με την Κοινοτική Οδηγία αυτή ήταν η έκδοση του ν. 3661/2008 (ΦΕΚ Α' 89) «Μέτρα για τη μείωση της Ενεργειακής Κατανάλωσης των Κτιρίων και άλλες διατάξεις». Βάσει του νόμου υπήρχε η υποχρέωση έκδοσης σχετικού «Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης κτηρίων» (Κ.Εν.Α.Κ.) στον οποίο, μεταξύ άλλων, θα πρέπει να καθορίζονται οι ελάχιστες τεχνικές προδιαγραφές και απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης των νέων και ριζικά ανακαινιζόμενων, καθώς και η μεθοδολογία υπολογισμού της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων (ημι-σταθερής κατάστασης μηνιαίου βήματος του ευρωπαϊκού προτύπου ΕΛΟΤ EN ISO 13790 και των λοιπών σχετικών προτύπων). Η οδηγία 91/2002/EK τροποποιήθηκε από την οδηγία 31/2010/EK και η εναρμόνισή μας με τη νέα οδηγία έγινε με την έκδοση του νέου νόμου 4122/2013 (ΦΕΚ Α' 42) «Ενεργειακή

⁷ Όπως αναφέρεται στην Σύμβαση Πλαίσιο των Ηνωμένων Εθνών για την Κλιματική Αλλαγή, μέρος της προσπάθειας για αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, είναι ο μετριασμός του προβλήματος, ο οποίος μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσα από τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου. Για να επιτευχθεί μείωση των εκπομπών, πρέπει να σχεδιαστεί κατάλληλα ένα σχέδιο το οποίο να περιλαμβάνει τα μέτρα τα οποία θα ληφθούν για μείωση των εκπομπών, τον αρμόδιο για υλοποίηση των μέτρων, το κόστος υλοποίησης των μέτρων και τον τρόπο υλοποίησης των μέτρων.

⁸ Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Τεχνική Οδηγία, Τ.Ο.Τ.Ε.Ε. 20701-1/2017 «Αναθεώρηση KENAK 2017»

Απόδοση Κτιρίων - Εναρμόνιση με την οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις».

Προϋπόθεση για την εφαρμογή του νόμου υπήρξε η έκδοση του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (Κ.Εν.Α.Κ) και το προεδρικό διάταγμα που θα καθόριζε τις προδιαγραφές και τις διαδικασίες εφαρμογής του συστήματος των Ενεργειακών Επιθεωρητών των Κτηρίων.

Η τελευταία αναθεώρηση του ΚΕΝΑΚ έγινε με το ΦΕΚ Β' 4003/17-11-2017 όπου καθορίστηκαν οι εθνικές προδιαγραφές για όλες τις παραμέτρους που απαιτούνται για την εφαρμογή της μεθοδολογίας υπολογισμών της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, όπως αυτή ορίζεται στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων - Κ.Εν.Α.Κ. (Απόφαση ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/30-06-2017 των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Ενέργειας - ΦΕΚ Β' 2367). Αυτές οι παράμετροι χρησιμοποιούνται τόσο στην μελέτη ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου, όσο και στην ενεργειακή επιθεώρησή του. Στο πλαίσιο της ενεργειακής μελέτης ο μελετητής αξιολογεί την εφαρμογή εναλλακτικών τεχνολογιών υψηλής απόδοσης στο υπό μελέτη κτήριο, προκειμένου να καθορίσει κατά περίπτωση την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου και να μπορέσει να τη βελτιώσει.

Ο Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (Κ.Εν.Α.Κ.) αποτελεί υποχρέωση της χώρας τόσο προς τις απαιτήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Κοινοτική Οδηγία), αλλά περισσότερο προς τους πολίτες της. Ο κτιριακός πλούτος της χώρας πρέπει, σύμφωνα με τις σύγχρονες απαιτήσεις διαβίωσης, να αποκτήσει καλύτερη ενεργειακή συμπεριφορά μέσω της σωστής διαχείρισης και εξοικονόμησης ενέργειας. Με αυτό τον τρόπο, εκτός από την ασφάλεια και την αισθητική που μέχρι σήμερα ήταν τα κυριότερα στοιχεία ενός κτηρίου, προστίθεται και η μέριμνα, έτσι ώστε η κατανάλωση ενέργειας να είναι κατά το δυνατόν χαμηλότερη, με ταυτόχρονη εξασφάλιση άριστων συνθηκών για τους χρήστες. Η αποτελεσματική διαχείριση της ενέργειας προστατεύει άμεσα και έμμεσα το περιβάλλον, εξοικονομεί ενεργειακούς πόρους και επιπλέον συμβάλλει στην οικονομία όχι μόνο των χρηστών των κτηρίων, αλλά και της ίδιας της χώρας.

Η Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων και εκπονείται για κάθε κτίριο (άνω των 50 τ.μ.), νέο ή υφιστάμενο που ανακαινίζεται ριζικά και βασίζεται σε μια συγκεκριμένη μεθοδολογία η οποία αναφέρεται:

α) στην εκπλήρωση ελάχιστων προδιαγραφών του κτηρίου όσον αφορά στο σχεδιασμό του, το κτιριακό κέλυφος και τα τεχνικά συστήματα του, και

β) στη σύγκρισή του με κτίριο αναφοράς. Ως κτίριο αναφοράς νοείται κτίριο με τα ίδια

γεωμετρικά χαρακτηριστικά, θέση, προσανατολισμό, χρήση και χαρακτηριστικά λειτουργίας με το εξεταζόμενο κτίριο που πληροί όμως ελάχιστες προδιαγραφές και έχει καθορισμένα τεχνικά χαρακτηριστικά όσον αφορά τον σχεδιασμό, το κτιριακό κέλυφος και τα τεχνικά συστήματα του.

Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης ισχύει για δέκα χρόνια και απαιτείται

- μετά την ολοκλήρωση κατασκευής νέου κτιρίου ή κτιριακής μονάδας
- μετά την ολοκλήρωση ριζικής ανακαίνισης κτιρίου ή κτιριακής μονάδας
- κατά την πώληση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας
- κατά τη μίσθωση σε νέο ενοικιαστή κτιρίου ή κτιριακής μονάδας
- για κτίρια συνολικής επιφάνειας άνω των διακοσίων πενήντα (250) τετραγωνικών μέτρων τα οποία χρησιμοποιούνται από υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα και τα οποία επισκέπτεται συχνά το κοινό.

Από την υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης εξαιρούνται ορισμένες κατηγορίες κτιρίων, όπως μνημεία, προστατευόμενα κτίρια, χώροι λατρείας, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, βιοτεχνίες, εργαστήρια, προσωρινής χρήσης κτίρια και μεμονωμένα κτίρια συνολικής επιφάνειας μικρότερης των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.).

Η απαίτηση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης στην περίπτωση αγοραπωλησίας και ενοικίασης έχει τεθεί σε εφαρμογή από 9 Ιανουαρίου 2011.

Το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα αποτελέσματα της αξιολόγησης του ενεργειακού επιθεωρητή και συστάσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου, ώστε οι καταναλωτές να είναι σε θέση να συγκρίνουν και να αξιολογήσουν την πραγματική τους κατανάλωση και τις τυχόν δυνατότητες βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης.

Η ενεργειακή επιθεώρηση αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο διάγνωσης της ενεργειακής κατάστασης των υφιστάμενων κτιρίων, της κατάταξής τους σε ενεργειακή κατηγορία, των δυνατοτήτων βελτίωσης της ενεργειακής κατάστασής τους. Η κατάταξη του κτιρίου σε

ενεργειακή κατηγορία γίνεται βάσει του λόγου της κατανάλωσης του κτηρίου προς την κατανάλωση του κτηρίου αναφοράς.

Ο έλεγχος για την ορθή εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου γίνεται από τα Τμήματα Επιθεώρησης Ενέργειας της Ειδικής Γραμματείας Σώματος Επιθεωρητών και Ελεγκτών.

3.3 Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιριακού Τομέα (KENAK) 2017⁹ και Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης¹⁰

Με τον KENAK προβλέπεται η ενσωμάτωση ενός ολοκληρωμένου ενεργειακού σχεδιασμού των κτιρίων με σκοπό τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής τους, την εξοικονόμηση ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος, με συγκεκριμένες δράσεις που αφορούν κυρίως στα:

1. Εκπόνηση Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων
2. Θέσπιση ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης κτιρίων Ενεργειακή Κατάταξη Κτιρίων (Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης)
3. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις Κτιρίων, λεβήτων & εγκαταστάσεων θέρμανσης και εγκαταστάσεων κλιματισμού

Βάσει της τελικής ανηγμένης σε πρωτογενή ενέργεια κατανάλωσης του κτηρίου, καθορίζεται και η κατηγορία της ενεργειακής απόδοσής του και εκδίδεται το «πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης κτηρίου - Π.Ε.Α.». Οι κατηγορίες ενεργειακής ταξινόμησης των κτηρίων δίνονται στον πίνακα 1.1.

Ο δείκτης RR είναι ίσος με την υπολογιζόμενη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας του κτηρίου αναφοράς. Ο λόγος T είναι το πηλίκο της υπολογιζόμενης κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας του εξεταζόμενου κτηρίου (EP) προς την υπολογιζόμενη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας του κτηρίου αναφοράς (RR) και αποτελεί το κριτήριο για την κατάταξη του κτηρίου στην αντίστοιχη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης.

⁹ 17/11/2017 (ΦΕΚ Β 4003) , Αριθμ. ΔΕΠΕΑ/οικ. 182365, «Έγκριση και εφαρμογή των Τεχνικών Οδηγιών ΤΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων.»

¹⁰ Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Τεχνική Οδηγία , Τ.Ο.Τ.Ε.Ε. 20701-1/2017 «Αναθεώρηση KENAK 2017»

Πίνακας 3.1. Κατηγορίες ενεργειακής απόδοσης κτηρίων.

Κατηγορία	Όρια κατηγορίας	Όρια κατηγορίας
A+	$EP \leq 0,33RR$	$T \leq 0,33$
A	$0,33RR < EP \leq 0,50RR$	$0,33 < T \leq 0,50$
B+	$0,50RR < EP \leq 0,75RR$	$0,50 < T \leq 0,75$
B	$0,75RR < EP \leq 1,00RR$	$0,75 < T \leq 1,00$
Γ	$1,00RR < EP \leq 1,41RR$	$1,00 < T \leq 1,41$
Δ	$1,41RR < EP \leq 1,82RR$	$1,41 < T \leq 1,82$
E	$1,82RR < EP \leq 2,27RR$	$1,82 < T \leq 2,27$
Z	$2,27RR < EP \leq 2,73RR$	$2,27 < T \leq 2,73$
H	$2,73RR < EP$	$2,73 < T$

Η ετήσια συνολική κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας του κτηρίου αναφοράς αντιστοιχεί στο άνω όριο της κατηγορίας ενεργειακής απόδοσης B. Κτήρια με χαμηλότερη ή υψηλότερη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας κατατάσσονται στην αντίστοιχη ενεργειακή κατηγορία.

Όταν ένα κτήριο είναι μεικτής χρήσης, δηλαδή διαθέτει περισσότερα από ένα τμήματα που ανήκουν σε διαφορετικές βασικές κατηγορίες κύριας χρήσης, τότε κάθε τμήμα από αυτά εξετάζεται μεμονωμένα και αντίστοιχα, εκδίδεται πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης για κάθε βασική κατηγορία κύριας χρήσης του κτηρίου ξεχωριστά.

Για παράδειγμα, σε κτήριο κατοικιών με ισόγειο κατάστημα θα πρέπει να εξετασθούν ξεχωριστά το κατάστημα και το τμήμα με τις κατοικίες. Θα πρέπει δηλαδή να εκδοθούν κατ'ελάχιστον δύο Π.Ε.Α., ένα για το κατάστημα και ένα για τις κατοικίες, (είτε σε μεμονωμένες πιστοποιήσεις οριζόντιων ιδιοκτησιών είτε σε κοινή πιστοποίηση ολόκληρου του κτηρίου, σύμφωνα με τον ν. 4122/2013 για την Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων).

3.4 Κλιματικές Ζώνες στην Ελλάδα

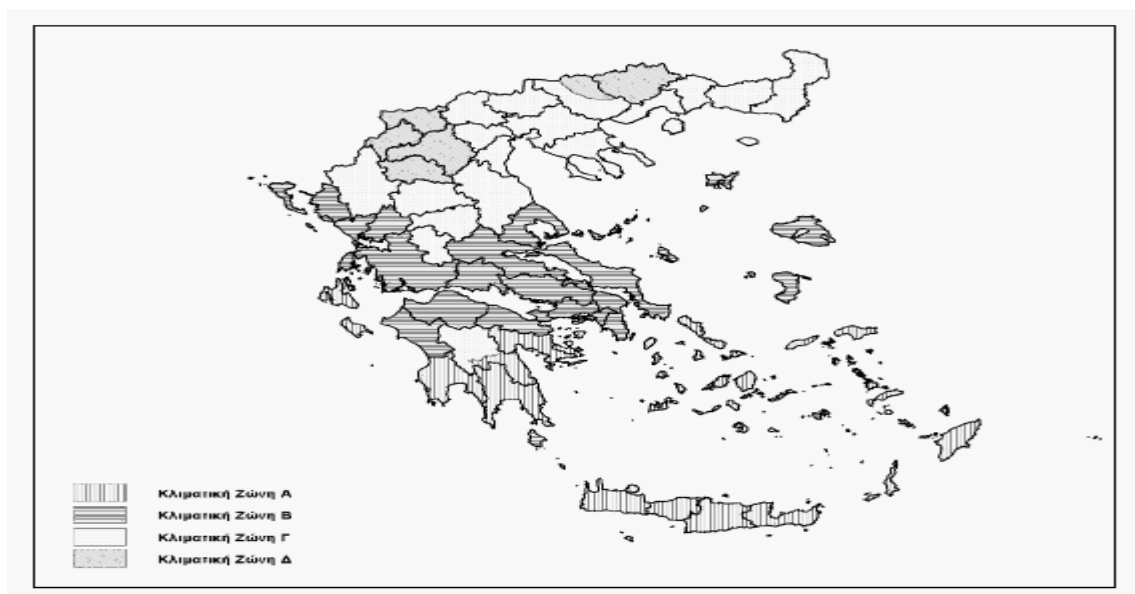
Για την εκπόνηση της μελέτης ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων, η ελληνική επικράτεια διαιρείται σε τέσσερις κλιματικές ζώνες με βάση τις βαθμομέρες θέρμανσης. Στον πίνακα 1.2 προσδιορίζονται οι νομοί που υπάγονται στις τέσσερις κλιματικές ζώνες (από τη θερμότερη στην ψυχρότερη) και ακολουθεί σχηματική απεικόνιση των παραπάνω ζωνών στο σχήμα 1.1.

Για κάθε νομό, τα κτίρια σε περιοχές που βρίσκονται σε υψόμετρο άνω των 500 μέτρων εξετάζονται βάσει των προδιαγραφών της επόμενης ψυχρότερης κλιματικής ζώνης από εκείνη στην οποία ανήκουν σύμφωνα με τα παραπάνω. Για την Δ ζώνη όλες οι περιοχές, ανεξαρτήτως υψομέτρου, περιλαμβάνονται στην ζώνη Δ. Στο τμήμα του νομού Αρκαδίας που εντάσσεται στην κλιματική ζώνη Γ και στο τμήμα του νομού Σερρών (ΒΑ τμήμα) που εντάσσεται στην κλιματική ζώνη Δ, περιλαμβάνονται όλες οι περιοχές που έχουν υψόμετρο άνω των 500 μέτρων.

Πίνακας 3.2: Διαχωρισμός της ελληνικής επικράτειας σε κλιματικές ζώνες κατά νομούς

ΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΝΟΜΟΙ
ΖΩΝΗ Α	Ηρακλείου, Χανίων, Ρεθύμνου, Λασιθίου, Κυκλάδων, Δωδεκανήσου, Σάμου, Μεσσηνίας, Λακωνίας, Αργολίδας, Ζακύνθου, Κεφαλληνίας & Ιθάκης, Κύθηρα & νησιά Σαρωνικού (Αττικής), Αρκαδίας (πεδινή).
ΖΩΝΗ Β	Αττικής (εκτός Κυθήρων & νησιών Σαρωνικού), Κορινθίας, Ηλείας, Αχαΐας, Αιτωλοακαρνανίας, Φθιώτιδας, Φωκίδας, Βοιωτίας, Ευβοίας, Μαγνησίας, Λέσβου, Χίου, Κέρκυρας, Λευκάδας, Θεσπρωτίας, Πρέβεζας, Άρτας.
ΖΩΝΗ Γ	Αρκαδίας (ορεινή), Ευρυτανίας, Ιωαννίνων, Λάρισας, Καρδίτσας, Τρικάλων, Πιερίας, Ημαθίας, Πέλλας, Θεσσαλονίκης, Κιλκίς, Χαλκιδικής, Σερρών (εκτός ΒΑ τμήματος),

Σχήμα 3.1. Σχηματική απεικόνιση των κλιματικών ζωνών της ελληνικής επικράτειας



3.5 ΠΡΑΣΙΝΑ ΚΤΙΡΙΑ

Με τη δεδομένο ότι η εφαρμογή των νόμων υποχρεώνει πλέον τους κατόχους και τους κατασκευαστές κτιρίων να εκδίδουν πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης για αυτά, στην αγορά ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο παρατηρείται μία αργή αλλά σταθερή στροφή των προτιμήσεων των καταναλωτών προς κτίρια με χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα ή αλλιώς «Πράσινα Κτίρια». Υπάρχουν πολλοί ορισμοί σχετικά με τον όρο πράσινα κτίρια. Σύμφωνα με το Appraisal Institute στο σεμινάριό τους *An Introduction to Valuing Green Buildings*, πράσινο είναι «το κτίριο που περιέχει βιώσιμα σχεδιαστικά χαρακτηριστικά, δομικά υλικά, δομικά συστήματα και λειτουργικά χαρακτηριστικά»¹¹.

Οι διάφοροι συντελεστές της αγοράς χρησιμοποιούν διαφορετικούς ορισμούς κυρίως διότι η πράσινη πρακτική βρίσκεται ακόμη σε πρώιμο στάδιο. Οι αρχιτέκτονες τείνουν να χρησιμοποιούν ορισμούς προσανατολισμένους στο σχεδιασμό και τα δομικά υλικά, ενώ οι κατασκευαστές και ιδιοκτήτες επικεντρώνονται περισσότερο στα συστήματα δόμησης και τα λειτουργικά χαρακτηριστικά των κτιρίων.

Το ενδιαφέρον των επενδυτών της κτηματαγοράς εστιάζεται στο γεγονός κατά πόσο η ενσωμάτωση πράσινων χαρακτηριστικών στα υπάρχοντα και νέα κτίρια επιδρά στη σχέση κόστους – οφέλους. Η νέα προστιθέμενη αξία που προκύπτει, η λεγόμενη «Πράσινη Αξία», τίθεται υπό διερεύνηση προκειμένου να γίνει σαφές το κατά πόσο στις τρέχουσες

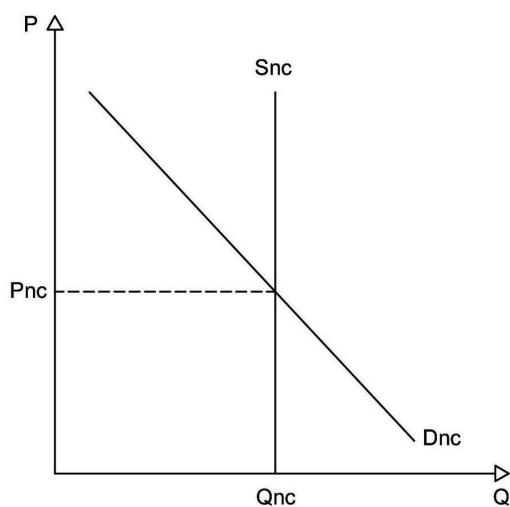
¹¹ Appraisal Institute: *An Introduction to Valuing Green Buildings* – Part 1 – Pg 1

συνθήκες της αγοράς μπορούν να προκύψουν οικονομικά οφέλη με την υιοθέτηση πράσινων πρακτικών.

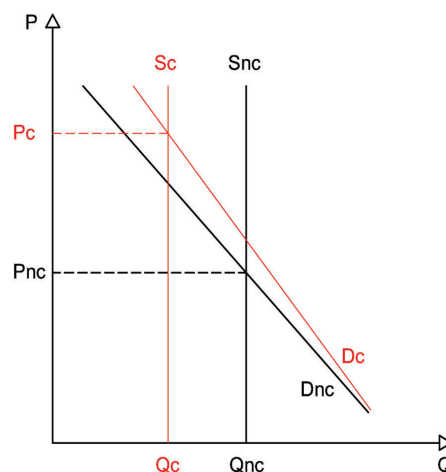
3.5.1 ΠΡΑΣΙΝΗ ΑΞΙΑ

3.5.2 Θεωρητική προσέγγιση

Στην ανάλυση που ακολουθεί γίνεται χρήση οικονομικού μοντέλου αγοράς με 2 αγαθά, τα ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια και τα συμβατικά κτίρια. Υποθέτουμε ότι οι καταναλωτές, (στην περίπτωση μας οι χρήστες), εκφράζουν την προτίμησή τους σε ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια με την πρόθεση να καταβάλουν τίμημα υψηλότερο σε σχέση με τα συμβατικά κτίρια, κυρίως λόγω εξοικονόμησης δαπανών. Στη διαγραμματική παρουσίαση που ακολουθεί αναλύεται στη βραχυχρόνια περίοδο η διαμόρφωση της τιμής της κάθε κατηγορίας ακινήτων.



Διάγραμμα 1: Αγορά συμβατικών ακινήτων στη βραχυχρόνια περίοδο.



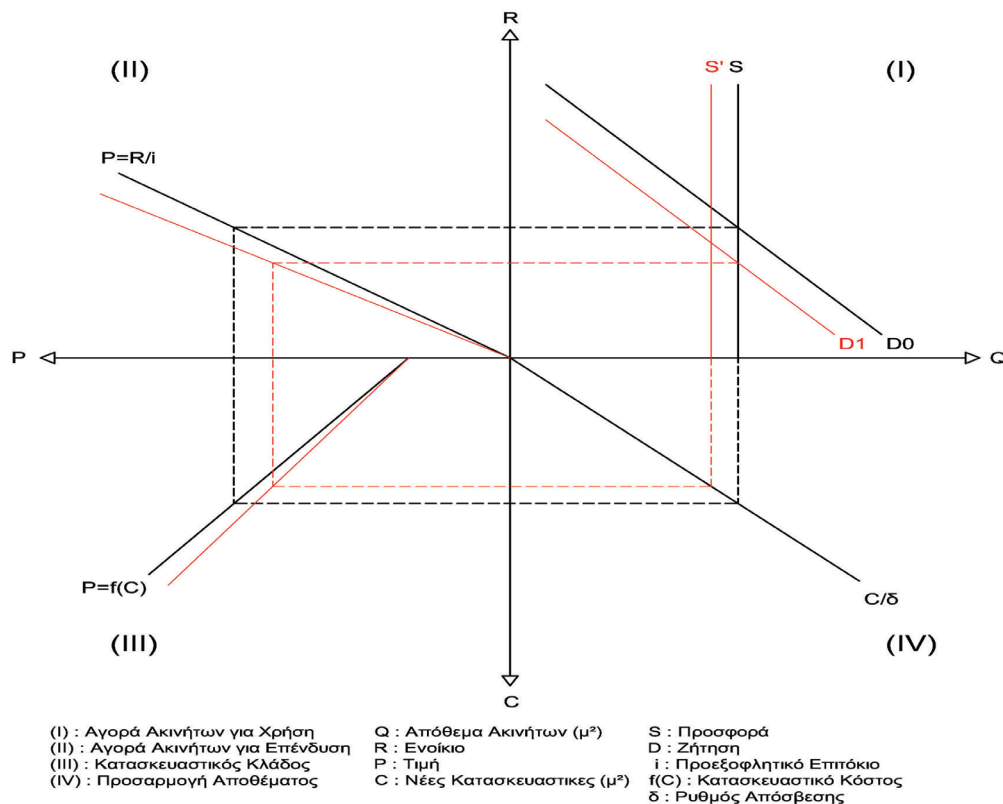
Διάγραμμα 2: Εισαγωγή στην αγορά ενεργειακά πιστοποιημένων ακινήτων (βραχ. περίοδος).

Στο πρώτο διάγραμμα παρουσιάζεται η αγορά των μη πιστοποιημένων ακινήτων με απόθεμα Q_{nc} (non certified) με τιμή P_{nc} .

Στο επόμενο διάγραμμα, στην αγορά ακινήτων εισάγεται προσφορά νέων ενεργειακά πιστοποιημένων ακινήτων. Έχοντας ως δεδομένο ότι η κατασκευή πιστοποιημένων ακινήτων συνεπάγεται υψηλότερα κόστη, οι κατασκευαστές θα παράγουν μικρές ποσότητες, άρα η νέα καμπύλη προσφοράς S_c (certified) θα είναι αριστερά της S_{nc} . Παράλληλα, με δεδομένη την πρόθεση των καταναλωτών να καταβάλουν υψηλότερο τίμημα για τα πράσινα κτίρια, η καμπύλη ζήτησης για το νέο προϊόν είναι μετατοπισμένη προς τα πάνω. Στην νέα αγορά διαμορφώνεται τιμή P_c η οποία είναι μεγαλύτερη της P_{nc} . Η διαφορά μεταξύ των τιμών προκύπτει από την προστιθέμενη αξία που ενσωματώνουν τα ενεργειακά πιστοποιημένα κτίρια, ή αλλιώς την πράσινη αξία. Με τα νέα δεδομένα, λόγω της υπερβάλλουσας τιμής που μπορούν να καρπωθούν οι παραγωγοί, θα στραφούν σε κατασκευή ακινήτων με πράσινα χαρακτηριστικά με αποτέλεσμα στη μακροχρόνια περίοδο το απόθεμα των πράσινων κτιρίων να αυξηθεί και ως εκ τούτου η τιμή τους να υποχωρεί. Όμως, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της αγοράς ακινήτων, όπως ο περιορισμένος χώρος και ο χρόνος περάτωσης που υστερεί στις όποιες αλλαγές του οικονομικού κλίματος, η αντικατάσταση των συμβατικών ακινήτων με πράσινα τοποθετείται στο μακρινό μέλλον.

Ως εκ τούτου, η πολιτεία με τον παρεμβατικό της ρόλο, οφείλει να επισπεύσει τη διαδικασία. Τα διαθέσιμα εργαλεία του κράτους είναι είτε η υποχρέωση στους κατόχους ακινήτων να αναβαθμίσουν ενεργειακά τα ακίνητά τους, είτε να επιβάλλει περιβαλλοντικό φόρο σε όσα δεν πληρούν τις προδιαγραφές.

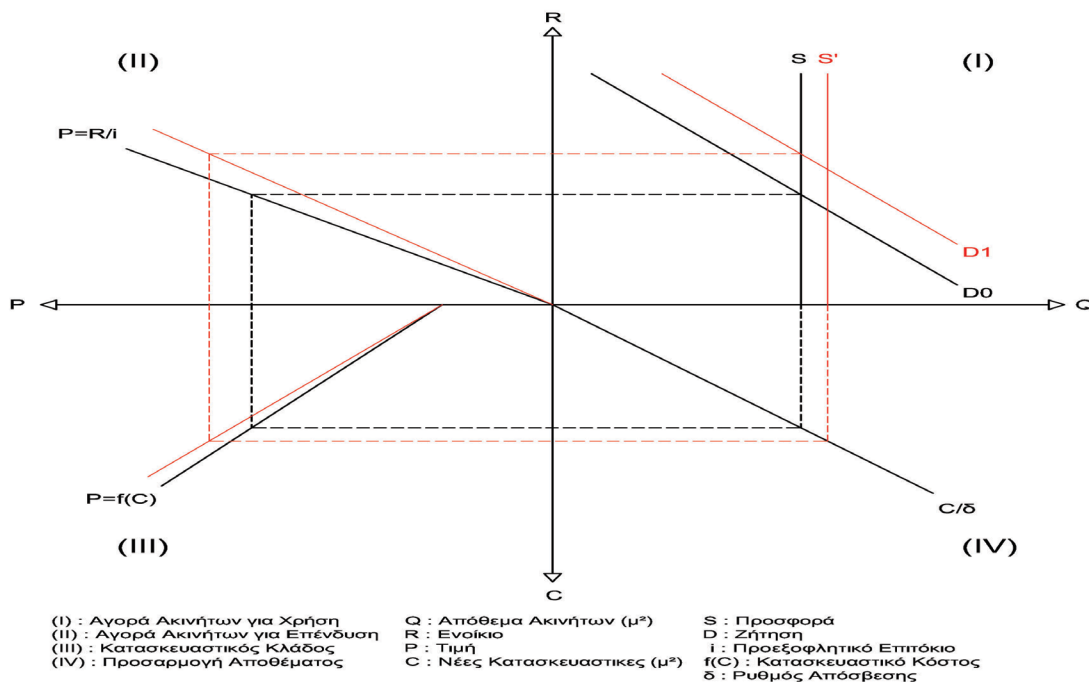
Στην περίπτωση που το κράτος επιβάλλει περιβαλλοντικό φόρο στους κατόχους των ακινήτων, τότε το ποσό του φόρου μετακυλύεται εξ' ολοκλήρου στους ιδιοκτήτες των ακινήτων λόγω της φύσης της προσφοράς των ακινήτων η οποία είναι πλήρως ανελαστική. Στο διάγραμμα που ακολουθεί αποτυπώνονται οι επιπτώσεις του μέτρου.



Διάγραμμα 3: Επίπτωση της επιβολής περιβαλλοντικού φόρου στα συμβατικά ακίνητα.

Η επιβολή του φόρου μετακινεί την καμπύλη ζήτησης προς τα κάτω $D0 \rightarrow D1$, με αποτέλεσμα τη μείωση του ενοικίου. Ως εκ τούτου στην αγορά ακινήτων για επένδυση οι αποδώσεις θα είναι μικρότερες και θα συμπαρασύρει και τις αξίες των ακινήτων προς τα κάτω. Στον κατασκευαστικό κλάδο, το κόστος κατασκευής θα μειωθεί σε μικρότερο ποσοστό σε σχέση με τις τιμές λόγω εξωγενών παραγόντων (π.χ. κόστος εισαγόμενων υλικών), και θα υπάρξει μείωση των νέων κατασκευών. Με δεδομένο το ρυθμό απόσβεσης των ακινήτων, λόγω των μειωμένων νέων κατασκευών, το απόθεμα σε συμβατικά κτίρια θα αρχίσει να φθίνει ($S \rightarrow S'$). Ο κύκλος θα επαναληφθεί πολλές φορές μέχρι να υπάρξει στην αγορά νέα ισορροπία. Όπως γίνεται κατανοητό, το μέγεθος της μείωσης του αποθέματος των συμβατικών κτιρίων εξαρτάται από το ύψος του περιβαλλοντικού φόρου, ο οποίος λόγω του χρόνου που απαιτείται για την αντικατάσταση του κτιριακού δυναμικού, πρέπει να βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα στην έναρξη του μέτρου και να αυξάνεται σταδιακά σε βάθος χρόνου μέχρι να ελαττωθεί σημαντικά το απόθεμα συμβατικών κτιρίων.

Στον αντίποδα, η επιβολή ενεργειακής πιστοποίησης/αναβάθμισης των ακινήτων επιδρά θετικά στη ζήτηση για αυτά. Οι χρήστες θα δείξουν την προτίμησή τους για αυτά λόγω του χαμηλού κόστους που προκύπτει από τη μείωση της ενεργειακής εξάρτησης για αυτά. Οι επιπτώσεις του μέτρου παρουσιάζονται στο διάγραμμα που ακολουθεί.



Διάγραμμα 4: Επίπτωση της επιβολής ενεργειακής πιστοποίησης σε νέα και συμβατικά ακίνητα

Η υποχρέωση ενεργειακής πιστοποίησης στα τα ακίνητα τα κάνει πιο ελκυστικά με συνέπεια την μετακίνησης της καμπύλης ζήτησης προς τα πάνω $D_0 \rightarrow D_1$, με αποτέλεσμα την αύξηση του ενοικίου. Στην αγορά ακινήτων αυξάνονται τόσο οι αξίες, όσο και οι αποδόσεις. Ο κατασκευαστικός κλάδος ανταποκρίνεται θετικά στην αύξηση των αξιών με έναρξη νέων κατασκευών και παράλληλη αύξηση του κόστους κατασκευών που συνεπάγεται η απαίτηση για ενεργειακή πιστοποίηση. Με δεδομένο το ρυθμό απόσβεσης και λόγω των νέων κατασκευών, το απόθεμα των πιστοποιημένων κτιρίων θα αυξάνεται ($S \rightarrow S'$). Αντίστοιχα και σε αυτή την περίπτωση, ο κύκλος θα επαναληφθεί πολλές φορές μέχρι να επιτευχθεί ισορροπία στην αγορά.

Συμπερασματικά, σε θεωρητικό επίπεδο, τα πράσινα κτίρια μπορούν να αποφέρουν υψηλότερες αποδόσεις στους επενδυτές αφού μπορούν να εισπράξουν υψηλότερα

ενοίκια για τέτοιου είδους ακίνητα και ταυτόχρονα μεταφέρουν τους χρήστες σε υψηλότερα επίπεδα χρησιμότητας, αφ' ενός διότι συνεπάγονται χαμηλότερα κόστη, αφ' εταίρου, οι χρήστες ως μέλη της κοινωνίας απολαμβάνουν καλύτερης ποιότητας συνθήκες ζωής και ποιοτικότερο περιβάλλον.

3.5.3 Εμπειρική προσέγγιση

Πολλές έρευνες έχουν πραγματοποιηθεί σχετικά τα τελευταία χρόνια που αποτυπώνουν τα οικονομικά οφέλη που απορρέουν από την κατασκευή και χρήση των πράσινων κτιρίων. Στην έκθεση Green Outlook 2009 της McGraw Hill Construction, για τα ενεργειακά πιστοποιημένα εμπορικά κτίρια μη συμπεριλαμβανομένων των κτιρίων κατοικιών στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής. Τα οφέλη απεικονίζονται στον παρακάτω πίνακα.

	2005	2008
▪ Μείωση Λειτουργικού Κόστους	8–9%	13,6%
▪ Αύξηση Αξιών Ακινήτων	7,5%	10,9%
▪ Βελτίωση των Επενδυτικών Αποδόσεων	6,6%	9,9%
▪ Αύξηση Πληρότητας	3,5%	6,4%
▪ Αύξηση Ενοικίου	3,0%	6,1%

Πίνακας 3.3: Επιδόσεις Πράσινων Κτιρίων¹²

Σύμφωνα με την έρευνα της McGraw Hill Construction, τα οφέλη των επενδυτών από την ανέγερση πράσινων κτιρίων είναι σημαντικά, όπως σημαντική είναι και η βελτίωση των επιδόσεων τους μέσα σε διάστημα τριών χρόνων. Σε όλες τις κατηγορίες της έρευνας παρατηρείται θεαματική αύξηση της αντίληψης των επιδόσεων των πράσινων κτιρίων.

¹² Πηγή: McGraw-Hill Construction 2008

Στην ίδια έκθεση συμπεριλαμβάνεται πίνακας με αναφορές από κατόχους ακινήτων διάφορων ειδών πράσινων ακινήτων, όπου είναι εμφανή τα οφέλη που αποκομίζουν από αυτά.

Παράγων Αγοράς			Επιχειρηματικά Οφέλη από τα Πράσινα Κτίρια	
Κατασκευαστές σε Παγκόσμιο Επίπεδο			56% αναφέρουν ταχεία μεγέθυνση	86% αναφέρουν μεγέθυνση
Εταιρικοί Ηγέτες			Διαφοροποίηση στην Αγορά	52% πιστεύουν ότι τα πράσινα κτήρια τους παρέχουν διαφοροποιημένη θέση στην αγορά
			Μείωση Λειτουργικού Κόστους	58% αναφέρουν προσδοκίες για χαμηλότερα κόστη
			Καινοτομία	57% πιστεύουν ότι τα πράσινα κτίρια ενθαρρύνουν την καινοτομία
			Επίπτωση Οικονομικών Επιδόσεων	31% πιστεύουν ότι τα πράσινα κτίρια συνεισφέρουν θετικά στις οικονομικές επιδόσεις
Διευθυντές Σχολικών Ιδρυμάτων και Διαχειριστές Εγκαταστάσεων			Μείωση Λειτουργικού Κόστους	11%
			Αύξηση Αξιών Ακινήτων	6%
			Εξοικονόμηση Ενεργειακής Δαπάνης	14%
Ιδιοκτήτες Υγειονομικών			Εξοικονόμηση Ενεργειακής Δαπάνης	10%

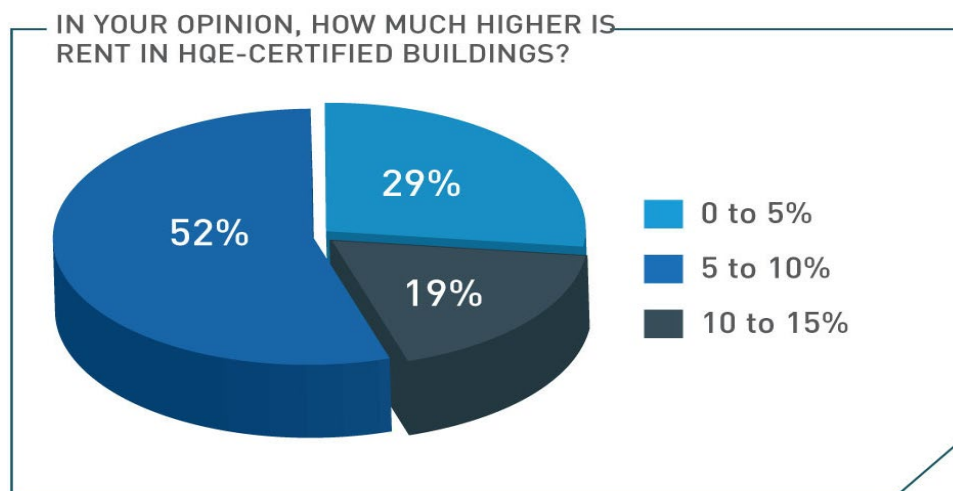
Μονάδων	Ρυθμοί Ανάρρωσης Ασθενών	47% αναφέρουν προσδοκίες υψηλότερων ρυθμών ανάρρωσης
		8% αναφέρουν υψηλότερους ρυθμούς ανάρρωσης
Ιδιοκτήτες Κατοικιών	Εξοικονόμηση Ενεργειακής Δαπάνης	18%
	Εξοικονόμηση Δαπάνης Υδροδότησης	18%

Πίνακας 3.4: Πλεονεκτήματα διάφορων κατηγοριών Πράσινων Κτιρίων¹³

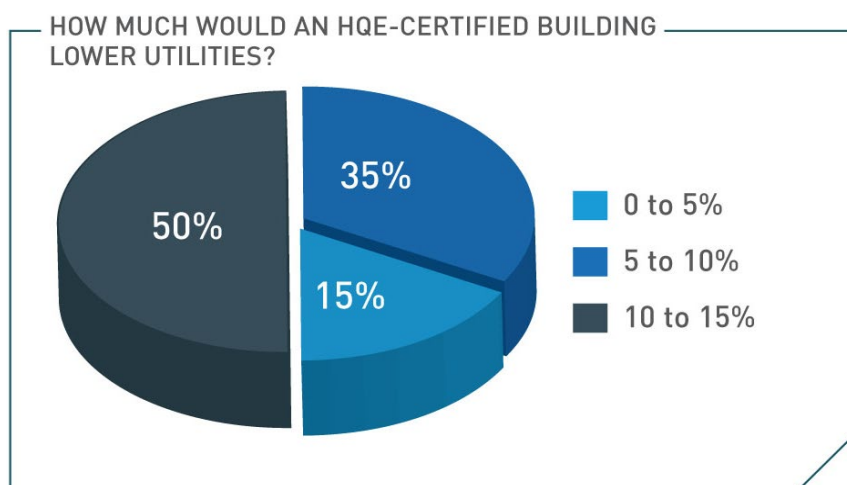
Αξίζει να αναφερθούν από τα αποτελέσματα της παραπάνω έρευνας τα οφέλη τόσο από την πλευρά των επενδυτών αναφορικά με την προστιθέμενη αξία που τα πράσινα κτίρια ενσωματώνουν, όσο και από την πλευρά των χρηστών με τις μειωμένες λειτουργικές δαπάνες που συνεπάγονται.

Στο ευρωπαϊκό χώρο, σε έρευνα που πραγματοποίησε η Paris Region Economic Development Agency σε συνεργασία με την εταιρία παροχής υπηρεσιών στο χώρο της κτηματαγοράς DTZ, η οποία δημοσιεύτηκε στη έκθεση “Green Real Estate – Concept, perceptions and market”, παρουσιάστηκαν αποτελέσματα σύμφωνα με τα οποία, οι μισές από τις επιχειρήσεις που ερωτήθηκαν, δήλωσαν ότι θα δέχονταν αύξηση των ενοικίων τους σε ποσοστό από 5 έως 10%, ενώ παράλληλα αναμένουν μείωση των λειτουργικών τους δαπανών σε ποσοστό από 10 έως 15%. Το σύνολο των αποτελεσμάτων της έρευνας παρουσιάζεται στα γραφήματα που ακολουθούν.

¹³ Πηγή: *Global Green Building Trends SmartMarket Report*, McGraw-Hill Construction (2008); *The Greening of Corporate America SmartMarket Report*, McGraw-Hill Construction, 2007; *Education Green Building SmartMarket Report*, McGraw-Hill Construction, 2007; *Healthcare Green Building SmartMarket Report*, McGraw-Hill Construction, 2007; *The Green Home Consumer SmartMarket Report*, 2008.



Γράφημα 1: Αποτελέσματα έρευνας σχετικά με την επιβάρυνση ενοικίου σε ενεργειακά πιστοποιημένα ακίνητα¹⁴



Γράφημα 2: Αποτελέσματα έρευνας σχετικά με την μείωση των λειτουργικών δαπανών σε ενεργειακά πιστοποιημένα ακίνητα¹⁵

Συμπερασματικά, η έννοια της βιωσιμότητας στον χώρο της κτηματαγοράς είναι ευρέως αντιληπτή κυρίως ως μέσο μείωσης των λειτουργικού δαπανών.

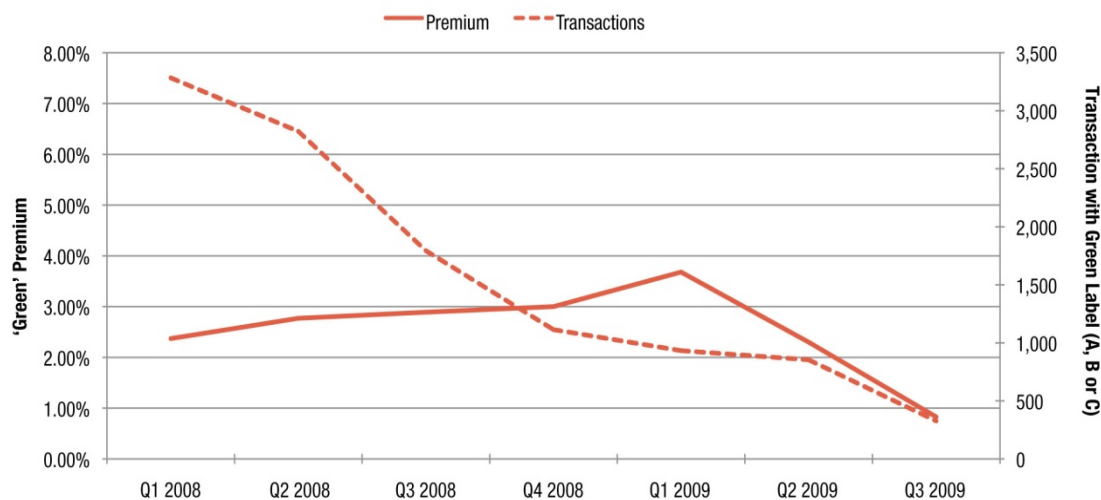
Μία άλλη έρευνα στον ευρωπαϊκό χώρο διενεργήθηκε από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors). Χρησιμοποιήθηκε δείγμα 194.000 μεταβιβάσεων κατοικιών την περίοδο 2008 – 2009

¹⁴ Πηγή: ARD / DTZ survey on commercial HQE real estate in the Paris Region

¹⁵ Πηγή: ARD / DTZ survey on commercial HQE real estate in the Paris Region

στην Ολλανδία με στόχο τον υπολογισμό της υπεραξίας των ενεργειακά πιστοποιημένων κτιρίων.

Από τους υπολογισμούς κατασκευάστηκε το παρακάτω γράφημα που περιλαμβάνει τον αριθμό των μεταβιβάσεων ανά τρίμηνο και το υπερβάλλον τίμημα του πιστοποιημένου ακινήτου σε ποσοστό επί της τιμής πώλησης.



Γράφημα 3: Μεταβιβάσεις και υπερτίμημα πράσινων κτιρίων κατοικίας στην Ολλανδία¹⁶

Τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ένα “premium” κατά μέσο όρο 3% επί της τιμής του ακινήτου, το οποίο πέφτει σημαντικά μετά το 2^ο τρίμηνο του 2009 στο 1% λόγω της δραστηκής μείωσης των μεταβιβάσεων, ως εκ τούτου και λόγω της χαμηλής ζήτησης, πιέζονται οι τιμές προς τα κάτω.

Στα συμπεράσματα της έρευνας αναφέρεται ότι από μόνο του το ενεργειακό πιστοποιητικό στα ακίνητα κατοικίας δεν είναι ικανό να επηρεάσει την τιμή. Στα κτίρια κατοικίας μεγαλύτερη συμβολή στη διαμόρφωση της τιμής έχει η περιοχή στην οποία βρίσκεται. Στην έρευνα, τα περισσότερα πιστοποιημένα ακίνητα, βρίσκονται σε περιοχές χαμηλού εισοδήματος και μεγάλης πυκνότητας δόμησης και η ύπαρξη πιστοποιητικού δεν συνεπάγεται αυτομάτως υπεροχή σε ευρύτερη κλίμακα.

Καταληκτικά η έρευνα συμπεράνει ότι σε κάθε περίπτωση, η μείωση των ενεργειακών δαπανών και η πιστοποίηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων κατοικίας,

¹⁶ Πηγή: RICS Research, On the Economics of EU Energy Labels in the Housing Market, June 2010

συνεπάγεται οικονομικά οφέλη για τον χρήστη, τα οποία μεταφράζονται σε προθυμία των αγοραστών να καταβάλουν υπερβάλλον τίμημα για την απόκτηση τους.

3.5.4 Μέθοδοι εκτίμησης της προστιθέμενης αξίας

Στην παγκόσμια βιβλιογραφία δεν υπάρχει ακόμη ασφαλής μέθοδος εκτίμησης της προστιθέμενης αξίας που υπάρχει στα ακίνητα λόγω του πράσινου χαρακτήρα τους. Οι πρώτες απόπειρες σε αυτή την κατεύθυνση συμπεριλαμβάνουν μεθόδους αποτίμησης και ελέγχου του φυσικού κεφαλαίου (αέρας, νερό, έδαφος), χωρίς όμως να έχει υπάρξει ευρύτερη σύμφωνη γνώμη για τις μεθόδους αυτές. Όμως είναι γενικά αποδεκτό το γεγονός ότι πλέον ο παράγων περιβάλλον αποτελεί σημαντική μεταβλητή τόσο στην αξιολόγηση επενδυτικών πλάνων, όσο και στην εκτίμηση του κινδύνου που εμπεριέχεται σε αυτά.

Κάνοντας την παραδοχή ότι η πράσινη αξία είναι συνδεδεμένη ως επί το πλείστον με την εξοικονόμηση ενεργειακής δαπάνης, μπορούμε να την υπολογίσουμε προεξοφλώντας τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν από αυτή την εξοικονόμηση. Η εν λόγω μεθοδολογία εκτίμησης στηρίζεται στη συγκριτική μέθοδο, η οποία έχει αναλυθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο της εργασίας και έχει ως εξής:

- Υπολογίζεται το ενεργειακό ισοζύγιο του ακινήτου προς εκτίμηση σε σχέση με το κτίριο αναφοράς, και κατατάσσεται στην αντίστοιχη ενεργειακή βαθμίδα. Το ενεργειακό ισοζύγιο δίνεται από την ακόλουθη σχέση:

$$WSE_{subject} = E_{ref} - E_B \quad (3.1)$$

- SE : Wasted/Saved Energy
- E_{ref} : ετήσια ενεργειακή δαπάνη του υπό κτιρίου αναφοράς [kWh/m²]
- E_B : ετήσια ενεργειακή δαπάνη του υπό εξέταση ακινήτου [kWh/m²]

Σημειώνεται ότι για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ενεργειακά αποδοτικό, πρέπει η τιμή SE να είναι θετική.

- Το επόμενο βήμα περιλαμβάνει τον υπολογισμό του ενεργειακού ισοζυγίου του/των ακινήτων τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως μέτρο σύγκρισης για τον υπολογισμό της αξίας του υπό εξέταση ακινήτου. Αφορά ακίνητα με ίδια ή παραπλήσια χαρακτηριστικά με το υπό εξέταση. (βλ. κεφ. 1.4.1).

$$WSE_{comp} = E_{ref} - E_B \quad (3.2)$$

- Υπολογίζεται η διαφορά μεταξύ του ενεργειακού ισοζυγίου του υπό εξέταση ακινήτου με τα συγκρινόμενα.

$$\Delta WSE = WSE_{comp} - WSE_{subject} \quad (3.4)$$

Αν το υπό εξέταση κτίριο έχει καλύτερη ενεργειακή επίδοση με το/τα συγκρινόμενα, τότε η διαφορά ΔWSE έχει αρνητική τιμή, πράγμα που μεταφράζεται ως η εξοικονομούμενη ενέργεια κατ' έτος ανά τετραγωνικό μέτρο.

- Στη συνέχεια, προεξοφλείται η εξοικονομημένη ενεργειακή δαπάνη σε τρέχουσες τιμές

$$D_C = \Delta WSE \cdot C_E \left[\sum_{t=1}^N \left(\frac{1+f}{1+i} \right)^t \right] \quad (3.4)$$

- D_C : Εξοικονομημένη ενεργειακή δαπάνη
- C_E : Τρέχον ενεργειακό κόστος
- N : Περίοδος υπολογισμού (έτη)
- f : Ρυθμός αύξησης ενεργειακού κόστους
- i : Ρυθμός πληθωρισμού

Το τελικό ποσό που υπολογίζεται (D_c) είναι η προστιθέμενη (πράσινη) αξία που ενσωματώνει το πράσινο κτίριο, την οποία η αγορά είναι σε θέση να καταβάλει ως “premium” για την απόκτησή του.

Η αδυναμία της συγκεκριμένης μεθόδου, έγκειται στον καθορισμό της περιόδου υπολογισμού, καθώς η απόπειρα χρήσης περιόδου ίσης με το χρόνο ζωής του ακινήτου ενδεχομένως να δώσει στρεβλά αποτελέσματα διότι οι ρυθμοί μεταβολής τόσο του ενεργειακού κόστους, όσο και του πληθωρισμού μεταβάλλονται ανάλογα με τους οικονομικούς κύκλους οι οποίοι είναι βραχύτεροι από τον κύκλο ζωής των ακινήτων. Στην προκειμένη περίπτωση, ως περίοδος υπολογισμού τίθενται τα 10 έτη, τα οποία με βάση τη διεθνή πρακτική, είναι ο μέγιστος χρόνος παρακράτησης ακινήτου στα επενδυτικά χαρτοφυλάκια.

Μία πιο ενδεδειγμένη μέθοδος εκτίμησης της πράσινης αξίας θα πρέπει να λαμβάνει υπ’ όψιν την ανάλυση κόστους κύκλου ζωής του ακινήτου, σύμφωνα με την οποία εκτιμούνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις από ολόκληρο τον κύκλο ζωής του ακινήτου, δηλαδή το στάδιο κατασκευής, τις εισροές και εκροές κατά το χρόνο ζωής του και την τελική απόρριψη των επί μέρους υλικών μετά την κατεδάφιση. Η μελέτη περιλαμβάνει τον υπολογισμό δεικτών, αντιπροσωπευτικών για την αξιολόγηση του ακινήτου ως προς την ενεργειακή του απόδοση, την παραγωγή αποβλήτων, τη σχέση οικονομικού κόστους και ενεργειακού οφέλους, που αποτελούν απαραίτητες πληροφορίες για τη λήψη αποφάσεων

3.6 Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ως κτηματαγορά θα μπορούσε να οριστεί η συναλλαγή ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσω ενός μηχανισμού διαμόρφωσης τιμών, ο οποίος διέπεται από ένα σύνολο θεσμών, κανόνων και σχέσεων. (Κιόχος, 2006) «οι συναλλαγές οι οποίες αφορούν την γη είναι περιοδικές, με την έννοια ότι δεν υπάρχει συνέχεια των συναλλαγών, όπως συμβαίνει με πολλά άλλα αγαθά συνεχούς συναλλακτικής ροής» (Ζεντέλης, 2001, σ.60) Ο Ζεντέλης επιπρόσθετα υποστηρίζει ότι στην αγορά ακινήτων το σημαντικό δεν είναι απλά η ερμηνεία της λειτουργίας της αλλά και η καταγραφή της

διαχρονικά ώστε να χρησιμοποιηθούν τα αποτελέσματα που προκύπτουν. (Ζεντέλης, 2001)

Ένα από τα χαρακτηριστικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η ελληνική κτηματαγορά είναι η απουσία επίσημων δεικτών που να έχουν την δυνατότητα καταγραφής της ιστορικής εξέλιξης των αξιών των ακινήτων. Οποιαδήποτε προσπάθεια λοιπόν για την παράθεση στοιχείων όσον αφορά την πορεία της ελληνικής αγοράς ακινήτων στο χρόνο, αποτελεί μια δύσκολη διαδικασία που είναι πολύ πιθανό να υποπέσει σε σημαντικά σφάλματα. Ωστόσο θεωρούμε απαραίτητο στην συγκεκριμένη εργασία να επιχειρήσουμε να καταγράψουμε μια γενική έστω πορεία των τελευταίων χρόνων του τομέα του Real Estate της ελληνικής οικονομίας, ώστε να διατυπώσουμε μια γενικότερη εικόνα. Επομένως αναγκαζόμαστε να βασιστούμε σε μελέτες, έρευνες και άρθρα που σχετίζονται με αυτόν τον κλάδο. Κρίνεται σκόπιμο ωστόσο τα στοιχεία στα οποία θα βασιστούμε να αντληθούν από έγκυρα ιδρύματα και άρθρα αναγνωρισμένων εφημερίδων.

Στο συγκεκριμένο σημείο θα προσθέσουμε ότι θα στηριχθούμε στο προσωπικό μας αρχείο με περισσότερες από είκοσι χιλιάδες πράξεις στην Ακίνητη Περιουσία. Θα πρέπει να γίνεται Διαχωρισμός στις έννοιες Εκτίμηση Ακινήτου και τιμή Πώλησης αυτού. Δηλαδή: Υπάρχει διαφορά στη τιμή ζήτησης, στη τιμή προσφοράς, στη τιμή που θα επιτευχθεί μια συναλλαγή ακινήτου, με την Εκτίμηση ενός Ακινήτου.

Σε μια προσπάθεια συνολικής εκτίμησης, είναι θεμιτό να αναφέρουμε ότι τα τελευταία χρόνια στη χώρα μας γίναμε μάρτυρες μιας εντυπωσιακής ανόδου των αξιών των ακινήτων, έως και το 2008, παρότι Παγκόσμια είχε ξεκινήσει η πτώση των τιμών σε πολλές περιοχές του Πλανήτη.. Πόση όμως ήταν αυτή η άνοδος; Παρακάτω παραθέτουμε ορισμένες μελέτες- έρευνες που κρίνουμε ότι είναι αντιπροσωπευτικές σχετικά για το τι έλαβε χώρα στα δρώμενα της ελληνικής κτηματαγοράς κατοικιών, έως την κατάρρευση των τιμών έως και το 2010, (με εξαίρεση περιοχές Παραθαλάσσιες και με Ιστορικό ενδιαφέρον, όπου οι τιμές παρέμειναν σε αξιόλογα επίπεδα). Στο παραπάνω συνετέλεσε και η (βίαιη) ανακατανομή του πλούτου της χώρας. Αντίθετα σε

άλλες Ευρωπαϊκές Πόλεις όπως Φραγκφούρτη, Λονδίνο κ.α., οι τιμές παρουσίασαν διαρκή άνοδο.

Σύμφωνα με μελέτη του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) για την περίοδο 1995-2004 οι τιμές των κατοικιών στο σύνολο της χώρας υπερδιπλασιάστηκαν καθώς αυξήθηκαν σε ποσοστό 134% . η σημαντικότερη μεταβολή σημειώθηκε στο Λεκανοπέδιο της Αττικής σε ποσοστό 164% ενώ σημαντική αύξηση παρουσιάστηκε και στις υπόλοιπες μεγάλες αστικές περιοχές σε ποσοστό που ανερχόταν στο 111%. Επιπρόσθετα σύμφωνα πάντα με την μελέτη του (IOBE) κατά το έτος 2003 ο ρυθμός αύξησης των αξιών των συγκεκριμένων ακινήτων για την Ελλάδα, ανερχόταν σε ποσοστό της τάξεως 6,2 ενώ για την Αθήνα σε 4,9%.

Αντίστοιχα, ο ρυθμός ανόδου στο σύνολο της χώρας κατά τη χρονιά του 2004 επιβραδύνθηκε στο 2,2 % και στο 0,9% για την πρωτεύουσα αντίστοιχα. Η συγκεκριμένη μελέτη υποστηρίζει ότι την χρονική περίοδο από το 1999 έως και το 2002 παρατηρούνται οι υψηλότερες αυξήσεις, γεγονός που οφείλεται αφενός στα χαμηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων και αφετέρου στην οικονομική άνθηση εξαιτίας του χρηματιστηρίου. (Μπαλωμένος – Παλάσκας, 2006). Ενδιαφέροντα στατιστικά στοιχεία παρουσιάζει και η έκθεση του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ). Σύμφωνα λοιπόν με το ΚΕΠΕ, την χρονική περίοδο 1997-2004 οι τιμές των κατοικιών στην Αθήνα υπερδιπλασιάστηκαν ενώ στις υπόλοιπες αστικές περιοχές αυξήθηκαν κατά 55-60%.

Αναλυτικότερα το ΚΕΠΕ υποστηρίζει ότι οι μεγαλύτερες αυξήσεις εντοπίστηκαν την περίοδο 1997 – 2000 με τα πολυτελή διαμερίσματα και τις μονοκατοικίες να έχουν την τιμητική τους και να παρουσιάζουν αύξηση της τάξεως του 70-80% ενώ ταυτόχρονα οι αξίες των μεσαίων διαμερισμάτων παρουσίασαν άνοδο της τάξεως του 100%. Η άνοδος των τιμών αυτών τονίζει το ΚΕΠΕ, οφείλεται στην αυξημένη ζήτηση κατοικιών εξαιτίας της μείωσης των επιτοκίων καθώς και σε διάφορες τεχνικές του δημοσίου όπως π.χ. φορολογικές απαλλαγές. Ωστόσο, όπως επισημαίνεται στην έρευνα μετά το έτος 2000 οι τιμές των μεγάλων ακινήτων μειώθηκαν κατά 40-45% και των μεσαίων διαμερισμάτων κατά 20%, λόγω των αρνητικών χρηματιστηριακών εξελίξεων. Σε μια

προσπάθεια γενικής εκτίμησης το ΚΕΠΕ υποστηρίζει ότι σε σχέση με το 1970 σήμερα απαιτούνται 125 φορές περισσότερα χρήματα για την αγορά κατοικίας. (Χειμωνίτη – Τερροβίτη, 2001)

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και έρευνα του ένθετου «Real estate» της εφημερίδας Καθημερινής. Η συγκεκριμένη έρευνα επιχειρεί να αποτυπώσει την πορεία των τιμών των κατοικιών διαφόρων περιοχών της Αθήνας. Αναλυτικότερα, το “Real Estate” επισημαίνει ότι κατά την περίοδο 2002-2007 πραγματοποιήθηκε μείωση της απόκλισης των τιμών ανάμεσα στις δημοφιλές – οικονομικότερες καθώς επίσης και άνοδος της ζήτησης κυρίως στις τελευταίες. Πιο συγκεκριμένα, οι φθηνές περιοχές αυξήθηκαν σε ποσοστά από 36,5 έως και 67%, τη στιγμή που για την ίδια περίοδο τα ποσοστά αύξησης που σημειώθηκαν στις ακριβές, ήταν 25% με 27%. Η μεγάλη απόκλιση σε αυτά τα ποσοστά αύξησης σύμφωνα πάντα με τη συγκεκριμένη έρευνα, οφείλεται αφενός στα σημαντικά έργα υποδομής (Μετρό, Αττική Οδός, κτλ.), που έκαναν αρκετά πιο ελκυστικούς του φθηνούς δήμους και στις αρνητικές χρηματιστηριακές εξελίξεις, με αποτέλεσμα να μειωθεί η ζήτηση κατοικιών στις δημοφιλείς περιοχές σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. (Καθημερινή, 2006: «Με γεωμετρική πρόοδο αυξάνονται κάθε χρόνο οι τιμές των ακινήτων»).

Συνοπτικά, είναι εύλογο να αναφέρουμε ότι σύμφωνα με τις παραπάνω μελέτες συμπεραίνουμε ότι την τελευταία δεκαετία συνολικά παρουσιάστηκε αξιόλογη άνοδος στις αξίες των κατοικιών στο σύνολο της χώρας. Η δε αύξηση των τιμών για τις περιοχές του Λεκανοπεδίου της Αττικής χαρακτηρίζεται εντυπωσιακή. Η άνθηση του χρηματιστηρίου είχε αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης των κατοικιών και την συνεπαγόμενη άνοδο των τιμών. Επιπρόσθετα, σημαντικό ρόλο διαδραμάτισε το γεγονός της ύπαρξης χαμηλών επιτοκίων των στεγαστικών δανείων στρέφοντας την προσοχή του αγοραστικού κοινού από την ενοικίαση στην αγορά κατοικιών και δίνοντας έτσι την δυνατότητα σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού να πραγματοποιήσει αγοροπωλησίες. Φυσικά όλα αυτά έως το 2008. Τέλος η επέκταση του Μετρό, η Αττική Οδός και άλλα σημαντικά έργα υποδομής τροφοδότησαν την αγορά με νέες περιοχές και ανέπλασαν άλλες αναζωπυρώνοντας το ενδιαφέρον πολλών αγοραστών, αφού πρόσφεραν την δυνατότητα για οικονομικότερες λύσεις με πιο κατάλληλες συνθήκες σε

σχέση με το παρελθόν. Ωστόσο η μεταβολή αυτή των τιμών δεν χαρακτηρίζεται από τους ίδιους ρυθμούς αύξησης τα τελευταία χρόνια, παρόλο που συνολικά συνεχίζει να είναι θετική για την πρωτεύουσα και την Ελλάδα γενικότερα.

3.6.1 Τα προβλήματα της Ελληνικής Κτηματαγοράς

Τα χαρακτηριστικά που περιγράφουν την κτηματαγορά της χώρας μας, την αναδεικνύουν ως μια μάλλον ανώριμη αγορά. Εκρήξεις τιμών και απότομες μεταβολές στην προσφορά και την ζήτηση είναι συχνά φαινόμενα που παρατηρούνται μέχρι σήμερα στην ελληνική αγορά ακινήτων η οποία εξαιτίας οργανωτικών προβλημάτων και βασικών ελλείψεων εμποδίζεται να λειτουργήσει ορθολογιστικά. (Κιόχος, 2006). Είναι εύλογο λοιπόν να επιχειρήσουμε να καταγράψουμε ποιες είναι αυτές οι στρεβλώσεις και ποιοι είναι οι παράγοντες που δεν βοηθούν την ελληνική κτηματαγορά να λειτουργήσει αποτελεσματικά, οδηγώντας την κατά καιρούς σε συνθήκες πανικού και υπερβολές.

Οι βασικές αγκυλώσεις στη χώρα μας είναι οι εξής.

- Ανεπάρκεια γης.
- Έλλειψη πληροφόρησης.
- Προβληματικός φορολογικός μηχανισμός.
- Τα προβλήματα πολεοδομικού – χωροταξικού καθεστώτος.
- Απουσία ακαδημαϊκής κατάρτισης (έλλειψη καταρτισμένων επαγγελματιών στον κλάδο των ακινήτων).

Σημαντικό ρόλο στην κατακόρυφη αύξηση των τιμών των ακινήτων διαδραματίζει η ανεπάρκεια γης που παρουσιάζεται στα αστικά κέντρα και ιδιαίτερα στο λεκανοπέδιο Αττικής. Το πρόβλημα θα μπορούσε να βελτιωθεί αισθητά με την ένταξη διαφόρων περιοχών στο σχέδιο πόλεως αλλά εξαιτίας της πολύπλοκης νομοθεσίας και το ότι αποτελεί μια ιδιαίτερα χρονοβόρα διαδικασία, οι μελλοντικές εντάξεις καθυστερούν ιδιαίτερα. Η αδυναμία της αγοράς να επεκταθεί σε νέα οικόπεδα οδηγεί σε κορεσμό μια σειρά από περιοχές έντονης ζήτησης, με αποτέλεσμα να παρατηρείται απότομη αύξηση αξιών των υπαρχόντων εκτάσεων γης.

Επιπρόσθετα, στην Ελλάδα παρατηρείται έλλειψη στοιχειοθέτησης και ανάλυσης της αγοράς, ανεπαρκείς πληροφόρηση καθώς και έλλειψη επιστημονικών προβλέψεων για την κτηματαγορά. Το ουσιαστικό πρόβλημα έγκειται στο ότι δεν υπάρχουν επίσημοι δείκτες που να περιγράφουν την ιστορική συμπεριφορά των αξιών των ακινήτων αλλά και ούτε δείκτες εξέλιξης της ζήτησης και προσφοράς αυτών. Αυτοί η απουσία πληροφόρησης σε συνδυασμό με την έλλειψη καταναλωτικής συνείδησης των ενδιαφερόμενων αγοραστών δημιουργεί κατάλληλες συνθήκες εκμετάλλευσης του αγοραστικού κοινού. Οι τιμές των ακινήτων εξαρτώνται από το ποσό που «ορίζουν» οι ιδιοκτήτες που επιθυμούν να πουλήσουν χωρίς ωστόσο τις περισσότερες φορές να ανταποκρίνεται στις αξίες που θα έπρεπε με βάση την αγορά. Την ίδια στιγμή στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης υφίστανται επίσημοι δείκτες από κρατικούς φορείς που παρουσιάζονται ετήσια και παρακολουθούν διαχρονικά τις εξελίξεις των τιμών των ακινήτων και της ζήτησης και προσφοράς, ώστε να ενημερώνεται το ενδιαφερόμενο αγοραστικό κοινό και να το βοηθάει να καταλήξει στην εκάστοτε συμφέρουσα αγοροπωλησία.

Στην Ελλάδα η μοναδική αξιολογή έρευνα για την μελέτη της ελληνικής κτηματαγοράς και τη σύνταξη δεικτών έχει γίνει από το τμήμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών χωρίς ωστόσο να μπορεί να συγκριθεί με τις αντίστοιχες έρευνες των χωρών της Ευρώπης. (Βλ. Κιόχος, 2006). Ένας ακόμα παράγοντας που συντελεί στην παθογένεια της ελληνικής κτηματαγοράς αποτελεί το φορολογικό καθεστώς που επικρατεί στη χώρα μας στον τομέα των ακινήτων, αφενός από τη σκοπιά της υπερφορολόγησης και αφετέρου από τη σκοπιά της πολυπλοκότητας. Ποιο συγκεκριμένα, το ακίνητο σήμερα επιβαρύνεται με 30 και περισσότερους φόρους. Έκτος από τους βασικούς φόρους που επιβάλλονται στις αγοροπωλησίες ακινήτων όπως η πράξη μεταβίβασης βάση των αντικειμενικών αξιών, ο φόρος μεταβίβασης (για παλιά ακίνητα) και ο ΦΠΑ 23% (για νέες οικοδομές), υπάρχουν και δεκάδες άλλες επιβαρύνσεις με την μορφή τελών και χαρτοσήμων που επιβάλλονται από τους δήμους και τις επιχείρησης κοινής ωφέλειας. Συνειδητοποιεί εύκολα κανείς ότι η ετήσια επιβάρυνση του έλληνα πολίτη είναι αρκετή για να αποθαρρύνει την επιθυμία του να αποκτήσει ακίνητη περιουσία. Επιπρόσθετα, η ιδιαιτερότητα στην χώρα μας της ύπαρξης αντικειμενικών και εμπορικών αξιών ακινήτων περιπλέκει ακόμα περισσότερο

την κατάστασης με αποτέλεσμα την έξαρση της φοροδιαφυγής, της αδιαφανείς και τη διακίνηση υπογείων δισεκατομμυρίων ευρώ σε ετησία βάση κατά τις μεταβιβάσεις ακινήτων. Είναι αξιοσημείωτο να αναφέρουμε ότι η πολιτεία γνωρίζοντας τις δυσκαμψίες που δημιουργούνται από το φορολογικό μηχανισμό, επιχειρεί σήμερα να αντικαταστήσει όλους τους φόρους που συνοδεύουν το ακίνητο από έναν ενιαίο φόρο. Με αυτό τον τρόπο οι πολιτική ηγεσία στοχεύει στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων στη χώρα μας, στην αποσυμφόρηση του έντονου φόρτου εργασίας διαφόρων υπηρεσιών όπως ΔΟΥ, Δήμοι, Πολεοδομία. κτλ., και τέλος στον περιορισμό της φοροδιαφυγής.

Μια ακόμα σημαντική έλλειψη έγκειται στο γεγονός της απουσίας εθνικού χωροταξικού Σχεδίου. Σύμφωνα μάλιστα με το άρθρο της Καθημερινής: « η Ελλάδα σήμερα είναι η μοναδική χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης που στερείται εθνικής χωροταξικής πολιτικής, τη στιγμή που το εθνικό χωροταξικό σχέδιο της Γερμανίας ψηφίστηκε το 1965, η χωροταξική πολιτική εφαρμόζεται στην Πολωνία από το 1928, την ίδια δηλαδή χρονιά που ψηφίστηκε ο πρώτος χωροταξικός νόμος στη Δανία» (Καθημερινή 2007: « μια ενδεκάδα ...προβλήματα»). Υπάρχει άμεση ανάγκη θεσμοθέτησης κανόνων ώστε να επηρεάζονται οι μελλοντικές κατανομές των δραστηριοτήτων στο χώρο και να αποσκοπούν στην ορθολογική οργάνωση των χρήσεων γης. Μόνο με αυτόν τον τρόπο θα αποφευχθούν προβληματικά κοινωνικά φαινόμενα όπως αυτό της αυθαίρετης δόμησης, που μαστίζει τη χώρα μας τις τελευταίες δεκαετίες. Και μόνο έτσι θα μειωθεί ο χρόνος έρευνας για τα ακίνητα που δαπανάται από τους εκτιμητές για ζητήματα πολεοδομικής και δασικής διερεύνησης, αποσαφήνισης αιγιαλού κτλ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι βρισκόμαστε στο 2012 και δεν έχει ολοκληρωθεί το Ελληνικό Κτηματολόγιο, ενώ για παράδειγμα στην Κύπρο το Κτηματολόγιο έχει ολοκληρωθεί το 1927. Αν συμπεριλάβει κανείς σε όλες αυτές τις αντιξοότητες που προαναφέραμε την έλλειψη εξειδίκευσης αλλά και την έλλειψη επαρκούς γνώσης των εκτιμητών σε θέματα που αφορούν την εκτίμηση ακινήτων, καθώς επίσης και την απουσία ακαδημαϊκών (προπτυχιακών και μεταπτυχιακών) σπουδών στο συγκεκριμένο τομέα, μπορεί να αντιληφθεί την ανωριμότητα που χαρακτηρίζει την αγορά της χώρας μας. Την ίδια στιγμή που στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στον τομέα του Real Estate δραστηριοποιούνται αναγνωρισμένες επιχειρήσεις που λειτουργούν με

επιστημονικές μεθόδους και στις οποίες απασχολούνται εργαζόμενοι με πλούσιες ακαδημαϊκές γνώσεις. (Βλ. Κιόχος, 2006).

3.6.2 Δείκτες Τιμών και Συναλλαγών Ακινήτων

Με στόχο τη συστηματική παρακολούθηση, τεκμηρίωση και ανάλυση των εξελίξεων και των προοπτικών στην αγορά ακινήτων, η Τράπεζα της Ελλάδος έδωσε ιδιαίτερη έμφαση στη δημιουργία ενός μηχανισμού συγκέντρωσης και ανάλυσης πρωτογενών στοιχείων σχετικά με τη δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων και ιδίως τις τιμές, τον αριθμό, τον όγκο και την αξία συναλλαγών καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των πωληθέντων ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων, που δημιουργήθηκε τον Αύγουστο του 2008, προχώρησε στην κατασκευή Δείκτη Τιμών Ακινήτων, χρησιμοποιώντας την αναλυτική πληροφόρηση που συλλέγει από όλα τα πιστωτικά ιδρύματα που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Ο δείκτης αυτός διαθέτει συγκεκριμένα πλεονεκτήματα και ποιοτικά χαρακτηριστικά και εκτιμάται ότι θα συμβάλει σε μια πιο εμπειριστατωμένη αξιολόγηση των εξελίξεων και των προοπτικών της αγοράς ακινήτων στη χώρα μας, ενισχύοντας έτσι πρώτα από όλα την ίδια την αγορά. Ορισμένα από τα πλεονεκτήματα αυτά είναι: ο επίσημος φορέας υλοποίησης και η εφαρμογή σύγχρονης μεθοδολογίας, η έγκαιρη και τακτική δημοσιοποίηση (έκδοση Δελτίων Τύπου σε προκαθορισμένες ημερομηνίες), η τριμηνιαία περιοδικότητα του δείκτη με ελάχιστη χρονική υστέρηση (1 περίπου μήνα μετά το τέλος του τριμήνου αναφοράς), η απογραφική καταγραφή όλων των εκτιμήσεων από όλα τα πιστωτικά ιδρύματα, η κάλυψη όλης της χώρας με δυνατότητα σημαντικής ανάλυσης (π.χ. κατά γεωγραφική περιοχή, παλαιότητα, είδος ακινήτου), κ.ά.

Εκτός από τις τιμές των κατοικιών υπάρχουν ακόμη και ορισμένα άλλα στοιχεία που μπορούν να αξιοποιηθούν για την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την προσφορά και τη ζήτηση στην ελληνική αγορά ακινήτων. Οι πιο σημαντικές από αυτές τις στατιστικές σειρές είναι ο δείκτης τιμών για τα ενοίκια των κατοικιών, οι διάφοροι δείκτες κόστους κατασκευής, οι δείκτες οικοδομικής δραστηριότητας, οι δείκτες προσδοκίων στις κατασκευές κ.ά. Επιπλέον, από την πλευρά της ζήτησης, η εξέλιξη των επιτοκίων

και κυρίως του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων παρέχει ιδιαίτερα χρήσιμη πληροφόρηση. Οι δείκτες αυτοί καταχωρούνται με συστηματικό τρόπο στη βάση δεδομένων που έχει δημιουργηθεί στο Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος και αναρτώνται στην παρούσα ιστοσελίδα, με στόχο τη βελτίωση και διάδοση της διαθέσιμης πληροφόρησης για την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης και των προοπτικών της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

Δείκτες τιμών και συναλλαγών ακινήτων μπορούν να χαρακτηριστούν:

- η τιμή των ακινήτων
- η πραγματοποιούμενες συναλλαγές και εκτιμήσεις των ακινήτων
- ο όγκος των συναλλαγών
- η αξία των συναλλαγών

3.6.3 Δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατά παλαιότητα και γεωγραφική περιοχή

Κατά την διάρκεια του β' τριμήνου του 2012 η μείωση των τιμών σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2011 ήταν 10,8% για τα “νέα” διαμερίσματα (ηλικίας έως 5 ετών) και 9,7% για τα “παλαιά” (ηλικίας άνω των 5 ετών). Επισημαίνεται, πάντως, η σχετικά μεγαλύτερη μείωση των τιμών για τα παλαιά διαμερίσματα έναντι των νέων σε όλη την προηγούμενη περίοδο της τρέχουσας κρίσης και έως το τέλος του 2011, γεγονός που φαίνεται να αντανάκλα τη σχετικά μεγαλύτερη «ανθεκτικότητα» των τιμών των νεόδμητων διαμερισμάτων, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές, γεγονός το οποίο είναι ακριβώς αντίθετο από αυτό που συνέβαινε πριν αρκετά χρόνια και πριν την εύκολη έκδοση των δανείων όπου είχαμε υπερτιμημένα τα παλαιά ακίνητα έναντι των νεόδμητων. Πράγματι, για το 2011 ως σύνολο, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μείωσης των τιμών για τα “νέα” και τα “παλαιά” διαμερίσματα ήταν 4,9% και 5,7%, αντίστοιχα, ενώ ανάλογη σχέση παρατηρήθηκε το 2010 (“νέα”: -4,2%, “παλαιά”: -5,0%) και το 2009 (“νέα”: -2,0%, “παλαιά”: -4,8%).

Από την ανάλυση των στοιχείων κατά γεωγραφική περιοχή προκύπτει ότι οι τιμές των διαμερισμάτων το β' τρίμηνο του 2012 ήταν μειωμένες σε σύγκριση με το β' τρίμηνο του 2011 κατά 10,8% στην Αθήνα, 12,4% στη Θεσσαλονίκη, 9,9% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8,0% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Για το σύνολο του 2011, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, η μείωση των τιμών στις ίδιες περιοχές σε σχέση με το 2010 ήταν 6,4%, 6,8%, 4,1% και 4,1% αντίστοιχα. Αυτά τα στοιχεία υποδηλώνουν ότι η μείωση των τιμών των διαμερισμάτων το 2011, καθώς και τα πρώτα δύο τρίμηνα του 2012, ήταν μεγαλύτερη στα δύο μεγαλύτερα αστικά κέντρα της χώρας, Αθήνα και Θεσσαλονίκη, έναντι των άλλων περιοχών.

Πιο αναλυτικοί πίνακες για τις τιμές των ακινήτων κατά γεωγραφική περιοχή (Αθήνα, Θεσσαλονίκη, άλλες μεγάλες πόλεις, λοιπές περιοχές) και με διάκριση μεταξύ “νέων” (έως 5 ετών) και “παλαιών” (άνω των 5 ετών) διαμερισμάτων δημοσιεύονται στο «Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας» (Πίνακες II.7.1 και II.7.2) και έχουν αναρτηθεί στο δικτυακό τόπο της Τράπεζας. Με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, (1) εκτιμάται ότι οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) το β' τρίμηνο του 2012 ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 10,1% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2011. Εξάλλου, με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία, για το σύνολο του 2011 οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 5,4% (5,4%, 5,1%, 4,6% και 6,5% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2011, αντίστοιχα), έναντι 4,7% το 2010.

3.6.4 Δείκτες συναλλαγών-εκτιμήσεων επί οικιστικών ακινήτων¹⁷

Οι συναλλαγές-εκτιμήσεις επί οικιστικών ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν με τη διαμεσολάβηση του τραπεζικού συστήματος για οποιοδήποτε λόγο (χρηματοδότηση για αγορά, εγγραφή εξασφάλισης για μη στεγαστικά δάνεια, μεταφορά οφειλών πελατών από μια τράπεζα σε άλλη κ.λπ.) έφθασαν το β' τρίμηνο του 2012 τις 5,8 χιλιάδες, έναντι 6,0 χιλιάδων το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο. Σε σύγκριση με το β' τρίμηνο του 2011,

¹⁷ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Bank/News/PressReleases/Displtem.aspx?Item_ID=4035&List_ID=1af869f3-57fb-4de6-b9ae-bdfd83c66c95&Filter_by=DT#2

οι συναλλαγές το β' τρίμηνο του 2012 ήταν σημαντικά μειωμένες, κατά 51,4%. Σε ολόκληρο το 2011 ο αριθμός των εκτιμήσεων αυτών έφθασε τις 42,3 χιλιάδες (αναθεωρημένα στοιχεία), εμφανίζοντας σημαντική μείωση, κατά 43,2%, έναντι του προηγούμενου έτους (2010: 74,5 χιλιάδες).

Ο όγκος των οικιστικών ακινήτων που αφορούσαν οι συναλλαγές-εκτιμήσεις (με βάση το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων) ήταν το β' τρίμηνο του 2012 μειωμένος κατά 50,8% σε σύγκριση με το β' τρίμηνο του 2011, ενώ ολόκληρο το 2011 ο όγκος των συναλλαγών με βάση τα αναθεωρημένα στοιχεία μειώθηκε με μέσο ετήσιο ρυθμό 40,3%. Τέλος, η αξία των οικιστικών ακινήτων τα οποία αφορούσαν οι συναλλαγές-εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν με τη διαμεσολάβηση των πιστωτικών ιδρυμάτων ήταν το β' τρίμηνο του 2012 μειωμένη κατά 56,4% έναντι του αντίστοιχου τριμήνου του 2011. Η μέση ετήσια μείωση το 2011 ήταν 40,1% (αναθεωρημένα στοιχεία).

3.6.5 Αποτελέσματα Έρευνας Κτηματομεσιτικών Γραφείων

Από το πρώτο τρίμηνο του 2009 - και σε τριμηνιαία βάση - πραγματοποιείται από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) η έρευνα των κτηματομεσιτικών γραφείων και συμβούλων ακίνητης περιουσίας. Ο στόχος της έρευνας είναι αφενός η τεκμηρίωση της τρέχουσας κατάστασης της ελληνικής κτηματαγοράς όπως αυτή αξιολογείται από τους ερωτώμενους και αφετέρου η καταγραφή των προσδοκιών τους για το επόμενο τρίμηνο. Από την ανάλυση των σχετικών στοιχείων της έρευνας που διενεργήθηκε στο τέλος του α' τριμήνου του 2012, προέκυψε ότι οι συνθήκες στην αγορά κατοικίας επιδεινώθηκαν στη διάρκεια του συγκεκριμένου τριμήνου (για το 67% των ερωτηθέντων), και αναδεικνύεται η ύπαρξη σημαντικού πλεονάσματος αδιάθετων κατοικιών από ένα μεγάλο μέρος των συμμετεχόντων στην έρευνα των κτηματομεσιτικών γραφείων (64%). Ωστόσο τα προηγούμενα τρία τρίμηνα τα ποσοστά αυτά ήταν πολύ μεγαλύτερα (86% και 93% το δ' και γ' τρίμηνο του 2011 αντίστοιχα).

Ειδικότερα, το α' τρίμηνο του 2012, το ποσοστό των ερωτώμενων που θεωρεί τις τιμές των προς πώληση κατοικιών "λίγο" ή "πολύ υψηλές" αυξήθηκε κατά 16 εκατοστιαίες

μονάδες (στο 36%) σε σχέση με το δ' τρίμηνο του 2011 (γ' τρίμηνο 2011: 33%). Η αύξηση αυτή προήλθε κυρίως από μείωση στο ποσοστό αυτών που θεωρούν "λίγο" έως "πολύ" χαμηλές τις τιμές των κατοικιών το οποίο ανήλθε στο 8% το α' τρίμηνο 2012 έναντι 23% στο προηγούμενο τρίμηνο.

Αναφορικά με τον όγκο των αγοραπωλησιών, το 75% των ερωτηθέντων το α' τρίμηνο του 2012 - ποσοστό μειωμένο κατά 19 εκατοστιαίες μονάδες συγκριτικά με το δ' τρίμηνο του 2011 (94%) - θεωρεί ότι μειώθηκε. Η προαναφερθείσα μείωση προέκυψε από την αύξηση του ποσοστού των συμμετεχόντων που εκτίμησε ότι οι συναλλαγές παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητες (από 13% και 6% το γ' και δ' τρίμηνο του 2011 σε 25% το α' τρίμηνο του 2012). Το 36% των ερωτηθέντων εκτιμούν ότι το α' τρίμηνο του 2012 οι τιμές μειώθηκαν ελαφρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Το ποσοστό αυτό είναι μειωμένο κατά 32 εκατοστιαίες μονάδες σε σχέση με το δ' τρίμηνο του 2011 (68%) και κατά 44 εκατοστιαίες μονάδες σε σχέση με το γ' τρίμηνο του 2011 (80%). Η μείωση αυτή συνδέεται με την αύξηση του ποσοστού των συμμετεχόντων που εκτίμησε ότι οι τιμές των κατοικιών παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητες (από 13% και 3% το γ' και δ' τρίμηνο του 2011 σε 47% το α' τρίμηνο του 2012). Σε ετήσια βάση, οι ερωτώμενοι εκτίμησαν ότι οι τιμές έχουν υποχωρήσει κατά περίπου 10%-20% το α' τρίμηνο του 2012. Από το α' τρίμηνο του 2009 μέχρι και σήμερα έχει καταγραφεί επίσης στροφή του ενδιαφέροντος των αγοραστών προς παλαιότερες και μικρότερου εμβαδού κατοικίες, και κατά συνέπεια μικρότερης αξίας.

Αναφορικά με τις προσδοκίες των ερωτηθέντων για το επόμενο τρίμηνο, αυτές προδιαγράφουν ανάμικτη εικόνα, αν και μία ελαφρά πιο αισιόδοξη προοπτική μπορεί με σχετική δυσκολία να διαπιστωθεί τόσο για τις συνθήκες που θα επικρατήσουν στην αγορά κατοικίας όσο και για τον όγκο των συναλλαγών. Επίσης, αναμένεται περαιτέρω μείωση των τιμών των κατοικιών από την μεγάλη πλειοψηφία των ερωτηθέντων (97%). Στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, φαίνεται ότι το α' τρίμηνο του 2012, η αγορά των καταστημάτων έχει πληγεί περισσότερο συγκριτικά με εκείνη των γραφείων και των βιομηχανικών χώρων. Συγκριμένα, στην αγορά καταστημάτων το 73,3% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι οι συνθήκες ήταν χειρότερες το α' τρίμηνο του 2012 σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, στην αγορά βιομηχανικών χώρων το αντίστοιχο ποσοστό φθάνει το 70%, ενώ στην αγορά γραφείων το αντίστοιχο ποσοστό φθάνει το

60%. Λόγω της αυξημένης προσφοράς επαγγελματικών χώρων συγκριτικά με τη ζήτηση, οι τιμές ενοικίασής τους σημείωσαν περαιτέρω μείωση το α' τρίμηνο του 2012 σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο (με πιο αισθητή επιδείνωση στην αγορά καταστημάτων). Οι προσδοκίες των ερωτηθέντων για τις συνθήκες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων το επόμενο τρίμηνο εξακολουθούν να χαρακτηρίζονται από σχετική απαισιοδοξία.

3.7 ΕΛΛΑΔΑ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

Σε έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδας που δημοσιεύτηκε την 1η Ιουνίου 2011, παρουσιάζονται σενάρια οικονομικών επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής. Το δυσμενέστερο σενάριο από πλευράς έντασης της ανθρωπογενούς κλιματικής μεταβολής αντιστοιχεί σε ανυπαρξία κάθε δράσης για μείωση των ανθρωπογενών εκπομπών των αερίων που το προκαλούν και χαρακτηρίστηκε στην Έκθεση ως Σενάριο Μη Δράσης. Στην περίπτωση του σεναρίου αυτού υπολογίζεται ότι το ΑΕΠ της Ελλάδος θα μειωθεί, σε ετήσια βάση, κατά 2% το 2050 και κατά 6% το 2100. Το συνολικό σωρευτικό κόστος του Σεναρίου Μη Δράσης για την ελληνική οικονομία, για το χρονικό διάστημα έως το 2100, εκφρασμένο ως μείωση του ΑΕΠ του έτους βάσης, ανέρχεται στα €701 δισεκ. (σε σταθερές τιμές του 2008). Το επόμενο σενάριο στην παρούσα έκθεση καθορίστηκε ως Σενάριο Μετριασμού, σύμφωνα με το οποίο η Ελλάδα μειώνει συνεχώς και δραστικά τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, στο πλαίσιο αντίστοιχης παγκόσμιας προσπάθειας, με αποτέλεσμα η αύξηση της μέσης θερμοκρασίας να περιοριστεί στους 2 °C. Το συνολικό σωρευτικό κόστος του Σεναρίου Μετριασμού, για το χρονικό διάστημα έως το 2100, εκφρασμένο ως απώλεια ΑΕΠ, προκύπτει ίσο με €436 δισεκ. (σταθερές τιμές του 2008). Δηλαδή, το συνολικό κόστος στην περίπτωση του Σεναρίου Μετριασμού είναι κατά €265 δισεκ. μικρότερο από αυτό του Σεναρίου Μη Δράσης και επομένως η πολιτική μετριασμού μειώνει κατά 40% το κόστος της μη δράσης. Τέλος, προκειμένου να μετριαστούν οι ζημιές εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής,

είναι αναγκαίο να ασκηθεί και πολιτική προσαρμογής, η οποία προβλέπεται από το Σενάριο Προσαρμογής.

Σ' αυτήν την περίπτωση, το ΑΕΠ της Ελλάδος θα παρουσιάσει μείωση κατά 2,3% και 3,7% τα έτη 2050 και 2100, αντίστοιχα, και το κόστος προσαρμογής εκτιμάται ίσο με €67 δισεκατομμύρια. Ωστόσο, όπως αναλύεται στα οικεία τμήματα της Έκθεσης, τα μέτρα προσαρμογής δεν εξαλείφουν το σύνολο των ζημιών λόγω της κλιματικής αλλαγής, απλώς τις περιορίζουν. Το συνολικό κόστος για την ελληνική οικονομία από τις εναπομένουσες ζημιές λόγω της κλιματικής αλλαγής εκτιμήθηκε ίσο με €510 δισεκ. (σταθερές τιμές του 2008), σωρευτικά μέχρι το 2100. Το συνολικό κόστος για την ελληνική οικονομία βάσει του Σεναρίου Προσαρμογής είναι το άθροισμα του κόστους που συνεπάγονται για την οικονομία τα μέτρα προσαρμογής και του κόστους που οφείλεται στις (περιορισμένες) ζημιές εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής. Έτσι, το συνολικό κόστος του Σεναρίου Προσαρμογής εκτιμήθηκε ίσο με €577 δισεκ. (σταθερές τιμές του 2008), σωρευτικά μέχρι το 2100.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί σε προηγούμενο κομμάτι της εργασίας, το κτιριακό απόθεμα στην Ελλάδα συμβάλλει στο 14% των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, και στο 45% των εκπομπών CO₂. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι λιγότερο από το 11% των κτιρίων είναι μονωμένα καθώς αυτό είναι το ποσοστό των κτιρίων που κατασκευάστηκαν μετά το 1979, έτος έναρξης ισχύος του κανονισμού θερμομόνωσης που επέβαλε τη θερμομόνωση του κελύφους των κτιρίων. Σε απόλυτους αριθμούς, υπάρχουν περισσότερα από 3.700.000 κτίρια τα οποία είναι θερμικά απροστάτευτα, άρα και ενεργοβόρα. Ως εκ τούτου το δυναμικό εξοικονόμησης ενέργειας είναι τεράστιο.

Η πολιτεία στα πλαίσια της ευρωπαϊκής οδηγίας 2002/91/EC, εισάγει την υποχρέωση έκδοσης πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης σε νέα και υπάρχοντα κτίρια με τον Ν. 3661/08. Παράλληλα και λόγω του τεράστιου ενεργειακού δυναμικού που είναι δυνατόν να εξοικονομηθεί, εκπονήθηκε από το ΥΠΕΚΑ το πρόγραμμα «Εξοικονόμηση Κατ' Οίκον» όπου επιδοτούνται με βάση μια σειρά κριτήρια, ιδιοκτήτες προκειμένου να προχωρήσουν σε ενεργειακή αναβάθμιση των ακινήτων τους. Μέχρι σήμερα, σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΚΑ, το πλήθος των αιτήσεων στις Τράπεζες υπερβαίνει τις 30.000, από τις οποίες περίπου οι 15.000 έχουν λάβει προέγκριση δανείου, αριθμός πολύ μικρός σε σχέση με το απόθεμα των θερμικά απροστάτευτων κτιρίων, που οφείλεται

κατά κόρον στην οικονομική συγκυρία και την αδυναμία των νοικοκυριών είτε να συμμετάσχουν στη δαπάνη είτε να τους εγκριθεί τραπεζικό δάνειο. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το σενάριο μη δράσης της έκθεσης επιτροπής μελέτης επιπτώσεων κλιματικής αλλαγής, το κόστος που θα επωμιστεί η οικονομία θα είναι πολλαπλάσιο σε σχέση με το κόστος ενεργειακής αναβάθμισης του κτιριακού αποθέματος. Πιο επιθετικές πολιτικές στον τομέα χρηματοδότησης από πλευράς πολιτείας θα μπορούσαν να επαναδραστηριοποιήσουν τον κατασκευαστικό κλάδο, ο οποίος κατέχει ηγετική θέση στην ελληνική οικονομία και ταυτόχρονα τα οφέλη από την μειωμένη κατανάλωση ορυκτών καυσίμων θα ήταν άμεσα εμφανή στο εμπορικό ισοζύγιο της χώρας.

Το ζητούμενο στη σημερινή οικονομική συγκυρία, πέρα από τη δημοσιονομική εξυγίανση, είναι παράλληλα η επένδυση στην έρευνα και τεχνολογία με σκοπό την ανάπτυξη ενός νέου δυναμικού τομέα που θα δημιουργήσει νέο εγχώριο πλούτο και θα συμπαρασύρει σε θετικό πρόσημο όλους τους οικονομικούς δείκτες. Λόγω της γεωγραφικής θέσης της χώρας με πλούσιο ενεργειακό δυναμικό από τις ανανεώσιμες πηγές, οφείλουμε να στραφούμε στην έρευνα και ανάπτυξη τεχνολογιών που θα καταστήσουν ικανή την εκμετάλλευση αυτού του δυναμικού.

3.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η κτηματαγορά σήμερα καλείται να ανταποκριθεί στις σύγχρονες απαιτήσεις προκειμένου να εξασφαλιστεί ένα βιώσιμο μέλλον για τις επερχόμενες γενεές. Η ανάγκη μείωσης της εξάρτησης από τα ορυκτά καύσιμα είναι για πολλούς το πιο καυτό ζήτημα της εποχής. Παράλληλα όμως, το οικονομικό σύστημα απαιτεί κίνητρα προκειμένου να εφαρμόσει νέες πρακτικές που θα οδηγήσουν στη σταδιακή μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, και τα κίνητρα αυτά μεταφράζονται σε οικονομικό όφελος. Η «Πράσινη Αξία» είναι το κίνητρο που θα οδηγήσει τους παράγοντες του χώρου προς αυτή την κατεύθυνση. Τα αποτελέσματα των ερευνών που παρουσιάστηκαν καταδεικνύουν ότι η εφαρμογή πράσινων πρακτικών στα ακίνητα συνεπάγονται οφέλη τόσο από οικονομικής πλευράς, όσο και από περιβαλλοντικής.

Κλείνοντας αυτή την ενότητα υπενθυμίζουμε ότι το μέλλον της Κτηματαγοράς διαφαίνεται άσχημο, καθώς δεν υπάρχει λύση σε κανένα πρόβλημα. Γενικότερα η έλλειψη θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα καθιστά δυσμενέστερη τη θέση των ακινήτων

σε ότι αφορά την επένδυση σε αυτά, τόσο από κεφάλαια του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού. Η βίαιη ανακατανομή πλούτου που έχει επιβληθεί αυτή τη στιγμή στη χώρα μας αναμφισβήτητα έχει επηρεάσει τις τιμές των ακινήτων. Προβλέπεται μεγάλη μείωση τόσο στις μισθώσεις όσο και στις αγοροπωλησίες ακινήτων. Το πολιτικό αδιέξοδο που έχει δημιουργηθεί τη παρούσα στιγμή δεν δείχνει να έχει προτεινόμενες πλεύσεις για λύση των προβλημάτων και την αποφυγή του αδιεξόδου που θα παρουσιασθεί από την επερχόμενη μεγάλη πολιτική, οικονομική και κοινωνική κρίση.

Αν αναλογισθεί κανείς ότι ο συντελεστής αξιοποίησης των επαγγελματικών ακινήτων αυτή τη στιγμή ανέρχεται για μεν τα καταστήματα σε ποσοστό περίπου 8,25% και τα γραφεία 9%, θα καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δύσκολα θα πάρει την απόφαση κάποιος να επενδύσει..

Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να γίνονται μικρές και λίγες πράξεις είτε σε ότι αφορά τις μισθώσεις, είτε σε ότι αφορά τις αγοροπωλησίες περιμένοντας όλοι κάποιον ξένο επενδυτή. Έτσι η αγορά κινείται κυρίως από τις μεταστεγάσεις των επιχειρήσεων που λόγω των μεγάλων συρρικνώσεων αναγκάζονται να πηγαίνουν σε μικρότερους χώρους. Το ίδιο ισχύει και για τις κατοικίες.

4 ΤΕΤΑΡΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

4.1 Γενικά

Η συγκεκριμένη ενότητα αναφέρεται στους παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων.

Εξετάζεται αν υπάρχει συνεπής καταγραφή αποτελεσμάτων, η χρονική και η τοπική διαμόρφωση τους. Τα ηδονικά υποδείγματα έχουν χρησιμοποιηθεί σε μεγάλη κλίμακα για την διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ της τιμής των ακινήτων και των χαρακτηριστικών. Τα υποδείγματα αυτά έχουν δεχθεί κριτικές σχετικά με τις προϋποθέσεις ισχύος τους. Διαφορετικές προσεγγίσεις προτείνονται όπως τα «δένδρα αποφάσεων». Η γειτνίαση με αεροδρόμια είναι θετικός παράγων, κάτω από συγκεκριμένες συνθήκες. Εξετάζονται επίσης κοινωνικοί και οικονομικοί παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων, όπως η εγκληματικότητα, καθώς

αυτοί οι παράγοντες αλληλεπιδρούν με τους περιβαλλοντικούς παράγοντες διαμορφώνοντας την τιμή των ακινήτων .

Οι περιβαλλοντικοί παράγοντες αναφέρονται τόσο στην ποιότητα της περιοχής, όσο και στην ποιότητα της γειτονιάς στη συγκεκριμένη περιοχή του ακινήτου. Επίσης το ενδιαφέρον αρκετών δημοσιεύσεων εστιάζεται και στα υποδείγματα πρόβλεψης, με τη βοήθεια Νευρωνικών Δικτύων και Γενετικών Αλγορίθμων.

Η αγορά των ακινήτων αποτελεί μια ιδιαίτερη περίπτωση αγαθών λόγω της «ετερογενούς» φύσης των ακινήτων, δηλαδή τα χαρακτηριστικά τους διαφέρουν. Σύμφωνα με ερευνητές και μελετητές εκατοντάδες παράγοντες (δομικά, χαρακτηριστικά περιοχής, κ.λπ. είναι στατιστικά σημαντικοί παράγοντες) επηρεάζουν την τιμή ενός ακινήτου (Kummerow M. 2002).

Οι εκτιμητές ακίνητης περιουσίας υπάρχουν γιατί το «ακίνητο» διαφέρει από τις άλλες μορφές ιδιοκτησίας. Κάθε ακίνητο απαρτίζεται από ετερογενή χαρακτηριστικά που διαφέρουν από ακίνητο σε ακίνητο. Έχει διαπιστωθεί από τους ερευνητές ότι εκατοντάδες παράγοντες μπορούν να θεωρηθούν σημαντικοί εκτιμητές ενός ακινήτου (Kumerow M., 2002).

Κάθε ακίνητο εμπορεύεται με ασυνεχείς ρυθμούς, ίσως μια φορά κάθε 5 – 10 χρόνια. Οι καταγεγραμμένες πωλήσεις ποικίλουν ανάλογα με τα χαρακτηριστικά τους, αλλά γενικά υπάρχουν μόνον ορισμένες συναλλαγές «αρκετά όμοιες» που να θεωρούνται «συγκρίσιμες» και καμία με τα ίδια ακριβώς χαρακτηριστικά. Έτσι οι εκτιμήσεις που γίνονται βασίζονται στην ερμηνεία των «διαφορών των χαρακτηριστικών» μεταξύ ακινήτων. Οι εκτιμήσεις αυτές που βασίζονται στις διαφορετικές τιμές δύο ακινήτων οφείλονται στις διαφορετικές συνθήκες πώλησης, διαφορετικές προτιμήσεις του αγοραστή, διαφορετική πληροφόρηση τόσο του αγοραστή όσο και του πωλητή κ.λπ.. Αυτή η διαφορά αποτελεί το «τυχαίο σφάλμα» επειδή δεν γνωρίζουμε τις ακριβείς αιτίες που την προκαλούν.

Η διατριβή αυτή αποτελεί μια προσπάθεια να εξετασθούν οι σχέσεις των «χαρακτηριστικών» που προσδιορίζουν ένα ακίνητο αλλά και να γίνει μια σύντομη αναφορά στις μεθόδους και τεχνικές που χρησιμοποιούνται από τους ερευνητές τις τελευταίες δεκαετίες για την εκτίμηση της τιμής ενός ακινήτου (βασισμένες στα διαφορετικά «χαρακτηριστικά»). Στην εκτίμηση της τιμής ενός ακινήτου σημαντικό ρόλο,

εκτός από «εμφανή» χαρακτηριστικά (δομικά χαρακτηριστικά, όπως αριθμός δωματίων, εμβαδόν οικοπέδου, ηλικία, γκαράζ, κ.λπ.) παίζουν και οι περιβαλλοντικές μεταβλητές. Αυτές μπορούμε να πούμε ότι απαρτίζουν μια «λανθάνουσα πολλαπλότητα» η οποία δεν είναι άμεσα μετρήσιμη.

Στην εκτίμηση της τιμής ενός ακινήτου σημαντικό ρόλο, εκτός από «εμφανή» χαρακτηριστικά (δομικά χαρακτηριστικά, όπως αριθμός δωματίων, εμβαδόν οικοπέδου, ηλικία, γκαράζ, κ.λπ.) παίζουν και οι περιβαλλοντικές μεταβλητές. Οι περιβαλλοντικές μεταβλητές και τα χαρακτηριστικά της περιοχής, αποτελούν εγγενή χαρακτηριστικά τα οποία ο αγοραστής του ακινήτου τα “δέχεται” με το ακίνητο (Boyle M. 2001). Αυτές μπορούμε να πούμε ότι απαρτίζουν μια «λανθάνουσα πολλαπλότητα» η οποία δεν είναι άμεσα μετρήσιμη.

Η προβλεπόμενη τιμή ενός ακινήτου είναι μια συνάρτηση των δύο αυτών ομάδων χαρακτηριστικών (Chopra S. 2007). Οι περιβαλλοντικές μεταβλητές έχουν ορισμένους δομικούς περιορισμούς (όπως γειτνίαση με πάρκο, με κεντρική αρτηρία) και μπορούμε να συνάγουμε εκτιμήσεις από τα υπάρχοντα δεδομένα του ακινήτου. Επίσης οικονομικά και δημογραφικά στοιχεία (όπως εισόδημα, επιτόκια, επίπεδα τιμών ακινήτων, φορολογική κατανομή, πυκνότητα και πληθυσμιακή σύνθεση) μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το μέσο εισόδημα, μέσο χρόνο διαδρομών από και προς την εργασία, κ.λπ. διαμορφώνοντας τα χαρακτηριστικά της περιοχής. Η «ελκυστικότητα» μιας περιοχής αποτελεί μια συνεχή καμπύλη σε τρεις διαστάσεις, η οποία μεταβάλλεται σταδιακά καθώς απομακρυνόμαστε από μια περιοχή (γειτονιά). Οι δύο διαστάσεις της καμπύλης είναι οι γεωγραφικές συντεταγμένες και η τρίτη είναι η τιμή της «ελκυστικότητας».

Η ετερογενής φύση των ακινήτων απαιτεί την ανάπτυξη υποδειγμάτων, που βοηθούν στην εκτίμηση επίδρασης των παραγόντων αυτών στην τελική τιμή του ακινήτου. Για κάθε άλλη ιδιοκτησία απαιτείται η τιμή της ιδιοκτησίας την προηγούμενη χρονική στιγμή (π.χ. η τιμή της μετοχής την προηγούμενη ημέρα συνεδρίασης του χρηματιστηρίου) για την εκτίμηση της τιμής της την παρούσα χρονική στιγμή. Για την εκτίμηση της παρούσης τιμής ακινήτου μπορούμε να στηριχθούμε μόνον στην τιμή της «συγκρίσιμης» ιδιοκτησίας σε μια προηγούμενη (κοντινή) χρονική στιγμή.

Οι διαφοροποιήσεις που προκύπτουν από τη σύγκριση των δύο ακινήτων συγκεντρώνουν όλες τις διαφορές των «ηδονικών χαρακτηριστικών» των ιδιοκτησιών. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι η τιμή ακινήτου σε μια χρονική στιγμή είναι τυχαία μεταβλητή που αντανακλά την ετερογένεια, αβεβαιότητα και τις περιορισμένες πληροφορίες που έχει στη διάθεση του ο αγοραστής και ο πωλητής. Έτσι σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή υπάρχει μια κατανομή πιθανών τιμών που μπορεί να πουληθεί ένα ακίνητο. Η κατανομή αυτή μας είναι άγνωστη, αφού εμείς παρατηρούμε μόνον την τιμή πώλησης του ακινήτου και τις τιμές των προς αυτό συγκρίσιμων τιμών του. Η εκτίμηση της τιμής του ακινήτου είναι λοιπόν η πρόβλεψη της ανθρώπινης συμπεριφοράς σε καθεστώς αβεβαιότητας.

4.1.1 ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με τον όρο αξία ακινήτου εννοούμε την αξία του ενιαίου ακινήτου, που αποτελείται από την αξία της γης (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) καθώς και την αξία των βελτιώσεων υπό μορφή ακινήτων κατασκευών. Στην αξία του ακινήτου περιλαμβάνεται αρκετές φορές και η αξία του εξοπλισμού που έχει σχέση με τη χρήση του (ξενοδοχεία, εστιατόρια, βιομηχανία κτλ). Η αξία του ακινήτου προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που τη δημιουργούν και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό τη μορφή της προσόδου του ακινήτου, η οποία προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επί μέρους αξιών.

Αξία Ακινήτου = Αξία Γης + Αμοιβή Εργασίας + Αξία Κεφαλαίου + Αμοιβή Επιχειρηματία
(1.3)

Πρόσοδος Ακινήτου = Έγγεια Πρόσοδος + Απόσβ. Εργασίας + Τόκος Κεφ. + Απόδοση Επιχείρησης (1.4)

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους οικονομικούς παράγοντες που πρέπει να έχει ένα ακίνητο ώστε να προσφέρει στον ιδιοκτήτη του ένα εισόδημα ή μια εξυπηρέτηση.

Οι οικονομικοί αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων έχουν σχέση με :

□ Τη χρησιμότητα ή ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν ή στο μέλλον τις ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών και υπό μορφή άμεσης εξυπηρέτησης ή υπό

μορφή ροής ρευστού. Ο βαθμός της επίδρασης της χρησιμότητας ενός ακινήτου στη διαμόρφωση της αξίας του εξαρτάται από διάφορα χαρακτηριστικά στοιχεία, όπως : το μέγεθος του ακινήτου, η θέση του ακινήτου, η βέλτιστη χρήση, η ποιότητα κατασκευής, οι όροι δόμησης, η νομική κατάσταση κτλ.

□ Τη σπανιότητα που καθορίζεται από τη σχέση προσφοράς και ζήτησης. Για παράδειγμα, η μειωμένη προσφορά ακινήτων και η αυξανόμενη ζήτηση αυτών συντελεί στην αύξηση της αξίας των ακινήτων. □ Την επιθυμία κάλυψης αναγκών υποκειμενικών ή αντικειμενικών. □ Την αγοραστική δύναμη, που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων.

Η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά, που της προσδίδουν διαφορετικό περιεχόμενο. Για την πιο απρόσωπη και αντιπροσωπευτική εκτίμηση της αξίας χρησιμοποιείται η αγοραία αξία. (Καρανικόλας, Ν. (2009). Σημειώσεις μαθήματος: Εκτίμηση και διαχείριση ακινήτων, Βέροια.)

4.1.2 ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Με τον πλέον πλήρη τρόπο μπορεί να ορισθεί ότι η αγοραία αξία (market value) είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού, που προσφέρεται σε ένα ακίνητο, με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα γι αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς.

4.1.3 ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ

Οι προϋποθέσεις που αναφέρονται παραπάνω για τον ορισμό της αγοραίας είναι ιδανικές. Όμως, στην πραγματικότητα οι συνθήκες για τη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας δεν είναι ιδανικές και τα άτομα δεν ενεργούν ελεύθερα, αλλά υπό πίεση χρόνου και περιορισμών, χωρίς την απαραίτητη γνώση του αντικειμένου και της χρήσης αυτού.

Για το λόγο αυτό εμφανίζονται αποκλίσεις από την αγοραία αξία. Εξαιτίας αυτών των αποκλίσεων της τιμής πώλησης και της αγοραίας αξίας, έχουμε την τρέχουσα αξία του ακινήτου, που είναι συνήθως η τιμή που θα πραγματοποιηθεί η συναλλαγή ενός περιουσιακού στοιχείου. (Καρανικόλας, Ν. (2009). Σημειώσεις μαθήματος: Εκτίμηση και διαχείριση ακινήτων, Βέροια.)

4.1.4 ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Η εύλογη αξία (fair value) ορίζεται ως ένα ποσό έναντι του οποίου μπορεί να ανταλλάσσεται ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο μεταξύ των ενδιαφερόμενων μελών, σε συνθήκες κανονικές, χωρίς να υπάρχει «ιδιαίτερο» ειδικό συμφέρον για τη συναλλαγή αυτή, χωρίς πιέσεις και με προθυμία.

Η εύλογη αξία μπορεί να είναι ίση με την αγοραία αξία, οι έννοιες όμως αυτές δεν είναι ταυτόσημες. Η βασική διαφορά τους εντοπίζεται στο ότι η αγοραία αξία επηρεάζεται από την «ψυχολογία» της αγοράς, κάτι το οποίο δεν συμβαίνει με την εύλογη αξία. Επίσης, η αγοραία αξία αναφέρεται πάντα στη βέλτιστη χρήση, ενώ δεν ισχύει το ίδιο με την εύλογη

Στην ενότητα αυτή αναφερόμαστε στις μελέτες που έχουν δημοσιευθεί σχετικά με τη χρήση Μαθηματικών (Ηδονικών κ.λπ.) υποδειγμάτων και άλλων τεχνικών, για την εκτίμηση της επίδρασης των Περιβαλλοντικών (εξωγενών) παραγόντων στην τελική αξία ακινήτου. Τέτοιοι παράγοντες θεωρούνται: η ατμοσφαιρική ρύπανση, ο θόρυβος από την κυκλοφοριακή κίνηση, η καθαρότητα των υδάτων, η γειτνίαση με ωχλούσες περιοχές .

4.2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία, διαμορφώνουν τον τρόπο

λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση και τελικά προσδιορίζουν μια συγκριμένη κατανομή των ακινήτων και μια συγκεκριμένη αγοραία αξία για κάθε ακίνητο.

Η συμβολή των παραγόντων στην τελική διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων είναι δύσκολο να προσδιοριστεί, κυρίως λόγω του μεγάλου πλήθους των, της διαφορετικής συμπεριφοράς τους στο χρόνο ή στο χώρο και της δυναμικής τους συσχέτισης και εξέλιξης.

Η ταξινόμηση όλων των βασικών παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων γίνεται στα ακόλουθα επίπεδα :

- Επίπεδο χώρας
- Επίπεδο πόλης
- Επίπεδο τμήματος πόλης
- Επίπεδο ακινήτου

Μέσω αυτής της ταξινόμησης μπορεί να ερμηνευτεί η διαφοροποίηση της αξίας των αστικών ακινήτων μεταξύ χωρικών επιπέδων της ίδιας τάξης μεγέθους (π.χ. διαφορές στις αξίες παρόμοιων ακινήτων μεταξύ Γλυφάδας και Βούλας) αλλά και να προσδιοριστεί η διαφοροποίηση της αξίας των ακινήτων στο εξεταζόμενο επίπεδο, αν θεωρήσουμε ότι η ομάδα των παραγόντων ή μέρος αυτής μεταβάλλεται (π.χ. διαφορές στις αξίες παρόμοιων ακινήτων σε μια πόλη λόγω διαφορετικού συντελεστή δόμησης).

Μάλιστα, αν μεταβάλλεται ένας μόνο παράγοντας (π.χ. όροφος) και όλοι οι άλλοι είναι σταθεροί, τότε μπορεί να προσδιοριστεί η επίδραση του συγκεκριμένου παράγοντα στην τελική αξία του αστικού ακινήτου.

4.2.1 Επίπεδο Χώρας

Σε επίπεδο χώρας οι βασικοί παράγοντες που επιδρούν στα ακίνητα και διαμορφώνουν τις αξίες αυτών, ταξινομούνται στις ακόλουθες ομάδες :

- Πολιτικοί παράγοντες : πολιτική για επενδύσεις σε ακίνητα, πολιτική παρέμβαση στο μηχανισμό της κτηματαγοράς, πολιτική που αφορά τους μετανάστες, μορφή της αγοράς κτλ.

- Κοινωνικοί παράγοντες : σύνθεση του πληθυσμού κατά ηλικία, φύλο και οικογενειακή κατάσταση, πυκνότητα του πληθυσμού, γαμηλιότητα, υπογεννητικότητα κτλ.
- Οικονομικοί παράγοντες : οικονομική κατάσταση και ανάπτυξη της χώρας, ανεργία, βιοτικό επίπεδο του μέσου ατόμου, φορολογία των ακινήτων, κόστος κατασκευής των κτιρίων κτλ.
- Χωροταξικός σχεδιασμός : ανάπτυξη των αστικών και ημιαστικών περιοχών, οδικό δίκτυο, νοσοκομειακή περίθαλψη κτλ.
- Άλλοι παράγοντες : φυσικά χαρακτηριστικά, σεισμική δραστηριότητα κτλ

4.2.2 Επίπεδο Πόλης

- Σε επίπεδο πόλης οι σπουδαιότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων, ταξινομούνται στις ακόλουθες ομάδες :
- Ανάπτυξη πόλης : προοπτικές ανάπτυξης της πόλης, δίκτυα υποδομής, παροχή υπηρεσιών (π.χ. καθαριότητα, φωτισμός, νοσοκομεία, ξενοδοχεία, τράπεζες, μετρό) κτλ.
- Πολεοδομική οργάνωση : σχέδιο πόλης, πολεοδομικοί περιορισμοί, όροι δόμησης, μεταφορά συντελεστή δόμησης, μέγεθος και σχήμα οικοδομικών τετραγώνων, διαρρύθμιση και πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, επιτρεπόμενο ύψος κτισμάτων κτλ.
- Χωρικές διαφοροποιήσεις : ένταξη στο άμεσο μέλλον στο πολεοδομικό συγκρότημα της πόλης νέων εκτάσεων, δημογραφική κατάσταση του πληθυσμού της πόλης, επαγγελματική δραστηριότητα των κατοίκων της πόλης, μέγεθος του σεισμικού κινδύνου στην περιοχή κτλ.
- Ποιότητα ζωής : μορφή του περιβάλλοντος, μέγεθος της ρύπανσης κτλ.

4.2.3 Επίπεδο Τμήματος Πόλης

Σε επίπεδο τμήματος πόλης οι σπουδαιότεροι παράγοντες μεταβολής της αξίας των ακινήτων, ταξινομούνται στις ακόλουθες ομάδες :

- Ροή ανάπτυξης : είδος της δραστηριότητας (π.χ. επαγγελματική, εμπορική) κάθε περιοχής, επενδύσεις, έργα και δίκτυα υποδομής κτλ.
- Χαρακτηριστικά τμήματος : πολεοδομικά στοιχεία (π.χ. συντελεστής δόμησης, ύψος κτιρίων, πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, συντελεστής κάλυψης), μορφολογία εδάφους, περιβάλλον κάθε περιοχής και γενικά η θέση κάθε τμήματος ως προς την γενική διάταξη της πόλης κτλ

4.2.4 Επίπεδο Ακινήτου

Σε επίπεδο ακινήτου οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου είναι ένας μεγάλος αριθμός και ταξινομούνται στις ακόλουθες ομάδες :

- Θέση ακινήτου : θέση στο οικοδομικό τετράγωνο, οικόπεδο γωνιακό, τυφλό, διαμπερές, κτλ.
- Περιβάλλον χώρος : θέα προς τη γύρω περιοχή, χώροι πρασίνου, πάρκο, φωτισμός δρόμων κτλ.
- Χαρακτηριστικά ακινήτου : μορφολογία εδάφους, κλίση, μέγεθος οικοπέδου, πρόσοψη, βάθος, πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, εμπορικότητα της περιοχής κτλ.
- Πολεοδομικά δεδομένα : συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, συντελεστής αντιπαροχής, επιτρεπόμενες χρήσεις κτλ.
- Τρόπος και μορφής δόμησης : ποιότητα υλικών κατασκευής, διαρρύθμιση εσωτερικών χώρων, ύπαρξη βοηθητικών χώρων (parking, αποθήκη), αριθμός ορόφων, ανέσεις (κλιματισμός, ασφάλεια) κτλ.
- Ειδικοί παράγοντες : ηλικία κτιρίου, ζημιές από σεισμούς, λειτουργικές φθορές, νομική κατάσταση κτλ.(Καρανικόλας, Ν.(2010). Η εκτίμηση των ακινήτων. Δίσιγμα εκδόσεις.)

4.3 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΣΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η τιμή των ακινήτων επηρεάζεται κυρίως από την προσφορά και ζήτηση αλλά και από διάφορους αστάθμητους παράγοντες, όπως η τιμή της γης, η μεταβολή του ΑΕΠ, πολιτικά γεγονότα κλπ.. Στη κατηγορία των ακινήτων, η έλλειψη ακριβούς πληροφόρησης, σχετικά με τις τιμές πώλησης είναι ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα, αφού τα υπάρχοντα δεδομένα δεν είναι διαθέσιμα σε ομοιόμορφη καταγραφή. Οι παρατηρούμενες αποκλίσεις σε τιμές δεν εξηγούνται ούτε αναλύονται με γενικής μορφής μεθόδους και τεχνικές. Οφείλονται κατά κύριο λόγο σε ανακριβή ή ατελή δεδομένα. Οι ειδικοί στηρίζονται σε ποιοτικά χαρακτηριστικά και στις διασυνδέσεις των χαρακτηριστικών. Τέτοιου είδους χαρακτηριστικά είναι η θέση του ακινήτου, η ελκυστικότητα της περιοχής, οι ατμοσφαιρικές συνθήκες, η χωροταξία, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του κτίσματος κλπ. Το κυριότερο πρόβλημα των αναλυτικών ποιοτικών χαρακτηριστικών, είναι η έλλειψη ενιαίου τρόπου καταγραφής αυτών των ποιοτικών χαρακτηριστικών. Τέτοιου είδους χαρακτηριστικά μπορούν να επεξεργασθούν από ομάδα ειδικών, μόνο αν απλοποιηθούν σε μεγάλο βαθμό και διασαφηνισθούν οι αμφίβολες περιπτώσεις.

Οι μεταβλητές που καθορίζουν την τιμή ενός ακινήτου διακρίνονται στις εξής κατηγορίες: (Lake I. 1998)

- **Δομικές Μεταβλητές** Αριθμός Δωματίων Πισίνα Κλιματισμός Αριθμός ορόφων Γκαραζ (0=κανένα, 1= για ένα αυτοκίνητο, 2= για δυο αυτοκίνητα) Αριθμός λουτρών Παλαιότητα Μεσοτοιχίες Θέση (γωνιακό) Τζάκι Είδος θέρμανσης Υλικά κατασκευής Οικονομικά Στοιχεία (αντικειμενική τιμή)
- **Χαρακτηριστικά Περιοχής** Εγκληματικότητα Κοινωνική σύνθεση (εθνικότητα κατοικιών, κοινωνικό status) Αριθμός και ποιότητα σχολείων
- **Περιβαλλοντικά Κριτήρια** Επίπεδο θορύβου Εγγύτητα σε δημόσιο parking Εγγύτητα σε μέσα μαζικής μεταφοράς Εγγύτητα σε μέσα διεθνούς μεταφοράς Εγγύτητα στο κέντρο της πόλης Εγγύτητα σε δημόσιους οργανισμούς, τράπεζες

κλπ. Ανεμπόδιση θέα σε περιβάλλοντα χώρο Εγγύτητα σε πάρκα, κ.λπ. φυσικούς χώρους

4.3.1 Περιβαλλοντικές Μεταβλητές

Οι περιβαλλοντικές μεταβλητές πρέπει να ποσοτικοποιούνται, σε ένα γεωγραφικό πλαίσιο αναφοράς (π.χ. ο θόρυβος μιας περιοχής συνδυάζεται με συγκεκριμένη πηγή θορύβου – αεροδρόμιο, οδική αρτηρία, σιδηρόδρομο κ.λπ. – και η περιοχή διαιρείται σε ζώνες εγγύτητας προς την πηγή θορύβου) Αναλυτικότερα κάποια από τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά που σχετίζονται με την τιμή ενός ακινήτου είναι:

- Επίπεδο θορύβου (σχετίζεται με πηγές θορύβου όπως αεροδρόμιο, οδικές αρτηρίες κ.λπ.)
- Εγγύτητα με τοπικές συγκοινωνίες
- Εγγύτητα με οργανωμένα parking
- Εγγύτητα με διεθνείς κόμβους (οδικές αρτηρίες, αεροδρόμια, σιδηροδρομικούς σταθμούς κ.λπ.)
- Εγγύτητα προς το κέντρο της πόλης
- Εγγύτητα σε ταχυδρομεία – τράπεζες

Για τη σύνδεση των χαρακτηριστικών με την περιοχή, ο κωδικός της περιοχής μπορεί αρχικά να χρησιμοποιηθεί αρχικά. Δεν αποτελεί όμως την καλύτερη ένδειξη για την περιοχή του ακινήτου, αφού ο ταχυδρομικός κωδικός καλύπτει μεγάλες γεωγραφικές εκτάσεις. Για το λόγο αυτό πρέπει να χρησιμοποιηθούν οι k – πλησιέστερες τιμές (δείγματα) και να χρησιμοποιήσουμε το Μέσο Όρο των τιμών (Chopra S 2007). Τα μέτρα εγγύτητας μπορεί να είναι είτε η Ευκλείδεια μετρική, μόνον με χωρικές συντεταγμένες, είτε η Ευκλείδεια μετρική με χωρικές συντεταγμένες και χαρακτηριστικά της γειτονιάς (όπως πληροφορίες για την ποιότητα των σχολείων, μέσο οικογενειακό εισόδημα και άλλες πληροφορίες από το απογραφικό δελτίο). Εάν υπάρχει δυνατότητα το δείγμα μας να περιλαμβάνει όλες τις περιβαλλοντικές μεταβλητές τότε χρησιμοποιείται στο σύνολο του. Παράλειψη μιας ή περισσότερων μεταβλητών θα

επηρεάσει την αξιοπιστία του δείγματος και κατά συνέπεια των μετρήσεων μας. Δεδομένα της γειτονιάς (όπως εθνική σύσταση) πρέπει να περιλαμβάνουν στοιχεία από όλη τη γειτονιά και όχι μόνον από το (ή τα) απέναντι ακίνητα. Αυτό ισχύει και για άλλα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά, δηλαδή το δείγμα μας χρειάζεται περαιτέρω επεξεργασία και αξιολόγηση (για παράδειγμα η μεταβλητή «εγκληματικότητα» μπορεί να αξιολογηθεί και να μετρηθεί περαιτέρω αν υπάρχουν λεπτομερή στοιχεία για το είδος της εγκληματικότητας: ληστεία, κλοπές αυτοκινήτων, επιθέσεις κ.λπ.).

4.3.2 Αρνητικοί Περιβαλλοντικοί Παράγοντες

Οι κυριότεροι περιβαλλοντικοί παράγοντες που επηρεάζουν αρνητικά τις τιμές των ακινήτων είναι:

- Η αποθήκευση τοξικών ή επικίνδυνων υλικών στην περιοχή (όπως ραδιενεργά υλικά, PCB κλπ.)
- Η παρουσία διαρροών σε υπόγειες δεξαμενές
- Οι μολυσμένες αποθήκες υπόγειων υδάτων (πηγάδια) αλλά και από παρακείμενες επιφανειακές δραστηριότητες (βιομηχανία, κατοικίες, αγροτικές δραστηριότητες)
- Η χρήση μόλυβδου σε χρώματα και αλλού, η παρουσία αμιάντου σε δομικές κατασκευές
- Η τοπική ατμοσφαιρική ρύπανση (λόγω κοντινών δραστηριοτήτων) και η παρουσία γραμμών μεταφοράς υψηλής ενέργειας.

Πολλοί ερευνητές ασχολήθηκαν με θέματα που αφορούν την επίδραση των παραπάνω παραγόντων στις τιμές των ακινήτων (Haney R.L.1992). Για την έρευνα επίδρασης των περιοχών απόρριψης αποβλήτων στις τιμές των ακινήτων οι συγγραφείς χρησιμοποιούν υποδείγματα ηδονικών τιμών, σε μεγάλο σύνολο δεδομένων. Όσο πλησιέστερα βρίσκονται οι κατοικίες στη περιοχή απόρριψης τόσο πιο χαμηλές (τάση μείωσης) θα είναι οι τιμές τους. Επιπλέον, η μείωση είναι ακόμη μεγαλύτερη όταν οι περιοχές απόρριψης αφορούν περιοχές με επικίνδυνα υλικά και βρίσκονται σε μια ακτίνα έξι μιλίων από την περιοχή απόρριψης. Σημαντική (αρνητική) επίδραση έχουν οι γραμμές υψηλής ενέργειας, όταν διατρέχουν την έκταση όπου βρίσκεται η κατοικία. Η επίδραση

αυτή δεν οφείλεται μόνο στις αρνητικές επιπτώσεις στην υγεία των ατόμων που κατοικούν, αλλά και στην οπτική ενόχληση που συνεισφέρουν στην περιοχή της κατοικίας (Pagourtzi 2003). Από πολλούς ερευνητές έχει επεξεργασθεί και χρησιμοποιηθεί ένας «Δείκτης Περιβαλλοντικής Ποιότητας» που σχετίζεται με την ατμοσφαιρική ρύπανση της περιοχής (Montero 2008) Η έρευνα με τη βοήθεια αυτών των δεικτών είναι ακόμη στα πρώτα στάδια και υπάρχει ευρύ πεδίο για εμβάθυνση και ανάγκη για μεθοδολογικές καινοτομίες. Πρέπει α ληφθούν υπόψη όχι μόνον αντικειμενικοί αλλά και υποκειμενικοί παράγοντες (όπως «η ατμόσφαιρα φαίνεται μολυσμένη» ή τι διαδίδουν τα μέσα ενημέρωσης κ.λπ.)

4.3.3 Υποδείγματα Εκτίμησης της Τιμής των Ακινήτων

Στην ενότητα αυτή εξετάζονται και αναλύονται οι μελέτες που έχουν δημοσιευθεί σχετικά με τη χρήση Μαθηματικών (Ηδονικών κ.λπ.) υποδειγμάτων και άλλων τεχνικών, για την εκτίμηση της επίδρασης των Περιβαλλοντικών (εξωγενών) παραγόντων στην τελική αξία ακινήτου. Τέτοιοι παράγοντες θεωρούνται: η ατμοσφαιρική ρύπανση, ο θόρυβος από την κυκλοφοριακή κίνηση, η καθαρότητα των υδάτων, η γειτνίαση με ωχλούσες περιοχές κ.λπ.. Εξετάζεται αν υπάρχει συνεπής καταγραφή αποτελεσμάτων, η χρονική και η τοπική διαμόρφωση τους κ.λπ..

Τα ηδονικά υποδείγματα έχουν χρησιμοποιηθεί σε μεγάλη κλίμακα για την διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ της τιμής των ακινήτων και των χαρακτηριστικών. Τα υποδείγματα αυτά έχουν δεχθεί κριτικές σχετικά με τις προϋποθέσεις ισχύος τους. Διαφορετικές προσεγγίσεις προτείνονται όπως τα «δένδρα αποφάσεων» κ.λπ.. Η γειτνίαση με αεροδρόμια είναι θετικός παράγων, κάτω από συγκεκριμένες συνθήκες.

Εξετάζονται επίσης κοινωνικοί και οικονομικοί παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων, όπως εγκληματικότητα κ.λπ., καθώς αυτοί οι παράγοντες αλληλεπιδρούν με τους περιβαλλοντικούς παράγοντες διαμορφώνοντας την τιμή των ακινήτων . Οι περιβαλλοντικοί παράγοντες αναφέρονται τόσο στην ποιότητα της περιοχής, όσο και στην ποιότητα της γειτονιάς στη συγκεκριμένη περιοχή του ακινήτου. Επίσης το ενδιαφέρον αρκετών δημοσιεύσεων εστιάζεται και στα υποδείγματα πρόβλεψης, με τη βοήθεια Νευρωνικών Δικτύων και Γενετικών Αλγορίθμων

Η αγορά των ακινήτων αποτελεί μια ιδιαίτερη περίπτωση αγαθών λόγω της «ετερογενούς» φύσης των ακινήτων, δηλαδή τα χαρακτηριστικά τους διαφέρουν. Σύμφωνα με ερευνητές και μελετητές εκατοντάδες παράγοντες (δομικά, χαρακτηριστικά περιοχής, κ.λπ. είναι στατιστικά σημαντικοί παράγοντες) επηρεάζουν την τιμή ενός ακινήτου (Kummerow M. 2002). Οι εκτιμητές ακίνητης περιουσίας υπάρχουν γιατί το «ακίνητο» διαφέρει από τις άλλες μορφές ιδιοκτησίας. Κάθε ακίνητο απαρτίζεται από ετερογενή χαρακτηριστικά που διαφέρουν από ακίνητο σε ακίνητο. Έχει διαπιστωθεί από τους ερευνητές ότι εκατοντάδες παράγοντες μπορούν να θεωρηθούν σημαντικοί εκτιμητές ενός ακινήτου (Kummerow M., 2002). Κάθε ακίνητο εμπορεύεται με ασυνεχείς πόμην τιμή ενός ακινήτου είναι μια συνάρτηση των δύο αυτών ομάδων χαρακτηριστικών (Chopra S. 2007). Οι περιβαλλοντικές μεταβλητές έχουν ορισμένους δομικούς περιορισμούς (όπως γειτνίαση με πάρκο, με κεντρική αρτηρία) και μπορούμε να συνάγουμε εκτιμήσεις από τα υπάρχοντα δεδομένα του ακινήτου. Επίσης οικονομικά και δημογραφικά στοιχεία (όπως εισόδημα, επιτόκια, επίπεδα τιμών ακινήτων, φορολογική κατανομή, πυκνότητα και πληθυσμιακή σύνθεση) μπορούν να χρησιμοποιηθούν για το μέσο εισόδημα, μέσο χρόνο διαδρομών από και προς την εργασία, κ.λπ. διαμορφώνοντας τα χαρακτηριστικά της περιοχής. Η «ελκυστικότητα» μιας περιοχής αποτελεί μια συνεχή καμπύλη σε τρεις διαστάσεις, η οποία μεταβάλλεται σταδιακά καθώς απομακρυνόμαστε από μια περιοχή (γειτονιά). Οι δύο διαστάσεις της καμπύλης είναι οι γεωγραφικές συντεταγμένες και η τρίτη είναι η τιμή της «ελκυστικότητας».

Η ετερογενής φύση των ακινήτων απαιτεί την ανάπτυξη υποδειγμάτων, που βοηθούν στην εκτίμηση επίδρασης των παραγόντων αυτών στην τελικά τιμή του ακινήτου. Για κάθε άλλη ιδιοκτησία απαιτείται η τιμή της ιδιοκτησίας την προηγούμενη χρονική στιγμή (π.χ. η τιμή της μετοχής την προηγούμενη ημέρα συνεδρίασης του χρηματιστηρίου) για την εκτίμηση της τιμής της την παρούσα χρονική στιγμή. Για την εκτίμηση της παρούσης τιμής ακινήτου μπορούμε να στηριχθούμε μόνον στην τιμή της «συγκρίσιμης» ιδιοκτησίας σε μια προηγούμενη (κοντινή) χρονική στιγμή. Οι διαφοροποιήσεις που προκύπτουν από τη σύγκριση των δύο ακινήτων συγκεντρώνουν όλες τις διαφορές των «ηδονικών χαρακτηριστικών» των ιδιοκτησιών. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι η τιμή ακινήτου σε μια χρονική στιγμή είναι τυχαία μεταβλητή που αντανακλά την ετερογένεια,

αβεβαιότητα και τις περιορισμένες πληροφορίες που έχει στη διάθεση του ο αγοραστής και ο πωλητής. Έτσι σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή υπάρχει μια κατανομή πιθανών τιμών που μπορεί να πουληθεί ένα ακίνητο. Η κατανομή αυτή μας είναι άγνωστη, αφού εμείς παρατηρούμε μόνον την τιμή πώλησης του ακινήτου και τις τιμές των προς αυτό συγκρίσιμων τιμών του. Η εκτίμηση της τιμής του ακινήτου είναι λοιπόν η πρόβλεψη της ανθρώπινης συμπεριφοράς σε καθεστώς αβεβαιότητας.

Τα υποδείγματα χρησιμοποιούνται σε πολλές επιστημονικές περιοχές, όπου τα πραγματικά γεγονότα είναι πολύπλοκα ή δύσκολο να εξετασθούν σε πραγματικό χρόνο (Selim 2008). Η απόδοση ενός υποδείγματος, τόσο στο δείγμα αξιολόγησης όσο και σε άλλες περιπτώσεις, κρίνεται από την «εγγύτητα» της προβλεπόμενης με την πραγματική τιμή. Τα περισσότερα κριτήρια που χρησιμοποιούνται, στηρίζονται κυρίως στο άθροισμα των τετραγώνων των υπολοίπων (Pagourtzi 2003). Βέβαια αυτά τα κριτήρια είναι κατά γενική ομολογία ατελή, αφού το υπόδειγμα κρίνεται από το μέσο όρο της εγγύτητας προς τη πραγματικότητα.

Πέντε είναι τα κυριότερα χαρακτηριστικά ενός υποδείγματος:

1. Η Στατιστική του απόδοσης, δηλαδή η απόδοση ενός μοντέλου στον έλεγχο του αντιληπτού κινδύνου (που εκφράζεται από το μέσο τετραγωνικό σφάλμα). Ο έλεγχος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση του σφάλματος, συνδυασμένου με υποκειμενικά επιλεγμένων βαρών. Η επιλογή των βαρών στηρίζεται στην προηγούμενη αποκτηθείσα εμπειρία.
2. Κόστος, δηλαδή το άμεσο κόστος της χρήσης του υποδείγματος, της συλλογής των δεδομένων, αποθήκευσης και επεξεργασίας όπως και της ανάλυσης και ερμηνείας των αποτελεσμάτων. Στο κόστος δεν περιλαμβάνεται η υλοποίηση του απαραίτητου λογισμικού όπως η εκπαίδευση του προσωπικού.
3. Στιβαρότητα του υποδείγματος, δηλαδή η διασφάλιση της καλής λειτουργίας του, ακόμη και κάτω από οριακές συνθήκες (όπως η αποτελεσματική του λειτουργία ακόμη και με δεδομένα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του υποδείγματος).
4. Ευκολία εφαρμογής του υποδείγματος που σχετίζεται με το έμμεσο κόστος της εκτέλεσής του. Αυτό περιλαμβάνει τη δημιουργία λογισμικού, την εκπαίδευση του προσωπικού στην εκτέλεση του λογισμικού και στην ερμηνεία - κατανόηση των

αποτελεσμάτων. Κατανόηση που σχετίζεται με την ικανότητα διαφόρων παραγόντων (διευθυντικών στελεχών, δικηγόρων, δικαστικών κ.λπ) να αντιλαμβάνονται τις επιδιώξεις του υποδείγματος, τη δομή του και να ερμηνεύουν τα αποτελέσματα ώστε να λαμβάνονται καλύτερες αποφάσεις

4.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από τις ερευνητικές προσπάθειες των δύο τελευταίων δεκαετιών υπάρχουν σοβαρές ενδείξεις ότι τόσο οι ενδογενείς (δομικές) όσο και οι εξωγενείς περιβαλλοντικές μεταβλητές επηρεάζουν την τιμή του ακινήτου. Οι περιβαλλοντικές μεταβλητές δεν έχουν άμεσα εκτιμημένη συνεισφορά στη διαμόρφωση της τιμής ακινήτου, έτσι η επίδραση τους εκτιμάται έμμεσα. Οι περιβαλλοντικές μεταβλητές αναφέρονται στην ποιότητα της περιοχής (γειτονιάς) που ανήκει το ακίνητο (και οι μεταβλητές) και με βάση τη γεωγραφική αναφορά μετασχηματίζονται σε ποσοτικές μεταβλητές. Η γεωγραφική αναφορά υποστηρίζεται από τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (ΓΣΠ) δημιουργώντας Βάσεις Δεδομένων όπου περιλαμβάνονται τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά των ακινήτων. Δημιουργείται λοιπόν «δείκτης» γεωγραφικής αναφοράς που εμπεριέχει τα σταθμισμένα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά. Η στάθμιση γίνεται με διάφορες μεθόδους (Analytical Hierarchical Process (Bender 1999) κ.λπ.). Οι μη γραμμικές σχέσεις μεταξύ των χαρακτηριστικών ενός ακινήτου εκφράζονται πληρέστερα με τη βοήθεια των ΤΝΔ με την προϋπόθεση της ύπαρξης ικανού αριθμού παρατηρήσεων. Με τη βοήθεια των ΤΝΔ μεγεθύνονται οι διαφορές στην τιμή ενός ακινήτου όταν οι περιβαλλοντικές μεταβλητές που θα επιλεγούν να συμμετέχουν στα χαρακτηριστικά, διαφοροποιούνται. Η συνεργασία ενός ΓΣΠ με ένα ΤΝΔ θεωρούμε ότι θα βελτιώσει τη συναγωγή συμπερασμάτων σχετικών με τη συμμετοχή των περιβαλλοντικών μεταβλητών και των μεταβλητών της περιοχής στην τιμή του ακινήτου. Σημαντικό πρόβλημα για τέτοιου είδους μελέτες αποτελεί η συγκέντρωση ικανών στοιχείων για μια αξιόπιστη Βάση Γεωγραφικών Δεδομένων. Εκτιμάται ότι καθώς όλο

και περισσότεροι οργανισμοί (όπως το Κτηματολόγιο) συγκεντρώνουν ψηφιακά δεδομένα αυτό θα αποτελέσει μικρότερο πρόβλημα στο μέλλον. Τέλος πρέπει να τονιστεί ότι αν οι μετρήσεις που υπολογίζουμε με τη βοήθεια των υποδειγμάτων δείχνουν βελτίωση σε μια περιβαλλοντική μεταβλητή (π.χ. την αύξηση του πράσινου σε μια περιοχή) αυτό αντανακλά σε μια συνολική αύξηση των «όμοιων» κατοικιών (ή εμπορικών ακινήτων) που συμπαρασύρει και άλλους δείκτες όπως η αντικειμενική αξία, φορολογεί κ.λπ.

5 ΠΕΜΠΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

5.1 Εκτίμηση Αξίας

Το πρώτο ερώτημα που καλούμαστε να απαντήσουμε αφορά το γιατί είναι απαραίτητο κάθε δεδομένη στιγμή να γνωρίζουμε την αξία ενός ακινήτου.

Οι βασικότεροι λόγοι που κάνουν απαραίτητη την εκτίμηση της αξίας είναι οι κάτωθι:

- Η γνώση της αξίας ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων
- Η μέτρηση αποτελεσμάτων και επιδόσεων του χαρτοφυλακίου
- Η λήψη αποφάσεων σχετικά με αγορά / πώληση / ανάπτυξη / ανακαίνιση ακινήτων.
- Χρηματοδοτικά πλάνα
- Ασφαλιστικά πλάνα
- Φορολογία

Έχοντας γνώση όλων των παραπάνω παραμέτρων, σε συνδυασμό με γνώση των συνθηκών της αγοράς, ο επενδυτής μπορεί να πάρει τις αποφάσεις που θα εξασφαλίσουν στο χαρτοφυλάκιό του τις απαιτούμενες για το επενδυτικό του προφίλ αποδόσεις.

5.2 Τιμή και Αξία (PRICE AND VALUE)

Υπάρχει ουσιώδης διαφορά μεταξύ της τιμής και της εκτιμημένης αξίας ενός ακινήτου. Η διαφορά αυτή διέπεται από τις διάφορες μεθόδους εκτίμησης που υπάρχουν διαθέσιμες, καθώς και από τον τρόπο που ο καθένας αντιλαμβάνεται την έννοια αξία και ποια είναι αυτή που προσδίδει σε κάθε ακίνητο ανάλογα με τις προσδοκίες του από αυτό. Αντιθέτως η τιμή είναι μία και μοναδική σε κάθε δεδομένη χρονική στιγμή και είναι αυτή που διαμορφώνεται από τις συνθήκες της αγοράς, δηλαδή από την προσφορά και ζήτηση.

5.2.1 Πρότυπα Εκτίμησης Αξίας

Πρέπει να γίνει κατανοητό ότι η έννοια «αξία» δεν έχει μόνο μία έκφραση. Η αξία μπορεί να τροποποιηθεί κάθε φορά ανάλογα με το λόγο για τον οποίο καλούμαστε να την καθορίσουμε. Ως εκ τούτου, έχει διαμορφωθεί στην αγορά μια ποικιλία προτύπων εκτίμησης που κάθε μία εξυπηρετεί διαφορετικούς κάθε φορά στόχους και αναλύονται ως εξής:

- **Αγοραία αξία (Market Value)**
Το χρηματικό ποσό που μπορεί να συγκεντρωθεί σε συγκεκριμένο χρόνο από τον ή τους ενδιαφερόμενους που είναι διατεθειμένοι να καταβάλουν για την απόκτηση του ακινήτου.
- **Επενδυτική αξία (Investment Worth)**
Είναι η αξία για έναν συγκεκριμένο επενδυτή, ο οποίος χρησιμοποιεί παραδοχές που ικανοποιούν τις προσωπικές του απαιτήσεις.
- **Αξία χρήσης (Use Value)**
Η αξία που σχετίζεται με συγκεκριμένη χρήση (π.χ. εκκλησία).
- **Αντικειμενική αξία (Assessed Value)**
Η αξία της ακίνητης περιουσίας για φορολογικούς σκοπούς. Στόχος της αντικειμενικής αξίας είναι να συγκλίνει με την αγοραία, πράγμα που δεν

επιτυγχάνεται πάντοτε διότι οι αντικειμενικές εκτιμήσεις αργούν να εκτιμήσουν το σφυγμό της αγοράς. Ως εκ τούτου είτε υπολείπονται, είτε υπερεκτιμούν τις πραγματικές τρέχουσες αξίες.

- Ασφαλιστική αξία (Insurable Value)
Η αξία που αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ασφαλιστηρίου συμβολαίου και βασίζεται στο κόστος απόσβεσης του ακινήτου.
- Λογιστική αξία (Book Value)
- Αξία μισθώσεως (Rental Value)

5.3 Μέθοδοι Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται από τους ερευνητές μπορούν να διαχωριστούν σε δύο μεγάλες κατηγορίες.

Η πρώτη που αποκαλείται και παραδοσιακή περιλαμβάνει τις μεθόδους που βασίζονται σε ανάλυση παλινδρομήσεων των υποδειγμάτων. Τέτοιου είδους μέθοδοι στηρίζονται σε κάποια μορφή σύγκρισης ώστε να εκτιμήσουν την αγοραστική τιμή των ακινήτων. Παραδείγματα τέτοιων μεθόδων είναι η συγκριτική μέθοδος, η μέθοδος αξιοποίησης, εναπομείνουσας ή υπολειμματικής αξίας (ή κόστους) αντικατάστασης, η επενδυτική μέθοδος, η μέθοδος προεξόφλησης χρηματοροών και τέλος η οικονομετρική μέθοδος.

Η δεύτερη κατηγορία μεθόδων είναι αυτές που προσπαθούν να μιμηθούν τη διαδικασία εκτίμησης ακινήτων των παραγόντων που επηρεάζουν την αγορά (Bender A 1999). Έτσι προσπαθούν να εκτιμήσουν το καλύτερο σημείο της αγοράς του ακινήτου. Τέτοιες μέθοδοι είναι η μέθοδος εκτίμησης βασισμένης σε ΤΝΔ (Τεχνικά Νευρωνικά Δίκτυα) (Selim H. 2008), μέθοδοι ηδονικών τιμών, μέθοδοι χωρικής ανάλυσης, ασαφούς λογικής και η μέθοδος του κινούμενου μέσου.

Παραδοσιακές μέθοδοι πρόβλεψης είναι οι : ανάλυση παλινδρόμησης, ανάλυση χρονοσειρών, κινούμενος μέσος, ανάλυση εξομάλυνσης και διάφορες άλλες μέθοδοι απόφασης. Όλες αυτές οι μέθοδοι έχουν τα μειονεκτήματα διαφόρων προϋποθέσεων για τη μορφή του δείγματος των δεδομένων που χρησιμοποιούμε (Kiang H. 2003). Τα

ΤΝΔ είναι μέλη μιας οικογένειας τεχνικών, όπως τα υποδείγματα μη-γραμμικής παλινδρόμησης, μη-γραμμικά δυναμικά υποδείγματα, υποδείγματα διάκρισης (discriminant) κλπ. Αποτελούν αναλυτικά εργαλεία, τα οποία «εκπαιδεύονται» να μιμούνται πρότυπα που ακολουθούν τα δεδομένα του δείγματος όταν υποστούν την κατάλληλη επεξεργασία. Ο μηχανισμός που καθορίζει τη μεταβολή των τιμών των ακινήτων είναι πολύπλοκος και η πρόβλεψη της τιμής είναι επισφαλής. Διάφορες μέθοδοι, όπως οι ARIMA, ΤΝΔ, Γενετικοί Αλγόριθμοι (Genetic Algorithms), τα Δέντρα Αποφάσεων (ΔΑ) και SVM (Support Vector Machine), επιχειρούν βασισμένες σε χρονοσειρές δεδομένων που έχουν καταγραφεί, να υποβοηθήσουν τη λήψη σωστής απόφασης για τον έλεγχο της ακίνητης περιουσίας.

ARIMA (Autoregressive Integrated Moving Average) είναι η κλασσική μέθοδος παλινδρόμησης βασισμένη σε χρονοσειρές. Ως συνάρτηση f προτείνεται η γραμμική συνάρτηση. Για περίπλοκες χρονοσειρές, το γραμμικό υπόδειγμα δεν έχει καλές δυνατότητες προσέγγισης. Η χρήση λοιπόν, πιο περίπλοκων τεχνικών, όπως τα ΤΝΔ, που θεωρούνται σαν «γενικής μορφής προσεγγίσεις» δεν απαιτούν αναλυτική έκφραση της συνάρτησης f . Η πρακτική εφαρμογή των ΤΝΔ είναι ακριβώς αυτή η δυνατότητα τους. Προσαρμόζονται σε κάθε μορφής ασυνέχειας μιας τυχαίας (και άγνωστης αναλυτικής μορφής) συνάρτηση με ένα τυχαίο βαθμό ακρίβειας (εξαρτώμενο σημαντικά από το μέγεθος και την ποιότητα του δείγματος). Η συνήθης δομή των ΤΝΔ είναι η “feed forward” δικτυακή δομή. Χρησιμοποιούν τα ίδια δεδομένα εισόδου όπως και οι μέθοδοι παλινδρόμησης, και με τη βοήθεια ενός (ή περισσοτέρων) «κρυφού» πλέγματος κόμβων αποδίδει τα στοιχεία εξόδου. Κάθε ένα επίπεδο αποτελείται από κόμβους και συνδέονται με τους κόμβους του πλησιέστερου επιπέδου. Τα κρυφά επίπεδα εμπεριέχουν δύο διαδικασίες: τη συνάρτηση σταθμισμένων αθροισμάτων και τη συνάρτηση μετασχηματισμού. Τα ΤΝΔ έχουν χρησιμοποιηθεί σε μεγάλο βαθμό από ερευνητές σε προβλήματα οικονομικής φύσης αλλά και σε αντικείμενα ακίνητης περιουσίας (Din 2001; Pagourtzi 2003; Worzala 1995; Lenk 1997; McGreal 1998)

Η μέθοδος SVM, βασίζεται κυρίως στη στατιστική εκμάθηση, η οποία υλοποιείται στην αρχή ελαχιστοποίησης του δομικού κινδύνου, που ελαχιστοποιεί το μέσο τετραγωνικό σφάλμα καθώς και το ανώτατο όριο στην αναμενόμενη επισφάλεια. Αυτό βελτιώνει τη μέθοδο συγκριτικά με τα συμβατικά ΤΝΔ που βελτιώνουν το σφάλμα μόνο στα

δεδομένα εκμάθησης. Η μέθοδος SVM αρχικά χρησιμοποιήθηκε μόνον για κατηγοριοποιήσεις, αλλά στη συνέχεια επεκτάθηκε και στις παλινδρομήσεις και στις προβλέψεις βάση χρονοσειρών.

Τα ΔΑ (Δέντρα Αποφάσεων) αποτελούν μια δυναμική εναλλακτική μέθοδο στην ανάλυση παλινδρόμησης και στις ηδονικές τιμές. Τις τελευταίες δύο δεκαετίες πολλοί ερευνητές ασχολήθηκαν με τα ΔΑ (Fan G. 2006). Πολλοί ερευνητές εφάρμοσαν την τεχνική αυτή τόσο σε οικονομικά προβλήματα όσο και σε ανάλυση χαρτοφυλακίου, αλλά δεν υπάρχουν πολλές περιπτώσεις εφαρμογής τους σε θέματα έρευνας ακίνητης περιουσίας. Ένας τυπικός αλγόριθμος ΔΑ διαχωρίζει ένα σύνολο δεδομένων για να δημιουργήσει ένα υπόδειγμα που κατατάσσει κάθε στοιχείο με προκαθορισμένα κριτήρια. Ένα τέτοιο κριτήριο μπορεί να αποτελέσει η τιμή πώλησης ενός ακινήτου, ενώ τα χαρακτηριστικά του (δομικά, περιβαλλοντικά κ.λπ.) συνθέτουν το πλέγμα των ανεξαρτήτων μεταβλητών. Ένα τμήμα των δεδομένων αποτελεί το σύνολο εκμάθησης (εκπαίδευσης) ενώ ένα τμήμα του (συνήθως το 25%) αποτελεί και το σύνολο ελέγχου του αλγορίθμου. Με τη μέθοδο των ΔΑ μπορούμε εύκολα να διαπιστώσουμε τις σημαντικότερες μεταβλητές για παλινδρόμηση και πρόβλεψη σε διάφορα επίπεδα διαχωρισμένων δεδομένων. Δεν τίθενται προϋποθέσεις για την κατανομή των δεδομένων και το ΔΑ που δημιουργείται εύκολα ερμηνεύεται και αναλύεται από τον τελικό χρήστη. Η ανάλυση αυτή δεν υπονομεύεται από προβλήματα που συνδέονται με την ανομοιογένεια της αγοράς, την επιλογή των ανεξάρτητων μεταβλητών και την μορφή της αναλυτικής έκφρασης που απαιτείται από τις ηδονικές εξισώσεις. Η τεχνική των ΔΑ μπορεί να πιστοποιήσει τις μη γραμμικές συσχετίσεις της τιμής του ακινήτου με τα χαρακτηριστικά που το απαρτίζουν. Μπορούν να χρησιμεύσουν ως εργαλείο διεξοδικής ανάλυσης δεδομένων, αναζητώντας πρότυπα και συσχετίσεις. Τα κύρια μειονεκτήματα της τεχνικής αυτής είναι η αδυναμία της συνολικής επίδρασης μιας μεταβλητής σε σχέση με τις υπόλοιπες μεταβλητές, η δυσκολία παρακολούθησης της συνεχούς μεταβλητής (τις τιμές που παίρνει) αφού ο διαχωρισμός των συνεχών μεταβλητών επιβάλλει την επιλογή μιας τιμής από το σύνολο τιμών που λαμβάνει η μεταβλητή.

Η προσέγγιση της ακίνητης περιουσίας με τη βοήθεια των ηδονικών τιμών, χρησιμοποιήθηκε ευρέως από πολλούς ερευνητές τις τελευταίες δεκαετίες. Οι

απαραίτητες όμως προϋποθέσεις για την αποτελεσματικότητα των ηδονικών τιμών (όπως η επιλογή των αναλυτικών μορφών των συναρτήσεων , ο κατακερματισμός της αγοράς , η επιλογή των ανεξάρτητων μεταβλητών κ.λπ.) έχουν δεχθεί κριτική από πολλούς ερευνητές (Fan G. 2006). Οι περισσότερες εκτιμήσεις για την ακίνητη περιουσία, έχουν πραγματοποιηθεί είτε με ηδονικές τιμές είτε με μεθόδους πολλαπλής παλινδρόμησης. Αυτές οι μέθοδοι είναι ικανοποιητικές για άμεση εκτίμηση των σχέσεων των διαφόρων χαρακτηριστικών με την τιμή ακινήτου. Δεν είναι αποτελεσματικές όταν εκτιμούμε χαρακτηριστικά όπως: μη γραμμικότητα, χωρικές ιδιότητες και άλλου είδους εξαρτήσεις των παρατηρήσεων, ασυνέχειες και ασάφειες στις παρατηρήσεις. Έτσι η ηδονική μεθοδολογία είναι μια απλή και αποτελεσματική προσέγγιση για τη δημιουργία δεικτών τιμών ακινήτων, όπου στις περισσότερες περιπτώσεις η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο συσχετίζεται (παλινδρομείται) με δομικές και περιβαλλοντικές μεταβλητές

Στη διαδικασία εκτίμησης και έρευνας αγοράς ακινήτων, η «χωρική» αποτίμηση του ακινήτου συνήθως αναλύεται με ηδονικές μεθόδους που χρησιμοποιούν τεχνικές πολλαπλής παλινδρόμησης, σε μεγάλα σύνολα δεδομένων. Η μεθοδολογία αυτή χρησιμοποιείται κυρίως για την αγοραστική εκτίμηση των χαρακτηριστικών των αγαθών που έχουν χρησιμότητα στο καταναλωτή. Τα αγαθά που εξετάζονται εμπεριέχουν διάφορα χαρακτηριστικά και διαφοροποιούνται από τη συγκεκριμένη σύνθεση των χαρακτηριστικών που τα απαρτίζουν. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα χαρακτηριστικά αυτά δεν είναι εμφανώς εκτιμήσιμα, ώστε να μπορούν να εκτιμηθούν άμεσα. Σε τέτοιες περιπτώσεις τα υποδείγματα ηδονικών τιμών είναι σημαντικά στο καθορισμό της μεταβολής της τιμής του αγαθού (ακινήτου) σε συνδυασμό με τα άλλα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η μεθοδολογία των ηδονικών τιμών προσφέρει ένα πλαίσιο για εκτίμηση τιμών, όταν οι τιμές των χαρακτηριστικών που συνθέτουν το ακίνητο είναι γνωστές ή μπορούν να εκτιμηθούν. Η αγορά ακινήτου γίνεται με βάση τα χαρακτηριστικά του (μεγάλο οικόπεδο, διαθέσιμο γκαράζ, παλαιότητα, ξύλινα πατώματα κ. λπ). Κάθε ένα από αυτά έχει συνδεδεμένη μια βαρύτητα της σχετικής σπουδαιότητας, συγκριτικά με τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά, σχηματίζοντας έτσι ένα σύνολο δεικτών (διάνυσμα) χρησιμότητας και ελκυστικότητας. Η ύπαρξη σε αφθονία ενός από τα χαρακτηριστικά, δεν εξισορροπεί απαραίτητα την ανυπαρξία ενός άλλου. Είναι λοιπόν φανερό, ότι η ανάλυση της αγοράς των ακινήτων πρέπει να λάβει υπόψη την ετερογενή φύση

αυτών των χαρακτηριστικών. Το πλαίσιο που προσφέρει η μεθοδολογία ηδονικών τιμών βασίζεται στο γεγονός ότι η ετερογενής φύση ενός αγαθού μπορεί να περιγραφεί με ένα σχετικά μικρό αριθμό χαρακτηριστικών. Σε μια πιο συνεκτική μορφή, για ένα ακίνητο: $Pr = f(x_1, x_2, \dots, x_j, y_1, y_2, \dots, y_k, z_1, z_2, \dots, z_m)$ όπου x είναι ένα διάνυσμα j δομικών χαρακτηριστικών, y ένα διάνυσμα k χαρακτηριστικών περιοχής και z ένα διάνυσμα m περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών. Η συνήθης χρήση των ηδονικών τιμών, στην αγορά ακινήτων, αφορά τις τιμές των χαρακτηριστικών τους, που δεν είναι άμεσα μετρήσιμες, όπως η ποιότητα της ατμόσφαιρας, θόρυβος, πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς και χαρακτηριστικά της περιοχής (Din A. 2001). Τις κοινωνικές επιδράσεις της «γειτονιάς» στην αγορά ακινήτων εξετάζουν ερευνητές (Ioannidis 2003). Έτσι η επίδραση της γειτονιάς στην οικονομική συμπεριφορά των ατόμων μπορεί να εμφανισθεί με διάφορους τρόπους. Ένας από τους τρόπους είναι και η ακίνητη περιουσία (επιδιορθώσεις, προσθήκες, μεταβολές, αγορά σε γειτονιά υψηλότερου οικονομικού επιπέδου, αγορά σε περιοχή με καλύτερα «χαρακτηριστικά», κ.λπ.).

5.3.1 Πρώτη κατηγορία μεθόδων εκτίμησης ακινήτων

5.3.1.1 Μέθοδος Συγκριτική ή Στοιχείων Κτηματαγοράς (*Sales Comparison Approach*)

Η συγκεκριμένη μέθοδος αποτελεί την παλαιότερη προσέγγιση αξίας ακινήτων που χρησιμοποιείται στην Ελληνική κτηματαγορά. Είναι απλή και πρακτική στην εφαρμογή της και δεν απαιτεί περίπλοκα χρηματοοικονομικά μοντέλα παρά μόνο απλές αριθμητικές πράξεις οι οποίες βασίζονται σε υπάρχοντα στοιχεία της κτηματαγοράς. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου διαδραματίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Με βάση αυτή τη μέθοδο, ο εκτιμητής προσεγγίζει την αγοραία αξία του ακινήτου μέσω της σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Τέτοιοι παράγοντες είναι το εισόδημα που είναι δυνατόν να παράγει το ακίνητο, οι πιθανοί περιορισμοί στη χρήση, τα στοιχεία της τοποθεσίας, του μεγέθους, της παλαιότητάς, του τύπου του χρήστη του ακινήτου κ.λπ. Κατ' αυτόν τον

τρόπο συγκρίνονται αξίες (κεφαλαιακές ή μισθωτικές) που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Εν' ολίγοις, η αξία ενός ακινήτου καθορίζεται βάση των αξιών συγκρίσιμων ακινήτων με τις απαραίτητες προσαρμογές με βάση τις διαφορές που υπάρχουν με τα συγκρινόμενα ακίνητα. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται κυρίως για λίγο ως πολύ ομοιογενή ακίνητα, π.χ. ακίνητο κατοικίας σε γειτονιά με ακίνητα ίδιας χρήσης. Η αδυναμία της εν λόγω μεθόδου έγκειται στο γεγονός ότι περιέχει σε μεγάλο βαθμό την υποκειμενική γνώμη του εκτιμητή. (Κιόχος 2006)

5.3.1.2 Μέθοδος Αξιοποίησης (*Residual Approach*)

Η Μέθοδος Αξιοποίησης χρησιμοποιείται στις περιπτώσεις εκείνες όπου η σημερινή εκμετάλλευση του υπό εξέταση ακινήτου δεν ανταποκρίνεται στη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του (*highest and best use*). Η Μέθοδος Αξιοποίησης υπολογίζει το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας κατασκευαστής (*developer*) / επενδυτής (*investor*) για την αγορά του εν λόγω ακινήτου, προκειμένου να το ανακατασκευάσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Το υπολειμματικό ποσό που απομένει, αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία του αποπερατωμένου ακινήτου, τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, αντιπροσωπεύει την Αγοραία Αξία του Ακινήτου. Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η αγοραία αξία ενός αναξιοποίητου ακινήτου, όπως ενός οικοπέδου που δεν ανταποκρίνεται στην ύψιστη και βέλτιστη χρήση του, προκύπτει από τη βέλτιστη αξιοποίησή του, η οποία λαμβάνει μεταξύ άλλων υπόψη της:

1. Τα χαρακτηριστικά προσφοράς και ζήτησης της αγοράς ακινήτων,
2. Το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς και ενδεχόμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Για παράδειγμα, η βέλτιστη αξιοποίηση ενός οικοπέδου μπορεί να περιλαμβάνει την ανέγερση ενός εμπορικού κέντρου για τη στέγαση καταστημάτων και γραφείων, καθώς και τη δημιουργία ενός σταθμού αυτοκινήτων. Η δυνατότητα αυτή που παρέχει το εν λόγω οικόπεδο, το καθιστά περισσότερο ελκυστικό και μεγαλύτερης αξίας σε σύγκριση με ένα άλλο οικόπεδο το οποίο είναι κατάλληλο για την ανέγερση μόνο μιας απλής κατοικίας. Αυτή η εξίσωση αναφέρεται σε σημερινές τιμές και δεν λαμβάνει υπόψη τις πιθανές πληθωριστικές πιέσεις. Η χρήση της Μεθόδου Αξιοποίησης υποθέτει μία ιδεατή

ανάπτυξη που τείνει να προσεγγίσει την πραγματικότητα και βάσει αυτής της ιδεατής ανάπτυξης γίνονται οι υπολογισμοί της αξίας του ακινήτου. (Κιόχος 2006)

5.3.1.3 Μέθοδος Εναπομείνουσας ή Υπολειμματικής Αξίας (ή Κόστους) Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)

Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης, προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους (redevelopment properties). Δηλαδή προβλέπεται η ανάπτυξη του ακινήτου μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του. Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο υπολογίζεται αρχικά η αγοραία αξία της γης και στη συνέχεια υπολογίζεται η αξία για την κατασκευή των υπαρχόντων κτισμάτων ως νέων. Στη συνέχεια και αναλόγως της κατάστασης συντηρήσεως, της παλαιότητας και της τεχνολογικής και τεχνικής απαξίωσης που παρουσιάζουν τα κτίσματα εφαρμόζεται ο συντελεστής απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων ως νέων. Ο συντελεστής αυτός ονομάζεται συντελεστής αποσβέσεως των κτισμάτων και εκφράζει τη τεχνολογική και τεχνική απαξίωση των κτισμάτων. Οι δύο αξίες, δηλαδή η αξία της γης και η αναπόσβεστη αξία των υπαρχόντων κτισμάτων, προστίθενται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου. Με άλλα λόγια, γίνεται ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας του εξεταζόμενου ακινήτου από το άθροισμα «της αξίας της γης για τη συνέχιση της σημερινής χρήσης ή για την ιδεατή αντικατάστασή της στην ίδια περιοχή και του συνολικού κόστους αντικατάστασης των κτιρίων και έργων υποδομής από το οποίο πραγματοποιούνται διάφορες αφαιρέσεις, ώστε να αντικατοπτρίζεται η ηλικία, η φυσική κατάσταση, η οικονομική ή λειτουργική απαξίωση, καθώς και οι περιβαλλοντικοί και άλλοι παράγοντες».(Κιόχος, 2006)

5.3.1.4 Επενδυτική Μέθοδος (Investment Method)

Η επενδυτική μέθοδος προσεγγίζει την αξία ενός ακινήτου μέσω της κεφαλαιακής αξίας του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει ένα συγκεκριμένο ετήσιο

εισόδημα από ένα συγκεκριμένο ακίνητο. Προκειμένου να εφαρμοσθεί αυτή η μέθοδος, θα πρέπει να υφίσταται αγορά για μισθώσεις αντίστοιχων ακινήτων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Πέρα από τα συγκριτικά μισθώματα που βρίσκονται μετά από έρευνα για μισθωμένα αντίστοιχα ακίνητα στην αγορά, καταλυτικό ρόλο παίζει ο συντελεστής μισθωτικής απόδοσης ή κεφαλαιοποίησης (yield ή cap rate) που εφαρμόζεται για την κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν και αυτός να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά στην αγορά. Η συγκρισιμότητα μεταξύ αποδιδόμενων συντελεστών απόδοσης μεταξύ ακινήτων απαιτεί εμπειρία και ιδιαίτερη προσοχή ειδικά ως προς τη θεώρηση των παραμέτρων που επηρεάζουν τον συντελεστή όπως το μέγεθος του ακινήτου, η ηλικία του, η ποιότητα του μισθωτή, η μορφή και οι όροι της μίσθωσης. Ο συντελεστής απόδοσης που θα εφαρμοσθεί προσαρμόζεται κατάλληλα από τον εκτιμητή ακινήτων με στάθμιση των παραπάνω παραμέτρων. Πάντως δεν υπάρχει μία συγκεκριμένη εξίσωση για τον υπολογισμό του συντελεστή, αντιθέτως ο υπολογισμός του συντελεστή λειτουργεί βάσει του «κανόνα του αντίχειρα» (Rules of Thumb)¹⁸. Η διαίρεση του ετήσιου μισθώματος (το οποίο προέρχεται από συγκριτικά στοιχεία) με το συντελεστή απόδοσης ή κεφαλαιοποίησης παρέχει μία ακόμη ένδειξη της αξίας του ακινήτου.

Ας υποθέσουμε για παράδειγμα ότι ένα εμπορικό συγκρότημα κτιρίων σε ένα μεγάλο αστικό κέντρο της Ελλάδας αποδίδει ετήσια μισθώματα συνολικού ύψους 100.000 ευρώ. Εάν υποθέσουμε ότι ο συντελεστής μισθωτικής απόδοσης για συγκρίσιμα ακίνητα είναι 6%, τότε η αξία του ακινήτου μπορεί να διαμορφωθεί στα 1,66 εκατ. ευρώ και προκύπτει από την ακόλουθη διαίρεση: $100.000 / 0,06$ ή $100.000 \times 100 / 6$. (Κιόχος 2006)

¹⁸ Ένας εμπειρικός κανόνας είναι μια αρχή με ευρεία εφαρμογή που δεν προορίζεται να είναι απολύτως ακριβής ή αξιόπιστος για κάθε κατάσταση. Πρόκειται για μια εύκολα εφαρμοζόμενη διαδικασία για τον υπολογισμό κάποιας αξίας. Χρησιμοποιείται ιδιαίτερα στο σχεδιασμό αλγορίθμων.

5.3.1.5 Μέθοδος Προεξόφλησης Χρηματοροών (Discounted Cash Flow Method)

Η μέθοδος προεξόφλησης χρηματοροών χρησιμοποιείται στην αποτίμηση ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο ιδιοκτησίας με κύριο σκοπό την αποκόμιση μισθωμάτων σε ετήσια βάση. Τα ακίνητα αυτά προορίζονται για την κεφαλαιακή ενίσχυση του ιδιοκτήτη τους και όχι για λειτουργική χρήση. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία παρουσιάζει ενοποιημένα τις ταμειακές ροές όπως τα ετήσια μισθώματα και την αξία πώλησης του υπό εκτίμηση ακινήτου στη λήξη της παρούσας μίσθωσης. Συνεπώς δημιουργείται μία σειρά μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες στη συνέχεια προεξοφλούνται βάσει του προεξοφλητικού επιτοκίου (discount rate) για τον υπολογισμό της συνολικής παρούσας αξίας του ακινήτου. (Κιόχος 2006)

5.3.1.6 Οικονομετρική μέθοδος (Regression Analysis Method)

Η συγκεκριμένη μέθοδος είναι η πιο σύγχρονη σε σχέση με τις προαναφερθείσες και περιέχει μεγάλο βαθμό αντικειμενικότητας σε αντίθεση με τις παραδοσιακές μεθόδους. Η προσδιορισθείσα αξία ορίζεται ως η εξαρτημένη μεταβλητή μιας οικονομετρικής συνάρτησης με ανεξάρτητες μεταβλητές μια σειρά από χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων, όπως το έτος κατασκευής, ο αριθμός ορόφων, η επιφάνεια του τυπικού ορόφου, η επιφάνεια του οικοπέδου, κ.α. Για τη κατασκευή της συνάρτησης παλινδρόμησης απαιτείται μεγάλο δείγμα ακινήτων με τις τιμές και τα χαρακτηριστικά τους.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon_i \quad (5.1)$$

Όπου Y , η αξία του ακινήτου, $X_1, X_2, \dots, X_n$, τα χαρακτηριστικά του, ε_i , τα κατάλοιπα της εξίσωσης και β , οι συντελεστές που προκύπτουν με χρήση της κατάλληλης μεθόδου, π.χ. OLS (Ordinary Least Squares)¹⁹. Η συγκεκριμένη μέθοδος είναι επίπονη καθώς απαιτείται συλλογή πολλών στοιχείων, που συνήθως δεν είναι διαθέσιμα και είναι

¹⁹ Στη στατιστική, η συνήθης ελαχίστων τετραγώνων (OLS) ή γραμμικό ελαχίστων τετραγώνων είναι μια μέθοδος για την εκτίμηση των αγνώστων παραμέτρων σε ένα γραμμικό μοντέλο παλινδρόμησης. Η μέθοδος αυτή ελαχιστοποιεί το άθροισμα των τετραγώνων των κάθετων αποστάσεων μεταξύ των παρατηρούμενων αποκρίσεων στο σύνολο δεδομένων και οι αποκρίσεις που προβλέπεται από τη γραμμική προσέγγιση. .

απαραίτητη η γνώση βασικών αρχών της οικονομετρίας. Το θετικό της εν λόγω προσέγγισης είναι ότι παρέχει πολύ καλό επίπεδο εκτίμησης χωρίς να εμπεριέχει την υποκειμενική άποψη του εκτιμητή.

5.3.2 Δεύτερη κατηγορία μεθόδων εκτίμησης ακινήτων

5.3.2.1 Μέθοδος Εκτίμησης βασισμένης σε ΤΝΔ (Τεχνικά Νευρωνικά Δίκτυα)

Τα ΤΝΔ. (Τεχνικά Νευρωνικά Δίκτυα) αποτελούν αναλυτικά εργαλεία, τα οποία «εκπαιδεύονται» να μιμούνται πρότυπα που ακολουθούν τα δεδομένα του δείγματος μερικές φορές αφού υποστούν την κατάλληλη επεξεργασία. Ο μηχανισμός που καθορίζει τη μεταβολή των τιμών των ακινήτων, είναι πολύπλοκος και η πρόβλεψη της τιμής είναι επισφαλής. Η χρήση λοιπόν, πιο περίπλοκων τεχνικών, όπως τα ΤΝΔ, που θεωρούνται σαν «γενικής μορφής προσεγγίσεις» δεν απαιτούν αναλυτική έκφραση της συνάρτησης f . Η πρακτική εφαρμογή των ΤΝΔ είναι ακριβώς αυτή η δυνατότητα τους. Προσαρμόζονται σε κάθε μορφής ασυνέχειας μιας τυχαίας (και άγνωστης αναλυτικής μορφής) συνάρτησης με ένα τυχαίο βαθμό ακρίβειας (εξαρτώμενο σημαντικά από το μέγεθος και την ποιότητα του δείγματος). Η συνήθης δομή των ΤΝΔ είναι η “feed forward” δικτυακή δομή. Χρησιμοποιούν τα ίδια δεδομένα εισόδου όπως και οι μέθοδοι παλινδρόμησης, και με τη βοήθεια ενός (ή περισσοτέρων) «κρυφού» πλέγματος κόμβων αποδίδει τα στοιχεία εξόδου. Κάθε ένα επίπεδο αποτελείται από κόμβους και συνδέονται με τους κόμβους του πλησιέστερου επιπέδου. Τα κρυφά επίπεδα εμπεριέχουν δύο διαδικασίες: τη συνάρτηση σταθμισμένων αθροισμάτων και τη συνάρτηση μετασχηματισμού. Τα ΤΝΔ έχουν χρησιμοποιηθεί σε μεγάλο βαθμό από ερευνητές σε προβλήματα οικονομικής φύσης αλλά και σε αντικείμενα ακίνητης περιουσίας (Din 2001; Pagourtzi 2003; Worzala 1995; Lenk 1997; McGreal 1998).

5.3.2.2 Μέθοδος Ηδονικών Τιμών

Η προσέγγιση της ακίνητης περιουσίας με τη βοήθεια των ηδονικών τιμών, χρησιμοποιήθηκε ευρέως από πολλούς ερευνητές τις τελευταίες δεκαετίες. Οι απαραίτητες όμως προϋποθέσεις για την αποτελεσματικότητα των ηδονικών τιμών (όπως η επιλογή των αναλυτικών μορφών των συναρτήσεων, ο κατακερματισμός της αγοράς, η επιλογή των ανεξάρτητων μεταβλητών κ.λπ.) έχουν δεχθεί κριτική από πολλούς ερευνητές (Fan G. 2006). Οι περισσότερες εκτιμήσεις για την ακίνητη περιουσία, έχουν πραγματοποιηθεί είτε με ηδονικές τιμές είτε με μεθόδους πολλαπλής παλινδρόμησης. Αυτές οι μέθοδοι είναι ικανοποιητικές για άμεση εκτίμηση των σχέσεων των διαφόρων χαρακτηριστικών με την τιμή ακινήτου. Δεν είναι αποτελεσματικές όταν εκτιμούμε χαρακτηριστικά όπως: μη γραμμικότητα, χωρικές ιδιότητες και άλλου είδους εξαρτήσεις των παρατηρήσεων, ασυνέχειες και ασάφειες στις παρατηρήσεις. Έτσι η ηδονική μεθοδολογία είναι μια απλή και αποτελεσματική προσέγγιση για τη δημιουργία δεικτών τιμών ακινήτων, όπου στις περισσότερες περιπτώσεις η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο συσχετίζεται (παλινδρομείται) με δομικές και περιβαλλοντικές μεταβλητές

Η ηδονική μέθοδος τιμολόγησης που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του οικοσυστήματος ή των περιβαλλοντικών υπηρεσιών επηρεάζουν άμεσα τις τιμές της αγοράς. Πιο συχνά εφαρμόζεται στις διακυμάνσεις των τιμών των κατοικιών που αντανακλούν την αξία των τοπικών περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών.

Μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να υπολογίσει τον οικονομικό όφελος ή κόστος που συνδέεται με:

- την ποιότητα του περιβάλλοντος, συμπεριλαμβανομένης της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης των υδάτων, του θορύβου ή
- περιβαλλοντικές παροχές, όπως αισθητικές αντιλήψεις ή γειτνίαση με χώρους αναψυχής

Η βασική προϋπόθεση της ηδονιστικής μεθόδου τιμολόγησης είναι ότι η τιμή ενός αγαθού στην αγορά που σχετίζεται με τα χαρακτηριστικά του, ή τις υπηρεσίες που παρέχει

Η ηδονική μέθοδος τιμολόγησης είναι σχετικά απλή και αναμφισβήτητα εφαρμόσιμη , γιατί βασίζεται στις πραγματικές τιμές της αγοράς. Εάν τα δεδομένα είναι άμεσα διαθέσιμα, μπορεί να είναι σχετικά φθηνή για να εφαρμοστεί. Εάν τα δεδομένα πρέπει να συλλέγονται και να καταρτίζονται, το κόστος της αίτησης μπορεί να αυξηθεί σημαντικά. Ο σκοπός των μετρήσιμων περιβαλλοντικών ωφελειών, περιορίζεται σε ότι αφορά την κατοικία.

5.3.2.3 Μέθοδος Χωρικής Ανάλυσης

Στη διαδικασία εκτίμησης και έρευνας αγοράς ακινήτων, η «χωρική» αποτίμηση του ακινήτου συνήθως αναλύεται με ηδονικές μεθόδους που χρησιμοποιούν τεχνικές πολλαπλής παλινδρόμησης, σε μεγάλα σύνολα δεδομένων. Η μεθοδολογία αυτή χρησιμοποιείται κυρίως για την αγοραστική εκτίμηση των χαρακτηριστικών των αγαθών που έχουν χρησιμότητα στο καταναλωτή. Τα αγαθά που εξετάζονται εμπεριέχουν διάφορα χαρακτηριστικά και διαφοροποιούνται από τη συγκεκριμένη σύνθεση των χαρακτηριστικών που τα απαρτίζουν. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα χαρακτηριστικά αυτά δεν είναι εμφανώς εκτιμήσιμα, ώστε να μπορούν να εκτιμηθούν άμεσα. Σε τέτοιες περιπτώσεις τα υποδείγματα ηδονικών τιμών είναι σημαντικά στο καθορισμό της μεταβολής της τιμής του αγαθού (ακινήτου) σε συνδυασμό με τα άλλα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η μεθοδολογία των ηδονικών τιμών προσφέρει ένα πλαίσιο για εκτίμηση τιμών, όταν οι τιμές των χαρακτηριστικών που συνθέτουν το ακίνητο είναι γνωστές ή μπορούν να εκτιμηθούν. Η αγορά ακινήτου γίνεται με βάση τα χαρακτηριστικά του (μεγάλο οικόπεδο, διθέσιο γκαράζ, παλαιότητα, ξύλινα πατώματα κ.λ.π.). Κάθε ένα από αυτά έχει συνδεδεμένη μια βαρύτητα της σχετικής σπουδαιότητας, συγκριτικά με τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά, σχηματίζοντας έτσι ένα σύνολο δεικτών (διάνυσμα) χρησιμότητας και ελκυστικότητας. Η ύπαρξη σε αφθονία ενός από τα χαρακτηριστικά, δεν εξισορροπεί απαραίτητα την ανυπαρξία ενός άλλου. Είναι λοιπόν φανερό, ότι η ανάλυση της αγοράς των ακινήτων πρέπει να λάβει υπόψη της την ετερογενή φύση αυτών των χαρακτηριστικών. Το πλαίσιο που προσφέρει η μεθοδολογία ηδονικών τιμών βασίζεται στο γεγονός ότι η ετερογενής φύση ενός αγαθού μπορεί να περιγραφεί με ένα

σχετικά μικρό αριθμό χαρακτηριστικών. Σε μια πιο συνεκτική μορφή, για ένα ακίνητο: $Pr = f(x_1, x_2, \dots, x_j, y_1, y_2, \dots, y_k, z_1, z_2, \dots, z_m)$ όπου x είναι ένα διάνυσμα j δομικών χαρακτηριστικών, y ένα διάνυσμα k χαρακτηριστικών περιοχής και z ένα διάνυσμα m περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών. Η συνήθης χρήση των ηδονικών τιμών, στην αγορά ακινήτων, αφορά τις τιμές των χαρακτηριστικών τους, που δεν είναι άμεσα μετρήσιμες, όπως η ποιότητα της ατμόσφαιρας, θόρυβος, πρόσβαση σε μέσα μαζικής μεταφοράς και χαρακτηριστικά της περιοχής (Din A. 2001). Τις κοινωνικές επιδράσεις της «γειτονιάς» στην αγορά ακινήτων εξετάζουν ερευνητές (Ioannidis 2003). Έτσι η επίδραση της γειτονιάς στην οικονομική συμπεριφορά των ατόμων μπορεί να εμφανισθεί με διάφορους τρόπους. Ένας από τους τρόπους είναι και η ακίνητη περιουσία (επιδιορθώσεις, προσθήκες, μεταβολές, αγορά σε γειτονιά υψηλότερου οικονομικού επιπέδου, αγορά σε περιοχή με καλύτερα «χαρακτηριστικά», κ.λπ.).

5.3.2.4 Μέθοδος Ασαφούς Λογικής

Η θεωρία της Ασαφούς Λογικής (Fuzzy Logic) επικεντρώνεται στην αναπαράσταση της ασάφειας, της ανακρίβειας και της αβεβαιότητας για να επιτύχει ικανοποιητικές λύσεις. Η ασαφής λογική προσπαθεί να μιμηθεί την ικανότητα του ανθρώπινου μυαλού να μαθαίνει και να συνάγει ορθολογικές αποφάσεις σε ένα περιβάλλον αβεβαιότητας και ανακρίβειας, συνοψίζοντας τα δεδομένα και επικεντρώνοντας σε εκείνη την πληροφορία που καθορίζει την λήψη της απόφασης. Η ασάφεια είναι αποτέλεσμα της συμπεριφοράς σύνθετων συστημάτων (complex systems).

Η ασαφής λογική που στηρίζεται στην θεωρία των ασαφών συνόλων, αποτελεί ένα μέσο μεταφοράς της εμπειρικής γνώσης στα βασισμένα στη γνώση συστήματα. Η έννοια του ασαφούς συνόλου παρέχει ένα κατάλληλο τρόπο αντιμετώπισης των προβλημάτων, στα οποία η πηγή της ανακρίβειας προέρχεται από την απουσία αυστηρά καθορισμένων κριτηρίων κατηγοριοποίησης, παρά από την παρουσία τυχαίων μεταβλητών. Περισσότερα σχετικά με την Ασαφή Λογική θα αναφερθούν στην έβδομη ενότητα.

5.3.2.5 Μέθοδος του Κινούμενου Μέσου

Στην μέθοδο του Κινούμενου Μέσου δεν βρίσκουμε το μέσο όρο όλων των διαθέσιμων, αλλά λαμβάνουμε υπόψη μας μόνο τα στοιχεία των πιο πρόσφατων περιόδων στοιχείων.

5.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την ανάλυση που προηγήθηκε γίνεται κατανοητό ότι για την εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν πολλοί παράγοντες. Κάθε μέθοδος περιέχει αδυναμίες και για την επιλογή της κατάλληλης πρέπει ο εκτιμητής να έχει καλή γνώση της αγοράς και των ιδιοτεροτήτων που χαρακτηρίζουν το εκάστοτε ακίνητο.

Ένα ακόμη δε χαρακτηριστικό που διέπει το κάθε μορφής ακίνητο είναι η μοναδικότητά του, καθώς ακόμη και στην περίπτωση δύο ή περισσότερων πανομοιότυπων ακινήτων, η αξία τους διαφέρει καθώς δεν μπορούν να καταλαμβάνουν ταυτόχρονα τον ίδιο χώρο, π.χ. δύο οροφωδιαμερίσματα με κοινή κάτοψη έχουν διαφορετική αξία λόγω διαφοράς επιπέδου, κ.ο.κ. Η διαδικασία της εκτίμησης περιέχει σε μεγάλο βαθμό την υποκειμενική γνώμη του εκτιμητή, η οποία αντισταθμίζεται με την εμπειρία, την επιλογή των κατάλληλων κατά περίπτωση εργαλείων, τη γνώση του παλμού της αγοράς καθώς και την ικανότητα να εντοπίζει τις αναπτυξιακές δυναμικές οι οποίες θα προσδώσουν προστιθέμενη αξία τόσο στο ίδιο το ακίνητο όσο και στη ευρύτερη περιοχή.

6 ΕΚΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ: ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ ΓΕΡΜΑΝΙΑΣ

6.1 Εισαγωγή

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα είναι από τις σημαντικότερες επενδυτικές αποφάσεις κατά τη διάρκεια της ζωής πολλών ιδιωτών όσο και των νοικοκυριών. Αυτό ισχύει ιδίως για επενδύσεις σε ακίνητα, όπως η αγορά κατοικίας μίας οικογένειας. Η αβεβαιότητα σχετικά με τις μελλοντικές τιμές των κατοικιών είναι μεγάλη, άρα αυτό σημαίνει ότι είναι δύσκολο να εκτιμηθεί η μελλοντική αξία, μιας από τις πιο σημαντικές πηγές πλούτου για πολλούς οι οποίοι είναι ιδιοκτήτες κατοικιών.

Για την κατανόηση των επενδυτικών αποφάσεων των νοικοκυριών, είναι ουσιαστικής σημασίας η μέτρηση του κινδύνου στις τιμές των ακινήτων. Ένα βασικό πρόβλημα της μέτρησης πραγματικού κινδύνου τιμών των ακινήτων είναι η αξιολόγηση (αποτίμηση) των οικιστικών ακινήτων. Η παρούσα εργασία αναλύει εμπειρικά τις προσεγγίσεις αποτίμησης μιας οικογένειας σε ότι αφορά τις επενδύσεις σε οικιστικά ακίνητα, τη μέτρηση της αγοράς σε όλη την εξέλιξη της τιμής των κατοικιών και το βαθμό στον οποίο ο πραγματικός κίνδυνος των τιμών των ακινήτων επηρεάζει τις επενδύσεις ενός νοικοκυριού για τις αποφάσεις του σε ότι αφορά τα αστικά ακίνητα. Η οικονομετρική ανάλυση των διαφορετικών προσεγγίσεων αποτίμησης για τις μονοκατοικίες χρησιμοποιεί μια εκτεταμένη βάση δεδομένων για την ακίνητη περιουσία των συναλλαγών στο Βερολίνο της Γερμανίας. Επιπλέον, γίνεται μέτρηση των διακυμάνσεων των τιμών σε όλο το εύρος της αγοράς, καθώς και της οικονομετρικής ανάλυσης των ιδιωτικών επενδυτικών αποφάσεων ή των νοικοκυριών.

6.2 Ιδιαιτερότητες των επιχειρήσεων του real estate σε περιοχές με επενδύσεις.

Πολύ πιο σημαντική για τις οικονομίες του κόσμου από τις χρηματιστηριακές αγορές είναι τα εισοδήματα από μισθούς και ημερομίσθια και άλλες μη χρηματοοικονομικές πηγές διαβίωσης, όπως η οικονομική αξία των σπιτιών μας και διαμερισμάτων μας.

Αυτό είναι το μέρος όπου βρίσκεται το μεγαλύτερο ποσοστό του πλούτου μας.(Robert J. Shiller (2003 κατοικιών, σ.. 9).

Σε πολλές χώρες, τα οικιστικά ακίνητα είναι ένα μεγάλο τμήμα του συνολικού πλούτου των νοικοκυριών, το μοναδικό και παράλληλα πιο σημαντικό συστατικό του χαρτοφυλακίου για την πλειοψηφία των νοικοκυριών. Αλλά οικιστικά ακίνητα, όπως είναι οι μονοκατοικίες, οι μεζονέτες, τα διαμερίσματα των πολυκατοικιών, είναι επίσης μία αρκετά ιδιόμορφη κατηγορία επένδυσης. Η ετερογένεια των σπιτιών, η διάρκεια τους, η διπλή χρήση για κατανάλωση και για επενδυτικούς σκοπούς, και η πολύ μικρή δυνατότητα ρευστοποίησης τα διακρίνει από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Αυτά τα ειδικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων είναι πολύ σημαντικά για την αποτίμηση των ακινήτων, καθώς και για τις επενδυτικές αποφάσεις των νοικοκυριών. Η σημασία των οικιστικών ακινήτων, γίνεται πιο εμφανής όταν παρουσιάζονται στοιχεία από χρηματοοικονομικούς λογαριασμούς των νοικοκυριών. Eymann και Börsch-Supan (2002) αναφέρουν ότι οι ιδιωτικές κατοικίες κυριαρχούν στα οικιστικά χαρτοφυλάκια ιδιωτών στη Γερμανία, με μερίδιο περίπου 52% του συνολικού πλούτου στα τέλη της δεκαετίας του 1990. Για τις Ηνωμένες Πολιτείες, Bertaut και Starr-McCluer (2002) δείχνουν ότι συνολικά τα χαρτοφυλάκια των νοικοκυριών περιλαμβάνονται περίπου στο ένα τέταρτο των κατοικιών ακινήτων κατά την ίδια περίοδο. Η αξία της ακίνητης περιουσίας είναι ιδιαίτερα σημαντική για τα νοικοκυριά της μεσαίας τάξης και ιδιαίτερα τους ιδιοκτήτες κατοικιών. Σύμφωνα με το Tracy και Schneider (2001) οι κατοικίες των ακινήτων αντιπροσωπεύουν σχεδόν τα δύο τρίτα του πλούτου του μέσου νοικοκυριού στις Ηνωμένες Πολιτείες στα τέλη της δεκαετίας του 1990. Στη Γερμανία τα οικιστικά ακίνητα, συνέβαλαν περίπου στο 74% του συνολικού πλούτου της, της μεσαίας τάξης (Eymann και Börsch-Supan 2002). Τα στοιχεία αυτά δείχνουν εντυπωσιακά τη σημασία των οικιστικών ακινήτων ως επενδύσεις. Ο Shiller (1993a, 2003) υποστήριξε, ότι οι κίνδυνοι που συνδέονται με αυτού του είδους τις επενδύσεις, αποτελούν τους μεγαλύτερους οικονομικούς κινδύνους που αντιμετωπίζουν οι τόσο οι ιδιώτες, όσο και οι θεσμικοί επενδυτές.

Ενώ η μεταβλητότητα των τιμών στις αγορές των κατοικιών μπορεί να μην είναι μεγαλύτερη σε σχέση με πολλά άλλα περιουσιακά στοιχεία, οι διακυμάνσεις των τιμών

των κατοικιών, μπορεί να έχουν μεγάλο αντίκτυπο στην οικονομική ευημερία των νοικοκυριών, καθώς και στη διανομή του πλούτου. Η μείωση των τιμών των ακινήτων, για παράδειγμα, μπορεί να εξαντλήσει τις αποταμιεύσεις των νοικοκυριών που χρησιμοποίησαν τις οικονομίες τους, ως προκαταβολή για την αγορά κατοικίας. Η άνοδος των τιμών των ακινήτων, από την άλλη πλευρά, μπορεί να αποκλείσει αυτά τα νοικοκυριά από την αγορά. Επιπλέον, οι τιμές των ακινήτων είναι επίσης σημαντικές για τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που χορηγούν δάνεια σε ιδιώτες για την αγορά ακινήτων. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι τα περιουσιακά στοιχεία η αξία των οποίων συνδέεται με την ακίνητη περιουσία, όπως υποθήκες ή ενυπόθηκοι τίτλοι, αποτελούν σημαντική συνιστώσα του χαρτοφυλακίου πολλών τραπεζών.

Η γνώση της οικονομικής αξίας των οικιστικών ακινήτων είναι επομένως πολύ σημαντική για τις επενδυτικές αποφάσεις των νοικοκυριών, καθώς και για το δανεισμό αποφάσεων των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων. Η αποτίμηση των επιμέρους παραμέτρων και η μέτρηση του σχετικού κινδύνου των τιμών τους όμως, είναι ένα δύσκολο έργο. Σε αντίθεση με τις χρηματοπιστωτικές αγορές, οι αγορές κατοικίας είναι περιορισμένης ρευστότητας. Λόγω του σημαντικού κόστους συναλλαγής, η αγοροπωλησία κατοικιών, γίνεται σπανιότερα σε σχέση με τις μετοχές ή ομόλογα, των οποίων οι τιμές αναρτώνται στα χρηματιστήρια και παράλληλα κανείς δε μπορεί να επικαλεστεί την αγορά για να εκφράσει ένα πραγματικό στίγμα για την αξία του ακινήτου. Αλλά ακόμη και αν οι τιμές συναλλαγής παρακολουθούνται, η μοναδικότητα του κάθε ακινήτου το καθιστά δύσκολο να καταλάβουμε την αξία της αγοράς των μη διαπραγματεύσιμων ακινήτων. Οι επενδυτικές αποφάσεις των νοικοκυριών περιπλέκονται περαιτέρω από το γεγονός ότι οι κατοικίες παρέχουν στους ιδιοκτήτες τους με μία μεγάλη γκάμα καταναλωτικών υπηρεσιών. Η αγορά μιας κατοικίας οδηγείται από κίνητρα κατανάλωσης και επένδυσης. Επειδή η ανταλλαγή μετοχικής ιδιοκτησίας(equity) ή το μερικό ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν είναι κοινό γνώρισμα στην αγορά ακινήτων, τα χαρτοφυλάκια περιουσιακών στοιχείων των ιδιοκτητών των κατοικιών αναγκαστικά περιορίζονται λόγω ζήτησης τους για τις υπηρεσίες στέγασης. (Brueckner 1997).

Η έλλειψη ρευστότητας των οικιστικών ακινήτων, από την άλλη πλευρά, αποτρέπει τα νοικοκυριά από την επιθυμητή αλλαγή στέγασης τους λόγω φόβου για πιθανούς

οικονομικούς κλυδωνισμούς. Μία από τις σημαντικότερες αποφάσεις που καλείται να λάβει κάθε νοικοκυριό σε σχέση με την ακίνητη περιουσία που διαθέτει, είναι η απόφαση που πρέπει να πάρει, να αγοράσει ή να μισθώσει μια κατοικία. Κατά τη λήψη αυτής της απόφασης, τα νοικοκυριά πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους όχι μόνο την αβεβαιότητα σχετικά με τις τιμές των κατοικιών, αλλά και παράγοντες όπως τις προοπτικές για μελλοντικό εισόδημα, τις ανάγκες αλλαγής κατοικίας, και το υψηλό κόστος της ανατροπής αυτής της απόφασης. Εστιάζοντας στις επενδύσεις των ιδιωτικών νοικοκυριών σε κατοικίες, αυτή η διατριβή είναι αφιερωμένη σε δύο συνδεδεμένους στόχους: (i)στη στατιστική αποτίμηση της κατοικίας, καθώς και στη μέτρηση των τιμών των κατοικιών σε όλο το εύρος της αγοράς (ii) μελετά το μέγεθος, στο οποίο ο βαθμός κινδύνου της αγοράς ακινήτων και η επαγγελματική αβεβαιότητα επηρεάζουν την απόφαση των νοικοκυριών για το αν μισθώσουν ή προβούν στην αγορά μιας κατοικίας. Στο δεύτερο κεφάλαιο, θα ξεκινήσουμε από τη διερεύνηση της ορθότητας των δύο πιο κοινών προσεγγίσεων αποτίμησης για μονοκατοικίες στη Γερμανία, που είναι οι πωλήσεις μέσω προσέγγισης της σύγκρισης και μέσω προσέγγισης του κόστους. Οι τράπεζες και άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, χρειάζονται μια μακροπρόθεσμη πρόβλεψη των μελλοντικών τιμών των κατοικιών για τις αποφάσεις δανειοδότησης και για τους σκοπούς της διαχείρισης του κινδύνου. Ειδικότερα, οι αποτιμήσεις είναι συχνά απαραίτητες, κατά τη διάρκεια της αναδοχής ή της αναχρηματοδότησης των ενυπόθηκων δανείων, όπου οι αποτιμήσεις θα πρέπει να παρέχουν μια δίκαιη εκτίμηση της μελλοντικής αξίας της αγοράς του ακινήτου που θα χρησιμεύσει ως εγγύηση για το δάνειο. Επιπλέον, η επαναξιολόγηση του όσον αφορά τις αξίες εξασφάλισης για τα ανεξόφλητα δάνεια, είναι απαραίτητη για την αξία και για την ποσοτικοποίηση, όπου ως γνωστό είναι ο κίνδυνος του χαρτοφυλακίου χορηγήσεων της τράπεζας.

Χρησιμοποιούμε ένα μοναδικό σύνολο δεδομένων των συναλλαγών Μονοκατοικιών στο Βερολίνο, για να προβλέψουμε τις μεμονωμένες τιμές των κατοικιών οι οποίες παρατηρήθηκαν 1 έως 5 χρόνια από σήμερα. Οι τιμές του κόστους, που είναι το άθροισμα του κόστους κατασκευής και το κόστος του οικοπέδου, εκτιμώνται ως δεδομένες αξίες διαθέσιμες σε μας. Για την πρόβλεψη των μελλοντικών τιμών των κατοικιών θα πρέπει να γίνει προσαρμογή αυτών των τιμών κόστους με σκοπό την

απόσβεση και την αναμενόμενη μελλοντική αύξηση του κόστους αντικατάστασης. Στις πωλήσεις, οι τιμές σύγκρισης εκτιμώνται από μια ηδονική παλινδρόμηση (hedonic regression).

Σύμφωνα με αυτή την τεχνική, η αναμενόμενη τιμή της συναλλαγής μιας κατοικίας είναι συνάρτηση του συνολικού επιπέδου των τιμών και των χαρακτηριστικών της. Αυτές οι συγκριτικές τιμές των πωλήσεων, έχουν προσαρμοστεί ως προς την αναμενόμενη αύξηση του ύψους των μελλοντικών τιμών πάνω από τον προβλεπόμενο ορίζοντα. Τα εμπειρικά αποτελέσματα του πειράματος, είναι οι προβλέψεις που μας δείχνουν ότι οι συγκριτικές τιμές των πωλήσεων παρέχουν καλύτερη λύση για μακροπρόθεσμες προβλέψεις από το κόστος, αν η συνάρτηση της οικονομικής πώλησης (economic loss function) είναι συμμετρική. Ακόμα και τότε όμως οι τιμές κόστους παρέχουν πληροφορίες για καλύτερες αποτιμήσεις: Ένας σταθμισμένος μέσος όρος των δύο τιμών, με σύγκριση των πωλήσεων και των τιμών κόστους παράγει μικρότερες απώλειες, κατά μέσο όρο σε σχέση με μόνο κάθε μία από τις τιμές. Ωστόσο, υπάρχουν επιχειρήματα που στηρίζουν την άποψη πως τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αντιμετωπίζουν μία ασύμμετρη συνάρτηση στην οικονομική απώλεια. Στην αποτίμηση του δικαιώματος της πώλησης των προεπιλεγμένων, η αύξηση στην εκτιμώμενη τιμή της κατοικίας σε σχέση με την αξία των ενυπόθηκων δανείων έχει μικρότερη επίδραση στην αξία του δικαιώματος προαίρεσης από την αντίστοιχη μείωση. Ένας έλεγχος στην εμπειρική κατανομή των σφαλμάτων αποτίμησης, αποκαλύπτουν ότι οι τιμές του κόστους είναι πιο πιθανόν να υποτιμούν την αξία της αγοράς. Έτσι, θα μπορούσαν να παρέχουν καλύτερα μακροπρόθεσμες προβλέψεις, εάν η οικονομική συνάρτηση της οικονομικής απώλειας είναι ασύμμετρη. Ενώ τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ασχολούνται κατά κύριο λόγο με τη μακροπρόθεσμη πρόβλεψη των τιμών των κατοικιών, οι αγοραστές και οι πωλητές ασχολούνται με την τρέχουσα αγοραία αξία της (μελλοντικής) κατοικίας τους.

6.3 Η ακρίβεια των μακροπροθεσμών πραγματικών αποτιμήσεων των ακινήτων

6.3.1 Εισαγωγή

Οι εκτιμήσεις των ακινήτων είναι σημαντικές για τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, ιδίως για τις τράπεζες, για δύο τουλάχιστον λόγους. Πρώτον, επειδή κατά τη διάρκεια των αποτιμήσεων για την αναδοχή ή την αναχρηματοδότηση των ενυπόθηκων δανείων, όπου οι αποτιμήσεις θα πρέπει να παρέχουν μια εύλογη εκτίμηση της μελλοντικής αγοραίας αξίας του ακινήτου, η οποία θα χρησιμεύσει ως εγγύηση για το δάνειο.

Δεύτερον, επειδή οι αποτιμήσεις είναι απαραίτητες εάν το ίδρυμα ή η τράπεζα θέλουν μια ενημερωμένη εκτίμηση της για τις αξίες εξασφάλισης, εκτός εάν στηρίζονται σε δάνεια που κατέχουν στον ισολογισμό της. Τέτοιες μπορεί να είναι οι επαναξιολογήσεις που είναι αναγκαίες και απαιτούνται από τη Βασιλεία II, εφόσον προκύψουν νέα στοιχεία ή τα συναισθήματα των αγοραστών αλλάξουν τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Οι δύο πιο κοινές προσεγγίσεις για την αποτίμηση των μονοκατοικιών είναι η προσεγγιστική σύγκριση των πωλήσεων και η προσέγγιση του κόστους. Εστιάζοντας σε ένα βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, οι μελέτες των Dotzour (1990) και Schulz και Werwatz (2008), έχουν δείξει ότι οι τιμές των πωλήσεων είναι πιο ακριβείς συγκριτικά με το κόστος των αξιών, όταν χρησιμοποιούνται ως προβλέψεις των σημερινών τιμών των κατοικιών. Περαιτέρω, η τελευταία αυτή μελέτη διαπιστώνει ότι η σταθμισμένη μέση αξία των πωλήσεων και των τιμών σύγκρισης κόστους έχει την καλύτερη επίδοση.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παραπάνω, εστιάζουμε σε έναν μακροπρόθεσμο ορίζοντα και εξετάζουμε την ακρίβεια των αποτιμήσεων των μονοκατοικιών όταν χρησιμοποιούνται ως προβλέψεις των μελλοντικών τιμών των κατοικιών. Εδώ, το μέλλον θα μπορούσε να αναφέρεται στην ημερομηνία κατά την οποία ο οφειλέτης είναι πιο πιθανό να επιλέξει. Η μακροπρόθεσμη αποτίμηση, θα ήταν μια πρόβλεψη της τιμής για την ανάκτηση των εξασφαλίσεων σε περίπτωση αθέτησης των όρων. Άτυπα στοιχεία δείχνουν, ότι οι πιθανότητες αθέτησης των δανειακών συμβάσεων είναι υψηλότερες κατά τα πρώτα χρόνια ενός ενυπόθηκου στεγαστικού δανείου, έτσι ώστε ένας μακροπρόθεσμος ορίζοντας έως πέντε έτη να φαίνεται να είναι μια λογική

επιλογή.²⁰ Θα πρέπει να σημειωθεί, ότι είναι απαραίτητη η ύπαρξη των τραπεζών των στεγαστικών δανείων, σε αρκετές χώρες για τον υπολογισμό των λεγόμενων αξιών της στεγαστικής πίστης για τη διαδικασία της αναδοχής. Οι κανόνες για τον υπολογισμό των τιμών της στεγαστικής πίστης(ή του δανεισμού υποθήκης) είναι δεσμευτικές και καθορίζουν λεπτομερώς οι χρηματοοικονομικές εποπτικές αρχές της αγοράς. Αυτό ισχύει για τη Γερμανία. Σύμφωνα με τους γερμανικούς κανόνες, οι πωλήσεις και οι τιμές του κόστους αποτελούν τη βάση για τον υπολογισμό του ενιαίου οικογενειακού δανεισμού των αξιών της στεγαστικής πίστης (ή της υποθήκης) του σπιτιού, αλλά απαιτούνται περαιτέρω προσαρμογές και μειώσεις²¹.

Οι μειώσεις είναι λογικές, αν η οικονομική λειτουργία της απώλειας του λάθους αποτίμησης είναι ασύμμετρη. Στις μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις εξετάζουμε και τις τιμές της στεγαστικής πίστης. Ως εκ τούτου δεν είναι ταυτόσημες αλλά μας αφορούν(ή συνδέονται). Αξιολογώντας με ακρίβεια τις μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις, θα μας ήταν χρήσιμο για την κατανόηση της ακρίβειας των τιμών των ενυπόθηκων δανείων. Τα αποτελέσματα της εμπειρικής έρευνας δείχνουν ότι οι συγκριτικές τιμές πωλήσεων σε σχέση με τις τιμές κόστους της αξίας, παρέχουν καλύτερες μακροπρόθεσμες προβλέψεις αν η οικονομική λειτουργία της απώλειας είναι συμμετρική, αλλά είναι και ένας σταθμισμένος μέσος όρος της σύγκρισης των πωλήσεων και των τιμών κόστους με την καλύτερη επίδοση. Αν η οικονομική λειτουργία της απώλειας είναι ασύμμετρη, τότε η πυκνότητα του πυρήνα εκτιμήσεων των κατανομών του λάθους της αποτίμησης και η αποκάλυψη του κόστους αξιών θα μπορούσαν να παρέχουν καλύτερες μακροπρόθεσμες προβλέψεις. Εν ολίγοις, το κεφάλαιο αυτό, αποδεικνύει ότι είναι δυνατό και χρήσιμο για την αξιολόγηση των μακροπρόθεσμων επιδόσεων των διαφόρων τεχνικών αποτίμησης εμπειρικά. Οι μελλοντικές εργασίες, θα πρέπει να βοηθούν στην καλύτερη κατανόηση της οικονομικής λειτουργίας της απώλειας.

²⁰ Τα διαθέσιμα στοιχεία για αθετήσεις δανείων από τις ΗΠΑ δείχνουν ότι τα ποσοστά αθέτησης θα αυξηθούν ουσιαστικά μετά από περίπου 3 χρόνια υποθήκης καταγωγής και παρακμής και πάλι μετά από 6 – 9 χρόνια (Deng et al. 2000). Δυστυχώς δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία για τη Γερμανία.

²¹ Οι γερμανικοί κανόνες έχουν κωδικοποιηθεί από τη νομοθεσία του Beleihungswertermittlungs verordnung (BelWertV). Στην περίπτωση της αποτίμησης όσο πλησιάζει η εκτίμηση της αξίας της αγοράς χρειάζεται να αφαιρεθεί κατά 10% προκειμένου να αντλήσουν τις τιμές της στεγαστικής πίστης (§ 16 (2) και § 19 (1) BelWertV).

Επιπλέον, μία συζήτηση για την ακρίβεια των διαφορετικών προσεγγίσεων αποτίμησης στο πλαίσιο του χαρτοφυλακίου φαίνεται να αξίζει τον κόπο (Shiller και Weiss 1999).

Θα διερευνήσουμε, την ακρίβεια των μακροπρόθεσμων εκτιμήσεων σε μονοκατοικία με δεδομένα από το Βερολίνο. Το σύνολο των δεδομένων, μας επιτρέπει τον υπολογισμό των πωλήσεων σε σύγκριση με το σύνολο των δεδομένων μας επιτρέπει τον υπολογισμό των πωλήσεων σε σύγκριση με τις τιμές κόστους σε μια συγκεκριμένη περίοδο.

Αυτές οι εκτιμήσεις, υπολογίζονται με αποτιμήσεις για διαφορετικούς ορίζοντες σε πρόβλεψη και στη συνέχεια σε σύγκριση με την πραγματική συναλλαγή των τιμών. Πιο συγκεκριμένα, υπολογίζουμε τις αποτιμήσεις για κάθε συναλλαγή αναδρομικώς, μέχρι πέντε έτη, λαμβάνοντας υπόψη μόνο τις πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες εκείνη την εποχή. Αυτές οι εκτιμήσεις προσαρμόζονται για τα αναμενόμενα μελλοντικά επίπεδα των τιμών των κατοικιών και το κόστος αντικατάστασης, αντίστοιχα, καθώς επίσης και για την απόσβεση όταν είναι απαραίτητο. Επιπλέον, εκτός από την άμεση σύγκριση των πωλήσεων και τη σύγκριση για τις αξίες του κόστους, υπολογίζουμε επίσης, εξίσου το σταθμισμένο συνδυασμό και των δύο. Στην πράξη, οι εκτιμητές υπολογίζουν συχνά, όπως σταθμισμένους συνδυασμούς, αν δύο ή περισσότερες εκτιμήσεις του ίδιου ακινήτου είναι διαθέσιμες.

6.4 Συγκριτική Προσέγγιση των Πωλήσεων

Η προσέγγιση της σύγκρισης των πωλήσεων χρησιμοποιεί τις τιμές της συναλλαγής των συγκρίσιμων σπιτιών για να εκτιμηθεί η αξία του αντικειμένου: κατοικία. Αρκετές προσαρμογές μπορεί να είναι αναγκαίες, όταν η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται, είτε γιατί οι πρόσφατες υποχρεωτικές δεν είναι απολύτως συγκρίσιμες με το αντικείμενο ή το σπίτι, επειδή οι τιμές των κατοικιών στο σύνολό τους έχουν αλλάξει. Σε αυτή τη μελέτη χρησιμοποιούμε τη μέθοδο ηδονικής παλινδρόμησης και τεχνικές για τον υπολογισμό των πωλήσεων σε τιμές σύγκρισης. Σύμφωνα με αυτή την τεχνική, η παρατηρούμενη τιμή της συναλλαγής μίας κατοικίας είναι μια συνάρτηση της συνολικής τιμής του επιπέδου του οίκου χαρακτηριστικά και ένα ανεξήγητο μέρος, θεωρείται δε ότι είναι

τυχαίο. Σε αυτή τη μελέτη, χρησιμοποιούμε τη μέθοδο της ηδονικής παλινδρόμησης για να προβλέψει τις συγκριτικές πωλήσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις πληροφορίες που είναι διαθέσιμες κατά το χρόνο της αποτίμησης. Ειδικότερα, ασχολούμαστε με το ιδανικότερο μοντέλο παλινδρόμησης που περιγράφεται από τον ακόλουθο τύπο

- $$p_t = \beta_{0t} + \sum_{c=1}^C \{ \beta_{c1} T_c(x_{ct}) + \beta_{c2} T_c(x_{ct})^2 \} + \sum_{d=1}^D \gamma_d x_{dt} + \varepsilon_t . \quad (6.1)$$
- 1.
 2. Η εξαρτημένη μεταβλητή p_t είναι η τιμή συναλλαγής αγοράς ενός ακινήτου για περίοδο t .
 3. Η συνεχής μεταβλητή β_{0t} ενσωματώνει το γενικό επίπεδο των τιμών στην περίοδο t .
 4. $T_c(\cdot)$ είναι μια Box-Cox συνάρτηση μετατροπής για το c_{th} συνεχές χαρακτηριστικό που πρώτος εισήγαγε ο Bunke et al. (1999).
 5. Παραδείγματα τέτοιων συνεχών χαρακτηριστικών x_c είναι το μέγεθος της χρηματικής αξίας του ακινήτου, το μέγεθος της επιφάνειας, και η παλαιότητα. β_{c1} και β_{c2} είναι οι εμπειρεχόμενες τιμές (βαρύτητες) για τα αντίστοιχα—πιθανά μετασχηματισμένα—χαρακτηριστικά.
 6. X_d είναι ένας δείκτης για τα d_{th} διακριτά χαρακτηριστικά, τα οποία θα μπορούσε π.χ. να είναι ένας δείκτης θέσης του ακινήτου ή κάτι που αφορά μέρος του ακινήτου (κελάρι, δεύτερο ή τρίτο υπόγειο κ.λπ.).
 7. Η γ_d είναι η εμπειρεχόμενη τιμή κάθε διακριτού χαρακτηριστικού
 8. Το σφάλμα ε_t έχει μηδενικό μέσο και διακύμανση σ_ε^2 (κατανομή Poisson²²).

²² Η **κατανομή Poisson** είναι μια διακριτή [συνάρτηση κατανομής τυχαίας μεταβλητής](#) που περιγράφει τον αριθμό εμφανίσεων ενός γεγονότος σε ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Έχει πάρει το όνομά της από τον Γάλλο μαθηματικό, γεωμέτρη και φυσικό [Συμεών Πουασόν](#) (Siméon Denis Poisson, 1781–1840). Η κατανομή Poisson έχει την παράμετρο λ που δηλώνει τη [μέση τιμή](#) αριθμού εμφανίσεων ενός γεγονότος, οι οποίες είναι ανεξάρτητες της τελευταίας χρονικής στιγμής εμφάνισης του γεγονότος.

Για να εφαρμόσουμε την προηγούμενη συνάρτηση (6.1) σε δεδομένα, απαιτείται η επιλογή ενός συγκεκριμένου μετασχηματισμού $T_c(\cdot)$ για καθένα από τα συνεχή χαρακτηριστικά. Καταρχήν, αυτός ο μετασχηματισμός μπορεί να εξαρτάται από την χρονική περίοδο του δείγματος που χρησιμοποιείται για να εφαρμοσθεί το μοντέλο. Για να απλοποιηθεί η ανάλυσή μας, επιλέγουμε τους μετασχηματισμούς που βασίζονται στο σύνολο του δείγματος.

Πίνακας 6. 1. Η χρονική δομή της πρόβλεψης..

	Χρονική Περίοδος (t)	Χρονικός Ορίζοντας πρόβλεψης				
	h = 1	h =	h =	h =	h =	
	1995Q	-	-	-	-	2000
	1995Q	-	-	-	-	2000
	1995Q	-	-	-	-	2000
	1995Q	-	-	-	-	2000
	1996Q	-	-	-	2000	2001
	1996Q	-	-	-	2000	2001
	1996Q	-	-	-	2000	2001
	1996Q	-	-	-	2000	2001
	1997Q	-	-	2000	2001	2002
	1997Q	-	-	2000	2001	2002
	1997Q	-	-	2000	2001	2002
	1997Q	-	-	2000	2001	2002
	1998Q	-	2000	2001	2002	2003
	1998Q	-	2000	2001	2002	2003
	1998Q	-	2000	2001	2002	2003
	1998Q	-	2000	2001	2002	2003
	1999Q	2000Q1	2001	2002	2003	2004
	1999Q	2000Q2	2001	2002	2003	2004
	.	.	.	.	.	.
	2006Q	2007Q1	-	-	-	-
	2006Q	2007Q2	-	-	-	-

Σημειώσεις: Στον πίνακα απεικονίζεται η πρόβλεψη στη χρονική δομή του πειράματος. Τα δεδομένα πριν από 1995Q1 χρησιμοποιούνται μόνο για τον υπολογισμό των τιμών των κατοικιών όσον αφορά την ποιότητα κατασκευής τους και των δεικτών των τιμών γης.

Όπως συμβαίνει, σε ένα υποπροϊόν της ηδονικής παλινδρόμησης μας, παίρνουμε τους σταθερούς δείκτες τιμών της ποιότητας των κατοικιών (όπως κοινωνική δομή της περιοχής, γειτνίαση με πάρκο, προσανατολισμός κ.λπ.) τους οποίους θα

χρησιμοποιήσουμε αργότερα για την πρόβλεψη των αναμενόμενων τιμών των κατοικιών σε μελλοντικό επίπεδο. Ξεκινάμε, μια παλινδρόμηση με τη χρήση των δεδομένων για την περίοδο 1980Q1-1991Q1, για να εκτιμηθούν τα επίπεδα των τιμών β_{ot} . Η δεύτερη παλινδρόμηση, καλύπτει την περίοδο 1991Q2-1995Q2 και χρησιμοποιείται για να κάνει εκτιμήσεις που βασίζονται σε πληροφορίες μέχρι 1995Q2. Οι εκτιμώμενοι συντελεστές της τιμής των επιπέδων, χρησιμοποιούνται για την κατασκευή της σειράς του δείκτη τιμών από 1980Q1-1995Q2, οι οποίοι χρησιμοποιούνται για να προβλέψουν τη μελλοντική τάση στο επίπεδο των τιμών. Η διαδικασία συνεχίζεται, με την μετατόπιση του δείγματος κατά το ένα τέταρτο και την τοποθέτηση μιας νέας παλινδρόμησης. Η τελευταία παλινδρόμηση είναι για την περίοδο 2002Q2-2006Q2 και χωράει 31 παλινδρομήσεις στο σύνολο.

- a. Η χρονική δομή της πρόβλεψης του πειράματος μας φαίνεται στον πίνακα 6.1
- b. Η ατομική μακροπρόθεσμη αξία, στη σύγκριση των πωλήσεων ενός σπιτιού συναλλαγής $t + h$ υπολογίζεται σε δύο βήματα.

Στο πρώτο βήμα, χρησιμοποιούμε μια ηδονική παλινδρόμηση εφοδιασμένη με τα δεδομένα μέχρι το τρίμηνο t για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου για τη συγκεκριμένη περίοδο. Επειδή η εξαρτημένη μεταβλητή, στην ηδονική μας παλινδρόμηση μετριέται σε $\log$ η εκ νέου μετατροπή της υπολογιζόμενης αξίας είναι απαραίτητη. Η εκ νέου μετατροπή, επίσης, διορθώνει οποιαδήποτε πιθανή προκατάληψη από τη χρήση Theil²³ ως παράγοντας για μια «βέλτιστη γραμμική διόρθωση» (1966, σελ. 34).

Στο δεύτερο βήμα, προσαρμόζουμε την υπολογισμένη αξία των πωλήσεων της περιόδου t για το αναμενόμενο μελλοντικό επίπεδο των τιμών για το χρονικό ορίζοντα των προβλέψεων.

Όπως προαναφέρθηκε, η ηδονική τεχνική της παλινδρόμησης, είναι μόνο ένας από τους πολλούς δυνατούς τρόπους εφαρμογής της προσέγγισης στη σύγκριση των πωλήσεων. Ένα μεγάλο πλεονέκτημα της θέσης της τεχνικής της παλινδρόμησης είναι ότι αντιμετωπίζει με μεγάλη ευκολία τα σύνολα των δεδομένων και είναι κατάλληλη

²³ Ο δείκτης Theil είναι ένα στατιστικό στοιχείο που χρησιμοποιείται για τη μέτρηση της οικονομικής ανισότητας.

για μεγάλο όγκο δεδομένων εκτιμήσεων (αυτοματοποιημένη αποτίμηση). Όταν η παλινδρόμηση που έχει τοποθετηθεί, για την αξία μίας κατοικίας- στην αναμενόμενη τιμή της - υπολογίζεται άμεσα. Το μειονέκτημα της ηδονικής τεχνικής παλινδρόμησης είναι ότι δεν μπορεί να λάβει υπόψη τις πληροφορίες που δεν καταγράφονται συστηματικά στα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για να ταιριάζουν στο μοντέλο. Οι πληροφορίες που λείπουν συχνά, σε ότι αφορά τη αξία του ακινήτου, είναι δύσκολο να μετρηθούν επακριβώς. Τέτοια παραδείγματα είναι ποιοτικής μορφής, όπως το στυλ της διακόσμησης, ή η κοινωνική διαστρωμάτωση της γειτονιάς. Τα αποτελέσματα που παρουσιάζονται παρακάτω σχετικά με την απόδοση των αξιών σε σύγκριση με τις πωλήσεις θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως συντηρητικά, διότι η απόδοση θα μπορούσε να είναι καλύτερη αν οι ποιοτικοί παράγοντες ληφθούν υπόψη.

6.5 Προσέγγιση Κόστους

Η προσέγγιση του κόστους χρησιμοποιεί, το κόστος αντικατάστασης της κατοικίας σαν εκτίμηση του αθροίσματος του κόστους κατασκευής κτιρίων και του κόστους του οικοπέδου. Σε περίπτωση, παλαιάς κατασκευής το κόστος κατασκευής για την απόσβεση θα είναι προσαρμοσμένο σύμφωνα με την παλαιότητα. Έτσι, η τιμή C (κόστος) για ένα κτίριο δίνεται από τον τύπο:

$$1. C = \{1 - \delta(a)\}B(N) + L, \quad (6.2)$$

όπου L είναι το κόστος της γης, B (N) είναι το κόστος κατασκευής ενός νέου κτιρίου, και $\delta(a)$ είναι η απόσβεση λόγω ηλικίας α. Προφανώς, $\delta(0) = 0$ και $\delta(a)$ προσεγγίζει το 1 όταν η ηλικία του α γίνεται μεγάλη. Τόσο το κόστος κατασκευής όσο και το κόστος γης υπολογίζονται βάσει των δεδομένων μας για την περίοδο συναλλαγής $t + h$.

Έχουμε υπολογίσει τις τιμές του κόστους σε δύο στάδια:

- I. Πρώτον, έχουμε αντικαταστήσει το κόστος του οικοπέδου της κατοικίας, στην περίοδο αποτίμησης t με τη χρήση του δείκτη κόστους γης. Ο δείκτης κόστους του οικοπέδου, υπολογίζεται από τις τεχνητές μεταβλητές της ηδονικής

παλινδρόμησης του κόστους σε όλο το δείγμα της περιόδου²⁴. Το κόστος της γης κατά την περίοδο t , στη συνέχεια προσαρμόζεται σύμφωνα με την αναμενόμενη μελλοντική αύξηση του κόστους της γης πάνω από το χρονικό ορίζοντα των προβλέψεων h , χρησιμοποιώντας ένα μοντέλο χρονοσειρών που έχει προσαρμοσθεί στο δείκτη του κόστους του οικοπέδου το οποίο υπολογίζεται με τα δεδομένα που έχουν συγκεντρωθεί μέχρι την χρονική περίοδο t .

- II. Στο δεύτερο βήμα, το παρατηρούμενο κόστος κατασκευής κατά την περίοδο $t + h$ μειώνεται στο κόστος κατασκευής της περιόδου αποτίμησης t . Το κόστος κατασκευής, στη συνέχεια προσαρμόζεται για την αναμενόμενη μελλοντική ανάπτυξη για προβλέψεις του χρονικού ορίζοντα χρησιμοποιώντας ένα μοντέλο χρονοσειρών που έχει προσαρμοσθεί στο δείκτη κόστους του κτιρίου έως και την περίοδο t . Το κόστος κατασκευής για το θέμα του σπιτιού τελικά προσαρμόζεται για τις αποσβέσεις κατά την περίοδο $t + h$. Εδώ, έχουμε χρησιμοποιήσει την ακόλουθη συνάρτηση απόσβεσης

$$\delta(a) = 1 - \left(1 - \frac{a}{l}\right)^{0.65} \quad \text{with} \quad l = \begin{cases} 98 & \text{if } a \leq 66 \\ 98 + (a - 66) & \text{if } a > 66 \end{cases}, \quad (6.3)$$

όπου l είναι η διάρκεια ζωής του νέου κτιρίου και a είναι η ηλικία του κτηρίου. Μια απλούστερη εκδοχή αυτής της λειτουργίας για πρώτη φορά βλέπουμε από Cannaday και Sunderman (1986). Παρατηρούμε ότι για $a \leq 66$ η απόσβεση επιταχύνεται με την ηλικία. Όταν ένα κτίριο έχει συμπληρώσει την ηλικία των 66 ετών, η απαξίωση επιβραδύνεται, αντανακλώντας την ανώτερη ποιότητα των μακροβιότερων κτιρίων.

Το κόστος κατασκευής αφού έχει προσαρμοσθεί σύμφωνα με τις αποσβέσεις καθώς και το κόστος του οικοπέδου, προστίθενται μαζί για να σχηματίσουν το

²⁴ Επεξηγηματικές μεταβλητές που περιλαμβάνονται στη μέθοδο της ηδονικής παλινδρόμησης είναι το κόστος του οικοπέδου, γειτνίαση με λίμνη, θάλασσα, ποταμό κ.λπ., και τεχνητές μεταβλητές θέσης. Η συνεχής μεταβλητή $\tilde{\mu}$ του μεγέθους του οικοπέδου, μετατρέπεται σύμφωνα με τη Box-Cox συνάρτηση μετασχηματισμού του τύπου που εφαρμόζεται στην εξίσωση (2,1).

κόστος αντικατάστασης, δηλαδή, την αξία κόστους C (2.2). Εάν μια αποτίμηση έχει πραγματοποιηθεί για το βραχυπρόθεσμο διάστημα, θα ήταν ίσως σκόπιμο να προσαρμοστούν περαιτέρω η τιμή C , για τις τρέχουσες αποκλίσεις των τιμών από το κόστος. Μια τέτοια προσαρμογή δεν είναι απαραίτητη για τον μακροπρόθεσμο όρο αποτίμησης, αν οι τιμές και το κόστος αντικατάστασης επαναπροσδιορίζονται γρήγορα με την πάροδο του χρόνου, όπως είναι η περίπτωση για τον έλεγχο της αγοράς (Schulz και Werwatz 2008) ²⁵.

6.6 Δεδομένα

Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στη μελέτη αποτελούνται από συναλλαγές των μονοκατοικιών του Βερολίνου μεταξύ 1980Q1 και 2007Q2. Τα στοιχεία παρέχονται από την επιτροπή επιθεώρησης του Βερολίνου και αφορά την τοπική ακίνητη περιουσία (Gutachterausschuss für Grundstückswerte, GAA), από βάση δεδομένων των συναλλαγών (Automatisierte Kaufpreissammlung, AKS). Σύμφωνα με τον γερμανικό νόμο οι επιθεωρητές της επιτροπής έχουν δικαίωμα να ζητούν και να συλλέγουν πληροφορίες όλων των συναλλαγών των ακινήτων που αφορούν το αντίστοιχο κρατίδιο.

Ειδικότερα, οι συμβολαιογράφοι είναι υποχρεωμένοι να στείλουν ένα αντίγραφο της πράξης στον περιφερειακό επιθεωρητή της επιτροπής. Οι προμήθειες μπορούν να συλλέγουν επιπλέον πληροφορίες και να παρέχουν πληροφορίες για την τοπική αγορά των ακινήτων (BauGB § 192 έως 199) του Βερολίνου.

Ο επιθεωρητής της Επιτροπής, για παράδειγμα, συλλέγει τις πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με την οικοδόμηση, το κόστος για την παροχή των συντελεστών προσαρμογής για το κόστος προσέγγισης. Η πρώτη σειρά δεδομένων μας καλύπτει όλες τις πληροφορίες σχετικά με κτηματομεσιτικές συναλλαγές στο Βερολίνο. Οι συναλλαγές πριν από το 1990 είναι αποκλειστικά και μόνο από το Δυτικό Βερολίνο. Μετά, τον καθαρισμό των δεδομένων μας χάνουμε περίπου 2% των παρατηρήσεων. Όλες οι παρατηρήσεις διαθέτουν πληροφορίες για τις τιμές, την εκτίμηση του κόστους της γης, και πολλά διαφορετικά χαρακτηριστικά του σπιτιού. Μεταξύ αυτών είναι η ηλικία του

²⁵ Χρησιμοποιώντας το ίδιο σύνολο δεδομένων, οι Schulz και Werwatz (2008) δείχνουν ότι η χρονοσειρά του λόγου της τιμής της κατοικίας προς το κόστος αντικατάστασης, δηλαδή το Q του Tobin, είναι σταθερά. Επιπλέον, δείχνουν ότι η αγορά του Βερολίνου επανέρχεται σε ισορροπία σε περίπου δύο χρόνια, μετά από σοκ που θα υποστεί η ζήτηση ή η προσφορά.

κτιρίου, το δάπεδο και το μέγεθος του οικοπέδου. Μεταξύ 2000Q1 και 2007Q2, έχουμε 9088 παρατηρήσεις, με τουλάχιστον 135, το πολύ 628, και κατά μέσο όρο 303 συναλλαγές ανά τρίμηνο.²⁶

Ο πίνακας 6.3 περιέχει συνοπτικά στατιστικά στοιχεία για τα κύρια χαρακτηριστικά των σπιτιών. Προφανώς, όλα τα χαρακτηριστικά θα χρησιμοποιηθούν για να υπολογίσουν την αξία των πωλήσεων συγκριτικά και ειδικά την ηδονική παλινδρόμηση της μεταβλητής. Τα δεδομένα σχετικά με την προσέγγιση κόστους είναι το κόστος του κτιρίου και το κόστος της γης. Το αρχικό κόστος κατασκευής του κτιρίου στο σύνολο των δεδομένων μας υπολογίζεται από τους επιθεωρητές της GAA, με βάση τις πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν και δημοσιεύτηκαν από τη γερμανική κυβέρνηση (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1997, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen 2000). Οι πληροφορίες που δημοσιεύονται δίνουν το μέσο κόστος για την κατασκευή πολλών διαφορετικών προδιαγραφών των κατοικιών στη Γερμανία. Το κόστος της γης στο σύνολο των δεδομένων μας είναι η αξία της γης, εάν ο χώρος του ακινήτου ήταν σε υποανάπτυκτη περιοχή.

Πίνακας 6.2: Συνοπτικά στατιστικά στοιχεία για συναλλαγές μονοκατοικιών στο Βερολίνο μεταξύ 2000Q1 και 2007Q2.

Πίνακας Α: Συνεχή χαρακτηριστικά, τιμή πώλησης και κόστος κατασκευής				
	Μέσο	Διάμεσ	Τυπ.	Μονάδες
Μέγεθος Οικοπέδου	566.8	514.0	308.3	Sqm
Επιφάνεια Δαπέδου	147.7	137.0	53.3	Sqm
Μικτός Ογκος	657.2	599.0	253.1	Cm
Μικτή Επιφάνεια	247.4	232.0	90.0	Sqm
Ετος Κατασκευής	1961	1962	29.0	Year
Τιμή Πώλησης	228.7	198.5	14.0	(000)
Κόστος κατασκευής	185.8	173.4	82.4	(000)
Κόστος Οικοπέδου	120.7	91.1	117.2	(000)

Πίνακας Β: Είδος Κατοικίας

²⁶ Οι παρατηρήσεις μεταξύ 1980Q1 και 1999Q4 χρησιμοποιούνται κυρίως για την εκτίμηση της σταθερής ποιότητας των τιμών των κατοικιών και των δεικτών του κόστους της γης. Παρατηρήσεις μεταξύ 1995Q1 και 1999Q4 χρησιμοποιούνται για την πρόβλεψη των συγκριτικών τιμών πωλήσεων κατά την περίοδο αποτίμησης

Πανταχόθεν 52.7%	Ελεύθερο	Μεσοτοιχία 22.2%
Τέλος 16.9%	σειράς	Μεσαίο 15.8%

Πίνακας Γ: Τοποθεσία

Απλή	32.1%	Μετρια	46.5%
Καλή	18.9%	Εξαιρετική	2.0%
Εφαπτόμενο Λίμνης	0.9%		

Πίνακας Δ: Αριθμός Ορόφων και Σοφίτα

Ένας	54.3%	Δύο	43.6%
Τρεις	2.1%	Σοφίτα	55.0%

Πίνακας Ε: Κελλάρι

Πλήρες	77.4%	Μερικώς	11.6%
Οχι	10.9%		

Σημειώσεις: 9088 παρατηρήσεις. Μικτή βάση είναι το άθροισμα όλων των βάσεων σε όλες τις περιοχές ,ορόφους, συνολικός όγκος είναι ο αντίστοιχος όγκος. 4017 ακίνητα έχουν πληροφορίες σχετικά με το συνολικό όγκο και 9063 για την μικτή βάση. Όλες οι τιμές σε ευρώ στον πίνακα είναι το πραγματικό (2000) τίμημα σε ευρώ, αποπληθωρισμένο με τον δείκτη αποπληθωρισμού του Βερολίνου. Το κόστος του κτηρίου είναι το κόστος της κατασκευής ενός νέου κτηρίου. Η Σοφίτα στον Πίνακα Δ σημαίνει ότι η σοφίτα έχει αναβαθμιστεί για κατοικία.

6.7 ΕΜΠΕΙΡΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

6.7.1 Χαρακτηρισμός των δεδομένων της αγοράς

Το σχήμα 7.4 δείχνει την τάση των τιμών των κατοικιών, το κόστος της γης, και το κόστος κατασκευής για σταθερή ποιότητα μονοκατοικιών στο Βερολίνο κατά τη διάρκεια της περιόδου 1980Q1 μέχρι το 2007Q2. Οι τιμές του δείκτη υπολογίζονται ως

$$100 \exp\{\hat{\beta}_{0t} - 0.5\hat{\sigma}_t^2\}, \quad (6.4)$$

όπου β_{0t} είναι ο εκτιμώμενος συντελεστής για την τιμή των κατοικιών και του επιπέδου κόστους της γης αντίστοιχα, στη χρονική περίοδο t και σ_t είναι η αντίστοιχη κατ'εκτίμηση ετεροσκεδαστικότητα της διακύμανσης. Ο τριμηνιαίος δείκτης κόστους κατασκευής παρέχεται από τη Στατιστική Υπηρεσία του Βερολίνου. Αυτό μετρά τη μεταβολή του κόστους κατασκευής μίας μονοκατοικίας.

Η κίνηση των τιμών των υφιστάμενων κατοικιών με την κατασκευή κόστους στα νέα σπίτια είναι στενά συνδεδεμένες. Αυτό συμβαδίζει με την οικονομική λογική, διότι αν οι τιμές των κατοικιών είναι μεγαλύτερες του κόστους αντικατάστασης, δηλαδή του αθροίσματος της αξίας της γης και του κόστους ανέγερσης της κατασκευής, τότε είναι κερδοφόρα η κατασκευή νέων κατοικιών. Η επιπλέον προσφορά θα αυξήσει το απόθεμα κατοικιών και δεδομένης της αμετάβλητης ζήτησης για κατοικίες θα μειώσει το ρυθμό ανόδου των τιμών. Οι κατασκευαστές θα προσφέρουν νέες κατοικίες μέχρι οι τιμές των υφιστάμενων κατοικιών να ευθυγραμμιστούν εκ νέου με το κόστος αντικατάστασης, χωρίς επιπλέον κέρδη. Σε περίπτωση που οι τιμές του σπιτιού πέσουν κάτω από το κόστος αντικατάστασης, οι κατασκευαστές δε θα κατασκευάζουν νέες κατοικίες με αποτέλεσμα το απόθεμα τους να συρρικνωθεί μέχρι να επιτευχθεί και πάλι η ισορροπία.

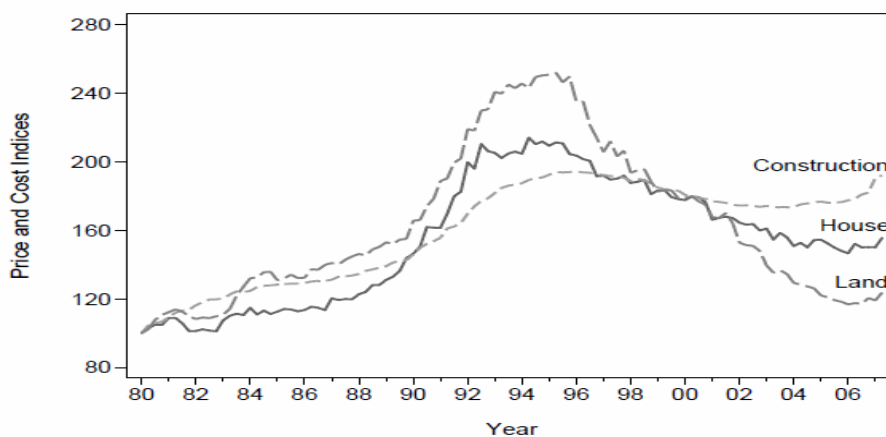
Αυτή η λογική μας οδηγεί στη χρήση της “προσέγγισης του κόστους” για την πρόβλεψη μακροπρόθεσμων αξιών της κατοικίας, γιατί ακόμη και αν οι τιμές και το κόστος αντικατάστασης αποκλίνουν κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, θα πλησιάσουν περισσότερο στο εγγύς μέλλον. Το “κόστος αντικατάστασης” είναι ο καλύτερος δείκτης για την πρόβλεψη των μελλοντικών τιμών των κατοικιών, ακόμη και αν η “σύγκριση των τιμών των πωλήσεων” έχει χρησιμοποιηθεί προσεγγιστικά σε προηγούμενες μελέτες που έχουν καλύτερες επιδόσεις σε σχέση με σε βραχυπρόθεσμες εκτιμήσεις.

6.7.2 ARMA²⁷ (Autoregressive moving average model)

Ι) Υποδείγματα για την τιμή και το κόστος των τάσεων

Για το πείραμα πρόβλεψης, και οι τρεις σειρές (τιμές κατασκευής, τιμές κατοικιών και τιμές γης) αντιμετωπίζονται ως χρονοσειρές εξισώσεων διαφορών και τα μοντέλα ARMA προσαρμόζονται στους ρυθμούς ανάπτυξης.

Ο Πίνακας 6.4 παρουσιάζει τις προδιαγραφές ARMA για τις τρεις σειρές, τη μεταβλητότητα των ρυθμών ανάπτυξης σε όλο το δείγμα και την παλινδρόμηση που ταιριάζει. Στην περίπτωση της εκτίμησης δύο σειρών σταθερής ποιότητας παίρνουμε το αρχείο καταγραφής δεικτών, από τις ηδονικές παλινδρομήσεις (αντί της εκ νέου μετατροπής των ευρετηρίων και πάλι). Η σταθερά της παλινδρόμησης c_t των προδιαγραφών στον πίνακα 6.4 επιτρέπει τη μετατόπιση του αντίστοιχου ρυθμού ανάπτυξης μετά την εισαγωγή του στην Ενιαία ευρωπαϊκή αγορά το 1993. Οι προδιαγραφές έχουν μια περιορισμένη παραμετροποίηση και τα μοντέλα έχουν τοποθετηθεί σε ασυσχέιστα κατάλοιπα σύμφωνα με το πρότυπο Q-τεστ της αυτοσυσχέτισης.



Σχήμα 6.1 : Τιμές κατοικιών σταθερής ποιότητας και δείκτες του κόστους της γης, και δείκτες κόστους κατασκευής για μονοκατοικίες στο Βερολίνο, 1980Q1-2007Q2. Οι σειρές έχουν κανονικοποιηθεί με βάση το 100 το 1980Q1

²⁷ Στη στατιστική ανάλυση των χρονοσειρών, το γενικό μοντέλο ARMA περιγράφεται στη διατριβή του 1951 Peter Whittle, Έλεγχοι υποθέσεων στην ανάλυση χρονοσειρών, και διαδόθηκε στο βιβλίο 1971 από τον EK Box και Gwilym Jenkins. Λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά δεδομένων του χρόνου X_t , το μοντέλο ARMA είναι ένα εργαλείο για την κατανόηση και, ίσως, την πρόβλεψη των μελλοντικών αξιών σε αυτή τη σειρά. Το μοντέλο αποτελείται από δύο μέρη, ένα της αυτοπαλινδρόμησης (AR) και ένα μέρος του κινητού μέσου (MA). Το μοντέλο συνήθως στη συνέχεια αναφέρεται ως η ARMA (p, q) μοντέλο όπου p είναι η τάξη του αυτοπαλινδρόμου μέρους και q είναι η διάταξη του κινούμενου μέσου μέρους.

Για να απλοποιηθεί η πρόβλεψη του πειράματος, θα εφαρμόσουμε την μέθοδο ARMA με τις ίδιες προδιαγραφές για τα δεδομένα από μικρότερες περιόδους του δείγματος. Στις περισσότερες περιπτώσεις τα κατάλοιπα των προδιαγραφών θα τοποθετηθούν στις μικρότερες περιόδους δείγματος αντί για όλο το διάστημα του δείγματος γιατί είναι ασυσχέιστα και όλοι οι συντελεστές είναι στατιστικά σημαντικοί. Επομένως, από την προδιαγραφή για την αύξηση των τιμών των κατοικιών στον πίνακα 6.4 φαίνεται ότι ο δείκτης τιμών των κατοικιών είναι τυχαία μεταβλητή. Σημειώστε, ότι εάν επρόκειτο να υποθέσουμε ότι το απαιτούμενο ποσοστό απόδοσης για επενδύσεις σε κατοικίες είναι σταθερό και το τεκμαρτό ενοίκιο είναι ανάλογο προς την τιμή σπιτιού, τότε η τυχαία μεταβλητή (δείκτης τιμών) θα δείχνει ότι οι τιμές καθορίζονται από ένα αποτελεσματικό τρόπο.²⁸

Πίνακας 6.3: Προδιαγραφές του μοντέλου χρονοσειρών εφαρμόζονται σε τρεις διαφορετικούς δείκτες. Η μεταβλητότητα, ο συντελεστής προσδιορισμού, και οι Q-στατιστικές εφαρμόζονται σε όλο το δείγμα με τα δεδομένα από 1980Q1 και 2007Q2

Μεταβλητή y	Προδιαγραφές του υποδείγματος	$\sigma_{\Delta \ln y}$	R^2	
Τιμή κατοικιών	$\Delta \ln y_t = \alpha_t + \varepsilon_t$	2.6	13.2	
Τιμή οικοπέδου	$\Delta \ln y_t = \alpha_t + \theta_2 \varepsilon_{t-2} + \theta_3 \varepsilon_{t-3} + \theta_4 \varepsilon_{t-4} + \varepsilon_t$	2.8	44.1	
Κατασκ. Κόστος	$\Delta \ln y_t = \alpha_t + \varphi_4 \Delta \ln y_{t-4} + \theta_3 \varepsilon_{t-3} + \varepsilon_t$	0.9	50.6	
Έλεγχος αυτοσυσχέτισης:		Q-statistic	P-value	
Τιμή κατοικιών		39.908	0.474	
Τιμή οικοπέδου		51.087	0.112	
Κατασκ. Κόστος		4.026	1.000	

²⁸ Αυτό, έρχεται σε αντίθεση με τα εμπειρικά ευρήματα για αγορές κατοικιών στις ΗΠΑ και το Ηνωμένο Βασίλειο. Από τη γνωστή εργασία των Case & Shiller (1989) φαίνεται η αγορά κατοικίας που αφορά μεμονωμένες-οικογένειες στις χώρες αυτές, παραβιάζουν τα τυπικά κριτήρια της αποδοτικότητας.

Σημειώσεις: Η συνεχής είναι η $c_t = c_0 + c_1$ όπου ο $I_{1993Q2}(t)$, είναι ένας δείκτης λειτουργίας, που παίρνει την τιμή 1 αν $t > 1993Q2$ και 0 σε άλλη περίπτωση. ε_t είναι το υπόλοιπο. Η εκτιμώμενη μεταβλητότητα $\sigma_{\Delta \ln y}$ και ο συντελεστής προσδιορισμού R^2 εκφράζονται σε ποσοστά επί τοις εκατό. Η Q-στατιστική υπολογίζεται σύμφωνα με την μηδενική υπόθεση, δηλαδή ότι τα κατάλοιπα δεν παρουσιάζουν δεν αυτοσυσχέτιση (Ljung και Box 1978). P-τιμή είναι για μια $\chi^2(40)$ κατανομή.

Χωρίς χρονική υστέρηση των όρων MA, ο δείκτης κόστους του οικοπέδου είναι επίσης μια τυχαία μεταβλητή. Φαίνεται λογικό να συνδέσουμε τον κινητό μέσο όρο με τη διαδικασία αποτίμησης με την οποία υπολογίζουμε το κόστος της γης.²⁹ Η αύξηση του κόστους κατασκευής, παρουσιάζει έντονες εποχιακές διακυμάνσεις.

Όπως είναι προφανές από το Σχήμα 6.1, το κόστος κατασκευής έχει πολύ μικρότερη μεταβλητότητα από τις άλλες δύο σειρές. Επιπλέον, λόγω του ισχυρού εποχιακού συντελεστή, η προβλεψιμότητα του δείγματος όσον αφορά την αύξηση του κόστους κατασκευής είναι μεγαλύτερη από ό, τι για τις άλλες δύο σειρές, όπως υποδεικνύεται από το R^2 . Έτσι, ίσως να είναι δυνατή η πρόβλεψη του κόστους κατασκευής με μεγαλύτερη ακρίβεια. Επιπλέον, η παλινδρόμηση του κόστους του οικοπέδου έχει μια πολύ καλύτερη προσαρμογή, η οποία ενδέχεται να δείχνει ότι το κόστος της γης μπορεί να προβλεφθεί επίσης με μεγαλύτερη ακρίβεια, καθώς και ένας συνδυασμός της κατασκευής και του κόστους γης προβλέπει καλύτερα τον δείκτη τιμής ακινήτων.

6.7.3 Πρόβλεψη των τιμών και των τάσεων του κόστους

Το σχήμα 6.2, συγκρίνει δύο διαφορετικές προβλέψεις τιμών για τα τελευταία πέντε χρόνια της περιόδου του πλήρους δείγματος με τον πλήρη δείκτη τιμών του δείγματος. Η πρώτη πρόβλεψη βασίζεται στην προδιαγραφή των τιμών των κατοικιών και στηρίζεται σε στοιχεία μέχρι το 2002Q2. Αυτή είναι μια πρόβλεψη του δείκτη τιμών των κατοικιών και προσομοιάζει στην ιδέα της προσέγγισης των τιμών μέσω της σύγκρισης

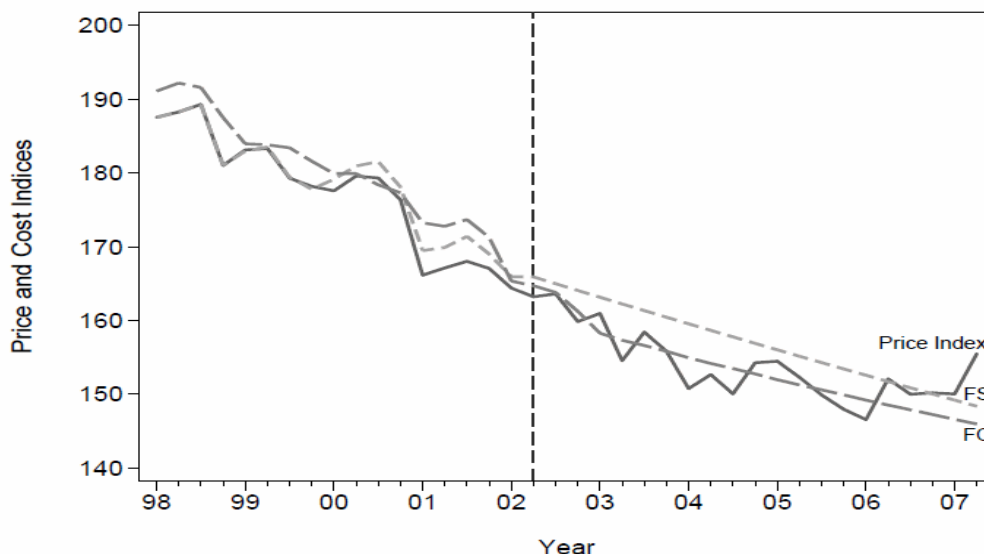
²⁹ Δεδομένου, ότι οι τιμές της γης στη βάση δεδομένων μας υπολογίζονται από τους εκτιμητές με βάση τις τρέχουσες και τις παλαιότερες πληροφορίες για παρατηρούμενες συναλλαγές γης, οι όροι του κινητού μέσου πιθανόν να είναι το αποτέλεσμα της εξομάλυνσης της αξιολόγησης.

των πωλήσεων. Η δεύτερη πρόβλεψη βασίζεται σε ένα σταθμισμένο μέσο όρο των δεικτών γης και κόστους κατασκευής με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες του 2002Q2. Υποθέτουμε ότι το κόστος κατασκευής του κτιρίου συμβάλλει στο 55% του κόστους αντικατάστασης και το κόστος της γης συμβάλλει στο 45% ³⁰. Χρησιμοποιώντας τον προβλεπόμενο δείκτη κόστους αντικατάστασης ως πρόβλεψη των τιμών των κατοικιών έχουμε τα ίδια αποτελέσματα με την ιδέα της προσέγγισης μέσω του κόστους πωλήσεων. Από το σχήμα 6.2 φαίνεται ότι και οι δύο προβλέψεις προσεγγίζουν την πραγματικότητα με την ίδια ακρίβεια

Παρά το γεγονός ότι ο δείκτης τιμών των κατοικιών εκτιμάται με δεδομένα μέχρι το 2002Q2 και ο δείκτης υπολογίζεται με το πλήρες δείγμα τα στοιχεία δείχνουν μια πολύ παρόμοια, συμπεριφορά πριν 2002Q3, αλλά δεν είναι ταυτόσημες. Νέες πληροφορίες λόγω της επέκτασης του δείγματος της εκτίμησης μπορούν να επηρεάσουν τους εκτιμώμενους συντελεστές του δείκτη στα προηγούμενα τρίμηνα. Η διαφορά των δύο δεικτών των τιμών των κατοικιών στο σχήμα 6.2 πριν από 2002Q2 δεν είναι στατιστικά σημαντική. Το πρόβλημα αναθεώρησης του δείκτη δεν αφορά ειδικά τους δείκτες σταθερής ποιότητας, αλλά ισχύει και για επίσημους δείκτες όπως ο δείκτης κόστους κατασκευής. Κατά συνέπεια, αυτός που προσπαθεί να προβλέψει συχνά πρέπει να εργάζονται με προσωρινές χρονοσειρές. Υπάρχουν δύο επιπλέον πτυχές που πρέπει να ληφθούν υπόψη. Πρώτον, το πλήρες δείγμα που αναφέρεται σε σπίτια μπορεί να μην είναι το καλύτερο σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση της ακρίβειας των προβλέψεων. Δεύτερον (και στενά συνδεδεμένο με τα παραπάνω), επειδή οι χρονοσειρές είναι κανονικοποιημένοι δείκτες, δείχνουν καλή πρόβλεψη της συμπεριφοράς του κόστους αντικατάστασης στο σχήμα 6.2. Αυτό δεν πρέπει να παρερμηνευθεί: η σχεδόν ταύτιση του πλήρους δείγματος της τιμής των κατοικιών και του δείκτη κόστους αντικατάστασης τους στην περίοδο 2002Q2 μπορεί να είναι απλώς το αποτέλεσμα της αυθαίρετης κανονικοποίησης του δείκτη. Οι τιμές των κατοικιών στο εν λόγω χρονικό διάστημα μπορεί να είναι μεγαλύτερες από το κόστος αντικατάστασης και σε αυτή την περίπτωση οι προβλεπόμενες μακροπρόθεσμες τιμές κόστους θα είναι χαμηλότερες από τις τιμές κατά τη διάρκεια του χρονικού ορίζοντα πρόβλεψης. Εξάλλου

³⁰ Τα βάρη έχουν επιλεγεί σύμφωνα με το μέσο όρο του λόγου του κόστους κατασκευής προς το κόστος αντικατάστασης, δηλαδή το κόστος της κατασκευής και το κόστος της γης, στο δείγμα μας.

εάν το κόστος αντικατάστασης είναι ελαφρώς μεγαλύτερο από τις τιμές κατοικίας στην περίοδο 2002Q2, τότε οι



Σχήμα 6.2 : Πλήρες δείγμα του δείκτη τιμών και των προβλέψεων για την περίοδο 2002Q3-2007Q2 (δεξιά από την κάθετη διακεκομμένη γραμμή) με βάση τις πληροφορίες μέχρι το 2002Q2. Η πρόβλεψη με βάση τις συγκριτικές τιμές πωλήσεων (FS) βασίζεται στο μοντέλο χρονοσειρών για το δείκτη τιμών. Το προβλεπόμενο κόστος (FC) είναι ένας σταθμισμένος μέσος όρος του κόστους γης και των δεικτών του κόστους κατασκευής.

Προβλεπόμενες μακροπρόθεσμες τιμές κόστους μπορεί να είναι ακόμη πιο κοντά με τις τιμές για τον προβλεπόμενο χρονικό ορίζοντα όπως δείχνει το σχήμα 6.2. Λόγω αυτών των πιθανών επιπτώσεων και των κανονικοποιήσεων, μια αμιγής σύγκριση της σειράς δεικτών δεν αποτελεί υποκατάστατο για την εξειδικευμένη αξιολόγηση της κάθε κατοικίας ειδικά για τα σφάλματα των προβλέψεων. Μόνο η άμεση σύγκριση των αποτιμήσεων και οι τιμές συναλλαγής μπορούν να μας δώσουν την ακρίβεια μιας τεχνικής αποτίμησης.

6.7.4 Σύγκριση προβλέψεων πωλήσεων και απόδοσης αξιών κόστους

Στην ενότητα αυτή, θα συγκρίνουμε την απόδοση των προβλέψεων με βάση τις πωλήσεις, με την απόδοση των προβλέψεων με βάση το κόστος. Πρώτα θα αξιολογήσουμε την ακρίβεια της πρόβλεψης των δύο προσεγγίσεων. Μακροπρόθεσμες

εκτιμήσεις ακινήτων, ωστόσο, παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τη διαδικασία της αναδοχής υποθήκης. Υπάρχουν επιχειρήματα σχετικά με αυτό που εκτιμούν ότι η οικονομική απώλεια λόγω υπερτιμήσεων είναι πιο μεγάλη για τους δανειζόμενους (Shiller και Weiss 1999). Το κύριο πρόβλημα, όμως, είναι να καθοριστεί η πραγματική οικονομική συνάρτηση απώλειας (loss function). Προκειμένου να εντοπίσουμε αν μια προσέγγιση θα υπερεκτιμήσει, θα εκτιμήσουμε και την εμπειρική κατανομή των σφαλμάτων αποτίμησης.

6.7.4.1 Εκτίμηση σφάλματος και συνάρτηση απώλειας (loss function)

Το ενδιαφέρον είναι το σφάλμα εκτίμησης

$$e_{t+h} = \ln P_{t+h} - \ln V_t \quad (6.5)$$

όπου P_{t+h} είναι η παρατηρούμενη τιμή της συναλλαγής ενός σπιτιού κατά την περίοδο $t+h$ και V_t είναι η αποτίμηση που πραγματοποιήθηκε για το ακίνητο με βάση τις πληροφορίες στην περίοδο t . Εστιάζουμε στην πρόβλεψη με τους πέντε χρονικούς ορίζοντες $h \in \{4, 8, 12, 16, 20\}$, που αντιστοιχούν σε 1, 2, 3, 4, και 5 έτη, αντίστοιχα. Χρησιμοποιούμε τα λογαριθμικά λάθη καταγραφής, γιατί είναι συμμετρικά³¹. Εάν τα σφάλματα είναι μικρά, τότε e_{t+h} είναι μια στενή προσέγγιση του σχετικού σφάλματος με την αποτίμηση

$$\frac{P_{t+h} - V_t}{V_t} \quad (6.6)$$

και $-e_{t+h}$ είναι μια καλή προσέγγιση της σχετικής αποτίμησης σφάλματος με την τιμή

$$\frac{V_t - P_{t+h}}{P_{t+h}}. \quad (6.7)$$

Προφανώς, μία τεχνική αποτίμησης είναι τόσο καλύτερη όσο είναι μικρότερα τα σφάλματα των αποτιμήσεων κατά μέσο όρο και μικρότερη διασπορά. Για να

³¹ Το ποσοστό σφαλμάτων, από την άλλη πλευρά, τιμωρεί τις υπερτιμήσεις περισσότερο από τις υποτιμήσεις, εάν το κατώτατο όριο της μεθόδου αποτίμησης του οριοθετείται από το μηδέν. Κατόπιν αξιολόγησης της πρόβλεψης με βάση τα ποσοστιαία σφάλματα δημιουργείται μια προτίμηση για τις μεθόδους που αποφεύγουν μεγάλες υπερτιμήσεις (Dittman και Maug 2006).

συντομεύσουμε, ορίζουμε N_h ως τον αριθμό των συναλλαγών για τις οποίες κάνουμε αποτιμήσεις με χρονικό ορίζοντα h και E_h , είναι το σφάλμα εκτίμησης για το σπίτι h με χρονικό ορίζοντα h . Το μέσο σφάλμα μιας τεχνικής αποτίμησης στο χρονικό ορίζοντα h των προβλέψεων είναι:

$$ME_h = \frac{1}{N_h} \sum_{n=1}^{N_h} e_{h,n} , \quad (6.8)$$

δηλαδή, ο αριθμητικός μέσος όρος όλων των σφαλμάτων με τον ίδιο χρονικό ορίζοντα προβλέψεων.

Το μέσο σφάλμα, δεν λαμβάνει υπόψη του τη διασπορά των σφαλμάτων. Μια τεχνική αποτίμησης θα μπορούσε να έχει ένα μικρό μέσο σφάλμα απλά, διότι οι εκτιμήσεις είναι είτε πολύ μεγάλες είτε πολύ μικρές. Τα ακόλουθα δύο μέτρα λαμβάνουν υπόψη τη διασπορά.

Το πρώτο είναι το μέσο απόλυτο σφάλμα:

$$MAE_h = \frac{1}{N_h} \sum_{n=1}^{N_h} |e_{h,n}| \quad (6.9)$$

και το δεύτερο είναι το μέσο τετραγωνικό σφάλμα

$$MSE_h = \frac{1}{N_h} \sum_{n=1}^{N_h} e_{h,n}^2 . \quad (6.10)$$

Και τα δύο μέτρα δίνουν συμμετρικά θετικά και αρνητικά σφάλματα με το ίδιο απόλυτο μέγεθος και την ίδια βαρύτητα. Σε πολλές περιπτώσεις όπου η οικονομική απώλεια οφείλεται σε υπό-ή υπερτιμήσεις είναι άγνωστη, αυτό θα μπορούσε να είναι μια καλή συμβιβαστική εκτίμηση.

Ένα αρνητικό σφάλμα της εκτίμησης αντιστοιχεί σε μια προβλεπόμενη τιμή υψηλότερη από αυτή που πραγματοποιήθηκε από την τιμή της συναλλαγής.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας υποθήκης, θα μπορούσε να οδηγήσει σε υπερεκτίμηση με την αναδοχή και βασίζεται σε μια ψευδή αντίληψη της αξίας εξασφαλίσεων στη περίπτωση αθέτησης.

Η υπερτίμηση δεν πρέπει απαραίτητως να οδηγήσει σε πραγματική απώλεια σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων, επειδή η απώλεια εξαρτάται επίσης από το υπόλοιπο του δανείου.

Η πώληση των ασφαλειών μπορεί να είναι ακόμα αρκετή για την κάλυψη εκκρεμοτήτων του δανειολήπτη στους υποχρεωτικούς δεσμούς. Ωστόσο, από τη σκοπιά της διαχείρισης κινδύνου, είναι σκόπιμο το εν λόγω δάνειο αναδοχής να βασίζεται σε ορθή εκτίμηση της αξίας της ανάκαμψης εξασφαλίσεων. Επιπλέον, το αρχικό δάνειο μπορεί να συνδέεται άμεσα με την ασφάλεια της υπερεκτίμησης της αξίας και μπορεί να οδηγηθεί να είναι μεγαλύτερο και πιο επικίνδυνο από ό, τι είναι τα δάνεια αντιληπτά κατά τη διαδικασία αναδοχής.

Ένα θετικό σφάλμα εκτίμησης αντιστοιχεί σε μια προβλεπόμενη τιμή χαμηλότερη από την τιμή του πραγματοποιήθηκε. Στην περίπτωση αυτή, η ασφάλεια θα είναι πάντα αρκετή για να καλύψει το τυχόν υπόλοιπο του δανείου. Η οικονομική απώλεια που υποτίμησε τις αξίες εξασφάλισης, προέρχεται από το γεγονός, ότι οι αιτήσεις μπορούν να μειωθούν κατά τη διαδικασία αναδοχής. Πρόκειται για μία διαφεύγουσα επιχείρηση για την ανάδοχο υποθήκη, γιατί η πραγματική αξία των εξασφαλίσεων που θα μπορούσε να είναι περισσότερο από επαρκής για την εκπλήρωση της αναδοχής των κριτηρίων.

Χρησιμοποιώντας το MSE και το MAE και σαν μέτρα ακριβούς εκτίμησης, αντιστοιχούν στην παραδοχή ότι η οικονομική απώλεια και της υπερ και της υπό εκτίμησης είναι η ίδια.

6.7.4.2 Πρόγνωση απόδοση κάτω από συμμετρική απώλεια

Πίνακας 6.4 : Απόδοση των πωλήσεων και σύγκριση των τιμών του κόστους κατά τη διάρκεια διαφορετικών ετήσιων προβλέψεων. Συνοπτικά στατιστικά στοιχεία της αποτίμησης λαθών για συναλλαγές μεταξύ 2000:1 έως 2007:2.

Μέθοδοι εκτίμησης	Χρ. Ορίζων	ME	MDE	MSE	MAE	PE25
Τιμές κόστους	1	0.9	1.8	8.8	22.6	65.0
	2	-0.3	0.8	8.8	22.6	65.2
	3	-2.2	-0.9	9.1	22.8	64.7
	4	-5.6	-4.3	9.5	23.4	63.4
	5	-11.4	-10.3	11.0	25.5	59.5
Συγκριτική εκτίμηση	1	-3.3	-2.3	6.2	18.7	73.4
	2	-3.3	-2.4	6.7	19.5	71.6
	3	-4.6	-4.3	7.2	20.2	69.7
	4	-6.6	-5.7	7.9	21.3	67.2
	5	-7.9	-7.3	8.6	22.5	64.3
Συνδυασμός	1	-1.9	-0.6	6.2	18.7	72.9
	2	-2.5	-1.4	6.4	19.1	72.0
	3	-4.1	-3.0	6.7	19.5	71.2
	4	-6.9	-5.8	7.3	20.5	69.3
	5	-10.6	-9.4	8.2	21.8	66.2

Σημειώσεις: Όλα τα αναφερόμενα μέτρα είναι τοις εκατό. Αριθμός των παρατηρήσεων είναι 9088 ανά μέθοδο αποτίμησης και χρονικό ορίζοντα των προβλέψεων. ME είναι η μέση τιμή σφάλματος, η MDE διάμεσος λάθος, MSE το μέσο τετραγωνικού σφάλματος, η μέση τιμή MAE απόλυτο λάθος, PE25 και είναι η σχετική συχνότητα των σφαλμάτων αποτίμησης $\pm 25\%$ σε απόλυτη αξία. Ο συνδυασμός είναι ένας εξίσου σταθμισμένος μέσος όρος του κόστους και η σύγκριση των τιμών των πωλήσεων.

Ο πίνακας 6.5 παρουσιάζει τα μέτρα αξιολόγησης για την πρόβλεψη του κόστους και για τις συγκρίσιμες τιμές είναι εξίσου σταθμισμένες με συνδυασμό των δύο. Εκτός από τα μέτρα που έχουν ήδη αναφερθεί παραπάνω, ο πίνακας 6.5 αναφέρει επίσης το μέσο λάθος και το ποσοστό των παρατηρήσεων, όπου η αποτίμηση βρίσκεται εντός $\pm 25\%$ της παρατηρούμενης τιμής συναλλαγής. Οι δύο πρώτες ομάδες του πίνακα 6.5 δείχνουν ότι οι τιμές σύγκρισης σε πωλήσεις έχουν καλύτερες επιδόσεις από τις τιμές κόστους για καθέναν από τους πέντε ορίζοντες πρόβλεψης. Παρόλο που οι τιμές έχουν κόστος μικρότερο σημαίνει ότι τα λάθη από τις τιμές πωλήσεων σύγκρισης για όλους, αλλά τους πενταετείς ορίζοντες η διακύμανση των σφαλμάτων αυτών είναι μεγαλύτερη,

όπως το MSE και το MAE σαφώς δείχνουν. Επιπλέον, το ποσοστό των αποτιμήσεων που βρίσκονται εντός του εύρους $\pm 25\%$ της τιμής της συναλλαγής είναι μεγαλύτερο για τις τιμές από ό, τι το κόστος για τη σύγκριση των αξιών των πωλήσεων.

Μπορεί κανείς να αντιτάξει ότι η πιο πάνω σύγκριση βασίζεται μόνο σε ένα απλό σύστημα συναλλαγών και ότι οι τιμές σε γενικές γραμμές μπορούν να αποκλίνουν από τις αξίες της αγοράς. Θα μπορούσε το κόστος αξιών να προβλέψει το κόστος αγοράς αλλά αυτό περνά απαρατήρητο επειδή παρατηρήθηκε ότι οι τιμές αποκλίνουν από τις αξίες αγοράς. Οι Diebold και Μαριάνο (1995) πρότειναν αρκετές δοκιμές για τη σύγκριση των διαφόρων μεθόδων πρόβλεψης που λαμβάνουν τέτοια αβεβαιότητα σε λογαριασμό. Ο πίνακας 6.6 παρουσιάζει τα αποτελέσματα των δοκιμών για την σχετική απόδοση των προβλέψεων σχετικά με την MSE χρησιμοποιεί τα $N = 9088$ οι διαφορές των σφαλμάτων στο τετράγωνο

$$e_{C,h,n}^2 - e_{S,h,n}^2, \quad (6.11)$$

όπου C δείχνει το λάθος εκτίμησης του κόστους και S το σφάλμα εκτίμησης στη σύγκριση των πωλήσεων. Εάν η διαφορά είναι ίση με μηδέν κατά μέσο όρο (έχουμε το ίδιο MSE) ή αν η διαφορά είναι μεγαλύτερη από το μηδέν (οι τιμές κόστους είναι σε σύγκριση τουλάχιστον τόσο καλές όσο οι τιμές των πωλήσεων και ίσως ακόμα καλύτερες). Η δοκιμή σχετικά με την MAE χρησιμοποιεί

$$|e_{C,h,n}| - |e_{S,h,n}|, \quad (6.12)$$

αλλά κατά τα άλλα είναι ταυτόσημη με τη δοκιμή του MSE. Εφαρμόζοντας τα δεδομένα μας, μπορεί κανείς να απορρίψει την υπόθεση ότι οι τιμές κόστους αξίας έχουν MSE το πολύ τόσο μεγάλο όσο η σύγκριση των πωλήσεων σε επίπεδο σημαντικότητας 1%, δηλαδή, απορρίπτουμε $MSE_C \leq MSE_S$. Μπορούμε να απορρίψουμε την ισοδύναμη υπόθεση για το MAE κατά το ίδιο επίπεδο σημαντικότητας, δηλαδή, απορρίπτουμε $MAE_C \leq MAE_S$. Μία άλλη σημαντική δοκιμή είναι το “Sign test”, το οποίο μετρά τον αριθμό των παρατηρήσεων, όπου το κόστος είναι πιο κοντά στην τιμή από την αντίστοιχη σύγκριση στην αξία των πωλήσεων, δηλαδή, πόσο συχνά είναι

$$|e_{C,h,n}| \leq |e_{S,h,n}| \quad (6.13)$$

Αν και οι δύο μέθοδοι αποτίμησης ήταν της ίδιας ακρίβειας, τότε η πιθανότητα της μίας να είναι καλύτερη από την άλλη θα είναι 0,5. Αν έχουμε N ζεύγη παρατηρήσεων σφαλμάτων στις προβλέψεις, τότε περιμένουμε την παραδοχή του ότι με την ίδια ακρίβεια οι τιμές κόστους είναι καλύτερες στο 50% των παρατηρήσεων και τη σύγκριση των πωλήσεων των τιμών στο υπόλοιπο 50%. Για τα δεδομένα μας, όμως, είναι οι τιμές του κόστους καλύτερα μόνο στο 44,2% των παρατηρήσεων ανά ζεύγη πάνω από όλους τους ορίζοντες πρόβλεψης, ενώ οι τιμές σύγκρισης των πωλήσεων είναι καλύτερες στο 55,8%. Λαμβάνοντας υπόψη τον αριθμό των παρατηρήσεων, $N = 9088$, αυτές οι συχνότητες είναι απίθανο να έχουν δημιουργηθεί από τις μεθόδους ίδιας ακρίβειας. Μπορούμε να απορρίψουμε την υπόθεση ότι το κόστος αξιών είναι τουλάχιστον τόσο ακριβές όσο οι τιμές σύγκρισης πωλήσεων για καθέναν από τους ορίζοντες προβλέψεις στο επίπεδο σημαντικότητας 1%.

Λαμβάνοντας τα δύο πρώτα φύλλα του πίνακα 6.5 και τα αποτελέσματα των δοκιμών στον πίνακα 6.6 μαζί, καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι οι τιμές σύγκρισης των πωλήσεων έχουν καλύτερες επιδόσεις από το κόστος τιμών με βάση το MSE και τα κριτήρια του MAE. Εάν κάποιος πρέπει να αποφασίσει σε μια δεδομένη κατάσταση είτε για τη τιμή κόστους ή τη σύγκριση της αξίας των πωλήσεων, τότε

Πίνακας 6.5 : Δοκιμές για την σχετική αποτίμηση της απόδοσης του κόστους και των αποτιμήσεων των συγκρίσεων των πωλήσεων για όλους τους χρονικούς ορίζοντες της πρόβλεψης.

			P-	P-
Horizon Test-			Value	Value
Test of MSE	1	17.92	0.000	0.000
	2	14.31	0.000	0.000
	3	12.04	0.000	0.000
	4	9.65	0.000	0.000
	5	12.80	0.000	0.000
	1	20.70	0.000	0.000
	2	16.14	0.000	0.000

Test of MAE	3	13.48	0.000	0.000
	4	10.07	0.000	0.000
	5	13.49	0.000	0.000
Sign test	1	5279	0.000	0.000
	2	5115	0.000	0.000
	3	5016	0.000	0.000
	4	4915	0.000	0.000
	5	5051	0.000	0.000
	1	19.44	0.000	0.000
Signed-rank	2	15.06	0.000	0.000
	3	12.64	0.000	0.000
	4	10.18	0.000	0.000
	5	13.15	0.000	0.000
	1	13.15	0.000	0.000

Σημειώσεις: Τα στατιστικά στοιχεία δοκιμής $d(eC, h, eS, h)$ και τα λάθη αποτίμησης 9088 υπολογίζονται με βάση τις συναρτήσεις $e_i, h = \ln P - \ln V_i, h$. P είναι η τιμή συναλλαγής και V_i, h είναι η αποτίμηση της τεχνικής για την ώρα i του ορίζοντα h . Στη δοκιμή για το $MSE, d(eC, h, eS, h) = e^2 C, h - e^2 S, h$, η μηδενική υπόθεση είναι $E[d] = 0$ στη δύο όψεων έκδοση και $E[d] \neq 0$ στη μονή έκδοση. Το Test-Stat. είναι ένα πρότυπο t -Στατιστικής για το μέσο δ , η οποία είναι τυπική ασυμπτωτικά και διανέμεται κανονικά. Η δοκιμή στο MAE είναι παρόμοια, αλλά χρησιμοποιεί $d(eC, h, eS, h) = |eC, h| - |eS, h|$. Η Είσοδος και το υπογεγραμμένο τεστ ταξινόμησης επίσης να χρησιμοποιήσετε $d(eC, h, eS, h) = |eC, h| - |eS, h|$, η μηδενική υπόθεση και των δύο δοκιμών είναι μηδέν-διάμεσος d στο όψης δύο εκδόσεις και ένα μικρότερο από το μηδέν στο διάμεσο τη μονόπλευρη έκδοση. Το Test-Stat. του Sign test είναι ο αριθμός των αποτιμήσεων με $|eC, h| > |eS, h|$. Το Test-Stat. κάτω από τη μηδενική ακολουθεί μια διωνυμική κατανομή με παραμέτρους N και πιθανότητα 0,5. Το υπογεγραμμένο τεστ ταξινόμησης είναι η μαθητευόμενη έκδοση της δοκιμής του Wilcoxon. Για λεπτομέρειες σχετικά με τις δοκιμές δείτε Diebold και Mariano (1995).

θα πρέπει να προτιμήσει την τελευταία. Αν και οι δύο τιμές υπολογίζονται, όπως οι Γερμανοί εκτιμητές συνήθως πραγματοποιούν, τότε ο σταθμισμένος συνδυασμός των δύο θα μπορούσε να εκτελέσει καλύτερες αξίες από κάθε τεχνική ατομικά. Η τρίτη ομάδα του πίνακα 6.6 δείχνει, ότι ένας εξίσου σταθμισμένος μέσος όρος προσφέρει καλύτερες επιδόσεις από τις αυτόνομες πωλήσεις σε ότι αφορά την σύγκριση των τιμών. Άλλα βάρη για τις δύο αξίες είναι πιθανά, τα οποία θα μπορούσαν να αυξήσουν την απόδοση, ακόμη και πιο πολύ.³² Τα αποτελέσματα των επιδόσεων σε

³² Granger και Ramanathan (1984), για παράδειγμα, παρουσιάζουν διαφορετικές μεθόδους για την εξαγωγή βέλτιστου βάρους από απλές γραμμικές παλινδρομήσεις των παρατηρούμενων τιμών στις προβλεπόμενες τιμές. Χρησιμοποιώντας δεδομένα από το Βερολίνο, Schulz και Werwatz (2008) βρίσκουν ότι αυτές οι σταθμισμένες προβλέψεις

μακροπρόθεσμη αποτίμηση της ακρίβειας της σύγκρισης τιμών πωλήσεων και του κόστους αξιών είναι πανομοιότυπα με τα αποτελέσματα που επιτεύχθηκαν σε προηγούμενες μελέτες για τις αποτιμήσεις με βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

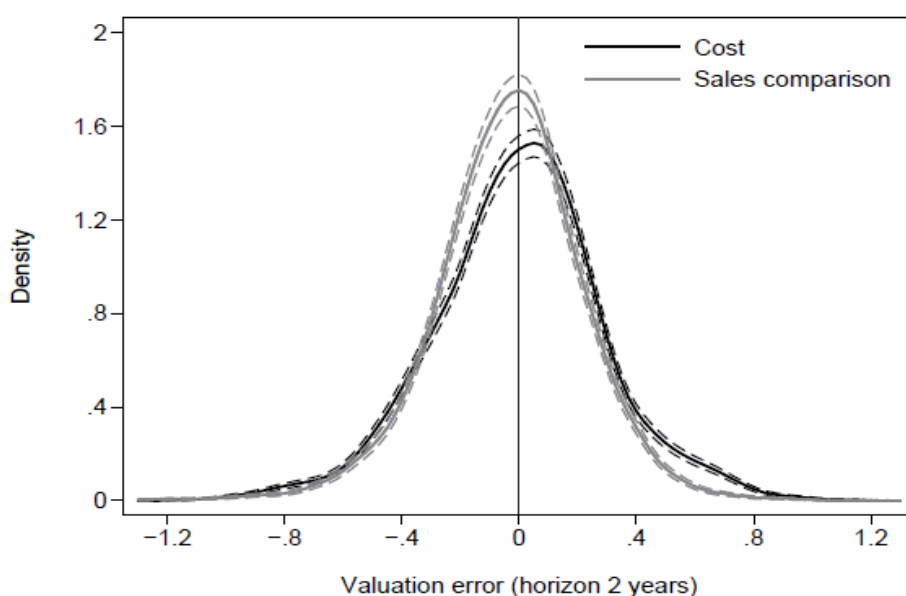
6.7.4.3 Πρόγνωση απόδοσης υπό ασύμμετρη απώλεια

Τόσο η MSE όσο και το MAE ζυγίζουν συμμετρικά τα θετικά και αρνητικά σφάλματα εκτίμησης. Στο πλαίσιο της αναδοχής υποθήκης, ωστόσο, είναι ανοιχτό το ενδεχόμενο συζήτησης, αν το κόστος της απώλειας των επιχειρήσεων λόγω της υποτιμημένης αξίας της εξασφάλισης, οδηγεί στο ίδιο κόστος των επιχειρήσεων όπως ένα δάνειο που είναι εγγυημένο με ιδιοκτησία, (ή με ένα ακίνητο) η οποία έχει πολύ μικρότερη αξία από τη μακροπρόθεσμη αξία που δείχνει.

Θα μπορούσε κάποιος να ισχυριστεί ότι η θετική αποτίμηση λαθών είναι λιγότερο δαπανηρή από ό, τι τα αρνητικά σφάλματα εκτίμησης. Η πραγματική οικονομική λειτουργία της απώλειας θα είναι τότε ασύμμετρη, δίνοντας περισσότερη βαρύτητα στην αρνητική αποτίμηση λαθών. Το κύριο πρόβλημα αυτού του συλλογισμού είναι ότι η πραγματική οικονομική λειτουργία της απώλειας δεν είναι γνωστή και ενδέχεται να είναι περίπλοκη για την καθιέρωσή της. Εξαιτίας αυτού, Shiller και Weiss (1999) έχουν προτείνει την εκτίμηση της κατανομής των σφαλμάτων αποτιμήσεως και αυτό είναι μια καλό οπτικό τέχνασμα για την αξιολόγηση αυτή.

Τα σχήματα 6.3 και 6.4 δείχνουν την εκτίμηση των λαθών του πυρήνα για την αποτίμηση των λαθών σε ορίζοντα 2 και 5 ετών. Επιλέγουμε το εύρος ζώνης σύμφωνα με τον κανόνα “Silverman’s rule of thumb”, όπου η ζώνη εμπιστοσύνης που υπολογίζεται σε ποσοστό 95% του επιπέδου είναι ασυμπτωτική, δείτε Härdle et al. (2004, κεφάλαιο 3). Στο σχήμα 6.3 εκτιμάται ότι η πυκνότητα, για τους ορίζοντες του ενός, τριών και τεσσάρων ετών είναι παρόμοια σε σχήμα με την πυκνότητα του ορίζοντα δύο ετών. Όπως προκύπτει, από αυτά η πυκνότητα διανομής του λάθους της εκτίμησης της συγκριτικής αξίας των πωλήσεων, είναι ίση με τιμή που είναι αρκετά

συμμετρική γύρω από το σφάλμα της μέσης, η οποία είναι -3,3%, αλλά μετατοπίζεται προς τα δεξιά, αν το αναμενόμενο σφάλμα μηδέν λαμβάνεται ως σημείο αναφοράς. Η κατανομή των σφαλμάτων των αποτιμήσεων των αξιών του κόστους, από την άλλη πλευρά, είναι λιγότερο συμμετρική γύρω από το σφάλμα της μέσης του -0,3%. Περαιτέρω, το κόστος με τιμές 51,3% έχει μεγαλύτερη πιθανότητα μάζας για τα μη αρνητικά σφάλματα σε σύγκριση με τις τιμές των πωλήσεων με 45,6%. Σε σύγκριση με τις συγκριτικές τιμές πωλήσεων, είναι πιθανότερο είναι ότι η τιμή κόστους υποτιμά τη μακροπρόθεσμη αξία της αγοράς.



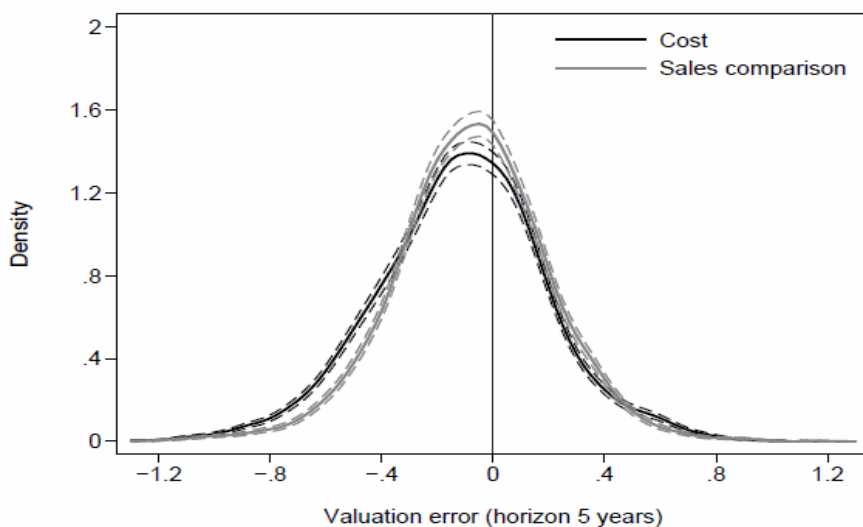
Σχήμα 6.3 : Η πυκνότητα του πυρήνα υπολογίζεται για την εκτίμηση αποτίμησης των σφαλμάτων του κόστους διανομής και της σύγκρισης στις τιμές των πωλήσεων. Ο χρονικός ορίζοντας των προβλέψεων είναι 2 χρόνια. Οι διακεκομμένες γραμμές αντιστοιχούν στο 95% του διαστήματος εμπιστοσύνης.

Σοβαρές υποτιμήσεις, όπου η αποτίμηση είναι μόνο 20-40% της αξίας της αγοράς, είναι πολύ πιο πιθανό να συμβαδίσουν με τις τιμές κόστους σε σύγκριση με τις συγκριτικές τιμές των πωλήσεων. Αυτό φαίνεται από το κύρτωμα της συνάρτησης πυκνότητας στη δεξιά πλευρά. Αν η υποτίμηση οδηγεί σε χαμηλότερη οικονομική απώλεια από υπερτιμήσεις τότε αυτό μπορεί να σημαίνει ένα πλεονέκτημα των τιμών κόστους. Χωρίς

τη ρητώς ασύμμετρη οικονομική λειτουργία της απώλειας, όμως, δεν είναι δυνατόν να υπολογιστεί το μέγεθος του πιθανού αυτού πλεονεκτήματος.

Μια διαφορετική εικόνα προκύπτει για την κατανομή των σφαλμάτων της αποτίμηση για ένα πενταετές χρονικό ορίζοντα των προβλέψεων. Και οι δύο διανομές έχουν μετατοπιστεί προς τα αριστερά και μόνο το 35,6% των τιμών κόστους παράγουν ένα θετικό λάθος εκτίμησης σε σύγκριση με το 38,5% των τιμών σύγκριση των πωλήσεων. Το κύρτωμα στη λειτουργία πυκνότητας για τις μεγάλες υποτιμήσεις της αγοραίας αξίας είναι και πάλι ορατό.

Τα σχήματα 6.3 και 6.4 είναι επίσης χρήσιμο είναι να εκτιμηθούν ως προς την επίδραση της αναλογικής έκπτωσης σχετικά με τα σφάλματα εκτιμήσεων. Αυτές οι μειώσεις που απαιτούνται για τη προσαρμογή των τιμών των ενυπόθηκων δανείων.



Σχήμα 6.4 Η πυκνότητα του πυρήνα υπολογίζεται για την εκτίμηση αποτίμησης των σφαλμάτων του κόστους διανομής και της σύγκρισης στις τιμές των πωλήσεων. Ο χρονικός ορίζοντας των προβλέψεων είναι 5 χρόνια. Οι διακεκομμένες γραμμές αντιστοιχούν στο 95% του διαστήματος εμπιστοσύνης.

Αν το γ δηλώνει την ανάλογη έκπτωση, ας πούμε 20%, τότε η προκύπτουσα αξία του ενυπόθηκου ακινήτου είναι $(1 - \gamma) V$. Η διανομή του σφάλματος αποτίμησης του δανεισμού θα αντιστοιχεί στο διάγραμμα διανομής σφάλματος εκτίμησης και το οποίο θα μετατοπίζεται περίπου προς τα δεξιά.

7 ΕΒΔΟΜΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΑΣΑΦΕΙΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

7.1 Εισαγωγή

Οι μη συμβατικές μέθοδοι δημιουργίας σύνθετων δεικτών αυξήθηκαν τα τελευταία χρόνια χρόνια, αν και οι περισσότερες μέθοδοι αφορούν νευρωνικά δίκτυα με μικτά αποτελέσματα. Άλλοι ερευνητές έχουν προτείνει τη χρήση μεθόδων βασισμένων σε ασαφή λογική (Fuzzy Logic) αν και υπήρξαν μόνο λίγα έργα που δείχνουν την εφαρμογή του Fuzzy Logic στην αξιολόγηση των σύνθετων δεικτών. Ένα πλαίσιο Fuzzy Logic έχει προταθεί ως εναλλακτική λύση, από τις παραδοσιακές μεθόδους με βάση τις πιθανότητες. Αυτοί οι ερευνητές έχουν επιδείξει την εφαρμογή λογισμικού ασαφούς ανάλυσης στην αξιολόγηση σύνθετων δεικτών, που δείχνει ότι η ασαφής ανάλυση θα μπορούσε μείωση της αβεβαιότητας σε περιορισμένο βαθμό.

Τα τεχνητά νευρωνικά δίκτυα και η ασαφής λογική είναι οι κύριες δύο μη συμβατικές προσεγγίσεις έχουν συχνά εφαρμοστεί ή προταθεί για αποτίμηση επενδύσεων. Σε αντίθεση με τα πιθανοτικά Fuzzy Logic επιτρέπει την αναπαράσταση μαθηματικά, μέσω ενός συστήματος υπολογισμού, κρίσεις χωρίς ακριβή και μονοσήμαντο ορισμό: η αιτιοκρατική δήλωση "η αξία αυτής της εισόδου είναι X "αντικαθίσταται από τον πιθανό ισχυρισμό" η τιμή αυτής της εισόδου είναι περίπου $-X$ ". Υποθέτει, Επομένως, αυτή η αβεβαιότητα παρουσιάζει possibilistic χαρακτήρα και όχι πιθανολογικός, και αυτό η αβεβαιότητα θα μπορούσε να εξαρτηθεί από την αντίληψη της επιλεξιμότητας για μια συγκεκριμένη εκδήλωση και όχι από αυτήν βαθμό στατιστικής εμπιστοσύνης.

Η διακύμανση μιας αριθμητικής μεταβλητής (όπως το εισόδημα ή το οικονομικό κόστος, αλλά και η ανισοκατανομή του εισοδήματος κλπ.), όταν το μέτρο του είναι εύλογα αβέβαιο, μπορεί να συνίσταται στην εκχώρηση περισσότερων από μιας δυνατών αξιών της μεταβλητής. Προκαταρκτικά, η μέτρηση (ή η τιμή) που πιστεύεται ότι είναι πιο πιθανή αποδίδεται σε μια μεταβλητή -για παράδειγμα, την καλύτερη εκτίμηση ή την "πιο πιθανή" τιμή της μεταβλητής.

7.2 Ανασκόπηση της βιβλιογραφίας

Τα ασαφή σύνολα βασίζονται στους κανόνες πολύτιμης λογικής που υπερβαίνουν το περιβάλλον του Αριστοτέλη βασιζόμενη στην αρχή της "μη αντίφασης" και στην τρίτη αρχή αποκλεισμού [16]. Η Ασαφής Λογική ξεκινά ακριβώς από το γεγονός ότι συνήθως στην πραγματικότητα δεν υπάρχει μόνο το «άσπρο ή μαύρο» όπως απαιτεί η δίτιμη λογική των κλασικών- παραδοσιακών μαθηματικών, αλλά συνήθως έχουμε διάφορες «αποχρώσεις του γκρι» όπως βέβαια και έγχρωμα φαινόμενα. Η ιδέα λοιπόν αυτή της Ασαφούς Λογικής (Zadeh, 1965) αποτέλεσε πραγματική επανάσταση στη θεωρία της λογικής και των μαθηματικών και κατ' επέκταση των σύγχρονων επιστημών και της τεχνολογίας, γιατί πράγματι υπερέβαινε τα εσκαμμένα και ξέφευγε από το μοντέλο που κυριαρχούσε εδώ και 2500 χρόνια, δηλαδή από το παραδοσιακό Αριστοτέλειο ασπρόμαυρο μοντέλο του «0-1», «αληθές-ψευδές».

Η ασαφής λογική είναι η προσπάθεια των επιστημόνων και κυρίως αυτών που ασχολούνται με την "τεχνητή νοημοσύνη" να μελετήσουν και να κατανοήσουν τη δομή της φυσικής γλώσσας του ανθρώπου. Γενικότερα η προσπάθεια των επιστημόνων, στην περίοδο της «Κοινωνίας της Πληροφορίας» έχει εστιασθεί στην κατανόηση του ίδιου του ανθρώπου και κύρια των μηχανισμών πάνω στους οποίους στηρίζεται η ανθρώπινη ευφυΐα. Έτσι η σημαντικότερη συνέπεια της μετάβασης στην κοινωνία της πληροφορίας, είναι **η μετατόπιση του κέντρου του ενδιαφέροντος από τα μαθηματικά της φύσης στα μαθηματικά του ανθρώπου!** Πώς βλέπει, πώς ακούει, πώς αντιλαμβάνεται τα χρώματα, ποια είναι η δομή και η λειτουργία (νευροφυσιολογία) του εγκεφάλου, πώς λειτουργούν τα νευρωνικά του δίκτυα κ.λπ. Τις τελευταίες δεκαετίες η σχετική παραγωγή γνώσης είναι πολύ μεγαλύτερη από όλα τα προηγούμενα χρόνια!

Η δίτιμη κλασική λογική είναι και αυτή μια μίμηση των **οριστικών χαρακτηριστικών** της φυσικής γλώσσας, δηλαδή των χαρακτηριστικών που δεν περιέχουν ασάφεια, αμφισημία και αοριστία. **Με την ασαφή λογική θα θέλαμε ξεκινώντας από τη δίτιμη κλασική λογική να την επεκτείνουμε εισάγοντας, ασάφεια, αοριστία κ.λπ., έτσι ώστε το τελικό αποτέλεσμα να προσεγγίζει την εκφραστική δύναμη και απλότητα**

της φυσικής γλώσσας, αλλά ταυτόχρονα να περισώζει όσον το δυνατόν περισσότερο τη μαθηματική δομή της κλασικής λογικής. Μια τέτοια λογική είναι εξ ορισμού πλειότιμη. Εκτός δηλαδή των τιμών αληθείας 0 και 1 έχουμε ως τιμή αλήθειας και κάθε αριθμό στο κλειστό διάστημα $[0,1]$. Οι βασικές αλλαγές λοιπόν που θα πρέπει να γίνουν στα μαθηματικά είναι η *θεμελιακή ενσωμάτωση* του ‘μεταβαλλόμενου’, του ‘ασαφούς’ και του ‘αόριστου’. Τα μαθηματικά αυτά που ενσωματώνουν το ‘μεταβαλλόμενο’ και το δυϊκό του την ‘ασάφεια’ και την ‘αοριστία’, τα ονομάζω μη-Καντοριανά μαθηματικά. Αυτά εκτός της Ασαφούς και των Πλειότιμων Λογικών, περιλαμβάνουν ασφαλώς και τις Κατηγορίες και τους Τόπους, στα οποία η λογική δεν είναι κλασική αλλά ιντουϊσιονιστική.

Η πρώτη τεχνολογική εφαρμογή της ασαφούς λογικής έγινε στη Δανία από τους P. Hoenblad και Jens-Jorgen Ostergaard. Το 1978 κατάφεραν και έφτιαξαν το πρώτο ασαφές σύστημα αυτόματου ελέγχου για τη διαδικασία παραγωγής τσιμέντου. Η επόμενη αξιολογη εφαρμογή είναι το σύστημα αυτομάτου ελέγχου του μετρό της Ιαπωνικής πόλης Sendai των Miyamoto & Yasonubu. Το μετρό αυτό λειτούργησε γύρω στο 1978, και είναι το πιο απαλό και ήπιο στην κίνηση μετρό του κόσμου. Επί πλέον εξοικονομεί ενέργεια και μειώνει το κόστος κατά 10%.

Μετά από αυτές τις αρχικές εφαρμογές, έχει κυριολεκτικά πλημμυρίσει η αγορά με κυρίως Ιαπωνικές οικιακές συσκευές που ενσωματώνουν ασαφείς ελεγκτές, (πλυντήρια, βιντεοκάμερες, κλιματιστικά, κιβώτια ταχυτήτων κ.λπ.). Η Ασαφής Λογική (Fuzzy Logic) είναι μια επέκταση της κλασικής- παραδοσιακής δίτιμης Αριστοτέλειας λογικής, που μας εφοδιάζει με έναν αποτελεσματικό μαθηματικό σκελετό, για την έκφραση γλωσσικών εννοιών και για την παράσταση γνώσεων και πληροφοριών σε περιβάλλον ασάφειας και αβεβαιότητας. Πιο απλά, κατά μια έννοια η «Θεωρία των Ασαφών Συνόλων» μπορεί να θεωρηθεί ότι στοχεύει να μαθηματικοποιήσει δηλ. να μοντελοποιήσει τη φυσική-καθομιλουμένη γλώσσα και την κοινή λογική. Η **κλασική-παραδοσιακή δίτιμη Αριστοτέλεια λογική** είναι γνωστή από την Αρχαιότητα (500 π.Χ.), θεμελιώθηκε από τους αρχαίους Έλληνες φιλόσοφους (**Αριστοτέλης, Πυθαγόρας, Στωικοί-Χρύσιππος**, κ.λπ.) και αποτελεί τη βάση της λεγόμενης δυτικής σκέψης και του δυτικού

πολιτισμού. Σύμφωνα με την κλασική δίτιμη λογική μια λογική πρόταση μπορεί να πάρει μόνον δύο τιμές, δηλ. μπορεί να είναι αληθής ή ψευδής (1 ή 0), αποκλείοντας τρίτη λύση (Αρχή της Απόκλεισης του Τρίτου). Έτσι αν μια λογική πρόταση δεν είναι αληθής (άσπρη-1) τότε θα είναι αναγκαία ψευδής (μαύρη-0), ενώ αν δεν είναι ψευδής (μαύρη) τότε θα είναι αναγκαία αληθής (άσπρη). Η δίτιμη Αριστοτέλεια λογική επικράτησε πλήρως από τον 10ο αιώνα στον δυτικό πολιτισμό, για δύο κυρίως λόγους: πρώτον γιατί απλουστεύει κατά πολύ τη συλλογιστική των προβλημάτων, και δεύτερον γιατί αποδίδει απόλυτη «βεβαιότητα» στην απόδειξη και αποδοχή της «αλήθειας».

Όμως αυτή η απόλυτη «βεβαιότητα» της δίτιμης λογικής καθώς και οι φυσικές ατέλειες της «ασπρόμαυρης» συλλογιστικής της, αποδείχθηκαν «ανθρωπο-λογικά» ανεπαρκείς για την ερμηνεία τόσο της φυσικής γλώσσας όσο και της συνήθως «έγχρωμης» και αβέβαιης πραγματικότητας που μας περιβάλλει. Έτσι, τα αίτια που έκαναν αναπόφευκτη την επέκταση της δίτιμης λογικής και οδήγησαν στη δημιουργία πλειό-τιμων λογικών όπως η Ασαφής Λογική, ήταν κυρίως η ανάγκη μοντελοποίησης της φιλοσοφίας της φυσικής-καθομιλουμένης γλώσσας και της φυσικής ασάφειας που διέπει την ανθρώπινη νοημοσύνη-συμπεριφορά, καθώς και η αναγκαιότητα για μια πιο ρεαλιστική θεώρηση της έννοιας της αβεβαιότητας.

Από την αρχαιότητα ακόμη ήταν γνωστές οι ατέλειες της Δίτιμης Λογικής (όπως διακωμωδούσαν οι Σοφιστές ή τα ιστορικά λογικά παράδοξα π.χ. του **Ζήνωνα** ή **Επιμενίδη**, «Ένας Κρητικός λέει ότι όλοι οι Κρητικοί λένε ψέματα, άρα τότε όλοι οι Κρητικοί θα λένε αλήθεια, οπότε και αυτός ως Κρητικός θα λέει αλήθεια ότι λένε ψέματα, κ.λπ.»), αλλά και οι σύγχρονες επιστημονικές θεωρήσεις όπως η Αρχή της Απροσδιοριστίας του **Werner Heisenberg** είτε η Θεωρία Σχετικότητας του **Albert Einstein**, οδήγησαν αναπόφευκτα στην ανάπτυξη της *Πλειότιμης* (δηλ. *Πολύ-τιμης*) *Λογικής* στις δεκαετίες του 1920-1930 και τελικά στη δημιουργία της σύγχρονης *Ασαφούς Λογικής*.

Πιο συγκεκριμένα, από τις αρχές του 20ου αιώνα ο Άγγλος φιλόσοφος και μαθηματικός **Bertrand Russel** πρόβαλλε τις αντιφάσεις της Δίτιμης Λογικής (που από τον 19ο αιώνα είχε ήδη θεμελιωθεί ως η απόλυτη κλασική Συνολοθεωρία από τον Γερμανό μαθηματικό

Georg Cantor), αλλά και τις λογικές αδυναμίες της για την έκφραση της ασάφειας της φυσικής γλώσσας και της ανθρώπινης νοημοσύνης. Λίγο μετά το 1920, πρώτος ο Πολωνός μαθηματικός **Jan Lukasiewicz** ανέπτυξε ένα *μη-δίτιμο* αλλά *τρίτιμο* λογικό σύστημα, δηλ. μια τρίτιμη άλγεβρα με πεδίο αληθοτιμών $1 \ 2 \ \{0, \ 1\}$, που μπορεί δηλ. να εκφράζει τρίτιμες λογικές καταστάσεις όπως π.χ. ένα ποτήρι άδειο (0), μισογεμάτο ή μισοάδειο ($1 \ 2$), και γεμάτο (1). Λίγο αργότερα (1937) ο Αμερικανός φιλόσοφος και κβαντικός φυσικός **Max Black** συμπλήρωσε αυτή τη θεωρία και έθεσε τις φιλοσοφικές βάσεις για τα ασαφή σύνολα. Τελικά το 1965, ο **Lotfi Zadeh** (Lotfali Askar Zadeh-1921, Αμερικανός μηχανικός, ρωσοπερσικής καταγωγής, καθηγητής του παν/μίου Berkeley της Καλιφόρνιας), δημοσίευσε την εμπνευσμένη εργασία του με τίτλο “*Fuzzy Sets-Ασαφή Σύνολα*”, όπου εισήγαγε για πρώτη φορά την έννοια του Ασαφούς Συνόλου και τον όρο *fuzzy* στη διεθνή βιβλιογραφία. Αν και ένας παρόμοιος όρος (*ensemble flou*) προϋπήρχε ήδη στη Γαλλία (*K. Menger-1951*), όμως ουσιαστικά ήταν ο Zadeh που έθεσε τα θεμέλια της Ασαφούς Συνολοθεωρίας-Ασαφούς Λογικής, ανοίγοντας παράλληλα το δρόμο και για τις πρακτικές εφαρμογές της (αρχικά στη ψυχολογία, κοινωνιολογία, φιλοσοφία, κ.λπ.).

Μετά την αρχική δυσπιστία και τις πρώτες φυσιολογικές αμφισβητήσεις της νέας Θεωρίας, σύντομα ακολούθησαν και οι τεχνολογικές εφαρμογές της Ασαφούς Λογικής, κυρίως στα δυναμικά μη-γραμμικά συστήματα ελέγχου (*non-linear control systems*), όπου συνήθως τα συμβατικά μαθηματικά μοντέλα δεν ισχύουν πια. Τα συστήματα ελέγχου που βασίζονται στη *Fuzzy Logic (Fuzzy Control Systems-Ασαφή Συστήματα Ελέγχου)*, συνήθως καταφέρνουν να εξομοιώσουν καλύτερα την ανθρώπινη συμπεριφορά-νοημοσύνη καθώς και τις φυσικές γλωσσικές έννοιες, και έτσι συχνά αναφέρονται ως ένα είδος συστημάτων με τεχνητή νοημοσύνη. Ένας από τους πρώτους που χρησιμοποίησε την Ασαφή Λογική για την κατασκευή ενός Ασαφούς Συστήματος Ελέγχου στη λειτουργία μιας ατμομηχανής, ήταν ο Βρετανός μηχανικός **Ebrahim Mamdani** κατά τη δεκαετία του 1970. Ακολούθησαν γρήγορα πολυάριθμες θεωρητικές θεμελιώσεις και τεχνολογικές επεκτάσεις της Ασαφούς Λογικής, καθώς και εκατοντάδες αξιόλογες ερευνητικές εργασίες και συγγράμματα, μεταξύ των οποίων αναφέρουμε ενδεικτικά: *Kaufmann A. (1973), Negoita-Ralescu (1975), Sugeno M.*

(1977), Gupta M.M. (1977), Dubois-Prade (1980), Mizumoto M. & Yamakawa T. (1988), Zimmerman H.J. (1991), Yager R. & Zadeh L. (1993), Sakawa Masatoshi (1993), Pedrycz W. (1996), Kosko B. (1997), Nguyen-Walker (2000), Klir G. (2006).

Σήμερα είναι πολυάριθμες σε όλο τον κόσμο οι τεχνολογικές και θεωρητικές εφαρμογές της Ασαφούς Λογικής, ενώ πολλές απ' αυτές μπορούν να χαρακτηριστούν πραγματικά ως τεχνολογικά και επιστημονικά «επαναστατικές». Αναφέρουμε ενδεικτικά την αυτόματη λειτουργία μέσω Ασαφούς Συστήματος Ελέγχου: του μετρό της γιαπωνέζικης πόλης Sendai (από το 1987), μη-επανδρωμένων οχημάτων και αεροσκαφών, τσιμεντοβιομηχανιών, κλιματιστικών, ρομπότ, πλυντηρίων, ιατρικής διάγνωσης και αναισθησίας, αυτόματων καμερών, κ.λπ., ενώ δεν υπάρχει ίσως επιστημονικός κλάδος σήμερα που να μην επεκτείνεται ραγδαία σε έννοιες και εφαρμογές της Ασαφούς Λογικής, όπως: Μαθηματικά (ασαφής Τοπολογία, ασαφής Γραμμική Άλγεβρα, ασαφείς Πιθανότητες), Οικονομία, Στατιστική, Φιλοσοφία, Σεισμολογία, Ιατρική, Ρομποτική, Βιολογία, Ψυχολογία, Διαστημική, Κοινωνιολογία, Πυρηνική, Οικολογία, Μετεωρολογία, Γεωλογία, Γενετική, κ.λπ., (βλ. Klir-Yuan [12](a), *Bibliographical Index*, σελ. 548).

7.3 Κλασικό και Ασαφές Σύνολο

Η Ασαφής Λογική είναι μια *πλειότιμη* επέκταση της κλασικής-παραδοσιακής Αριστοτέλειας *δίτιμης* λογικής, που μας εφοδιάζει με έναν αποτελεσματικό εννοιολογικό σκελετό, για την έκφραση λογικών-γλωσσικών εννοιών και για την αναπαράσταση γνώσης και πληροφοριών σε περιβάλλον αβεβαιότητας και ασάφειας.

Η Ασαφής Λογική(1) βασίζεται στην επέκταση της έννοιας του κλασικού συνόλου που ορίζεται στο δί-τιμο σύνολο $\{0,1\}$, στη γενικευμένη έννοια του ασαφούς συνόλου που ορίζεται στο πλειό-τιμο κλειστό διάστημα $[0,1]$. Δηλ. η Ασαφής Συνολοθεωρία στηρίζεται στη γενίκευση της γνωστής κλασικής έννοιας της χαρακτηριστικής (ή δείκτριας) συνάρτησης $(\cdot) A / x$ ενός δίτιμου συνόλου A (ως προς σύνολο αναφοράς X), όπου η σχέση του «ανήκειν» ($\in$) γενικεύεται έτσι, ώστε αντί το x να παίρνει μόνον δύο τιμές 0 και 1, να παίρνει άπειρες τιμές στο κλειστό διάστημα $[0,1]$. Πιο αναλυτικά: Αρχικός σκοπός του γνωστού κλασικού συνόλου A είναι να μοντελοποιήσει μαθηματικά, δηλ. να

αναπαραστήσει τυπολογικά, κάποια λογική έννοια. π.χ. η έννοια «οι ακέραιοι αριθμοί που είναι μεταξύ 2 και 6», μπορεί να παρασταθεί με το σύνολο: $A = \{x \in \mathbb{Z} \mid 2 < x < 6\} = \{3, 4, 5\}$, όπου $\mathbb{Z}$ συμβολίζει το σύνολο των ακεραίων. Έτσι πρώτα χρειαζόμαστε ένα *σύνολο αναφοράς (ή σύμπαν ή βασικό σύνολο)*, που περιέχει όλα τα στοιχεία τα σχετικά με την έννοια που θέλουμε να εκπροσωπήσουμε μέσω του συνόλου A , (όπως στο ανωτέρω παράδειγμα όπου το σύνολο αναφοράς είναι το $\mathbb{Z}$).

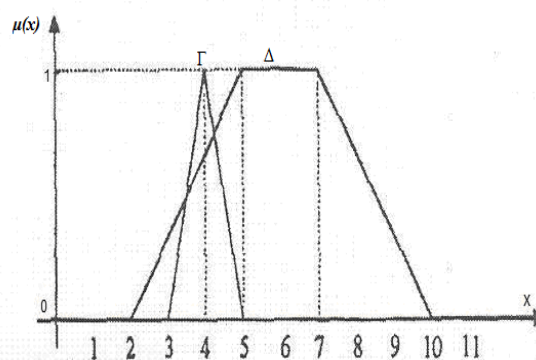
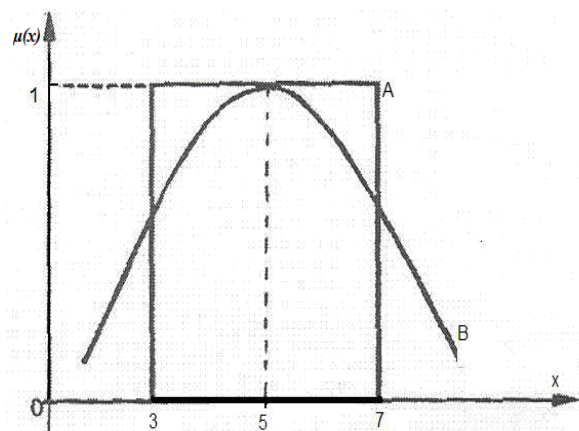
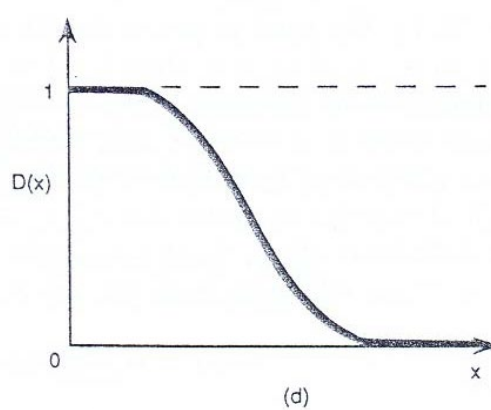
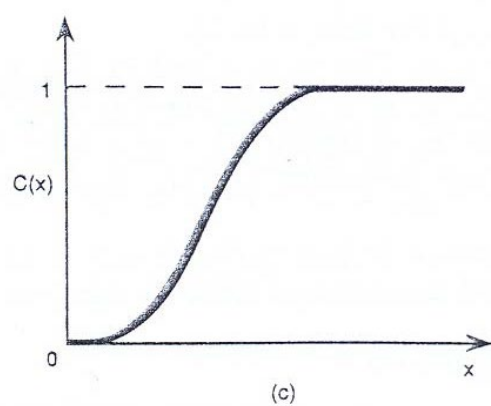
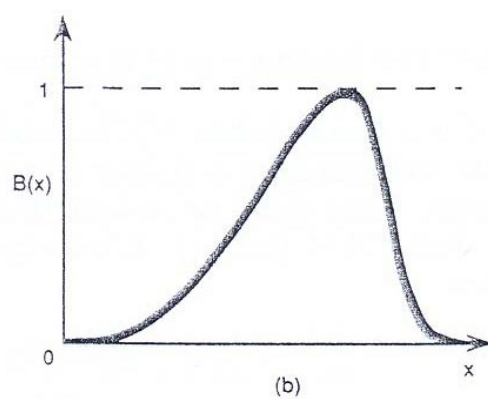
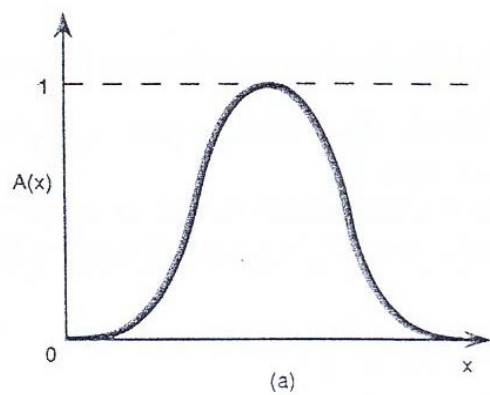
Ο όρος “Ασαφής Λογική” διακρίνεται σημασιολογικά κατά την ευρεία και τη στενή έννοια (βλ. P. Hajek, “*The Metamathematics of Fuzzy Logic*”, Kluwer 1998). Κατά την ευρεία έννοια συνήθως εννοούμε τη «Θεωρία των Ασαφών Συνόλων», που επιχειρεί να εξομοιώσει τη φυσική-καθομιλουμένη γλώσσα. Ενώ κατά τη στενή έννοια η «Ασαφής Λογική» μπορεί να θεωρηθεί απλά ως μια «λογική», δηλαδή υπό τη στενή έννοια είναι πράγματι μια πλειότιμη (πολύ-τιμη) γενίκευση της κλασικής δίτιμης λογικής.

Η ασαφής λογική, από την πρωτοπόρο εργασία, αποδείχθηκε ισχυρή διασύνδεση μεταξύ συμβολικών και αριθμητικών χώρων, ιδίως με τη βοήθεια της έννοιας της γλωσσικής μεταβλητής. Σαράντα χρόνια αργότερα, τα συστήματα ασαφών συμπερασμάτων (Fuzzy inference systems - FIS) αποτελούν μια από τις πιο διάσημες εφαρμογές της ασαφούς λογικής. Ένας από τους λόγους αυτής της επιτυχίας είναι η ικανότητα των ασαφών συστημάτων να ενσωματώνουν τις ανθρώπινες γνώσεις των ειδικών με τις αποχρώσεις, καθώς και να εκφράσει τη συμπεριφορά του συστήματος σε ένα ερμηνεύσιμο τρόπο για τον άνθρωπο. Ιστορικά, το πρώτο είδος συστημάτων βασισμένων σε ασαφή κανόνες επικεντρώθηκε στην ικανότητα της ασαφούς λογικής να μοντελοποιεί τη φυσική γλώσσα.

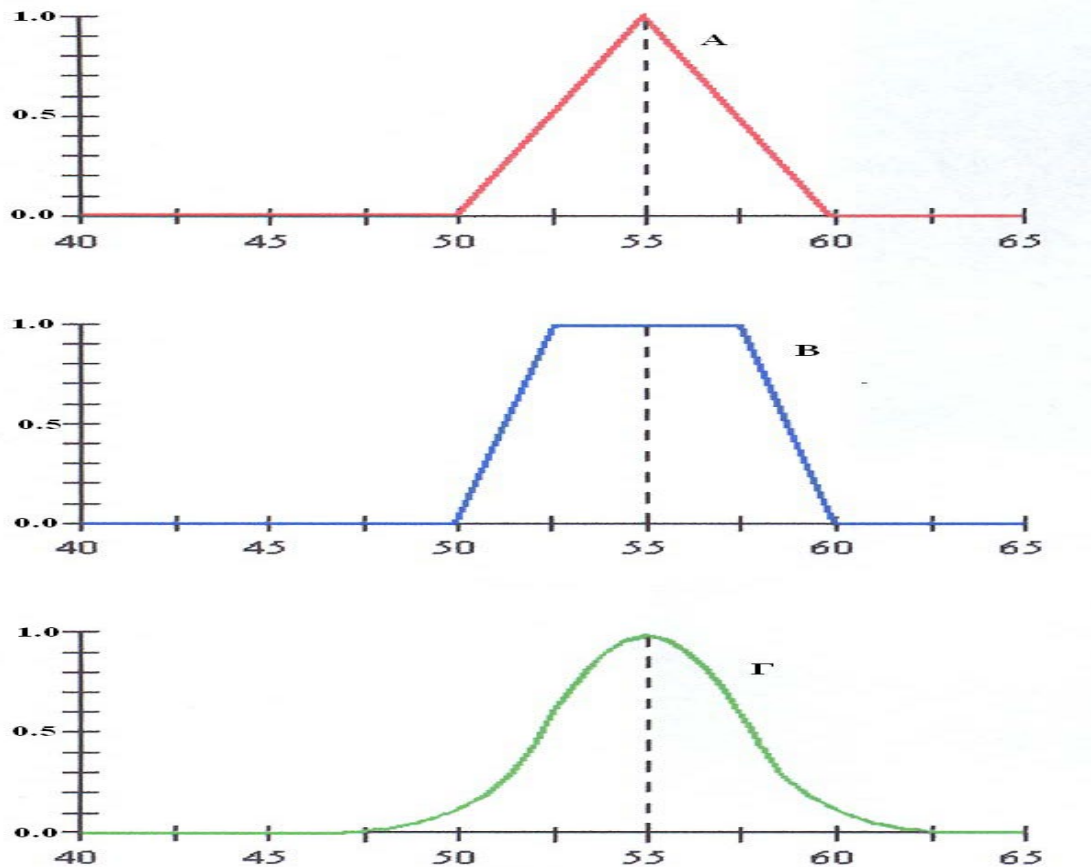
Μια δεύτερη προσέγγιση, η οποία προτάθηκε στα μέσα της δεκαετίας του 1980, βασίστηκε στην αυτοματη μάθηση από τα δεδομένα. Οι ασαφείς μέθοδοι στην εκμάθηση των μηχανών και η εξόρυξη δεδομένων έχουν διερευνηθεί διεξοδικά και αποδείχθηκαν χρήσιμες. Με αυτές τις νέες εξελίξεις, η ηλικία της εμπειρογνωμοσύνης βασισμένη σε ασαφή τα συστήματα τελείωσαν και οι μέθοδοι παραγωγής κανόνων βασισμένες σε δεδομένα έπαιξαν τον κύριο ρόλο στο σχεδιασμό του ασαφούς συστήματος, απομακρύνοντας από τη φιλοσοφία του ασαφούς τη θεωρία των συνόλων

που αρχικά είχε στόχο να γεφυρώσει το χάσμα μεταξύ της ανθρώπινης λογικής και της επεξεργασίας μηχανών, η οποία μπορεί να συνοψιστεί ως Πληροφορική με λέξεις. Αυτή η μετατόπιση έχει δηλωθεί σαφώς από: "Ασαφείς ελεγκτές και ασαφείς μοντελοποιήσεις βασισμένες σε κανόνες, η οποία έχουν γίνει η πιο δημοφιλής και ορατή πλευρά της εφαρμοζόμενης θεωρίας ασαφών συνόλων, είναι μόνο το αναδυόμενο τμήμα του ασαφούς παγόβουνου και καθώς ο χρόνος περνάει αυτή η τεχνολογία φαίνεται να οφείλεται ολοένα και λιγότερο σε ασαφές σύνολο η ίδια η θεωρία γίνεται κυρίως ένα εργαλείο για την προσέγγιση λειτουργιών. "

Ως αντίδραση, οι ερευνητές με ασαφή λογική ανέπτυξαν μια νέα έρευνα όπου η χρήση του ασαφούς φορμαλισμού δεν είναι επαρκής για να εξασφαλίσει τη διαμεταβιβάσιμη γνώσης. Πρέπει να πληρούνται τρεις προϋποθέσεις. Πρώτα, η σημασιολογική ακεραιότητα πρέπει να γίνεται σεβαστή στο διαμέρισμα. Δεύτερον, ο αριθμός των κανόνων θα πρέπει να είναι μικρός. Η τρίτη προϋπόθεση είναι ιδιαίτερα πολύπλοκη σε συστήματα με μεγάλο αριθμό μεταβλητών εισόδου: οι κανόνες δεν πρέπει να περιλαμβάνουν όλες τις μεταβλητές εισόδου, αλλά μόνο τις σημαντικές στον κανόνα συμφραζόμενα. Αυτού του είδους οι κανόνες αναφέρονται συνήθως ως ελλιπείς κανόνες. Παρόλο που αυτά τα έγγραφα επιτρέπουν την πρόταση του FIS ως ολοκληρωμένου πλαισίου μοντέλο συστήματος, να αξιοποιήσουν στο έπακρο τις γνώσεις και τα δεδομένα των εμπειρογνομώνων, δεν έχει δοθεί αρκετή προσοχή. Τα FIS εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται κυρίως ως προγνωστικά μοντέλα, την απόδοσή τους αξιολογούνται από την άποψη της ακρίβειας και τη συμπεριφορά των συμπερασμάτων τους ο κινητήρας συζητείται σπάνια.



Σχήμα 7.1: Διάφοροι γενικοί τύποι Ασαφών Συνόλων



Σχήμα 7.2:Γραφική σύγκριση κλασικού συνόλου $A = \{3,4,5,6,7\}$,:Συνήθη στην πράξη, ασαφή σύνολα: Τριγωνικό $\Gamma =$ περίπου 4

Σημείωση:Σύγκριση συνήθων στην πράξη Ασαφών Συνόλων: Α-Τριγωνικού, Β-Τραπεζοειδούς και Γ-καμπανοειδούς (Gaussian-bell shaped), 196 που εκφράζουν την ίδια ασαφή έννοια, «*x περίπου 55*»,

7.4 Εκτίμηση τμής ακινήτου και Ασαφής Λογική

Τα τελευταία χρόνια ολοένα περισσότερα επίσημα κείμενα αντανακλούν μια τάση μετατόπισης προτεραιοτήτων από τη στενή οικονομική μεγέθυνση σε ευρύτερους στόχους πολιτικής [μεταξύ άλλων: COM (2009) 433, UNCSD RIO+20 Declaration, Istanbul Declaration. (United Nations Conference on Sustainable Development, που έλαβε χώρα στο Ρίο ντε Τζανέιρο τον Ιούνιο του 2012, στην επέτειο των 20 ετών από την πρώτη Διάσκεψη του Ρίο, το 1992, επίσης Διακήρυξη του 2ου Παγκόσμιου Φόρουμ του ΟΟΣΑ με θέμα “Measuring and Fostering the Progress of Societies”, που έλαβε χώρα στην Κων/πολη τον Ιούνιο του 2007, με συμμετοχή εκπροσώπων από την

Ευρωπαϊκή Επιτροπή, τον ΟΗΕ και την Παγκόσμια Τράπεζα. Περισσότερα στοιχεία διατίθενται στη δνση: <http://www.oecd.org/site/worldforum06/>.

Οι αδυναμίες των μεμονωμένων δεικτών έχουν δώσει ώθηση σε προσπάθειες δημιουργίας εναλλακτικών δεικτών, τόσο από εθνικές κυβερνήσεις και διεθνείς οργανισμούς, όσο και από ιδιωτικούς φορείς, ΜΚΟ, ακαδημαϊκά κι ερευνητικά ιδρύματα και μεμονωμένους επιστήμονες. Έτσι με πρωτοβουλία του ΟΟΣΑ δημιουργήθηκε τον Οκτώβριο του 2009 η ανοιχτή διαδικτυακή πλατφόρμα Wikiprogress (www.wikiprogress.org), που αποβλέπει στο να φέρει κοντά όλους όσοι εμπλέκονται – θεσμικά ή άτυπα – στη μέτρηση της οικονομικής, περιβαλλοντικής και κοινωνικής προόδου κι ενδιαφέρονται για τη δημιουργία νέων δεικτών σε αυτόν τον τομέα. Η λίστα των δεικτών συνεχώς διευρύνεται, εμπλουτιζόμενη με νέες προσεγγίσεις, που φωτίζουν διαφορετικές όψεις της κοινωνικής πραγματικότητας. Η πολλαπλότητα των προσεγγίσεων συναρτάται εν πολλοίς, όπως θα δούμε, με την αδυναμία ακριβούς οριοθέτησης των επίμαχων εννοιών. Σημαντική επιρροή, εν προκειμένω, έχει ασκήσει η πρώτη έκθεση του ΟΗΕ για την ανάπτυξη, που την ορίζει ως «*διαδικασία διεύρυνσης των ανθρώπινων επιλογών*» (UNDP, 1990 σελ. 1), απηχώντας τη θεωρία δυνατοτήτων του Amartya Sen (Fleurbaey και Blanchet, 2013 σελ. 209). Πάντως, η αναλυτική παρουσίαση των ποικίλων ορισμών που έχουν δοθεί για την ευημερία και την ανάπτυξη αφενός εκφεύγει του σκοπού της εργασίας, αφετέρου μάλλον στερείται νοήματος. Άλλωστε, κάθε δείκτης επιτρέπει – εμμέσως πλην σαφώς – την ανασύνθεση του ορισμού που υιοθέτησε ο κατασκευαστής του, μέσω των μεταβλητών που επέλεξε για τη δημιουργία του.

7.5 Ασαφής λογική για να σχηματοποιήσει την ενσωμάτωση της εμπειρίας στις διαδικασίες εκτίμησης

Τα πλεονεκτήματα και οι ευκαιρίες που παρέχει η έκφραση ανακριβούς ή ασαφούς λογικής σε επίσημες κρίσεις απορρέουν από το γεγονός ότι η μέθοδος συλλογιστικής μας δεν είναι βασισμένη, (ή μόνο σπάνια), σε μια διπλή ή δισθενή διτιμη λογική που επιτρέπει μόνο δύο πιθανές απαντήσεις όπως ναι / όχι, μαύρο / άσπρο ή 0/1 αλλά

μάλλον σε ό, τι ο Zadeh (1973: 28) ορίζει ως ασαφή λογική: Τα βασικά στοιχεία της ανθρώπινης σκέψης δεν είναι αριθμοί, αλλά ετικέτες ασαφούς συνόλου, δηλαδή, κατηγορίες αντικειμένων στα οποία γίνεται η μετάβαση από την ιδιότητα μέλους σε ιδιότητα μη-μέλους βαθμιαία και όχι απότομα. Πράγματι, η διαπερατότητα του η ασάφεια στις διαδικασίες ανθρώπινης σκέψης υποδηλώνει ότι μεγάλο μέρος της λογικής πίσω από τη η συλλογιστική του ανθρώπου δεν είναι η παραδοσιακή αξία δύο αξιών ή ακόμα και πολύτιμη λογική, αλλά μια λογική με ασαφείς αλήθειες, ασαφείς συνδετήρες και ασαφείς κανόνες του συμπερασματος. Κατά την άποψή μας, είναι αυτή η ασαφής, και μέχρι στιγμής όχι καλά κατανοητή, λογική που παίζει βασικό ρόλο σε αυτό που μπορεί να είναι ένα από τα πιο σημαντικά γεγονότα της ανθρώπινης σκέψης, δηλαδή της ικανότητας να συνοψίζουμε τις πληροφορίες, να εξαγάγουμε από τις συλλογές των όγκων των δεδομένων που προσβάλλουν τον ανθρώπινο εγκέφαλο αυτές και μόνο τις υποενότητες που σχετίζονται με την απόδοση του καθήκοντος.

Το πλεονέκτημα της συνδρομής για την ένταξη είναι, συνεπώς, ότι μας επιτρέπει να επισημοποιήσουμε τις κρίσεις που χαρακτηρίζουν τη μέθοδο συλλογιστικής μας χωρίς να καταφύγουμε σε μια τεχνητή διαδικασία για να είναι ακριβείς αυτές οι κρίσεις. Δεδομένου ότι αυτό το πλεονέκτημα είναι αναγκαία, αλλά ανεπαρκής προϋπόθεση για την αυστηρή διεκπεραίωση των δικαστικών αποφάσεων παραδοσιακά συστήματα για τη θεραπεία της πληροφόρησης, θεωρείται συναρπαστικό όταν θέλουν να ενσωματώσουν σε επίσημες μεθόδους αποτίμησης την αποτελεσματική διαδικασία από την οποία οι ίδιες οι κρίσεις προκύπτουν. Για παράδειγμα, η απόφαση ότι ένας διοργανωτής μιας υποδοχής που πρέπει να αποφασίσει για τον καταλληλότερο αριθμό ατόμων που θα προσκαλέσουν σε ένα συμβαλλόμενο μέρος, δεδομένης της χωρητικότητας της αίθουσας, μπορεί να είναι "όχι λιγότερα από δεκαπέντε, έτσι ώστε το η αίθουσα δεν είναι πολύ άδειο, και όχι περισσότερο από τριάντα πέντε, έτσι ώστε να μπορεί ο καθένας να είναι άνετο". Έτσι, ο κατάλληλος αριθμός μπορεί να:

1. Εκφράζεται από έναν ασαφή αριθμό ή, γενικότερα, από ένα ασαφές σύνολο.
2. Ερμηνεύεται σωστά ως αποτέλεσμα της εφαρμογής τέτοιων κανόνων όπως «εάν η αίθουσα είναι μικρή / κανονική / ευρύχωρη / τεράστια, τότε ο αριθμός των ατόμων σενα

προσκληθούν πρέπει να είναι λίγοι / αρκετοί / πολλοί / παρα πολλοί, " κανόνες που σχετίζονται ασαφείς έννοιες μεταξύ τους, των οποίων η εκπροσώπηση καθίσταται δυνατή από ασαφή σύνολα.

7.6 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της ασαφούς λογικής

Πλεονεκτήματα: Η ασαφής λογική μπορεί να μετατρέπει πολύπλοκα προβλήματα σε απλούστερα χρησιμοποιώντας τη λογική της προσέγγισης. Ένα σύστημα περιγράφεται με τους κανόνες και τις συναρτήσεις συμμετοχής της ασαφούς λογικής χρησιμοποιώντας την γλώσσα των ανθρώπων και τις λεκτικές μεταβλητές. Έτσι κάποιος μπορεί εύκολα και αποτελεσματικά να χρησιμοποιήσει την γνώση του για να περιγράψει την συμπεριφορά του συστήματος. Μια ασαφής 'περιγραφή' μπορεί να μοντελοποιήσει αποτελεσματικά την αβεβαιότητα και τη μη γραμμικότητα ενός συστήματος. Αυτό είναι σημαντικό, δεδομένου ότι από την άλλη είναι υπερβολικά δύσκολη, αν όχι αδύνατη, η δημιουργία ενός μαθηματικού μοντέλου που μπορεί να περιγράψει την αβεβαιότητα, τη μη γραμμικότητα και τη μεταβλητότητα κάθε στιγμή. Η ασαφής λογική αποφεύγει όλα αυτά τα σύνθετα μαθηματικά μοντέλα.

Μειονεκτήματα: Η ασαφής λογική έχει καταφέρει με επιτυχία να λύσει προβλήματα για τα οποία μαθηματικά μοντέλα είναι είτε πολύ δύσκολο να κατασκευαστούν είτε αναποτελεσματικά και κοστίζουν. Βέβαια, όσο η πολυπλοκότητα του συστήματος αυξάνεται, είναι ακόμη πιο δύσκολη η εύρεση του σωστού συνόλου κανόνων και συναρτήσεων συμμετοχής που απαιτούνται για την αποτελεσματική περιγραφή του συστήματος. Έτσι απαιτείται σημαντική έρευνα και προσπάθεια ώστε οι κανόνες και οι συναρτήσεις συμμετοχής να ρυθμιστούν για ένα καλό αποτέλεσμα. Στα πολύπλοκα συστήματα που απαιτούνται περισσότεροι κανόνες είναι επίσης πολύ δύσκολο να επιτευχθεί μία συσχέτιση και συντονισμός μεταξύ τους. Αν και μπορεί να χρησιμοποιηθεί μία ιεραρχική βάση κανόνων, το πρόβλημα παραμένει καθώς είναι δύσκολη η συσχέτιση κανόνων μεταξύ διαφορετικών ιεραρχιών. Σε πολλά συστήματα είναι αδύνατο να βρεθεί ένα σύνολο κανόνων και συναρτήσεων συμμετοχής για την περιγραφή τους.

Η ασαφής λογική χρησιμοποιεί ευριστικούς αλγόριθμους για την αποασαφοποίηση και την εκτίμηση των κανόνων. Το μειονέκτημα των ευριστικών αλγορίθμων είναι ότι οι λύσεις που δίνουν δεν μπορούν να ανταποκριθούν αποτελεσματικά σε όλες τις πιθανές συνθήκες. Η ικανότητα γενίκευσης της ασαφούς λογικής είναι πολύ φτωχή σε σχέση με τα νευρωνικά δίκτυα. Είναι σημαντικό να υπάρχει η δυνατότητα της γενίκευσης ώστε να μπορεί το μοντέλο να ανταποκριθεί σε καταστάσεις και δεδομένα που δεν έχει ξαναδεί.

7.7 Ασαφείς ελεγκτές

Τα βασικά δομικά στοιχεία ενός **ασαφούς ελεγκτή (fuzzy controller)** είναι:

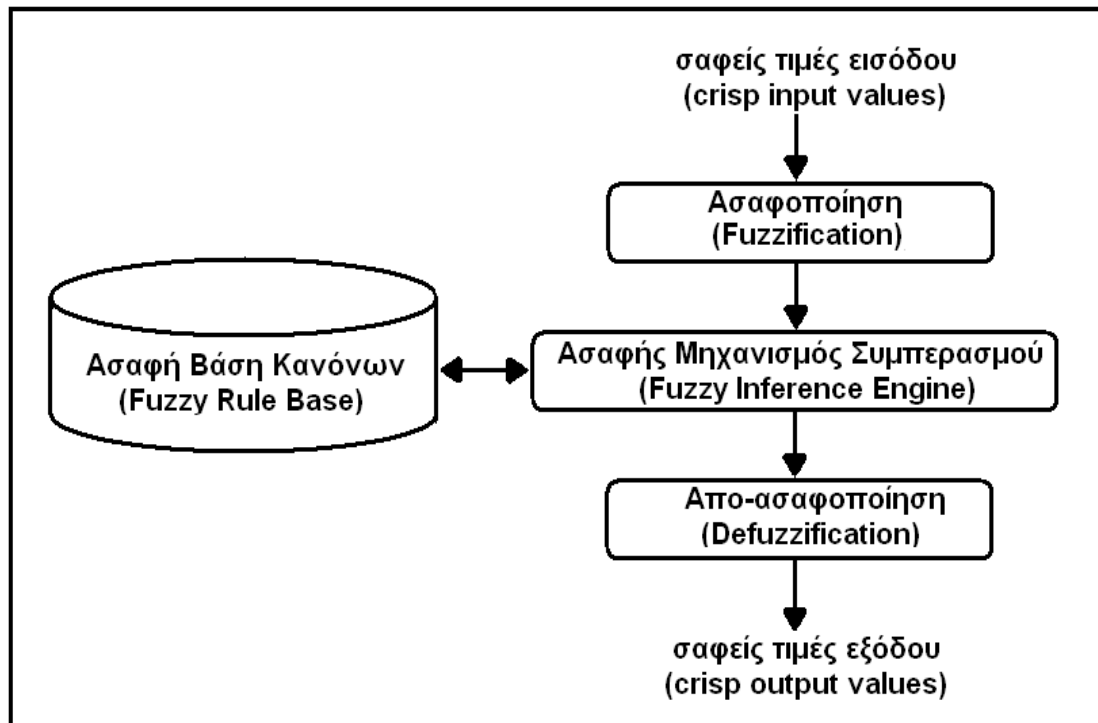
Η βάση γνώσης (knowledge base) στην οποία είναι αποθηκευμένοι οι κανόνες (if-then rules) για τον έλεγχο της διαδικασίας.

Τα ασαφή σύνολα (fuzzy sets) τα οποία χρησιμοποιούνται για να αναπαραστήσουν της μεταβλητές εισόδου και εξόδου με τους λεκτικούς όρους.

Ο ασαφοποιητής (fuzzifier) ο οποίος μετατρέπει τις πραγματικές τιμές της εισόδου σε ασαφή σύνολα.

Ο μηχανισμός συμπερασμού (inference engine) ο οποίος επεξεργάζεται τις εξόδους του ασαφοποιητή και με χρήση της βάσης γνώσης εξάγει τα ασαφή σύνολα των συμπερασμάτων.

Ο αποασαφοποιητής (defuzzifier) ο οποίος μετατρέπει τα συμπεράσματα που εξάγει ο μηχανισμός συμπερασμού σε πραγματικούς αριθμούς για να μπορεί να γίνει μετάδοση της δράσης ελέγχου στην διαδικασία.



Σχήμα 7.3: Χαρακτηριστικό διάγραμμα ροής του ασαφούς συμπερασμού

Οι είσοδοι σε έναν ασαφή ελεγκτή είναι σήματα (δηλαδή σαφείς μεταβλητές) και επομένως πρέπει ο σχεδιαστής ενός ασαφούς ελεγκτή να κάνει τα ακόλουθα βήματα:

1. **Λεκτική κατανομή των εισόδων:** Ο σχεδιαστής πρέπει να αναπαραστήσει τις μεταβλητές εισόδου και εξόδου με τους λεκτικούς όρους.
2. **Διατύπωση των κανόνων:** Τα ασαφή σύνολα μετά την κατανομή των εισόδων και εξόδων αποθηκεύονται υπό τη μορφή συναρτήσεων συμμετοχής στον υπολογιστή και έπειτα ακολουθεί η διατύπωση των κανόνων.
3. **Καθορισμό του τύπου της ασαφούς συνεπαγωγής:** Μετά τη διατύπωση των κανόνων είναι απαραίτητος ο καθορισμός του ασαφούς τύπου συνεπαγωγής. Οι πιο γνωστοί τύποι ασαφούς συνεπαγωγής είναι:

α) του **Mamdani**, όπου χρησιμοποιείται ο τελεστής max-min, ο οποίος λαμβάνει το μικρότερο από τους βαθμούς συμμετοχής των ασαφοποιημένων τιμών και παράγει το *βαθμό εκπλήρωσης (degree of fulfillment)* του κάθε κανόνα. Ο βαθμός εκπλήρωσης του κανόνα δηλώνει τη βαρύτητα που έχει το αποτέλεσμα του κανόνα.

β) του **Larsen**, όπου χρησιμοποιείται ο τελεστής max-product, ο οποίος πολλαπλασιάζοντας τους βαθμούς συμμετοχής των ασαφοποιημένων τιμών υπολογίζει το βαθμό εκπλήρωσης του κανόνα.

4. **Από-ασαφοποίηση**: Η από-ασαφοποίηση παράγει μία αυστηρή ή crisp τιμή από ένα ασαφές σύνολο. Είναι με λίγα λόγια, η αντίθετη διαδικασία από την ασαφοποίηση. Οι μέθοδοι από-ασαφοποίησης είναι:

Από-ασαφοποίηση κεντρικής τιμής (Centroid defuzzycation ή center of area ή COA), όπου υπολογίζεται το κέντρο βάρους της κατανομής του ασαφούς συνόλου της εξόδου

Από-ασαφοποίηση μέσου όρου των μεγίστων (Mean of Maxima ή MOM), όπου υπολογίζεται ο μέσος όρος των τιμών εξόδου που έχουν τον μεγαλύτερο βαθμό συμμετοχής

Από-ασαφοποίηση μικρότερου από τους μέγιστους (Smallest of maxima ή SOM), όπου υπολογίζεται από τις μέγιστες τιμές εξόδου εκείνη που έχει το μικρότερο βαθμό συμμετοχής.

Από-ασαφοποίηση μεγαλύτερου από τους μέγιστους (Largest of maxima ή LOM), όπου υπολογίζεται από τις μέγιστες τιμές εξόδου εκείνη που έχει το μεγαλύτερο βαθμό συμμετοχής.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται περισσότερο είναι η μέθοδος από- ασαφοποίησης της κεντρικής τιμής ή κεντρώου (Centroid ή COA), εξαιτίας της ικανότητάς της να παρουσιάζει σε σχέση με τις άλλες μεθόδους το πιο μικρό σφάλμα.

Καταγράφηκαν τέσσερις βασικές παράμετροι όπως η τιμή, η περιοχή, το σχέδιο και οι εγκαταστάσεις που απαιτούνται για τη σύσταση ακινήτων και οι μεταβλητές αυτές

αποκτήθηκαν μέσω της διανομής ερωτηματολογίων μεταξύ εμπειρογνομόνων ακινήτων. Το σύστημα στη συνέχεια συγκρίθηκε με το συμβατικό και στο τέλος αποδείχθηκε ότι το προτεινόμενο σύστημα στη μελέτη αυτή ήταν λιγότερο χρονοβόρο και ενσωμάτωσε όλες τις λειτουργίες όπως αναμενόταν από τους σχεδιαστές.

7.8 Εκτίμηση της αξίας των ακινήτων

Δεδομένου ότι ένας στόχος μας είναι η εκτίμηση της τιμής ενός ακινήτου, εμείς δεν εφαρμόζουμε κλασσικές προσεγγίσεις, αφού αυτού του είδους προβλήματα εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την αντίληψη που έχει ο αγοραστής ή ο ενοικιαστής έχουν σχετικά με το ακίνητο υπό εξέταση. Αλλά πρώτα απ' όλα είναι απαραίτητο να αποκτήσουμε όλα τα δεδομένα που μας ενδιαφέρουν, να καθορισθούν οι προτιμήσεις του πελάτη και να αναπτυχθεί ένα ασαφές σύστημα που είναι σε θέση να διαχειριστεί την αποτίμηση των ακινήτων με κριτήριο αυτές τις προτιμήσεις.

Όπως κάθε άλλο πρόβλημα λήψης αποφάσεων, δεν είναι όλα τα χαρακτηριστικά συναφή με μια πρώτη προσέγγιση. Σε αυτή τη διατριβή θα εξετάσουμε ένα σύνολο 20 βασικών χαρακτηριστικών, τα οποία πρώτα χωρίζουμε σε δύο, ανάλογα με την αριθμητική ή ασαφή φύση τους. Το υποσύνολο των αριθμητικών χαρακτηριστικών περιέχει αριθμητική περιγραφή όπως τον αριθμό των δωματίων, το μέγεθος, το οικόπεδο του διαμερίσματος κ.λ.π.. Τα ασαφή χαρακτηριστικά είναι ποιοτικά και δεν συνδέονται εύκολα με έναν ακέραιο αριθμός (ωραία θέα, ασφαλής περιοχή, καλό φως, ποιότητα κατασκευής, άνεση κ.ο.κ.). Ο ειδικός καθορίζει όχι μόνο τα υποσύνολα των χαρακτηριστικών αλλά και τη μορφή στην οποία θα ληφθούν όλα αυτά τα δεδομένα. Για παράδειγμα, για το ασανσερ, αρκεί να πείτε «ναι» αν υπάρχει ή διαφορετικά «όχι» . Ωστόσο, ένα ασαφές χαρακτηριστικό όπως το "καλό φως" ή η "ασφάλεια της περιοχής", πρέπει να αποτιμώνται από έναν εμπειρογνώμονα (κάποιος που έχει ένα καλή γνώση για το διαμέρισμα ή την κατοικία). Η τιμή που αποδίδεται σε ένα ασαφές χαρακτηριστικό πρέπει να επιλεγεί μεταξύ 0 (το χειρότερο) και 10 (το καλύτερο). Αργότερα σε ένα ασαφές σύνολο χρησιμοποιείται επίσης για τον ορισμό αυτού του τύπου των χαρακτηριστικών.

Επιπλέον, παρά το γεγονός ότι κάθε αγοραστής ή ενοικιαστής έχει προσωπική προτίμηση, ο εμπειρογνώμονας καθορίζει τέσσερις διαφορετικές κατηγορίες πελατών που καθορίζουν τις διαφοροποιημένες προτιμήσεις στην αναζήτησή τους για ένα ή ένα διαμέρισμα: (1) «1: νέο ζευγάρι; (2) οικογένεια 2: 2-3 παιδιά. (3) «3: αρρεν εργένης. και (4) '4: θήλυ εργένης . Όλοι οι εμπειρογνώμονες με τους οποίους πραγματοποιήσαμε διαβουλεύσεις συμφωνούμε βασικά με αυτήν την κατάταξη, τουλάχιστον για μια πρώτη προσέγγιση, με την έννοια ότι όλοι οι πελάτες τους τοποθετούνται σε μία από αυτές τις ομάδες. Ως εκ τούτου, σε αυτή την εργασία αποφασίσαμε να αρνηθούμε σε μη τυπικούς πελάτες. Επιπλέον, θα συσχετιστεί ένα σύνολο πρωτογενών χαρακτηριστικών (ασαφές ή αριθμητικό) σε κάθε προφίλ πελάτη:

- 1: δύο υπνοδωμάτια, στο κέντρο της πόλης, γκαράζ και μεσαία τιμή
- 2: τουλάχιστον τρία υπνοδωμάτια, γκαράζ, κήπος και πισίνες, φωτεινό, μέσα στην περιοχή των προαστίων.
- 3: μικρό διαμέρισμα (1 υπνοδωμάτιο), γκαράζ, στο κέντρο της πόλης, μεσαία τιμή.
- 4: δύο υπνοδωμάτια, καλό φως, ασανσέρ, γκαράζ αν είναι δυνατόν, χαμηλή τιμή.

Τέλος, πρέπει να επισημανθεί ότι οι προτιμήσεις ταξινόμησης είναι γενικά ένα δύσκολο θέμα, ακόμη και αν ο αριθμός των στοιχείων δεν είναι πολύ χαμηλός, αλλά γίνεται κρίσιμη όταν ασχολείται με ασαφή κριτήρια.

Καταγράφηκαν τέσσερις βασικές παράμετροι όπως η τιμή, η περιοχή, το σχέδιο και οι εγκαταστάσεις που απαιτούνται για τη σύσταση ακινήτων και οι μεταβλητές αυτές αποκτήθηκαν μέσω της διανομής ερωτηματολογίων μεταξύ εμπειρογνομένων ακινήτων. Το σύστημα στη συνέχεια συγκρίθηκε με το συμβατικό και στο τέλος αποδείχθηκε ότι το προτεινόμενο σύστημα στη μελέτη αυτή ήταν λιγότερο χρονοβόρο και ενσωμάτωσε όλες τις λειτουργίες όπως αναμενόταν από τους σχεδιαστές.

7.9 Περιγραφή του συνόλου δεδομένων

Χρησιμοποιήσαμε επτά από τις είκοσι διαθέσιμες μεταβλητές στη διατριβή. Για τα διαμερίσματα χρησιμοποιούνται οι εξής μεταβλητές:

- 1) Οικόπεδο (σε m^2) όπου ανήκει το ακίνητο. Όσο μεγαλύτερο το οικόπεδο τόσο μεγαλύτεροι οι ακάλυπτοι χώροι και έτσι ανεβαίνει και η τιμή του ακινήτου.
- 2) Μέγεθος του διαμερίσματος (σε m^2): Είναι περιττό να πούμε ότι το επίπεδο μέγεθος έχει άμεση επίδραση στο ενοίκιο ή στην πώληση.
- 3) Αριθμός διαμερισμάτων. Τα πολλά διαμερίσματα είναι αρνητικά για το ακίνητο.
- 4) Όροφος: Οι άνθρωποι προτιμούν τη θέση του ισογείου. Όσο υψηλότερο είναι το πάτωμα, τόσο χαμηλότερη είναι η τιμή. Γενικά παρατηρείται ότι ο 2ος όροφος είναι ο πλέον προτιμητέος.
- 5) Έτος κατασκευής, είναι επίσης σημαντική μεταβλητή που επηρεάζει την πώληση ή το ενοίκιο.
- 6) Έτος ανανέωσης: Όσο πλησιέστερη στο 2018 είναι αυτή η ημερομηνία τόσο ενισχύεται η διαπραγματευτική ικανότητα του ακινήτου.
- 7) Επίπεδο Ασφαλείας περιοχής: Όσο υψηλότερο είναι το επίπεδο ασφαλείας, τόσο περισσότερο προτιμάται το ακίνητο, ανεξάρτητα από τον τύπο της περιοχής ή τον ενοικιαστή.

Το σύνολο δεδομένων αποτελείται από 7697 ακίνητα σε μεγάλες πόλεις της Γερμανίας. Από αυτά τα ακίνητα έχουμε ξεχωρίσει τις εξής κατηγορίες:

• Διαμερίσματα	1216
• Ξενοδοχεία	464
• Βιομηχανικές μονάδες	751
• Γραφεία	2676

Για κάθε κατηγορία έχουμε δημιουργήσει από ένα ξεχωριστό πρόγραμμα ασαφούς λογικής, με διαφορετικές μεταβλητές για κάθε περίπτωση. Έτσι για τα διαμερίσματα οι μεταβλητές που χρησιμοποιούνται είναι οι προαναφερθείσες επτά μεταβλητές.

Για τα Ξενοδοχεία οι μεταβλητές:

1. Επιφάνεια
2. Οικόπεδο
3. Έτος κατασκευής

4. Έτος ανακαίνισης
5. Περιοχή

Για τα γραφεία οι μεταβλητές:

1. Επιφάνεια
2. Έτος κατασκευής
3. Έτος ανακαίνισης
4. Περιοχή
5. Οροφος

και για τις βιομηχανικές μονάδες:

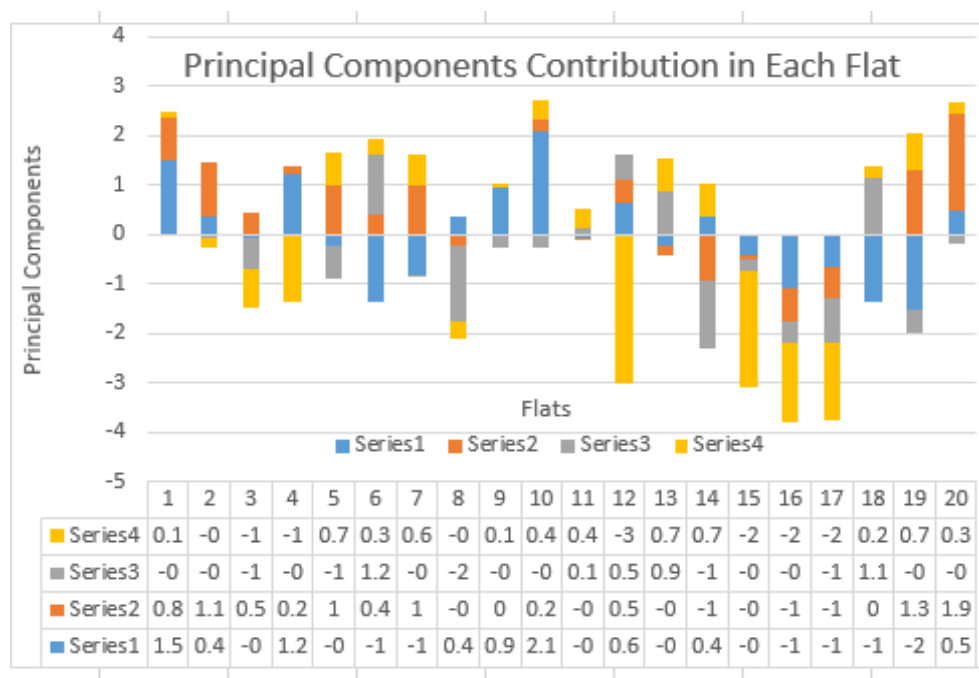
1. Οικόπεδο
2. Έτος κατασκευής
3. Επιφάνεια
4. Περιοχή

Πίνακας 7.1. Σύνολο δεδομένων δείγματος

Μεταβλητές	Δείγμα Δεδομένα μετά τη μετατροπή
Απόσταση από τον κύριο δρόμο (km)	1.8
Μέγεθος (Τετραγωνικά πόδια)	2100
Ενοικίαση (Έξοδος)	3000
Πάτωμα	5
Αριθμός Υπνοδωματίων	3
Αριθμός μπάνιων	4
Διαθεσιμότητα Μέσων Μεταφοράς	8
Ανελκυστήρας	1
Επιπλωμένο από τον ιδιοκτήτη	1
Οδική κατάσταση	9

Ασφάλεια	8
Γκαράζ	1
Γεννήτρια	1
Παροχή νερού και φυσικού αερίου	5
Εξαερισμός & Φως	8

Από τον πίνακα 7.1 φαίνεται ότι η απόσταση από τον κεντρικό δρόμο, το μέγεθος, ο οροφος, ο αριθμός των υπνοδωματίων και των μπάνιων είναι πέντε μεταβλητές που μπορούν να πάρει αριθμητικές εισροές. Από τις μεταβλητές μετασχηματισμού, τη διαθεσιμότητα μεταφοράς, την οδική κατάσταση, την ασφάλεια, την παροχή νερού και αερίου και τον εξαερισμό και το φως είναι ασαφείς μεταβλητές. Τέλος, η διαθεσιμότητα των εγκαταστάσεων ανελκυστήρα, που παρέχονται από τον ιδιοκτήτη, το γκαράζ και τη γεννήτρια, μπορεί να απαντηθεί μόνο λέγοντας «ΝΑΙ» ή «ΟΧΙ».

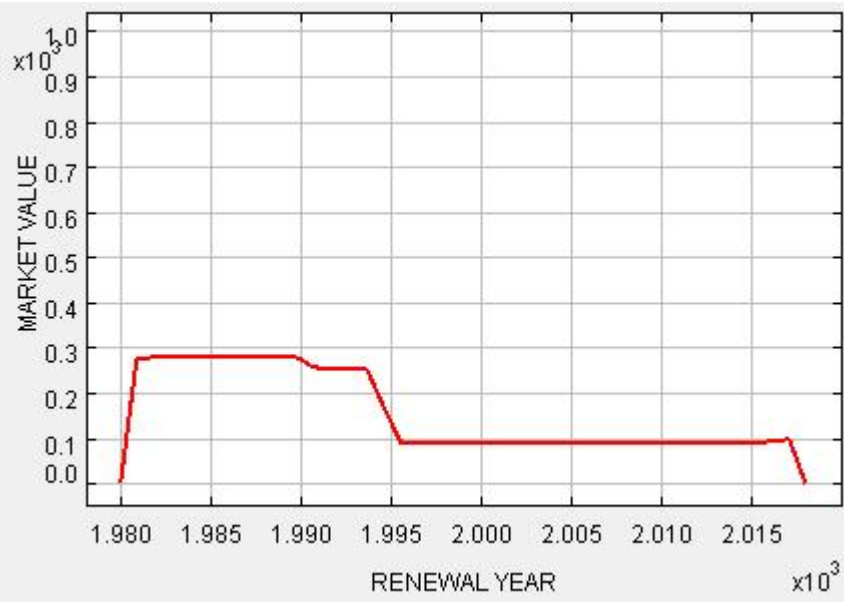


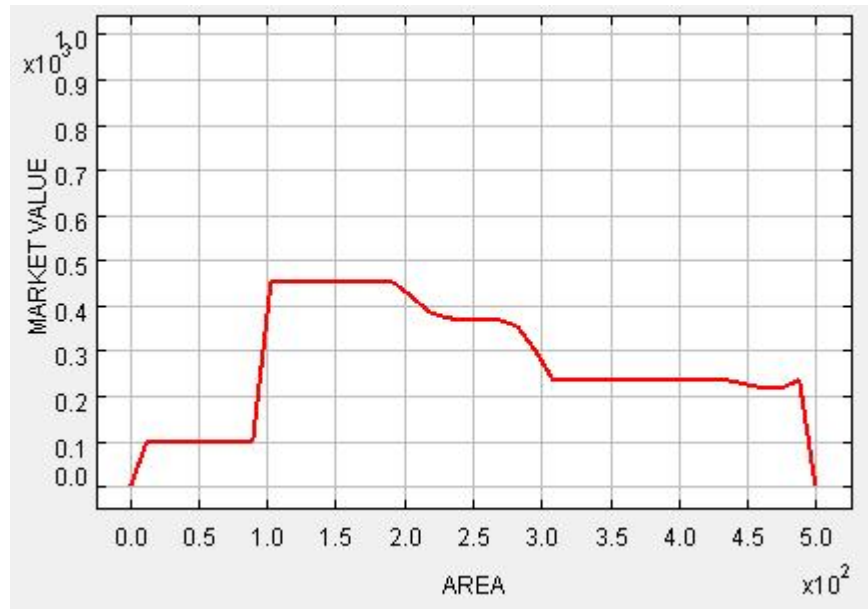
Σχήμα 7.4: Principal Components Analysis in Each Flat

7.10 Επεξεργασία Δεδομένων με το πρόγραμμα FIS:

Στα παρακάτω σχήματα βλέπουμε ορισμένα παραδείγματα αποτελεσμάτων με επεξεργασία δεδομένων με το πρόγραμμα FIS.







Σχήμα 7.5: Παραδείγματα αποτελεσμάτων έπειτα από επεξεργασία δεδομένων με το πρόγραμμα FIS

7.11 Συμπεράσματα

Η άμεση σύγκριση έδειξε ότι οι τιμές των πωλήσεων έχουν καλύτερες επιδόσεις σε σύγκριση με τις τιμές κόστους, εάν η οικονομική λειτουργία της απώλειας είναι συμμετρική. Αν και οι δύο τιμές είναι διαθέσιμες, όμως, τότε ο εξίσου σταθμισμένος μέσος όρος των συγκριτικών τιμών του κόστους και των πωλήσεων, δημιουργεί μικρότερες απώλειες κατά μέσο όρο από ότι κάθε μία από τις τιμές ξεχωριστά. Η συγκέντρωση των αποτιμήσεων, είναι σκόπιμη και η αξία του κόστους, αν και κατώτερη από τις τιμές πωλήσεων σε σύγκριση με την άμεση σύγκριση, εξακολουθεί να προσφέρει πληροφορίες για τις καλύτερες αποτιμήσεις. Εάν η λειτουργία της απώλειας είναι ασύμμετρη, τιμωρεί περισσότερο τις υπερτιμήσεις από τις υποτιμήσεις, οπότε ενδέχεται να είναι δυνατό οι τιμές κόστους να είναι καλύτερες συγκριτικά από αυτή των αξιών πωλήσεων. Είναι πιο πιθανό για μια τιμή κόστους να υποτιμούμε την αξία της αγοράς μιας κατοικίας σε σχέση με την τιμή σύγκρισης των πωλήσεων.

Χωρίς περαιτέρω γνώση σχετικά με την οικονομική λειτουργία της απώλειας της αποτίμησης λαθών δεν είναι δυνατόν να καταλήξουμε σε μια τελική αξιολόγηση.

Χρειάζεται περαιτέρω έργο να αξιολογήσει τη συγκεκριμένη μορφή της οικονομικής

λειτουργίας της απώλειας. Varian (1974),όπου για παράδειγμα, πρότεινε μια λειτουργία της απώλειας που διέφερε γραμμικά για ένα είδος αποκλίσεων για τη μία και με εκθετικό ρυθμό για την άλλη. Λαμβάνοντας υπόψη τις εκπτώσεις που απαιτούνται για τον υπολογισμό των τιμών της στεγαστικής πίστης, φαίνεται εύλογο ότι οι απώλειες από την υπερεκτίμηση είναι πιο προβληματικές στην πράξη από τις απώλειες από την υποτίμηση.

Ένα μειονέκτημα της μελέτης μας είναι ότι κατά την περίοδο 2000Q1 και μετά οι τιμές μειώνονταν σταθερά και μόνο κατά το τελευταίο τρίμηνο οι τιμές φαίνεται να έχουν αποκτήσει κάποια ανοδική πορεία. Αυτό μπορεί να εξηγήσει γιατί η MEs είναι αρνητική σε όλες τις περιπτώσεις εκτός από μία. Επιπλέον, τα στοιχεία μας είναι μόνο για μια περιοχή με μεγάλο αριθμό συγκρίσιμων πωλήσεων. Η απόδοση της προσέγγισης της σύγκρισης των πωλήσεων ενδέχεται να είναι χειρότερη σε περιοχές με λιγότερο ενεργές αγορές. Η μελλοντική έρευνα πρέπει να κάνει χρήση σε περισσότερες χρονικές περιόδους και θα πρέπει επίσης να επεκτείνει τους ορίζοντες πάνω από τις προβλέψεις που γίνονται.

Β' ΜΕΡΟΣ

8 ΟΓΔΟΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΞΙΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

8.1 Αστική Ανάπλαση και Είδη Αναπλάσεων

Η έννοια της αστικής ανάπλασης έχει αποκτήσει διαφορετικά περιεχόμενα, με το πέρασμα των χρόνων και μεταξύ διαφορετικών χωρών, καθώς οι πόλεις υπόκεινται σε μια συνεχή διαδικασία εξέλιξης ανάλογα με τις υπάρχουσες συνθήκες, τις ευκαιρίες και τις απειλές που δέχονται από το εξωτερικό περιβάλλον.

Ένας ορισμός θεσμικού χαρακτήρα είναι ο ακόλουθος:

“Ως ανάπλαση θεωρείται η επέμβαση σε μια περιοχή, η οποία περιλαμβάνει σύνολο κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα με σκοπό τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής” (άρθρ. 8 .1337/83).

Στο πλαίσιο αυτό, οι επιμέρους στόχοι και το θεματικό εύρος των αναπλάσεων προσδιορίζονται από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα και από ένα πλήθος άλλων παραμέτρων που σχετίζονται με τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες των περιοχών μελέτης καθώς και τη σχέση τους με το ευρύτερο περιβάλλον.

Περιοχές ανάπλασης: είναι οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οροθετημένων οικισμών, στις οποίες υφίστανται ιδιαίτερα προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, τα οποία δε μπορεί να αντιμετωπισθούν με τα συνήθη πολεοδομικά μέσα της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης (ΦΕΚ 124/Α/13-6-1997, 1997). Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να διαπιστώνεται η συνδρομή μιας σειράς

προβλημάτων, όπως μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων, συγκρούσεις χρήσεων, έλλειψη προστασίας των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.

Γενικότερα, οι περιοχές που χαρακτηρίζονται σαν υποβαθμισμένες και χρίζουν βοήθεια μέσω προγραμμάτων ανάπτυξης, μπορούν να διαχωριστούν με βάση τα προβλήματα που παρουσιάζουν: (Καραβία Ε., 2006)

1. Προβλήματα κελύφους

Αναφέρονται στην παλαιότητα και ενδεχομένως ακαταλληλότητα για χρήση του κτιριακού όγκου που διαθέτει μια περιοχή

2. Ελλιπής προστασία και ανάδειξη των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

Πρόκειται για περιοχές με πλούσια ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά που έχουν χάσει την ταυτότητά τους και χαρακτηρίζονται από μια εικόνα γενικής υποβάθμισης που λειτουργεί αρνητικά για την περιοχή.

3. Προβλήματα χρήσεων γης

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν τα προβλήματα υποβάθμισης χρήσεων ή προβλήματα που προκύπτουν εξαιτίας των συγκρούσεων που αναπτύσσονται ανάμεσα σε υπάρχουσες χρήσεις σε μια περιοχή οπότε οδηγούν στην ανάγκη ανάπτυξης ολόκληρης της περιοχής.

4. Προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού

Τα προβλήματα αυτής της κατηγορίας είναι οικονομικοκοινωνικής τάξης δηλ. αναφέρονται κατά κανόνα στις ανάγκες των κοινωνικών και οικονομικών δεδομένων που οφείλονται στην υποβάθμιση ή αναβάθμιση της περιοχής.

8.2 Κατηγορίες Αστικών Αναπλάσεων

Η ανάπτυξη μιας περιοχής έχει πολύπλευρους στόχους που αφορούν τόσο στην αξιοποίηση του ίδιου του χώρου, στην επανεκτίμηση των κελυφών και των χρήσεών τους, αλλά και στην παροχή ενός ποιοτικού αστικού περιβάλλοντος στους χρήστες του.

Για να επιτευχθούν οι στόχοι αυτοί χρησιμοποιούνται διαφορετικά κριτήρια προκειμένου να διακριθούν οι διάφορες μορφές ανάπλασης: (Στεφάνου Ι., 1993)

A. Τυπολογία σύμφωνα με τη χρησιμοποιούμενη ορολογία

Η ίδια ορολογία μπορεί να σηματοδοτήσει μια εξαιρετικά ενδιαφέρουσα ανάλογη τυπολόγηση. Οι γνωστοί όροι Renovation Urbaine, Reamenagement, Remodelage, Reconstruction, Restoration, Refection, οι οποίοι σημαίνουν αντίστοιχα αστική ανανέωση, επανασχεδιασμός, αναπλάσιμο, ανακατασκευή, αναστήλωση, επανεπισκευή, είναι δηλωτικοί μιας κατηγορίας ανάπλασης, η οποία στοχεύει στις επεμβάσεις επί του κτιριακού κελύφους. Επίσης οι όροι Reimplantation, Readaption, Reutilization, Reconversion, δηλαδή επανεγκατάσταση, επαναπροσαρμογή, επαναχρησιμοποίηση, αλλαγή χρήσης έχουν συνάφεια περισσότερο με τη σημασία της χρήσης του κτιρίου και όχι τόσο με το ίδιο το κέλυφος. Τέλος υπάρχει μια κατηγορία όρων που εστιάζουν όχι πλέον στο κέλυφος ή τις χρήσεις, αλλά στον ίδιο το χρήστη. Συγκεκριμένα όροι όπως Rehabilitation, Revitalization, Reanimation, Redevelopment και Recuperation δηλαδή επανάχρηση, αναβίωση, αναζωογόνηση, επανάκτηση φανερώνουν την ανάγκη ανάδειξης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων ενός τόπου και την επιθυμία να τα ξανακαρπωθούν οι χρήστες.

B. Τυπολογία αναπλάσεων με κριτήριο το βασικό στόχο της ανάπλασης

Πολλές φορές ο στόχος για την ανάπλαση ή για τις μεγάλες επεμβάσεις στον αστικό χώρο, υπαγορεύει τόσο τους τρόπους σχεδιασμού τους, όσο και τους τρόπους υλοποίησης. Συγκεκριμένα με βάση την κατάταξη λόγω κινήτρων έχουμε:

- Αναπλάσεις με κύριο σκοπό την προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση του κτιριακού κελύφους
- Αναπλάσεις με κίνητρο την κάλυψη οικιστικών ή άλλων αναγκών
- Αναπλάσεις στις οποίες ικανοποιείται η κυρίαρχη ανάγκη πολεοδομικής αναδιάρθρωσης, εξυγίανσης ή ανασυγκρότησης μιας υποβαθμισμένης ή γενικά προβληματικής περιοχής

- Αναπλάσεις ώστε να ενταχθούν μεγάλα, σύνθετων λειτουργιών κτίρια, τα οποία δίνουν μια νέα αίσθηση του χώρου, αλλά ταυτόχρονα να ικανοποιούν παραδοσιακές ανάγκες.

Γ. Τυπολογία αναπλάσεων με βάση τα χαρακτηριστικά των προς ανάπλαση περιοχών

Οι ιδιαιτερότητες των προς ανάπλαση περιοχών υπαγορεύουν τους στόχους, τη μεθοδολογία και τα μέσα που ακολουθούνται. Οι αναπλάσεις αυτού του είδους διακρίνονται σε:

- Αναπλάσεις περιοχών κατοικίας
- Αναπλάσεις και επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους
- Αναπλάσεις ιστορικών κέντρων και γενικά περιοχών έντονης οικονομικής δραστηριότητας
- Αναπλάσεις αποβιομηχανοποιημένων ζωνών
- Αναπλάσεις παράκτιων και υδάτινων μετώπων
- Αναπλάσεις περιοχών λοιπών χρήσεων

Είναι προφανές ότι με βάση την κατάταξη αυτή πολλές περιοχές μπορούν να ανήκουν και σε περισσότερες της μίας κατηγορίες.

Δ. Τυπολόγηση βάση του φορέα ανάπλασης

Οι αναπλάσεις λαμβάνουν χώρα από διάφορους φορείς και διάφορους οργανισμούς με αποτέλεσμα να εμφανίζονται διοικητικά σχήματα, τα οποία είτε συγκροτούνται για αυτό το σκοπό, είτε προϋπάρχουν και αναλαμβάνουν το πρόγραμμα.

- Ανάπλαση από συγκεκριμένο φορέα γενικής φύσεως ο οποίος δύναται να εντάξει και να υλοποιεί προγράμματα ανάπλασης
- Ανάπλαση από φορέα που συγκροτείται ειδικά για αυτό το σκοπό
- Ανάπλαση από συνεργαζόμενους φορείς δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου
- Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις ανάπλασης όπου η ευθύνη ανάπλασης επαφίεται στους κατοίκους:

- Αναπλάσεις περιοχών οι οποίες υπαγορεύονται από διοικητικές αποφάσεις και δεσμεύσεις (κανονιστικού τύπου).

Ε. Τύποι βαθμών παρέμβασης

Σύμφωνα με τον βαθμό παρέμβασης διακρίνονται δύο βασικές κατηγορίες ανάπλασης:

- Η ριζική ανάπλαση με προϋπόθεση την κατεδάφιση των παλιών κελυφών και την ανοικοδόμηση νέων (renovation- bulldozer)
- Η ήπια ανάπλαση περιορισμένη μερική παρέμβαση σε μέρος μόνο του κελύφους με διατήρηση και αξιοποίηση του υπολοίπου (rehabilitation, careful urban renewal).

Ο διαχωρισμός που γίνεται μεταξύ «ριζικής ανάπλασης» και «ήπιας ανάπλασης», αφορά δύο τελείως διαφορετικές μορφές επεμβάσεων στο χτισμένο περιβάλλον.

8.2.1 Οι ριζικές αναπλάσεις

Πρόκειται για «τολμηρές» επεμβάσεις ανατρεπτικού θα λέγαμε χαρακτήρα αφού φέρουν τεράστιες αλλαγές στην περιοχή στην οποία λαμβάνουν χώρα. Οι αλλαγές αυτές μεταφράζονται σε ισοπέδωση και ξανά κατασκευή από την αρχή και ενδεχόμενα να συνεπάγονται και αλλαγές στον πληθυσμό και στις λειτουργίες που θα στεγαστούν στη νέα πλέον περιοχή. Επομένως, αυτού του είδους η ανάπλαση αποτελεί την δραστικότερη μορφή πολεοδομικής επέμβασης που αποσκοπεί στην ανασυγκρότηση ορισμένης δομημένης περιοχής, δηλαδή στην αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής που μετατρέπεται σε ανάπτυξη «νέας» περιοχής. Τέτοιου είδους παρεμβάσεις γίνονται συνήθως σε περιοχές αστικών κέντρων που είναι πολύ υποβαθμισμένες. Υπάρχει περίπτωση μετά την ισοπέδωση να μην ακολουθήσει ο μηχανισμός της οργανωμένης δόμησης, αλλά να γίνει νέα κατάτμηση του γηπέδου με βάση νέο ρυμοτομικό σχέδιο και νέους όρους δόμησης, οπότε και δε συντάσσεται σχέδιο πολεοδομικής διάταξης, παρά μόνο ίσως για εγκαταστάσεις που ελέγχονται από το Δημόσιο. Από τα παραπάνω, είναι ολοφάνερο ότι αυτού του είδους οι επεμβάσεις συναντούν τις μεγαλύτερες δυσκολίες στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει την περιοχή και προϋποθέτει εφαρμογή συστημάτων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αστικού αναδασμού, μεταφοράς συντελεστή δόμησης κ.ά.

Σε χώρες ανεξέλεγκτης καπιταλιστικής οικονομίας όπως και σε χώρες του Τρίτου Κόσμου, η ριζική επέμβαση συνοδεύεται κατά κανόνα από απομάκρυνση – εθελοντική ή υποχρεωτική, στιγμιαία ή σταδιακή – του παλιού πληθυσμού της περιοχής (προφανώς χαμηλών εισοδημάτων) και αντικατάστασή του με πληθυσμό μεγαλύτερης οικονομικής δύναμης. Μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και σε όλη τη δεκαετία του '50, οι ριζικές αναπλάσεις για την ακρίβεια ανοικοδομήσεις, ήταν η συνηθέστερη, αν όχι η μοναδική, μορφή επέμβασης στις δομημένες περιοχές, κυρίως στις χώρες που είχαν υποστεί καταστροφές ανεξαρτήτως από το κοινωνικοοικονομικό τους σύστημα. Έτσι, ακόμα και κεντρικές και ιστορικές περιοχές – με επιχείρημα τις μεγάλες καταστροφές τους – ισοπεδώθηκαν και άλλαξαν τελείως μορφή, ενώ το γνωστό συνεχές οικοδομικό σύστημα σχεδόν παραγκωνίστηκε και αντικαταστάθηκε από τις ελεύθερες διατάξεις των κτιριακών όγκων. Ένα τέτοιο παράδειγμα έχουμε στο κέντρο του Leirzig στη Γερμανία όπου μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο έγινε η ανοικοδόμησή του με κατάργηση του παραδοσιακού χαρακτήρα και του συνεχούς οικοδομικού συστήματος και αντικατάστασή του από την ελεύθερη σύνθεση. Προγράμματα ριζικών αναπλάσεων, έγιναν στα πλαίσια της κρατικής οικιστικής πολιτικής με φορείς το δημόσιο, τους Δήμους ή κοινωφελείς επιχειρήσεις και προωθήθηκαν με διάφορα κίνητρα όπως ευνοϊκή χρηματοδότηση, επιχορηγήσεις κ.ά. (Αραβαντινός, 1997/98).

Τα προγράμματα των ριζικών αναπλάσεων όπως ήταν αναμενόμενο είχαν κάποιες αρνητικές επιπτώσεις που προκάλεσαν την έντονη αντίδραση των πολιτών στις περιοχές όπου εφαρμόστηκαν. Οι επιπτώσεις αυτών των πολεοδομικών παρεμβάσεων είχαν να κάνουν κυρίως με το σύστημα χρηματοδότησης που ωφέλησε τις οικοδομικές επιχειρήσεις, ενώ με την αύξηση των ενοικίων πολλοί από τους ενοικιαστές που ανήκαν σε χαμηλά εισοδηματικά στρώματα αναγκάζονταν να εγκαταλείψουν την περιοχή.

8.2.2 Οι ήπιες αναπλάσεις

Η ήπια ανάπλαση (rehabilitation, careful urban renewal) αποτελεί περιορισμένη, μερική παρέμβαση σε μέρος μόνο του κελύφους με διατήρηση και αξιοποίηση του υπολοίπου. Η «ήπιας μορφής ανάπλαση» ή «προσεκτική αστική ανάπλαση» σημαίνει το σύνολο ήπιων επεμβάσεων, δηλαδή διατήρηση και βελτίωση σε μεγάλο βαθμό του οικιστικού

αποθέματος και παράλληλη αξιοποίηση του υπάρχοντος αστικού ιστού, δίνοντας έμφαση στις συμμετοχικές διαδικασίες των ενδιαφερομένων κατοίκων και στην κατεύθυνση της διατήρησης μεγάλου τμήματος του κτιριακού αποθέματος, της βελτίωσης του υπάρχοντος αστικού ιστού και της χωροθέτησης εκείνων των λειτουργιών που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων.

Στην περίπτωση της ήπιας ανάπτυξης θα μπορούσαν να αναφερθούν τα παραδείγματα του Kreuzberg στο Βερολίνο και της Alma Gare στην πόλη Roubaix της Β. Γαλλίας, όπου η έμφαση δόθηκε στις συμμετοχικές διαδικασίες των ενδιαφερομένων κατοίκων και στην κατεύθυνση της διατήρησης μεγάλου τμήματος του κτιριακού αποθέματος, της βελτίωσης του υπάρχοντος αστικού ιστού και της χωροθέτησης εκείνων των λειτουργιών που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων (Λουκόπουλος Δ., Πολύζος Ι., Πυργιώτης Ι., Τούντα Φ., 1990)

8.2.3 Θεσμικό πλαίσιο

Η έννοια της ανάπτυξης εντάχθηκε στο θεσμικό πλαίσιο της Πολεοδομίας στην Ελλάδα με την εξέλιξη των παρακάτω νόμων, διατάξεων και των διαφόρων θεσμών.

Με το Ν.Δ. 1003/71 «περί ενεργού πολεοδομίας» καθιερώνεται η ανάπτυξη ως έννοια με νομικό περιεχόμενο για πρώτη φορά. Η ανάπτυξη εδώ ορίζεται ως πολεοδομική εξυγίανση και εκσυγχρονισμός συνόλου ή μέρους ενός οικισμού. Ο νόμος αυτός δεν είχε σχεδόν καμία εφαρμογή, άρα έχει μόνο θεωρητική σημασία.

Καταργεί τον προηγούμενο νόμο και αποτελεί μέρος μιας σειράς νομοθετημάτων, με τα οποία επιδιώκεται μια μεγαλύτερη παρέμβαση στην οικιστική ανάπτυξη. Ψηφίστηκε για την εφαρμογή της επιταγής του άρθρου 24 του Συντάγματος. Ο Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών» αναφέρει τον όρο «Αναμόρφωση», που φαίνεται να είναι ταυτόσημο της Ανάπτυξης. Ορίζει τις περιοχές που μπορούν να χαρακτηριστούν ως οικιστικές, τις χρήσεις στις περιοχές αυτές, τη διαδικασία για τον χαρακτηρισμό τους, καθώς και τις δυνατότητες ανάπτυξης. Έτσι, σύμφωνα με τον Νόμο, μία οικιστική περιοχή είναι δυνατόν να αναπτυχθεί με καθορισμό Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ), Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) ή απλώς με την επιβολή κανονιστικών όρων δόμησης.

Με τον Ν.1337/1983, οι διατάξεις του Ν.947/1979 αδρανοποιήθηκαν, διότι ο νόμος του '83 ορίζει ότι οι διατάξεις του Ν.947 δεν εφαρμόζονται στις περιοχές επεκτάσεων πολεοδομικών σχεδίων, στις προβλεπόμενες από το νόμο, εκτός από τις περιοχές όπου ρητά γίνεται παραπομπή σε αυτές.----Παράλληλα, το 1973, έχουμε την ίδρυση της «ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Εταιρεία Ενεργού Πολεοδομία Α.Ε.» από την Εθνική Κτηματική Τράπεζα και το 1976 ιδρύεται η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (Δ.Ε.ΠΟ.Σ.). Και οι δύο αυτοί λειτουργούσαν με κανόνες ιδιωτικής οικονομίας, αλλά ανήκαν στο Δημόσιο ή σε κρατικές Τράπεζες.

Το προεδρικό διάταγμα 4/19/1978, κάνει αναφορά στην εφαρμογή μελετών ανάπτυξης, ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, οικισμών ή περιοχών αυτών και στον καθορισμό των υποχρεώσεων των παρόδων ιδιοκτητών. Το διάταγμα αυτό δημιουργεί το νομοθετικό πλαίσιο των «σχεδίων άμεσης δράσης» σε περιοχές και τομείς περιορισμένης έκτασης ή κύρους.

Ο νόμος 1337/1983 «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», αρχικά, είχε περιορισμένη ισχύ (μεταβατικός νόμος), καθώς δημιουργήθηκε για να αντιμετωπίσει τα επείγοντα στεγαστικά προβλήματα. Στη συνέχεια όμως απέκτησε μόνιμο χαρακτήρα. Ρυθμίζει τις εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης ή τις επεκτάσεις του σχεδίου, αλλά και αλλαγές και τροποποιήσεις στο υπάρχον σχέδιο πόλης σε περιοχές ή πολεοδομικά συγκροτήματα που απαιτούν αναμόρφωση. Με τον νόμο αυτό άρχισε μία εκτεταμένη κίνηση απόκτησης πολεοδομικών σχεδίων, γνωστή ως «Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης» (Ε.Π.Α.), καθώς προβλέπει τα τρία στάδια του σχεδιασμού για την ένταξη ενός οικισμού στο σχέδιο πόλεως ή για την επέκταση του σχεδίου. Αυτά είναι η εκπόνηση Γ.Π.Σ., η εκπόνηση και η έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης που θα πραγματοποιεί τους στόχους του Γ.Π.Σ. και τέλος, η έκδοση πράξεως εφαρμογής για τον καθορισμό των εισφορών σε γη και σε χρήμα που επιβάλλει η Π.Μ. Τέλος, προβλέπει ζώνες επεμβάσεων, όπως Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) και Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ), με στόχο την ανάπτυξη των πυρήνων των πόλεων.

Ο Ν.1577/1985, Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.) . Σκοπός του νόμου αυτού ήταν ο καθορισμός όρων, περιορισμών και προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, ώστε να προστατεύεται το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον καθώς και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον.

Ο Ν.1577/1985, και με την θέσπιση του νέου Γ.Ο.Κ., αντικαταστάθηκε ο παλαιός του 1973, ο οποίος είχε δημοσιευθεί την περίοδο της δικτατορίας. Σε πολλά σημεία επαναλαμβάνει διατάξεις των προηγούμενων Γ.Ο.Κ. του 1973, 1955 και 1929, αλλά περιέχει επίσης και πολλές σημαντικές αλλαγές, όπως τον θεσμό του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου (άρθρο 13), η καθιέρωση του Ο.Τ. ως ελάχιστη πολεοδομική ενότητα και η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των Ο.Τ. (άρθρο 12).

Ο Ν.2831/2000 επέφερε τροποποιήσεις στις διατάξεις του ΓΟΚ του 1985 με σκοπό τη συμπλήρωση και τη βελτίωσή του. Ο ΓΟΚ του 1985 αλλά και ο νέος που τον τροποποιεί, αποτελεί τη μικρότερη κλίμακα πολεοδομικής επέμβασης με πεδίο αναφοράς το Ο.Τ. και όχι μόνο το οικόπεδο, όπως οι προηγούμενοι ΓΟΚ.

Ο νέος οικιστικός νόμος Ν.2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» ήρθε να συνεχίσει και να συμπληρώσει τον Ν.1337/1983 θέτοντας ένα γενικό πλαίσιο πολεοδομικών αρχών, κατευθύνσεων, όρων και διαδικασιών για την μελλοντική οργάνωση και ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας, στοχεύοντας στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, αλλά και στην εξασφάλιση και διατήρηση της βιωσιμότητας των πόλεων, των οικισμών και των ευρύτερων περιοχών τους. Η καινοτομία αυτού του νόμου είναι η δημιουργία του πρώτου θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα, για αναπλάσεις και αναμορφώσεις εντός σχεδίου υποβαθμισμένων περιοχών και πολεοδομικών ενοτήτων, οι οποίες χαρακτηρίζονται από προβληματικές πολεοδομικές συνθήκες. Στον νόμο αυτό δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στην διαχείριση του σχεδιασμού στις περιοχές εντός σχεδίου, με σκοπό την πολεοδομική και περιβαλλοντική τους αναβάθμιση και όχι τόσο στις επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων.

8.2.3.1 Συνταγματικές ρυθμίσεις για τον Πολεοδομικό και Χωροταξικό σχεδιασμό

Το Σύνταγμα, στο άρθρο 24, περιέχει ορισμένες βασικές αρχές, με κοινωνικό περιεχόμενο, που αναφέρονται στο Περιβάλλον, τη Χωροταξία και την Πολεοδομία. Κατ' αρχήν, προβλέπεται η υποχρέωση του Κράτους για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Στη συνέχεια, αναφέρεται η ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους ώστε να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης για του πολίτες. Επίσης, ορίζει μία διαφορετική από την συνηθισμένη πολιτική απαλλοτρίωσης ως προς την αποζημίωση των ιδιοκτητών, σε οικιστικές περιοχές για την αξιοποίηση και την γενική διαρρύθμισή τους σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο. Στην τελευταία παράγραφο του άρθρου, τονίζεται η υποχρέωση του Κράτους να προστατεύει τα μνημεία, τις παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία. Στο άρθρο 17 του Συντάγματος, τονίζεται η προστασία της ιδιοκτησίας. «Η κοινωνικοποίηση του περιεχομένου της ιδιοκτησίας επιδρά ευνοϊκά στον πολεοδομικό σχεδιασμό, γιατί επιτρέπει στο κράτος να επεμβαίνει με ευχέρεια προς διευθέτηση του εδάφους υπέρ του κοινωνικού συνόλου».³³

Ακόμη, στο άρθρο 18 του Συντάγματος, προβλέπονται περιορισμοί που αφορούν στην λειτουργικότητα των πόλεων και για πρώτη φορά αναφέρεται η αναγκαστική συνιδιοκτησία συνεχόμενων ιδιοκτησιών αστικών περιοχών, εφόσον η αυτοτελής ανοικοδόμηση αυτών δεν ανταποκρίνεται στους ισχύοντες ή στους μελλοντικά ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής.

Τέλος, στο άρθρο 21, στην παράγραφο 4, αναφέρει την κοινωνική υποχρέωση του κράτους για απόκτηση κατοικίας από αυτούς που στερούνται ή στεγάζονται ανεπαρκώς.

Η περιοχή η οποία προορίζεται για αναμόρφωση ή ανάπτυξη αυτής με τους παραπάνω τρόπους και μέσα καλείται ζώνη ενεργού πολεοδομίας (ΖΕΠ).

Οι ΖΕΠ καθορίζονται με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού

³³ «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη», Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, 1997, σελ. 99

Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Ο καθορισμός ΖΕΠ μπορεί να γίνει και με το π.δ. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.647/1979. Οι ΖΕΠ μπορεί να καταλαμβάνουν το σύνολο ή ορισμένα τμήματα της περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Ο ανάδοχος φορέας, μετά την απόκτηση των ακινήτων της ΖΕΠ συνεχίζει με την εφαρμογή της συγκεκριμένης Πολεοδομικής μελέτης.

8.2.3.2 Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ, Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»)

Σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν.947/1979: Αστικός αναδασμός μέσα σε Γενικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό, είναι το σύνολο των διαδικασιών, οι οποίες αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση αυτής με τη συνεισφορά των ιδιοκτησιών τους από όλους τους ιδιοκτήτες για τη δημιουργία ή διαμόρφωση και εκ νέου παραχώρηση σε αυτούς οικοδομήσιμων γενικά χώρων που να εξυπηρετούν τις χρήσεις γης που προβλέπονται για την οικεία ζώνη.

Τα οικόπεδα που δημιουργούνται με τον αναδασμό και παραχωρούνται στους ιδιοκτήτες που συνεισέφεραν ακίνητα, με τα κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που τυχόν υπάρχουν σε αυτά πρέπει να έχουν ίση τουλάχιστον αξία με την αξία του συνόλου του ακινήτου που συνεισέφερε ο καθένας μετά την αφαίρεση της εισφοράς σύμφωνα με το άρθρο 45 του Ν.947/1979.

Η ΖΑΑ καθορίζεται με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η διαδικασία για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως ΖΑΑ, μπορεί να αρχίσει μαζί με την εκπόνηση του Γ.Π.Σ., οπότε το περίγραμμα της περιοχής περιλαμβάνεται στην πρότασή του. Αν αρχίσει μεταγενέστερα, απαιτείται να προηγηθεί, από τον φορέα που υποβάλλει την πρόταση, η σύνταξη προγράμματος αναδασμού και να δημοσιευθεί διάταγμα του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., μετά από την γνώμη του οικείου Δημοτικού συμβουλίου.

8.2.3.3 Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ZEE, Ν.2508/1997, «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»)

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2508/1997: Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ZEE) καθορίζονται σε πολεοδομούμενες περιοχές που ορίζονται για το σκοπό αυτό από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΛΠ) και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, με σκοπό την αναμόρφωση, την ανάπλαση ή την ανάπτυξή τους.

Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με π.δ., που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη.

Οι ZEE αποσκοπούν στην κάλυψη ειδικών πολεοδομικών και κοινωνικών αναγκών, με ενεργό συμμετοχή των Ο.Τ.Α.. Στην ανάπλαση, δηλαδή, και εξυγίανση των υποβαθμισμένων περιοχών με εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης ή ανάπλασης. Η υλοποίηση του έργου στις ZEE γίνεται από το Δημόσιο, τους δημόσιους οργανισμούς του Ο.Τ.Α. και τις εταιρείες μικτής οικονομίας.

8.2.3.4 Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ZEK, Ν.1337/1983, «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»)

Οι ζώνες αυτές καθορίζονται για να κατασκευάζονται ή να αναμορφώνονται κτίρια ή τμήματά τους, αναγκαία για την αναβάθμιση των κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων, όπως κτίρια πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης κ.λπ.. Με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. μπορεί να καθορίζονται μέσα στις πολεοδομικές ενότητες, Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ZEK), μέσα στις οποίες παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για τους παραπάνω σκοπούς.

Με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α., μπορεί να κανονίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο των κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούν τα κτίρια, οι διαδικασίες και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

8.2.3.5 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ, Ν.1337/1983, «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»)

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του νόμου, γύρω από τις πόλεις (γύρω από τα όρια του σχεδίου της πόλης) και κατά μήκος των ακτών, λιμνών, ή και σε άλλες θέσεις ειδικής προστασίας, προβλέπονται ΖΟΕ, στις οποίες ελέγχεται αυστηρά η χρήση γης. Ο καθορισμός μιας περιοχής ως Ζώνης Οικιστικού ελέγχου, στοχεύει εκτός από τον πολεοδομικό και οικονομικό έλεγχο της περιοχής, και στην δημιουργία τράπεζας γης, ώστε να διευκολυνθεί η μελλοντική επέκταση του σχεδίου πόλης.

Με π.δ. που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., μετά από απλή γνώμη του Συμβουλίου του Ο.Τ.Α. και του Νομαρχιακού Συμβουλίου, ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Με τα π.δ. αυτά καθορίζεται και το πλάτος των ΖΟΕ σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του. Με τα παραπάνω π.δ. καθορίζονται, κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση και οι όροι και περιορισμοί χρήσεων γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις ΖΟΕ και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Σε περίπτωση που επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο μέσα στη ΖΟΕ ή και έξω από αυτή μπορεί να επεκταθεί με π.δ. που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο.

8.2.3.6 Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (Ν.1577/1985, Γ.Ο.Κ.)

Σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό και το άρθρο 13: Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εφόσον συντρέχει μία από τις εξής προϋποθέσεις:

- Έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά

υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Ο.Τ. ή της περιοχής.

- Ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο Ο.Τ. που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων.

Ο χαρακτηρισμός ενός Ο.Τ. ως ενεργό στοχεύει στα παρακάτω:

- Στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, με στόχο την αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων.
- Στην ανάπτυξη του Ο.Τ., ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

Για να χαρακτηριστεί ως ενεργό ένα οικοδομικό τετράγωνο, η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου Ο.Τ.Α., μετά από γνώμη της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς (άρθρο 30, Ν.1337/1983) ή της Συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου.

8.2.3.7 Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (άρθρο 12, Ν.1577/1985, ΓΟΚ)

Με το άρθρο 12 του νόμου, οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου, ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του Ο.Τ. και διαμορφώνονται κατάλληλα για αυτή τη χρήση, χωρίς να θίγονται τα

δικαιώματα κυριότητας. Για να γίνει αυτό, απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο Ο.Τ., με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση σ' αυτούς.

Για την εφαρμογή αυτών των διατάξεων απαιτείται π.δ. που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Π.Ε.Κ.Α., το οποίο ρυθμίζει όλα τα θέματα για την σύγκληση της Συνέλευσης των ιδιοκτητών, τη πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή και την παροχή κινήτρων.

Αν κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε Ο.Τ. και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων, του τετραγώνου αυτού, η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο.

Ακόμη, αν κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, τότε το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.

8.3 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΒΕΡΟΛΙΝΟΥ

Η αγορά ακινήτων σήμερα λειτουργεί σύμφωνα με τα διάφορα χαρακτηριστικά των πόλεων και επηρεάζεται από απρόβλεπτες και αναμενόμενες μεταβολές, αλλά και από

εσωτερικές τάσεις και εντάσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα μιας τέτοιας κτηματαγοράς αποτελεί η πόλη του Βερολίνου, καθώς μπορεί να θεωρηθεί ιδιάζουσα περίπτωση. Ξεκινώντας από την ιστορική εξέλιξη της περιοχής και καταλήγοντας στο γεγονός ότι σήμερα το Βερολίνο αποτελεί την ενωμένη πρωτεύουσα της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, είναι φανερό ότι η ανάπτυξη της πόλης αυτής έχει να αντιμετωπίσει ιδιαίτερες καταστάσεις.

Το περιβάλλον της αγοράς ακινήτων είναι εξαιρετικά σύνθετο, και λειτουργεί εντός και σε αλληλεπίδραση με τα άλλα θεσμικά πλαίσια, κάτι που σημαίνει ότι οικονομικοί, πολιτικοί, νομικοί, κοινωνικοί και πολιτισμικοί θεσμοί διαμορφώνουν την οργάνωση και λειτουργία της. Μια κτηματαγορά εξελίσσεται συνεχώς επηρεαζόμενη από απρόβλεπτες μεταβολές, αλλά και από εσωτερικές τάσεις και εντάσεις και με τρόπο αθροιστικό (σωρευτική αιτιότητα) όπου υπάρχουσες συνθήκες ορίζουν τις προοπτικές και περιθώρια για αλλαγή (Αρβανιτίδης, 2005). Στόχο λοιπόν της αναφοράς στην περίπτωση ανάπτυξης του Βερολίνου αποτελεί η διερεύνηση – όσο ήταν δυνατόν – των κυριότερων παραγόντων που επηρέασαν την κτηματαγορά του Βερολίνου. Συγκεκριμένα διερευνάται το πως αυτή επηρεάστηκε και επηρεάζεται από τα ιστορικά, τα πολεοδομικά, τα ιδιοκτησιακά, τα οικονομικά, τα κοινωνικά και τα πολιτιστικά δεδομένα.

8.3.1 Ιστορική Εξέλιξη του Βερολίνου

Το πλαίσιο ανάπτυξης της κτηματαγοράς μιας πόλης καθορίζεται σε σημαντικό βαθμό από την ιστορική διαδρομή της, αφού αυτή επηρεάζει την χωρική και κοινωνικοοικονομική της ανάπτυξη. Συγκεκριμένα, στην ιστορία του Βερολίνου, η οποία αποτελεί και μια ιδιάζουσα περίπτωση, οφείλονται πολλές αλλαγές. Η επανένωση και οι διάφορες αλλαγές που συνεπάγονται από αυτή, έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων της πόλης.

Η ιστορία της πόλης του Βερολίνου είναι ιδιαίτερα πλούσια αφού ξεκινάει το 1237. Σημαντικότερα γεγονότα παρόλα αυτά θεωρούνται η ανέγερση και η πτώση του τοίχους. Το τοίχος του Βερολίνου από τις 13 Αυγούστου 1961 μέχρι την πτώση του στις 9 Νοεμβρίου 1989 χώριζε το Δυτικό από το Ανατολικό Βερολίνο και υπήρξε το

γνωστότερο σύμβολο του Ψυχρού Πολέμου. Τα σχέδια για την ανέγερση του τοίχους στο Βερολίνο ήταν ένα από τα πιο καλά κρυμμένα κρατικά μυστικά της ανατολικογερμανικής κυβέρνησης. Το τοίχος χτίστηκε με εντολή της ηγεσίας του Ενιαίου Σοσιαλιστικού Κόμματος από οικοδόμους υπό την προστασία και την επιτήρηση της αστυνομίας και του στρατού (Richie, 1998). Το τοίχος του Βερολίνου έπεσε τη νύχτα της 9ης προς 10ης Νοεμβρίου 1989, μετά από 28 χρόνια. Στην πτώση του συνέβαλλαν πολλοί παράγοντες. Το τοίχος έχει παίξει πολύ σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη και αναμόρφωση της πρωτεύουσας.

Λόγω της αποφασιστικότητας και της σχετικής αλληλεγγύης των Γερμανών τόσο στα Ανατολικά όσο και στα Δυτικά, η ανάπτυξη της περιοχής προχωρά με γρήγορους ρυθμούς. Πολλές πόλεις του πρώην Ανατολικού Βερολίνου σώθηκαν από την κατάρρευση και παρουσιάζονται με ένα καινούργιο πρόσωπο. Επιπλέον, το Ανατολικό τμήμα της χώρας διαθέτει μια από τις καλύτερες και πλέον σύγχρονες υποδομές στον κόσμο και επιδιώκει να προσελκύσει επενδυτές. Κατασκευάστηκαν καινούργιοι δρόμοι και σιδηροδρομικές γραμμές. Η καταστροφή του περιβάλλοντος σταμάτησε και σε μεγάλο βαθμό έγινε και αποκατάστασή του. Γενικότερα η ανάπτυξη της περιοχής είναι γεγονός και σίγουρα δεν έχει σταματήσει.

Τέλος, σχετικά με την αγορά ακινήτων της πρωτεύουσας, αυτή πέρασε μετά την πτώση του τοίχους από διάφορες φάσεις. Αμέσως μετά την επανένωση παρουσιάστηκε μια στενότητα σχετικά με τις κατοικίες, οι οποίες είχαν ως αποτέλεσμα να αυξηθούν οι τιμές των ενοικίων. Η έντονη ανοικοδόμηση που ακολούθησε όμως βελτίωσε σύντομα την κατάσταση. Σε πολλές περιοχές μάλιστα η κατάσταση αυτή αντιστράφηκε και έφτασε σε σημείο να παρουσιάζει υπερπροσφορά ακινήτων. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα να μειωθούν οι τιμές των τιμών και των ενοικίων.

8.3.2 Γενικά Χαρακτηριστικά του Βερολίνου μετά την πτώση του Τοίχους

Το Βερολίνο αποτελεί μια ιδιάζουσα περίπτωση σε σχέση με τις άλλες πόλεις της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας (ΟΔΓ). Μέχρι το 1990, το Βερολίνο ήταν χωρισμένο στα δύο: το Δυτικό, το οποίο ανήκε στο πολιτικό σύστημα της ΟΔΓ, και το

Ανατολικό, το οποίο αποτελούσε την πρωτεύουσα της Λαϊκής Δημοκρατίας της Γερμανίας (ΛΔΓ). Το 1990, το Βερολίνο έγινε η πρωτεύουσα της ενωμένης Γερμανίας. Από τότε παρατηρήθηκαν τεράστιες αλλαγές στον πολιτικό και οικονομικό χώρο, όπως επίσης και στις στεγαστικές και κοινωνικές υποδομές της περιοχής. Επίσης, η κοινωνική σύνθεση της πόλης έχει μεταβληθεί σε μεγάλο βαθμό. Το γεγονός αυτό οφείλεται στη μετακίνηση των μεταναστών από και προς την πόλη του Βερολίνου (Haeussermann, 2004).

Το Βερολίνο εκτός από πρωτεύουσα της χώρας και την έδρα της κυβέρνησης της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, αποτελεί μια πόλη-κρατίδιο και έδρα της μητροπολιτικής περιοχής του Βερολίνου και του Βραδεμβούργου. Αποτελείται από 12 διαμερίσματα που βρίσκονται στο Δυτικό μέρος και 11 στο Ανατολικό. Το Ανατολικό μέρος, το οποίο έχει υποστεί περισσότερες καταστροφές από τον πόλεμο ουσιαστικά άλλαξε την αστική ανάπτυξη στο σύνολό της: ανακατανομή ιδιοκτησιών, νέο θεσμικό πλαίσιο σχεδιασμού, νέες επενδύσεις και νέες αντιλήψεις για την οργάνωση και ανάπτυξη της πόλης. Οι περιοχές της πόλης που βρίσκονταν κατά τη διάρκεια της ΛΔΓ σε μικρή απόσταση από το τοίχος, τώρα βρίσκονται στην καρδιά της πόλης που έχει ανασυγκροτηθεί και εκσυγχρονισθεί (Haeussermann, 2004). Το 2000 τα 23 Διαμερίσματα του Βερολίνου, συνενώθηκαν σε 12, διατηρώντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους (OECD, 2003).

Πίνακας 8.1: Δημοτικά Διαμερίσματα του Βερολίνου

Δημοτικό Διαμέρισμα	Κάτοικοι (2006)	Έκταση (Km²)
Charlottenburg-Wilmersdorf	315.557	64,72
Friedrichshain-Kreuzberg	265.857	20,16
Lichtenberg	258.738	52,29
Marzahn-Hellersdorf	249.881	61,74
Mitte	326.422	39,47
Neukölln	305.458	44,93
Pankow	358.210	103,01
Reinickendorf	242.445	89,46

Spandau	224.304	91,91
Steglitz-Zehlendorf	288.575	102,5
Tempelhof-Schöneberg	332.066	53,09
Treptow-Köpenick	236.524	168,42

Πηγή: www.berlin.de

Χάρτης1 : Δημοτικά Διαμερίσματα της πόλης του Βερολίνου



Πηγή: www.berlin.de

8.3.3 Τα ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά της Πρωτεύουσας

Το Βερολίνο αποτελεί την μεγαλύτερη πόλη της Γερμανίας, ο πληθυσμός της φτάνει περίπου τους 3,6 εκ. κατοίκους. Η πυκνότητα του πληθυσμού, που φτάνει τους 3.869 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο, αποτελεί τη μεγαλύτερη πυκνότητα σε όλη τη Γερμανία και αντιστοιχεί σε αυτή μιας μητροπολιτικής περιοχής. Η αποβιομηχάνιση της περιοχής ξεκίνησε πριν την ενοποίηση της πόλης και επιταχύνθηκε στη συνέχεια. Στην πόλη εμφανίσθηκαν εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εκτάσεις (brownfields) και μεγάλες ανοικοδόμητες εκτάσεις εκατέρωθεν του χώρου όπου υπήρχε το τείχος του Βερολίνου. Ο συνδυασμός αυτών των γεωγραφικών και ιστορικών στοιχείων οδήγησε

στη δημιουργία ενός μοντέλου αποκεντρωμένης πόλης σε σχέση με άλλες πρωτεύουσες ή/και μητροπόλεις. Τα σημερινά όρια της πόλης είχαν καθοριστεί το 1920. Τέλος, σε μια πόλη όπου το 15,5% των κατοίκων είναι αλλοδαποί εμφανίζονται συνοικίες και γειτονιές, κυρίως στο Δυτικό τμήμα της πρωτεύουσας, που παρουσιάζουν έναν αυξημένο αριθμό μεταναστών. Αντίθετα, στο Ανατολικό κομμάτι το ποσοστό των μεταναστών παραμένει χαμηλό.

Ένα ακόμα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του Βερολίνου είναι η έλλειψη συνέχειας της ενδοχώρας με την περιβάλλουσα περιοχή του Brandenburg που παρουσιάζει μικρότερη πυκνότητα κατοίκων ή βιομηχανοποίησης απ' ό,τι τα προάστια ή τα περίχωρα μεγάλων αστικών κέντρων. Μετά την επανένωση ακολούθησε η μετακίνηση προς τις άφθονες ελεύθερες εκτάσεις της περιοχής όπου δημιουργήθηκαν ιδιωτικές κατοικίες και εμπορικά κέντρα και ενώ παρατηρήθηκε ότι η ανάπτυξη της περιοχής δεν κατάφερε να αλλάξει την ισορροπία μεταξύ της πόλης της πρωτεύουσας και της ενδοχώρας η οποία παρέμεινε αγροτική, με εξαίρεση το Potsdam.

Εικόνα 8.1: Βερολίνο



Πηγή:<https://el.wikipedia.org/wiki>

8.3.4 Η Αγορά Ακινήτων σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της Πόλης

Το Βερολίνο όπως αναφέρθηκε και παραπάνω αποτελεί μια ιδιάζουσα περίπτωση καθώς οι δυσκολίες που προέκυψαν κατά την επανένωση δεν κατάφεραν εξ ολοκλήρου να αντιμετωπισθούν. Οι δυσκολίες αυτές αναφέρονται σε όλους τους τομείς καθώς και στον τομέα της κτηματαγοράς.

Η επανένωση των δύο τμημάτων της πόλης είχε ως αποτέλεσμα να αυξηθούν οι ανάγκες στεγαστικών υποδομών με συνέπεια να ξεκινήσει άμεσα η ανοικοδόμηση της περιοχής παρουσιάζοντας ιδιαίτερα γοργούς ρυθμούς. Αυτό δεν κράτησε για πολύ καθώς η ανοικοδόμηση πραγματοποιήθηκε σε τόσο μεγάλη κλίμακα που τα ακίνητα πλέον είναι τόσο πολλά που δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν (Just κ.α., 2005)

Από την άλλη όμως, η επανένωση αποτέλεσε την αιτία να επιστρέψει η πρωτεύουσα στο Βερολίνο. Το γεγονός αυτό επηρέασε σε μεγάλο βαθμό την Αγορά Ακινήτων καθώς μαζί με την πρωτεύουσα μετακόμισαν τα Υπουργεία και διάφορες άλλες υπηρεσίες οι οποίες έπρεπε κάπου να στεγαστούν. Τα γραφεία των παραπάνω αποτέλεσαν την αιτία της έστω και μικρής βελτίωσης της αγοράς ακινήτων στο Βερολίνο. Το Γερμανικό κράτος υπήρξε κατά διαστήματα ο καλύτερος επενδυτής όσο αφορά τα γραφεία (Difu, 2007a).

8.3.5 Χωρικός και Πολεοδομικός Σχεδιασμός

Ο διοικητικός, αναπτυξιακός και χωρικός σχεδιασμός μιας πόλης επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό και με πολλούς τρόπους την ανάπτυξη της κτηματαγοράς μιας πόλης. Ιδιαίτερα σε πόλεις όπως το Βερολίνο, όπου ο πολεοδομικός σχεδιασμός ήταν καθολικός και σκόπευε στη συνολικό αναδιοργάνωση της πόλης μετά την πτώση του τοίχους.

8.3.5.1 Το Σύστημα Χωροταξικού Σχεδιασμού στη Γερμανία

Η δομή του χωροταξικού σχεδιασμού στη Γερμανία αποτελείται από δύο επίπεδα, το εθνικό και το περιφερειακό. Το εθνικό επίπεδο αφορά την Ομοσπονδία που κυρίως παρέχει κατευθύνσεις και οδηγίες υπό τη μορφή γενικών αρχών και στόχων. Το επόμενο επίπεδο είναι το περιφερειακό, που αφορά το χωροταξικό σχεδιασμό στα Κρατίδια. Αυτό το επίπεδο σχεδιασμού χωρίζεται σε δύο άλλες βαθμίδες. Η πρώτη αφορά το στρατηγικό χωροταξικό σχέδιο που εκπονείται από το κάθε κρατίδιο ξεχωριστά. Η επόμενη βαθμίδα αφορά τα περιφερειακά χωροταξικά σχέδια που εκπονούν οι περιφέρειες του κάθε Κρατιδίου.

Το τελευταίο επίπεδο είναι αυτό των Δήμων, βέβαια εδώ γίνεται λόγος για χωροταξικό σχεδιασμό αλλά για πολεοδομικό σχεδιασμό. Οι Δήμοι εκπονούν «ευρύτερα» σχέδια χρήσεων γης που αφορούν ολόκληρη την γεωγραφική περιοχή του Δήμου και είναι δεσμευτικά μόνο για τους δημόσιους φορείς, και Κανονιστικά Σχέδια Χρήσεων Γης τα οποία αφορούν συνήθως ένα μικρό τμήμα του δήμου και είναι δεσμευτικά και για τους δημόσιους φορείς και τους ιδιώτες.

8.3.5.2 Πολεοδομικός Σχεδιασμός στο Βερολίνο

Ο Πολεοδομικός Σχεδιασμός στη Γερμανία είναι ευθύνη του Δήμου. Τα εργαλεία που χρησιμοποιεί το Βερολίνο για να επηρεάσει και να διαμορφώσει την οργάνωση του αστικού χώρου, για να παράσχει το απαραίτητο πλαίσιο αρχών και επιδιώξεων πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά και για να προωθήσει την υλοποίηση του σχεδιασμού στις χαμηλότερες κλίμακες είναι τα παρακάτω (www.berlin.de):

- Εθνικό Οικοδομικό Δίκαιο: Αποτελεί την Νομοθεσία της Ακίνητης Περιουσίας, που αφορά τις ρυθμίσεις περί των Ακινήτων, δηλαδή σχετικά με τη δημιουργία, τη χρήση, την αλλαγή και την απαλλαγή από το Ακίνητο.
- Αστικό Οικοδομικό Δίκαιο: Η συγκεκριμένη Νομοθεσία εκτελείται σε Ομοσπονδιακό επίπεδο και ρυθμίζει την ποιότητα και τη χρήση της γης.

- **Οικοδομικό Δίκαιο:** Η Νομοθεσία αυτή του κρατιδίου αναφέρεται στη δημιουργία και τη χρήση των Ακινήτων

Σίγουρα, αυτά δεν αποτελούν τα μοναδικά εργαλεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Τα υπόλοιπα εργαλεία και ίσως πρακτικότερα υπάρχουν σε μορφή σχεδίων και συνδέονται άμεσα με τα παραπάνω.

8.3.6 Αναπλάσεις που ανέδειξαν το το Βερολίνο

Το Βερολίνο αποτελεί μια σύγχρονη πόλη με αρχιτεκτονικό και σχεδιαστικό πλούτο που εντοπίζεται σε όλες τις περιοχές του. Αποτελεί την πόλη που έχει χαρακτηριστεί ως η πρωτεύουσα των πολεοδόμων και των αρχιτεκτόνων, καθώς ο αστικός και ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός κατέχει ιδιαίτερη θέση. Αυτό αποδεικνύεται και από κάποιες χαρακτηριστικές περιοχές, όπως είναι:

Potsdamer Platz

Τη δεκαετία του '20 η Potsdamer Platz αποτελούσε μια από τις πιο ζωντανές αστικές περιοχές της Ευρώπης. Ήταν μια πλατεία στην περιοχή της οποίας αναπτύσσονταν έντονες οικονομικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες. Η εικόνα αυτή άλλαξε απότομα με την έναρξη του πολέμου, όταν η περιοχή μετατράπηκε σε ερείπια.

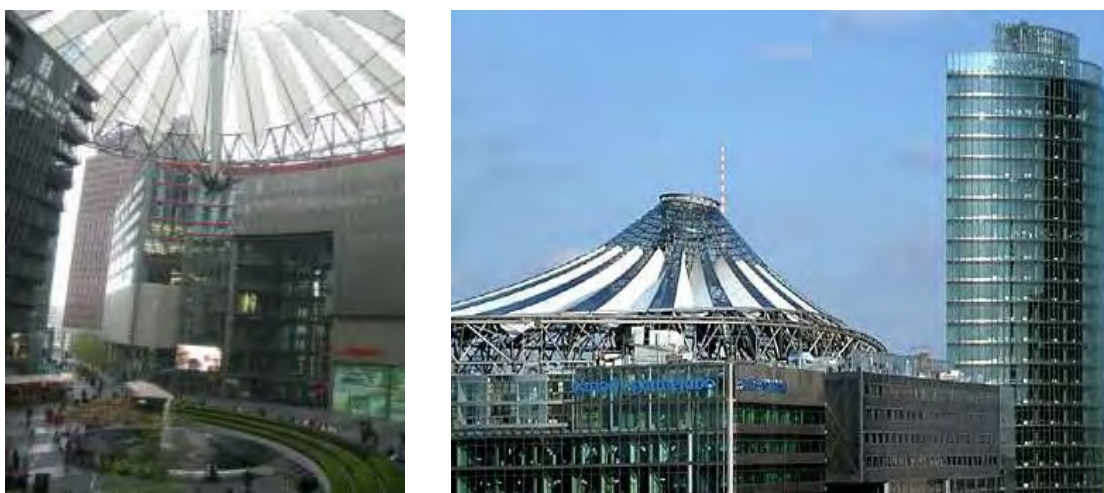


Πηγή: www.el.wikipedia.org

Εικόνα 8.2: Ερείπια στην πλατεία Ποτσντάμερ Πλατς (Potsdamer Platz) στο Βερολίνο μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, το 1945

Μετά την πτώση του τοίχους ξεκίνησε η ανάπτυξη της περιοχής. Σημαντικό ρόλο σε αυτό το τεράστιο έργο έπαιξαν και οι ιδιοκτήτες γης του Potsdamer Platz που ήταν εταιρίες όπως η Daimler Benz και η Sony. Αυτές κατασκεύασαν ιδιαίτερα εντυπωσιακά κτίρια το Debis και το Sony Center αντίστοιχα, που σήμερα αποτελούν σύμβολα για την περιοχή αλλά και για όλη την πόλη (www.berlin.de).

Εικόνα 8.3: Sony Center



Πηγή: www.berlin.de

Δημιουργήθηκαν κατοικίες, κέντρα ψυχαγωγίας όπως το μουσικό θέατρο, καζίνο, πολυκινηματογράφοι, εστιατόρια, μουσεία, ξενοδοχεία, εμπορικά και πολιτιστικά κέντρα. Οι περισσότερες επενδύσεις έγιναν από τον ιδιωτικό τομέα, αφού το μεγαλύτερο μέρος των οικοπέδων ανήκε σε ιδιώτες. Η περιοχή ανάπτυξης σίγουρα περιλαμβάνει πλατείες και δημόσια κτίρια. Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι οι μικτές χρήσεις και οι επαναχρησιμοποιούμενες υποδομές φαίνεται να ικανοποιούν κάποια από τα κριτήρια για την ανοικοδόμηση του Βερολίνου και τη δημιουργία μιας σύγχρονης ευρωπαϊκής πόλης.

Pariser Platz

Η Pariser Platz ήταν μια από τις περιοχές του παλιού Βερολίνου, η οποία έπαιζε πολύ σημαντικό ρόλο. Η ανασυγκρότηση της περιοχής μετά την πτώση του τοίχους αποτελούσε πάγιο αίτημα του, καθώς είχε χαρακτηριστεί ως σύμβολο της επανένωσης της πόλης αλλά και όλης της Γερμανίας. Έτσι, στις 6 Ιουλίου 1993 αποφασίστηκε να ξανακατασκευαστεί η περιοχή παίρνοντας τη παλιά της μορφή (www.berlin.de).

Εικόνα 8.4: Το Pariser Platz



Πηγή: www.stadtpanoramen.de

Χαρακτηριστικό της περιοχής αποτελούσε η ανάμειξη πολλών και διαφορετικών χρήσεων, τις οποίες κατάφερε να ξαναποκτήσει. Η Αμερικανική, η Γαλλική και Βρετανική Πρεσβεία, όπως επίσης το ξενοδοχείο Adlon και η Ακαδημία της Τέχνης επέστρεψαν στην θέση τους δημιουργώντας νέες χρήσεις που αφορούν τις υπηρεσίες, τη γαστρονομία, τον πολιτισμό, την επικοινωνία και τέλος ακόμα και την κατοικία. Ιδιαίτερα σημαντικές είναι και οι τοπικές επεμβάσεις στην περιοχή, που αφορούν το σχεδιασμό των ελεύθερων χώρων και των δρόμων. Δημιουργήθηκαν δίκτυα πεζοδρόμων καθώς και ποδηλατοδρόμων ώστε να βελτιωθεί η πρόσβαση κυρίως στα καταστήματα και τα εστιατόρια.

Alexanderplatz

Η Alexanderplatz αποτελούσε, από τον 17ο αιώνα, τη σημαντικότερη είσοδο στο ιστορικό κέντρο της πόλης, συμπεριλαμβάνοντας τις σημαντικότερες αλλά και πιο προσβάσιμες περιοχές του Βερολίνου. Έτσι, η ανάπτυξη της περιοχής ήταν ιστορικής σημασίας καθώς αποτελεί την κέντρο ενός δυναμικού εμπορίου, μιας πολυσύχναστης αγοράς και ενός κοινωνικού κέντρου. Η σημαντική αυτή περιοχή αποτελεί ένα κέντρο που θα συνδυάζει το εμπόριο, την εργασία, την κατοικία και την ψυχαγωγία. Το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων αποτελείται από γραφεία, αλλά έχουν δημιουργηθεί και μεγάλα και σημαντικά έργα όπως είναι το εμπορικό κέντρο και ο πολυκινηματογράφος.

Εικόνα 8.5: Alexander Platz



Πηγή: www.stadtpanoramen.de

Όλες οι παραπάνω περιοχές βρίσκονται σε κεντρικά σημεία καθώς το Βερολίνο έχει περισσότερο από ένα κέντρο καθώς και πολλές μικρότερες κεντρικές περιοχές, οι οποίες οι οποίες επωφελήθηκαν από την ανάπτυξη του Βερολίνου (Just, 2005). Ξαφνικά άρχισαν να γίνονται μεγάλες επενδύσεις σε τέτοιες περιοχές, με αποτέλεσμα

οι περιοχές όπως η Potsdamer Platz και η Alexanderplatz να γεμίσουν από υπερσύγχρονα ακίνητα που παρουσιάζουν ιδιαίτερα αυξημένη ζήτηση, με αποτέλεσμα αυτό να επηρεάζει την αγορά ακινήτων. Είναι φανερό ότι σε τέτοιες περιοχές η αυξημένη ζήτηση οδηγεί στην αύξηση των τιμών.

8.3.7 Σχεδιασμός γυρώ από το τοίχος

Το κύριο εργαλείο που καθοδήγησε την ανάπτυξη του Δυτικού Βερολίνου, και συνεχίζει να διαμορφώνει τη βάση του σχεδιασμού στην ενωμένη πόλη, είναι το σχέδιο χρήσεων γης. Δημιουργήθηκε από το αρμόδιο τμήμα σχεδιασμού της πόλης και εγκρίθηκε από τη Σύγκλητο των πόλεων, το οποίο αναφέρει το ποσοστό γης της πόλης που θα εκμεταλλευτεί.

Με την επανένωση της πόλης απορροφήθηκε η ζώνη που αποτελούσε τα σύνορα και τα προσχέδια ανάπτυξης εκπονήθηκαν με τα δεδομένα της Δύσης. Αυτό ισχύει για τις περισσότερες γειτονίες, αλλά ισχύει, επίσης, και για τις περιοχές που υπέστησαν μεγάλου βαθμού ανασυγκρότηση, όπως το τετράγωνο της κυβέρνησης και η Potsdamer Platz.

Ένα χαρακτηριστικό των σχεδίων χρήσεων γης είναι οι ζώνες λειτουργίας που στηρίζονται στην προηγούμενη χωρική οργάνωση της πόλης. Αξιοσημείωτα είναι τα σχέδια ανασυγκρότησης της περιοχής όπου κάποτε υπήρχε το τοίχος, καθώς πραγματοποιήθηκαν σημαντικές αλλαγές και στις δύο πλευρές. Μια από τις θεμελιώδεις αλλαγές της επανένωσης αποτελεί η ιδιωτικοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας που ανήκε στην ΟΔΓ. Αυτό δεν ίσχυσε για τη γη, αφού αυτή χρησιμοποιήθηκε για τις νέες κυβερνητικές ανάγκες καθώς αποφασίστηκε η επιστροφή της ομοσπονδιακής πρωτεύουσας στο Βερολίνο. (Loeb, 2006)

8.3.8 Ανοικοδόμηση της Πρωτεύουσας

Στο Βερολίνο, οι διαδικασίες ανοικοδόμησης ήρθαν σε σύγκρουση με την ιστορία, την επιμονή των αναμνήσεων και τα ερωτήματα των Γερμανών που ανησυχούσαν για την εμφάνιση του εθνικισμού μετά την ενοποίηση. Η Ομοσπονδιακή κυβέρνηση επιστρέφει στο Βερολίνο που είχε ήδη πολλά κτίρια κατάλληλα για την χρήση που επιζητούσε η κυβέρνηση. Όταν το Βερολίνο έγινε πάλι πρωτεύουσα, κτίρια όλων των προηγούμενων καθεστώτων επαναχρησιμοποιήθηκαν μετά από ανακαίνιση (Cohrane κ.α., 2001). Επίσης, η αποκατάσταση της πρωτεύουσας της ενωμένης Γερμανίας απαιτούσε το σχεδιασμό κάποιων περιοχών, για να γίνει δυνατή η κατασκευή των νέων κτιρίων και η ανακαίνιση των παλαιότερων που θα εξυπηρετούσαν τις ανάγκες της κυβέρνησης, καθώς επίσης και η δημιουργία των εγκαταστάσεων υποδομής που συνεπάγονται (Loeb, 2006).

8.3.9 Χωρικός Σχεδιασμός και Κτηματαγορά

Το στοιχείο της διοικητικής αποκέντρωσης είναι ιδιαίτερα έντονο στη Γερμανία. Έτσι, το Βερολίνο που αποτελεί από μόνο του ένα κρατίδιο είναι υπεύθυνο για το σχεδιασμό στην περιοχή του. Ο χωρικός σχεδιασμός επιδρά άμεσα στην κτηματαγορά. Όπου υπάρχει σωστός σχεδιασμός σε όλους τους τομείς, φαίνεται να εμφανίζεται και η ανάλογη αστική ανάπτυξη, η οποία με τη σειρά της κάνει πιο ελκυστική την περιοχή για επενδύσεις σε ακίνητα. Όταν αρχίζει να αναπτύσσεται μια περιοχή, πρώτη επίπτωση αποτελεί η αύξηση της ζήτησης ακινήτων στην συγκεκριμένη περιοχή και η αμέσως επόμενη είναι η αύξηση των τιμών. Ιδιαίτερα σε εμπορικές περιοχές οι τιμές των γραφείων και των καταστημάτων αυξάνονται κατά πολύ. Τέτοιες περιπτώσεις παρουσιάζονται πολλές στη Γερμανική πρωτεύουσα, με πιο χαρακτηριστική την περιοχή της Potsdamer Platz η οποία μετά την επανένωση γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη.

Το Βερολίνο μετά την επανένωση προβλεπόταν να γνωρίσει τεράστια ανάπτυξη με αποτέλεσμα ο αριθμός των επενδύσεων σε ακίνητα. Η ανάπτυξη στο βαθμό που αναμενόταν όμως δεν υπήρξε, με αποτέλεσμα πολλές κατοικίες και ακόμα περισσότερα γραφεία να μείνουν κενά και να αναγκαστούν να μειώσουν κατά πολύ την τιμή τους. Ακόμα και σήμερα αυξάνεται συνεχώς ο αριθμός των οικοδομών καθώς ολοκληρώνονται αυτά που ξεκίνησαν να κατασκευάζονται κάποια χρόνια νωρίτερα, με αποτέλεσμα το ποσοστό κενών ακινήτων να αυξάνεται.

Ένα ακόμα δεδομένο που επηρέασε έμμεσα την κτηματαγορά είναι η παλαιότητα κάποιων κτιρίων. Το Βερολίνο παρουσιάζει περιοχές όπου τα κτίρια έχουν ιστορική σημασία, αλλά θυμίζουν τον πόλεμο, κάτι το οποίο δεν είναι ευχάριστο για όλους. Έχει τεθεί πολλές φορές το θέμα αν αυτά τα κτίρια πρέπει να κηρυχτούν διατηρητέα ή πρέπει να κατεδαφιστούν καθώς θυμίζουν εποχές ιδιαίτερα αρνητικές. Η διαδικασία απόφασης για το τι θα απογίνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα τα έθεσαν για κάποιο χρονικό διάστημα εκτός αγοράς. Επίσης, το εύρος των ενδιαφερόμενων είναι πολύ μικρότερο καθώς όπως αναφέρθηκε ένα μέρος των κατοίκων του Βερολίνου θεωρεί ότι αυτά τα κτίρια δεν πρέπει να υπάρχουν διότι αποτελούν έργα μιας άσχημης ιστορικής περιόδου (*Flemming κ.α., 2001*).

8.3.10 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Η ασφάλεια του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ακινήτων είναι ένα σημαντικό θέμα, αφού το ακίνητο αποτελεί όχι μόνο ένα φυσικό αντικείμενο, αλλά κυρίως ένα σύνολο δικαιωμάτων. Εάν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί ακινήτων δεν είναι διαυγή, το ακίνητο είναι δύσκολο να αποτελέσει αντικείμενο αγοραπωλησίας, αφού οποιαδήποτε στιγμή η κυριότητά του μπορεί να αμφισβητηθεί, και ο αγοραστής του να χάσει τα δικαιώματά του επί αυτού. Επιπλέον, ένα ακίνητο αποτελεί κεφαλαιακό στοιχείο, το οποίο μπορεί να υποθηκευθεί από μια τράπεζα, και ο ιδιοκτήτης του να επενδύσει τα χρήματα είτε σε άλλα ακίνητα είτε σε μια επιχείρηση. Εάν το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς δεν είναι καθαρό δεν μπορούν να υποθηκευθούν. Επομένως η ιδιοκτησία

ακινήτων ως κεφάλαιο συνεισφέρουν στην οικονομική ανάπτυξη. (*Byamugisha, 1999, Τριανταφυλλόπουλος, 2005*).

8.3.11 Η μετάβαση από την Δημόσια στην Ιδιωτική Ιδιοκτησία

Η ενοποίηση της Γερμανίας στις 3 Οκτωβρίου 1990 και η μετάβαση από τον κρατικό σοσιαλισμό στον ιδιωτικό καπιταλισμό της αγοράς πραγματοποιήθηκε φέρνοντας θεμελιώδεις αλλαγές. Η ιδιωτικοποίηση της ιδιοκτησίας της κατοικίας και της γης αποτέλεσε το βασικό ζήτημα αυτής της διαδικασίας. Η διευθέτηση των εκτάσεων και των Ακινήτων που εκκρεμούσαν αποτελούσαν από την αρχή θέμα σύγκρουσης μεταξύ των δύο συμβαλλόμενων μερών, καθώς η κάθε μια είχε τη δική της ιδεολογία σχετικά με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας στην καπιταλιστική και σοσιαλιστική πόλη. Προκειμένου λοιπόν, να διευκρινιστούν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί των Ακινήτων, έπρεπε να εξεταστούν όλες οι ενέργειες της ΛΔΓ (Λαϊκής Δημοκρατίας της Γερμανίας) από το 1949 και έως το 1989.

Η τότε κομμουνιστική κυβέρνηση κατάσχε το μεγαλύτερο μέρος της γης και των ιδιοκτησιών, οι οποίες ανήκαν πλέον στην ίδια, και στη συνέχεια αναδιένειμε και παραχώρησε τη χρήση τους. Ένα μεγάλο μέρος του αποθέματος κατοικιών ήταν δημόσια ιδιοκτησία. Η κατανομή της στηριζόταν στις αρχές της κοινωνικής ισότητας και κατά συνέπεια δεν επηρεαζόταν από τους κανόνες της αγοράς, καθώς η γη είχε τεθεί εκτός αγοράς και δεν μπορούσε να πουληθεί. Αυτή η πολιτική είχε ως αποτέλεσμα τα μισθώματα να είναι εξαιρετικά χαμηλά και να μην ποικίλουν πολύ σε σχέση με τη θέση και την ποιότητα των κατοικιών. Με αυτό τον τρόπο καταργήθηκε η ιδιωτική ιδιοκτησία και η αγοραία εκμετάλλευση της γης και των ακινήτων. Η ιδιωτική ιδιοκτησία ήταν δύο κατηγοριών: της προσωπικής ιδιοκτησίας (δικαίωμα ιδιοκτησίας το οποίο απέκλειε κέρδη από την καπιταλιστική χρήση της περιουσίας) και της ενοικίασης από ιδιώτη .

Με τη Συνθήκη Ενοποίησης των δύο Γερμανιών προβλέφθηκε η νομική βάση που αφορούσε τους αρχικούς ιδιοκτήτες και την κατασχεμένη ιδιοκτησία τους. Το σύνολο των ιδιοκτησιών στην Ανατολική Γερμανία που είτε είχε κατασχεθεί, είτε βρισκόταν υπό την διοίκηση του κράτους, κατά το διάστημα 1949-1989, επρόκειτο να αποδοθεί στους αρχικούς ιδιοκτήτες.

Ο νόμος σχετικά με την απόδοση των ιδιοκτησιών αναφέρει ότι έπρεπε πρώτα να γίνει η επιστροφή του ακινήτου και έπειτα η αποζημίωση για τις απώλειες που υπήρξαν. Ο νόμος αυτός επιτρέπει στους αρχικούς ιδιοκτήτες να παραλάβουν τις απαλλοτριωμένες ιδιοκτησίες τους. Οι συνέπειες όμως της αρχής της αποκατάστασης είναι ποικίλες και σοβαρές. Στο Ανατολικό Βερολίνο παρουσιάζονται διάφοροι τύποι ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας. Πολλοί είναι εκείνοι που διεκδικούν ως νόμιμοι ιδιοκτήτες την πρώην κρατική ιδιοκτησία. Ιδιαίτερης σημασίας κρίνεται το γεγονός ότι, στο Ανατολικό Βερολίνο σχεδόν το 20% όλων των αιτημάτων αποκατάστασης είναι πρώην εβραϊκές ιδιοκτησίες. Στην πράξη, η ιδιωτικοποίηση της κατοικίας και της γης επιτρέπουν διαφορετικά είδη ανάπτυξης, ειδικά σε ότι αφορά στις αστικές περιοχές, και παρουσιάζουν συνέπειες που αφορούν κοινωνικά, οικονομικά και γεωγραφικά στοιχεία.

8.3.11.1 Συνέπειες της Αποκατάστασης Ιδιοκτησίας

Η ιδιωτικοποίηση της ιδιοκτησίας, ειδικά της κατοικίας, και η αρχή αποκατάστασης παρουσιάζει διαφορετικές συνέπειες και τονώνει με διαφορετικό τρόπο την ανάπτυξη. Εξαρτάται από το μέγεθος της πόλης, τη διανομή της κατοικίας και της γης μέσα στην πόλη (inner-city, κατοικημένες περιοχές, περίχωρα, κέντρο της πόλης) και τον τύπο κατοικίας (μονογονικές οικογένειες ή ιδιοκατοικημένη κατοικία, πολλαπλάσιες κατοικίες) (Reimann, 1997). Ο βαθμός αποκατάστασης Ακινήτων των αρχικών ιδιοκτητών ποικίλλει σύμφωνα με αυτά τα κριτήρια. Στις παλαιότερες αστικές περιοχές όπου επικρατούν κατοικίες που χρονολογούνται προ- 1918 και προ- 1945, τα αρχικά δικαιώματα ιδιοκτησίας αποκαταστάθηκαν σχεδόν στο σύνολό τους, ενώ στις εξωαστικές περιοχές όπου υπάρχουν κυρίως κατοικίες που χρησιμοποιούνται για ιδιοκατοίκηση, ο νόμος ορίζει κάποιες εξαιρέσεις.

Σύμφωνα με το νόμο οι νέοι ιδιοκτήτες μιας κατοικίας που αγόρασαν την ιδιοκτησία μετά το 1949, που είχε κατασχεθεί από το κράτος ή διαχειριζόταν από αυτό, δεν ήταν υποχρεωμένοι να επιστρέψουν την ιδιοκτησία τους στους αρχικούς ιδιοκτήτες. Σε

αντίθεση με τους ιδιοκτήτες, οι μισθωτές ή οι χρήστες ήρθαν αντιμέτωποι με την διαδικασία αποκατάστασης και ανησύχησαν επειδή θεώρησαν ότι θα πρέπει να εγκαταλείψουν τα σπίτια και τις κατοικίες που θεωρούσαν για πάνω από 40 έτη δικά τους. Τα αρχικά δικαιώματα ιδιοκτησίας αφορούσαν κατοικίες σε περιοχές του inner-city και στα ιστορικά κέντρα των πόλεων. Οι μεγάλες πόλεις με εκτενή αποθέματα κατοικίας προ- 1918, όπως το Βερολίνο, η Λειψία και το Πότσταμ, ήρθαν αντιμέτωπες με έναν μεγάλο αριθμό αξιώσεων με σημαντικές συνέπειες για την αστική ανάπτυξη και την αστική ανασυγκρότηση, (Reimann, 1997).. Πρόβλημα αποτελεί επίσης το γεγονός ότι, οι περιοχές που επηρεάζονται κυρίως από τις αξιώσεις αποκατάστασης είναι και αυτές που παρουσιάζουν άμεση ανάγκη επένδυσης για την ανάπλαση και τον εκσυγχρονισμό τους.

Η μακρόχρονη διαδικασία επιστροφής της ιδιοκτησίας επηρεαζόταν από αυτή την κατάσταση και είχε σημαντικές συνέπειες για το κράτος, που ήταν υπεύθυνο για την επισκευή αυτών των κατοικιών. Απαιτούνταν δηλαδή μεγάλο χρονικό διάστημα μέχρι να ολοκληρωθεί η τακτοποίηση των ιδιοκτησιακών θεμάτων (Reimann, 1997).

Στις παλαιότερες αστικές περιοχές τα ακίνητα παρουσιάζουν περισσότερους διαδοχικούς ιδιοκτήτες κατά το παρελθόν. Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας προσδιορισμού του αρχικού ιδιοκτήτη, σύμφωνα με το νόμο, επιβαλλόταν ένα προσωρινό “πάγωμα” της ιδιοκτησίας μέχρι να γίνει η νόμιμη απόδοσή της. Έτσι, η μεταβίβαση της ιδιοκτησίας, καθώς επίσης η αναπαλαίωση και ο εκσυγχρονισμός της δεν επιτρεπόταν. Προκειμένου όμως να αποφευχθεί αυτό το εμπόδιο στις επενδύσεις και να επιτευχθεί η οικονομική ανάπτυξη, θεσμοθετήθηκε ένας νόμος που επιτρέπει στους επενδυτές να αγοράσουν μια ιδιοκτησία παρά τις υπάρχουσες αξιώσεις επί αυτής. Εάν δηλαδή, οι επενδυτές παρουσίαζαν πειστικές προτάσεις επένδυσης, η αποκατάσταση αντικαθίσταται από μια οικονομική αποζημίωση στον αρχικό ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν αυτός καθορίζονταν από την αρμόδια υπηρεσία. Για τις inner-city περιοχές αυτός ο νόμος χρησιμοποιήθηκε σπάνια, δεδομένου ότι οι επενδυτές επικεντρώθηκαν στις περισσότερο αποδοτικές επενδύσεις στην περιφέρεια των μεγάλων πόλεων (Reimann, 1997).

Στη συνέχεια, με την αύξηση του αριθμού των κτιρίων που έχουν αποκατασταθεί, ένα νέο φαινόμενο εμφανίσθηκε: σχεδόν όλοι οι νόμιμοι ιδιοκτήτες των Ακινήτων είχαν την πρόθεση να το πουλήσουν, κυρίως λόγω της αύξησης των τιμών των Ακινήτων. Με την τακτοποίηση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και της πώλησης των κτιρίων που είχαν αποδοθεί στους αρχικούς ιδιοκτήτες τους, επήλθε μια αλλαγή στην αξία και μερικές φορές στην χρήση των οικοδομών. Άλλη συνέπεια αποτελεί η αύξηση των μισθωμάτων, που οφείλεται στις ανακαινίσεις και βελτιώσεις των κατοικιών, αλλά και στην αλλαγή της κοινωνικής δομής των μισθωτών και των κατοικιών που έχουν πλέον την δυνατότητα να καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα.

Κατά τη διάρκεια της διαδικασίας μετάβασης από τη δημοτική ιδιοκτησία στην ιδιωτική ιδιοκτησία, τα ακίνητα ενδέχεται να φαίνεται ότι έχουν περισσότερους ιδιοκτήτες και τελικά να μην υπάρχει ούτε ένας πραγματικός ιδιοκτήτης. Οι νέοι τύποι ιδιοκτητών δηλαδή είναι: οι βραχυπρόθεσμοι ή μεταβατικοί ιδιοκτήτες, οι μη αποδεχόμενοι την κυριότητα ιδιοκτήτες, οι διεκδικούντες ένα ακίνητο, οι πιθανοί ιδιοκτήτες και οι ιδιοκτήτες έκτακτης ανάγκης, όλοι υπό διαφορετικό νομικό καθεστώς. Ο σημαντικότερος όμως όλων στην επενδυτική διαδικασία σε ακίνητα είναι ο μελλοντικός αγοραστής, ο οποίος με τις ενέργειές του θα επηρεάζει τη μελλοντική αστική ανάπτυξη.

8.3.11.2 Οι αλλαγές στη δομή της Ιδιοκτησίας και η Αγορά Ακινήτων

Η τάση πώλησης που παρατηρείται μεταξύ των ιδιοκτητών χαρακτήριζε τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων στο Ανατολικό Βερολίνο και άλλες ανατολικο- γερμανικές πόλεις κατά τις αρχές της δεκαετίας του 1990. Τέτοιες πόλεις έπρεπε να αντιμετωπίσουν τη διαδικασία της ιδιωτικοποίησης και της αναδιάρθρωσης της ακίνητης περιουσίας που συνέπεσαν με μια γενική δημοσιονομική κρίση του δημόσιου τομέα. Το γεγονός αυτό οδήγησε στην εισαγωγή των κινήτρων για την προσέλκυση επενδύσεων ιδιωτικών κεφαλαίων. Δόθηκε προτεραιότητα στους επαγγελματίες επενδυτές σε σχέση με τους μεμονωμένους μακροπρόθεσμους ιδιοκτήτες και τη συνεταιριστική ιδιοκτησία. Οι

υψηλοί φόροι επί των ακινήτων και η διαχείριση αυτών προσέλκυσαν μεσίτες, εταιρίες ακινήτων και συμβούλους. Τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας και οι χρηματιστές όλων των τύπων ωφελήθηκαν από την τρέχουσα φορολογική πολιτική, ενώ οι μικροϊδιοκτήτες που έχουν διαδραματίσει ιστορικά ένα βασικό ρόλο στις πόλεις της πρώην Δυτικής Γερμανίας μετατοπίζονται. Οι αγοραστές και οι νέοι ιδιοκτήτες των ακινήτων στο Ανατολικό Βερολίνο κατά τις αρχές της δεκαετίας του 1990 ήταν κυρίως δυτικο- Γερμανοί (Eichstaedt- Bohlig, 1992, 1994) που δεν γνώριζαν την περιοχή, το χαρακτήρα ή τους κατοίκους.

Κατά συνέπεια μετά την τακτοποίηση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, σε πολλές περιοχές, τα πρότυπα κατοικίας αναβαθμίσθηκαν σε σημείο που ήταν αδύνατο για τους παλαιούς μισθωτές να ανταπεξέλθουν στις αυξήσεις των μισθωμάτων. Λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες του αποθέματος των κατοικιών προ του 1945, η αστική ανάπτυξη και ο εκσυγχρονισμός θεωρούνταν απαραίτητες. Από την άλλη όμως, αυτή η ανανέωση σημαίνει αναβάθμιση της περιοχής με επίπτωση την αύξηση των μισθωμάτων και κατά συνέπεια την αναγκαστική μετακίνηση μεγάλου αριθμού κατοίκων της περιοχής, λόγω χαμηλού εισοδήματος. Στην περιοχή Prenzlauer Berg ο αριθμός αυτός ήταν ιδιαίτερα αυξημένος.

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς αποτελεί ένα θέμα που έχει δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα στη λειτουργία της αγοράς ακινήτων στο Βερολίνο. Το γεγονός ότι τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα όχι μόνο δεν ήταν ξεκάθαρα αλλά αντίθετα ήταν ιδιαίτερα σύνθετα έκανε την κατάσταση ακόμα πιο δύσκολη. Υπήρχαν ακίνητα που δεν ανήκαν σε κανέναν και άλλα που παρουσίαζαν περισσότερους από έναν ιδιοκτήτη. Γενικότερα το θέμα της τακτοποίησης των ιδιοκτησιακών αποτελούσε μια ιδιαίτερα δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα να υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός ακινήτων που δεν μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο οποιαδήποτε πράξεως, καθώς δεν είχε καθοριστεί ακόμα ο ιδιοκτήτης. Έτσι, για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα μετά την πτώση του τείχους η αγορά ακινήτων είχε παγώσει. Ενώ υπήρχαν ακίνητα στην ουσία δεν ήταν διαθέσιμα και δεν μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν.

Επίσης, πολλά από τα ακίνητα ήταν σε άσχημη κατάσταση και είχαν ανάγκη από ανακαίνιση. Αυτή όμως μπορούσε να γίνει μόνο από τον νόμιμο κάτοχο του ακινήτου,

ο οποίος ήταν πολύ δύσκολο να βρεθεί. Η χρονοβόρα διαδικασία της τακτοποίησης όμως οδηγούσε στην κατάρρευση κτιρίων που ήταν σε άσχημη κατάσταση. Έτσι ακόμα και αν βρισκόταν ο ιδιοκτήτης, χρειαζόταν να γίνουν σημαντικές επενδύσεις στα κτίρια ώστε αυτά να χρησιμοποιηθούν ή να μεταβιβασθούν. Οι ιδιοκτήτες τους όμως δεν ήταν σε θέση να ανταπεξέλθουν οικονομικά και έτσι αναγκάζονταν είτε να εγκαταλείψουν, είτε να πουλήσουν την περιουσία τους, όταν αυτό ήταν δυνατό. Με αυτό τον τρόπο άρχισε να λειτουργεί εν μέρει και η αγορά ακινήτων (Reimann, 1997).

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι οι ανακαινίσεις που πραγματοποιούνταν από τους ιδιοκτήτες είχαν επιπτώσεις στους ενοικιαστές. Η αναβάθμιση των κατοικιών αποτέλεσε την αιτία αύξησης των μισθωμάτων και αυτό κατά επέκταση την μετατόμιση των κατοίκων. Τα ενοίκια άρχισαν να κυμαίνονται σε υψηλότερα επίπεδα με αποτέλεσμα οι μέχρι τότε μισθωτές να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν και να αναγκάζονται να εγκαταλείψουν τις κατοικίες. Έτσι στην ουσία έγινε μια μεταβολή στην σύνθεση των ενοικιαστών στις διάφορες περιοχές της πόλης. Η πολυπλοκότητα των διαδικασιών μεταβιβάσεων ακινήτων και η υψηλή φορολογία επί των ακινήτων προσέλκυσαν μεσίτες, εταιρίες ακινήτων και συμβούλους. Τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας και οι χρηματιστές ωφελήθηκαν από αυτή τη φορολογική πολιτική και ανέλαβαν ένα μεγάλο ποσοστό των ακινήτων αφού οι μικροϊδιοκτήτες δεν ήταν σε θέση να ανταπεξέλθουν.

8.3.12 Οικονομικά Χαρακτηριστικά της πόλης

Ακόμα και τόσα χρόνια μετά την πτώση του τείχους η οικονομία του Βερολίνου δεν φαίνεται να βρίσκεται σε σταθερή πορεία ανάπτυξης.. Ενώ μαζί με την κυβέρνηση μετακόμισαν από τη Βόννη και άλλες περιοχές της χώρας και κάποιοι επιχειρηματικοί όμιλοι και οργανισμοί, η μεταφορά της πρωτεύουσας δεν έφερε την αναμενομένη ανάπτυξη. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η διαιρεμένη πόλη δεν άφηνε στους κατοίκους της περιθώρια επιλογής της κατοικίας τους. Κάτι αντίστοιχο ίσχυε και για τις επιχειρήσεις, οι οποίες άρχισαν να εγκαταλείπουν την περιοχή και να δημιουργούν νέα cluster σε δυτικές πόλεις. Επίσης, ανασταλτικό παράγοντα αποτελεί η διάρθρωση της οικονομίας του

Βερολίνου πριν την ένωση, καθώς κατευθύνονταν αποκλειστικά από την πολιτεία. Η προσαρμογή στα νέα δεδομένα της επανένωσης κράτησε πολλά χρόνια και κάποιες διαδικασίες δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί.

8.3.13 Αναδιοργάνωση της πόλης πραγματοποιείται με αργούς ρυθμούς

Η διαίρεση του Βερολίνου για περισσότερα από 50 χρόνια, είχε ως αποτέλεσμα την μη φυσιολογική διάρθρωση της πόλης. Κάποιες επιχειρήσεις, όπως η καπνοβιομηχανία, παρέμεναν στην περιοχή λόγω των επιχορηγήσεων που δεχόταν, ενώ οι υπόλοιπες μετατοπίστηκαν, λόγω της επικρατούσας κατάστασης. Είναι χαρακτηριστικό ότι, πριν τον δεύτερο παγκόσμιο πόλεμο ένας στους δέκα εργαζόμενους της Γερμανίας απασχολούταν στην πρωτεύουσα. Αντίθετα, σήμερα το ποσοστό αυτό έχει μειωθεί αισθητά. Συγκεκριμένα μεγάλη κρίση πέρασαν οι τομείς των υπηρεσιών και της παραγωγής, καθώς εγκατασταθήκαν σε άλλες περιοχές και δημιούργησαν εκεί cluster, που δύσκολα μπορούν να μεταφερθούν.

Μετά την πτώση του τείχους, τα περισσότερα βιομηχανικά συγκροτήματα της Ανατολικής Γερμανίας δεν κατάφεραν να επιβιώσουν. Η αδυναμία τους να ανταπεξέλθουν στις νέες προκλήσεις, λόγω ξεπερασμένης τεχνολογίας και μικρής παραγωγικότητας, τις έθεσε εκτός ανταγωνισμού. Ο βιομηχανικός τομέας του Ανατολικού Βερολίνου είχε ανάγκη από ριζική ανασυγκρότηση. Οι παραπάνω ανασταλτικοί παράγοντες επέτρεψαν την κατάρρευση της βιομηχανικής παραγωγής, η οποία επιδεινώθηκε και μέσω της απώλειας της αγοράς της Ανατολικής Ευρώπης, καθώς δεν δημιουργήθηκε κάποιο άνοιγμα με τις αγορές της Δυτικής Γερμανίας.

Σίγουρα όμως τη μεγαλύτερη ανάπτυξη στο Βερολίνο τη γνώρισαν τα τελευταία χρόνια οι τομείς των media, της πληροφορικής και των τηλεπικοινωνιών, οι οποίοι κατ' επέκταση έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων. Η περιοχή ήταν σε θέση να εξυπηρετήσει τους συγκεκριμένους κλάδους προσφέροντας μεγάλα ακίνητα με τις κατάλληλες προδιαγραφές και σταθερά ενοίκια. Κυρίαρχο ρόλο έπαιξαν επίσης το καλό δίκτυο μεταφορών, το εξειδικευμένο εργατικό δυναμικό καθώς επίσης και η προσφορά υψηλής ποιότητας γραφείων και τα μεγάλα σε έκταση οικόπεδα.

Ένας τομέας που γνώρισε επίσης ιδιαίτερη ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή του Βερολίνου είναι η βιοτεχνολογία. Οι επιχειρήσεις αυτές αναπτύχθηκαν με ιδιαίτερα υψηλούς ρυθμούς. Η ανάπτυξη αυτή όμως, το 2001 γνώρισε μια πτώση μειώνοντας τις θέσεις εργασίας κατά 12% η οποία κράτησε μέχρι το 2003, όπου με τη βοήθεια των δημοτικών αρχών οι θέσεις απασχόλησης αυξήθηκαν.

Το Βερολίνο αποτελεί επίσης έναν από τους πιο σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς της Γερμανίας. Το 90% των επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου προέρχονται από τις χώρες της ΕΕ (OECD, 2003). Το Βερολίνο, διαθέτοντας τις κατάλληλες υποδομές έχει αναπτύξει το συνεδριακό τουρισμό, όπως και άλλες πρωτεύουσες. Το Βερολίνο παρουσίασε ξαφνικά μια απότομη ανάπτυξη, η οποία εν μέρει οφείλεται και στην κατασκευή ξενοδοχείων μεγάλης δυναμικότητας, ειδικότερα στο Ανατολικό Βερολίνο. Η ανάπτυξη αυτή του τουρισμού οδήγησε αμέσως στην βελτίωση της Αγοράς Ακινήτων που αφορούν τις ξενοδοχειακές μονάδες.

8.3.14 Δυσκολίες και ευκαιρίες της Οικονομικής Ανάπτυξης

Η προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης του Βερολίνου συναντά πολλές δυσκολίες. Το Βερολίνο από μόνο του όμως διαθέτει κάποια προτερήματα που μπορούν να βοηθήσουν στην ανάπτυξή του, όπως: οι σύγχρονες υποδομές, το ιδιαίτερα ικανό εργατικό δυναμικό, καθώς και τα ιδιαίτερα ελκυστικά ακίνητα που βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις και παρέχουν τις ευνοϊκότερες συνθήκες. Αυτά τα πλεονεκτήματα τα αναγνώρισαν κάποιες εταιρίες του τομέα των Media, όπως είναι η “Universal Music”, η “MTV Central Europe”, κάποιες μικρότερες επιχειρήσεις καθώς και νέες εταιρίες της διαφήμισης και της μόδας (*Just κ.α., 2005b*).

Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι το Βερολίνο αποτελεί ένα από τα βασικότερα ερευνητικά και εκπαιδευτικά κέντρα σε ολόκληρη τη Γερμανία. Το γεγονός αυτό θα μπορούσε να αποτελέσει την αιτία σημαντικής ανάπτυξης, η οποία κατ' επέκταση θα προσελκύσει νέους, δημιουργικούς ανθρώπους από το εξωτερικό, οι οποίοι θα βελτιώσουν το ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης (*Just κ.α., 2005a*).

Σήμερα, βασικότερο στόχο της αναπτυξιακής πολιτικής αποτελεί ο σχεδιασμός μιας στρατηγικής δημιουργίας cluster που να στηρίζεται στα νέα δεδομένα. Η τράπεζα επένδυσης του Βερολίνου λειτουργεί ως κεντρικό ίδρυμα προώθησης του κρατιδίου, που συντάσσει τα βασικότερα προγράμματα προώθησης και δίνει συμβουλές στις νέες επιχειρήσεις (Just κ.α., 2005b). Προσπαθεί έτσι να βοηθήσει τις επιχειρήσεις της και να βελτιώσει τις υπηρεσίες που προσφέρει.

8.3.15 Ο ρόλος του Βερολίνου στην Γερμανία και στην Ε.Ε.

Ο ρόλος της πόλης ως πρωτεύουσα ενίσχυσε τις προσδοκίες για την εγκατάσταση της έδρας εθνικών και διεθνών εταιριών στο Βερολίνο. Ακόμα και αν ένας αριθμός επιχειρήσεων έχει εγκατασταθεί στο Βερολίνο, αυτές σε μεγάλο βαθμό ελέγχονται από τις κεντρικές τους διοικήσεις που βρίσκονται σε άλλες περιοχές. Το γεγονός ότι το κέντρο αποφάσεων των εταιριών αυτών βρίσκεται σε κάποιο άλλο μέρος, δεν επιτρέπει στο Βερολίνο να φτάσει το επίπεδο του Λονδίνου και του Παρισιού. Η συγκεκριμένη πόλη ως πρωτεύουσα της ενωμένης Γερμανίας, καθώς και ως το μεγαλύτερο πληθυσμιακό κέντρο της χώρας, αποτελεί αναμφισβήτητα μια περιοχή με δυνατότητα να παίξει σημαντικό ρόλο σε μια μεταβαλλόμενη Ευρώπη. Μία τέτοια θέση όμως δεν εξαρτάται μόνο από τις υψηλού επιπέδου υποδομές και την προσπελασιμότητα αλλά και από οικονομικά και χρηματοοικονομικά δίκτυα που δημιουργούνται με το χρόνο.

8.3.16 Χωρική Διάσταση της Οικονομικής δραστηριότητας του Βερολίνου

Η χωρική διάσταση της οικονομικής δραστηριότητας του Βερολίνου δεν μπορεί να χαρακτηριστεί συνηθισμένη. Ενώ στις άλλες γερμανικές πόλεις οι υπηρεσίες και οι επιχειρήσεις βρίσκονται συγκεντρωμένες στο κέντρο και η βιομηχανία στην περιφέρεια, στην πρωτεύουσα αυτό δεν ισχύει. Εκεί εμφανίζεται η τάση δημιουργίας τοπικών cluster των διαφόρων παραγωγικών δραστηριοτήτων στις εσωτερικές ζώνες

της πόλης καθώς επίσης τοπικών cluster εταιριών στο κέντρο της πόλης. Σίγουρα μεγαλύτερη χωρική συγκέντρωση παρουσιάζει ο οικονομικός τομέας και μικρότερη οι παραδοσιακές βιομηχανίες.

Η ύπαρξη ενός μεγάλου αριθμού τοπικών επιχειρηματικών cluster, που είναι εξειδικευμένα σε συγκεκριμένους τομείς και κατανέμονται σε διάφορες ζώνες του Βερολίνου, όπου πραγματοποιείται η οικονομική δραστηριότητα, παρουσιάζουν την πολυπλοκότητα της χωρικής οργάνωσης των υπο-οικονομιών σε μια μητροπολιτική περιοχή. Τα cluster τοπικής παραγωγής είναι σε θέση να καθορίσουν το οικονομικό κέντρο μιας μητρόπολης που θα συνιστά ένα δίκτυο επιχειρήσεων εξειδικευμένης παραγωγής και θα συνδέεται άμεσα με τις αστικές υποδομές (Kraetke, 2000).

Το ειδικό προφίλ του Βερολίνου και η τάση απασχόλησης στην πόλη σε σχέση με άλλες μητροπολιτικές περιοχές στη Γερμανία, καθιστούν σαφές ότι η μητρόπολη του Βερολίνου τείνει να χαρακτηριστεί ως χώρος παραγωγής του δευτερογενούς τομέα.

Κρίνεται επίσης σκόπιμο να αναφερθεί ότι, υπάρχει μια τάση δημιουργίας διπόλου των υπηρεσιών που σχετίζονται με επιχειρήσεις που βρίσκονται απλωμένες σε δύο περιοχές: στο Mitte και το Penzlauer Berg, μέρος του πρώην ανατολικού Βερολίνου από τη μια και το West, Charlottenburg, Wilhelmsdorf και Zehlendorf από την άλλη. Σύμβουλοι επιχειρήσεων, επιχειρήσεις έρευνας αγοράς και οι διαφημιστικές εταιρίες βρίσκονται διασκορπισμένες και στις δύο περιοχές με μια μικρή τάση προς τα Δυτικά. Οι δραστηριότητες του καλλιτεχνικού τομέα επεκτείνονται σε όλη την πόλη ανάλογα με την εξειδίκευσή τους. Γενικά, το Ανατολικό Βερολίνο απορροφά μεγαλύτερο μέρος των εργαζόμενων του πολιτιστικού τομέα, του τομέα των ΜΜΕ, της ακίνητης περιουσίας και του ασφαλιστικού τομέα, ενώ στο Δυτικό Βερολίνο συναντά κανείς περισσότερους εργαζομένους στον τομέα της διαφήμισης και των εκθέσεων (OECD, 2003).

8.3.17 Η Οικονομική Ανάπτυξη και η Κτηματαγορά του Βερολίνου

Ο τρόπος με τον οποίο έχει αναπτυχθεί η αγορά των διαφόρων δραστηριοτήτων εντός της πόλης έχει σημαντικές επιπτώσεις στην ανάπτυξή της. Από το 1990, στην κτηματαγορά του Βερολίνου έχει εκδηλωθεί έκρηξη (Kraetke, 1992). Σε σχέση με την πολιτική αστικής ανάπτυξης, η έκρηξη στα ακίνητα ενισχύθηκε και από τη γενικότερα επικρατούσα αντίληψη ότι το Βερολίνο πρέπει να μετασχηματιστεί σε μια μητρόπολη υπηρεσιών.

Εν τούτοις, οι προβλέψεις αυτές δεν επιβεβαιώθηκαν. Καταγράφηκε υπερπαραγωγή κτιρίων, η οποία οδήγησε στην κατάρρευση της αγοράς ακινήτων του Βερολίνου. Ο αριθμός των ακινήτων που κατασκευάστηκαν ήταν κατά πολύ μεγαλύτερος από τις ανάγκες που είχε η πρωτεύουσα. Ειδικά η πορεία της αγοράς γραφείων είναι ιδιαίτερα αρνητική. Οι υψηλές προσδοκίες για το Βερολίνο οδήγησαν στην δημιουργία υπερβολικά μεγάλου ποσοστού γραφείων, τα οποία σήμερα δεν χρησιμοποιούνται. Η προσφορά είναι πολύ μεγαλύτερη από τη ζήτηση, με αποτέλεσμα η αγορά ακινήτων και ιδιαίτερα των γραφείων να περνάει κρίση (Just κ.α., 2005a).

Το κράτος κινητοποίησε την αγορά ακινήτων με τη μορφή ειδικών επιδοτήσεων για την δημιουργία κτιρίων στην Ανατολική Γερμανία. Το γεγονός αυτό είχε ως αποτέλεσμα οι περιοχές του κέντρου και κάποιων αστικών περιοχών του Βερολίνου να έχουν γεμίσει από συγκροτήματα γραφείων, ενώ επίσης μετακινήθηκαν και σημαντικές εγκαταστάσεις παραγωγής εκτός κεντρικών περιοχών της πόλης. Η διαδικασία αυτή μάλιστα έχει επιταχυνθεί από τη στιγμή και τα ακίνητα των βιομηχανιών ενσωματώθηκαν στην αγορά ακίνητης περιουσίας, και άρχισαν να αλλάζουν χρήση.

Εντούτοις, η σκληρή πραγματικότητα της κτηματαγοράς απειλεί ακόμα τον πολιτιστικό τομέα της μητρόπολης, της οποίας η δημιουργικότητα και η έλξη καθορίζεται, όπως έχει επισημανθεί παραπάνω, από την τοπική συσσώρευση και την ποικιλία πολλών νέων δραστηριοτήτων.

Ένας ακόμα παράγοντας που επηρεάζει την αγορά ακινήτων στο Βερολίνο είναι τα cluster που δημιουργούνται από τις επιχειρήσεις, και οι οικονομίες συγκέντρωσης. Γενικά, παρατηρείται μια συνεχής κινητικότητα επιχειρήσεων. Ενώ ορισμένες απομακρύνονται, άλλες αναπτύσσονται και ζητούν να καταλάβουν περισσότερους χώρους.

8.3.18 Η Αγορά Ακινήτων σε σχέση με τα Κοινωνικά Πολιτιστικά Χαρακτηριστικά

Τα κοινωνικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά αποτελούν στοιχεία που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την δομή, την ανάπτυξη και την εικόνα της πόλης. Η κοινωνική σύνθεση των κατοίκων παίζει σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη μιας πόλης καθώς οι κάτοικοί της αποτελούν μέρος της δομής της.

Η πολιτιστική σύνθεση του Βερολίνου εμφανίζει κάποιες κοινωνικοχωρικές διαφοροποιήσεις, οι οποίες εξαρτώνται από τα εισοδήματα των κατοίκων και τις τιμές των ενοικίων. Οι τιμές των ενοικίων διαφοροποιούνται ανάλογα με την κάθε περιοχή της πόλης. Υπάρχουν οι πυκνοκατοικημένες περιοχές όπου το ενοίκιο κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα αλλά υπάρχουν φυσικά και οι περιοχές στα προάστια με περισσότερες ανέσεις, συνεπώς και με υψηλότερα ενοίκια. Ανάλογα με το εισόδημά τους κατανέμονται και οι κάτοικοι στις περιοχές.

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι στο Βερολίνο έχουν δημιουργηθεί αρκετά cluster που αφορούν τους κατοίκους, δηλαδή περιοχές όπου συγκεντρώνονται συγκεκριμένες ομάδες ανθρώπων, όπως είναι οι άνεργοι και οι αλλοδαποί (συνήθως ίδιας εθνικότητας). Μια τέτοια χαρακτηριστική περιοχή αποτελεί το Kreuzberg, όπου έχει συγκεντρωθεί ένα μεγάλο ποσοστό των Τούρκων μεταναστών. Σε αυτές τις περιοχές οι τιμές των ακινήτων στην ουσία καθορίζονται ανάλογα με την κοινωνικοοικονομική σύνθεση του πληθυσμού τους.

8.3.19 Συμπεράσματα για την περίπτωση του Βερολίνου

Η διερεύνηση του πλαισίου ανάπτυξης της κτηματαγοράς στο Βερολίνο μετά την πτώση του τοίχους αναδεικνύει την πολυπλοκότητα του περιβάλλοντος της αγοράς ακινήτων η οποία επηρεάζεται από πολλούς και διαφορετικούς παράγοντες. Συγκεκριμένα στην πόλη του Βερολίνου, η οποία αποτελεί μια ιδιαίτερη περίπτωση η κατάσταση είναι πιο έντονη.

Η ένωση του Ανατολικού με το Δυτικό τμήμα άλλαξε τα δεδομένα της περιοχής σε μεγάλο βαθμό, επηρέασε την κτηματαγορά και την επέβαλε σε μια διαδικασία ανασυγκρότησης. Η έλλειψη κατοικίας ήταν φανερή με αποτέλεσμα να ξεκινήσει αμέσως η ανοικοδόμηση η οποία τελικά είχε πάρει τόσο μεγάλες διαστάσεις που ακόμα και σήμερα υπάρχει μια υπερπροσφορά κτιρίων. Ο αριθμός των οικοδομών είναι τόσο μεγάλος που πολλά από αυτά δεν χρησιμοποιούνται. Επίσης, η μεταφορά της πρωτεύουσας σήμαινε την μετακίνηση των Υπουργείων και όλων των υπηρεσιών στο Βερολίνο. Η κίνηση αυτή επηρέασε σημαντικά την αγορά ακινήτων καθώς το κράτος εκείνη την περίοδο αποτέλεσε τον καλύτερο επενδυτή.

Η έντονη ανάπτυξη αυτών των περιοχών όπως η Potsdamer Platz, η Alexanderplatz και η Pariser Platz ήταν η αιτία να γίνουν και οι πιο ελκυστικές περιοχές όσο αφορά τα ακίνητα. Η ζήτηση συνεχώς μεγάλωνε και κατά συνέπεια αυξανόταν και οι τιμές των ακινήτων. Ιδιαίτερα έντονο παρουσιαζόταν το φαινόμενο αυτό για τους χώρους γραφείου και καταστημάτων. Η έντονη αυτή ανάπτυξη είχε όμως και κάποιες αρνητικές επιπτώσεις καθώς ξαφνικά ο αριθμός των ακινήτων είχε πολλαπλασιαστεί. Η ανάπτυξη στο βαθμό που αναμενόταν όμως δεν υπήρξε, με αποτέλεσμα πολλές κατοικίες και ακόμα περισσότερα γραφεία να μείνουν κενά και να αναγκαστούν να ρίξουν κατά πολύ την τιμή τους. Ακόμα και σήμερα αυξάνεται συνεχώς ο αριθμός των οικοδομών καθώς ολοκληρώνονται αυτά που ξεκίνησαν να κατασκευάζονται κάποια χρόνια νωρίτερα, με αποτέλεσμα το ποσοστό κενών ακινήτων να αυξάνεται.

Ένα ακόμα κρίσιμο σημείο αποτελεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς που επικρατούσε στην περιοχή. Λόγω της ιστορικής εξέλιξης του Βερολίνου τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα ήταν

ιδιαίτερα πολύπλοκα. Αρχικά τα περισσότερα ακίνητα στο Ανατολικό Βερολίνο είχαν κρατικοποιηθεί. Μετά την επανένωση όμως αυτά έπρεπε να επιστραφούν στους αρχικούς ιδιοκτήτες τους και έτσι ακολουθήθηκε μια διαδικασία η οποία προχωρούσε με αργούς ρυθμούς και παρουσίασε πολλές δυσκολίες. Αυτό σήμαινε ότι εάν δεν διευκρινισθούν τα θέματα ιδιοκτησίας τα συγκεκριμένα ακίνητα έμεναν εκτός αγοράς μέχρι να αποδειχθεί ποιος ήταν ο νόμιμος ιδιοκτήτης. Έτσι, για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα μετά την πτώση του τείχους η αγορά ακινήτων είχε παγώσει. Ενώ υπήρχαν ακίνητα στην ουσία δεν ήταν διαθέσιμα και δεν μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν.

Ένα ακόμα πρόβλημα που προέκυπτε λόγω της μη ξεκάθαρης κατάστασης των ιδιοκτησιών ήταν το θέμα της ανακαίνισης. Οι περισσότερες κατοικίες ήταν παλιάς κατασκευής και βρίσκονταν σε άσχημη κατάσταση. Η ανάγκη ανακαίνισης ήταν φανερή, αλλά δεν μπορούσε να γίνει αν δεν βρισκόταν ο νόμιμος κάτοχος, ο οποίος ήταν ο μόνος που μπορούσε να αποφασίσει τι θέλει να απογίνει το ακίνητό του. Στις περισσότερες περιπτώσεις όμως χρειαζόταν να γίνει μια επένδυση ώστε το αυτό να μπορέσει αν μπει στην αγορά ακινήτων. Οι ιδιοκτήτες όμως δεν ήταν σε θέση να ανταπεξέλθουν οικονομικά και έτσι αναγκάζονταν είτε να εγκαταλείψουν, είτε να πουλήσουν την περιουσία τους. Με αυτό τον τρόπο άρχισε να λειτουργεί εν μέρει και η αγορά ακινήτων.

Σχετικά με την οικονομική ανάπτυξη του Βερολίνου, οι επενδυτές και οι πολιτικοί είχαν μεγάλες απαιτήσεις, καθώς έγινε η πρωτεύουσα της μεγαλύτερης εθνικής οικονομίας της Ευρώπης. Ακόμα και η οικονομική κατάσταση του Ανατολικού Βερολίνου που βρισκόταν σε ιδιαίτερα χαμηλό επίπεδο, σύμφωνα με κάποιες προβλέψεις θα έπρεπε πολύ σύντομα να φτάσει τα επίπεδα του Δυτικού τμήματος και έτσι να μην επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την οικονομία της πόλης.

Το γεγονός ότι η πόλη στο σύνολό της παρουσίαζε την ανάγκη ανοικοδόμησης ήταν κοινώς αποδεκτό. Παρόλα αυτά όλες οι προβλέψεις ήταν πολύ αισιόδοξες, καθώς υποτιμήθηκαν οι συντηρητικές υποδομές της οικονομίας οι οποίες με την εισαγωγή τους στην αγορά δεν έφεραν το επιθυμητό αποτέλεσμα. Με αυτό τον τρόπο καταστράφηκε η βιομηχανική βάση, της οποίας το κενό δεν κατάφεραν να

αντικαταστήσουν ούτε τα διάφορα Υπουργεία αλλά ούτε και ο τομέας υπηρεσιών των μεγάλων επιχειρήσεων. Τα διάφορα cluster υπηρεσιών που δημιουργήθηκαν σε πόλεις όπως τη Φρανκφούρτη και το Μόναχο δεν είχαν να αντιμετωπίσουν τον ανταγωνισμό του Βερολίνου, καθώς δεν υπήρχε καμία σκέψη από τους επιχειρηματίες να μεταφερθούν σε μια πρωτεύουσα με τόσο δύσκολη οικονομία.

Όλη αυτή η πορεία της ανάπτυξης του Βερολίνου άφησε το στίγμα της στην αγορά ακινήτων. Σχετικά με την αγορά γραφείων, υπάρχει ακόμα και σήμερα ένα μεγάλο ποσοστό ακινήτων το οποίο είναι κενό ενώ οι αισιόδοξες προβλέψεις για την περίοδο μετά την πτώση του τοίχους διαψεύστηκαν. Όσον αφορά την αγορά κατοικίας, θα πρέπει να σημειωθεί ότι βελτιώθηκε, αλλά η διαδικασία της βελτίωσης χρειάστηκε ένα σχετικά μεγάλο χρονικό διάστημα. Η διαδικασία αυτή όχι μόνο απογοήτευσε πολλούς επενδυτές αλλά τους προκάλεσε και οικονομικές απώλειες, με αποτέλεσμα να γίνονται πολύ δύσκολα επενδύσεις στο Βερολίνο. Υπήρχε γενικότερα μια τάση συγκράτησης, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι εγκατέλειψαν τελείως το Βερολίνο, διότι συνήθως στις αγορές ακινήτων οι καλύτερες ευκαιρίες παρουσιάζονται αφού ξεπεραστεί η δυσκολία της ένταξης.

Κρίνεται σκόπιμο στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι το παράδειγμα του Βερολίνου αποδεικνύει με σαφήνεια την εγκυρότητα της παραδοχής ότι χωρίς ΑΝΑΠΛΑΣΗ δεν υπάρχει ΑΝΑΠΤΥΞΗ.

8.4 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

8.4.1 Εισαγωγή

Τα τελευταία χρόνια εμφανίζεται ολλοένα και πιο επιτακτική η ανάγκη για «ποιότητα ζωής» στα κέντρα των πόλεων και για την επίτευξη αυτού του στόχου επιβάλλεται η αναβάθμιση του. Ειδικά για την πόλη της Αθήνας, οι στόχοι αυτοί της αναβάθμισης της, καθορίζονται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν.1515/1985) και στην συνέχεια εξειδικεύονται από το Γ.Π.Σ. Συνοπτικά είναι οι ακόλουθοι:

- Έλεγχος στις χρήσεις γης και της εγκατάστασης των νέων λειτουργιών

- Τόνωση και αναβάθμιση της κατοικίας
- Κυκλοφοριακή οργάνωση και αποσυμφόρηση
- Ενοποίηση ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων και δημιουργία δικτύου χώρων παρασίνου και αναψυχής
- Αναβάθμιση των περιοχών του κέντρου

8.4.2 Οι προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Αθήνας (1988)³⁴

Οι γενικοί στόχοι του Γ.Π.Σ. της Αθήνας του 1988, αφορούσαν στη δημιουργία πολυκεντρικής δομής για την πόλη, στον εξορθολογισμό της οργάνωσης των χρήσεων γης, στην κάλυψη των αναγκών σε κοινωνικό εξοπλισμό και στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, ειδικότερα σε υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης. Ως κυρίαρχη χρήση ορίζονταν η Γενική Κατοικία, με εξαίρεση το κέντρο του Δήμου, την περιοχή του Ελαιώνα και ένα τμήμα στην περιοχή Γουδί.

Για την άρση της μονοκεντρικότητας της πόλης προτεινόταν «η συγκρότηση πολυλειτουργικών κέντρων, με τόνωση των λειτουργιών που λείπουν». Σε αυτή την κατεύθυνση, προτεινόταν ζώνες ειδικών κινήτρων (πολεοδομικά, οικονομικά) στους βασικούς πυρήνες των κέντρων, αλλά και βελτίωση της ελκυστικότητάς τους, με εκτεταμένες πεζοδρομήσεις και άλλες επεμβάσεις στο δημόσιο χώρο. Τέλος, προτεινόταν ο έλεγχος και σταδιακός περιορισμός της ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών στις βασικές αρτηρίες, ώστε αυτές να κατευθυνθούν στα τοπικά κέντρα.

Για την τόνωση και αναβάθμιση της ποιότητας της κατοικίας προτεινόταν αναπλάσεις σε υποβαθμισμένες περιοχές, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις με εκτεταμένες πεζοδρομήσεις, αποκατάσταση παραδοσιακών κτιρίων και κτιρίων του μεσοπολέμου και απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων (συνεργεία, μπαρ κ.ο.κ.). Ειδικά για το κέντρο του Δήμου, υπήρχε πρόβλεψη για επαναφορά της χρήσης της κατοικίας σε κτίρια γραφείων, μέσω κατάλληλων μηχανισμών. Τέλος, ιδιαίτερη πρόνοια δινόταν στην εξασφάλιση του απαραίτητου, βάσει σταθεροτύπων, κοινωνικού εξοπλισμού, όπως παιδικοί σταθμοί, σχολεία, χώροι για ηλικιωμένους, χώροι άθλησης κ.λπ.

³⁴ «Η αστική ανάπτυξη στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο -παράδειγμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας», Μοσχίδου Αλεξάνδρα, Αθήνα 2011, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών

8.4.3 Το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας

Ο Δήμος Αθηναίων χωρίζεται σε επτά διοικητικά διαμερίσματα. Το επονομαζόμενο και «Ιστορικό Κέντρο» των Αθηνών αποτελεί ουσιαστικά το πρώτο διαμέρισμα του Δήμου και τον «πυρήνα» της πρωτεύουσας. Περιλαμβάνει την Πλάκα και το λεγόμενο «Εμπορικό Τρίγωνο», τα οποία εφάπτονται σε τεράστιας σημασίας αρχαιολογικούς χώρους, όπως Ακρόπολη και Θησείο, σε κεντρικές περιοχές κατοικίας, αναψυχής και εμπορίου όπως Κολωνάκι και Ψυρρή, σε περιοχές κατοικίας και εκπαίδευσης με έντονη φοιτητική και καλλιτεχνική ζωή όπως τα Εξάρχεια, καθώς και σε άλλες ιστορικές περιοχές κατοικίας με έντονα λαϊκό χαρακτήρα και ανάγκη αναβάθμισης, όπως το Μεταξουργείο και ο Κεραμικός.³⁵

Ο πολεοδομικός ιστός του Ι.Κ. χαρακτηρίζεται από μια ιστορική συνέχεια τριών χιλιετιών. Η Αθήνα των αρχών του 20ου αιώνα, ήταν σαφώς περιορισμένη σε έκταση και μόλις άρχιζε να επεκτείνεται προς τις περιοχές του Κολωνακίου, της Νεάπολης και του Μεταξουργείου. Δομημένη βάσει του σχεδίου Κλεάνθη - Σάουμπερτ, όπως τροποποιήθηκε από τον Leo Von Klenze, ήταν μια πόλη που ακολουθούσε τα δυτικά πολεοδομικά πρότυπα η οποία όμως διατηρούσε τον ελληνικό της χαρακτήρα. Στο Ι.Κ. της Αθήνας δόθηκε ο χαρακτήρας του «κυρίαρχου κέντρου», που συνεπάγεται τη συγκέντρωση σε αυτό, κυρίαρχων και έντονων δραστηριοτήτων. Τα αρχιτεκτονικά μνημεία που σώζονται, προέρχονται από διάφορες ιστορικές περιόδους, αλλά το μεγαλύτερο δομημένο σύνολο διαμορφώθηκε κατά τον 19ο αιώνα, με την ανέγερση κτιρίων «νεοκλασικού» ρυθμού. Ιστορικά, η Αθήνα δέχθηκε ισχυρές οικιστικές πιέσεις σε δύο περιόδους: αμέσως μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, και τις δεκαετίες του '50 και του '60 με την έκρηξη της εσωτερικής μετανάστευσης (αστυφιλία). Στην πρώτη περίπτωση υπήρξε συγκροτημένη αντίδραση, στη δεύτερη όμως, όχι. Η οργάνωση των προσφυγικών οικισμών εξαντλείται συνήθως σε πολεοδομικές χαράξεις, με απλές κατοικίες στοιχειωδών ανέσεων, αλλά όσο προχωράμε στη δεκαετία του '30, η ανέγερση κτιρίων συμπίπτει με την άνθηση της πολυκατοικίας και του Μοντέρνου

³⁵ «Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας», Κουρκάκης Κ., 2009

Κινήματος, η οποία συνεχίζεται και μεταπολεμικά, προσδίδοντας σταδιακά στο κέντρο της Αθήνας την εικόνα που παρουσίαζε περί τα τέλη της δεκαετίας του '70.³⁶

8.4.4 Τα κύρια προβλήματα του Ιστορικού Κέντρου

Το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, που αποτελεί την καρδιά της πόλης, έχει υποβαθμιστεί, με συνέπεια την απομάκρυνση της κατοικίας, τη μείωση των γηγενών (κυρίως όσων ανήκουν στα μεσαία και υψηλότερα κοινωνικά στρώματα), οι οποίοι μετακινούνται σε περιοχές κατοικίας των προαστίων³⁷, και την αποδυνάμωση τους σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό, ενισχύοντας σε πολλές περιπτώσεις την εικόνα της εγκατάλειψης. Η σημερινή εικόνα της Αθήνας οφείλεται, κατά κύριο λόγο, στην υπερσυγκέντρωση πληθυσμού σε αυτή, που είχε ως επακόλουθο τον απρογραμματίστο τρόπο με τον οποίο αναπτύχθηκε, καθώς και στη μετέπειτα πολιτική αδράνεια ως προς την πραγματοποίηση ριζικών επεμβάσεων.

Μερικά μόνο από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η πόλη είναι αυτά της αυξημένης δόμησης, της υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, της αλλοίωσης ή και εγκατάλειψης των κτιρίων, της καταστροφής του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, της ανεπάρκειας κοινωνικής υποδομής, των κυκλοφοριακών δυσκολιών (προσπέλασης, στάθμευσης, διέλευσης, τροφοδοσίας), της ρύπανσης, του θορύβου, καθώς και της υπολειπουμένης πολλών επιχειρήσεων. Οι συνθήκες αυτές, όπως είναι φυσικό, απωθούν τους κατοίκους του λεκανοπεδίου, οι οποίοι αναζητούν αγορές και εξυπηρετήσεις αναψυχής στα περιφερειακά κέντρα της πόλης.

Το σημαντικότερο πρόβλημα του κυκλοφοριακού και της στάθμευσης στο κέντρο της Αθήνας, που προκαλείται από τις οχλούσες χρήσεις γης, σε καμία περίπτωση δεν έχει επιλυθεί με την εφαρμογή των μέτρων του δακτυλίου και της ελεγχόμενης στάθμευσης. Η κυκλοφορική ροή διακόπτεται και η κίνηση των πεζών δυσχεραίνεται τόσο από τις παράνομες στάσεις και σταθμεύσεις, όσο και από την τροφοδοσία των

³⁶ «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη», Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, 1997

³⁷ «Αστικές αναπλάσεις και μεταβολές των κοινωνικών δομών στο κέντρο της Αθήνας στη στροφή του αιώνα», Μαλούτας Θ., Αλεξανδρή Γ., σελ.311

καταστηματαρχών, που πραγματοποιείται χωρίς να τηρούνται τα ωράρια τροφοδοσίας. Το κόστος στάθμευσης σε ιδιωτικά parking κρίνεται πολύ υψηλό, ενώ και οι συγκοινωνίες που εξυπηρετούν την πόλη είναι ανεπαρκείς και προβληματικές.

Η οικοδομική αυθαιρεσία και τις παρανομίες στις χρήσεις γης οδήγησαν στη δημιουργία οικιστικών ασυνεχειών, και αυτές με τη σειρά τους στη δημιουργία κοινωνικών ασυνεχειών. Η ύπαρξη «κενών» ευνοεί την εγκατάσταση σε αυτά μειονοτήτων, με χαρακτηριστικό παράδειγμα τους μετανάστες στην περιοχή του Μεταξουργείου. Επίσης, η δημιουργία περιοχών με μονολειτουργικές χρήσεις, οι οποίοι «ερημώνουν» τη νύχτα, ευνοούν την παρείσφρηση περιθωριακών στοιχείων στις περιοχές αυτές και ενισχύουν την αίσθηση ανασφάλειας κατοίκων και επισκεπτών.

8.5 Παραδείγματα αναπλάσεων στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας

Στις υποενότητες που ακολουθούν, αναφέρονται και αναλύονται κάποια παραδείγματα χαρακτηριστικών επεμβάσεων και αναπλάσεων, στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας, με σκοπό να διαπιστωθεί η κατάσταση των περιοχών πριν, καθώς και η εξέλιξή τους μετά τις παρεμβάσεις. Συγκεκριμένα, αναφέρονται η περιοχή της Πλάκας, του Ψυρρή και της Πλατείας Κουμουνδούρου, του Μεταξουργείου, του Εμπορικού Τριγώνου της Αθήνας, καθώς και η περίπτωση των πεζοδρομήσεων στα πλαίσια του Προγράμματος Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων.

8.5.1 Το παράδειγμα της Πλάκας

Η Πλάκα χωρίζεται σε τρεις ενότητες: την Κάτω Πλάκα με εμβαδό 18,5 εκτάρια, την Άνω Πλάκα με 14 εκτάρια, με ενδιάμεσο όριο την οδό Ανδριανού, καθώς και τα Αναφιώτικα ως τρίτη ενότητα. Η έκταση που συνολικά αναπλάστηκε είναι 32,5 εκτάρια και περιλαμβάνει 106 οικοδομικά τετράγωνα. Ξεκινώντας από τη βορειοανατολική πλευρά του βράχου της Ακρόπολης αναπτύσσεται ημικυκλικά γύρω από αυτόν. Εκείνο που είχε να παρουσιάσει η Πλάκα πριν την ανάπλαση, ήταν υποβαθμισμένα παραδοσιακά κτίρια, τόσο από άποψη παροχής ανέσεων στους κατοίκους τους, όσο και από άποψη αλλοιώσεων που είχαν υποστεί από τις

νέες χρήσεις, όπως κέντρα διασκεδάσεως αποθήκες ή βιοτεχνίες. Τα κτίρια αυτά καταστρέφονταν σταδιακά, αφού πρακτικά δεν μπορούσαν να αντικατασταθούν από καινούρια, εξαιτίας των χαμηλών υψών (ο μόνος έλεγχος στο δομημένο περιβάλλον) που προβλέπονταν, αλλά και των απαλλοτριώσεων της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας. Από την άλλη πλευρά, η εισβολή των πολυκατοικιών στις παρυφές της περιοχής είχε δημιουργήσει έναν κλοιό γύρω από το βράχο της Ακρόπολης εμποδίζοντας τη θέα του και η ενδεχόμενη συνέχιση του φαινομένου, θα είχε σαν άμεσο αποτέλεσμα να χαθεί η πολεοδομική συγκρότηση, η κλίμακα και ο χαρακτήρας της περιοχής. Η υποβάθμιση όμως αυτή, συνδυαζόταν και με τις νέες χρήσεις που είχαν εισβάλλει στην περιοχή, φτάνοντας στο σημείο να έχουν παραμορφώσει την παραδοσιακή αυτή συνοικία της Αθήνας. Η κυκλοφορία και η στάθμευση των οχημάτων στους στενούς της δρόμους επιδείνωναν ακόμα περισσότερο την υποβάθμιση της περιοχής. Παρ' όλα, όμως, τα προβλήματα η Πλάκα εξακολουθούσε να είναι αρκετά συμπαγής και να διατηρεί τον παραδοσιακό της χαρακτήρα.

Η πρώτη μελέτη ανάπλασης της Πλάκας εκπονήθηκε το 1974 και είχε τίτλο «Μελέτη παλαιάς Πόλεως Αθηνών»³⁸ για λογαριασμό του Υπουργείου Δημοσίων Έργων. Περιείχε εναλλακτικές προτάσεις, αλλά μέχρι και το 1978 δεν είχε ληφθεί κανένα μέτρο από το κράτος για την υλοποίησή τους. Έτσι, το 1979, συγκροτείται καινούρια επιτροπή με επικεφαλής τον καθηγητή Ζήβα Δ., όπου με βάση την αρχική μελέτη, διατυπώθηκαν μέτρα και τρόποι εφαρμογής για την αποκατάσταση της περιοχής.

Οι βασικές παραδοχές της μελέτης είναι οι εξής:³⁹

- Επίλυση του προβλήματος μέσα στα πλαίσια της υφιστάμενης ελληνικής νομοθεσίας.
- Επίλυση του προβλήματος με διατήρηση του υφιστάμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- Επίλυση του προβλήματος με τη δημιουργία ενός πλαισίου μέτρων και έργων, κατάλληλων να δημιουργήσουν προϋποθέσεις για την προστασία και

³⁸ Ομάδα μελέτης υπό τον καθηγητή Ζήβα Δ., αποτελούμενη από τους Τραυλό Ι., Μάνδικα Π., Λαμπίρη-Δημάκη Ι., Τζίκα-Χατζοπούλου Α. και Παππά Π.

³⁹ «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

αναβίωση με την πρωτοβουλία πλέον των ίδιων των ενδιαφερομένων.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της στρατηγικής της επέμβασης αφορούν αρχικά στην κοινή γνώμη. Θα πρέπει οι στόχοι της παρέμβασης να είναι αποδεκτοί από τους κατοίκους της περιοχής και γνωστοποιημένοι σε αυτούς ύστερα από συζήτηση, ανταλλαγή απόψεων και συμφωνία στο μέγιστο δυνατό βαθμό. Ακόμη, θα πρέπει να αποδεικνύεται αξιοπιστία εκ μέρους του κράτους, ως προς τον σχεδιασμό της επέμβασης, την αποτελεσματικότητά της, αλλά και την εφαρμογή της μέχρι το πέρας της. Τέλος, απαιτείται, η επέμβαση να σχεδιαστεί ώστε να εκτελείται σε σταδιακά βήματα, χωρίς να προκαλείται μεγάλη αναστάτωση στη ζωή της γειτονιάς.

Ο σχεδιασμός της ανάπλασης προβλέπει την ταυτόχρονη επέμβαση σε διαφορετικά επίπεδα. Εφαρμόζεται ταυτόχρονα, το νέο σύστημα κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων και γίνεται σταδιακή αντικατάσταση της αστικής υποδομής, καθώς και η διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων.

Μετά την έκδοση του π.δ. 21.9.1979 για τον χαρακτηρισμό την περιοχής ως «παραδοσιακό τμήμα της πόλεως των Αθηνών», έχουμε τις προτάσεις της μελέτης, οι οποίες είναι οι εξής:⁴⁰

- Η πεζοδρόμηση του μεγαλύτερου μέρους της περιοχής και η σύνταξη κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων (π.δ. 15.11.1979, «περί αποκαταστάσεως κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων περιοχών εμπορικού κέντρου και Πλάκας και εγκρίσεως νέων τοπίων»). Παράλληλα, προβλέπεται επισκευή, συντήρηση και ανακατασκευή όλων των αναγκαίων δικτύων.
- Η προστασία και ανάδειξη του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού, ο οποίος με τους ισχύοντες όρους δόμησης και τις δυνατότητες επέμβασης που προβλέπονταν από τα ρυμοτομικά σχέδια, έχανε την παραδοσιακή του μορφή (π.δ. 19.9.1980, «περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, κατάργηση υφιστάμενων διατάξεων, συντήρηση ιστορικού ιστού»).
- Η προστασία, επισκευή, συντήρηση και ανάδειξη του αξιόλογου

⁴⁰ «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

κτιριακού όγκου της περιοχής, με τον καθορισμό 500 περίπου κτιρίων ως διατηρητέων, τις δυνατότητες επισκευής, εκσυγχρονισμού, στατικής ενίσχυσης και εσωτερικής διαμόρφωσής τους και παράλληλα της διατήρησης της αρχικής μορφής αποκατάστασής τους (π.δ. 24.10.1980, «περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων κτιρίων κειμένων εντός της περιοχής της Πλάκας»).

- Η βελτίωση της οπτικής εικόνας της περιοχής, δεδομένου ότι αυτή είχε υποστεί σημαντική μορφολογική αλλοίωση. Αυτό οφειλόταν κυρίως, στο πλήθος, το μέγεθος και την αντιαισθητική πολυμορφία των εμπορικών επιγραφών και διαφημίσεων (π.δ. 8.11.1980, «περί επιβολής όρων και περιορισμών κατά την τοποθέτηση διαφημίσεων φωτεινών επιγραφών κ.λπ., επί των όψεων των κτιρίων της περιοχής της Πλάκας της πόλεως των Αθηνών»).

- Ο καθορισμός των χρήσεων γης και των κτιρίων, με στόχο την απομάκρυνση εκείνων των χρήσεων, οι οποίες αλλοίωναν τις παραδοσιακές λειτουργίες του οικισμού και την ενδυνάμωση αυτών των τελευταίων και κυρίως της κατοικίας. Ακόμη, επιδιώκεται η διεύρυνση των κοινόχρηστων και λοιπών ελεύθερων χώρων του Ρυθμιστικού σχεδίου Αθηνών (π.δ. 23.11.1982,

«Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας», το οποίο τροποποιήθηκε με π.δ. του 1986).

- Ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων της περιοχής της Πλάκας (π.δ. 1987)

- Η σύσταση του Γραφείου της Πλάκας, ως ιδιαίτερη Υπηρεσία του Υπουργείου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, για τον συντονισμό όλων των επεμβάσεων, την εποπτεία και τον έλεγχο της περιοχής, καθώς και για την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

Το Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών, στο πλαίσιο όλων αυτών των επεμβάσεων για την ανάπλαση της περιοχής της Πλάκας, τον Μάιο του 1980, με την Διεύθυνση Αναστηλώσεως νεότερων μνημείων, αναλαμβάνει κάποιες

πρωτοβουλίες. Έτσι, επέβαλλε με 132 υπουργικές αποφάσεις, επεμβάσεις για 132 αντίστοιχες όψεις κτιρίων, τα οποία είχαν σοβαρές αλλοιώσεις. Μάλιστα, αν υπεύθυνοι για τις αλλοιώσεις αυτές είναι οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες και οι ενοικιαστές, τότε οι ίδιοι είναι υπόχρεοι για την εκτέλεση των εργασιών. Η κίνηση αυτή δεν προχώρησε, όπως ξεκίνησε, αφού τον Ιανουάριο του 1981, οι ιδιοκτήτες σχεδόν όλων των καταστημάτων, μπαρ κ.λπ. ζητούν από τον Υπουργό Πολιτισμού και Επιστημών να ανασταλεί η εφαρμογή των υπουργικών αποφάσεων και να υπάρξει οικονομική συμμετοχή του κράτους στα έξοδα αποκατάστασης των όψεων των κτιρίων τους. Μόνο το πρώτο κομμάτι του αιτήματος έγινε αποδεκτό και τελικά, το ίδιο το ΥΠ.Π.Ε., αναστήλωσε ή συντήρησε αξιόλογα κτίρια, ώστε να συμβάλλει και αυτό στην βελτίωση της εικόνας της περιοχής.

Συμπερασματικά, το παράδειγμα της Πλάκας μπορεί να θεωρηθεί μία ανάπτυξη με θετικά αποτελέσματα, η οποία κατόρθωσε να διατηρήσει τον συνοικιακό χαρακτήρα της περιοχής, καθώς και να απομακρύνει τις οχλούσες χρήσεις, βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Ακόμη, επισκευάστηκε ή συντηρήθηκε ένας μεγάλος αριθμός κτιρίων, με αποτέλεσμα την σημαντικότερη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος, κάτι στο οποίο βοήθησε και η απαγόρευση των ανεξέλεγκτων διαφημιστικών πινακίδων, αλλά και η υπόγεια σύνδεση καλωδίων ρεύματος και τηλεόρασης. Επιπλέον, έγιναν κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, πεζοδρομήσεις, διαμορφώθηκαν οι ελεύθεροι χώροι και βελτιώθηκε η μορφή και η λειτουργία των κοινόχρηστων χώρων.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί το θέμα του γενικού χαρακτήρα στον σχεδιασμό μίας επέμβασης. Στις περισσότερες περιπτώσεις, όπως και στο παράδειγμα της Πλάκας, η παρέμβαση σε μία περιοχή μελετάται μεμονωμένα και δεν εντάσσεται στα πλαίσια ενός γενικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού. Αυτό, συνεπάγεται διάφορα αρνητικά αποτελέσματα. Συγκεκριμένα, όπως προαναφέρθηκε, από την Πλάκα απομακρύνθηκαν πολλές οχλούσες χρήσεις με έντονη οικονομική δραστηριότητα. Όμως, επειδή ο σχεδιασμός δεν αφορούσε σε όλο το κέντρο της πόλης, αυτές μεταφέρθηκαν σε άλλα σημεία της ευρύτερης περιοχής. Κάτι αντίστοιχο είχε γίνει, όταν την δεκαετία του '60, είχε γίνει εκκαθάριση του λιμανιού του Πειραιά, και πολλές

από τις οχλούσες χρήσεις που υπήρχαν εκεί, μεταφέρθηκαν στην Πλάκα. 41 Επομένως, τα προβλήματα μιας περιοχής, μεταφέρονται σε κάποια άλλη και η κατάσταση αυτή ανακυκλώνεται συνεχώς. Ακόμη, παρατηρήθηκε αύξηση των κενών κτισμάτων, είτε λόγω της γενικής τάσης που είχε σημειωθεί από την δεκαετία του '70, λόγω υποβάθμισης της περιοχής, είτε λόγω της απομάκρυνσης των εμπορικών οχλουσών χρήσεων, όπου οι ιδιοκτήτες των κτισμάτων που τις στέγαζαν, μετέφεραν και την κατοικία τους στην περιοχή μετεγκατάστασής τους.

8.5.2 Το παράδειγμα της περιοχής Ψυρρή - Κουμουνδούρου

Η συνοικία του Ψυρρή, δεν έχει ιδιαίτερα μεγάλη έκταση, αλλά έχει χαρακτηριστεί ως μία από τις πιο παλιές συνοικίες της Αθήνας στα βορειοδυτικά της Ακρόπολης. Εκεί, κατοικούσαν τα περισσότερα χρόνια της ιστορίας της, κατά κύριο λόγο, οι ασθενέστερες οικονομικά τάξεις των Αθηναίων πολιτών, όπως συνέβαινε και στο Γκάζι, στο Μεταξουργείο, στο Θησείο και στο Γεράνι. Τα όρια της συνοικίας του Ψυρρή, καθορίζονται από τις οδούς Ευριπίδου, Αθηνάς, Ερμού, Αγίων Ασωμάτων και Πειραιώς. Οι βασικότερες πλατείες της περιοχής είναι, η πλατεία Ηρώων, που αποτελεί και την κεντρική πλατεία του Ψυρρή, καθώς και η πλατεία Κουμουνδούρου στην οδό Πειραιώς. Υπάρχουν και άλλες τρεις πλατείες, μικρότερου μεγέθους, η πλατεία Αγίων Ασωμάτων, η πλατεία Αγίων Αναργύρων και η πλατεία Αγίου Δημητρίου, οι οποίες, μαζί με τις δύο μεγάλες πλατείες της περιοχής, αποτελούν τη μοναδική πηγή πρασίνου της περιοχής.

Μετά τα σχέδια των Κλεάνθη - Schaubert (1883) και του Klenze (1936), όπου διανοίγονται οι οδοί Ερμού, Αθηνάς και Πειραιώς και διαμορφώνεται η πλατεία Κουμουνδούρου με τα γύρω οικοδομικά τετράγωνα, η περιοχή εντάσσεται σταδιακά στο βιομηχανικό - βιοτεχνικό πόλο της αστικής Αθήνας, μαζί με το Μεταξουργείο, το Γκάζι και τον Κεραμικό. Αναπτύσσονται κυρίως, εργαστήρια που εξειδικεύονται στον τομέα του δέρματος, σε συνδυασμό με τον πόλο εργαστηρίων που προϋπάρχει στο Μοναστηράκι.

⁴¹ Πηγή: www.bing.com/maps

Η ανάπτυξη βιομηχανικών - βιοτεχνικών δραστηριοτήτων προσέλκυσε χαμηλά κοινωνικά στρώματα, τα οποία αναζήτησαν κατοικία στη συγκεκριμένη περιοχή, εξαιτίας της γειτνίασης με τις θέσεις εργασίας τους. Το χαμηλό κεφαλαιακό προφίλ των κατοίκων της περιοχής συντέλεσε στην υποβάθμιση του κτιριακού αποθέματος, γεγονός που εντάθηκε με την εισροή των προσφύγων μετά το 1922. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, οι αντικειμενικές αξίες να διατηρούνται σε πολύ χαμηλά επίπεδα και να μη διαμορφώνονται οι κατάλληλες συνθήκες ανοικοδόμησης και ανάπτυξης της περιοχής.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής περιόδου, συνοψίζονται στην καθ' ύψος ανάπτυξη της πόλης, εξαιτίας της αύξησης των συντελεστών δόμησης, στην ενίσχυση του εμπορίου και των βιοτεχνικών δραστηριοτήτων στο κέντρο της και στη σταδιακή απομάκρυνση των μεσαίων στρωμάτων, τα οποία αναζητούν ελεύθερο χώρο σε μονοκατοικίες στα προάστια της Αθήνας. Η περίοδος ακμής της βιομηχανίας - βιοτεχνίας διήρκησε μέχρι τη δεκαετία του '80, όπου με το π.δ. 84/1984 δεν δίνεται καμία νέα άδεια εγκατάστασης βιοτεχνικών εργαστηρίων στην περιοχή.⁴²

Η έγκριση του Γ.Π.Σ. της Αθήνας το 1988, αξιολογεί την ανάπτυξη της περιοχής του Ψυρρή σε πρώτη προτεραιότητα και μεταξύ άλλων, μειώνει το μέσο συντελεστή δόμησης από 3,56 σε 2,17. Η εισήγηση για το π.δ., τον Οκτώβριο του 1996 περιλαμβάνει τη βασική παραδοχή πως ο Ψυρρής πρέπει να διατηρήσει το βιοτεχνικό του χαρακτήρα και προβλέπει την απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων βιοτεχνίας. Το π.δ., «Περί καθορισμού χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στη περιοχή Ψυρρή - Κέντρου (Ομόνοιας)», που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 233Δ/1998, δεν προβλέπει χρήση αμιγούς κατοικίας, επιτρέπει τη λειτουργία του χονδρεμπορίου που σχετίζεται με ορισμένες λειτουργίες παραδοσιακού χαρακτήρα και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και χαρακτηρίζει την περιοχή, κορεσμένη από κέντρα αναψυχής.

⁴² Από το συγκεκριμένο π.δ., εξαιρούνται τα βιοτεχνικά εργαστήρια για επισκευές υποδημάτων και δερμάτινων ειδών.

Οι αναπλάσεις που πραγματοποιήθηκαν από τη δεκαετία του '90 και μετά, έγιναν με βάση του στόχους παρέμβασης της Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε., του Δήμου Αθηναίων, και του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. (σήμερα Υ.Π.Ε.Κ.Α.) και συγκεκριμένα στην περιοχή του Ψυρρή τα μέτρα έχουν ως εξής:

- Ανάπλαση της πλατείας Κουμουνδούρου
- Αναπλάσεις όψεων κτιρίων, στα πλαίσια του προγράμματος «Πρόσοψη» της Αναπτυξιακής Εταιρείας του Δήμου Αθηναίων (Α.Ε.Δ. Α.).
- Αναπλάσεις πρασίνου και ελεύθερων χώρων, με πρωτοβουλία του Δήμου Αθηναίων, με ιδιαίτερη έμφαση στην πλατεία Κουμουνδούρου.
- Χαρακτηρισμός διατηρητέων κτιρίων, με προώθηση τόσο μεμονωμένων κηρύξεων διατηρητέων κτιρίων (30) όσο και μαζικών κηρύξεων 193 κτιρίων (ΦΕΚ 545Δ/1993), τα οποία και σηματοδοτούν την ιστορική φυσιογνωμία της περιοχής αυτής.
- Πιλοτικό πρόγραμμα «Δημόσιες τοιχογραφίες - ανάπλαση Ψυρρή», το οποίο εφαρμόστηκε με συνεργασία του Δήμου Αθηναίων, της Α.Ε.Δ.Α., της «Πρόσοψη» και της ομάδας Carpe Diem. Συνέχιση του προγράμματος αυτού, αποτέλεσε το πρόγραμμα «Ζωγραφίζοντας Προσώπεις».
- Οι αναπλάσεις στην περιοχή του Ψυρρή, είχαν ως στόχο, με βάση το Γ.Π.Σ., την αναβάθμιση του αστικού ιστού καθώς και την διατήρηση του βιοτεχνικού χαρακτήρα της περιοχής. Στην πραγματικότητα όμως, οδήγησαν στην δημιουργία ενός πόλου έλξης για την εγκατάσταση χρήσεων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η έλλειψη σχεδιασμού είχε ως αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη ανάπτυξη αυτών των χρήσεων, που συνεπάγεται την υποβάθμιση, τελικά, της φυσιογνωμίας της περιοχής, λόγω της λειτουργίας οχλουσών δραστηριοτήτων αναψυχής, του αυξημένου θορύβου, της επακόλουθης κυκλοφοριακής συμφόρησης και των μεγάλων προβλημάτων στάθμευσης. Η ποιοτική αναβάθμιση, που αρχικά επιδιώχθηκε, δε συμβαδίζει με τη μονόπλευρη και υπέρμετρη επέκταση των χρήσεων αναψυχής. Μπορεί να εξασφαλιστεί στο πλαίσιο ολοκληρωμένης παρέμβασης, ανάδειξης, αναβάθμισης των παραδοσιακών περιοχών και θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να περιλαμβάνει και την αναβάθμιση της κατοικίας, την υποστήριξη της παραδοσιακής βιοτεχνίας και τον συσχετισμό των νέων χρήσεων με τον

σχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής του κέντρου της Αθήνας.



Εικόνα 8.5.1 : Πλατεία Κουμουνδούρου⁴³



Εικόνα 8.5.2 : Πλατεία Ηρώων⁴⁴

⁴³ Πηγή: www.bing.com/maps

⁴⁴ Πηγή: www.flickr.com

8.5.3 Το παράδειγμα του Μεταξουργείου

Η περιοχή του Μεταξουργείου αποτελεί μία συνοικία του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας και περικλείεται από τις συνοικίες: Ακαδημία Πλάτωνος, Κολωνός, Ομόνοια, Ελαιώνας και Κεραμεικός. Το πρώτο σχέδιο για την Αθήνα (Κλεάνθη - Schaubert) προέβλεπε την ανέγερση των ανακτόρων στη περιοχή του Κεραμεικού, με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ενδιαφέρον από τους εύπορους Αθηναίους να αποκτήσουν γη κοντά στα ανάκτορα. Όμως, με το σχέδιο του Leo von Klenze, τα ^{45 46} ανάκτορα, προβλέπονταν στη θέση της σημερινής Ομόνοιας και, ενώ λίγο αργότερα, σύμφωνα με το επόμενο σχέδιο, στην πλατεία του Συντάγματος, όπου και τελικά χτίστηκαν. Στα τέλη του 19ου αι. έχει αρχίσει να αποκρυσταλλώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής, ο οποίος συνεχίζει στην ίδια πάντα κατεύθυνση και τον 20^ο αιώνα. Πρόκειται για μια λαϊκή, μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο, παραγωγή) διάχυτες στον ιστό της. Χαρακτηριστικό είναι ότι στη δεκαετία του '30, το ένα στα τρία σπίτια της περιοχής ήταν ή στέγαζε στο ισόγειό του, εργαστήριο ή κατάστημα. Επιπλέον, σημειώνεται ένα μόνο εστιατόριο ανάμεσα σε πλήθος οινομαγειρειών και καφενείων. Η παρουσία ενός κινηματογράφου και δύο θεάτρων στην περιοχή του Μεταξουργείου, όταν όλα τα υπόλοιπα ήταν συγκεντρωμένα στον άξονα πλατεία Συντάγματος - Ομόνοιας - Λαυρίου, μαρτυρεί ότι η συγκεκριμένη ψυχαγωγία συνιστούσε σημαντική παράμετρο της κοινωνικής ζωής της συνοικίας.

Εκτός από τη μεγάλη ποικιλία των χρήσεων, αξιοσημείωτη είναι και η συγκέντρωση των διαφόρων χρήσεων σε επιμέρους τμήματα μέσα στη συνοικία. Στους κεντρικούς άξονες της συνοικίας συγκεντρώνονται εμπορικές και παραγωγικές λειτουργίες και εργαστήρια μετάλλου, ξύλου, οικοδομικών υλικών και τυπογραφεία. Στο δυτικό τμήμα είναι περιοχή αμιγούς κατοικίας με καταστήματα τροφίμων, ενώ βορειοανατολικά παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση υπηρεσιών και ελεύθερων επαγγελματιών.

⁴⁵ Πηγή: www.bing.com/maps

⁴⁶ Πηγή: www.flickr.com

Από τα παραπάνω διαφαίνεται ότι η περιοχή έχει αποκτήσει έναν ολοκληρωμένο αστικό χαρακτήρα που συνδέεται με την ύπαρξη μεγάλης ποικιλίας χρήσεων, όπως χώροι αναψυχής, εκπαίδευσης, υγείας, καταστήματα, ενώ οι παραγωγικές λειτουργίες όχι μόνο δεν είναι αποκομμένες από την καθημερινότητα, αλλά αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της γειτονιάς, ενισχύοντας ταυτόχρονα τις άλλες λειτουργίες.

Από την περίοδο του πολέμου και ιδιαίτερα κατά τις δεκαετίες του '50 και του '60, η περιοχή υποβαθμίζεται έντονα. Στις δεκαετίες αυτές, η περιοχή προσέλκυσε τις λιγότερο ευνοημένες ομάδες μεταναστών, εφόσον διέθετε φθηνή στέγη και δυνατότητα εργασίας στις βιοτεχνίες και τα συνεργεία. Η ένταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ο κατακερματισμός των οικοπέδων, η «εξ αδιαιρέτου» ιδιοκτησία, το μικρό πλάτος των δρόμων αλλά και ο υπόγειος αρχαιολογικός πλούτος, στάθηκαν ανασταλτικοί παράγοντες στην διαδικασία της πολυκατοικιοποίησης την περίοδο 1950 - 1970, όταν ανθούσε το φαινόμενο της αντιπαροχής σε όλη τη πρωτεύουσα.

Η υποβάθμιση της περιοχής συνεχίζεται, καθώς οι ασυμβίβαστες με την κατοικία χρήσεις (βιοτεχνίες, συνεργεία, αποθήκες, οίκοι ανοχής) διογκώνονται, ενώ παράλληλα ο παράγων όχλησης και ρύπανσης είναι έντονος, λόγω της επιφόρτισης της κυκλοφορίας, εφόσον αφενός στα όρια της περιοχής υπάρχουν σημαντικοί οδικοί άξονες (Πειραιώς, Λένορμαν, Κωνσταντινουπόλεως) και αφετέρου συνορεύει με την πολυσύχναστη πλατεία Ομονοίας. Ωστόσο, η περιοχή συνεχίζει να διατηρεί το χαρακτήρα μιας λαϊκής - μικροαστικής συνοικίας, όπου η κατοικία συνυπάρχει με τις παραγωγικές δραστηριότητες, οι οποίες παρέμειναν στην περιοχή και προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα. Η περιοχή μέχρι τη δεκαετία του '60 διατηρούσε, παρά τις ιδιομορφίες της το συνεκτικό χαρακτήρα της παλιάς αθηναϊκής γειτονιάς.

Οι ανωτέρω παράγοντες σε συνδυασμό με την έλλειψη πρασίνου και δημοσίων χώρων, σταδιακά υποβαθμίζουν κοινωνικά την περιοχή, και κατά τις δεκαετίες '70

και '80, σημαντικός αριθμός των κατοίκων που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή ως τα τέλη της δεκαετίας του '60, μετακινούνται προς αναζήτηση ανώτερου ποιοτικά επιπέδου ζωής. Στη συνέχεια, αντικαθίστανται από την εισροή μεταναστών, οι οποίοι εγκαθίστανται σε εγκαταλειμμένα κτίρια στο Μεταξουργείο, το Γκάζι και το Βοτανικό. Η γειτνίαση με την Ομόνοια, όπου συχνάζουν προς εύρεση εργασίας, τα χαμηλά ενοίκια, η ύπαρξη παραγωγικών δραστηριοτήτων, αλλά και η οικειότητα που αισθάνονται με το χώρο λόγω της εγκατάστασης εκεί ομοεθνών τους είναι κάποιοι από τους λόγους που τους προσέλκυσαν τους μετανάστες σε αυτή την περιοχή. Με το π.δ. της 21.9.1979, η περιοχή του Μεταξουργείου, εντάσσεται στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Σε μία προσπάθεια εξυγίανσης του περιβάλλοντος της περιοχής, εκδίδεται ένα διάταγμα το οποίο απαγόρευε την αύξηση της ιπποδύναμης και την ίδρυση νέων βιομηχανιών, με αποτέλεσμα την άμεση πλήξη, από τη δεκαετία του '80, της παραγωγικής βάσης της περιοχής. Οι περισσότερες παραδοσιακές βιοτεχνίες ενέπιπταν στις διατάξεις του άρθρου και οδηγήθηκαν σε αναγκαστικό κλείσιμο. Παράλληλα, πολλοί ιδιοκτήτες παλαιών κτιρίων, λόγω έλλειψης χρημάτων για επαρκή συντήρησή τους και από φόβο μήπως κηρυχθούν διατηρητέα, τα κατεδαφίζουν. Έτσι, προς το τέλος της δεκαετίας του '80 το Μεταξουργείο έχει την όψη μιας παροπλισμένης συνοικίας με πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια, που εναλλάσσονται με κενά οικόπεδα και πολυκατοικίες.

Τα φαινόμενα υποβάθμισης της περιοχής από άποψη κοινωνική, αρχιτεκτονικού αποθέματος και δημοσίου χώρου είναι προφανή. Τα κυριότερα προβλήματα της περιοχής εκτός από την έλλειψη πρασίνου, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, είναι πολλά. Η ρύπανση και η κυκλοφοριακή φόρτιση οφείλονται αφενός στη μεγάλη εγγύτητα της περιοχής με την πλατεία Ομονοίας, και αφετέρου στη λειτουργία των δρόμων του Μεταξουργείου ως συνδετικοί άξονες μεταξύ των μεγάλων λεωφόρων και οδών. Μεγάλο μέρος του κτιριακού δυναμικού του Μεταξουργείου αποπνέει εγκατάλειψη, καθώς κακόμορφες πολυκατοικίες του '60 συνυπάρχουν με ελλιπώς συντηρημένα και ερειπωμένα νεοκλασικά κτίρια, τα οποία συχνά γίνονται καταφύγιο ναρκομανών, και αυτά με τη σειρά τους συνορεύουν με παλιές μικρές κατοικίες και κενά οικόπεδα, ενώ δε λείπει η παρουσία, παροπλισμένων συχνά, συνεργείων,

αποθηκών και βιοτεχνιών. Η αυξημένη παρουσία αλλοδαπών σε συλλογικές συμβιώσεις σε συνδυασμό με τη λειτουργία ανεπιθύμητων χρήσεων, με βασικότερη τους οίκους ανοχής, και την παραμονή οικογενειών με παιδιά στην ίδια περιοχή αποτελεί σημαντικό πρόβλημα διαβίωσης και δημιουργεί αίσθημα ανασφάλειας στους κατοίκους.

Οι πρώτες θεσμικές ενέργειες για την εξυγίανση της περιοχής, λαμβάνουν χώρα την δεκαετία του '90, όπου μέσω των φορέων του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., του Υπουργείου Πολιτισμού και του Δήμου Αθηναίων, δίνονται οι εξής κατευθύνσεις για την αναβάθμιση της περιοχής:

- Αξιοποίηση των ιστορικών και μορφολογικών στοιχείων του δομημένου περιβάλλοντός.
- Ένταξη της περιοχής σε ένα ευρύτερο σχήμα πολιτιστικής αναβάθμισης της πρωτεύουσας.
- Προώθηση ενός περιβάλλοντος εναρμονισμένου προς την ανθρώπινη κλίμακα.

Οι μετέπειτα δράσεις εστιάζονται, κυρίως, σε μελετητικές πρωτοβουλίες, σε σημειακές παρεμβάσεις βελτίωσης του φυσικού περιβάλλοντος και σε πολεοδομικά σχήματα - μηχανισμούς παρέμβασης στην περιοχή. Μεταξύ αυτών αναφέρεται η μελέτη για την αναβάθμιση της περιοχής, που διεξήχθη μεταξύ 1990 - 1995, από την Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος και, αφού αντιμετωπίζει την περιοχή ως χώρο κατάλληλο για κατοικία, προσδοκά την επαναφορά των κατοίκων σε αυτήν. Γι αυτό το σκοπό, πραγματοποιήθηκαν δενδροφυτεύσεις, πεζοδρομήσεις, κηρύξεις και αποκαταστάσεις διατηρητέων, οι οποίες ωστόσο δεν άλλαξαν ή επηρέασαν τις συνθήκες ζωής των κατοίκων. Οι προτάσεις της μελέτης θεσμοθετήθηκαν με π.δ. που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 616Δ/1998, όπου θεσπίζεται για το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής η χρήση «γενική κατοικία», εξειδικεύοντάς τη σε ορισμένα σημεία με τον αποκλεισμό ορισμένων χρήσεων. Ο Σ.Δ. στον εσωτερικό ιστό της συνοικίας ορίζεται σε 2.2. Η διαπίστωση ότι οι παραπάνω προτάσεις δεν παρέχουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της περιοχής οδήγησαν στη

διεξαγωγή νέας μελέτης το 2001, η οποία ως στόχους θέτει: την ενσωμάτωση του Μεταξουργείου στη δομή του κέντρου μαζί με ενόπιτες κατοικίας, την ανάδειξη της περιοχής ως μέρος του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας, την εμπλοκή, εκτός από τους δημόσιους φορείς, και των ιδιωτικών κεφαλαίων για την επιτυχία της ανάπλασης κ.α.

Την τελευταία δεκαετία αυξήθηκε η ζήτηση κατοικιών σε περιοχές όπως στο Γκάζι, στο Ψυρρή και στο Μεταξουργείο. Ως παράγοντες ζήτησης θα μπορούσαν να οριστούν η καλή συγκοινωνιακή κάλυψη, η μειωμένη ανάγκη χρήσης Ι.Χ., η συμβολική αξία του κτιριακού αποθέματος, η εγγύτητα της περιοχής σε ήδη αναπτυγμένους θύλακες κατοικίας και κατανάλωσης (υψηλών κοινωνικά στρωμάτων) καθώς και η μείωση του επιχειρηματικού ρίσκου κατόπιν και της κρατικής παρέμβασης. Συμπληρωματικά στα παραπάνω, η διαδικασία του ξεχειλίσματος (overspill), που συμβαίνει σε περιοχές όπου η ζήτηση για κατοικία, χώρους αναψυχής και ψυχαγωγίας ξεπερνάει το διαθέσιμο κτιριακό απόθεμα μιας περιοχής, πράγμα που οδηγεί σε αναζήτηση αντίστοιχων χώρων σε γειτονικές όχι και τόσο αναβαθμισμένες περιοχές, επεκτείνοντας περεταίρω τις διαδικασίες της εξυγίανσης. Έτσι οι δραστηριότητες αναψυχής - ψυχαγωγίας, σταδιακά εξαπλώνονται και έξω από τα στενά όρια του Ψυρρή και της περιμέτρου του Γκαζοχωρίου και επεκτείνονται προς το δυτικό μέρος της Αθήνας.



Εικόνα 8.5.3 : Πλατεία Αυδή



Εικόνα 8.5.4 : Πλατεία Καραϊσκάκη⁴⁷

8.5.4 Το παράδειγμα του Εμπορικού Τριγώνου του κέντρου της Αθήνας⁴⁸

Το Εμπορικό Τρίγωνο (Ε.Τ) έχει έκταση 397 στρέμματα, οριοθετείται από τους τρεις βασικούς άξονες των οδών Αθηνάς, Μητροπόλεως και Σταδίου και έχει ως κορυφές τις πλατείες Συντάγματος, Ομόνοιας και Μοναστηρακίου. Ο χαρακτήρας της περιοχής, εκτός από έντονα εμπορικός, αποτελεί τον πυρήνα του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας τον οποίο περιβάλλουν το πλέγμα των Αρχαιολογικών Χώρων της Αρχαίας Αγοράς, της Ακρόπολης, της Πλάκας, του Ολυμπίου κλπ.

Οι γειτονικές περιοχές του Ε.Τ. είναι: Κολωνάκι, Εξάρχεια, Μουσείο, Μεταξουργείο, Ψυρρή, Πλάκα. Τα χαρακτηριστικά και οι μεταβολές της αστικής δομής που λαμβάνουν χώρα στις γειτονικές περιοχές, δημιουργούν πιέσεις και αλληλεξαρτήσεις με το Ε.Τ. οι οποίες διαμορφώνουν τη δομή και τη λειτουργία του. Μερικά τέτοιου είδους παραδείγματα είναι ο έλεγχος των χρήσεων γης στην Πλάκα, η ανάπτυξη των εμπορικών δραστηριοτήτων κατά μήκος της οδού Πανεπιστημίου, η υπερσυγκέντρωση λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας στην Ομόνοια, η ραγδαία αύξηση των

⁴⁷ Πηγή: <http://www.panoramio.com/photo/36941368>

⁴⁸ Πηγή: <https://www.athenssocialatlas.gr>

μεταναστευτικών πληθυσμών στα συνορεύονται οικοδομικά τετράγωνα με την Οδό Αθηνάς και την πλατεία Ομονοίας, η υποβάθμιση της περιοχής των Εξαρχείων.

Οι μεταβολές στη δομή του Ε.Τ. από τον 19ο αιώνα μέχρι και την μεταπολίτευση αφορούν κυρίως τη ρυμοτομία της περιοχής και δίνεται έμφαση στη διάνοιξη των οδών. Η σύνδεση του υφιστάμενου οικισμού με την νέα πόλη δημιούργησε προβλήματα, μιας και το παλαιό πρότυπο διάταξης αποτελούνταν από στενούς δρόμους και πυκνή δόμηση το οποίο δεν συμβάδιζε με τις κυκλοφοριακές ανάγκες που δημιουργήθηκαν στην πορεία. Με βάση το σχέδιο Klenze πραγματοποιήθηκε η βαθιά τομή της διάνοιξης της Ερμού και δημιουργήθηκε η βασική χάραξη του Ε.Τ. όπως το ξέρουμε σήμερα.

Προχωρώντας στην περίοδο μετά τη Μεταπολίτευση, όπου ξεκινάνε οι διαδικασίες αντιμετώπισης των πολεοδομικών προβλημάτων του κέντρου με σταδιακή αλλαγή στον θεσμικό τρόπο αντιμετώπισης τους μέσα από πιο ολοκληρωμένες προτάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού. Πιο συγκεκριμένα, με το Π.Δ.21-9/ΦΕΚ567Δ/13-10-1979 έχουμε το χαρακτηρισμό του Ε.Τ. ως Ιστορικό Κέντρο Αθηνών μαζί με κάποιες άλλες περιοχές. Περαιτέρω ρυθμίσεις που εντάσσονται σε έναν ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό είναι η ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής, η προστασία της αρχιτεκτονικής της φυσιογνωμίας μέσα από τον χαρακτηρισμός των διατηρητέων, η απομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων και η μετατροπή της σε εμπορικό κέντρο υπερτοπικής σημασίας.

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ) του 1983 (ν.1515/1985, ΦΕΚ 18Α/1985) αποτέλεσε στις αρχές της δεκαετίας του 1980 μια τομή για τον σχεδιασμό του Κέντρου της Αθήνας, στο πλαίσιο της συγκρότησης ενός ενιαίου συστήματος σχεδιασμού στη χώρα (ν.1337/1983, Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης) , ενώ υποστηρίχθηκε από την ίδρυση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ) (Γεράρδη, 1997, 1998)⁴⁹. Στους στόχους του ΡΣΑ 1983 –και υπό τον τίτλο «Αθήνα και πάλι Αθήνα»–

⁴⁹ Για προηγούμενα ρυθμιστικά σχέδια για την Αθήνα, βλ. Σαρηγιάννης, 2010.

συμπεριλαμβάνονταν μεταξύ άλλων: η «ανακατανομή λειτουργιών», η «πολυκεντρική δομή», η αποκέντρωση υπηρεσιών, ο περιορισμός κεντρικών λειτουργιών και η αποσυμφόρηση κεντρικών περιοχών. Το ΡΣΑ 1983 προωθούσε τη διατήρηση και την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα του Κέντρου, την απομάκρυνση του χονδρεμπορίου, την επαναφορά της κατοικίας, την αποφυγή της διαμπερούς διέλευσης ΙΧ αυτοκινήτων, ένα ενιαίο δίκτυο ροής πεζών και τη δημιουργία δικτύου τραμ (ρητά, όμως, όχι μετρό).

Οι στοχεύσεις αυτές θα πρέπει να γίνουν κατανοητές στο πλαίσιο της σημασίας που είχαν αποκτήσει κατά τη συγκυρία εκείνη η εντεινόμενη ατμοσφαιρική ρύπανση, καθώς και ο λεγόμενος «υδροκεφαλισμός» της πρωτεύουσας. Παράλληλα, το ΡΣΑ 1983 αποσκοπούσε να απαντήσει στην εμπειρία της εντατικής μεταπολεμικής ανοικοδόμησης του Κέντρου, των αυξημένων συντελεστών δόμησης (που είχαν περαιτέρω αυξηθεί κατά τη δικτατορία) και αυτού που γινόταν κατανοητό ως «αλλοίωση» του χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου. Με δεδομένο, μάλιστα, ότι οι ρυθμοί αστικοποίησης είχαν, πλέον, μειωθεί και το κέντρο είχε χτιστεί σε μεγάλο βαθμό, προβαλλόταν ως αναγκαία η στροφή στην ποιότητα ζωής, σε αναπλάσεις και διορθωτικές ποιοτικές παρεμβάσεις, με αναφορά και στις αναδυόμενες, τότε, σημασίες της προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Έκτοτε, έχουν διατυπωθεί ποικίλες απόψεις για την αποτελεσματικότητα του ΡΣΑ. Από την άποψη ότι η συμβολή του υπήρξε «από μηδενική ως μηδαμινή» (Αραβαντινός, 2002), μέχρι την άποψη ότι «σηματοδότησε τις αντιλήψεις σχεδιασμού, αλλά και μεγάλο μέρος της πολιτικής και τεχνικής πρακτικής στα ζητήματα πόλης» (Γεράρδη, 1998: 44). Καταρχάς μπορούμε σήμερα να δούμε ότι πολλά από όσα προέβλεπε το ΡΣΑ πραγματοποιήθηκαν κατά κάποιο τρόπο τις επόμενες δεκαετίες, μεταξύ άλλων: η «δημιουργία πολυκεντρικής δομής», η «ανακατανομή της επιτελικής διοίκησης» με τη μερική απομάκρυνση υπουργείων από το Κέντρο (όχι όμως προς τα δυτικά), η «συγκέντρωση του χονδρεμπορίου εκτός του Λεκανοπεδίου» (όχι όμως πάντα σε κατάλληλα επιλεγμένες ζώνες), η «μετεγκατάσταση των διάσπαρτων μονάδων βιομηχανίας-βιοτεχνίας από τις περιοχές κατοικίας» (Γεράρδη, ό.π.: 46-7).

Έτσι, από τη μια πλευρά, θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει (εν μέρει ορθά) ότι η εμφατική προώθηση της επαναφοράς της κατοικίας και της ανάδειξης του ιστορικού χαρακτήρα του Κέντρου, ανεξάρτητα από τις προθέσεις του σχεδιασμού, συνέβαλαν με την πάροδο του χρόνου στην αποδυνάμωση της πολυλειτουργικότητας, στη διάβρωση της κοινωνικής πολυσυλλεκτικότητας και σε κενά κτήρια, αφού χρήσεις που «αποσυμφορήθηκαν» δεν μπόρεσαν να αντικατασταθούν από άλλες (ΕΜΠ – ΥΠΕΚΑ, 2012). Από την άλλη, θα μπορούσε να υποστηριχθεί (και πάλι εν μέρει ορθά) ότι παρόλο που τις προέβλεπε το θεσμικό πλαίσιο, οι αλλαγές αυτές δεν συνέβησαν ακριβώς εξαιτίας αυτού, αλλά σχετίζονταν με ευρύτερες διαδικασίες ανάπτυξης του χώρου. Για παράδειγμα, η λειτουργική αποσυμφόρηση του Κέντρου, ενώ αποτέλεσε εκφρασμένη χωρική πολιτική του ΡΣΑ, παράλληλα συνδέθηκε με τις δυναμικές του εγχώριου κατασκευαστικού τομέα, την αλλαγή κλίμακας και δομής του συστήματος γης και οικοδομής, πολιτισμικές αλλαγές και νέα καταναλωτικά πρότυπα. Θα μπορούσε, μάλιστα, σε κάποιο βαθμό να γίνει κατανοητή και στο πλαίσιο κατά πολύ ευρύτερων τάσεων αστικής διάχυσης και «εξω-αστικοποίησης», οι οποίες καταγράφονταν την ίδια περίοδο σε παγκόσμια κλίμακα (Soja, 2000).

Οι παρατηρήσεις αυτές μας ωθούν να αναρωτηθούμε ποια θα ήταν η εξέλιξη του Κέντρου Πόλης αν δεν υπήρχε το θεσμοθετημένο πλαίσιο του ΡΣΑ και ποια ήταν, τελικά, η χρησιμότητά του.

Ένα πρώτο σημείο που έχει νόημα να τονιστεί είναι ότι η επιλεκτική εφαρμογή του ΡΣΑ ικανοποίησε αιτήματα της αγοράς σε μεταγενέστερη χρονική περίοδο, σε άλλα εννοιολογικά πλαίσια και με άλλες στοχεύσεις. Για παράδειγμα, η απομάκρυνση της επιτελικής διοίκησης υλοποιήθηκε σε σημαντικό βαθμό μετά το 2000, εντείνοντας τις τάσεις παρακμής κεντρικών περιοχών, απομακρύνοντας εργαζομένους του Κέντρου και συμπαρασύροντας μια σειρά από άλλες χρήσεις και οικονομίες κλίμακας (Χατζημιχάλης, 2011). Παράλληλα, το ΡΣΑ λειτούργησε ως κατευθυντήριο οδηγός για την σταδιακή υλοποίηση μεγάλων αστικών παρεμβάσεων στο Κέντρο, κατεξοχήν του μεγάλου περίπατου γύρω από την Ακρόπολη, υπό την Εταιρεία Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας (ΕΑΧΑ), αλλά και μια σταθερή αναφορά για αναπλάσεις που έκτοτε

επανέρχονται τακτικά ως αστικά οράματα στη δημόσια συζήτηση, όπως αυτές της Πανεπιστημίου, της Ακαδημίας Πλάτωνος, των Προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας / Κουντουριώτικα και του Ελαιώνα.

Ένα δεύτερο σημείο που αξίζει να υπογραμμιστεί είναι ότι, ενδεχομένως, ήταν βολικό να παραμένει επί μακρόν σε ισχύ ένα θεωρούμενο ως «παρωχημένο» ΡΣΑ, προκειμένου να μπορούν να το παρακάμπτουν ευκολότερα μια σειρά από τροποποιήσεις με τη λογική του επείγοντος. Τη θέση αυτή υποστηρίζει το γεγονός ότι οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004 έγιναν με τροποποιήσεις πάνω στο υφιστάμενο ΡΣΑ, με κατά παρέκκλιση διαδικασίες, εισάγοντας, έτσι, μια νέα αντίληψη για τη ρύθμιση του χώρου (Ευαγγελίδου, 2004, Ηλιοπούλου, 2004, Σταθάκης και Χατζημιχάλης, 2004), η οποία δεν έλαβε υπόψη τα νέα χωρικά και κοινωνικά δεδομένα της Αθήνας (Βαΐου κ.ά., 2004, Μαντουβάλου 1996α και 2010). Χαρακτηριστικό είναι, επίσης, το γεγονός ότι ο σχεδιασμός του δικτύου μετρό, η ανάπτυξη του οποίου επηρέασε έκτοτε καθοριστικά τις δυναμικές του Κέντρου, έγινε από την Αττικό Μετρό σε ένα παράλληλο επίπεδο ως προς το ΡΣΑ και τις προβλέψεις του.

Σε κάθε περίπτωση, το ΡΣΑ του 1983, με τις τροποποιήσεις του, παρέμεινε τυπικά σε ισχύ για ένα διάστημα τριάντα χρόνων, μέχρι το 2014, οπότε θεσμοθετήθηκε το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο «Αθήνα-Αττική 2021»⁵⁰. Η συγκυρία ήταν πλέον από κάθε άποψη διαφορετική. Αφενός λόγω των παραμέτρων της «κρίσης του Κέντρου», όπως η μείωση του εγγεγραμμένου πληθυσμού του Δήμου Αθηναίων, η διεύρυνση των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων και της φτώχειας, τα φαινόμενα ξενοφοβίας και ρατσισμού, το παρακμασμένο και μερικά κενό κτηριακό απόθεμα (βλ. και ΕΜΠ-ΥΠΕΚΑ, 2012, Μαντουβάλου κ.ά., 2011), καθώς και του κυρίαρχου λόγου που διαμορφώθηκε γι' αυτήν (encounterathens, 2011, Καλαντζοπούλου κ.ά., 2011). Αφετέρου, λόγω του νέου θεσμικού περιβάλλοντος στο πλαίσιο του καθεστώτος μνημονίου, που περιλάμβανε την κατάργηση του ΟΡΣΑ και της ΕΑΧΑ, την εισαγωγή νέων νόμων και εργαλείων σχεδιασμού και την αμεσότερη εμπλοκή του ιδιωτικού τομέα στα ζητήματα του

⁵⁰ Οι συζητήσεις για ένα νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο είχαν ξεκινήσει στα τέλη της δεκαετίας του 2000 ενώ υπήρξε και νομοσχέδιο το 2009, το οποίο, όμως δεν θεσμοθετήθηκε.

σχεδιασμού (Βαΐου, 2014).

Οι διαδικασίες σύνταξης του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου οδήγησαν σε πρώτη φάση στην κατάθεση νομοσχεδίου το 2011 (ΡΣΑ/2011), και σε δεύτερη φάση στην τελική εκδοχή που θεσμοθετήθηκε το 2014 (ΡΣΑ/2014) (ν.4277/2014, ΦΕΚ 156Α/2014). Η συγκριτική ανάγνωση της πρώτης και της δεύτερης εκδοχής του νέου ΡΣΑ παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς υπογραμμίζει την αντιπαράθεση διαφορετικών αντιλήψεων και στοχεύσεων για το Κέντρο της Αθήνας.

Ειδικότερα, το σχέδιο νόμου ΡΣΑ/2011 επανάφερε με δυναμικό τρόπο τα ζητήματα του Κέντρου, επιχειρώντας να πιάσει το νήμα από το ΡΣΑ 1983. Πρότασσε, πλέον, αντί της λογικής της «αποσυμφόρησης» το πρότυπο της «συμπαγούς πόλης» και έθετε ρητά ως στόχο την ανανέωση του υπάρχοντος κτηριακού αποθέματος. Πρόβαλε ως κατεύθυνση την «ολοκληρωμένη ανασυγκρότηση» του Κέντρου, και ως άξονες την τόνωση της επιτελικής διοίκησης, την ενίσχυση δραστηριοτήτων και θέσεων απασχόλησης, την ενίσχυση της κατοικίας, την ενεργοποίηση του κενού κτηριακού αποθέματος, την προώθηση Μέσων Μαζικής Μεταφοράς κ.ά. Αντίθετα, η τελική θεσμοθετημένη εκδοχή του 2014 παρέλειπε σε επίπεδο διατυπώσεων την «τόνωση της κεντρικότητας», τη «ριζική ανάσχεση της αστικής διάχυσης», τη «λειτουργική πύκνωση», την «πολυσυλλεκτική φυσιογνωμία του Κέντρου» την «αναζωογόνηση της παραγωγής», ή την «αποτροπή του ΙΧ». Επιπλέον, προσέθετε μια σειρά από αντιθετικές ως προς την κεντρικότητα του Κέντρου παραμέτρους, λ.χ. τους μεγάλους «αναπτυξιακούς άξονες» και τα μεγάλα οδικά έργα, ελαστικότερες προβλέψεις για τα μεγάλα εμπορικά κέντρα, και τον αναπτυξιακό πόλο στο πρώην αεροδρόμιο Ελληνικού.

Οι διαφορές μεταξύ των δύο εκδοχών του ΡΣΑ 2021 αντανakλούν την απόκλιση αντιλήψεων όσων εμπλέκονται άμεσα με τον στρατηγικό σχεδιασμό, επαγγελματίες του σχεδιασμού, πανεπιστημιακούς, πολιτικούς και στελέχη της διοίκησης. Αναδεικνύουν τις αμφιθυμίες για τις προθέσεις του σχεδιασμού, όπως λ.χ., αρκετά σχηματικά, για το πόσο «φιλο-αναπτυξιακός» ή «φιλο-περιβαλλοντικός» θα πρέπει να είναι. Με τη σειρά τους, οι διαφορετικές αυτές αντιλήψεις αντανakλούν την ένταση των διακυβευμάτων

γύρω από την ανάπτυξη του αστικού χώρου και τις πιέσεις οικονομικών και τεχνοκρατικών δικτύων για την ικανοποίηση αναπτυξιακών αιτημάτων μέσω της θεσμοθέτησης του σχεδιασμού (Μαντουβάλου, 2014), γεγονός που δείχνει ότι ο στρατηγικός σχεδιασμός έχει σημασία.

Στο επίπεδο του κανονιστικού σχεδιασμού, λίγα χρόνια μετά τη θεσμοθέτηση του ΡΣΑ 1983, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αθηναίων του 1988 (ΥΑ 255/45/1988, ΦΕΚ 80Δ/1988, με τροποποιήσεις) εξειδίκευσε σε κανονιστικό επίπεδο μια σειρά από κατευθύνσεις του ΡΣΑ. Το ΓΠΣ προέβλεπε την οριοθέτηση και τον εκτατικό περιορισμό του Κέντρου Πόλης, ορίζοντας ως «Υπερτοπικό Κέντρο» την περιοχή: Ακαδημίας/Πανεπιστημίου/Σταδίου, Σύνταγμα, Ομόνοια και Εμπορικό Τρίγωνο. Σύμφωνα με τις θεσμοθετημένες χρήσεις του ΓΠΣ, στο Κέντρο της Αθήνας προβλέπονταν κατά κύριο λόγο ζώνες «πολεοδομικού κέντρου», «κέντρου γειτονιάς» και «γενικής κατοικίας», οι οποίες και εμπεριείχαν ένα ευρύ πλέγμα λειτουργιών (σύμφωνα με το ΠΔ 166/1987) και στην ουσία ανταποκρίνονταν στον πολυλειτουργικό χαρακτήρα του.

Ως εξειδίκευση του ΡΣΑ 1983, το ΓΠΣ 1988 μιλούσε και αυτό για αποσυμφόρηση κεντρικών περιοχών, καθώς και την τόνωση τοπικών κέντρων εντός του Δήμου Αθηναίων (πολυκεντρικότητα), με παράλληλο έλεγχο και σταδιακό περιορισμό της ανάπτυξης νέων κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των μεγάλων αρτηριών. Επιπλέον, προέβλεπε και αυτό την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα του Κέντρου, τον έλεγχο των χρήσεων και τη μείωση των όρων δόμησης, την τόνωση της κατοικίας και περιορισμούς στη χωροθέτηση γραφείων και εμπορίου.

Ως περαιτέρω εξειδικεύσεις του ΓΠΣ εκπονήθηκαν και θεσμοθετήθηκαν από τη δεκαετία του 1980 μέχρι και τη δεκαετία του 2000 μια σειρά από Προεδρικά Διατάγματα (ΠΔ) καθορισμού χρήσεων γης για γειτονιές του Κέντρου (βλ. και ΕΜΠ-ΥΠΕΚΑ, 2012)⁵¹. Ειδικότερα, τη δεκαετία του 1980 προωθήθηκε το διάταγμα για την Πλάκα

⁵¹ Είχαν προηγηθεί τα ΠΔ για την Β. Σοφίας (ΦΕΚ 215Δ/1975, με τροποποιήσεις), την Ιερά Οδό (ΦΕΚ 391Δ/1985)

(ΦΕΚ617Δ/1980, ΦΕΚ 1329Δ/1993) και το Θησείο (ΦΕΚ 60/1989), τις περιοχές δηλαδή της παλιάς πόλης, κοντά στην Ακρόπολη. Η παραγωγή των διαταγμάτων εντάθηκε τη δεκαετία του 1990 με τα Εξάρχεια (ΦΕΚ 1075Δ/1993), το Μετς (ΦΕΚ 1150Δ/1993), το Εμπορικό Τρίγωνο (ΦΕΚ 704Δ/1994), του Ψυρρή/Ομόνοια (ΦΕΚ 233Δ/1998) και το Μεταξουργείο (ΦΕΚ 616Δ/1998, με τροποποιήσεις) και συνδυάστηκε με προγράμματα ανάπλασης⁵² και αρκετές πεζοδρομήσεις (Κανελλοπούλου, 2016). Τελευταίο εκπονήθηκε το διάταγμα για την οδό Πειραιώς, που περιλάμβανε και το Γκαζοχώρι, στα μέσα της δεκαετίας του 2000 (ΦΕΚ 1063Δ/2004, με τροποποιήσεις).

Τα διατάγματα αυτά προσδιόριζαν τι επιτρέπεται και τι απαγορεύεται, πώς και πόσο μπορεί κανείς να χτίζει, τι προστατεύεται και τι αποθαρρύνεται. Αξίζει, μάλιστα, να τονιστεί ότι –παρά τις επικρατούσες προσλήψεις– πολλές από τις ρυθμίσεις που προωθούνταν στα διατάγματα όντως εφαρμόστηκαν και ότι αυτά επέδρασαν, συχνά σε αξιοσημείωτο βαθμό, στην εξέλιξη περιοχών του Κέντρου. Για παράδειγμα, σύμφωνα με τα διατάγματα εφαρμόστηκε η αυστηρή προώθηση της κατοικίας, του πολιτισμού και της επιτελικής διοίκησης στη λεωφόρο Βασιλίσσης Σοφίας, η ενίσχυση της κατοικίας και ο περιορισμός της αναψυχής στο Μετς, αλλά και στην Πλάκα (Ζήβας, 2006), ή ακόμα και η ανάπτυξη συγκεκριμένου τύπου αναψυχής στο Μεταξουργείο. Επιπλέον, τα διατάγματα για το Εμπορικό Τρίγωνο και του Ψυρρή, φαίνεται ότι συνέβαλλαν με τον τρόπο τους στην αποδυνάμωση ή και απομάκρυνση του χονδρεμπορίου, της μεταποίησης και μιας σειράς συναφών επαγγελματικών δραστηριοτήτων, και κατ' επέκταση της κατοικίας. Οι διαπιστώσεις αυτές, και πάλι, δεν συνεπάγονται γραμμικές, απόλυτες σχέσεις μεταξύ θεσμικού πλαισίου και χωρικής εξέλιξης.

Το ΓΠΣ και αρκετά ΠΔ χρήσεων γης (Εμπορικό Τρίγωνο, Ψυρρή, Μεταξουργείο) επιχείρησαν να περιορίσουν επαγγελματικές και παραγωγικές δραστηριότητες και το χονδρεμπόριο από κεντρικές περιοχές. Επιπλέον, το ΠΔ της Πειραιώς περιόριζε τις παραγωγικές δραστηριότητες, ορίζοντας ένα μεγάλο κομμάτι του άξονα ως βιομηχανικό

⁵² Αξίζει να αναφερθεί ιδιαίτερα το πρόγραμμα ανάπλασης που ανατέθηκε από τον Δήμο Αθηναίων στο Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών ΕΜΠ: «Εμπορικό Τρίγωνο Κέντρου Αθήνας», 1989-1991, βλ. και Αραβαντινός, 1997.

πάρκο (ΒΙΠΑ) «προς εξυγίανση» και προκρίνοντας δραστηριότητες του τριτογενή τομέα. Οι πολιτικές αυτές μοιάζουν σήμερα διαφιλονικούμενες, στο βαθμό που ναι μεν στόχευαν σε μια πιο ορθολογική και περιβαλλοντική οργάνωση των χρήσεων, όμως συνέβαλαν σε βάθος χρόνου στην λειτουργική αποδυνάμωση των περιοχών αυτών και στην απομάκρυνση πληθυσμών που εργάζονταν ή κατοικούσαν εκεί. Και πάλι, βέβαια, δεν θα ήταν δόκιμο να αποδώσει κανείς συνολικά την αποδυνάμωση της παραγωγής στην εφαρμογή των ΠΔ, αλλά θα όφειλε να συνυπολογίσει μαζί με μια σειρά από νόμους και κρατικές πολιτικές (ΕΜΠ κ.ά., 1996), τις ευρύτερες αναδιαρθρώσεις του παραγωγικού τομέα σε εγχώριο και ευρωπαϊκό επίπεδο, την αποβιομηχάνιση της δεκαετίας του 1980, την ένταξη της χώρας στην ΕΟΚ, την ΕΕ και την ευρωζώνη, και τον μετέπειτα αναπτυξιακό προσανατολισμό της, καθώς και οικονομικά συμφέροντα στη μικρή κλίμακα που σχετίζονταν με την αγορά ακινήτων.

Η κατοικία προωθήθηκε ως κατεύθυνση στα περισσότερα θεσμοθετημένα ΠΔ. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όπως η Πλάκα και το Μετς φαίνεται ότι η πολιτική αυτή ήταν σε σημαντικό βαθμό αποτελεσματική, αν και ενδέχεται να συνέβαλε σε κάποιου είδους «εξευγενισμό». Σε άλλες περιπτώσεις, όπως στο Εμπορικό Τρίγωνο και του Ψυρρή, η κατοικία δεν ενισχύθηκε παρά μόνο σποραδικά, είτε γιατί δεν δημιουργήθηκε η αντίστοιχη ζήτηση, είτε γιατί δεν προέκυψε ενδιαφέρον από την αγορά ακινήτων. Συνέβαλε επίσης το γεγονός ότι αφέθηκαν σχετικά ανεξέλεγκτες οι χρήσεις αναψυχής, αλλά και το ότι τα διατάγματα εξαιρούσαν τα κτήρια των οποίων η χρήση δεν ήταν εξ αρχής κατοικία (όπως λ.χ. της επικρατούσας τυπολογίας της βιοτεχνικής / επαγγελματικής κτηριακής μονάδας) και εν γένει επειδή την προωθούσαν κανονιστικά, χωρίς όμως να προσφέρουν ένα κατευθυντήριο πλαίσιο ανάπτυξης της. Τα δεδομένα αυτά έχουν αλλάξει τα τελευταία χρόνια λόγω της ανάπτυξης σχημάτων προσωρινής μίσθωσης/ ενοικίασης καταλυμάτων (τύπου Airbnb), της πτώσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων και τις ευρύτερες αλλαγές στην αγορά ακινήτων. Σημειώνεται, επίσης, ότι η πρόβλεψη για τόνωση της κατοικίας υλοποιήθηκε σε κάποιο βαθμό και κατά αναπάντεχο, ίσως, τρόπο γύρω από την περιοχή της Ομόνοιας, με την άτυπη κατοίκηση μεταναστευτικών και ευάλωτων ομάδων.

Η ανάλυση των ΠΔ για το Κέντρο δείχνει ότι η αναψυχή κατά κανόνα διαφεύγει των ρυθμίσεων του κανονιστικού πλαισίου του σχεδιασμού και συχνά αναπτύσσεται με παρόμοιους τρόπους από τις δυνάμεις της αγοράς, τόσο σε περιοχές που ρυθμίζονται από διατάγματα (όπως το Γκάζι, του Ψυρρή, το Θησείο, τα Εξάρχεια, το Κολωνάκι, το Εμπορικό Τρίγωνο), όσο και σε περιοχές που δεν ρυθμίζονται από αυτά (όπως τα Πετράλωνα). Σχετική εξαίρεση αποτελεί η περιοχή του Μεταξουργείου όπου το ΠΔ φαίνεται ότι σε κάποιο βαθμό κατεύθυνε την ανάπτυξη ειδικού, «νέο-παραδοσιακού» τύπου αναψυχής. Η απόκλιση ρυθμίσεων και πραγματικότητας όσον αφορά την αναψυχή είχε δύο όψεις. Αφενός, χαρακτηριστικές είναι οι περιπτώσεις παρεκκλίσεων από το θεσμικό πλαίσιο, οι οποίες αφορούν λ.χ. την ανάπτυξη οχλούσας αναψυχής στην Ιερά Οδό (όπου προβλέπεται αμιγής κατοικία), στην οδό Πειραιώς (σε περιοχές γενικής κατοικίας) αλλά και στο Γκάζι με την παράκαμψη των θεσμοθετημένων χρήσεων μέσω υπουργικών αποφάσεων. Αφετέρου, η απόκλιση αυτή συνίσταται στην αδυναμία των διαταγμάτων να ρυθμίσουν την «επιθετική» προς τις άλλες χρήσεις ανάπτυξη της αναψυχής, την εμπορευματοποίηση κεντρικών περιοχών και τον κορεσμό με όρους αγοράς, αλλά και στο γεγονός ότι η αναψυχή ρυθμίζεται με άλλου τύπου διατάξεις πέραν των ΠΔ.

Πάντως, η εντατική ανάπτυξη της αναψυχής στο Κέντρο Πόλης από τα τέλη της δεκαετίας του 1990, είναι ένα φαινόμενο που συνδέεται τόσο με τη λειτουργία του μετρό, όσο και με μια σειρά οικονομικών παραμέτρων και νέων καταναλωτικών προτύπων της ελληνικής κοινωνίας, αλλά και με παγκόσμιες τάσεις που αφορούν τον αστικό τουρισμό και τη μετατροπή περιοχών σε «θεματικά πάρκα» (Μίχα, 2007), ενώ εν μέσω κρίσης η συγκεκριμένη χρήση προβάλλει και ως αναπτυξιακή διέξοδος.

Η σημερινή συγκυρία είναι κατά πολύ διαφορετική σε σχέση με τη δεκαετία του 1980, οπότε μπήκαν οι βάσεις τόσο για το στρατηγικό, όσο και για το κανονιστικό πλαίσιο του σχεδιασμού του Κέντρου Πόλης. Εκτός του γεγονότος ότι ζούμε σε ένα ουσιαστικά διαφορετικό Κέντρο Πόλης, η σύγχρονη συνθήκη χαρακτηρίζεται από:

- ένα νέο θεσμικό πλαίσιο που επιχειρεί να επαναπροσδιορίσει τους στόχους και

τις κατευθύνσεις του χωρικού σχεδιασμού συνολικά (για τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, τις χρήσεις γης και τη δόμηση), μαζί με νέα εργαλεία σχεδιασμού τύπου «fast-track» (ΕΣΧΑΣΕ/ ΕΣΧΑΔΑ), αλλά και εργαλεία στρατηγικού/επιχειρησιακού σχεδιασμού που αναφέρονται σε ποικιλία χωρικών κλιμάκων, όπως τα Σχέδια Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) και οι Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις (ΟΧΕ).

- έναν κατακερματισμό δρώντων που έχουν ή διεκδικούν ρόλο και αρμοδιότητα για το Κέντρο, μεταξύ των οποίων ο Δήμος Αθηναίων, η Περιφέρεια Αττικής, η κεντρική διοίκηση (σε διαφορετικές εκφάνσεις), πολιτιστικά και κοινωνικά ιδρύματα και ιδιώτες, ενώ έχουν εκλείψει οργανισμοί που είχαν κομβικό ρόλο στην εξέλιξη του Κέντρου, όπως ο ΟΡΣΑ και η ΕΑΧΑ.

Χαρακτηριστικό της σύγχρονης συγκυρίας αποτελεί το γεγονός ότι τα νέα εργαλεία και οι ρυθμίσεις συχνά δεν αντικαθιστούν τα παλιότερα, αλλά επικάθονται σε αυτά. Πρόκειται, λοιπόν, για μια σταδιακή αλληλεπίθεση διαδοχικών στρωμάτων σχεδιασμού, από διαφορετικές περιόδους, οι οποίες εκφράζουν διαφορετικές αντιλήψεις και διαφορετικές προτεραιότητες.

Αναλυτικότερα υπάρχει, πλέον, ένα πρόσφατα θεσμοθετημένο πλαίσιο στρατηγικού σχεδιασμού και για το Κέντρο Πόλης (ΡΣΑ 2021), αλλά σε κανονιστικό επίπεδο συνεχίζουν να βρίσκονται σε ισχύ οι νόμοι και τα διατάγματα από τις δεκαετίες του 1980, 1990 και 2000, μαζί με μια σειρά από διατάξεις, οι οποίες βασίζονται σε αυτό, ενώ μπορεί να λειτουργούν και αυτόνομα. Παράλληλα, γίνονται κατά καιρούς τροποποιήσεις στο «παρωχημένο» κανονιστικό πλαίσιο, όταν αυτό κρίνεται αναγκαίο, συνήθως υπό την πίεση οικονομικών συμφερόντων⁵³. Μαζί με τα παραπάνω έχουν εξαγγελθεί ή προωθηθεί κατά καιρούς από την κεντρική διοίκηση ή τον Δήμο Αθηναίων προγράμματα αναπλάσεων, έχουν χρησιμοποιηθεί νέα εργαλεία σχεδιασμού και

⁵³ Χαρακτηριστική περίπτωση η πρόσφατη τροποποίηση του ΓΠΣ του Δήμου Αθηναίων στην Ακαδημία Πλάτωνος, προκειμένου να ανεγερθεί κέντρο εμπορίου και αναψυχής. Ή και η τροποποίηση του ΠΔ της Πειραιώς προκειμένου να νομιμοποιηθεί η ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας κέντρου διασκέδασης επί της Ιεράς Οδού.

χρηματοδότησης, όπως το ΣΟΑΠ και η ΟΧΕ, τα οποία καλύπτουν αποσπασματικά και συγκυριακά μέρος του Κέντρου και των προβλημάτων του, ενώ έχουν δοκιμαστεί και πειραματικές πλατφόρμες με καθοριστική τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα. Οι αντιφάσεις που προκύπτουν, αναδεικνύονται με ιδιαίτερη έμφαση σε περιπτώσεις όπου το Συμβούλιο της Επικρατείας, με τη νομολογία που έχει αναπτύξει, καλείται να ερμηνεύσει το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, επηρεάζοντας με άμεσο τρόπο τις πολιτικές για το Κέντρο και την εξέλιξή του, τείνοντας κάποιες φορές ακόμα και να υποκαταστήσει τον σχεδιασμό. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η αποφασιστική εμπλοκή του ΣΤΕ στην παρεμπόδιση της ανάπτυξης της Πανεπιστημίου (2015) (βλ. και Σκάγιαννης κ.ά., 2013), με βάση μια ερμηνεία του νομοθετικού πλαισίου, η οποία πατούσε τόσο πάνω στις ίδιες τις αντιφάσεις του, όσο και στην απόκλιση αντιλήψεων μεταξύ της εκδοχής του ΡΣΑ/2011 και του ΡΣΑ/2014, όπως περιγράφηκε παραπάνω. Η δεύτερη, θεσμοθετημένη εκδοχή υποβάθμιζε ως μη προσδιορισμένη «παρέμβαση» αυτό που στην πρώτη εκδοχή περιγραφόταν ως «πεζοδρόμηση» και «πολεοδομική ανασυγκρότηση του κέντρου με άξονα την οδό Πανεπιστημίου»

Παρά την πολλαπλότητα στοχεύσεων, εργαλείων σχεδιασμού και δρώντων, δεν έχει τεθεί στη δημόσια συζήτηση ρητά η ενδεχόμενη ανάγκη αναθεώρησης του συνολικότερου πλαισίου του σχεδιασμού για το Κέντρο, ούτε από τους επαγγελματίες του σχεδιασμού ή τις τεχνικές ενώσεις, ούτε από την κεντρική διοίκηση ή την τοπική αυτοδιοίκηση, ούτε όμως και από την αγορά. Συνολικά προκύπτουν σημαντικές δυσκολίες άσκησης στρατηγικής για το Κέντρο, τόσο σε επίπεδο αρμοδιότητας, όσο και στην επιλογή χωρικής κλίμακας, εργαλείων σχεδιασμού, διαδικασιών σχεδιασμού και μηχανισμών κατάλληλων για να παρέμβουν στο Κέντρο Πόλης στη σύγχρονη συγκυρία. Ως αποτέλεσμα, το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού για το Κέντρο Πόλης διαμορφώνεται ως ένα πεδίο που προσφέρεται για μια σειρά από παρερμηνείες, αποκλίσεις και παρεκκλίσεις. Αφενός, παραμένουν σε ισχύ πολιτικές και σχεδιασμοί που έχουν ξεπεραστεί ή έχει αποδειχθεί εμπειρικά η αποτυχία τους. Αφετέρου, καταγράφονται αποκλίνουσες διαδικασίες σχεδιασμού.

Σε μια προσέγγιση που λαμβάνει υπόψη τις κλίμακες επενδυμένου κεφαλαίου και

ιδιοκτησίας (Massey και Catalano, 1978, Μαντουβάλου, 1996β) θα μπορούσαμε να πούμε ότι το μικρό και μικρομεσαίο κεφάλαιο επαγγελματιών, ιδιοκτητών και κατοίκων του Κέντρου Πόλης συνεχίζει να πρέπει να ακολουθεί τις περιοριστικές κανονιστικές ρυθμίσεις των προηγούμενων δεκαετιών και τις διατάξεις που απορρέουν από αυτές ή τις παρακάμπτει μέσα από άτυπες διαδικασίες. Αντίθετα, το μεγαλύτερο κεφάλαιο μπορεί, όταν ενδιαφέρεται για το Κέντρο, να επηρεάζει και να τροποποιεί το ισχύον πλαίσιο. Μάλιστα το γεγονός ότι το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού θεωρείται «παρωχημένο» κατά κάποιο τρόπο νομιμοποιεί την τροποποίησή του, έστω και αν αυτή είναι αποσπασματική.

Η ανάλυση του στρατηγικού και του κανονιστικού πλαισίου για τον σχεδιασμό του Κέντρου Πόλης της Αθήνας αναδεικνύει συνολικά τον διακριτό ρόλο του θεσμικού πλαισίου στην εξέλιξη του Κέντρου. Αμφισβητεί τόσο απόψεις που ισχυρίζονται ότι ο σχεδιασμός μένει ανεφάρμοστος, και «μόνο στα λόγια», όσο και άλλες που επιρρίπτουν στο «γραφειοκρατικό» θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού τις ευθύνες για τα προβλήματα του Κέντρου. Ισχυριζόμαστε, λοιπόν, ότι σχεδιασμός υπάρχει και έχει λειτουργήσει σε διαφορετικές συγκυρίες, αν και έχει χρησιμοποιηθεί επιλεκτικά. Βέβαια, τα θεσμικά εργαλεία του σχεδιασμού, είτε στρατηγικού είτε κανονιστικού χαρακτήρα, αποτελούν ένα μόνο κομμάτι των πολιτικών για το Κέντρο, πολιτικές που είναι ευρύτερες: κάποιες φορές ακουμπούν στα θεσμικά αυτά εργαλεία και άλλες τα παρακάμπτουν.

Επιπλέον, θα είχε νόημα να υπερβούμε το ερώτημα για το αν και κατά πόσο εφαρμόζεται το θεσμοθετημένο πλαίσιο για τον σχεδιασμό στο Κέντρο Πόλης, και να αναστοχαστούμε για το αν θα ήταν προτιμότερο ο σχεδιασμός αυτός να είχε εφαρμοστεί κατά γράμμα και, ακόμη περισσότερο, αν σήμερα εξακολουθούμε να επιμένουμε στην εφαρμογή του. Από την παραπάνω ανάλυση προκύπτει ότι η επιλεκτική εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου είχε τόσο θετικά όσο και αρνητικά αποτελέσματα, παρομοίως και η μη εφαρμογή του. Άρα, θα λέγαμε ότι το ζητούμενο δεν είναι η εφαρμογή ή η αποτελεσματικότητα του θεσμικού πλαισίου, αλλά το νόημα και η σημασία των νόμων, των διατάξεων και ρυθμίσεων του σχεδιασμού και, κατ' επέκταση, σε τι είδους Κέντρο Πόλης θέλουμε ο σχεδιασμός να μας οδηγήσει.

Σε αντίθεση με προηγούμενες δεκαετίες, στη σημερινή συγκυρία φαίνεται ότι το φανταστικό για το «τι Κέντρο Πόλης θέλουμε» στερείται συνοχής, ενώ η στρατηγική για την μελλοντική εξέλιξη του παραμένει μάλλον διαφιλονικούμενη. Μια σειρά ερωτήματα, για τις χρήσεις γης και τα κοινωνικά στρώματα στα οποία αυτές αντιστοιχούν, για την πολυλειτουργικότητα και πολυσυλλεκτικότητα του Κέντρου, για τη συγκέντρωση ή την αποκέντρωση της αστικής ανάπτυξης, για τις αναπτυξιακές του προοπτικές και τους τρόπους παρέμβασης στο δομημένο περιβάλλον, αλλά και για τις προοπτικές ενός προς-τα-κάτω ανοίγματος των διαδικασιών σχεδιασμού, παραμένουν σε εκκρεμότητα.



Εικόνα 8.5.5 Πλατεία Ομονοίας⁵⁴

⁵⁴ <https://www.flickr.com/photos/7364400@N04/40677661235>



Εικόνα 8.5.6 Πλατεία Συντάγματος⁵⁵

Αυτό που έχει ενδιαφέρον σε αυτό το σημείο είναι το εάν οι στόχοι των παρεμβάσεων στην περιοχή του Ε.Τ. επιτεύχθηκαν καθώς και το ποια είναι η σημερινή πραγματικότητα που υφίσταται στην περιοχή και διαμορφώνει τις τάσεις εξέλιξης της στο μέλλον.

Η Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Προστασίας Περιβάλλοντος της Βουλής κατέληξε στο πόρισμα «Ένα Σχέδιο για το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας» στις 29 Μαρτίου 2010. Η εικόνα της Αθήνας αποτυπώνει τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν πολλά μεγάλα αστικά κέντρα. Όμως στην περίπτωση του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας τα πράγματα είναι περισσότερο περίπλοκα καθώς η υποβάθμιση που παρατηρείται, κυρίως από το 2004 και μετά, είναι ραγδαία. Ειδικότερα η υποβάθμιση αφορά στον παραμελημένο κτιριακό ιστό, στη δραματική έλλειψη ελεύθερων χώρων, στα υψηλά επίπεδα αέριας ρύπανσης και ηχορύπανσης, στην επικράτηση του ιδιωτικού χώρου έναντι του

⁵⁵ <https://el.wikipedia.org/wiki>

δημόσιου, στην υπερβολική συγκέντρωση καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος («βιομηχανία διασκέδασης»), στην απομάκρυνση δημόσιων υπηρεσιών, στη μείωση της νόμιμης επιχειρηματικής ⁵⁶ δραστηριότητας και στην αύξηση του παραεμπορίου, στις αλλαγές χρήσεων γης που οδηγούν σε αισθητική και κοινωνική υποβάθμιση, στην αυξημένη συγκέντρωση μεταναστών χωρίς όμως τις αντίστοιχες υποδομές ή τα αναγκαία μέσα ενσωμάτωσης, στην αυξημένη παραβατικότητα, κ.α.



Εικόνα 8.5.7 Εμπορικό Τρίγωνο Αθήνας⁵⁷

Αξιοσημείωτη είναι η επισήμανση της Ειδικής Μόνιμης Επιτροπής Προστασίας Περιβάλλοντος της Βουλής ότι οι δημόσιες Επενδύσεις για έργα ανάπλασης και ανάδειξης του Ιστορικού Κέντρου μέσω της ΕΑΧΑ Α.Ε. περιορίστηκαν σε 15 περίπου εκ. ευρώ συνολικά για το διάστημα 2004-2009 ενώ το προηγούμενο διάστημα (2000-2004) ανέρχονταν στα 120 εκ ευρώ. Η ύφεση αυτή στη δραστηριοποίηση της ΕΑΧΑ Α.Ε. είχε ως αποτέλεσμα το πάγωμα έργων πολεοδομικής αναβάθμισης του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας. Περιοχές που υποβαθμίζονται πολεοδομικά συχνά συνοδεύονται και από φαινόμενα οικονομικής και κοινωνικής παρακμής.

Σύμφωνα με έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (2008), η Αθήνα είναι μαζί με το Αμβούργο και τη Μπρατισλάβα, οι ευρωπαϊκές πόλεις στις οποίες αναπτύσσονται με ανησυχητικό ρυθμό περιοχές - γκέτο με σημαντικά ποσοστά ανεργίας.

Τα ποσοστά κατοίκησης στο Ιστορικό Κέντρο αγγίζουν το μόλις 3-4%, ενώ η υπερσυγκέντρωση μεταναστών με νόμιμα ή μη έγγραφα γίνεται χωρίς να υπάρχουν οι

⁵⁶ Πηγή: <http://www.astynet.gr/projects.php?c=15&p=28>

⁵⁷ <https://oiko.wordpress.com>

αναγκαίες υποδομές με αποτέλεσμα να εγκλωβίζονται χιλιάδες άνθρωποι σε καθεστώς ημιπαρανομίας και να καθίστανται ευάλωτοι και αναλώσιμοι.

Διαπιστώνεται σταδιακή απομάκρυνση παραδοσιακών ελληνικών επιχειρήσεων. Ειδικότερα στον εμπορικό τομέα που περικλείεται από την Πλατεία Ομονοίας - Αγ. Κωνσταντίνου - Αχιλλέως - Κολοκυνθούς - Ευριπίδου - Αθηνάς - Πλατεία Ομονοίας, η παρουσία των αλλοδαπών επιχειρήσεων εκτιμάται ότι ξεπερνά το 30% της συνολικής εμπορικής δραστηριότητας με αυξητικές τάσεις οι οποίες ενισχύονται. Ειδικότερα στις αγορές στις οδούς Σοφοκλέους, Σωκράτους, Ευριπίδου, Κολοκυνθούς το ποσοστό αυτό ανέρχεται στο 40%.

Υποχώρηση της οικοδομικής και κατασκευαστικής δραστηριότητας στο Κέντρο της Αθήνας, συμπεριλαμβανόμενης και της δραστηριότητας της ανάπτυξης των όψεων κτηρίων. Σε αυτό το επίπεδο παρατηρείται σημαντική αύξηση του αριθμού των αδιάθετων χώρων, σημαντική αύξηση της προσφοράς γραφειακών μικρού εμβαδού - έως 30 τ.μ.- σε πολυκατοικίες ηλικίας άνω των 30 ετών με ταυτόχρονη επιμήκυνση του απαιτούμενου χρόνου απορρόφησης του υφιστάμενου αδιάθετου αποθέματος και υποχώρηση των τιμών ενοικίασης των λιγότερων προβεβλημένων επαγγελματικών χώρων (γραφείων και καταστημάτων) καθώς η ζήτηση χαρακτηρίζεται ιδιαίτερα περιορισμένη. Επιπροσθέτως αρνητικός παράγοντας αποτέλεσε και η αποχώρηση από το Κέντρο μεγάλων Δημοσίων ή ημι-δημόσιων Υπηρεσιών όπως αυτή του Υπουργείου Παιδείας, του ΙΚΑ (Πειραιώς), του Χρηματιστηρίου Αθηνών, των Κεντρικών Γραφείων της Εθνικής Ασφαλιστικής, κ.α.

Με βάση την παραπάνω καταγραφή της εικόνας του κέντρου της Αθήνας, καταλήγουμε στο ότι για πολλά χρόνια (2004 -2016) ο σχεδιασμός που υπήρχε έως τώρα δεν ήταν αρκετός ώστε να μπορέσει να αντιμετωπίσει τα σύγχρονα προβλήματα της πόλης, όπως αυτά διαμορφώνονται από τις κοινωνικοοικονομικές μεταβολές που συμβαίνουν σε παγκόσμιο επίπεδο. Όμως την τελευταία τριετία με την άνοδο του τουρισμού της Αθήνας, έχουν κινητοποιήσει ιδιοκτήτες αλλά και ενδιαφερόμενους επενδυτές προς την κατεύθυνση της αξιοποίησης παλιών ή εγκαταλειμμένων -και λόγω της κρίσης- κτιρίων, με το real estate της περιοχής να έχει ανέβει, ιδιαίτερα όσον αφορά τις μισθώσεις αλλά και τις αγορές ολόκληρων ορόφων στα μικρά επαγγελματικά κτίρια για τη μετατροπή τους σε κατοικίες. Επιπλέον σε όλο το κέντρο της Αθήνας, έτσι και στην περιοχή του

εμπορικού τριγώνου υπάρχει μεγάλη ζήτηση για ξενοδοχεία αλλά και για χώρους βραχυπρόθεσμης ενοικίασης, κάτι που έχει δημιουργήσει μια νέα αγορά. Επίσης, στο πλαίσιο του προγράμματος αναβάθμισης του Εμπορικού Τριγώνου του Δήμου Αθηναίων που υλοποιείται την τελευταία διετία σε με το συντονισμό του Athens Partnership, υπάρχει ενδιαφέρον για την αξιοποίηση κενών ή παραμελημένων κτιρίων, που ήταν αφημένα στην τύχη τους για πάνω από 20 χρόνια, π.χ. το κτίριο Αθηναΐδος και Αιόλου που επισκευάζεται και σύντομα θα λειτουργήσει⁵⁸.

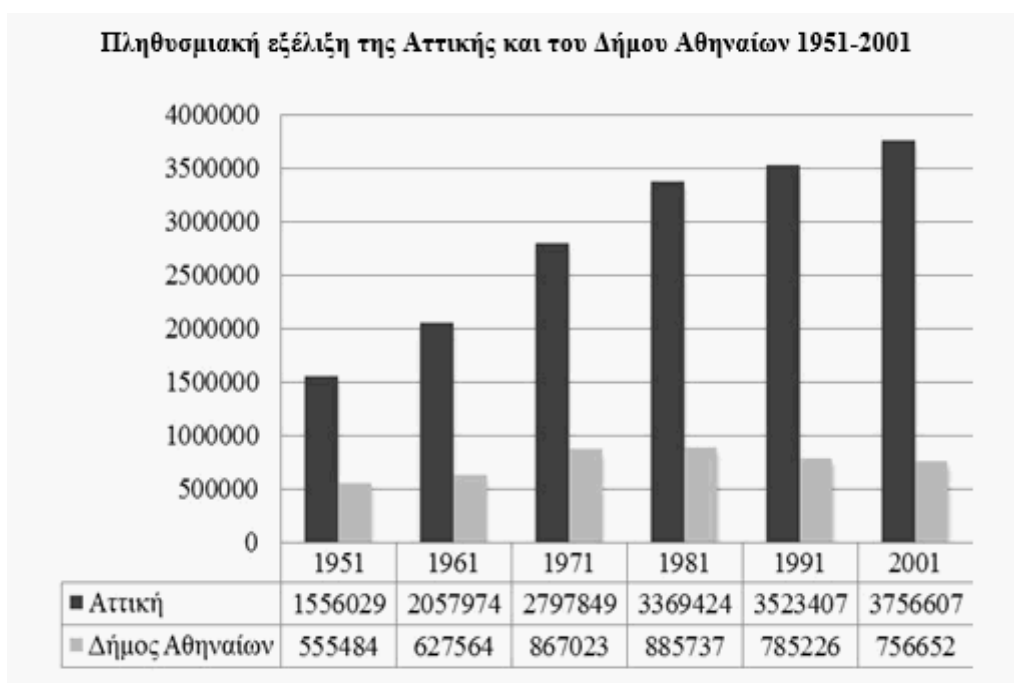
8.5.5 Το ιστορικό της υποβάθμιση του κέντρου της Αθήνας

Η σταδιακή αυτορρύθμιση της πόλης της Αθήνας κατά τη μεταπολεμική περίοδο της μεγάλης μεγέθυνσής της, για την οποία δεν εκπονήθηκαν και ακόμη περισσότερο δεν υλοποιήθηκαν συγκροτημένα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια, είχε οδηγήσει σε σχετική υποβάθμιση του κέντρου, ιδιαίτερα από το μέσο της δεκαετίας του 1970. Αυτό αναδεικνύει η σταδιακή επίσης μετατόπιση του κέντρου βάρους των εύπορων κοινωνικών ομάδων από το κέντρο στα βόρεια και νότια προάστια και στην ευρύτερη περιφέρεια, καθώς και η άνοδος του κόστους κατοικίας στις εν λόγω περιοχές σε αντίθεση με το κέντρο.

Η ελληνική πόλη –και ειδικότερα η Αθήνα– ακολούθησε μάλλον το πρότυπο της ηπειρωτικής Ευρώπης, με την έννοια ότι το μεγαλύτερο τμήμα του κέντρου της εξακολούθησαν να καταλαμβάνουν λειτουργίες γοήτρου και θεσμοί εξουσίας, ενώ παράλληλα, αποτελούσε τόπο κατοικίας για τη μεγάλη πλειονότητα των υψηλών κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών. Το πρότυπο αυτό άρχισε να αλλάζει για την Αθήνα από το μέσον της δεκαετίας του 1970. Κατά την περίοδο 1971-91 το κέντρο βάρους των υψηλών κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών μετατοπίστηκε στην περιφέρεια, αφού από το 62% του συνόλου τους που κατοικούσε στον κεντρικό Δήμο το 1971, απέμεινε το 1991 μόνο το 27% (Πίνακας 1). Η υποβάθμιση αυτή με την έννοια της απαξίας με την οποία άρχισαν να αντιμετωπίζουν το κέντρο τα υψηλά και υψηλά-μεσαία στρώματα ως τόπο κατοικίας– δεν σημαίνει ότι, έστω και καθυστερημένα, η Αθήνα ακολούθησε το πρότυπο υποβάθμισης του κέντρου που χαρακτηρίζει τη βιο- μηχανική

⁵⁸ Δήλωση της της κ. Ελίνα Δάλλας, υπεύθυνη του Προγράμματος Αναβάθμισης Εμπορικού Τριγώνου σε συνέντευξη www.newmoney.gr, Απρίλιος 2018

πόλη του Αγγλόφωνου κόσμου. Βασική διαφορά αποτελεί το γεγονός ότι αιτία της υποβάθμισης στην Αθήνα δεν υπήρξε η βιομηχανική δραστηριότητα, αλλά ο τρόπος με τον οποίο δομήθηκαν οι κεντρικές περιοχές κατοικίας, που επιδείνωσε ραγδαία τις συνθήκες κατοικίας, ενώ ρόλο καταλύτη έπαιξε και η εμφάνιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης. Παρακολουθώντας την εξέλιξη των βασικών κοινωνικοδημογραφικών μεγεθών του κεντρικού Δήμου της πόλης (Δήμος Αθηναίων) παρατηρούμε ότι η αύξηση του πληθυσμού ακολουθεί εν μέρει τη ραγδαία αύξηση του συνολικού πληθυσμού της πόλης κατά τις δεκαετίες του 1950 και 1960 και, μετά από σταθεροποίηση κατά τη δεκαετία του 1970, οδηγείται σε συρρίκνωση (Σχήμα 8.1).

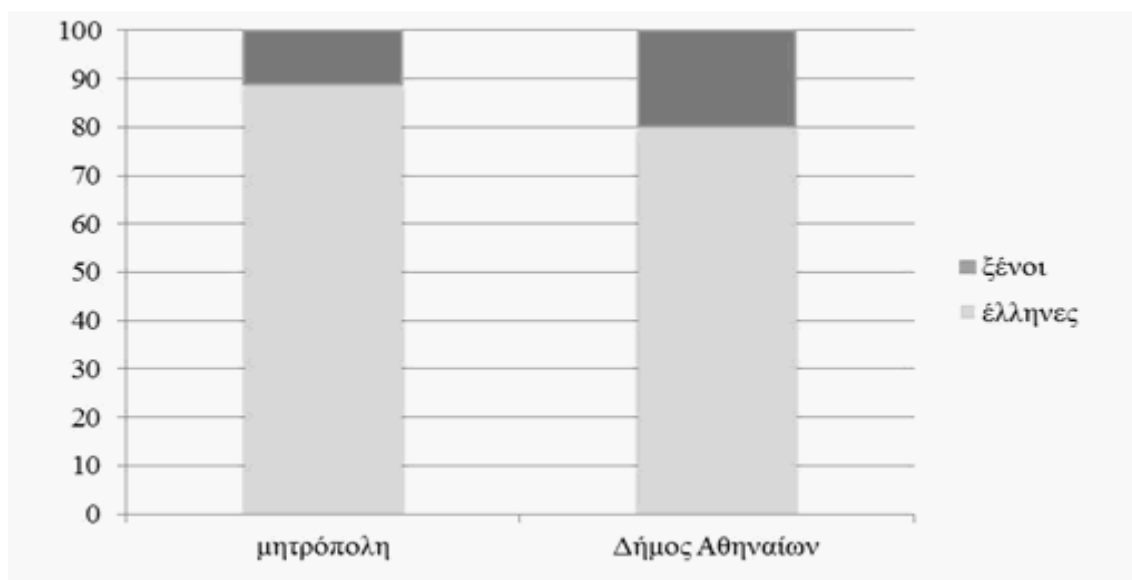


Πηγή δεδομένων: ΕΣΥΕ/ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφές Πληθυσμού 1951, 1961, 1971, 1981, 1991, 2001

Σχήμα 8.1: Πληθυσμιακή εξέλιξη της Αττικής και του Δήμου Αθηναίων 1951-2001

Η συρρίκνωση που φαίνεται στο γράφημα του σχήματος 8.1 είναι μεγαλύτερη αν εξετάσουμε τον γηγενή πληθυσμό. Η μείωση του συνολικού πληθυσμού του Δήμου Αθηναίων την περίοδο 1981-2001 ήταν περίπου 130.000 άτομα. Με δεδομένο ότι το

ποσοστό των κατοίκων του που ήταν υπήκοοι άλλων χωρών ήταν 20% το 2001 (Γράφημα Σχήμα 8.2) και 2% το 1981, η συνολική μείωση των γηγενών κατοίκων του κατά την ίδια περίοδο ήταν 265.000 άτομα περίπου.



Πηγή δεδομένων: ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ (2005)

Σχήμα 8.2: Ποσοστιαία σύνθεση του πληθυσμού του Δήμου Αθηναίων και του συνόλου της μητροπολιτικής περιοχής με ελληνική και ξένη υπηκοότητα (2001)

Από τα παραπάνω δεδομένα προκύπτει ότι το ευρύτερο κέντρο της Αθήνας χαρακτηρίστηκε κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες του προηγούμενου αιώνα, αφενός, από πληθυσμιακή συρρίκνωση και, αφετέρου, από σημαντική εισροή ξένων υπηκόων και εκροή γηγενών.

Η μετατόπιση του πληθυσμιακού κέντρου βάρους προς την περιφέρεια από το Γράφημα στο Σχήμα 8.1 προκύπτει ότι ο κεντρικός Δήμος αποτελούσε το 35,7% του πληθυσμού της μητρόπολης το 1951 και το 20,1% το 2001 δεν υπήρξε κοινωνικά ομοιογενής. Κατά την εικοσαετία 1971-91, την οποία δεν επηρέαζε η μεταναστευτική παρουσία, η απομάκρυνση διάφορων κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών από το κέντρο είχε

πολύ διαφορετική μορφή (Πίνακας 8.2). Με τον όρο απομάκρυνση εννοώ ουσιαστικά τη μη επιλογή του κέντρου ως τόπου κατοικίας που περιλαμβάνει τόσο την κυριολεκτική απομάκρυνση/μετακόμιση από το κέντρο στην περιφέρεια, όσο και την επιλογή πρώτης εγκατάστασης νέων νοικοκυριών σε περιφερειακές περιοχές κατοικίας αντί του κέντρου.

Την περίοδο 1971-91 πραγματοποιείται σημαντική αναδιάταξη των βασικών κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών στο χώρο της πόλης, ειδικά όσον αφορά τη διάσταση κέντρο-περιφέρεια. Εστιάζοντας στις μεγάλες ακραίες κατηγορίες των διευθυντικών στελεχών του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και των ελεύθερων επαγγελματιών, από τη μία, και των μισθωτών εργατών, από την άλλη, παρατηρούμε ότι οι αναδιατάξεις όσον αφορά τον τόπο κατοικίας τους είχαν πολύ διαφορετικά χαρακτηριστικά. Οι πρώτες κατευθύνθηκαν κυρίως σε νέες περιφερειακές περιοχές υψηλής κοινωνικής φυσιογνωμίας, όπου τετραπλασίασαν την κατανομή τους (από 6,1% σε 24,8%) και στις οποίες αύξησαν το ειδικό τους βάρος σε σχέση με τις υπόλοιπες (από 6,1 προς 6,2 το 1971 σε 24,8 προς 13,7 το 1991). Στο τέλος της εικοσαετίας, οι υψηλές αυτές κατηγορίες κατοικούσαν σε ποσοστό 30,2% σε περιοχές υψηλής κοινωνικής φυσιογνωμίας εκτός κέντρου. Παράλληλα, αύξησαν σε μικρό βαθμό την κατανομή τους στις μεσαίες περιοχές και σε κάπως μεγαλύτερο στις εργατικές περιοχές, όπου ωστόσο η παρουσία τους παρέμεινε σχετικά περιορισμένη. Η σημαντικότερη ανακατάταξη των κατηγοριών αυτών αφορά το κέντρο, όπου το ποσοστό τους υποδιπλασιάστηκε. Συνεπώς, οι δύο σημαντικές παρατηρήσεις όσον αφορά τη χωρική ανακατάταξη των υψηλών κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών στην Αθήνα κατά την περίοδο 1971-91 αφορούν την απομάκρυνση από το κέντρο και την προνομιακή εγκατάσταση σε περιφερειακές περιοχές κατοικίας υψηλής κοινωνικής φυσιογνωμίας.

Πίνακας 8.2: Ποσοστιαία κατανομή επιλεγμένων κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών ανά κοινωνικό τύπο περιοχής κατοικίας (1971 και 1991)

Κοινωνικοεπαγγελματική κατηγορία

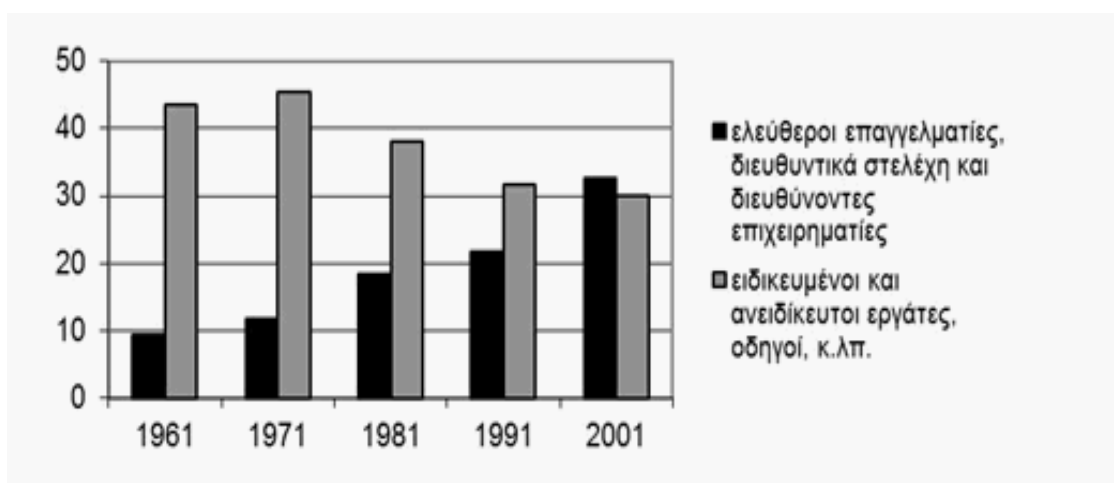
	Υψηλή		Μισθωτοί εργάτες		Σύνολο ΚΕΚ	
Κοινωνική φυσιογνωμία περιοχής κατοικίας ⁵⁹	1971	1991	1971	1991	1971	1991
Υψηλή (νέα περιοχή)	6,1	24,8	5,3	7,1	6,2	13,7
Υψηλή (παραδοσιακή)	3,9	5,4	0,3	0,2	0,5	1,3
Μεσαία	15,2	19,4	13,8	14,3	15,9	18,6
Εργατική (παραδοσιακή)	11,1	19,8	47,6	44,1	34,1	33,8
Εργατική (νέα)	1,4	3,1	11,4	15,8	7,3	8,8
Κέντρο(Δ.Αθηναίων)	62,2	27,4	21,6	18,5	35,4	23,6
Σύνολο	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Πηγή: Maloutas (1997: 3)

Από την άλλη πλευρά, οι ανακατατάξεις για τους μισθωτούς εργάτες υπήρξαν πολύ μικρότερες από αυτές των κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών. Η ανακατανομή τους στο χώρο της πόλης μάλλον περιόρισε τον κοινωνικό τους διαχωρισμό, με την έννοια ότι αυξήθηκε –έστω και ελαφρώς– το ποσοστό κατανομής τους σε περιοχές υψηλής και μεσαίας κοινωνικής φυσιογνωμίας και μειώθηκε στις παραδοσιακές εργατικές περιοχές. Εξαίρεση αποτέλεσαν οι νέες εργατικές περιοχές, όπου το ποσοστό των μισθωτών εργατών αυξήθηκε σημαντικά. Όσον αφορά το κέντρο, οι μισθωτοί εργάτες μείωσαν την ποσοστιαία κατανομή τους, αλλά σε πολύ περιορισμένο βαθμό.

⁵⁹ Πρόκειται για μια αδρή κατηγοριοποίηση των Δήμων και Κοινοτήτων του Λεκανοπεδίου Αττικής (πλην του Δήμου Αθηναίων που αποτελεί μια κατηγορία από μόνος του) ανάλογα με την κοινωνική τους σύνθεση και την τάση μεταβολής της την περίοδο 1971-1991. Οι παραδοσιακές υψηλές ή εργατικές περιοχές περιλαμβάνουν Δήμους και Κοινότητες που ήδη από το 1971 είχαν συγκροτημένη κοινωνική φυσιογνωμία με ανάλογο περιεχόμενο, όπως το Παλαιό Ψυχικό ή το Κερατσίνι αντίστοιχα. Νέες υψηλές ή εργατικές περιοχές χαρακτηρίστηκαν εκείνες όπου η συγκέντρωση υψηλών-μεσαίων ή εργατικών κατηγοριών αντίστοιχα, αλλά και η σημαντική αύξηση του πληθυσμού, υπήρξαν πιο πρόσφατες, όπως το Μαρούσι ή τα Άνω Λιόσια. Μεσαίες, τέλος, χαρακτηρίστηκαν εκείνες όπου η κοινωνική φυσιογνωμία, αλλά και ο πληθυσμός, δεν μεταβλήθηκαν σημαντικά κατά τη σχετική περίοδο, όπως η Δάφνη και η Καλλιθέα.

Συνεπώς, η χωρική ανακατανομή υπέρ της περιφέρειας, όσον αφορά τον τόπο κατοικίας στην Αθήνα, οφείλεται πολύ περισσότερο στις υψηλές κοινωνικοεπαγγελματικές κατηγορίες που στράφηκαν σαφώς προς τα προάστια μετά το 1970. Η σημασία της στροφής αυτής γίνεται μεγαλύτερη αν συνυπολογίσουμε ότι το ειδικό βάρος των σχετικών κατηγοριών αυξήθηκε σημαντικά: ενώ το 1961 το ποσοστό του ανώτερου ταξικού πόλου ήταν τέσσερις φορές μικρότερο εκείνου των εργατών (ειδικευμένων και ανειδίκευτων), το 2001 είχε περίπου εξισωθεί (Σχήμα 8.3).



Πηγή δεδομένων: Λεοντίδου (1986: 97) για το 1961 έως και το 1981 και ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ (2005) για το 1991 και το 2001

Σχήμα 8.3: Μεταβολή του ποσοστού βασικών κοινωνικοεπαγγελματικών κατηγοριών στον ενεργόπληθυσμό (1961-2001)

Συνοψίζοντας όσα παρουσιάστηκαν ως εδώ, το κέντρο της Αθήνας δεν υποβαθμίστηκε ούτε και εγκαταλήφθηκε από τα υψηλότερα κοινωνικά στρώματα λόγω της συσσώρευσης βιομηχανικών δραστηριοτήτων και εργατικών στρωμάτων – όπως στο κλασικό υπόδειγμα υποβάθμισης του κέντρου των βιομηχανικών πόλεων– αλλά για διαφορετικούς λόγους. Η υποβάθμισή του χρονολογείται από το μέσο της δεκαετίας του 1970 και συνδέεται με το σωρευτικό αποτέλεσμα της αντιπαροχής και τη ραγδαία αύξηση της χρήσης ιδιωτικών αυτοκινήτων.

Η αντιπαροχή οδήγησε σε σημαντική αύξηση της πυκνότητας δόμησης, ιδιαίτερα στις περιοχές γύρω από το κέντρο. Μόνο κατά τη δεκαετία του 1960 ο πληθυσμός του Δήμου Αθηναίων αυξήθηκε κατά 50% (Μαλούτας 2000: 29) υποβαθμίζοντας σημαντικά τις συνθήκες διαβίωσης στις κεντρικές περιοχές της πόλης. Στο τέλος της δεκαετίας αυτής, ο ρυθμός οικοδόμησης εντάθηκε ακόμη περισσότερο με το Νόμο 395/1968 που αύξησε το συντελεστή δόμησης κατά 20% χωρίς καμία υποχρέωση από την πλευρά των ευεργετούμενων. Η υποβάθμιση του κέντρου εντάθηκε από την απουσία νέων υποδομών που θα υποστήριζαν τη σημαντική αύξηση και πύκνωση του πληθυσμού και θα εξυπηρετούσαν / διευθετούσαν τα νέα προβλήματα που έθετε η μεγάλη αύξηση του όγκου των ιδιωτικών αυτοκινήτων.

Η υποβάθμιση του κέντρου της Αθήνας ήταν το αποτέλεσμα πολιτικών για την οικοδόμηση που δεν επικεντρώθηκαν ποτέ στις πολεοδομικές επιπτώσεις, καθώς το ενδιαφέρον και οι στόχοι τους αφορούσαν την περιστασιακή αναθέρμανση της οικονομίας μέσω της οικοδομής και την αποκόμιση πολιτικού οφέλους από την παροχή προσόδων σε διάφορες κοινωνικές ομάδες (Οικονόμου 1988). Οι πρόσοδοι αυτές αφορούσαν δημόσιο κεφάλαιο (με τη μορφή φοροαπαλλαγών και δωρεάν αύξησης συντελεστών) και κατευθύνθηκαν κυρίως σε σχετικώς εύπορα στρώματα, αφού ωφέλησαν πρωτίστως τους ιδιοκτήτες γης ανάλογα με την επιφάνεια και την αξία που κατείχε ο καθένας. Ωστόσο, λόγω της σημαντικής κατάτμησης της ιδιοκτησίας γης, οι σχετικές πρόσοδοι διαχύθηκαν κοινωνικά σε σημαντικό βαθμό. Παράλληλα, ο εξαιρετικά μεγάλος όγκος της παραγωγής νέων κατοικιών με το σύστημα της αντιπαροχής προσέφερε φθηνά και, συνεπώς, προσιτά διαμερίσματα σε μεγάλο τμήμα της ζήτησης. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 1950 η Αθήνα διέθετε περίπου 1.000 κτήρια πέντε ορόφων και άνω, ενώ το 1980 προστέθηκαν άλλες 34.000 (Maloutas & Karadimitriou 2001). Με την έννοια αυτή, η υποβάθμιση του κέντρου της πόλης οφείλεται στον συνδυασμό πολιτικών που ευνόησαν την αλόγιστη δόμηση χωρίς πολεοδομικά κριτήρια και αντίβαρα και της ιδιωτικής εκμετάλλευσης των ευκαιριών πλουτισμού που προσφέρθηκαν χωρίς επίγνωση του σωρευτικού τους αποτελέσματος. Σημαντικό μέρος των εύπορων στρωμάτων της πόλης επωφελήθηκε από τη διαδικασία της αντιπαροχής και, όταν τα αρνητικά της αποτελέσματα άρχισαν να γίνονται εμφανή, επέλεξαν την

ιδιωτική στρατηγική της μετεγκατάστασης στα προάστια. Το κενό που αρχικά δημιουργήθηκε, οδήγησε στην αχρηστία πολλών κατοικιών, ιδιαίτερα των μικρών διαμερισμάτων, που η πυκνοδόμηση είχε καταστήσει περισσότερο προβληματικά, στους χαμηλούς ορόφους και τα ημιυπόγεια.

Αυτό το υποβαθμισμένο οικιστικό απόθεμα βρήκε νέους χρήστες αρκετά χρόνια αργότερα. Οι μετανάστες που εμφανίστηκαν στην αρχή της δεκαετίας του 1990 κατευθύνθηκαν εκεί, δεδομένης της απουσίας μεταναστευτικής και στεγαστικής πολιτικής που δεν τους προσέφερε άλλες λύσεις.

Η ύπαρξη αυτού του οικιστικού αποθέματος αποτελεί βασική αιτία της σημαντικά μεγαλύτερης συγκέντρωσης των μεταναστευτικών ομάδων στο κέντρο της πόλης, σε σχέση με τις περιοχές κατοικίας χαμηλής κοινωνικής φυσιογνωμίας στην περιφέρεια, όπου το απόθεμα κατοικιών προς ενοικίαση είναι περιορισμένο.

Συνεπώς, η διαδικασία υποβάθμισης του κέντρου της Αθήνας ξεκίνησε πολύ πριν οι μετανάστες, οι άστεγοι και οι χρήστες ουσιών εμφανιστούν στην πόλη και αρχίσει να τους αποδίδεται ευθύνη για την κατάστασή του. Οι μετανάστες και άλλες ευάλωτες κοινωνικές και οικονομικά αδύναμες ομάδες κατευθύνθηκαν στο κέντρο λόγω της προηγούμενης υποβάθμισής του, που το καθιστούσε προσιτό ως περιοχή κατοικίας.

Στο πλαίσιο της προετοιμασίας των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 το κέντρο έγινε δέκτης σημαντικών επενδύσεων και έδειξε τις δυνατότητες και την προοπτική να αναβαθμιστεί. Οι επενδύσεις όμως αυτές δεν έγιναν σε συνδυασμό με μια μακροπρόθεσμη και συντεταγμένη στρατηγική για την πόλη και το κέντρο της, αλλά με το βραχυπρόθεσμο και αποκλειστικό στόχο της ανάληψης και της επιτυχούς εκτέλεσης των Αγώνων. Οι Ολυμπιακοί Αγώνες της Αθήνας δεν συνδέθηκαν με κάποια συγκεκριμένη και συγκροτημένη στρατηγική για την ανάπτυξη της πόλης και της ευρύτερης περιοχής της, πέραν της γενικόλογης αναμονής θετικών επιπτώσεων για την τουριστική βιομηχανία και για την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Έτσι, οι μεγάλες επενδύσεις στις συγκοινωνιακές υποδομές αφέθηκαν – όπως η αντιπαροχή μερικές δεκαετίες πριν– να λειτουργήσουν υπέρ των ιδιοκτητών γης που έτυχε να βρίσκονται στις κατάλληλες θέσεις. Η υπεραξία που δημιουργήθηκε από τις επενδύσεις αυτές και εκφράστηκε μέσω των αξιών γης δεν επιδιώχθηκε να λειτουργήσει για το κοινωνικό

σύνολο και την πόλη, αλλά μοιράστηκε δωρεάν στους ιδιοκτήτες γης που επωφελήθηκαν. Οι επενδύσεις αυτές είχαν θετικό αντίκτυπο, πρώτα από όλα, στο κέντρο, το οποίο ανασύρθηκε από την εγκατάλειψη, ευπρεπίστηκε και έδωσε την αίσθηση ότι θα μπορούσε να έχει ανάλογη τύχη με κέντρα άλλων πόλεων που αναζωογονήθηκαν μετά από περιόδους σημαντικής παρακμής.

Σε αντίθεση με άλλες προηγούμενες και σχετικώς επιτυχημένες εμπειρίες –όπως της Βαρκελώνης– οι Αγώνες της Αθήνας αναλώθηκαν πλήρως στον εθνικό μικρομεγαλισμό της εκσυγχρονιζόμενης και ισχυρής Ελλάδας, ο οποίος επιδιώχθηκε ανεξαρτήτως κόστους και επιπτώσεων. Η διεξαγωγή των Αγώνων στην Αθήνα δεν αποτέλεσε, δηλαδή, όχημα για την επίτευξη στρατηγικών στόχων όσον αφορά την ανάπτυξη της πόλης, αλλά στόχο καθεαυτό για την επίτευξη του οποίου η πόλη χρειάστηκε να αναβαθμιστεί συγκυριακά ώστε να γίνει επιλέξιμη. Συνεπώς μετά το τέλος των Αγώνων, ο στόχος είχε επιτευχθεί και οι επενδύσεις στην πόλη και το κέντρο της σταμάτησαν αποτόμως. Στη αρνητική έκβαση για την πόλη συνέβαλε και η διεθνής αρνητική συγκυρία. Η αρνητική συγκυρία, αφενός, επιβάρυνε υπέρμετρα το κόστος τους με τις προδιαγραφές ασφαλείας που επιβλήθηκαν μετά τον Σεπτέμβριο του 2001 και, αφετέρου, μείωσε σημαντικά τα προβλεπόμενα έσοδα από τη διεξαγωγή τους, λόγω του διάχυτου φόβου τρομοκρατικής επίθεσης, που παράλληλα συνέβαλε στη δικαιολόγηση του αυξημένου προϋπολογισμού ασφαλείας. Από την άλλη πλευρά, το κόστος των Αγώνων ήταν ήδη αυξημένο λόγω της εσωτερικής αδυναμίας να εκπονηθεί από την αρχή ένα σαφές σχέδιο χωροθετήσεων και της «περιφοράς» των ολυμπιακών έργων που επακολούθησε μέχρι την τελευταία στιγμή (Souliotis, Sayas & Maloutas forthcoming). Το κέντρο της πόλης είχε, τηρουμένων των αναλογιών, την τύχη των Ολυμπιακών Ακινήτων για τα οποία η επένδυση σε ακριβές κατασκευές δεν μπόρεσε, στη συνέχεια, να αξιοποιηθεί και έφθασε να καταστήσει πρόβλημα και την απλή συντήρησή τους

Τα τελευταία χρόνια το κέντρο της Αθήνας χαρακτηρίζεται από υποβάθμιση και παρακμή. Ιδιαίτερα μεγάλα τμήματα του κέντρου της δεν θυμίζουν μια σύγχρονη και ανταγωνιστική ευρωπαϊκή πρωτεύουσα, χωρίς αυτό να υπονοεί ότι και όλες οι άλλες πόλεις δεν αντιμετωπίζουν προβλήματα και προκλήσεις. Όπως σχεδόν όλοι

αναγνωρίζουν, ειδικά το τμήμα της από την περιοχή της Ομόνοιας και δυτικά της, χαρακτηρίζεται από την υποβάθμιση και την παρακμή.

Σε περιόδους κρίσεων ανθίστανται καλύτερα οι κεντρικές περιοχές μιας πόλης, αλλά αυτό δεν συνέβη στην περίπτωση της Αθήνας, επειδή το κέντρο της ακολουθεί μια πορεία υποβάθμισης που έχει ιστορία δεκαετιών. Γι'αυτή την πορεία του, αποκλειστικά υπεύθυνη δεν είναι η παρούσα βαθιά και μακρόχρονη οικονομική κρίση, αλλά οι ανεπάρκειες της πολιτείας στον σχεδιασμό και στη διαχείριση του χώρου, καθώς και η κοινωνική αδράνεια. Ο πληθυσμός της πόλης, σχετικά πρόσφατα αστικοποιημένος, δεν διέθετε συλλογική μνήμη, αξίες και συνείδηση αστικού πολιτισμού, και έπασχε από την έλλειψη ενεργητικού διαλόγου με το παρελθόν της πόλης. Ποτέ δεν υπήρξε σοβαρό κοινωνικό αίτημα για την ανάληψη πρωτοβουλιών από την Πολιτεία για το κέντρο της πόλης.

Από τη μία η υποβάθμιση, η μόλυνση του περιβάλλοντος, η κυκλοφοριακή ασφυξία, αλλά και από την άλλη η αυξανόμενη οικονομική ευμάρεια και η υιοθέτηση νέων τρόπων ζωής και καταναλωτικών προτύπων, οδήγησαν τον πληθυσμό στην αναζήτηση νέων περιοχών κατοικίας και δραστηριοποίησής του, μακριά από το κέντρο, ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του 1980. Οι περιοχές που αναπτύχθηκαν στην περιφέρειά της εξέφραζαν καλύτερα τις νέες κοινωνικές αξίες. Η αποχώρηση του 20% του μόνιμου πληθυσμού της Αθήνας κατά τις δύο τελευταίες δεκαετίες, καθώς και η συρρίκνωση των οικονομικών δραστηριοτήτων κατά την τελευταία οκταετία, οδήγησαν στην αυξανόμενη εγκατάλειψη κτηρίων και καταστημάτων, υποβαθμίζοντας περαιτέρω την κοινωνική και οικονομική ζωή, καθώς και την εικόνα της πόλης. Επομένως με δεδομένους τους οικονομικούς περιορισμούς της χώρας κατά την μνημονιακή χρονική περίοδο (2010 μέχρι σήμερα), η προοπτική αναβάθμισης του κέντρου της Αθήνας καθίσταται μεν δύσκολη αλλά όχι ακατόρθωτη. Το ενδιαφέρον των ξένων επενδυτών για την αγορά ακινήτων κέντρο της Αθήνας την τελευταία τετραετία έχει διαμορφώσει διαμορφώνει συνθήκες μελλοντικής ανάπτυξης.

Αξιοσημείωτο είναι ότι τα τελευταία χρόνια ο Δήμος Αθηναίων⁶⁰ στο πλαίσιο του μεγάλου έργου της αποκατάστασης του Εμπορικού Τριγώνου της Αθήνας έχει ήδη προχωρήσει σε μικρές κυρίως παρεμβάσεις, κυρίως πεζοδρομήσεις, συγκεκριμένα τις οδούς: Βύσσης, Καΐρη, Αγάθωνος, Καρόρη (έως Βορέου), Πολυκλείτου, Βλαχάβα, Χρυσοσπηλιωτίσσης, Νικίου, Αβραμιώτου και Καρόρη που λειτουργούν πλέον ως πεζόδρομοι. Το πρόγραμμα αναβάθμισης του Εμπορικού Τριγώνου από τον δήμο Αθηναίων, έχει ως αποκλειστικό δωρητή το Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος, ξεκίνησε να λειτουργεί τον Ιανουάριο του 2016 από την ομάδα του Athens Τρίγωνο, με ενδιάμεσο διαχειριστή της δωρεάς τον μη κερδοσκοπικό οργανισμό Athens Partnership. Επιπλέον στο πλαίσιο του προγράμματος έχει πραγματοποιηθεί ο καθαρισμός των τοίχων από μούτζούρες τουλάχιστον 5.600 τ.μ. επιφανειών κτιρίων και ρολών καταστημάτων στο Εμπορικό Τρίγωνο.

Παράλληλα, συνεχίζεται το πρόγραμμα Τέχνη στα ΚΑΦΑΟ, όπου καλλιτέχνες φιλοτεχνούν τα κουτιά των ΚΑΦΑΟ.

Στόχος του Δήμου Αθηναίων αποτελεί η αναμόρφωση του Εμπορικού Τριγώνου προς ένα ευρωπαϊκό πρότυπο, δηλαδή σε ένα πρότυπο με κανόνες στη διαχείριση του δημόσιου χώρου, τη στάθμευση και την κυκλοφορία των οχημάτων, το ωράριο τροφοδοσίας των καταστημάτων, τη διαχείριση των απορριμμάτων, την αφισκοκόλληση και το γκράφιτι.

Το σχέδιο αποκατάστασης του ιστορικού εμπορικού τριγώνου της Αθήνας στην περιοχή ανάμεσα στο Σύνταγμα, την Ομόνοια και το Μοναστηράκι περικλείεται από τις οδούς Ευριπίδου, Πραξιτέλους, Λέκκα, Αθηναΐδος, Αγίας Ειρήνης και Αθηνάς. Η φιλοσοφία της παρέμβασης είναι όχι απλώς να περιορίζεται σε τεχνικές και αισθητικές επεμβάσεις, αλλά να περιλαμβάνει ένα σύνολο δράσεων με ιδιαίτερη σημασία στον περιορισμό της αυθαιρεσίας και της παραβατικότητας στα πρότυπα μιας σύγχρονης ευρωπαϊκής πόλης.

Στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Αττική 2014 - 2020» μέσω της Ολοκληρωμένης Χωρικής Επένδυσης, έχουν δρομολογηθεί και υλοποιούνται παρεμβάσεις συνολικού ύψους 9,5 εκατ. Ευρώ. Πρόκειται για τον Εθνικό Κήπο, το

⁶⁰ <https://www.cityofathens.gr/node/30742>

Εμπορικό Τρίγωνο, την πλατεία Αγίου Παντελεήμονα καθώς και τη δημιουργία ποδηλατοδρόμων.

Άλλα έργα ανάπτυξης που θα συμβάλουν στην αναζωογόνηση των αστικών περιοχών και στη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, τα οποία έχουν ήδη ολοκληρωθεί ή δρομολογηθεί από τον Δήμο Αθηναίων⁶¹ είναι τα παρακάτω:

- Το Σεράφειο Κολυμβητήριο, κέντρο Αθλητισμού, Πολιτισμού και Καινοτομίας του δήμου Αθηναίων στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Πέτρου Ράλλη που εγκαινιάστηκε τον Ιούνιο του 2018
- Η νέα Δημοτική Αγορά Κυψέλης, το εμβληματικό κτίριο στον πεζόδρομο της Φωκίωνος Νέγρη που εγκαινιάστηκε τον Οκτώβριο του 2018.
- Η ανακατασκευή του κτιρίου του ιστορικού 2ο Γυμνασίου Αρρένων (Βίλα Αμαλία), στη συμβολή των οδών Αχαρνών και Χέυδεν το οποίο μετατράπηκε σε ένα σύγχρονο σχολείο.
- Η Οικία Θεοτοκοπούλου, το εμβληματικό κτίριο στη περιοχή των Πατησίων, ανακαινίστηκε, με πόρους ΕΣΠΑ και παραδόθηκε στους κατοίκους της πόλης ως χώρος πολιτισμού, ψυχαγωγίας και παιδείας.
- Το κτίριο στην οδό Αμερικής 8, ιδιοκτησίας του ΕΒΕΑ, το οποίο ανακαινίσθηκε από τον Δήμο Αθηναίων με χρήματα από το ΕΣΠΑ θα χρησιμοποιείται στο εξής ως Κέντρο Ανάπτυξης Επιχειρηματικότητας
- Η ανάπτυξη της πλατείας Αγίου Παντελεήμονα που θα συμβάλει στην αναζωογόνηση και την ελκυστικότητα της περιοχής με τη διαπλάτυνση των πεζοδρομίων των οδών Πιπίνου, Αλκιβιάδου και Αγορακρίτου (προϋπολογισμός 450.000 ευρώ).
- Η βελτίωση των υποδομών και του πρασίνου στον Εθνικό Κήπο με έργα που στοχεύουν στην ουσιαστική αναζωογόνηση και την εξασφάλιση της μακροχρόνιας βιωσιμότητας του Κήπου (προϋπολογισμός 4,1 εκ. ευρώ).⁶²

⁶¹ <https://www.protothema.gr/greece/article/591434/egrithike-to-shedio-apokatastasis-tou-istorikou-eborikou-kedrou-tis-athinas/>

⁶² <https://athensib.gr>

- Η δημιουργία ποδηλατικών διαδρομών, μέσω των οποίων θα επιτευχθούν η απρόσκοπτη ροή των ποδηλάτων και η σύνδεση σημαντικών σημείων ενδιαφέροντος, τα οποία έλκουν μεγάλο αριθμό μετακινήσεων (προϋπολογισμός 950.000 ευρώ).

Οι παραπάνω δράσεις εντάσσονται σε μια συνεκτική αναπτυξιακή στρατηγική και στηρίζονται στο δίπτυχο: οικονομική ανάπτυξη της πόλης - βελτίωση της ποιότητας ζωής των Αθηναίων.

8.5.6 Παραδείγματα πολεοδομικών επεμβάσεων- αναπλάσεων στον Μητροπολιτικό χώρο της Αθήνας

Στον ευρύτερο μητροπολιτικό χώρο της Αθήνας την τελευταία δεκαετία έχουν δρομολογηθεί μια σειρά νέων σχεδίων αναπλάσεων με ιδιαίτερη έμφαση στο παραλιακό μέτωπο την χαρακτηριζόμενη Αθηναϊκή Ριβιέρα. Ορισμένα σχέδια έχουν ήδη ολοκληρωθεί όπως είναι το Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (ΚΠΙΣΝ) και το Πάρκο Σταύρος Νιάρχος ενώ άλλα εξαιτίας της οικονομικής κρίσης και των μνημονιακών μέτρων αναβλήθηκε η έναρξη εργασιών τους και η υλοποίησή τους βρίσκεται τώρα σε εξέλιξη.

Ανάπλαση Φαληρικού όρμου

Χαρακτηριστικό παράδειγμα μεγάλου έργου ανάπλασης αποτελεί η περίπτωση της κατασκευής του ΚΠΙΣΝ (Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος). Το 2006 το Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος ανακοινώνει την πρόθεσή του να χρηματοδοτήσει την κατασκευή και τον εξοπλισμό των νέων κτηρίων της Εθνικής Βιβλιοθήκης και της Λυρικής Σκηνής. Το ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος, προσπαθώντας να δημιουργήσει τις κατάλληλες συνθήκες ούτως ώστε το έργο να μπει στον παγκόσμιο χάρτη έργων μητροπολιτικής εμβέλειας και να γίνει ένα τοπόσημο διεθνούς κύρους, επιλέγει για το σχεδιασμό του πολιτιστικού κέντρου, τον διεθνούς φήμης αρχιτέκτονα Renzo Piano. Μετά από διαβουλεύσεις μεταξύ του πρώην Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας

και Δημοσίων Έργων και του Δήμου Καλλιθέας, συμφωνήθηκε να πραγματοποιηθεί το Έργο στον χώρο του παλαιού Ιπποδρόμου. Από τη συνολική έκταση του οικοπέδου (240.000 m²), 210.000 m² ορίστηκαν για το Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος και την Εσπλανάδα και τα υπόλοιπα 30.000 m² για τη δημιουργία δημοτικού αθλητικού πάρκου για τον Δήμο Καλλιθέας⁶³. Με το Ν. 3785/2009 κυρώνεται επίσημα η σύμβαση δωρεάς μεταξύ του Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου και του Ελληνικού Δημοσίου για την υλοποίηση του υπερτοπικού πολιτιστικού πάρκου (ΚΠΙΣΝ). Το κόστος του έργου έχει προϋπολογισμό που ανέρχεται στα 566 εκ ευρώ και μόλις ολοκληρωθεί θα παραχωρηθεί η λειτουργία του εξ ολοκλήρου στο ελληνικό κράτος. Τον Οκτώβριο του 2012, παρόλο η χώρα βρισκόταν σε περίοδο μεγάλης οικονομικής ύφεσης, το έργο ξεκινά να υλοποιείται και αποτέλεσε μια από τις μεγαλύτερες χορηγίες που έχουν γίνει στην Ελλάδα και από τα μεγαλύτερα κατασκευαστικά έργα στην πρόσφατη ιστορία της.

Τον Αύγουστο του 2016 ξεκίνησε η σταδιακή λειτουργία του Κέντρου Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος και παραδόθηκε στο Ελληνικό Δημόσιο το Φεβρουάριο του 2017. Το συγκεκριμένο έργο αποτελούσε μέρος ενός ευρύτερου σχεδίου ανάπτυξης (Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Φαληρικού Όρμου με το Κέντρο Πολιτισμού Σταύρος Νιάρχος) και περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις της Εθνικής Βιβλιοθήκης της Ελλάδος και της Εθνικής Λυρικής Σκηνής, καθώς και το Πάρκο Σταύρος Νιάρχος, ένα από τα μεγαλύτερα σημεία πρασίνου στην Αθήνα, καλύπτοντας μια έκταση 210 στρεμμάτων.

Το ΚΠΙΣΝ λειτούργησε πράγματι ως καταλύτης εξελίξεων καθώς το 2010 βάση του Ν. 3843/2010 άρ.11, θεσπίζεται το Πρόγραμμα Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Φαληρικού Όρμου και αναγνωρίζεται η σημασία να συνδεθεί η ζώνη του παλαιού Ιπποδρόμου με το φαληρικό όρμο δημιουργώντας ένα ενιαίο master plan, ένα Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του Φαληρικού Όρμου με το Κέντρο Πολιτισμού Σταύρος Νιάρχος⁶⁴ (Εικόνα 8.5.7).

⁶³ <https://www.snfcc.org/kpissn/istoriko>

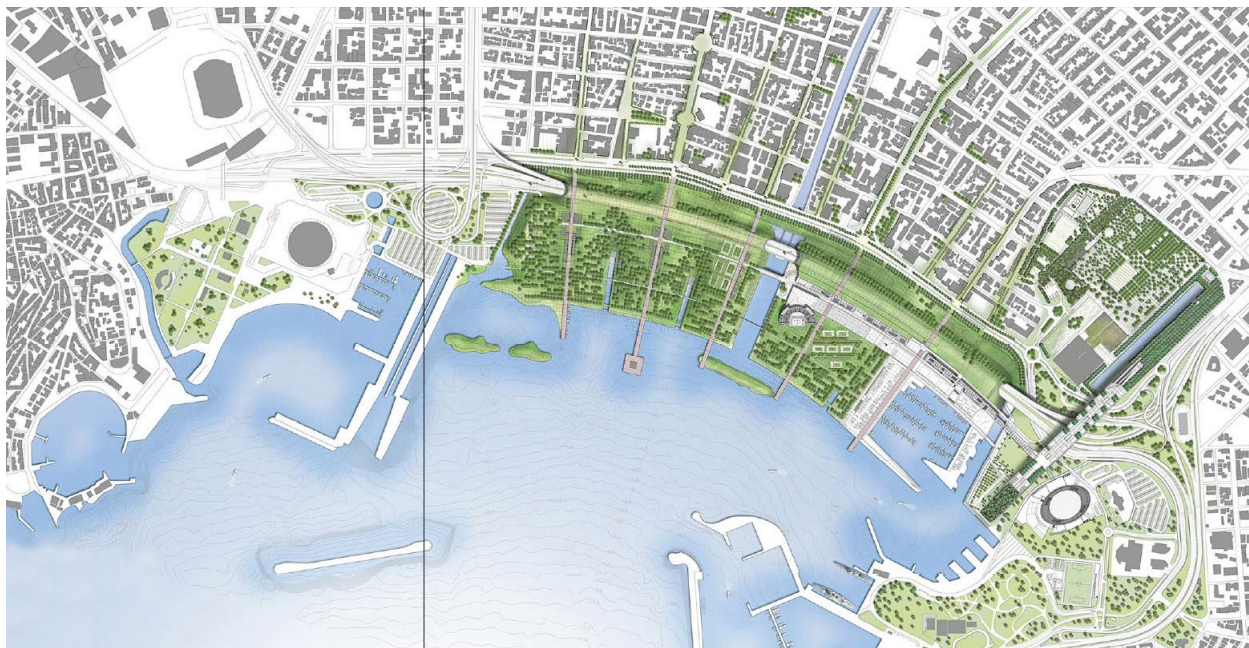
⁶⁴ Σωτηρία Χαλδέζου, «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ ΣΤΟ ΦΑΛΗΡΙΚΟ ΌΡΜΟ- Οι προκλήσεις του αστικού σχεδιασμού στην ανάπτυξη αστικών παράκτιων μετώπων», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο -ΔΠΜΣ Πολεοδομία-Χωροταξία, Οκτώβριος 2014

Το πρόγραμμα της ανάπλασης αφορά τρεις διακριτές ζώνες του φαληρικού όρμου:

1. εκβολή Κηφισού μέχρι την εκβολή του Ιλισού 300στρ.
2. εκβολή Ιλισού μέχρι κλειστό Tae Kwon Do 230 στρ.
3. κλειστό Tae Kwon Do μέχρι το αθλητικό κέντρο Π. Φαλήρου 290 στρ.

Στις ζώνες 1 και 2 προβλέπεται η δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου 530 στρ. με άξονες τη φύση, την άσκηση, τον πολιτισμό και την αναψυχή και αποκατάσταση της συνέχειας μεταξύ του οικιστικού ιστού και της παράκτιας ζώνης. Στη ζώνη 3 θα δημιουργηθεί συνεδριακό κέντρο διεθνούς εμβέλειας για την κάλυψη μεγάλων συνεδρίων.

Η μελέτη και ο σχεδιασμός του έργου ανατέθηκε το 2008 στον αρχιτέκτονα Renzo Piano και το αρχιτεκτονικό του γραφείο Renzo Piano Building Workshop έπειτα από διεθνή διαγωνισμό με σκοπό τη δημιουργία σχεδίου ενός ενιαίου παραθαλάσσιου πάρκου μαζί με το κατασκευαζόμενο ΚΠΙΣΝ έκτασης 1.000 στρεμμάτων. Η στρατηγική κατεύθυνση του σχεδιασμού είναι η σύνδεση του αστικού ιστού με το παράκτιο μέτωπο ούτως ώστε οι περιοχές της Καλλιθέας και του Μοσχάτου να ανακτήσουν τη χαμένη τους σύνδεση με τη θάλασσα. Σημαντικό στοιχείο της πρότασης για την επίτευξη της σύνδεσης των γύρω οικιστικών περιοχών είναι η μεταφορά της Λ. Ποσειδώνος νοτιότερα, η υποβάθμισή της και η κάλυψή της από το πάρκο, εξυπηρετώντας με αυτό τον τρόπο την άμεση πρόσβαση των κατοίκων στο πάρκο και τη θάλασσα. Στο ύψος της σημερινής Λ. Ποσειδώνος κατασκευάζεται αντιπλημμυρικό κανάλι για τη θωράκιση των οικιστικών περιοχών, το στοιχείο αυτό θα αποκαταστήσει



Πηγή: <http://www.rpbw.com/>

Εικόνα 8.5.8 Master Plan Ανάπλασης Φαληρικού Όρμου

Η εξειδίκευση του αρχικού master plan και η εκπόνηση του συνόλου των μελετών εκπονήθηκαν από ένα ευρύτερο σχήμα μελετητικών γραφείων με την επωνυμία “Φάληρο 2014”. Οι μελέτες χρηματοδοτήθηκαν από το Ίδρυμα Νιάρχος ενώ η κατασκευή του πάρκου θα χρηματοδοτηθεί από το νέο ΣΕΣ 2014-2020 και θα υποστηριχθεί τεχνικά από το ευρωπαϊκό πρόγραμμα Jaspers⁶⁵.

Ο φαληρικός όρμος είναι ένα ιδιαίτερο και μοναδικό κομμάτι δημόσιας γης, το οποίο βρίσκεται 6 χλμ. νότια του κέντρου της Αθήνας και καλύπτει επιφάνεια 770 στρ. Η γεωγραφική του θέση είναι από τις πιο προνομιούχες στο νομό Αττικής καθώς στο σημείο αυτό ο Σαρωνικός πλησιάζει στην ελάχιστη δυνατή απόσταση από το κέντρο της Αθήνας και η πόλη θα μπορούσε να συναντά τη θάλασσα. Το συνολικό μήκος του

⁶⁵ Το JASPERS – Κοινή Βοήθεια για την Υποστήριξη των Έργων στις Ευρωπαϊκές Περιφέρειες (Joint Assistance in Supporting Projects in European Regions) – είναι μία κοινή Πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής Πολιτικής), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕΠ), της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης και, από το 2008, του τραπεζικού ομίλου KfW Bankengruppe. Η Πρωτοβουλία JASPERS αφορά στην παροχή δωρεάν τεχνικής βοήθειας προς τα Κράτη Μέλη, για τον σχεδιασμό και την προετοιμασία Μεγάλων Έργων (>€50εκ.) τα οποία θα συγχρηματοδοτηθούν από το Ταμείο Συνοχής ή τα Διαρθρωτικά. Στόχος του JASPERS είναι η βελτίωση της ποιότητας των υποβαλλόμενων για συγχρηματοδότηση έργων. <http://www.jaspers-europa-info.org/>

παραλιακού μετώπου διατρέχει απόσταση 2,5 χλμ. και πλάτος που κυμαίνεται από τα 25-900 μ. Εκτείνεται από το Μικρολίμανο μέχρι τη μαρίνα του Φλοίσβου και αποτελεί μια επιμέρους ενότητα του θαλάσσιου μετώπου της Αττικής προς το Σαρωνικό κόλπο. Η θέση του φαληρικού όρμου βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το λιμάνι του Πειραιά αλλά και από σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος τόσο εντός της Αθήνας όσο και σε γειτονικά νησιά του Σαρωνικού κόλπου όπως η Αίγινα και η Σαλαμίνα

Σήμερα προχωρούν με κανονικούς ρυθμούς τα έργα ανάπλασης του φαληρικού Δέλτα που έχει δρομολογήσει η Περιφέρεια Αττικής, ύψους 80 εκατομμυρίων ευρώ, τα οποία αλλάζουν την εικόνα στο Φαληρικό Δέλτα, από τη διασταύρωση της Ποσειδώνος με την εθνική οδό μέχρι τη διασταύρωσή της με τη Συγγρού.

Συγκεκριμένα με τα προωθούμενα έργα ο σημερινός δρόμος μετατρέπεται σε κανάλι, στο οποίο θα διοχετεύονται τα νερά του Ιλισού και του Κηφισού. Έτσι θα προστατεύονται από τις πλημμύρες οι γειτονίες της Καλλιθέας και του Μοσχάτου-πλημμύρες που στα παρελθόν είχαν προκαλέσει μέχρι και πνιγμούς.

Τη θέση του παίρνει ένας νέος δρόμος, που θα περνά δίπλα από τις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις και το ΣΕΦ, δηλαδή σχεδόν δίπλα από τη θάλασσα και θα είναι βυθισμένος κατά 3 μέτρα σε σχέση με το σημερινό ύψος της Ποσειδώνος. Σε δύο σημεία, στο ύψος των Τζιτζιφιών και του Μοσχάτου κατασκευάζονται τούνελ περίπου 300 μέτρων μέσα από τα οποία θα διέρχονται τα αυτοκίνητα. Πάνω από τα τούνελ σχηματίζονται λόφοι που θα επιτρέπουν στους κατοίκους της Καλλιθέας και του Μοσχάτου να φτάνουν πεζή μέχρι την άκρη της θάλασσας. Στη σύνδεση με τη Συγγρού θα δημιουργηθεί ένας νέος ανισόπεδος κόμβος, ενώ στη σύνδεση με την εθνική μια νέα γέφυρα.

Επιπλέον τον Μάρτιο του 2008 το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής πήρε απόφαση να μετατρέψει σε οικολογικό πάρκο και την έκταση των περίπου 220 στρεμμάτων που βρίσκεται μεταξύ του ΣΕΦ και του γηπέδου Μπιτς Βόλει. Μια έκταση που μέχρι πρότινος είχε μετατραπεί σε έναν τεράστιο σκουπιδοτόπο. Στο νέο πάρκο προβλέπονται πάντως αναψυκτήρια και θεματικές διαδρομές.

Η πρώτη φάση των έργων που αφορά στην κατασκευή του νέου δρόμου και του καναλιού βρίσκεται σε εξέλιξη. Με την λειτουργία του νέου αυτοκινητόδρομου που επιδιώκεται να λειτουργήσει μέσα στο 2019 αμέσως θα ξεκινήσει η κατεδάφιση του σημερινού δρόμου και η δημιουργία των λόφων. Θα πραγματοποιηθεί και εκβάθυνση του Ιλισσού ποταμού, θα δημιουργηθεί και παρα-ιλίσσιος ποδηλατόδρομος, ενώ η γραμμή του τραμ θα κατέβει πιο χαμηλά, στην ίδια χάραξη, για αντιπλημμυρική προστασία.

Η νέα εικόνα που προωθείται στο Φαληρικό Δέλτα ανοίγει το δρόμο και για άλλες σημαντικές αλλαγές αφού θα αποτελεί πόλο έλξης για νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες κυρίως του τουριστικού τομέα, του real estate, της εστίασης και του εμπορίου. Η επαναξιοποίησή των μερί σήμερα υποβαθμισμένων παράκτιων χώρων εμφανίζει ιδιαίτερη οικονομική δυναμική, καθώς μπορεί να παραχθεί μεγάλη υπεραξία. Αστικοί χώροι που κάποτε ήταν ανεπιθύμητες βιομηχανικές εκτάσεις έχουν μετατραπεί στα πιο επιθυμητά κομμάτια ακινήτων, τα οποία προσελκύουν το ενδιαφέρον του ξένων επενδυτών. Παράλληλα η αξιοποίηση γης δίπλα στη θάλασσα αποφέρει μεγάλα κέρδη και σε ιδιοκτήτες κατοικιών, που βλέπουν την αξία της περιουσίας τους να αυξάνεται. Γενικότερα στην περιοχή αναμένεται αύξηση των ενοικίων λόγω της προστιθέμενης αξίας μετά την ολοκλήρωση της αστικής αναζωογόνησης της περιοχής

Φαληρικός Όρμος – Μικρολίμανο

Οι εργασίες για το καινούργιο, γιγάντιο και υπερφιλόδοξο σχέδιο ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου με τον νέο αυτοκινητόδρομο, το υπόγειο κανάλι και το μεγαλύτερο παράκτιο πάρκο αλλάζουν πλήρως τη φυσιογνωμία της παραλιακής. Παράλληλα, λίγα μέτρα πιο μακριά, με την εγκεκριμένη προτεινόμενη ανάπλαση της περιοχής του Μικρολίμανου προβλέπεται η απελευθέρωση της Ζώνης Παραλίας από τις αυθαίρετες κατασκευές και η μετατροπή της σε ελεύθερο κοινόχρηστο χώρο περιπάτου, ενώ οι οδοί Ακτή Κουμουνδούρου και Ναυάρχου Βότση θα μετατραπούν σε ήπιας κυκλοφορίας.

Η ανάπλαση του Μικρολίμανου, ύψους έξι εκατομμυρίων ευρώ, προγραμματίζεται να έχει ολοκληρωθεί εντός του 2019. Με την εγκεκριμένη προτεινόμενη ανάπλαση της περιοχής του Μικρολίμανου προβλέπεται η απελευθέρωση της Ζώνης Παραλίας από τις αυθαίρετες κατασκευές και η μετατροπή της σε ελεύθερο κοινόχρηστο χώρο περιπάτου, ενώ οι οδοί Ακτή Κουμουνδούρου και Ναυάρχου Βότση θα μετατραπούν σε ήπιας κυκλοφορίας (Εικόνα 8.5.9).



Εικόνα 8.5.9: Ψηφιακή απεικόνιση της Ακτής Κουμουνδούρου

Επιπρόσθετα, ο δήμος Πειραιά, με ένα επενδυτικό σχέδιο που θεωρείται το μεγαλύτερο στην ιστορία της πόλης, έχει εξασφαλίσει για τα επόμενα πέντε χρόνια χρηματοδότηση 80.000.000 ευρώ από ευρωπαϊκούς πόρους. Η πρόταση της Ολοκληρωμένης Χωρικής Επένδυσης που κατατέθηκε στην Περιφέρεια Αττικής προς χρηματοδότηση, απέσπασε την υψηλότερη βαθμολογία και έτσι ξεκινά άμεσα η υλοποίηση μιας σειράς σημαντικών και μεγάλων παρεμβάσεων που θα οδηγήσουν στην αλλαγή της φυσιογνωμίας της πόλης, στην τόνωση της επιχειρηματικότητας, στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και στην αντιμετώπιση σοβαρών προβλημάτων που ταλαιπωρούν την πειραιϊκή κοινωνία.

Ανάμεσα στις παρεμβάσεις που προβλέπονται είναι η ενοποίηση και αναβάθμιση του παραλιακού μετώπου της πόλης και ο εκσυγχρονισμός του εμπορικού κέντρου του

Πειραιά. Τη μελέτη του έργου υλοποίησε ο δήμος Πειραιά, ο προϋπολογισμός αγγίζει τα 15.000.000 ευρώ και η χρηματοδότηση θα γίνει από την Περιφέρεια Αττικής.

Την ίδια στιγμή εντός του 2019 αναμένεται να παραδοθούν οι τρεις πρώτοι σταθμοί της επέκτασης της γραμμής 3 του μετρό προς τον Πειραιά (Αγία Βαρβάρα, Κορυδαλλός και Νίκαια), ενώ και το έργο του τραμ αναμένεται να ολοκληρωθεί και να φτάσει μέχρι τον Πειραιά, διευκολύνοντας αποφασιστικά περιοχές που έχουν έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα. Συγκεκριμένα, ο σταθμός Αγία Βαρβάρα θα βρίσκεται στη λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου (Αγία Ελεούσα), του Κορυδαλλού στην πλατεία Ελευθερίας και της Νίκαιας στην πλατεία Ελ. Βενιζέλου. Αργότερα, το 2021, θα ακολουθήσουν οι σταθμοί στα Μανιάτικα (Αιτωλικού και Μαυρομιχάλη), στον Πειραιά (Λιμάνι, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ) και στο Δημοτικό Θέατρο (Ηρώων Πολυτεχνείου & Βασιλέως Γεωργίου).

Καταλήγοντας, οι νέες επενδυτικές ευκαιρίες, η υλοποίηση έργων, οι αναπλάσεις, η αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας και οι επιχειρηματικές πρωτοβουλίες μεταμορφώνουν τον Πειραιά σε μια σύγχρονη πόλη και συμβάλλουν καταλυτικά στην αισθητική αναβάθμιση της περιοχής, ανανεώνοντας τη λειτουργικότητα και τη βιωσιμότητά της. Οι επεμβάσεις που θα πραγματοποιηθούν θα αναζωογονήσουν και μετατρέπουν την πόλη σε έναν δυναμικό πόλο, σε εμπορικό και ναυτιλιακό κέντρο, καθώς και σε τουριστικό προορισμό. Επενδυτικά σχέδια, αξιοποιήσεις εκτάσεων, κτιρίων και περιοχών, στρατηγικές παρεμβάσεις και νέες συγκοινωνιακές λειτουργίες διαμορφώνουν το νέο πρόσωπο του μεγάλου λιμανιού της χώρας.

Ανάπλαση του Ελληνικού⁶⁶

Το όραμα για την ανάπτυξη του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, είναι ο σχεδιασμός ενός πρωτοποριακού έργου για την Αθήνα, με ιδιαίτερη έμφαση στη δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου⁶⁷ διεθνούς εμβέλειας, συνολικής έκτασης 2.000.000 τ.μ., καθώς και η ανάδειξη του παραλιακού μετώπου με ελεύθερη πρόσβαση σε όλους. Εμπνευσμένο από την Lamda Development, το Ελληνικό αποτελεί μια επένδυση ύψους

⁶⁶ <https://thehellinikon.com>

⁶⁷ <https://www.lamdadev.com/el/>

8 δις ευρώ που εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει περισσότερες από 75.000 θέσεις εργασίας στο σύνολό της. Η επιλογή του διεθνούς φήμης αρχιτεκτονικού γραφείου FOSTER + PARTNERS μαζί με τους ARUP Engineers, Charles Anderson Landscape Architecture (ΗΠΑ) και πλήθους Ελληνικών εξειδικευμένων μελετητικών εταιρειών διασφαλίζει το στρατηγικό όραμα, δηλαδή το σχεδιασμό και την υλοποίηση ενός έργου που θα βελτιώσει το επίπεδο ζωής όχι μόνο στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής αλλά σε ολόκληρη τη χώρα.

Το έργο αποτελεί ένα πρότυπο μοντέλο αστικής ανάπτυξης, το οποίο θα συνδυάζει τη φυσική ομορφιά της περιοχής και τα μοναδικά χαρακτηριστικά της, με κτίρια τοπόσημα μοναδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Ο αειφόρος σχεδιασμός που προσεγγίζει το έργο, θα παρέχει παγκόσμιας εμβέλειας υπηρεσίες και υποδομές, ενώ θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής όχι μόνο των πολιτών των νοτίων προαστίων αλλά και γενικότερα της Αττικής. Θα περιλαμβάνει οικιστικές αναπτύξεις, ξενοδοχειακές μονάδες, εμπορικές δραστηριότητες, χώρους οικογενειακής απασχόλησης – διασκέδασης, μουσεία, κέντρα πολιτισμού, κέντρα υγείας και ευεξίας, αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρους αναψυχής, ένα πρότυπο επιχειρηματικό πάρκο εκπαίδευσης, έρευνας και επιχειρηματικότητας, όπως επίσης και την πλήρη διαμόρφωση της ήδη υπάρχουσας μαρίνας καθώς και την αναβάθμιση και ανάδειξη ολόκληρου του παραλιακού μετώπου, που μαζί με το πάρκο θα αποτελέσουν τον μεγαλύτερο πόλο έλξης του έργου.

Η έκταση θα διαιρείται σε επιμέρους πάρκα και θεματικές ενότητες, όπως το κέντρο πολλαπλών χρήσεων του Μητροπολιτικού Πάρκου με τον Πύργο Παρατήρησης, υπερσύγχρονη μαρίνα καθώς και μια ομάδα ψηλών κτιρίων, συμπεριλαμβανομένου του Πύργου κατοικιών στη Μαρίνα του Αγίου Κοσμά, ενός ακόμα Πύργου κατοικιών, του ξενοδοχείου και του πύργου γραφείων επί της Βουλιαγμένη που θα συμβάλλουν στην περαιτέρω ανάπτυξη του χώρου, ανασυνθέτοντας την εικόνα της Αθηναϊκής Ριβιέρας. Επιπλέον θα δημιουργηθεί ένα Integrated Resort Casino (IRC) που θα έχει επιφάνεια 15.000 τ.μ. και η ανάθεση θα γίνει μέσω ενώ ο διαγωνισμού που πραγματοποιείται από την ΕΕΕΠ (Επιτροπή Εποπτείας και Ελέγχου Παιγνίων). Στην έκταση αυτή ο ανάδοχος εκτιμάται ότι θα προχωρήσει στην ανέγερση κατοικιών.

Το Integrated Resort καθώς και τα Ιδρύματα Επιστήμης και Έρευνας, θα προσελκύσουν ένα νέο δημογραφικό προφίλ τουρισμού που επισκέπτεται την Αθήνα, παρέχοντας ένα ακόμα ισχυρό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για τη χώρα ως τουριστικό προορισμό.

Μέχρι το τέλος του 2019 εκτιμάται ότι θα μπορούσαν να ξεκινήσουν οι κατασκευαστικές εργασίες στο Ελληνικό, υπό την προϋπόθεση ότι το καλό σενάριο, για έγκαιρη ολοκλήρωση των εκκρεμοτήτων από πλευράς Δημοσίου, θα επαληθευθεί.

8.5.7 Συμπεράσματα

Η Ανάπλαση, που θα πρέπει να είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης, φαίνεται να αποτελεί τη μόνη διέξοδο από τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένες περιοχές των συνεκτικών - αστικών κέντρων. Είναι όρος και εργαλείο της πολεοδομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού και σημαίνει μια βαθιά και ριζική πολεοδομική επέμβαση σε καίριους πόλους των αστικών κέντρων και στις προβληματικές πολεοδομικές ενότητές τους, στις οποίες παρουσιάζονται τόσο σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης και αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπισθούν με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες αλλά με την ειδική διαδικασία της Ανάπλασης. Τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι περιοχές, προκύπτουν από μία σειρά παραγόντων που για μεγάλο χρονικό διάστημα επηρεάζουν το αστικό περιβάλλον. Το ιδιαίτερο καθεστώς ιδιοκτησίας γης, αλλά και οι μηχανισμοί αξιοποίησης και εκμετάλλευσής της, το φαινόμενο της αντιπαροχής και της τμηματικής - σταδιακής κατασκευής οικοδομών, καθώς και οι συνεχόμενες επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως είναι κάποιοι από τους πιο σημαντικούς παράγοντες που προαναφέρθηκαν. Επιπρόσθετα, σημαντικό ρόλο έπαιξε η εμπορευματοποίηση του προϊόντος της κατοικίας αλλά και το φαινόμενο της εσωτερικής μετανάστευσης (αστικοποίηση).

Η ανυπαρξία θεσμικού πλαισίου για τις αστικές αναπλάσεις στο παρελθόν, δικαιολογούσε την μη υλοποίησή του. Σήμερα, υφίσταται θεσμικό πλαίσιο, το οποίο

κατοχυρώνει τον όρο της αστικής ανάπτυξης και θέτει τους όρους κάτω από τους οποίους μπορεί να υλοποιηθεί. Ο Γ.Ο.Κ. του '85 προσεγγίζει το αντικείμενο με τα πρωτοποριακά άρθρα του για την «Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων» και το «Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο». Ακόμη, με τον οικιστικό νόμο 2508/1997 το θέμα των αστικών αναπλάσεων αντιμετωπίζεται με πιο συστηματικό και θεσμικό τρόπο. Όσον αφορά στις Συνταγματικές ρυθμίσεις για τον Πολεοδομικό και Χωροταξικό σχεδιασμό, είναι γεγονός ότι η ψήφιση του άρθρου 24 (που αναθεωρήθηκε το 2001) για την προστασία του περιβάλλοντος και για τον ορθολογικό πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό προσέδωσε ιδιαίτερη σημασία στην αρχή της αειφορίας. Η ώθηση που αρχικά έδωσε το ΣΤΕ στην προστασία του περιβάλλοντος, καθιερώνοντας αρχές και απαγορεύοντας στη Διοίκηση να παρανομεί, έρχεται σε αντίθεση με τον συντηρητισμό που επιδεικνύει στην περίπτωση της ανάπτυξης.

Από τα μέχρι τώρα παραδείγματα παρεμβάσεων στον ελληνικό χώρο, η συνεργασία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και του Δημοσίου φαίνεται να είναι αποτελεσματική. Είναι, όμως, προφανές ότι υπάρχει ανάγκη για ενεργοποίηση του ιδιωτικού τομέα, γεγονός το οποίο θα επεκτείνει το εύρος των παρεμβάσεων αλλά και την αποτελεσματικότητά τους. Κάτι τέτοιο επιτυγχάνεται δημιουργώντας κίνητρα, τα οποία θα δημιουργήσουν μέσα προσέλκυσης για τις ιδιωτικές επιχειρήσεις. Οι Ο.Τ.Α. σε συνεργασία με συνεταιρισμούς και εταιρίες μπορούν να συγκροτήσουν μεικτούς φορείς, επιτρέποντας, έτσι, την ουσιαστική τους συμμετοχή, όχι μόνο στο σχεδιαστικό αλλά και στο οικονομικό μέρος, κάτι που εξασφαλίζει τον κοινωνικό έλεγχο και την πιο εύκολη χρηματοδότηση⁶⁸.

Σήμερα, η πορεία των αναπλάσεων, ακολουθεί μία πολιτική μικροεπεμβάσεων, δηλαδή, επιλέγονται περιορισμένες περιοχές ή Ο.Τ. με προβλήματα και προτείνεται μία σειρά λύσεων, ώστε να βελτιωθεί το αστικό και κοινωνικό περιβάλλον.

Με βάση τα δεδομένα από την ευρωπαϊκή εμπειρία, ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός, η συνύπαρξη πολεοδομικών - αρχιτεκτονικών - οικονομοτεχνικών επεξεργασιών και

⁶⁸ «Αστική ανάπτυξη», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

υλοποίηση έργων - παρεμβάσεων αποτελούν πάγια πρακτική, ενώ στην Ελλάδα, συνήθως, είτε γίνεται ένας αέναος σχεδιασμός χωρίς προοπτική υλοποίησης είτε λόγω έλλειψης χρόνου με πρόχειρες μελέτες κι επεξεργασίες υλοποιούνται έργα που δεν εντάσσονται σε έναν γενικότερο πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό των πόλεων.

Στην Ελλάδα, η ανάπτυξη βρίσκεται ακόμα σε πρώιμο στάδιο και η έλλειψη εμπειρίας είναι προφανής. Το γεγονός ότι εφαρμόζονται σημειακές παρεμβάσεις, οι οποίες αφορούν σε υποπεριοχές του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας, χωρίς όμως να εντάσσονται στα πλαίσια ενός συνολικού σχεδιασμού αναβάθμισής του, καταδεικνύει την έλλειψη ενός Ολοκληρωμένου Προγράμματος Ανάπτυξης που θα αντιμετωπίζει το Ιστορικό κέντρο ως ολότητα.

Υπάρχει ανάγκη για ένα σχέδιο με βραχυπρόθεσμα αποτελέσματα και μακροπρόθεσμη αξιοπιστία. Παρότι το ιδιοκτησιακό και το άκαμπτο θεσμικό πλαίσιο αποτελούν μείον, είναι επιτακτικής σημασίας η δημιουργία μέτρων για βιώσιμη ανάπτυξη με στρατηγική για τις υποδομές, τις αστικές αναπλάσεις, τα μεγάλα έργα, για νέους τομείς - νέες αγορές (τεχνολογίες αιχμής, διευρωπαϊκά δίκτυα ενέργειας, ενιαία αγορά χρηματοπιστωτικών συστημάτων κ.λπ.).

Η πολιτική και οικονομική σημασία συνδέεται άμεσα και με την κοινωνική διάσταση που έχουν τα έργα αυτά. Μέσα στο πυκνά δομημένο περιβάλλον παραμένουν ελεύθεροι χώροι ύψιστης σημασίας που μπορούν να αναβαθμίσουν το περιβάλλον στις γειτνιάζουσες οικιστικές περιοχές και να βελτιώσουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων, για αυτό και ένα από τα καίρια ζητήματα που τίθενται είναι η ελεύθερη πρόσβαση στους χώρους αυτούς, καθώς και το αίτημα της μητροπολιτικής εμβέλειας που θα φέρει οφέλη στο ευρύτερο σύνολο των πολιτών.

9 ΕΝΑΤΗ ΕΝΟΤΗΤΑ: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΑ ΧΡΟΝΙΑ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

Η χρηματοπιστωτική κρίση, που ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007 με επίκεντρο την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages), γρήγορα επεκτάθηκε και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις. Τότε αποκαλύφθηκαν οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες του διεθνούς χρηματοπιστωτικού τομέα και όλο το διεθνές σύστημα απειλήθηκε μεκατάρρευση. Ιδίως τα γεγονότα που ακολούθησαν τη χρεοκοπία της Lehman Brothers το Σεπτέμβριο του 2008 ήταν κρίσιμα αλλά και διδακτικά για τους κινδύνους που ενέχει η απορρύθμιση των αγορών και η υποτίμηση, από τις εποπτικές αρχές αλλά και τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, των συσσωρευμένων κινδύνων στους ισολογισμούς υπερμοχλευμένων τραπεζών. Η κρίση μεταφέρθηκε, μέσω του περιορισμού των πιστώσεων, στο διεθνές εμπόριο και την πραγματική οικονομία. Μετατράπηκε σε παγκόσμια ύφεση.

Στην Ελλάδα, με το ξεκίνημα της παγκόσμιας ύφεσης, η επερχόμενη εγχώρια ύφεση ήταν τότε σχετικά προβλέψιμη. Οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες της ελληνικής οικονομίας ήταν γνωστές στους ειδικούς, αφού ήταν βαθιές και χρόνιες, και είναι αυτές που τελικά αποκαλύφθηκαν στο ελληνικό και το διεθνές κοινό μετά τη διεθνή κρίση και σταδιακά οδήγησαν στις σημερινές δυσκολίες. Τα μεγάλα και διαρκή δημοσιονομικά ελλείμματα, που δεν επέτρεψαν να μειωθεί το δημοσιονομικό χρέος, αλλά και το πρόβλημα ανταγωνιστικότητας, δεν είχαν ποτέ αντιμετωπιστεί αποφασιστικά με τις απαραίτητες διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις. Αντιθέτως, η συμμετοχή της χώρας στη ζώνη του ευρώ με τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού και η άγνοια των ελληνικών προβλημάτων από τους συμμετέχοντες στις ξένες αγορές επέτρεψαν στο Δημόσιο να δανείζεται απερίσκεπτα και προκάλεσαν εφησυχασμό ευδαιμονίας στους πολίτες και τους πολιτικούς. Κατά συνέπεια, οι ρίζες της ελληνικής ύφεσης και κρίσης δεν εντοπίζονται στην αγορά ακινήτων ούτε στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπως έγινε με τη διεθνή κρίση. Και οι δύο αυτοί κλάδοι της οικονομίας είναι κατά κύριο λόγο θύματα της ελληνικής ύφεσης και κρίσης, παρά η γενεσιουργός αιτία της.

9.1 Οι εξελίξεις στην αγορά ακινήτων

Διεθνής εμπειρία

Ο ρόλος της αγοράς ακινήτων διαφέρει από χώρα σε χώρα, αφού κάθε οικονομία αντιμετωπίζει διαφορετικές προκλήσεις και προβλήματα. Στη διάρκεια της διεθνούς κρίσης 2007- 2009. 2.2 Η εξέλιξη των τιμών των κατοικιών τα στοιχεία είναι τριμηνιαία και αφορούν ονομαστικές τιμές κατοικιών. Εξαιρούνται, δηλαδή, τα εμπορικά ακίνητα. Οι δείκτες ξεκινούν με βάση το 100, στο 1ο τρίμηνο του 1997. Στην Ιρλανδία παρουσιάζεται η μεγαλύτερη έξαρση των τιμών των κατοικιών. Οι τιμές κορυφώθηκαν στο τέλος του 2006, παρουσιάζοντας αύξηση 267% σε σχέση με τις αρχές του 1997, και υποχώρησαν σωρευτικά κατά περίπου 45% από το 2007 έως τα τέλη του 2011, επιστρέφοντας στα επίπεδα του 2000.

Παρόμοια είναι η εικόνα σε Ην. Βασίλειο και Ισπανία, αν και το εύρος της ανόδου και της πτώσης των τιμών είναι πολύ μικρότερο. Παρατηρείται κορύφωση των τιμών για το Ην. Βασίλειο στο 3ο τρίμηνο του 2007 (+198%) και πτώση 18,8% μέχρι το τέλος του 2011. Η κορύφωση των τιμών στην Ισπανία γίνεται στο 1ο τρίμηνο του 2008 (+190%), ενώ έκτοτε η πτώση είναι 18,6% μέχρι το τέλος του 2011.

Οι ονομαστικές τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα παρουσίασαν σωρευτική αύξηση 170,4% από το 1ο τρίμηνο του 1997 μέχρι και το 4ο τρίμηνο του 2007. Ακολουθώντας, κατά τη διάρκεια της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, οι τιμές παρουσίασαν σταθεροποιητικές τάσεις και έφθασαν στο υψηλότερο σημείο τους το 3ο τρίμηνο του 2008 (+171,6%).¹⁰ Στο 4ο τρίμηνο του 2011 οι τιμές είχαν ήδη μειωθεί κατά 16,4% σε σχέση με τα υψηλότερα επίπεδά τους και είχαν επιστρέψει στα επίπεδα του τέλους του 2005. Τα στοιχεία δείχνουν επιπλέον ότι η πτώση των τιμών είναι μεγαλύτερη για παλαιά διαμερίσματα (χρόνος κατασκευής μεγαλύτερος των πέντε ετών), όπου η πτώση είναι 17,8%, από ό,τι για νεότερα διαμερίσματα (χρόνος κατασκευής μικρότερος των πέντε ετών), όπου η πτώση είναι 14,1%.

Η πτώση των τιμών των ακινήτων που περιγράφηκε στην προηγούμενη ενότητα σχετίζεται και με την εξέλιξη της οικοδομικής και γενικότερης οικονομικής δραστηριότητας. Μάλιστα, η σχέση μεταξύ τιμών των ακινήτων και οικονομικής δραστηριότητας είναι αμφίδρομη. Οι τιμές των ακινήτων επιδρούν θετικά στην οικονομική δραστηριότητα, κυρίως μέσω των νέων επενδύσεων σε κατοικίες

(λόγω αύξησης της κερδοφορίας) και της μεγαλύτερης κατανάλωσης (λόγω αύξησης του πλούτου των νοικοκυριών). Σημαντικό ρόλο στη σχέση αυτή παίζουν και τα θεσμικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας και του χρηματοπιστωτικού συστήματος κάθε χώρας. Αντιστρόφως, η οικονομική δραστηριότητα επιδρά θετικά στις τιμές. Δημιουργείται με άλλα λόγια ένα πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα από την αμφίδρομη αυτή σχέση, είτε ένας ενάρτεος είτε ένας φαύλος κύκλος.

Όπως αναφέρθηκε στην προηγούμενη ενότητα, η ελληνική αγορά κατοικιών γνώρισε σημαντική άνοδο των τιμών, ιδίως την τελευταία δεκαετία (Διάγραμμα 1). Εύλογα λοιπόν γεννάται το ερώτημα κατά πόσον η άνοδος υπήρξε μια “φούσκα” ως προς τις τιμές των κατοικιών στην ελληνική αγορά. Είναι βέβαιο ότι η αγορά κατοικιών δεν φέρει την κύρια ευθύνη για τα σημερινά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας, αλλά το ερώτημα παραμένει κατά πόσον η πτώση των τιμών των κατοικιών θα επερχόταν έτσι και αλλιώς λόγω της ύπαρξης προηγούμενων παραγόντων που οδήγησαν σε φαινόμενα “φούσκας” και έτσι θα επηρέαζε αρνητικά την ελληνική οικονομία, ακόμη και χωρίς την ύπαρξη κρίσης. Οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων είναι, σύμφωνα με εμπειρικές μελέτες (ECB, 2003, Borio and McGuire, 2004), συνοπτικά οι ακόλουθοι:

- i. το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών,
- ii. τα πραγματικά επιτόκια,
- iii. παράγοντες που αφορούν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τη διαθεσιμότητα πιστώσεων,
- iv. δημογραφικοί παράγοντες,
- v. παράγοντες (μεταβλητές) που αφορούν την προσφορά και
- vi. οι σχετικοί φόροι και οι επιδοτήσεις, καθώς και άλλες δημόσιες πολιτικές για την κατοικία.

Το εισόδημα εκτιμάται ως ο πιο σημαντικός παράγοντας (θετική σχέση), ενώ τα πραγματικά επιτόκια είναι ο δεύτερος (αρνητική σχέση) και ακολουθούν οι δημογραφικοί παράγοντες. Στους παραπάνω παράγοντες μπορούν να προστεθούν η ανεργία (Schnure, 2005), ο πληθωρισμός (Tsatsaronis and Ziu, 2004) και οι τιμές των μετοχών (Sutton, 2002). Το μέλλον της ελληνικής αγοράς ακινήτων εξαρτάται άμεσα από την πορεία της εγχώριας οικονομίας. Αυτό δείχνει

σειρά μελετών για άλλες χώρες με στατιστικά στοιχεία που ανατρέχουν σε ορίζοντα αρκετών δεκαετιών. Αν η ελληνική οικονομία σταθεροποιηθεί και ακολουθήσει εκ νέου τροχιά ανάπτυξης, από τις πρώτες αγορές που θα ωφεληθούν θα είναι και η αγορά κατοικίας.

Οι αγορές ακινήτων, σε συνδυασμό με τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που βασίστηκαν στις αγορές αυτές, έπαιξαν ιδιαίτερο ρόλο στη γένεση της διεθνούς κρίσης, ιδίως στις ΗΠΑ και την Ιρλανδία. Ταυτόχρονα, όμως, έχουν υποστεί και σοβαρότατες συνέπειες. Στη διάρκεια της κρίσης, ο τομέας των κατασκευών επλήγη αναλογικά περισσότερο από ό,τι η συνολική οικονομία. Οι τιμές, που σε πολλές χώρες είχαν αποκτήσει τα χαρακτηριστικά “φούσκας”, κατέρρευσαν. Οι επενδύσεις σε κατοικίες μειώθηκαν, ιδίως στις οικονομίες όπου υπήρχαν και υπερτιμήσεις. Η απασχόληση φυσικά μειώθηκε δραματικά.

Η ελληνική αγορά ακινήτων γνώρισε σημαντική άνοδο τιμών και επενδυτικής δραστηριότητας μετά το 1996 και έως το 2007. Οι τιμές κινήθηκαν σε γενικές γραμμές στηριζόμενες στα θεμελιώδη μεγέθη της ελληνικής οικονομίας. Η ελληνική οικονομία γνώρισε τότε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, τα επιτόκια ήταν χαμηλά, η πιστωτική επέκταση μεγάλη και η σύγκλιση με τη ζώνη του ευρώ ταχεία. Η ιδιοκατοίκηση παρουσιάζει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά στην Ευρώπη.

Την ελληνική κρίση δεν την προξένησε η αγορά ακινήτων ούτε τα στεγαστικά δάνεια των τραπεζών, όπως έγινε προηγουμένως στο εξωτερικό με τη διεθνή κρίση. Μάλιστα, ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα εμφανίζεται μικρός σε σχέση με άλλες αγορές, καθώς τα ελληνικά νοικοκυριά θεωρούσαν πάντοτε μακροχρόνια και ασφαλή την επένδυση σε ακίνητα. Στην Ελλάδα οι αιτίες που οδήγησαν στην κρίση είναι διαφορετικές, πολύ πιο βαθιές, και σχετίζονται με το σπάταλο δημόσιο τομέα και την έλλειψη ανταγωνιστικότητας της ευρύτερης οικονομίας. Η αγορά ακινήτων είναι και αυτή ένα από τα θύματα της ελληνικής κρίσης. Οι τιμές υποχωρούν συνεχώς, αν και όχι με δραματικούς ρυθμούς, ενώ οι επενδύσεις και η απασχόληση έχουν υποχωρήσει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Φυσικά, η αγορά ακινήτων δεν είναι ανεπηρέαστη από τα γενικότερα προβλήματα ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας. Οι σχετικοί δείκτες για την ευκολία του επιχειρείν στον κατασκευαστικό κλάδο είναι χαμηλοί, ενώ και το κόστος συναλλαγών είναι ιδιαίτερα υψηλό. Επιπλέον, η παραοικονομία στο χώρο των κατασκευών

συμβάλλει στα δημοσιονομικά ελλείμματα και συνεπώς ο κατασκευαστικός χώρος δεν είναι άμοιρος ευθυνών για την ελληνική πορεία προς την κρίση.

Σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία, οι ανοδικές φάσεις στην αγορά ακινήτων διαρκούν κατά μέσον όρο περισσότερο από ό,τι οι καθοδικές, ενώ η πτώση των τιμών είναι μικρότερη σε ποσοστό από ό,τι η άνοδος που προηγήθηκε. Σημαντικό είναι το εύρημα ότι οι αυξήσεις των επενδύσεων σε κατοικίες προηγούνται του οικονομικού κύκλου. Έτσι, σε περίπτωση εξομάλυνσης του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, η δραστηριότητα στην αγορά κατοικίας αναμένεται να επανέλθει σε ανοδική τροχιά πριν από την υπόλοιπη οικονομία. Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων είναι απόλυτα εξαρτημένες από την άρση της αβεβαιότητας και την αποκατάσταση ενός σταθερού μακροοικονομικού περιβάλλοντος. Οι Έλληνες κατασκευαστές (προσφορά) δεν είναι αισιόδοξοι για το μέλλον, όπως άλλωστε και οι Έλληνες καταναλωτές (ζήτηση). Οι εισοδηματικές αντοχές των ελληνικών νοικοκυριών είναι σήμερα χαμηλές.

Στους θετικούς παράγοντες που επηρεάζουν τις μελλοντικές προοπτικές της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα μακροπρόθεσμα περιλαμβάνονται ο τουρισμός, ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού και νομικού πλαισίου και η σταδιακή αποκατάσταση ενός σταθερού οικονομικού περιβάλλοντος μέσω της εφαρμογής των μεταρρυθμίσεων και της συμφωνίας για μια νέα αρχιτεκτονική στη ζώνη του ευρώ που θα εξασφαλίσει την σταθερότητα του κοινού νομίσματος.

Στους αρνητικούς παράγοντες περιλαμβάνονται το δημογραφικό πρόβλημα, η συνεχής μεταβολή, ιδίως για την αγορά κατοικίας, του φορολογικού περιβάλλοντος και η αντικειμενική αδυναμία επανάληψης των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης της προηγούμενης δεκαετίας. Κυρίως, όμως, τις προοπτικές βαρύνει το ότι το διαθέσιμο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών στο ορατό μέλλον θα είναι χαμηλότερο από ό,τι την περίοδο πριν από την κρίση.

9.2 ΞΕΝΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

9.2.1 Γενικά

Στο επίκεντρο του διεθνούς και εγχώριου ενδιαφέροντος από ιδιώτες αλλά και από επενδυτές βρίσκεται η ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία δείχνει πλέον σημάδια ανάκαμψης μετά από μια πολυετή κρίση. Ο τομέας των ακινήτων όπου εμφανίζονται σημαντικές ευκαιρίες, μαζί με τομείς όπως είναι ο τουρισμός, η ενέργεια, οι νέες τεχνολογίες, εκτιμάται ότι θα συμβάλουν σε μια βιώσιμη επανεκκίνηση της ελληνικής οικονομίας.

Εξάλλου, τα τελευταία έτη, η ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων έχει συνολικά εισέλθει σε έναν έντονο ανοδικό κύκλο, ο οποίος θα συμπαρασύρει σταδιακά και την ελληνική αγορά, στο πλαίσιο μάλιστα και των αυξημένων τουριστικών ροών προς τη χώρα μας.

Ειδικότερα η Αθήνα προκαλεί το μεγαλύτερο ενδιαφέρον των διεθνών επενδυτών σε ακίνητα, καθώς εμφανίζεται εξαιρετικά φθηνή και ενδιαφέρουσα πρωτεύουσα σε σχέση με άλλες στην Ευρώπη όπως τη Λισαβόνα (η Αθήνα είναι σήμερα 2,5 φορές φθηνότερη), Μαδρίτη και τη Βαρκελώνη (η Αθήνα 3 φορές φθηνότερη, το Παρίσι (η Αθήνα 7 φορές φθηνότερη). Οι ενδείξεις αυτές αποτελούν θετικά μηνύματα για την άνοδο της ελληνικής κτηματαγοράς έπειτα από την την απαξίωση των ακινήτων την περίοδο της κρίσης. Οι τιμές ακινήτων σε όλη τη χώρα εκτιμάται ότι έως το 2020 θα ανέβουν κατά 24%.

Οι ξένοι επενδυτές αγοράζουν τώρα είτε για να πουλήσουν σε δύο με τρία χρόνια αποκομίζοντας άμεσα κέρδη, είτε αγοράζουν και κρατούν τα ακίνητα με σκοπό τη μακρόχρονη κερδοφόρα εκμετάλλευσή τους. Η ελληνική αγορά ακινήτων, παρουσιάζει σημαντικά ανταγωνιστικές αποδόσεις σε σχέση με τις περισσότερες χώρες της ΕΕ, αλλά και πραγματικές ευκαιρίες και οι επενδύσεις που γίνονται από τους διεθνείς επενδυτές σε αυτό τον τομέα θα διαδραματίσουν πιο ενεργό ρόλο στη συνολική ανάπτυξη της οικονομίας της χώρας.

Ένας άλλος παράγοντας που συνέβαλλε στην άνοδο της κτηματαγοράς στην Ελλάδα είναι η αύξηση του τουρισμού στη χώρα μας την τριετία 2015-2018. Σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος ανά την χώρα, όχι μόνο στα νησιά αλλά και

στην Αθήνα, υπήρξε αυξημένο ενδιαφέρον για επενδύσεις από Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) και ξενοδοχειακούς ομίλους. Οι επενδύσεις αυτές πολλές φορές υπερβαίνουν τα 200 εκατ. ευρώ, ενώ νέοι ξενοδοχειακοί όμιλοι εισήλθαν στην τουριστική αγορά, η οποία φαίνεται να προσελκύει πρωτόγνωρο επενδυτικό ενδιαφέρον για ακίνητα επαγγελματικής αλλά και οικιστικής χρήσης, ειδικά στο πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, όπως είναι το Airbnb. Επιπλέον μεγάλη απήχηση έχει και η δραστηριότητα της μετατροπής γραφείων σε πεντάστερα ξενοδοχεία και όπως η περίπτωση του κτιρίου της οδού Μητροπόλεως που στέγαζε τις υπηρεσίες του παλαιού Υπουργείου Παιδείας (ιδιοκτησίας της Εκκλησίας) (βλ. Εικόνα 9.1) που μισθώθηκε για 35 έτη από την εταιρεία Ηλέκτρα Μητρόπολις ΑΞΤΕ (ξενοδοχειακού ομίλου Γεράσιμου Φωκά), που ανακαινίστηκε και στεγάζει πλέον το πεντάστερο ξενοδοχείο Electra Metropolis (βλ. Εικόνα 2) αλλά και νεα «μπουτίκ» ξενοδοχεία στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Επιτακτική κρίνεται πλέον η ανάγκη πραγματοποίησης νέων επενδύσεων στην αγορά γραφείων, καθώς η έλλειψη σύγχρονων και ποιοτικών κτιρίων έχει αρχίσει να γίνεται όλο και πιο ορατή.



Εικόνα 9.1: Κτιρίου Υπουργείου Παιδείας της οδού Μητροπόλεως πριν την ανακαίνιση.



Εικόνα 9.2: Ξενοδοχείο πέντε αστέρων ‘Electra Metropolis’

Στην πρώτη γραμμή της ζήτησης των ξένων επενδυτών βρίσκεται η Αθήνα αλλά και αρκετές περιοχές της Αττικής όπως τα Νότια Προάστια και ο Πειραιάς. Αλλά και άλλες περιοχές στην Ελλάδα που αποτελούν τουριστικούς προορισμούς, κερδίζουν το ενδιαφέρον, όπως είναι η Σαντορίνη, η Μύκονος, η Χαλκιδική, η Μεσσηνία, η Κρήτη, η Κεφαλονιά, η Ζάκυνθος.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον των ξένων πάνω στο ελληνικό real estate στρέφεται κυρίως σε τρεις κατηγορίες ακινήτων. Στην πρώτη κατηγορία εντάσσονται όσοι ενδιαφέρονται για μικρά ακίνητα (κυρίως διαμερίσματα ενός ή δύο υπνοδωματίων) με στόχο τη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, όπως είναι το Airbnb και τη διαμόρφωση ενός τουριστικού διαμερίσματος ώστε να εκμεταλλευτούν τις υψηλές αποδόσεις που προσφέρει η ημερήσια μίσθωση. Στη δεύτερη κατηγορία επενδυτών ανήκουν εκείνοι που επιζητούν τη Golden Visa, όπου για να αποκτήσουν άδεια διαμονής υποχρεούνται να αγοράσουν ακίνητο αξίας άνω των 250.000 ευρώ. Στην τρίτη κατηγορία επενδυτών ανήκουν εκείνοι που αναζητούν καταλύματα άνω του 1.000.000 ευρώ σε τουριστικούς προορισμούς ή σε περιοχές με μεγάλες

προοπτικές ανάπτυξης. Βασική τους προτεραιότητα είναι ξενοδοχειακές μονάδες και παλαιά κτίρια πολλών τετραγωνικών καθώς.

Όλες οι παραπάνω επενδυτικές δραστηριότητες επηρέασαν θετικά την ελληνική κτηματαγορά με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση των πράξεων αγοραπωλησιών οικιστικών ακινήτων⁶⁹, την επενδυτική «άνθηση» των μέχρι πρότινος υποβαθμισμένων γειτονιών της Αθήνας και την «αναθέρμανση» της αγοράς της στεγαστικής πίστης.

Αξιοσημείωτο είναι ότι κατά την διάρκεια του έτους 2017 στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα καταγράφηκαν, σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, εισροές κεφαλαίων ύψους άνω του μισού δισ. ευρώ και συγκεκριμένα 503 εκατ. Ευρώ. Η αύξηση σε σχέση με το 2016 ήταν της τάξεως του 86,5%, μάλιστα η υψηλότερη της τελευταίας δεκαετίας, γεγονός που αποτελεί σαφή ένδειξη της εμπιστοσύνης των ξένων επενδυτών στις προοπτικές ανάκαμψης της εγχώριας αγοράς ακινήτων.

Ενδεικτικό της όλο και υψηλότερης κινητικότητας είναι το ότι και το 2016 είχε αποτελέσει το έτος με τη μεγαλύτερη εισροή κεφαλαίων, καθώς και τότε είχαν εισρεύσει 270 εκατ. ευρώ, το μεγαλύτερο ποσό από την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέγει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά τον Ιανουάριο 2018 οι εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό εκτινάχθηκαν κατά 205,4%. Πρόκειται για τη μεγαλύτερη ετήσια μεταβολή διαχρονικά, ακόμα και σε σχέση με το 2017, που επίσης αποτελεί ίσως την πιο δυναμική χρονιά σε ό,τι αφορά τις ξένες επενδύσεις στην ελληνική αγορά ακινήτων. Σημειωτέον, δε, ότι κατά το περσινό πρώτο δίμηνο του έτους η ετήσια αύξηση δεν είχε ξεπεράσει το 52%.. Αυτό σημαίνει ότι το 2018 θα σηματοδοτήσει ένα ακόμα ιστορικό υψηλό σε ό,τι αφορά τις ξένες επενδύσεις στην ελληνική κτηματαγορά, που ενδέχεται να ξεπεράσουν ακόμα και το 1,3 δισ. ευρώ ως το τέλος του έτους.

⁶⁹ Σύμφωνα με σχετικά στοιχεία, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018 έχει καταγραφεί αύξηση της τάξεως του 67,5% στα συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων που έχουν υποβληθεί στο υποθηκοφυλακείο Αθηνών, συγκριτικά με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους.

9.2.2 Η περίπτωση της «βραχυχρόνιας μίσθωσης» μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας π.χ. 'Airbnb'

Την τελευταία διετία (2016-2018) έχει παρατηρηθεί να σημειώνεται μεγάλη αύξηση, και μάλιστα σε υψηλά (διψήφια) ποσοστά, στις τιμές των ενοικίων που ζητούν οι ιδιοκτήτες από τους υποψήφιους μισθωτές κυρίως στις δημοφιλέστερες περιοχές σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη. Συγκεκριμένα στην Αθήνα σε δημοφιλή κεντρικές περιοχές όπως το Παγκράτι και το Κουκάκι, τα ποσοστά μάλιστα της ανόδου είναι εντυπωσιακά, φτάνοντας ακόμη και το 43% όσον αφορά τα μισθώματα και το 11% ως προς τις τιμές αγοράς⁷⁰.

Σε αυτό φαίνεται να έχει παίξει ρόλο η στροφή ολοένα και περισσότερων ιδιοκτητών στη βραχυπρόθεσμη μίσθωση μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας όπως είναι το 'Airbnb' ή άλλες ιστοσελίδες (Booking.com, Homeaway.com κ.α.) καθώς έχει απορροφήσει, όπως υπολογίζεται, μερικές δεκάδες χιλιάδες διαμερίσματα και βραχυπρόθεσμες μισθώσεις τουριστικών κατοικιών. Χιλιάδες τουρίστες νοικιάζουν καταλύματα σε προσιτές τιμές μέσω των ψηφιακών πλατφορμών, με προτίμηση στις κεντρικές περιοχές όπως Πλάκα, Εξάρχεια, Κουκάκι, δηλαδή περιοχές που βρίσκονται κοντά σε αξιοθέατα τουριστικού ενδιαφέροντος, αλλά και σε δημοφιλείς καλοκαιρινούς προορισμούς, όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Ζάκυνθος. Σύμφωνα με μελέτη της Grant Thornton για λογαριασμό του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, ο αριθμός των ακινήτων που έχουν καταχωρηθεί προς εκμίσθωση μέσω των ηλεκτρονικών πλατφορμών ανέρχεται σε περισσότερα από 42.000 πανελλαδικά. Εάν υπολογιστούν και τα ακίνητα που διαθέτουν το σχετικό σήμα του ΕΟΤ, το νούμερο ξεπερνά τα 63.000 διαμερίσματα και κατοικίες προς εκμετάλλευση.

⁷⁰ Τα στοιχεία όσον αφορά τις τιμές των ενοικίων και των τιμών πωλήσεων προέρχονται από τις αγγελίες που αναρτώνται στο δίκτυο online υπηρεσιών με αγγελίες ακινήτων στην Ελλάδα και την Κύπρο Spitogatos, (Spitogatos.gr, Tospitimou.gr, Spiti24.gr και Spitogatos.com.cy), με περισσότερες από 40 εκατομμύρια επισκέψεις και 1 δισεκατομμύριο εμφανίσεις σελίδων ετησίως, αποτελώντας ουσιαστικά τη μεγαλύτερη βάση δεδομένων ακινήτων και επαγγελματιών του ελληνικού real estate. Το δίκτυο αποτυπώνει τις μέσες τιμές που ζητούν τώρα -σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2016- οι ιδιοκτήτες στις πιο δημοφιλείς περιοχές αναζήτησης κατοικίας σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη - αυτές προκύπτουν, αντίστοιχα, από την ανάλυση των αναζητήσεων που πραγματοποιούνται από τους υποψήφιους αγοραστές και ενοικιαστές. Τα στοιχεία αφορούν τις περιοχές όπου το μεγαλύτερο μέρος του κοινού αναζητεί σπίτι προς ενοικίαση και πώληση, καθώς και τις μέσες τιμές των κατοικιών σε αυτές (<https://www.newmoney.gr>, άρθρο, Στεφανία Σούκη, Ιούλιος 2018).

Από την πλευρά τους, πάντως, οι ξενοδόχοι, οι οποίοι έχουν πληγεί από τις ψηφιακές πλατφόρμες ενοικίασης καταλυμάτων, υποστηρίζουν ότι τα οφέλη για το Ελληνικό Δημόσιο μπορούν να είναι ακόμη μεγαλύτερα αν εξομοιωθεί η φορολόγηση των καταλυμάτων Airbnb με εκείνη των ξενοδοχείων.

Επίσης, η ανυπαρξία νεόδμητων προς ενοικίαση κατοικιών, αλλά και η αγορά ακόμη ολόκληρων πολυκατοικιών από ξένους, μειώνει το απόθεμα λόγω και χαμηλής κατασκευαστικής δραστηριότητας και διατηρείται έτσι σε υψηλά επίπεδα η ζήτηση για ενοικίαση ενώ ταυτόχρονα παραμένει μικρός ο αριθμός όσων αγοράζουν ακίνητα για ιδιοκατοίκηση. Αλλά και η έλλειψη ρευστότητας⁷¹, σε συνδυασμό με την υψηλή φορολογία και τον ΕΝΦΙΑ, λειτουργούν αποτρεπτικά στην ψυχολογία των υποψήφιων ελλήνων αγοραστών, οι οποίοι στρέφονται περισσότερο στη λύση του ενοικίου, με αποτέλεσμα να αυξάνεται σημαντικά η ζήτηση στο κομμάτι των μισθώσεων εκτοξεύοντας τελικά τις τιμές στις δημοφιλείς περιοχές.

Το τελευταίο διάστημα εμφανίζεται μια αυξητική τάση στην αγορά όσον αφορά στη ζήτηση των επισκευαστικών δανείων που φαίνεται να δημιουργείται κυρίως από ιδιοκτήτες που, θεωρώντας ότι έχουν δει πλέον τον πάτο, θέλουν να προχωρήσουν σε ανακαινίσεις είτε για ιδιοκατοίκηση είτε, ακόμη, προκειμένου να εκμεταλλευτούν τις πολυσυζητημένες μισθώσεις σε τουρίστες μέσω της δημοφιλούς πλατφόρμας Airbnb.

Το βασικότερο συμπέρασμα⁷² από τα παραπάνω είναι ότι εμφανίστηκε μια κατακόρυφη αύξηση των ενοικίων, ιδίως σε περιοχές που γειτνιάζουν με τα σημαντικότερα τουριστικά αξιοθέατα, στις κατοικίες οι οποίες έχουν την μεγαλύτερη ζήτηση για βραχυχρόνια μίσθωση από τους τουρίστες. Ξεχωρίζει και μάλιστα με μεγάλη διαφορά το ιστορικό κέντρο, όπου η μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης αγγίζει πλέον τα 14 ευρώ/τ.μ., ποσό που αποτελεί ιστορικό υψηλό για τη συγκεκριμένη περιοχή. Δηλαδή, για ένα ακίνητο π.χ. 70 τ.μ., το μηνιαίο κόστος ανέρχεται σε σχεδόν 1.000 ευρώ, ποσό απαγορευτικό για ένα ελληνικό νοικοκυριό. Είναι δεδομένο λοιπόν ότι οι περιοχές αυτές απευθύνονται πλέον

⁷¹ Η ζήτηση για νέα στεγαστικά είναι πολύ χαμηλή, καθώς οι τράπεζες τηρούν, ως γνωστόν, αυστηρές προϋποθέσεις, χορηγώντας δάνεια ανάλογα με τη θέση του ακινήτου και φυσικά τη σχέση με τον υποψήφιο δανειολήπτη - ποσοστό έως 70% της εμπορικής αξίας (.).

⁷² Ηλεκτρονική Εφημερίδα Καθημερινή, άρθρο, 16-05-2018 (<http://www.kathimerini.gr/>)

σχεδόν αποκλειστικά σε ξένους επισκέπτες, οι οποίοι μισθώνουν ακίνητα για λίγες ημέρες. Αντίστοιχα, σε πολύ υψηλό επίπεδο, σε σχέση με τον ιστορικό μέσο όρο τιμών, έχουν αναρριχηθεί τα ενοίκια στο Κολωνάκι (12,6 ευρώ/τ.μ.) και στο Παγκράτι (9,3 ευρώ/τ.μ.), περιοχές όπου ακόμα και κατά τα χρόνια πριν από την οικονομική κρίση το μέσο ενοίκιο δεν ξεπερνούσε τα 10 ευρώ/τ.μ. στην πρώτη περίπτωση και τα 7 ευρώ/τ.μ. στη δεύτερη (βλ.Εικόνα 9.3). Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση στα Εξάρχεια και το Κουκάκι όπου παρατηρήθηκε μεγάλη αύξηση στα ενοίκια της τάξης του 34% και 35% αντίστοιχα⁷³, που είναι τόσο έντονη ώστε ότι να αναφέρουμε πως το ενοίκιο ανά τετραγωνικό μέτρο είναι πιο ακριβό, στο περιζήτητο για την Airbnb, Κουκάκι από ότι είναι στην Εκάλη.

Οι δημοφιλέστερες περιοχές ενοικίασης και πώλησης κατοικιών στον Δήμο Αθηναίων	
<u>ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ</u>	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ € / Τ.Μ.
Αμπελόκηποι - Πεντάγωνο	1.555
Κολωνάκι - Λυκαβηττός	3.335
Ιστορικό κέντρο	3.481
Παγκράτι	1.504
Εξάρχεια - Νεάπολη	1.180
<u>ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ</u>	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ € / Τ.Μ.
Αμπελόκηποι - Πεντάγωνο	7,8
Παγκράτι	9,3
Κολωνάκι - Λυκαβηττός	12,6
Ιστορικό κέντρο	14,0
Ιλίσια	8,0

Εικόνα 9.3: Δημοφιλέστερες περιοχές ενοικίασης και πώλησης κατοικιών στο Δ.Αθηναίων (Πηγή: Spitogatos.gr, Εφημερίδα Καθημερινή)

⁷³ Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα του δικτύου μεσιτικών γραφείων.

Αντίστοιχα, οι περιοχές που συγκεντρώνουν τη μεγαλύτερη ζήτηση για την αγορά κατοικιών στην Αθήνα είναι, κατά σειρά, οι Αμπελόκηποι, το Κολωνάκι-Λυκαβηττός, το ιστορικό κέντρο, το Παγκράτι και τα Εξάρχεια (μαζί με τη γειτονική Νεάπολη). Η εξέλιξη αυτή έχει ενισχύσει σημαντικά και τις ζητούμενες τιμές, καθώς όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες επιχειρούν να αντλήσουν περισσότερα κεφάλαια, αυξάνοντας τις απαιτήσεις τους. Χαρακτηριστική είναι κι εδώ η περίπτωση του ιστορικού κέντρου, όπου η μέση ζητούμενη τιμή εκτινάσσεται σε 3.480 ευρώ/τ.μ. Ασφαλώς, είναι πολύ μικρός ο αριθμός των συναλλαγών που γίνεται σε αυτό το ύψος, καθώς ελάχιστοι αγοραστές είναι διατεθειμένοι να ξεπεράσουν τις 2.000-2.500 ευρώ/τ.μ., ακόμα και για επιπλωμένα και πρόσφατα ανακαινισμένα ακίνητα. Από την άλλη πλευρά, μοναδικά ακίνητα στην Πλάκα και στο Μοναστηράκι, τα οποία μπορούν να αποφέρουν ποσά της τάξεως των 1.000 ευρώ/μηνιαίως κατά μέσον όρο, είναι πιθανό να μπορούν να πωληθούν και σε ύψος μεγαλύτερο των 3.000 ευρώ/τ.μ.

9.2.3 Το πρόγραμμα Golden Visa

Εκτός από τον παράγοντα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, σημαντική ώθηση στην ελληνική κτηματαγορά έχει προσφέρει και το πρόγραμμα χορήγησης αδειών παραμονής («χρυσή βίζα»-“Golden Visa”) σε πολίτες εκτός Ε.Ε. Οι ξένοι αγοραστές έχουν στόχο κυρίως την εκμετάλλευση του ακινήτου μέσω μακροχρόνιων μισθώσεων προς ελληνικά νοικοκυριά περιπτώσεις και λιγότερο για βραχυχρόνιες μισθώσεις καθώς επίσης και σε μερικές περιπτώσεις για ιδιοκατοίκηση.

Στο πλαίσιο του ελληνικού προγράμματος «Golden Visa» εκατοντάδες πολίτες από τρίτες χώρες προχωρούν στην απόκτηση ακινήτων αξίας άνω των 250.000 ευρώ προκειμένου να αποκτήσουν άδεια διαμονής στην Ελλάδα και με αυτή την κίνησή τους τονώνουν ταυτόχρονα την οικονομία μας. Εάν συγκριθεί με τα αντίστοιχα προγράμματα άλλων χωρών της Μεσογείου, που είναι ακριβότερα το ελληνικό πρόγραμμα αποτελεί δελεαρ για του ξένους επενδυτές. Η έξοδος της χώρας από το μνημόνιο και η συνειδητοποίηση αρκετών ότι η Ελλάδα προσφέρει ιδιαίτερα ελκυστικές τιμές πώλησης ακινήτων –άρα και μεγάλες υπεραξίες στο μέλλον– λειτουργούν θετικά για την ενίσχυση της ροής κεφαλαίων προς τη χώρα.

Το κάθε κράτος που υλοποιεί το πρόγραμμα της χρυσής βίζας (Golden Visa); ανταλλάσσει κατά κάποιο τρόπο την ελεύθερη είσοδο στη χώρα και ανά περιπτώσεις την υποκοότητα (π.χ.Κύπρος), με την αγορά ενός ακινήτου ή την πραγματοποίηση άλλου είδους επένδυσης εντός των συνόρων αυτής. Στην περίπτωση της Ελλάδας, οι επενδυτές πολίτες τρίτων χωρών μπορούν να αποκτήσουν ένα ακίνητο εντός Ελλάδας ελάχιστης αξίας 250.000 ευρώ και με τον τρόπο αυτό μπορούν να αποκτήσουν την άδεια εισόδου στη χώρα μας και κατ' επέκταση στην Ευρώπη για πέντε χρόνια. Δεν απαιτείται από τους ξένους επενδυτές να διαμένουν στην χώρα, παρά μόνο αν θελήσουν να λάβουν ελληνική υπηκοότητα όπου σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να ζουν στην Ελλάδα για τουλάχιστον επτά χρόνια.

Στην Ευρωπαϊκή Ένωση πολλά κράτη διαθέτουν το συγκεκριμένο πρόγραμμα με διαφορετικές παροχές το καθένα, όπως η Ισπανία, η Πορτογαλία η Μάλτα, Λετονία, η Κύπρος και η Ουγγαρία.Αναλυτικότερα για τα προγράμματα τους ισχύουν τα παρακάτω:

- Η Λετονία κινείται στα ίδια περίπου επίπεδα με την Ελλάδα και αποτελεί μια από τις φθηνότερες χρυσές βίζες της Ευρώπης αλλά οι φόροι συναλλαγών και τα κόστη έκδοσης της άδειας παραμονής έχουν ως συνέπεια να ανεβάζουν πιο πάνω το κόστος απόκτησης άδειας παραμονής. Σύμφωνα με το πρόγραμμα χρυσής βίζας της Λετονίας, κάθε πολίτης μπορεί να επενδύσει 80.000 ευρώ σε κάποια επιχείρηση ή 250.000 ευρώ για την αγορά ενός ακινήτου, να πληρώσει κρατικό τέλος 5%, για να λάβει άδεια παραμονής έως και πέντε έτη.
- Στην Ελλάδα οι επενδυτές αφού εξασφαλίσουν τη λεγόμενη βίζα “D” (εθνική θεώρηση εισόδου, τύπου D) μπορούν να ζητήσουν άμεσα άδεια διαμονής αφού αποκτήσουν ακίνητα ίσης ή μεγαλύτερης των 250.000 ευρώ αξίας, όχι μόνο για τους ίδιους αλλά και για όλα τα μέλη της οικογένειά τους (σύζυγοι,γονείς,παιδιά).

Η Ελλάδα έχει ορισμένα συγκριτικά με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες πλεονεκτήματα, όπως ο χαμηλός φόρος μεταβίβασης, το γεγονός ότι θεωρείται ασφαλής χώρα, η γεωγραφική της θέση, οι καλές κλιματολογικές συνθήκες, ηλιοφάνεια σχεδόν όλες τις μέρες του χρόνου, οι πανέμορφες

παραλίες, γι' αυτό το λόγο η χώρα μας καθίσταται ελκυστική όχι μόνο για επενδύσεις, αλλά και για μόνιμη διαμονή.

Σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα δικαιούχοι άδειας διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα είναι: α) πολίτες από τρίτες χώρες που προτίθενται να πραγματοποιήσουν επένδυση στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση το επενδυτικό σχέδιό τους να πληροί τους όρους που θέτει το νομικό πλαίσιο. β) Μέλη της οικογένειας πολίτη από τρίτη χώρα, στα οποία χορηγείται άδεια διαμονής. γ) Πολίτες από τρίτες χώρες που είναι στελέχη εταιρειών που συμμετέχουν στην υλοποίηση ή και τη λειτουργία του περιγραφόμενου επενδυτικού σχεδίου.

Ειδικότερα, όσον αφορά τους συγγενείς, Golden Visa, εκτός από τον επενδυτή, δίνεται και στον/στη σύζυγο, στα άγαμα κοινά τέκνα των συζύγων ηλικίας κάτω των 21 ετών και σε ανιόντες α' βαθμού συγγένειας των συζύγων. Στα εν λόγω μέλη της οικογένειας χορηγούνται άδειες διαμονής για οικογενειακή επανένωση.

Όσον αφορά στην τρίτη κατηγορία δικαιούχων, επιτρέπεται να εκδοθούν μέχρι δέκα άδειες για επενδυτές και στελέχη ανά επενδυτικό έργο, αναλόγως του ύψους της επένδυσης. Για παράδειγμα, για επένδυση από 300.000 έως 1 εκατ. ευρώ χορηγείται Golden Visa σε ένα στέλεχος, από 5 εκατ. έως 10 εκατ. ευρώ σε τέσσερα στελέχη, ενώ για επένδυση άνω των 40 εκατ. ευρώ εκδίδονται δέκα άδειες.

Η διάρκεια ισχύος της άδειας διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα (για επενδυτές ή στελέχη) είναι πενταετής και ανανεώνεται για ισόχρονο διάστημα κάθε φορά, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος διατηρεί την ιδιότητά του (επενδυτής ή στέλεχος) σε σχέση με την επένδυση και συνεχίζεται η υλοποίηση λειτουργίας της. Για τα μέλη της οικογένειας η άδεια διαμονής λήγει ταυτόχρονα με την άδεια διαμονής του συντηρούντος. Να σημειωθεί ότι στα άγαμα τέκνα του αιτούντος, τα οποία γίνονται αρχικά δεκτά στη χώρα υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις της άδειας διαμονής για επενδυτική δραστηριότητα, χορηγείται άδεια διαμονής για οικογενειακή επανένωση μέχρι την ηλικία των 21 ετών. Μετά το 21ο

έτος της ηλικίας τους χορηγείται αυτοτελής άδεια διαμονής μέχρι την ηλικία των 24 ετών χωρίς περαιτέρω προϋποθέσεις. Αυτή η άδεια δεν συνδέεται με την κατάσταση του συντηρούντος την οικογένεια. Μετά την ηλικία των 24 ετών η άδεια δύναται να ανανεωθεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Κώδικα Μετανάστευσης.

- Στη Μάλτα ισχύει ένας χαμηλός συντελεστή φόρου 15% για τους μόνιμους κατοίκους και οι αλλοδαποί ενδιαφερόμενοι μπορούν να αποκτήσουν πρόσβαση στο πρόγραμμα με την αγορά ακινήτου αξίας 275.000 ευρώ μέχρι 320.000 ευρώ ανάλογα με την περιοχή αγοράς του ακινήτου.
- Στην Πορτογαλία για να αποκτήσει κανείς άδεια διαμονής στη χώρα της Ιβηρικής χερσονήσου θα πρέπει να δημιουργήσει δέκα θέσεις εργασίας στην εταιρεία του με έδρα την Πορτογαλία, να μεταφέρει ένα εκατομμύριο ευρώ σε πορτογαλική τράπεζα ή να αγοράσει ένα ακίνητο αξίας 350.000 ευρώ εκτός Λισαβώνας ή 500.000 ευρώ για αγορά ακινήτου στη Λισαβώνα. Το πρόγραμμα Χρυσής Βίζας της Πορτογαλίας ξεκίνησε το 2012 και οι επενδυτές των ξένων χωρών μπορούν να αποκτήσουν την άδεια διαμονής για την οικογένεια τους συμπεριλαμβανομένων των παιδιών τους, η οποία θα ανανεώνεται κάθε δύο χρόνια με την μόνη υποχρέωση από πλευράς του αιτούντα να περάσει δύο εβδομάδες στην χώρα μέσα σε αυτό το διάστημα.
- Μία από τις πιο ελκυστικότερες επιλογές που απορρέει από την Πορτογαλική βίζα είναι η δυνατότητα να υποβάλουν αίτηση για μόνιμη κατοικία μετά από πέντε χρόνια και υπηκοότητα μετά από έξι χρόνια, χωρίς να χρειάζεται να διαμένουν στη χώρα. Παρότι βέβαια δεν απαιτείται η διαμονή στη χώρα θα πρέπει να αποδείξουν τους δεσμούς τους με τη χώρα περνώντας ένα βασικό τεστ γλώσσας. Λαμβάνοντας κανείς Πορτογαλική Ιθαγένεια αποκτά κι ένα δεύτερο διαβατήριο που του δίνει το δικαίωμα να ζει, να εργάζεται και να σπουδάζει οπουδήποτε στην ευρωπαϊκή Ένωση και στις χώρες εντός Σένγκεν.
- Στην Ισπανία το πρόγραμμά της είναι παρόμοιο με της Πορτογαλίας. Μπορεί να αποκτήσει κανείς άδεια διαμονής με την αγορά κατοικίας αξίας 500.000 ευρώ ή με την επένδυση 2 εκατομμυρίων ευρώ σε κρατικά ομόλογα. Η Ισπανία ξεκίνησε το πρόγραμμα της χρυσής βίζας το 2013 ένα χρόνο πριν βγει από το μνημόνιο, το 2014. Οι επενδυτές μπορούν να

αποκτήσουν οικογενειακή άδεια παραμονής στη χώρα. Η οποία θα ανανεώνεται κάθε δύο χρόνια, χωρίς όμως να είναι απαραίτητο να ζει κανείς στην Ισπανία για να ανανεώσει ή να την αναθεωρήσει. Μετά από πέντε χρόνια οι ιδιοκτήτες των ακινήτων μπορούν να υποβάλουν αίτηση για μόνιμη κατοικία ενώ μετά από δέκα χρόνια όπου ζουν και εργάζονται στη χώρα μπορούν να αποκτήσουν ισπανική υποκοότητα.

- Η Κύπρος προσφέρει χαμηλό εταιρικό φόρο 12,5% στις επιχειρήσεις όσων διαμένουν εκεί, αλλά θα πρέπει προηγουμένως να αγοράσουν ένα νεόδμητο ακίνητο αξίας μεγαλύτερης των 300.000 ευρώ. Η Κύπρος προσφέρει δύο προγράμματα χρυσής βίζας μέσω επενδύσεων σε ακίνητα. Ένα αφορά στη μόνιμη κατοικία, και ένα στην ιθαγένεια. Στην πρώτη περίπτωση οι υποψήφιοι θα πρέπει να επενδύσουν 300.000 ευρώ σε κάποιο νεόδμητο ακίνητο για να αποκτήσουν άδεια παραμονής στη χώρα τόσο οι ίδιοι όσο και τα μέλη της οικογένειάς τους με την μόνη υποχρέωση να επισκέπτονται τη χώρα μια φορά κάθε δύο χρόνια. Σημαντικό πλεονέκτημα ότι η άδεια παραμονής βγαίνει μέσα σε 2 μήνες. Στην περίπτωση βέβαια της υπηκοότητας η Κύπρος υποχρεώνει τους ενδιαφερόμενους σε επένδυση που φτάνει τα 2 ή 2,5 εκατ. ευρώ. Η υπηκοότητα είναι έτοιμη μέσα σε έξι μήνες και έκτοτε οι κύπριοι πολίτες μπορούν να ταξιδεύουν, να εργάζονται και να σπουδάζουν ελεύθερα σε όλες τις χώρες της ΕΕ.
- Στην Βουλγαρία μια κατάθεση περίπου 500.000 ευρώ σε χαρτοφυλάκιο κρατικών ομολόγων για πέντε χρόνια είναι αρκετή για να πληροί κανείς τις προϋποθέσεις για το πρόγραμμα διαμονής και αγοράς κατοικίας. Το χαρτοφυλάκιο κρατικών ομολόγων επενδύεται για πέντε χρόνια και στο τέλος της πενταετούς περιόδου, το συνολικό ποσό θα επιστρέφεται στον επενδυτή χωρίς οποιουσδήποτε δεδουλευμένους τόκους. Οι επενδυτές της Βουλγαρίας μπορούν να υποβάλουν αίτηση για Βουλγαρική υπηκοότητα μετά από πέντε χρόνια.
- Στην Ουγγαρία πρέπει να γίνει επένδυση 300.000 σε κρατικά ομόλογα. Αγοράζοντας κανείς ακίνητο ή κρατικά ομόλογα αξίας 300.000 ευρώ αποκτά άδεια παραμονής για πέντε χρόνια μέσα σε 4 εβδομάδες και ταξιδιωτικό διαβατήριο για όλες τις χώρες εντός Σένγκεν. Η αίτηση ιθαγένειας μπορεί να εφαρμοστεί μετά από 8 χρόνια, αλλά υπό αυστηρές προϋποθέσεις συμπεριλαμβανομένου ενός τεστ γλώσσας.

Την διαδικασία έκδοσης των αδειών διαμονής έχει αναλάβει το Υπουργείο Μεταναστευτικής Πολιτικής και σύμφωνα με στοιχεία του, αν προστεθούν και τα μέλη της οικογένειάς τους, που επίσης δικαιούνται άδεια διαμονής, επισημαίνεται ότι το 2013, πρώτο έτος όπου ξεκίνησε το πρόγραμμα, ο συνολικός αριθμός των 42 αδειών, ανήλθε σε 888 το 2014, 2.144 το 2015 και 3.695 το 2016, το έτος 2017 κατεγράφησαν συνολικά 6.205 χορηγήσεις αδειών διαμονής, ενώ έως τα τέλη Αυγούστου του 2018 έχουν χορηγηθεί 8.123 άδειες.

Συγκεκριμένα βάσει των επίσημων στοιχείων έως τις 31 Αυγούστου 2018 ο συνολικός αριθμός χορηγήσεων αδειών διαμονής σε επενδυτές – αγοραστές ακινήτων τρίτων χωρών ήταν 3.154⁷⁴ (χωρίς να συμπεριλαμβάνονται τα προστατευόμενα μέλη της οικογένειας), εκ των οποίων σχεδόν οι μισές ήταν σε Κινέζους (1.521 άδειες) και ακολουθούν μετά σε αριθμό οι Ρώσοι και οι Τούρκοι (βλ. Εικόνα 9.4).



Εικόνα 9.4: Πίνακες αδειών παραμονής στο πλαίσιο του προγράμματος «Golden Visa» (Πηγή: Εφημερίδα Καθημερινή, 2018)

⁷⁴ Πάνω από τα 2/3 των αδειών διαμονής που έχουν χορηγηθεί σε ξένους επενδυτές ακινήτων στο πλαίσιο του προγράμματος της «χρυσής βίζας», αφορούν αγορές που έχουν γίνει εντός Αττικής. Συγκεκριμένα, επί συνόλου 3.154 αδειών, οι 2.281 χορηγήθηκαν από τις υπηρεσίες του Πειραιά (872 άδειες), της Αθήνας (812 άδειες) και της Παλλήνης (597 άδειες).

Είναι χαρακτηριστικό ότι κατά τη διάρκεια του φετινού πρώτου πενταμήνου του έτους (Ιανουάριος-Μάιος) και σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι εισροές κεφαλαίων με στόχο την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα εκτοξεύθηκαν κατά 160,5%. Συνολικά, σύμφωνα με τα αναθεωρημένα στοιχεία του υπ. Μεταναστευτικής Πολιτικής, το ύψος των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί για την αγορά ακινήτων, στο πλαίσιο του σχετικού προγράμματος ανέρχεται σε περίπου 1 δισ. ευρώ ευρώ⁷⁵

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, με τον ταχύτερο ρυθμό των τελευταίων 11 ετών αυξήθηκαν οι τιμές των κατοικιών κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου 2018. σε πανελλαδικό επίπεδο. Οι αξίες αυξήθηκαν κατά 2,5% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του έτους 2017, σηματοδοτώντας παράλληλα και το τρίτο διαδοχικό τρίμηνο ανόδου. Παράλληλα, η ΤτΕ αναθεώρησε προς τα πάνω και την αύξηση των δύο προηγούμενων τριμήνων. Ειδικότερα, κατά το πρώτο τρίμηνο, η αύξηση ήταν 0,3% (από 0,1% με βάση τα προσωρινά στοιχεία) και κατά το δεύτερο τρίμηνο, η άνοδος άγγιξε το 1,2% (από 0,8% που είχε ανακοινωθεί αρχικά). Σημειωτέον ότι το 2017 οι τιμές μειώθηκαν κατά 1%, με αποτέλεσμα η συνολική πτώση από το 2008 να αγγίζει το 42%.

Στην Αθήνα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2018 η αύξηση άγγιξε το 3,7% (από 1,2% κατά το δεύτερο τρίμηνο). Αντίστοιχα, αύξηση κατά 1,9% σημειώθηκε στη Θεσσαλονίκη, κατά 1,2% στις άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας και κατά 1,6% στις υπόλοιπες περιοχές (κυρίως παραθεριστικά σημεία με υψηλή συγκέντρωση εξοχικών κατοικιών). Κατά το τρίμηνο, οι νεόδμητες κατασκευές κατέγραψαν ετήσια αύξηση της τάξεως του 2,9%, ενώ τα παλαιότερα ακίνητα σημείωσαν μικρότερη αύξηση κατά 2,2%. Βασικός λόγος της αυξητικής πορείας των τιμών των κατοικιών έπειτα από μια δεκαετία συνεχούς πτώσης, είναι η ζήτηση από ξένους αγοραστές, κυρίως για διαμερίσματα στο κέντρο της Αθήνας και τα νότια προάστια, αλλά και σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς.

Πρόκειται λοιπόν για μια σαφή και συνεχιζόμενη τάση της αγοράς κατοικίας, η οποία οφείλεται τόσο στην εκτόξευση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως η Airbnb, όσο στην αγορά ακινήτων από πολίτες τρίτων χωρών εκτός Ε.Ε. λόγω του προγράμματος χορήγησης αδειών παραμονής («χρυσή βίζα»-“Golden Visa”), καθώς και στις αγορές των ξένων

⁷⁵ Δήλωση στη Βουλή του υφυπουργού Οικονομίας και Ανάπτυξης το Νοέμβριου του 2018

επενδυτών λόγω του χαμηλού κόστους κτήσης, με το δέλεαρ πιθανών μελλοντικών υπεραξιών, και την προσδοκία σε μεταπώληση των ακινήτων που απέκτησαν σε υψηλότερες τιμές σε λίγα χρόνια.

10 ΕΠΙΛΟΓΟΣ- ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Πάντα ήταν επίκαιρες στην ιστορία της ανθρωπότητας οι προσπάθειες σχετικά με καλύτερες προβλέψεις. Μεγάλες και μικρές επιχειρήσεις, διεθνείς και εθνικοί οργανισμοί, κυβερνήσεις και εκπαιδευτικά ιδρύματα είναι σε μία συνεχή προσπάθεια ώστε να βελτιώσουν τα μέσα και τα ποσοστά επιτυχίας των προβλέψεων. Είναι σαφές ότι οι προβλέψεις και εφόσον πετύχουν τα αποτελέσματα τους είναι πολύ χρήσιμα εργαλεία ώστε να αποφεύγονται δύσκολες καταστάσεις και απώλειες. Από την άλλη, για τις επιχειρήσεις οι πωλήσεις ή ενοικιάσεις ακινήτων, αποτελούν το κύριο παράγοντα ύπαρξης τους και ζωτικής σημασίας για την ανάπτυξη τους. Η πρόβλεψη των τιμών πωλήσεων ή ενοικιάσεων ακινήτων είναι για αυτές ένα αντικείμενο μελέτης που έχει μεγάλη σημασία. Αυτός ο σκοπός επιτυγχάνεται με διάφορους μεθόδους και μία από αυτές είναι η μέθοδος των νευρωνικών δικτύων και της ασαφούς λογικής.

Η αποτίμηση ακίνητης περιουσίας είναι ένα πολύπλοκο πρόβλημα όπου οι εμπειρογνώμονες εξαρτούν τη δουλειά τους από πληροφορίες εισόδου που είναι ως επί το πλείστον ασαφείς. Δεδομένου ότι ο κύριος στόχος μας είναι η εκτίμηση της αποτίμησης ενός ακινήτου, δεν μπορούν να εφαρμοσθούν κλασσικές προσεγγίσεις, για τέτοιου είδους προβλήματα. Αυτός εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την αντίληψη της αξίας που ο αγοραστής ή ο ενοικιαστής, έχουν σχετικά με το υπό εξέταση ακίνητο. Αλλά πρώτα απ' όλα είναι απαραίτητο να αποκτηθούν όλα τα δεδομένα που μας ενδιαφέρουν, να καθορισθούν οι προτιμήσεις του πελάτη, και να αναπτυχθεί ένα ασαφές σύστημα που είναι σε θέση να διαχειρισθεί την αποτίμηση των ακινήτων, όσον αφορά αυτές τις προτιμήσεις. Το υποσύνολο των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών περιέχει αριθμητική περιγραφή όπως τον αριθμό των δωματίων, το μέγεθος, το οικόπεδο όπου είναι κτισμένο κ.λπ.

Τα ασαφή χαρακτηριστικά (σε αντίθεση με τα συγκεκριμένα) είναι ποιοτικά και δεν συνδέονται εύκολα με αριθμούς (ωραία θέα, καλό φως, ευκολία στις μετακινήσεις κ.λπ.) Ο εμπειρογνώμονας, μας ορίζει όχι μόνο τα υποσύνολα των χαρακτηριστικών αλλά και τη μορφή στην οποία θα ληφθούν όλα αυτά τα δεδομένα. Για παράδειγμα, για το ασανσερ, αρκεί να δηλωθεί «ναι» αν υπάρχει ή «όχι» διαφορετικά. Ωστόσο, ένα ασαφές χαρακτηριστικό όπως το "καλό φως" πρέπει να αποτιμάται από έναν εμπειρογνώμονα (κάποιος που έχει ένα καλή γνώση σχετικά με το διαμέρισμα ή το σπίτι). Η τιμή που αποδίδεται σε ένα ασαφές χαρακτηριστικό πρέπει να επιλέγεται μεταξύ 0 (το χειρότερο) και 10 (το καλύτερο). Σε ένα ασαφές σύνολο χρησιμοποιείται επίσης για τον ορισμό αυτού του τύπου των χαρακτηριστικών. Φυσικά αυτά τα δεδομένα μπορούν να δοθούν από έναν μοναδικό εμπειρογνώμονα, αλλά σε αυτά τα συγκεκριμένα δεδομένα εργασίας όπου δόθηκαν από δύο διαφορετικούς εμπειρογνώμονες (δομή χαρακτηριστικών δόθηκε από οι γενικές εκτιμήσεις, αλλά ένας δεύτερος εμπειρογνώμονας με εκτίμηση των εκτιμώμενων τιμών).

Σε αυτή τη διατριβή παρουσιάζεται ένα μοντέλο αποτίμησης ακινήτων που επιτρέπει τη διαχείριση ενός τέτοιου μοντέλου με ασαφείς πληροφορίες. Στη διατριβή, ως στόχος εργασίας έχει τεθεί η παρουσίαση των δυνατοτήτων πρόβλεψης των πωλήσεων μέσω της χρήσης ενός προσαρμοστικού ασαφούς συστήματος (adaptive fuzzy system/ FIS). Το σύστημα FIS επιλέχθηκε από μία πληθώρα μεθόδων πρόβλεψης, για τις δυνατότητες που παρέχει ο συνδυασμός ασαφούς λογικής και τεχνητών νευρωνικών δικτύων που δομούν κάθε αλγόριθμο FIS. Η παρούσα εργασία αποσκοπεί στην εφαρμογή της μεθόδου αυτής σε πραγματικά δεδομένα, ώστε να αποδείξει την υπεροχή των αποτελεσμάτων και τις εκπληκτικές δυνατότητες εξέλιξης των προσαρμοστικών ασαφών δικτύων της σε σχέση με άλλες μεθόδους, όπως είναι η μέθοδος της αυτοπαλινδρόμησης (AR) και της παλινδρόμησης του κινούμενου μέσου (ARMA).

Τα συστήματα ασαφούς λογικής (όπως και τα νευρωνικά δίκτυα) είναι παγκοσμίως γνωστά και έχουν χρησιμοποιηθεί ευρέως σε επιστημονικές εφαρμογές τα τελευταία χρόνια. Τα συστήματα αυτά λειτουργούν ως συμπληρωματικά παρά ως ανταγωνιστικά των συμβατικών μεθόδων. Για το λόγο αυτό θα πρέπει να χρησιμοποιούνται συνεργατικά και όχι αποκλειστικά, για τη

λύση προβλημάτων του πραγματικού κόσμου. Το θεμιτό και βέλτιστο είναι να χρησιμοποιούνται παράλληλα με άλλες μεθόδους για τη λύση προβλημάτων.

Τα συστήματα FIS (Fuzzy Information Systems) για να μπορέσουμε να τα χρησιμοποιήσουμε, πρέπει να γνωρίζουμε στατιστικές μεθόδους, αλγεβρικά συστήματα και πίνακες. Παράλληλα, να έχουμε γνώση τι είναι τα δίκτυα ασαφούς λογικής και πως μπορούν να γίνει εκπαίδευση τους. Επιπλέον, να έχουμε την δυνατότητα να προσαρμοστούν με τη θεωρία της ασαφούς λογικής. Έτσι, μπορούμε να πούμε ότι αυτή η πολυπλοκότητα είναι η δύναμη που μπορεί να προσαρμόζεται καλύτερα στις διάφορες απαιτήσεις των πολλαπλών προβλημάτων. Κατά αυτό τον τρόπο έχουμε μικρότερα σφάλματα, συνεπώς, και καλύτερα αποτελέσματα.

Στην έρευνα αυτή δοκιμάστηκε το σύστημα πρόβλεψης FISPRO 3.5 (open source software) το οποίο ενσωματώνει μια νέα μεθοδολογία πρόβλεψης με τον σχεδιασμό και τη δημιουργία ενός προσαρμοστικού νεύρο-ασαφούς συστήματος ελέγχου που αποτελείται από τον μοντέλο του ελεγκτή και το μοντέλο της διαδικασίας, με σκοπό την πρόβλεψη των τιμών των ακινήτων. Τα αποτελέσματα της πρόβλεψης είναι πολύ ενθαρρυντικά, αυτό προκύπτει από τα ποσοστά επιτυχίας της πρόβλεψης στον έλεγχο του δείγματος, όπως φαίνεται και από τον ακόλουθο πίνακα.

Παρόλα αυτά, το σύστημα δεν λαμβάνει υπόψη του τον κίνδυνο κατά την οποία μία οικονομία μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες, όπως κυβερνητικές παρεμβάσεις ή από την γενικότερη εικόνα της οικονομίας που δοκιμάζεται από οικονομικούς κύκλους και άλλα. Ο κίνδυνος είναι μια ή περισσότεροι παράμετροι να μη συμπεριλαμβάνονται στο μοντέλο, είτε κατά την εκπαίδευση του μοντέλου είτε κατά την αξιολόγησή του. Η απόδοση του προτεινόμενου συστήματος πρόβλεψης είναι πιθανό να βελτιωθεί, εάν χρησιμοποιηθούν άλλες αρχιτεκτονικές ελέγχου κατά το σχεδιασμό της εκπαίδευσης. Επίσης θα πρέπει να εξεταστεί η απόδοση του συστήματος εάν αντί για το FIS χρησιμοποιηθεί κάποιο άλλο νεύρο-ασαφές σύστημα.

Σε αυτό το πλαίσιο εξετάζονται δεδομένα, σε μορφή πινάκων του EXCEL σε ηλεκτρονική μορφή. Υπάρχουν 7697 γραμμές (δεδομένα) με τις κύριες κατηγορίες

να παρουσιάζονται στο παράρτημα. Τα δεδομένα αφορούν ακίνητα (διαφόρων κατηγοριών) για τα έτη 2012 – 2013, από μεγάλες πόλεις της Γερμανίας. Η περιγραφή των δεδομένων γίνεται μέσα από 40 μεταβλητές. Για τις ανάγκες της διαριβής χρησιμοποιήθηκαν οι εξής έξι:

Οροφος – έτος κατασκευής – έτος ανακαίνισης – μέγεθος – έκταση οικοπέδου. Το FIS δημιουργεί τους 480 κανόνες για την εκτίμηση της τιμής των ακινήτων. Ο χρήστης ανάλογα με τις προηγούμενες εκτιμήσεις των ακινήτων δίνει τις αντίστοιχες τιμές. Οι κανόνες αυξάνουν εκθετικά, αν για παράδειγμα προσθέσουμε ακόμη ένα χαρακτηριστικό που επηρεάζει τις τιμές των ακινήτων τότε οι κανόνες μπορούν να ξεπεράσουν τους 680.

Επιπλέον, παρά το γεγονός ότι κάθε αγοραστής ή ενοικιαστής έχει προσωπική προτίμηση, μπορούν να καθορισθούν, σε γενικές γραμμές, τέσσερις διαφορετικές κατηγορίες πελατών που καθορίζουν - διαφοροποιούν τις προτιμήσεις στην αναζήτηση ενός διαμερίσματος:

(1) φ1: νέο ζευγάρι

(2) Φ2: οικογένεια με 2-3 παιδιά

(3) φ3: εργένης - αρ. και

(4) φ4: εργένης – θηλ..

Όλοι οι εμπειρογνώμονες με τους οποίους πραγματοποιήσαμε διαβουλεύσεις συμφωνούμε βασικά με αυτήν την κατάταξη, τουλάχιστον για μια πρώτη προσέγγιση, με την έννοια ότι όλοι οι παρόντες πελάτες τους τοποθετούνται σε μία από αυτές τις ομάδες. Ως εκ τούτου, σε αυτή την εργασία αποφασίσαμε να αρνηθούμε μη τυπικούς πελάτες, μόνο σε περίπτωση που κάποιος που δεν ταιριάζει σε αυτές τις τέσσερις τάξεις μπορεί να εμφανιστεί. Επιπλέον, θα συσχετιστεί ένα σύνολο πρωτογενών χαρακτηριστικών (ασαφές ή συγκεκριμένο) σε κάθε προφίλ πελάτη:

Φ1: μεσαίας μεγέθους, στο κέντρο της πόλης, σε μεσαίο οικόπεδο και μεσαία τιμή

Φ2: μεγάλο διαμέρισμα, σε μεγάλο οικόπεδο, κήπος και πισίνες, καλό φως, στην περιοχή των προαστίων.

Φ3: μικρό διαμέρισμα (1 υπνοδωμάτιο), μικρό οικόπεδο, στο κέντρο της πόλης, μεσαία τιμή.

Φ4: μεσαίου μεγέθους, φωτισμό, ασανσέρ, κάτω από τη μεσαία τιμή.

Παρεμβάλλονται, επίσης, τα αποτελέσματα και αναλύονται οι μέθοδοι μεταξύ τους, ώστε να αποδεχθεί η ο στόχος της εργασίας που είναι το ποσοστό των αποτελεσμάτων που είναι πλησιέστερα με τις πραγματικές τιμές των ακινήτων. Εκτός από ετήσια δεδομένα, το προτεινόμενο σύστημα θα μπορούσε να επεκταθεί και να εφαρμοστεί σε δεδομένα εισόδου ανά μήνα ή και, ανά εξάμηνο. Επίσης, θα μπορούσαμε μελλοντικά να κάνουμε και άλλες συγκρίσεις εκτός των σφαλμάτων με αυτά τα μοντέλα. Όπως για παράδειγμα το ποσοστό επιτυχίας, που να υποδηλώνει τον αριθμό των σωστών προβλέψεων του μοντέλου προς τον αριθμό των δοκιμών. Σύγκριση για μία επιχείρηση και ολόκληρο για το κλάδο. Αξιολόγηση από τη σύγκριση με άλλα μοντέλα. Συγκριτική μελέτη για την αξιολόγηση με ποσοστά πρόβλεψης για την ορθότητα των τάσεων στην πρόβλεψη των πωλήσεων και άλλα. Σε κάθε περίπτωση υπάρχει η ανάγκη για ανάπτυξη έρευνας στο πεδίο των πωλήσεων σχετικά με τα μοντέλα προβλέψεων και η διατριβή αυτή ευελπιστούμε να αποτελέσει καταλύτης ώστε να ακολουθήσουν και άλλες.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΠΗΓΕΣ

ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Daniela Popescu, Emilia Cerna Mladin, Rodica Boazu, Sven Bienert, Methodology for Real Estate Appraisal of Green Value, Environmental Engineering and Management Journal, May/June 2009, Vol 8, No3, 601-606
2. Franz Fuerst and Patrick McAllister, Green Noise or Green Value? Measuring the Price Effects of Environmental Certification in Commercial Buildings, Henley University of Reading
3. Guerts, Robinson and van Gool, 10th International Real Estate Workshop – Berlin November 2010
4. McGraw Hill Construction, Green Outlook 2009 – Trends Driving Change
5. Michael J. Shalley Jr., Green Buildings: A New Paradigm in Real Estate©, IPT Property Tax Symposium, November 2 – 5, 2008
6. Paris Region Economic Development Agency in collaboration with DTZ, Green Real Estate – Concept, perceptions and market, March 2009 first publication
7. RICS Research, On the Economics of EU Energy Labels in the Housing Market, June 2010
8. Tassopoulos A. and Anastasiadis I., “Integrated Environmental Management and Decision Support Systems”, 7th HSSS National & International Conference, 4-7 May 2011, Athens , <http://www.hsss2011.gr>
9. Bender A., Din A., Hoesli M. And Laakso J., 1999, Environmental quality perceptions of urban commercial real estate, Journal of property Investment & Finance, 17, 3, 280 – 296.
10. Boyle M. and Kiel K., 2001, A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities, Journal of real estate literature, 9, 2, 117 - 144

11. Chopra S., Thampy T., Leahy J., Caplin A. and LeCun Y., 2007,
Discovering the hidden structure of house prices with a non-parametric
latent manifold model, ACM 978-1-59593-69-7/07/0008.
12. Dakdah K.M. and Zahedi F., 1986. A non parametric approach to model
evaluation, *Journal of Operational Research Society*, 37, 7, 695-704.
13. Din A., Hoesli M., and Bender A., 2001, Environmental variables and real
estate prices, *Urban Studies*, 38, 11, 1989 – 2000.
14. Fan G., Ong Z. & Koh H., 2000. Determinants of house price: A decision
tree approach, *Urban Studies*, 43, 12 : 2301 – 2315.
15. Haney R.L 1992, Adverse Environmental Conditions: Their impacts on
Real Estate Values, 7,3, 235-238
16. Ioannidis Y. and Zabel J., 2003, Neighbourhood effects and housing
demand *Journal of Applied Econometrics* 18: 563–584.
17. Kiang M., 2003, A comparative assessment of classification methods,
Decision Support Systems, 35, 441 – 454.
18. Kummerow M., 2002, A statistically definition of value, *Appraisal Journal*,
70, 4:407 – 416.
19. Lenk, M. M., Worzala, E. M., & Silva, A., 1997, High-tech valuation: Should
artificial neural networks bypass the human valuer. *Journal of Property
Valuation and Investment*, 15, 8–26.
20. McGreal, S., Adair, A., Mcburney, D., & Patterson, D., 1998, Neural
networks: The prediction of residential values. *Journal of Property
Valuation and Investment*, 16, 57–70.
21. Pagourtzi, Assimakopoulos, Hatzichristos & French, 2003, Real Estate
Appraisal: A review of valuation methods, *Journal of Property Investment &
Finance*, 21 , 4, 383-401
22. Selim H. 2008, Determinants of house prices in Turkey: Hedonic
regression versus artificial neural network, *Expert Systems with
Applications*, doi:10.1016/j.eswa.2008.01.044
23. Wilson I., Paris S., Ware J., Jenkins J., 2002, Residential property price time
series forecasting with neural networks, *Knowledge Based Systems*, 15,
335 – 341.
24. Worzala, E., Lenk, M., & Silva, A., (1995). An exploration of neural
networks and its application to real estate valuation. *Journal of Real Estate
Research*, 10, 185–201.

25. Pagourtzi Elli , Assimakopoulos Vassilis, 2003a, "Development of real estate
26. evaluation system with the use of G.I.S. technology" 10TH EUROPEAN REAL
27. ESTATE SOCIETY CONFERENCE IN HELSINKI, 10th-13th JUNE 2003.
28. Pagourtzi E., Nikolopoulos K., Prof. V. Assimakopoulos, 2006, "Architecture for a real estate analysis information system using GIS techniques integrated with Fuzzy theory", award winning paper, Journal of Property Investment & Finance, Vol 24, No 1.
29. Ai, C. and Norton, E. C.: 2000, Standard errors for the retransformation problem with heteroscedasticity, *Journal of Health Economics* 19, 697–718.
30. Aigner, D. J.: 1974, Asymptotic minimum-mse prediction in the cobb-douglas model with a multiplicative disturbance term, *Econometrica* 42, 737–48.
31. Aitchison, J. and Brown, J. A. C.: 1957, *The Lognormal Distribution with Special Reference to its Uses in Economics*, University of Cambridge Department of Applied Economics Monographs, Cambridge University Press, Cambridge.
32. Amemiya, T.: 1981, Qualitative response models: A survey, *Journal of Economic Literature* 19, 1483–1536.
33. Arguea, N. M., Hsiao, C. and Taylor, G. A.: 1994, Estimating consumer preferences using market data: An application to U.S. automobile demand, *Journal of Applied Econometrics* 9, 1–18.
34. Bailey, M. J., Muth, R. F. and Nourse, H. O.: 1963, A regression method for real estate price index construction, *Journal of the American Statistical Association* 58, 933–942.
35. Baltagi, B. H.: 2005, *Econometric Analysis of Panel Data*, third edn, John Wiley and Sons, Hoboken, N.J.
36. Baltagi, B. H. and Wu, P. X.: 1999, Unequally spaced panel data regressions with AR(1) disturbances, *Econometric Theory* 15, 814–823.
37. Baltagi, B. and Li, Q.: 1990, A lagrange multiplier test for the error components model with incomplete panels, *Econometric Reviews* 9, 103–107.

38. Barsky, R. B., Juster, F. T., Kimball, M. S. and Shapiro, M. D.: 1997, Preference parameters and behavioral heterogeneity: An experimental approach in the health and retirement study, *Quarterly Journal of Economics* **112**, 537–579.
39. Benkard, C. L. and Bajari, P.: 2005, Hedonic price indexes with unobserved product characteristics, and application to PC's, *Journal of Business and Economic Statistics* **23**, 61–75.
40. Berkovec, J. and Fullerton, D.: 1992, A general equilibrium model of housing, taxes, and portfolio choice, *Journal of Political Economy* **100**, 390–429.
41. Bertaut, C. C. and Starr-McCluer, M.: 2002, Household Portfolios in the United States, in L. Guiso, M. Haliassos and T. Japelli (eds), *Household Portfolios*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts, pp. 181–217.
42. Bhargava, A., Franzini, L. and Narendranathan, W.: 1982, Serial correlation and the fixed effects model, *Review of Economic Studies* **49**, 553–549.
43. Boehm, T. P., Herzog, Henry W., J. and Schlottmann, A. M.: 1991, Intraurban mobility, migration, and tenure choice, *The Review of Economics and Statistics* **73**, 59–68.
44. Böltken, F., Görmer, W., Irmen, E., Janich, H., Kessler, H.-R., Runge, L., Sinz, M. and Wittman, F.-T.: 1996, Neuabgrenzung von Raumordnungsregionen nach den Gebietsreformen in den neuen Bundesländern, *Arbeitspapier 5/1996*, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn.
45. Bradu, D. and Mundlak, Y.: 1970, Estimation in lognormal linear models, *Journal of the American Statistical Association* **65**, 198–211.
46. Breusch, T. S. and Pagan, A. R.: 1979, A simple test for heteroscedasticity and random coefficient variation, *Econometrica* **47**, 1287–1294.
47. Brown, B. W. and Mariano, R. S.: 1984, Residual-based procedures for prediction and estimation in a nonlinear simultaneous system, *Econometrica* **52**, 321–43.
48. Brueckner, J. K.: 1997, Consumption and investment motives and the portfolio choices of homeowners, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* **15**, 159–80.

49. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: 1997, Normalherstellungskosten 1995. NHK 95, *Technical report*, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn.
50. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: 2000, Normalherstellungskosten 2000. NHK 2000, *Technical report*, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin.
51. Bunke, O., Droge, B. and Polzehl, J.: 1999, Model selection, transformations and variance estimation in nonlinear regression, *Statistics* 33, 197–240.
52. Campbell, J. Y. and Cocco, J. F.: 2003, Household risk management and optimal mortgage choice, *The Quarterly Journal of Economics* 118, 1449–1494.
53. Cannaday, R. E. and Sunderman, M. A.: 1986, Estimation of depreciation for single-family appraisals, *AREUEA Journal* 14, 255–273.
54. Case, B. and Quigley, J. M.: 1991, The dynamics of real estate prices, *The Review of Economics and Statistics* 73, 50–58.
55. Case, K. E. and Shiller, R. J.: 1989, The efficiency of the market for singlefamily homes, *American Economic Review* 79, 125–137.
56. Chamberlain, G.: 1980, Analysis of covariance with qualitative data, *The Review of Economic Studies* 47, 225–238.
57. Clapp, J. M. and Giaccotto, C.: 1992, Repeat sales methodology for price trend estimation: An evaluation for sample selectivity, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 5, 357–374.
58. Clapp, J. M. and Giaccotto, C.: 1998, Price indices based on the hedonic repeat-sales method: Application to the housing market, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 16, 5–26.
59. Cropper, M. L., Deck, L. B. and McConnell, K. E.: 1988, On the choice of functional form for hedonic price functions, *Review of Economics and Statistics* 70, 668–675.
60. Cunha, F. and Heckman, J. J.: 2007, The evolution of inequality, heterogeneity and uncertainty in labor earnings in the U.S. economy, *NBER Working Paper 13526*, National Bureau of Economic Research.
61. Curcucu, S., Heaton, J., Lucas, D. and Moore, D.: 2006, Heterogeneity and portfolio choice: Theory and evidence, in Y. Ahit-Sahalia and L. P. Hansen (eds), *Handbook of Financial Econometrics*, Elsevier Science, Amsterdam.

62. D'Agostino, R. B., Belanger, A. and D'Agostino, R. B. J.: 1990, A suggestion for using powerful and informative tests of normality, *The American Statistician* 44, 316–321.
63. Davidoff, T.: 2006, Labor income, housing prices, and homeownership, *Journal of Urban Economics* 59, 209–235.
64. Davidson, R. and MacKinnon, J. G.: 2004, *Econometric Theory and Methods*, Oxford University Press, New York, NY.
65. Del Giudice, V.; De Paola, P.; Cantisani, G.B. Rough Set Theory for real estate appraisals: An application to Directional District of Naples. Buildings 2017, 7, doi:10.3390/buildings7010012.
66. Del Giudice, V.; De Paola, P.; Manganeli, B.; Forte, F. The Monetary Valuation of Environmental Externalities through the Analysis of Real Estate Prices. Sustainability 2017, 9, doi:10.3390/su9020229.
67. Deng, Y., Quigley, J. M. and Order, R. v.: 2000, Mortgage terminations, heterogeneity and the exercise of mortgage options, *Econometrica* 68, 275–307.
68. Diaz-Serrano, L.: 2005, Labor income uncertainty, skewness and homeownership: A panel data study for Germany and Spain, *Journal of Urban Economics* 58, 156–176.
69. Dickens, W. T.: 1990, Error components in grouped data: Is it ever worth weighting?, *The Review of Economics and Statistics* 72, 328–333.
70. Diebold, F. X. and Mariano, R. S.: 1995, Comparing predictive accuracy, *Journal of Business & Economic Statistics* 13, 253–63.
71. Diewert, E.: 2003a, The treatment of owner occupied housing and other durables in a consumer price index, *Discussion Paper 03-08*, University of British Columbia, Vancouver, Canada.
72. Diewert, E.: 2007, The paris oecd-imf workshop on real estate price indexes: Conclusions and future directions, *UBC Departmental Archives 07-01*, UBC Department of Economics.
73. Diewert, W. E.: 2003b, Hedonic regressions. a consumer theory approach, *Scanner Data and Price Indexes*, NBER Chapters, National Bureau of Economic Research, Inc, pp. 317–348.
74. Dittman, I. and Maug, E.: 2006, Biases and error measures: How to compare valuation methods, *Finance Working Paper 2006-07*, Universität Mannheim.

75. Dotzour, M. G.: 1990, An empirical analysis of the reliability and precision of the cost approach in residential appraisal, *Journal of Real Estate Research* 5, 67–74.
76. Duan, N.: 1983, Smearing estimate: A nonparametric retransformation method, *Journal of the American Statistical Association* 78, 605–610.
77. ECB: 2003, Structural factors in the EU housing markets, *Structural Issues Report*, European Central Bank, Frankfurt.
78. Efron, B. and Tibshirani, R.: 1986, Bootstrap methods for standard errors, confidence intervals, and other measures of statistical accuracy, *Statistical Science* 1, 54–75.
79. Efron, B. and Tibshirani, R. J.: 1993, *An Introduction to the Bootstrap*, Monographs on Statistics and Applied Probability 57, Chapman and Hall, New York.
80. Engle, R. F., Lilien, D. M. and Watson, M.: 1985, A DYMMIMIC model of housing price determination, *Journal of Econometrics* 28, 307–326.
81. Englund, P., Quigley, J. M. and Redfearn, C. L.: 1998, Improved price indexes for real estate: Measuring the course of swedish housing prices, *Journal of Urban Economics* 44, 171–196.
82. Eymann, A. and Börsch-Supan, A.: 2002, Household Portfolios in Germany, in L. Guiso, M. Haliassos and T. Japelli (eds), *Household Portfolios*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts, pp. 291–340.
83. Fu, Y.: 1991, A model of housing tenure choice: Comment, *The American Economic Review* 81, 381–383.
84. Fu, Y.: 1995, Uncertainty, liquidity, and housing choices, *Regional Science and Urban Economics* 25, 223 – 236.
85. Gatzlaff, D. H. and Ling, D. C.: 1994, Measuring changes in local house prices: An empirical investigation of alternative methodologies, *Journal of Urban Economics* 35, 221 – 244.
86. Goetzmann, W. N.: 1992, The accuracy of real estate indices: Repeat sale estimators, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 5, 5–53.
87. Goetzmann, W. N. and Peng, L.: 2002, The bias of the RSR estimator and the accuracy of some alternatives, *Real Estate Economics* 30, 13–39.
88. Goldberger, A. S.: 1968, The interpretation and estimation of cobb-douglas functions, *Econometrica* 36, 464–472.

89. Goodman, A. C. and Thibodeau, T. G.: 1995, Age related heteroskedasticity in hedonic house price equations, *Journal of Housing Research* 6, 25–42.
90. Goodman, A. C. and Thibodeau, T. G.: 1997, Age related heteroskedasticity in hedonic house price equations: An extension, *Journal of Housing Research* 8, 299–317.
91. Gordon, R. H.: 1985, Taxation of corporate capital income: Tax revenues versus tax distortions, *The Quarterly Journal of Economics* 100, 1–27.
92. Granger, C. W. J. and Ramanathan, R.: 1984, Improved methods of combining forecasts, *Journal of Forecasting* 3, 197–204.
93. Guan, J.; Levitan, A. Artificial Neural Network-Based Assessment of Residential Real Properties: A Case Study. *Account. Forum* 1996, 20, 311–326.
94. Guiso, L., Haliassos, M. and Jappelli, T. (eds): 2001, *Household Portfolios*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
95. Guiso, L. and Paiella, M.: 2008, Risk aversion, wealth, and background risk, *Journal of the European Economic Association* 6, 1109–1150.
96. Gyourko, J. and Linneman, P.: 1997, The changing influence of education, income, family structure, and race on homeownership by age over time, *Journal of Housing Research* 8, 1–25.
97. Halvorsen, R. and Pollakowski, H. O.: 1981, Choice of functional form for hedonic price equations, *Journal of Urban Economics* 10, 37–49.
98. Härdle, W. K., Müller, M., Sperlich, S. and Werwatz, A.: 2004, *Nonparametric and Semiparametric Models*, Springer Series in Statistics, Springer, Berlin, New York.
99. Hausman, J. A.: 1978, Specification tests in econometrics, *Econometrica* 46, 1251–71.
100. Heckman, J. J.: 1979, Sample selection bias as a specification error, *Econometrica* 47, 153–61.
101. Heckman, J. J.: 1981, The incidental parameters problem and the problem of initial conditions in estimating a discrete time-discrete data stochastic process, in C. Manski and D. McFadden (eds), *Structural Analysis of Discrete Data with Econometric Applications*, MIT Press.

102. Heckman, J. J., Lochner, L. J. and Todd, P. E.: 2003, Fifty years of mincer earnings regressions, NBER Working Papers 9732, National Bureau of Economic Research, Massachusetts.
103. Henderson, J. V. and Ioannides, Y. M.: 1983, A model of housing tenure choice, *American Economic Review* 73, 98–113.
104. Henderson, J. V. and Ioannides, Y. M.: 1989, Dynamic aspects of consumer decisions in housing markets, *Journal of Urban Economics* 26, 212–230.
105. Hill, R. C., Knight, J. R. and Sirmans, C. F.: 1997, Estimating capital asset price indexes, *The Review of Economics and Statistics* 79, 226–233.
106. Hoffmann, J. and Kurz, C.: 2002, Rent indices for housing in West Germany, *ECB Working Paper 116*, ECB, Frankfurt.
107. Hubert, F.: 1998, Private rented housing in Germany, *Journal of Housing and the Built Environment* 13, 205–232.
108. Hwang, M. and Quigley, J. M.: 2004, Selectivity, quality adjustment and mean reversion in the measurement of house values, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 28, 161–178.
109. Ihlanfeldt, K. R.: 1981, An empirical investigation of alternative approaches to estimating the equilibrium demand for housing, *Journal of Urban Economics* 9, 97 – 105.
110. Janich, H., Böltken, F., Bublys, J., Kuhlmann, P., Runge, L. and Schmidt-Seiwert, V.: 2002, Aktuelle Daten zur Entwicklung der Städte, Kreise und Gemeinden, *Berichte Band 14*, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn.
111. Kennedy, P.: 1983, Logarithmic dependent variables and prediction bias, *Oxford Bulletin of Economics and Statistics* 45, 389–92.
112. Kennedy, P.: 1998, *A Guide to Econometrics*, fourth edn, Blackwell, Oxford.
113. Kennedy, P. E.: 1981, Estimation with correctly interpreted dummy variables in semilogarithmic equations, *American Economic Review* 71, 801.
114. Lai, C.-D. and Xie, M.: 2006, *Stochastic ageing and dependence for reliability*, Springer, New York, NY.
115. Lancaster, K. J.: 1966, A new approach to consumer theory, *Journal of Political Economy* 74, 132–157.

116. Lancaster, T.: 1990, *The Econometric Analysis of Transition Data*, Econometric Society Monographs No 17, Cambridge University Press, Cambridge, U.K.
117. Ljung, G. M. and Box, G. E. P.: 1978, On a measure of lack of fit in time series models, *Biometrika* 65, 297–303.
118. Maloutas T., Karadimitriou N., 2001, «Vertical social differentiation in Athens. Alternative or complement to urban segregation?», *International Journal of Urban and Regional Research*, 25 (4), pp. 699-716.
119. Maloutas T., 1997, «La ségrégation sociale à Athènes», *Mappemonde*, 4 (97), pp. 1-4.
120. Maloutas T., 2007, «Segregation, social polarisation and inequality in Athens during the 1990s: Theoretical expectations and contextual difference», *International Journal of Urban and Regional Research*, 31 (4), pp. 733-758.
121. Manning, W. G.: 1998, The logged dependent variable, heteroscedasticity, and the retransformation problem, *Journal of Health Economics* 17, 283–295.
122. Martin, J. P.: 1996, Measures of replacement rates for the purpose of international comparisons: A note, *OECD Economic Studies* 26, 99–115.
123. Meese, R. A. and Wallace, N. E.: 1997, The construction of residential housing price indices: A comparison of repeat-sales, hedonic-regression and hybrid approaches, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 14, 51–73.
124. Meulenberg, M. T. G.: 1965, On the estimation of an exponential function, *Econometrica* 33, 863–868.
125. Miller, R. G.: 1985, *Simultaneous statistical inference*, Springer series in statistics, 2 edn, Springer, New York, Berlin.
126. Mincer, J. A. and Zarnowitz, V.: 1969, The evaluation of economic forecasts, *Economic Forecasts and Expectations: Analysis of Forecasting Behavior and Performance*, NBER Chapters, National Bureau of Economic Research, pp. 1–46.
127. Muellbauer, J.: 1974, Household production theory, quality, and the "hedonic technique", *The American Economic Review* 64, 977–994.

128. Mundlak, Y.: 1978, On the pooling of time series and cross section data, *Econometrica* 46, 69–85.
129. Munneke, H. J. and Slade, B. A.: 2001, A metropolitan transaction-based commercial price index: A time-varying parameter approach, *Real Estate Economics* 29, 55–84.
130. Myers, R. H.: 1990, *Classical and Modern Regression with Applications*, 2edn, PWS-Kent Publishing, Boston, Mass.
131. Neal, D.: 1995, Industry-specific human capital: Evidence from displaced workers, *Journal of Labor Economics* 13, 653–677.
132. Neyman, J. and Scott, E. L.: 1960, Correction for bias introduced by a transformation of variables, *The Annals of Mathematical Statistics* 31, 643–655.
133. Ortalo-Magné, F. and Rady, S.: 2002, Tenure choice and the riskiness of non-housing consumption, *Journal of Housing Economics* 11, 266–279.
134. Pace, K. R., Sirmans, C. and Slawson, V. C.: 2002, Automated valuation models, in K. Wang and M. L. Wolverton (eds), *Real Estate Valuation Theory*, Springer.
135. Palmquist, R. B.: 1980, Alternative techniques for developing real estate price indexes, *Review of Economics and Statistics* 62, 442–448.
136. Pelizzon, L. and Weber, G.: 2007, Efficient portfolios when housing needs change over the life-cycle, "Marco Fanno" Working Papers 0037, Dipartimento di Scienze Economiche "Marco Fanno", Venice, Italy.
137. Perron, P.: 1989, The great crash, the oil price shock, and the unit root hypothesis, *Econometrica* 57, 1361–1401.
138. Perron, P.: 1990, Testing for a unit root in a time series with a changing mean, *Journal of Business & Economic Statistics* 8, 153–162.
139. Rencher, A. C.: 2002, *Methods of Multivariate Analysis*, 2 edn, John Wiley and Sons, Hoboken, NJ.
140. Rosen, H. S., Rosen, K. T. and Holtz-Eakin, D.: 1984, Housing tenure, uncertainty, and taxation, *Review of Economics and Statistics* 66, 405–416.
141. Rosen, S.: 1974, Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition, *The Journal of Political Economy* 82, 34–55.

142. Sahm, C.: 2007, How much does risk tolerance change?, *Finance and Economics Discussion Series 2007-66*, The Federal Reserve Board.
143. Schulz, R.: 2003, *Valuation of properties and economic models of real estate markets*, PhD thesis, Humboldt-Universität zu Berlin.
144. Schulz, R., Staiber, M., Wersing, M. and Werwatz, A.: 2008, The Accuracy of Long-term Real Estate Valuations, *SFB 649 Discussion Paper 2008-019*, Sonderforschungsbereich 649, Humboldt Universität zu Berlin, Germany.
145. Schulz, R. and Werwatz, A.: 2004, A state space model for Berlin house prices: Estimation and economic interpretation, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 28, 37–57.
146. Schulz, R. and Werwatz, A.: 2008, House prices and replacement cost: A micro-level analysis, *Discussion Paper 2008-013*, Humboldt-Universität zu Berlin, SFB 649.
147. Schulz, R., Wersing, M. and Werwatz, A.: 2009, Renting versus Owning and the Role of Income Risk: The Case of Germany, *SFB 649 Discussion Paper 2009-060*, Sonderforschungsbereich 649, Humboldt Universität zu Berlin, Germany.
148. Shapiro, S. S. and Wilk, M. B.: 1965, An analysis of variance test for normality(complete samples), *Biometrika* 52, 591 – 611.
149. Shiller, R. J.: 1991, Arithmetic repeat sales price estimators, *Journal of Housing Economics* 1, 110–126.
150. Shiller, R. J.: 1993a, *Macro Markets: Creating Institutions for Managing Society's Largest Economic Risks*, Oxford University Press, Oxford, U.K.
151. Shiller, R. J.: 1993b, Measuring asset values for cash settlement in derivative markets: Hedonic repeated measures indices and perpetual futures, *The Journal of Finance* 48, 911–931.
152. Shiller, R. J.: 2003, *The new financial order – Risk in the 21st century*, Princeton University Press, Princeton and Oxford.
153. Shiller, R. J. and Schneider, R.: 1998, Labor income indices designed for use in contracts promoting income risk management, *Review of Income and Wealth* 44, 163–82.

154. Shiller, R. J. and Weiss, A. N.: 1999, Evaluating real estate valuation systems, *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 18(2), 147–61.
155. Silver, M. and Heravi, S.: 2007, The difference between hedonic imputation indexes and time dummy hedonic indexes, *Journal of Business and Economic Statistics* 25, 239–246.
156. Sinai, T. and Souleles, N. S.: 2005, Owner-occupied housing as a hedge against rent risk, *The Quarterly Journal of Economics* 120, 763–789.
157. Spieß, C. K.: 2005, Das SOEP und die Möglichkeiten regionalbezogener Analysen, *Deutschland regional. Sozialwissenschaftliche Daten im Forschungsverbund*, Hampp.
158. Stevenson, S.: 2004, New empirical evidence on heteroscedasticity in hedonic housing models, *Journal of Housing Economics* 13, 136–153.
159. Theil, H.: 1966, *Applied Economic Forecasting*, North-Holland, Amsterdam. Assisted by G.A.C. Beerens and C.G. De Leeuw and C.B. Tilanus.
160. Thibodeau, T. G.: 2003, Marking single-family property values to market, *Real Estate Economics* 31, 1–22.
161. Tomann, H.: 1990, The housing market, housing finance and housing policy in West Germany: Prospects for the 1990s, *Urban Studies* 27, 919–930.
162. Tracy, J. and Schneider, H. S.: 2001, Stocks in the Household Portfolio: A Look Back at the 1990s, *Current Issues in Economics and Finance* 7, 1–6, Federal Reserve Bank of New York, New York, NY.
163. van de Ven, W. P. M. M. and van Praag, B. M. S.: 1981, The demand for deductibles in private health insurance : A probit model with sample selection, *Journal of Econometrics* 17, 229–252.
164. van Garderen, K. J.: 2001, Optimal prediction in loglinear models, *Journal of Econometrics* 104, 119–140.
165. Varian, H. R.: 1974, A Bayesian approach to real estate assessment, in S. E. Fienberg and A. Zellner (eds), *Studies in Bayesian Econometrics and Statistics*, North-Holland, Amsterdam, pp. 195–208.
166. Wooldridge, J. M.: 2002, *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*, MIT Press, Cambridge, MA.

167. Wooldridge, J. M.: 2005, Simple solutions to the initial conditions problem in dynamic, nonlinear panel data models with unobserved heterogeneity, *Journal of Applied Econometrics* 20, 39–54.
168. Wooldridge, J. M.: 2006, *Introductory Econometrics*, 3 edn, Thomson South- Western, Mason, OH.
169. Bender A., Din A., Hoesli M. And Laakso J., 1999, Environmental quality perceptions of urban commercial real estate, *Journal of Property Investment & Finance*, 17, 3, 280 – 296.
170. Chopra S., Thampy T., Leahy J., Caplin A. and LeCun Y., 2007, Discovering the hidden structure of house prices with a non-parametric latent manifold model, ACM 978-1-59593-69-7/07/0008.
171. Dakdah K.M. and Zahedi F., 1986. A non parametric approach to model evaluation, *Journal of Operational Research Society*, 37, 7, 695-704.
172. Din A., Hoesli M., and Bender A., 2001, Environmental variables and real estate prices, *Urban Studies*, 38, 11, 1989 – 2000.
173. Fan G., Ong Z. & Koh H., 2000. Determinants of house price: A decision tree approach, *Urban Studies*, 43, 12 : 2301 – 2315.
174. Haney R.L 1992, Adverse Environmental Conditions: Their impacts on Real Estate Values, 7,3, 235-238
175. Ioannidis Y. and Zabel J., 2003, Neighbourhood effects and housing demand *Journal of Applied Econometrics* 18: 563–584.
176. Kiang M., 2003, A comparative assessment of classification methods, *Decision Support Systems*, 35, 441 – 454.
177. Konsolas N., Papadaskalopoulos A., Plaskovitis I. (2002) *Regional Development in Greece*, Springer - Verlag Berlin Heidelberg
178. Kummerow M., 2002, A statistically definition of value, *Appraisal Journal*, 70, 4:407 – 416.
179. Lenk, M. M., Worzala, E. M., & Silva, A. 1997. High-tech valuation: Should artificial neural networks bypass the human valuer. *Journal of Property Valuation and Investment*, 15, 8–26.
180. McGreal, S., Adair, A., Mcburney, D., & Patterson, D. (1998). Neural networks: The prediction of residential values. *Journal of Property Valuation and Investment*, 16, 57–70.

181. Pagourtzi, Assimakopoulos, Hatzichristos & French, 2003, Real Estate Appraisal: A review of valuation methods, *Journal of Property Investment & Finance*, 21 , 4, 383-401
182. Selim H. 2008, Determinants of house prices in Turkey: Hedonic regression versus artificial neural network, *Expert Systems with Applications*, doi:10.1016/j.eswa.2008.01.044
183. Wilson I., Paris S., Ware j., Jenkins j., 2002, Residential property price time series forecasting with neural networks, *Knowledge Based Systems*, 15, 335 – 341.
184. Worzala, E., Lenk, M., & Silva, A., (1995). An exploration of neural networks and its application to real estate valuation. *Journal of Real Estate Research*, 10, 185–201.
185. Worzala, E.; Lenk, M.; Silva, A. An Exploration of Neural Networks and its Application to Real Estate Valuation. *J. Real Estate Res.* 1995, 10, 185–201.
186. Connellan, O.; James, H. Estimated Realization Price by Neural Networks: Forecasting Commercial Property Values. *J. Prop. Valuat. Invest.* 1998, 16, 71–86.
187. McGreal, S.; Adair, A.; McBurney, D.; Patterson, D. Neural Networks: The Prediction of Residential Values. *J. Prop. Valuat. Invest.* 1998, 16, 57–70.
188. Nguyen, N.; Cripps, A. Predicting Housing Value: A Comparison of Multiple Regression Analysis and Artificial Neural Networks. *J. Real Estate Res.* 2001, 22, 313–336.
189. Goh, B.H. Evaluating the Performance of Combining Neural Networks and Genetic Algorithms to Forecast Construction Demand: The Case of the Singapore Residential Sector. *Constr. Manag. Econ.* 2002, 18, 209–218.
190. Del Giudice, V.; Manganelli, B.; De Paola, P. Hedonic Analysis of Housing Sales Prices with Semiparametric Methods. *Int. J. Agric. Environ. Inf. Syst.* 2017, 8, doi: 10.4018/IJAEIS.2017040105.
191. Byrne, P. Fuzzy Analysis: A Vague Way of Dealing with Uncertainty in Real Estate Analysis. *J. Prop. Valuat. Invest.* 1995, 13, 22–41.

192. Dilmore, G. Fuzzy set theory: An introduction to its application for real estate analysis. In Proceedings of the American Real Estate Society Annual Conference, Key West, FL, USA, 10–13 April 1993.
193. Zurada, J.M.; Levitan, A.S.; Juan, G. Non-conventional approaches to property value assessment. *J. Appl. Bus. Res. CIBER Inst.* 2006, 22, 1–14
194. Chaphalkar, N.B.; Sandbhor, S. Use of artificial intelligence in real property valuation. *Int. J. Eng. Technol. Eng. J. Publ.* 2013, 5, 2334–2337.
195. Amri, S.; Tularam, G.A. Performance of multiple linear regression and nonlinear neural networks and Fuzzy Logic techniques in modelling house prices. *J. Math. Stat. Sci. Publ.* 2012, 8, 419–434.
196. Hui, E.C.M.; Lau, O.M.F.; Lo, T.K.K. Deciphering real estate investment decision through Fuzzy Logic systems, Emerald Group Publishing. *Prop. Manag.* 2009, 27, 163–177.
197. Lopez, V.; Santos, M.; Montero, J. Fuzzy specification in real estate market decision making. *Int. J. Comput. Intell. Syst.* 2010, 3, 8–20.
198. Zimmermann, H.J. *Fuzzy Set Theory - and Its Applications*, 4th ed.; Springer: Berlin, Germany, 2001.
199. Bojadziev, G.; Bojadziev, M. *Fuzzy Logic for Business Finance and Management*; World Scientific Publishing: Jurong East, Singapore, 1997.
200. Zadeh, L.A. Fuzzy sets. *Inf. Control* 1965, 8, 338–353.
201. Brunson, A.; Buttner, R.J.; Rutherford, R. Neural networks, nonlinear specifications, and industrial property values". University of Texas at Arlington, Working Paper Series, Arlington, TX, USA, 1994.
202. NeHo, Oriol, 1997, The Olympic Games as a tool for urban renewal: the experience of Barcelona'92 Olympic Village [online article]. Barcelona: Centre d'Estudis Olímpics UAB.
203. Do, Q.; Grudnitski, G. A neural network approach to residential property appraisal. *Real Estate Apprais.* 1992, 58, 38–45.
204. Daniels, H.; Kamp, B. Application of MLP Networks to Bond Rating and House Pricing. *Neural Comput. Appl.* 1999, 8, 226–234.
205. Steele, G.L. *CommonLisp: The Language*; Thinking Machines Inc. Digital Press: Woburn, MA, USA, 1990.
206. Sun, B.; Qiu, Y. Fuzzy expert system for flexible pavements crack performance prediction. In Proceedings of the 2010 International

- Conference of Logistics Engineering and Management (ICLEM), Chengdu, China, 8–10 October 2010.
207. Rubens, N.O. The application of Fuzzy Logic to the construction of the ranking function of information retrieval systems. *Comput. Modell. New Technol.* 2006, 10, 20–27.
 208. Fay, A. A Fuzzy Knowledge-Based System for Railway Traffic Control. *Eng. Appl. Artif. Intell.* 2000, 13, 719–729.
 209. Chang, P.C.; Liao, T.W. Combining SOM and Fuzzy Rule Base for Flow Time Prediction in Semiconductor Manufacturing Factory. *Appl. Soft Comput.* 2006, 6, 198–206.
 210. Liu, Y.; Phinn, S.R. Modelling Urban Development with Cellular Automata Incorporating Fuzzy-Set Approaches. *Comput. Environ. Urban Syst.* 2003, 27, 637–658.
 211. Gim, G.; Whalen, T. Logical Second Order Models: Achieving Synergy between Computer Power and Human Reason. *Inf. Sci.* 1999, 114, 81–104.
 212. Pereira, R.; Sanchez, J.L.; Rives, J. Knowledge-Based Maneuver and Fire Support Planning. *Expert Syst. Appl.* 1999, 17, 77–87.
 213. Alayon, S.; Robertson, R.; Warfield, S.K.; Ruiz-Alzola, J. Fuzzy System for Helping Medical Diagnosis of Malformations of Cortical Development. *J. Biomed. Inf.* 2007, 40, 221–235.
 214. Sonmez, H.; Gokceoglu, C.; Ulusay, R. A Mamdani Fuzzy Inference System for The Geological Strength Index (GSI) and Its Use in Slope Stability Assessments. *Int. J. Rock Mech. Mining Sci.* 2004, 41, 513–514.
 215. Bagnoli, C.; Smith, H.C. The Theory of Fuzzy Logic and its Application to Real Estate Valuation. *J. Real Estate Res.* 1999, 16, 169–200. *Buildings* 2017, 7, 26 23 of 23
 216. Sun, Y.; Huang, R.; Chen, D.; Li, H. Fuzzy Set-Based Risk Evaluation Model for Real Estate Projects. *Tsinghua Sci. Technol.* 2008, 13, 158–164.
 217. Cui, P.P.; Hao, S.Y. The Study on Cost Approach in Real Estate Appraisal Based On Fuzzy Mathematics. In *Proceedings of the CRIOCM 2006 International Symposium on Advancement of Construction Management and Real Estate*, Beijing, China, 3–5 November 2006.

218. Barranco, C.D.; Campana, J.; Medina, J.M.; Pons, O.
ImmoSoftWeb: A Web Based Fuzzy Application for Real Estate Management. *Lecture Notes Artif. Intell.* 2004, 3034, 196–206.
219. Krol, D.; Lasota, T.; Trawinski, B.; Trawinski, K. Comparison of Mamdani and TSK Fuzzy Models for Real Estate Appraisal *Lecture Notes in Computer Science*. In *Knowledge-Based Intelligent Information and Engineering Systems*; Springer: Berlin/Heidelberg, Germany, 2007.
220. Liu, J.G.; Zhang, X.L.; Wu, W.P. Application of Fuzzy Neural Network for Real Estate Prediction. In *Lecture Notes in Computer Science, Advances in Neural Networks*; Springer: Berlin/Heidelberg, Germany, 2006
221. Souliotis N., Sayas I., Maloutas T., forthcoming, «Mega-projects, neoliberalization and state capacities: assessing the medium-term impact of the 2004 Olympic Games on Athenian urban policies», *Environment and Planning C*.
222. Zukin S., 1995, *The cultures of cities*, Oxford, Blackwell.
223. Hill R.C., Fujita K., 2003, «The nested city: introduction», *Urban Studies*, 40 (2), pp. 207-217.
224. Hill R.C., Kim J.W., 2000, «Global cities and developmental states», *Urban Studies*, 37 (12), pp. 2167-2198.
225. Lees A., 1985, *Cities perceived. Urban society in European and American thought, 1820-1940*, Manchester, Manchester University Press.
226. Lees L., Slater T., Wylie E., 2008, *Gentrification*, London, Routledge.
 1. Annett, A. (2005), "House Prices and Monetary Policy in the Euro Area", Chapter 3 of *Article IV Review of the Euro Area: Selected Issues*, IMF.
 2. Borio, C. and P. McGuire (2004), "Twin Peaks in Equity and Housing Prices?", *BIS Quarterly Review*, 79-93, March.
 3. Bracke, P. (2011), "How Long Do Housing Cycles Last? A Duration Analysis for 19 OECD Countries", *IMF Working Paper*, October.
 4. Brissimis, S. and T. Vlassopoulos (2009), "The Interaction between Mortgage Financing and Housing Prices in Greece", *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Springer, vol. 39 (2), 146-64, August.
 5. Campbell, J. Y., A. W. Lo and A. C. MacKinlay (1997), "The Econometrics of Financial Markets", Princeton University Press.

6. Detken, C. and F. Smets (2004), "Asset price booms and monetary policy", ECB Working Paper Series, No. 364.
7. ECB (2003), "Structural Factors in the EU Housing Markets", March.
8. ECB (2009), "Housing finance in the euro area", Occasional Paper Series, No. 101, March.
9. Filardo, A. (2004), "Monetary policy and asset price bubbles: calibrating the monetary policy trade-offs", BIS Working Papers, No. 155.
10. Gurkaynak, R. S. (2005), "Econometric tests of asset price bubbles: taking stock", Board Of Governors of the Federal Reserve System, Finance and Economics Discussion Series, 2005-04, January.
11. Gyourko, J. (2009), "Understanding Commercial Real Estate: Just How Different from Housing Is It?", NBER Working Paper, No. 14708, February.
12. Haughwout, A., D. Lee, J. Tracy and W. van der Klaauw (2011), "Real Estate Investors, the Leverage Cycle, and the Housing Market Crisis", Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, No. 514, September.
13. Iacoviello, M. and M. Pavan (2011), "Housing and Debt Over the Life Cycle and Over the Business Cycle", International Finance Discussion Papers, Board of Governors of the Federal Reserve System, No. 1032, October.
14. Johansson, A. (2011), "Housing Policies in OECD Countries: Survey-based Data and Implications", OECD Economics Department Working Papers.
15. Laeven, L. and F. Valencia (2008), "Systemic Banking Crises: A New Database", IMF Working Paper WP/08/224.
16. Leamer, E. (2007), "Housing is the Business Cycle", NBER Working Paper 13428, September.
17. McCarthy, J. and W. R. Peach (2004), "Are Home Prices the Next 'Bubble'?", FRBNY Economic Policy Review, December.
18. Meen, G. (2002), "The Time-series Behaviour of House Prices: A Transatlantic Divide?", Journal of Housing Economics, 11, 1-23.
19. Muellbauer, J. N. (2007), "Housing, Credit and Consumer Expenditure", Federal Reserve Bank of Kansas City Symposium: Housing,

housing finance and monetary policy, Jackson Hole, Wyoming, August 30-September 1.

20. Musso, A., S. Neri and L. Stracca (2010), "Housing, consumption and monetary policy: how different are the US and the euro area?", ECB Working Paper Series, No. 1161, February.

21. Mylonas, P. and N. Magginas (2011), "First signs of economic rebalancing, but high uncertainty and a tough fiscal program slow the adjustment process", Economy & Market Analysis, Greece, National Bank of Greece, October.

22. Rousová, L. and P. van den Noord (2011), "Predicting Peaks and Troughs in Real House Prices", OECD Economics Department Working Papers, No. 882, OECD Publishing.

23. Schnure, C. (2005), "Boom-Bust Cycles in Housing: the Changing Role of Financial Structure", IMF Working Paper WP/05/200, October.

24. Sutton, G. (2002), "Explaining Changes in House Prices", BIS Quarterly Review, 46-55, September.

25. Trichet, J. C. (2005), "Asset Price Bubbles and Monetary Policy", ECB Speech by the President of the ECB, Mas lecture, Singapore, 8 June.

26. Tsatsaronis, K. and H. Zhu (2004), "What Drives Housing Price Dynamics: Cross-Country Evidence", BIS Quarterly Review, 65-78, March.

27. Wheelock, D. C. (2008), "The Federal Response to Home Mortgage Distress: Lessons from the Great Depression", Federal Reserve Bank of St. Louis Review, 90 (3, Part 1), 133-48, May/June.

28. White, W. R. (2007), "Commentary: The Housing Finance Revolution", Federal Reserve Bank of Kansas City Symposium: Housing, housing finance and monetary policy, Jackson Hole, Wyoming, August 30-September 1.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αλεξίου Ι., Φωτοπούλου Φ., 2008, Η κοινωνική κατοικία στο Παρίσι. Άλλοτε και τώρα, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.
2. Αραβαντινός Αθανάσιος, 1997, Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μία Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού χώρου, Αθήνα, Συμμετρία
3. Αραβαντινός Αθανάσιος, 2011, Έννοια, Σκοπιμότητα και μορφές Αναπλάσεων. Η ανακολουθία μεταξύ θεσμών και πρακτικής στην Ελλάδα, Αθήνα, Ημερίδα «Αστικές Αναπλάσεις», Ε.Ε.Δ.Π.Χ.
4. Αρβανιτάκη Άννα, 2005, Η Ανάπλαση στον Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο, Κέρκυρα
5. Γαλάνη Ντόρα, 2004, Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών χώρων Αθήνας. Η Ανάπλαση του Ιστορικού κέντρου της πόλης, Αθήνα, Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε.
6. Γιαννακοπούλου Μαριάννα, 2009, Νέες κοινωνικοοικονομικές μεταβολές των κεντρικών περιοχών της πόλης. Η περίπτωση της περιοχής «Μεταξουργείο - Γκάζι» στην Αθήνα, Αθήνα, Δ.Ε. Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
7. Γκάμα Ελένη - Ελευθερία, 2006, Από τον καθολικό στον στρατηγικό σχεδιασμό: η ευρωπαϊκή και ελληνική πρακτική. Το παράδειγμα του Bercy στο Παρίσι και των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα, Αθήνα, Δ.Π.Μ.Σ. Ε.Μ.Π.
8. Γκανιάς Κωνσταντίνος, 2006, Η Αναβάθμιση της περιοχής του Ψυρρή, Αθήνα, Δ.Ε. Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
9. Γκότση Α., Παπαδοπούλου Α., 2005, Ανάπλαση κεντρικής πλατείας Μεταξουργείου, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.
10. Γκότση Αργυρώ, Παπαδοπούλου Άννα, (2005), "Ανάπλαση Κεντρικής Πλατείας Μεταξουργείου», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Τομέας II -Πολεοδομία και Χωροταξία.
11. Γκούντρα Άννα - Ανθή, 2008, Χρήσεις γης στο Εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.
12. Δαβραδάκης, Μ. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (2006), "Είναι υπερτιμημένη η αγορά ακινήτων; Διεθνείς τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες", Οικονομία και Αγορές, Eurobank Research, Τόμος 1, Τεύχος 1, Φεβρουάριος.

13. Δρίτσα Αθηνά, 2009, Αναπλάσεις Αστικών περιοχών - Φαινόμενα Gentrification. Το παράδειγμα του Μεταξουργείου, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.
14. Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Προστασίας Περιβάλλοντος, 2010, Ανασυγκρότηση των πόλεων - Ιστορικό κέντρο της Αθήνας, Αθήνα, Βουλή των Ελλήνων Καλαθέρη Ειρήνη, 2008, Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή, Αθήνα, Δ.Π.Μ.Σ. Ε.Μ.Π.
15. ΕΚΚΕ/ΕΣΥΕ, 2005, Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων 1991-2001.
16. ΕΚΚΕ, Εφαρμογή διαχείρισης και επεξεργασίας δεδομένων, Αθήνα
17. ΕΣΥΕ/ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφές Πληθυσμού 1951, 1961, 1971, 1981, πρόσβαση στο http://dlib.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/categoryyears?p_cat=10007862&p_topic=10007862.
18. Ελευθερία Θ. Ποϊριατζίδου, «Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής», Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Σχολή Νομικών, Οικονομικών και Πολιτικών Επιστημών, Τμήμα Νομικής Τομέας Αστικού Δικονομικού και Εργατικού Δικαίου, Θεσσαλονίκη 2008
19. Ζεντέλης Π, (2001) Real Estate, Αξία-Εκτιμήσεις-Ανάπτυξη-Επενδύσεις-Διαχείριση, Αθήνα, Εκδόσεις Παπασωτηρίου
20. Καλαντζοπούλου Μ., Σαμαρίνης Π., Χατζηκωνσταντίνου Ε., 2011, Πρόγραμμα στρατηγικών αναπλάσεων σε πυκνοδομημένες περιοχές κατοικίας /μεικτών χρήσεων., Αθήνα, Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας
21. Καραβιά Ευαγγελία, 2006, Αστικές αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.
22. Κουρκάκης Κωνσταντίνος, 2008, Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.
23. Κιόχος Π, (2006), Εισαγωγή στην Εκτίμηση των Ακινήτων & Μέθοδοι Αποτίμησης της Αξίας αυτών, Εκδόσεις Παπασωτηρίου
24. Λεοντίδου Λ., 1986, «Αναζητώντας τη χαμένη εργασία: Η κοινωνιολογία των πόλεων στη μεταπολεμική Ελλάδα», Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, 60, σσ. 72-109.
25. Μαλλιάρόπουλος, Δ. (2007α), “Ένα υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα”, Κεφάλαιο 7, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α.

- Χαρδούβελης (επιμ.) Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σάκκουλα.
26. Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2007β), “Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα”, Κεφάλαιο 3, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σάκκουλα.
 27. Μαλούτας Θ., Αλεξανδρή Γ., Αστικές αναπλάσεις και μεταβολές των κοινωνικών δομών στο κέντρο της Αθήνας στη στροφή του αιώνα, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας
 28. Μαλούτας Θ., 2000, «Αστική μεγέθυνση και κυρίαρχοι τρόποι στέγασης στη μεταπολεμική Αθήνα», στο Θ. Μαλούτας, (επιμ.) Κοινωνικός και οικονομικός Άτλας της Ελλάδας, Αθήνα-Βόλος, ΕΚΚΕ Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, σσ. 28-29.
 29. Μαλούτας Θ, Γιώργος Κονδύλης, Μιχάλης Πέτρου, Νίκος Σουλιώτης «Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα» 2013, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
 30. Νικόλαος Ηρ. Γεωργιάδης, REAL ESTATE: Μέθοδοι Αποτίμησης Ακινήτων από Ορκωτούς Εκτιμητές – Πραγματογνώμονες
 31. Οικονόμου ., 1988, «Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα», στο Θ. Μαλούτας και . Οικονόμου, Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και τομεακές προσεγγίσεις, Αθήνα, Εξάντας, σσ. 57-113.
 32. Παύλος Λουκάκης, «Πολεοδομικές & Χωροταξικές Εξελίξεις- Ελλάδα 1952-2012:εμπειρίες δράσεις»,Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας,2017.
 33. Πατρίκιος Γ., Πολύζος Ι., Πολυχρονόπουλος Δ., 2006, Στόχοι και Πολιτικές των Προγραμμάτων Ήπιας Ανάπλασης σε ιστορικά κέντρα των πόλεων.
 34. Πολύζος Σεραφείμ, Αστική Ανάπτυξη, εκδόσεις: ΚΡΙΤΙΚΗ, Αθήνα, 2015
 35. Σπύρος Αναγνώστου, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Σχολή Κοινωνικών Επιστημών- Τμήμα Γεωγραφίας, «Οι σύγχρονες μορφές της αστικοποίησης και το ζήτημα της στατιστικής παρακολούθησης της. Η πρόταση ενός σχετικού μεθοδολογικού προτύπου για την Ελλάδα», Διδακτορική Διατριβή, Μυτιλήνη 2010
 36. Συμιγιάννης, Γ. Θ. και Γ. Χονδρογιάννης (2009), “Τιμές κατοικιών: η πρόσφατη ελληνική εμπειρία” στο Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, Ομιλίες Ημερίδας 29 Απριλίου, Τράπεζα της Ελλάδος.

37. Σωτηρία Χαλδέζου, «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΕΜΒΕΛΕΙΑΣ ΣΤΟ ΦΑΛΗΡΙΚΟ ΎΡΜΟ- Οι προκλήσεις του αστικού σχεδιασμού στην ανάπτυξη αστικών παράκτιων μετώπων», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο -ΔΠΜΣ Πολεοδομία-Χωροταξία, Οκτώβριος 2014
38. Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής,
<http://www.ypeka.gr>
39. Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2007), “Μακροοικονομική Διαχείριση και η Ανάγκη Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων μετά την Είσοδο στη Νομισματική Ένωση”, Οικονομία & Αγορές, Eurobank Research, Τόμος II, Τεύχος 8, Οκτώβριος.
40. Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2008), “Η Ελλάδα εν μέσω διεθνούς κρίσης”, Ομιλία στο ετήσιο συνέδριο του Ελληνοαμερικανικού Επιμελητηρίου: Η Ώρα της Ελληνικής Οικονομίας, 24 Νοεμβρίου,
<http://www.hardouvelis.gr/FILES/SPEECHES/Binder1.pdf>
41. Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2009), “Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία”, στο Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, Ομιλίες Ημερίδας 29 Απριλίου, Τράπεζα της Ελλάδος.
42. Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2011), “Το χρονικό της διεθνούς και της συνακόλουθης ελληνικής και ευρωπαϊκής κρίσης: Αίτια, αντιδράσεις, επιπτώσεις, προοπτική”, Εισαγωγή, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα.
43. Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., 1995, Αστική ανάπτυξη. Πολεοδομία - Δίκαιο - Κοινωνιολογία, Αθήνα, Τ.Ε.Ε.
44. Χατζοπούλου Αλίκη, 2002, Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.), Αθήνα, Εκδόσεις Ε.Μ.Π.
45. Χατζοπούλου Αλίκη, 2000, Πολεοδομικό Δίκαιο, Αθήνα, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Ε.Μ.Π.
46. Χατζοπούλου Α, Γερασίμου Σ., 2011, Η νομολογία του ΣτΕ εφελτήριο για την ανάπτυξη;, Ημερίδα «Αστικές Αναπλάσεις», Αθήνα, Ε.Ε.Δ.Π.Χ.
47. Χρήστος Ζερεφός, Έκθεσης της Επιτροπής Μελέτης Επιπτώσεων Κλιματικής Αλλαγής, Τράπεζα της Ελλάδας, Ιούνιος 2011
48. Buiter, W. και E. Rahbari (2011), “Η Ελλάδα και η δημοσιονομική κρίση στην ΟΝΕ”, άρθρο Δ.3, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα

49. Knox P., Pinch S., 2009, Κοινωνική γεωγραφία των πόλεων, Αθήνα, Σαββάλας.

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΕΙΣ

1. Lake I, Lovett A., Bateman I. and Langford I. Modelling environmental influences on property prices in an urban environment
http://www.geocomputation.org/1998/85/gc_85.htm
2. Montero, J. M., Larraz, B. and Chasco, C., 2008 Building an Environmental Quality Index for a big city: a spatial interpolation approach with DP2,
<http://mpira.ub.uni-muenchen.de/10736/>.

Πηγές από το διαδίκτυο

1. Lake I, Lovett A., Bateman I. and Langford I. *Modelling environmental influences on property prices in an urban environment*, http://www.geocomputation.org/1998/85/gc_85.htm
2. Montero, J. M., Larraz, B. and Chasco, C., 2008 *Building an Environmental Quality Index for a big city: a spatial interpolation approach with DP2*, <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/10736/>.
3. Τράπεζα της Ελλάδος, Διακηρύξεις , <http://www.bankofgreece.gr>
4. Ορολογία Real Estate, <http://www.anastassiadisproperties.gr/info.php>
5. <http://www.kathimerini.gr/realestate>
6. <https://www.enterprisegreece.gov.gr/h-ellada-shmera/zoi-stin-ellada/adeies-diamonhs>
7. <https://www.insider.gr/eidiseis/ellada/43896/ti-fthinoteri-golden-visa-tis-eyropis-ehei-i-ellada>
8. www.astynet.gr
9. <http://www.elzoni.gr/html/ent/227/ent.9227.asp>
10. www.et.gr
11. <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=395&language=el-GR>
12. <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=394&language=el-GR>
13. www.minenv.g
14. <http://www.nomosphysics.org.gr/articles.php?artid=4257&lang=1&catpid=1>

15. <http://www.nomosphysis.org.gr/articles .php?artid=4252&lang=1&catpid=1>
16. <http://geobytesgcse.blogspot.com/2007/03/inner-cities-case-study-regeneration of.html>
17. http://www.oeaw.ac.at/isr/comet/documents/Final_Results/COMET_CTT/Iargesc/largesc-194.html
18. www.organismosathinas.gr
19. http://www.geostudies.gr/demo1/index.php?option=com_content&view=article&id=73
20. <http://www.anoihtipoli.gr/blog-syneisfores/ena-schedio-gia-to-istoriko-kentro-tis-athinas>
21. http://www.nkaklamams.gr/αυτοδιοίκηση/δημόσιες_τοιχογραφίες_ανάπλαση_ψυρρ
22. <http://www.cityofathens.gr/katoikoi/poleodomikos-sxediasmos/programma-prosopsi>
23. <http://www.anoihtipoli.gr/arthra/gia-ton-ekseygenismo-toy-metaksoyrgioy>
24. <http://www.anoihtipoli.gr/blog-syneisfores/ena-schedio-gia-to-istoriko-kentro-tis-athinas>
25. <http://www.espa.gr/el/pages/staticJESSICA.aspx>

Μελέτες - Έρευνες

1. Μπαλωμένος Π. – Παλάσκας Θ.(2006), «Ο Ρόλος του Real Estate στην Εγχώρια Οικονομία και προϋποθέσεις περαιτέρω Ανάπτυξης», Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, Αθήνα
2. Χειμωνίτη – Τερροβίτη Σ. (2001), « Διερεύνηση των εξελίξεων στην κατοικία τις Τελευταίες Δεκαετίες, Παρατηρήσεις και Ενδείξεις κυρίως για τις Αστικές Περιοχές, Έκθεση Νο 36, ΚΕΠΕ, Αθήνα