



Πτυχιακή Εργασία

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών
Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης
Πάντειο Πανεπιστήμιο

Θέμα: *«Οικονομική ανάλυση της αγοράς ακινήτων: Μέθοδοι και παραδείγματα
εκτίμησης ακινήτων»*

Ονοματεπώνυμο: Αλέξανδρος Θάνος
Αριθμός Μητρώου: 0813M008
Επιβλέπων Καθηγητής: Ροβολής Αντώνης

Ακαδημαϊκό έτος: 2014-2015

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέπον καθηγητή κ Αντώνη Ροβολή για την Άριστη και άμεση συνεργασία που είχαμε καθ' όλη την διάρκεια εκπόνησης της παρούσας εργασίας. Την οικογένεια μου για την στήριξη που παρείχε τα δυο χρόνια φοίτησής μου στο μεταπτυχιακό. Τέλος ευχαριστώ ιδιαίτερα τον καθηγητή κ Κωνσταντίνο Λιάπη που μου πρότεινε-παρουσίασε το μεταπτυχιακό πρόγραμμα σπουδών οικονομικής και περιφερειακής ανάπτυξης.

Πρόλογος Ελληνικός

Η παρούσα πτυχιακή εργασία πραγματεύεται την ελληνική αγορά ακινήτων. Με ιστορικές αναφορές παρουσιάζει την πορεία της αγοράς ανά τις δεκαετίες. Γίνεται ειδική αναφορά στην πρόσφατη περίοδο της οικονομικής κρίσης της ελληνικής γενικής αγοράς και στο πως αυτή έχει επηρεάσει την ελληνική - ειδική - αγορά ακινήτων. Τέλος αναδεικνύεται η σημασία της εκτιμητικής επιστήμης που γνωρίζει ιδιαίτερη άνθηση χάριν του μεγάλου όγκου επισφαλών ακινήτων που υπάρχουν στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	4
Κεφάλαιο 1 Ακίνητα και Αγορά ακινήτων	5
1.1 Ορισμός της έννοιας του ακινήτου	5
1.2 Η αγορά ακινήτων	6
1.3 Κατηγορίες ακινήτων	7
Κεφάλαιο 2 Η Ελληνική αγορά ακινήτων	9
2.1 Ο ρόλος του κράτους στην ανοικοδόμηση των αστικών κέντρων της Ελλάδας.	12
2.2 Η Ελληνική αγορά ακινήτων τις δεκαετίες 80', 90' και 2000	15
2.3 Πως επηρέασε η Διεθνής Χρηματοπιστωτική κρίση του 2007 την Ελληνική αγορά ακινήτων.....	20
Κεφάλαιο 3 Η φορολογία ακινήτων	29
3.1 Εννοιολογική προσέγγιση φόρου	29
3.2 Φόρος ακίνητης περιουσίας.....	30
3.3 Αντικειμενική αξία ακινήτου	33
3.4 Φόροι εισοδήματος από ακίνητα	35
3.5 Λοιποί Φόροι και τέλη εισοδήματος από ακίνητα.....	35
3.6 Φόροι μεταβίβασης.....	36
3.7 Λοιποί φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ ΟΤΑ και τρίτων	37
Κεφάλαιο 4 Η αξία των ακινήτων	38
4.1 Είδη αξιών ακινήτου σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	38
4.2 Παράγοντες που επιδρούν στην αξία των ακινήτων	40
4.3 Μοντέλο ηδονικών τιμών ακινήτων - Θεωρητική προσέγγιση.	41
4.4 Μαθηματική απόδειξη μοντέλου ηδονικών τιμών ακινήτου.....	43
Κεφάλαιο 5 Εκτίμηση ακινήτων	45
5.1 ορισμός Εκτίμηση ακινήτων	45
5.2 Εκτιμητικά Πρότυπα	46
5.3 Οι μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων – αναλυτική περιγραφή.....	49
5.4 Παράδειγμα συγκριτικής μεθόδου εκτίμησης	54
Κεφάλαιο 6 Συμπεράσματα/Προσωπική άποψη.....	67

Εισαγωγή

Η παρούσα εργασία πραγματεύεται την ελληνική αγορά ακινήτων διαχρονικά και εμβαθύνει στον τομέα της εκτιμητικής. Προσπαθεί να αναδείξει τον σημαντικό ρόλο που κατέχει η εκτιμητική στην εν λόγω αγορά.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται προσπάθεια θεωρητικής, νομικής και οικονομικής προσέγγισης του ακινήτου και της αγοράς ακινήτων. Η προσέγγιση αυτή επιτυγχάνεται μέσα από ορισμούς.

Στο δεύτερο κεφάλαιο η πτυχιακή εργασία επικεντρώνεται στην Ελληνική αγορά ακινήτων. Μέσα από μια ιστορική αναδρομή ενημερώνεται ο αναγνώστης για θέματα όπως: (α) τον ρόλο που έπαιξε το κράτος στην ανοικοδόμηση των αστικών κέντρων της Ελλάδας, (β) το πώς διαμορφώθηκε η Ελληνική αγορά ακινήτων τις δεκαετίες 80', 90' και 2000 και (γ) πως επηρέασε η Διεθνής Χρηματοπιστωτική κρίση του 2007 την Ελληνική αγορά ακινήτων.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην φορολογία των ακινήτων. Μέσα από μια ιστορική αναδρομή παρουσιάζονται οι φόροι που υπήρξαν κατά καιρούς για τα ακίνητα στην Ελληνική αγορά ακινήτων. Δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στο σημερινό καθεστώς φορολόγησης της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας το οποίο διέπεται από το Ν. 4223/2013 γνωστό και ως «ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων» ή χάριν συντομίας ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Στο τέταρτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην αξία του ακινήτου, τα είδη αξιών που υπάρχουν αλλά και στον τρόπο προσδιορισμού. Δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο κεφάλαιο αυτό, στο μοντέλο ηδονικών τιμών ακινήτων το οποίο και προσεγγίζεται θεωρητικά.

Το πέμπτο κεφάλαιο πραγματεύεται την εκτίμηση ακινήτων. Παρουσιάζονται τα εκτιμητικά πρότυπα (Ευρωπαϊκά, Αμερικάνικα και Διεθνή) που υπάρχουν και γίνεται αναλυτική περιγραφή των εκτιμητικών μεθόδων (συγκριτική μέθοδος, μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου, μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, υπολειμματική μέθοδος). Τέλος γίνεται πρακτική εφαρμογή της συνηθέστερης μεθόδου εκτίμησης που είναι η Συγκριτική μέθοδος μέσα από εκτίμηση υπαρκτού ακινήτου-διαμερίσματος.

Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που διεξήχθησαν από την εν λόγω πτυχιακή εργασία και παρουσιάζεται μια πρόταση η οποία δύναται να αποτελέσει αφορμή για περαιτέρω έρευνα.

Χρήσιμο είναι να σημειωθεί ότι η πτυχιακή εργασία έχει ως σκοπό την ευκολότερη κατανόηση από τον αναγνώστη της Ελληνικής αγοράς ακινήτων καθώς και της σημασίας και χρησιμότητας που έχει για αυτή, η εκτιμητική ακινήτων.

Τέλος στην πτυχιακή εργασία χρησιμοποιήθηκε δευτερογενής μεθοδολογία έρευνας η οποία περιλαμβάνει:

- έτοιμα άρθρα,
- στοιχεία,
- πίνακες,
- και κείμενα

τα οποία είναι άμεσα συνδεδεμένα με το θέμα.

Κεφάλαιο 1 Ακίνητα και Αγορά ακινήτων

1.1 Ορισμός της έννοιας του ακινήτου

Θεωρητική προσέγγιση: Με τον όρο ακίνητο νοείται:

«Το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου, το οποίο τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Συνεπώς, το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας.»
(Ζεντέλης 2001)

Νομική προσέγγιση: Ο Αστικός Κώδικας αναφέρει:

«Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού» (Αστικός Κώδικας, Άρθρο 948)

Άρα, η νομική προσέγγιση προσδιορίζει ότι το ακίνητο αποτελείται από:

- Τον παραγωγικό συντελεστή Γή (έδαφος) που αποτελεί ένα διαρκές αγαθό, και

- Τα συστατικά μέρη του παραγωγικού συντελεστή γη είτε αυτά βρίσκονται εντός του εδάφους πχ μεταλλεύματα είτε αυτά έχουν δημιουργηθεί με τεχνητά μέσα πάνω σε αυτό με σκοπό την βελτίωση πχ κτήρια

Οικονομική προσέγγιση: Όπως αναφέρθηκε στην νομική προσέγγιση ένα ακίνητο αποτελείται από

- Τον παραγωγικό συντελεστή Γή (έδαφος) και
- Τις προσθήκες που έχουν γίνει πάνω στον παραγωγικό συντελεστή γη. Η διαφορά είναι πως ο στόχος των βελτιώσεων είναι να μπορεί να καταστεί δυνατή οποιαδήποτε παραγωγική διαδικασία η οποία θα αποφέρει κέρδος.

1.2 Η αγορά ακινήτων

Η αγορά ακινήτων χωρίζεται σε δυο βασικές κατηγορίες σκοπού:

- **Αγορά με σκοπό την ιδιοκατοίκηση (Property market):** Τα ακίνητα σε αυτή την κατηγορία χρησιμοποιούνται προκειμένου να καλύψουν την ανάγκη των νοικοκυριών για στέγαση
- **Αγορά με σκοπό την επένδυση (Asset market):** Τα ακίνητα σε αυτή την κατηγορία χρησιμοποιούνται προκειμένου να αποδώσουν κέρδος στον ιδιοκτήτη από την εκμετάλλευσή τους.

Θεωρητική προσέγγιση: Αγορά ακινήτων είναι το σύνολο εκείνο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που χρησιμεύουν για τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών. Αυτό πραγματοποιείται μέσα από έναν μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών.

Κύριο χαρακτηριστικό της εν λόγω αγοράς αποτελεί το ότι είναι χωρικά κατανομημένη σε όλη την επικράτεια μιας χώρας και δεν έχει συγκεκριμένη θέση.

Επίσης η αγορά ακινήτων είναι περιοδική υπό την έννοια ότι δεν διακρίνεται από την συνέχεια των συναλλαγών όπως για παράδειγμα συμβαίνει με άλλες αγορές αγαθών συνεχούς συναλλακτικής ροής.

Η αγορά ακινήτων διακρίνεται σε δυο κατηγορίες ακινήτων. Στην πρώτη κατηγορία βρίσκονται τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για την κάλυψη προσωπικών αναγκών, όπως για παράδειγμα είναι η στέγαση και την δεύτερη κατηγορία βρίσκονται τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται με σκοπό την επένδυση, όπως είναι για παράδειγμα τα επαγγελματικά ακίνητα.

Στην αγορά ακινήτων οι κύριοι παράγοντες που λαμβάνουν μέρος είναι:

- Ο επενδυτής δηλαδή το άτομο που αγοράζει,
- Δανειστής για παράδειγμα η τράπεζα που χρηματοδοτεί,
- Ο ιδιοκτήτης δηλαδή το άτομο που πουλάει,
- Το κράτος που ορίζει το καθεστώς υπό το οποίο θα γίνει η συναλλαγή.

Εκτός από τους κύριους παράγοντες υπάρχουν και κάποιο ακόμα οι οποίοι έχουν προσωρινό χαρακτήρα και συμμετέχουν κατά την διάρκεια και μόνο της συναλλαγής. Αυτοί είναι:

- Ο μεσίτης,
- Ο συμβολαιογράφος,
- Οι δικηγόρος,
- Ο εκτιμητής.

1.3 Κατηγορίες ακινήτων

Η κατηγορία στην οποία θα ενταχθεί ένα ακίνητο εξαρτάται από τον σκοπό τον οποίο εξυπηρετεί η βελτίωση που έχει γίνει πάνω στον παραγωγικό συντελεστή Γή.

Έτσι λοιπόν υπάρχουν:

Ακίνητα με σκοπό την ιδιοκατοίκηση:

- **Κατοικία ή Διαμέρισμα πλην μονοκατοικίας:** Ως κατοικία ή διαμέρισμα ορίζεται κάθε κτίσμα, προορισμένο για το σκοπό αυτό, μαζί με τα παρακολουθήματά του, το οποίο δεν είναι μονοκατοικία.

- **Μονοκατοικία** Ως μονοκατοικία ορίζεται το μοναδικό κτίσμα, το προορισμένο για κατοικία, που βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο ή γήπεδο ή κάθετη ιδιοκτησία, αποτελεί μία μόνο κατοικία με τους βοηθητικούς της χώρους, η οποία μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, που επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα.. Αν στο οικόπεδο ή το γήπεδο ή την κάθετη ιδιοκτησία υπάρχει και άλλο κτίσμα κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία ή επαγγελματική στέγη), δεν θεωρείται μονοκατοικία, αλλά κατοικία. (ΥΠ.ΟΙΚ. ΠΟΛ. 1237/11.11.2014)

Ακίνητα για επένδυση: Είναι τα ακίνητα που κατέχονται προκειμένου να αποδώσουν ενοίκιο ή κεφαλαιουχικό κέρδος ή και τα δυο, αλλά σε καμία περίπτωση για να χρησιμοποιηθούν στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς.

Διάφορες λοιπές κατηγορίες ακινήτων, όπως:

- **Επαγγελματική στέγη:** Ως επαγγελματική στέγη ορίζεται το κτίσμα, με τους βοηθητικούς του χώρους, το οποίο ενδεικτικά χρησιμοποιείται ως κατάστημα ή γραφείο.
- **Αποθήκες:** Αποθήκη θεωρείται το κτίσμα, το οποίο, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής ή τον τίτλο κτήσης, είναι βοηθητικός χώρος, δεν εντάσσεται στην κατηγορία των γεωργικών ή κτηνοτροφικών αποθηκών και η πραγματική χρήση του ταυτίζεται με αυτήν της άδειας οικοδομής, ανεξάρτητα από το μέγεθος και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται.
- **Γεωργικό ή κτηνοτροφικό ακίνητο:** ορίζεται το αυτοτελές κτίριο ή το παρακολούθημα βιομηχανικού ή βιοτεχνικού κτιρίου, στο οποίο φυλάσσονται ζωοτροφές, σπόροι, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα, ή το κτίριο που στεγάζει ζώα, στο οποίο εκτελούνται απλές εργασίες εκτροφής και γενικά φροντίδας ζώων. Στην έννοια των γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων και αποθηκών δεν περιλαμβάνονται τα κτίρια μαζικής διαλογής, οργανωμένης συλλογής, επεξεργασίας, συσκευασίας

ή μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία καθώς και τα ψυγεία - αποθήκες, τα οποία εντάσσονται στην κατηγορία των βιομηχανικών - βιοτεχνικών κτιρίων.

- **Βιομηχανικό - βιοτεχνικό ακίνητο:** είναι το ακίνητο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Επίσης βιομηχανικό - βιοτεχνικό ακίνητο θεωρείται το κτίσμα μαζικής διαλογής, οργανωμένης συλλογής, επεξεργασίας, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία καθώς και τα ψυγεία –αποθήκες.
- **Τουριστική εγκατάσταση, Νοσηλευτήριο και Ευαγές Ίδρυμα:** είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του
- **Εκπαιδευτήριο:** είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του.
- **Αθλητική εγκατάσταση:** είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. (ΥΠ.ΟΙΚ. ΠΟΛ. 1237/11.11.2014)

Συμπερασματικά, ο σκοπός δημιουργίας ενός ακινήτου αποτελεί πρακτικά στοιχείο διαφοράς μεταξύ των διαφόρων κατηγοριών ακινήτων.

Κεφάλαιο 2 Η Ελληνική αγορά ακινήτων

Η μετάβαση από τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο στην ειρήνη έγινε μέσα από την ανάγκη των χωρών που είχαν λάβει μέρος για ανοικοδόμηση. Κλήθηκαν λοιπόν οι χώρες που είχαν λάβει μέρος στον πόλεμο, σε αποκατάσταση των υλικών και άυλων καταστροφών που είχαν προκληθεί.

Την δεκαετία του 50' η Ελλάδα ήταν ιδιαίτερα ταλαιπωρημένη καθώς είχε στο ενεργητικό της ήδη μια δεκαετία πολεμικών συγκρούσεων και κατοχής. Η ταλαιπωρία της δεν έμελε να τελειώσει καθώς τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο και τη γερμανική κατοχή ήρθε να ακολουθήσει ο εμφύλιος πόλεμος.

Σε παγκόσμιο επίπεδο ήδη από το 1947 είχε ξεκινήσει η Ψυχροπολεμική περίοδος της οποίας θεωρείται ως πρώτο συμβάν του ο ελληνικός εμφύλιος.

Ταυτόχρονα και παρά το Ψυχροπολεμικό κλίμα τα ευρωπαϊκά κράτη έχουν ήδη προχωρήσει στη περίοδο της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης. Δυστυχώς σε αυτή η Ελλάδα δεν μπορεί να λάβει μέρος λόγω του εμφυλίου πολέμου που επικρατεί.

Με την λήξη αυτού, η ελληνική κοινωνία είναι διχασμένη σε νικητές και ηττημένους. Παράλληλα, η χώρα έχει υποστεί σοβαρές υλικές καταστροφές σε υποδομές και κτήρια, ο πρωτογενής τομέας παραγωγής είναι κατεστραμμένος και η φτώχεια κυριαρχεί.

Παρά την ύπαρξη αυτού του αρνητικού κλίματος αρχίζει η προσπάθεια ανοικοδόμησης της χώρας.

Η ανοικοδόμηση της Ελλάδας είχε στόχο να καλύψει βασικές βιοτικές ανάγκες της κοινωνίας (όπως για παράδειγμα ήταν η ανάγκη για στέγαση νοικοκυριών και επιχειρήσεων) μέσα από την αποκατάσταση των κατεστραμμένων από τον πόλεμο και την κατοχή υποδομών.

Άξιο προς αναφορά, προκειμένου να γίνει αντιληπτή η έντονη ανάγκη για ανοικοδόμηση είναι το γεγονός ότι το 1960 (μόλις μια δεκαετία μετά την λήξη του πολέμου) σε Ισπανία, Πορτογαλία και Ελλάδα η παραγωγή οικοδομών κάλυπτε το 10% των εθνικών αναγκών, στην Γαλλία, τη Δυτική Γερμανία, την Αυστρία, τις κάτω Χώρες και την Αργεντινή το 10-12%, στις Σκανδιναβικές χώρες και την Ελβετία το 12-14%, στον Καναδά και τις ΗΠΑ το 14-18%. (Λαμπροπούλου, Σελ. 18)

Ένας ακόμα λόγος της έντονης ανάγκης για ανοικοδόμηση ήταν η έξαρση του φαινομένου της αστικοποίησης σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες μετά την λήξη του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου.

Πρακτικά παρατηρήθηκε το φαινόμενο της εσωτερικής μετανάστευσης από την επαρχία στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Στην Ελλάδα γίνεται αντιληπτό παρατηρώντας τις απογραφές των ετών 1951,1961,1971 και 1981 ότι ο αστικός πληθυσμός αντιπροσώπευε κατά αντιστοιχία το 37,7%, το 43,3% το 53,2% και το 58,1% του συνολικού πληθυσμού της χώρας, με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση να παρατηρείται στα

αστικά κέντρα Αθήνα και Θεσσαλονίκη. (Ελληνική Εταιρία Τοπικής ανάπτυξης και αυτοδιοίκησης www.etaa.gr)

Το φαινόμενο αυτό γίνεται πιο κατανοητό αν γίνει σύγκριση των παραπάνω μεγεθών με τα στατιστικά στοιχεία της απογραφής του 1940 (πριν δηλαδή ο Δεύτερος Παγκόσμιος Πόλεμος επεκταθεί στην Ελληνική επικράτεια) όπου ο ρυθμός αστικοποίησης είναι στάσιμος στα επίπεδα του 1928. Άξιο αναφοράς είναι το γεγονός ότι ο αγροτικός χώρος παρουσιάζει εκείνη την περίοδο το πιο μεγάλο ποσοστό % πυκνότητας, περίπου σαράντα κάτοικοι ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. (Ελληνική Εταιρία Τοπικής ανάπτυξης και αυτοδιοίκησης www.etaa.gr)

Για την Ελληνική οικονομία ο κλάδος των κατασκευών θα είναι η κινητήριος δύναμη ή αλλιώς «βαριά βιομηχανία» για τις επόμενες δεκαετίες. Αυτό μέχρι την έλευση της Παγκόσμιας οικονομικής κρίσης του 2008.

Η οικοδομή ουσιαστικά ήταν ένα καταναλωτικό προϊόν που για την δημιουργία του συναλλάσσονταν όλα τα κοινωνικά στρώματα της ελληνικής κοινωνίας (έμποροι, επιχειρηματίες, εργάτες, πωλητές, επιστήμονες κλπ). Ήταν ένα προϊόν που μπορούσε εκείνη την χρονική περίοδο να απορροφήσει τους εσωτερικούς μετανάστες - χειρονακτικό ανειδίκευτο εργατικό δυναμικό, οι οποίοι αφήνοντας την αγροτική ζωή της επαρχίας έπρεπε κάπου να απασχοληθούν αλλά και να στεγαστούν, με την έλευση τους στα Αστικά κέντρα.

Για να γίνει κατανοητό το μέγεθος της συναλλαγής και αλληλεξάρτησης που προκάλεσε το φαινόμενο οικοδομική ανοικοδόμηση – παραγωγή προϊόντος οικοδομή, ανάμεσα στα κοινωνικά στρώματα της Ελληνικής οικονομίας αρκεί να γίνει αναφορά σε μερικά από τα επαγγέλματα που χρειαζόταν να λάβουν μέρος στην διαδικασία παραγωγής. Αυτά ήταν:

- Πολιτικοί μηχανικοί
- Αρχιτέκτονες
- Εργολάβοι
- Εργάτες – οικοδόμοι
- Ιδιοκτήτες οικοπέδων
- Επενδυτές
- Έμποροι οικοδομικών υλικών

- Βιομήχανοι παραγωγής οικοδομικού υλικού
- Τραπεζίτες
- Κράτος

Σε αυτό το σημείο πρέπει να γίνει αναφορά στον ρόλο του κράτους σε όλη αυτή την οικοδομική έξαρση που παρατηρήθηκε κατά την περίοδο της ανοικοδόμησης των Αστικών κέντρων της Ελλάδας.

2.1 Ο ρόλος του κράτους στην ανοικοδόμηση των αστικών κέντρων της Ελλάδας.

Το κράτος είχε δυο κατευθύνσεις κρατικής πολιτικής γύρω από την κατοικία:

- Το πρόγραμμα αυτοστέγασης ή αυτοκατασκευής και
- Την εξασφάλιση κινήτρων για την ενίσχυση της ιδιωτικής ανοικοδόμησης ή αλλιώς ιδιωτική πρωτοβουλία (Λαμπροπούλου, Σελ. 45)

Αυτοστέγαση ή αυτοκατασκευή: είναι η διαδικασία της αυτεπιστασίας η οποία είχε δοκιμαστεί με επιτυχία στο παρελθόν στο πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης των προσφύγων της Μικράς Ασίας. Στην μεταπολεμική Ελλάδα αυτό σήμαινε ότι το κράτος έδινε χρήματα για οικοδομικά υλικά στα νοικοκυριά και εκείνα με την σειρά τους έχτιζαν ή επιδιόρθωναν τις κατοικίες τους. (Λαμπροπούλου, Σελ. 47)

Ιδιωτική Πρωτοβουλία: είναι η διαδικασία κατά την οποία τα νοικοκυριά με ίδια κεφάλαια επιδοτούν την κατασκευή κατοικίας για την στέγαση του νοικοκυριού τους. Τα ίδια κεφάλαια αυτά προέρχονταν πολλές φορές και από εμβάσματα σε συνάλλαγμα που εισέρρεε στην Ελλάδα από τους έλληνες μετανάστες του εξωτερικού αλλά και τους ναυτικούς. Κατά την ιδιωτική πρωτοβουλία το κράτος δεν χρηματοδοτεί αλλά προσφέρει κίνητρα προκειμένου ο ιδιώτης να επενδύσει της αποταμιεύσεις του στην κατασκευή κατοικίας. Βασικό κίνητρο που έδωσε το κράτος κατά την μεταπολεμική περίοδο ήταν η ιδιόκτητη στέγη δηλαδή ιδιοκτησία. Αυτό όμως για τα χαμηλά κοινωνικά στρώματα σήμαινε δυο πράγματα:

- Αντιπαροχή και
- Αυθαιρεσία

Όλα τα κοινωνικά στρώματα ήθελαν πρόσβαση στην ιδιοκτησία ακινήτου καθώς αυτό μεταφραζόταν αυτόματα σε κοινωνική ανέλιξη.

Ο Αμερικανός εμπειρογνώμονας Jacob Crane (σύμβουλος της Αμερικανικής κυβέρνησης και του ΟΗΕ σε οικιστικά θέματα) χαρακτήρισε την ιδιωτική κατασκευή από το 1950 και μετά ως θετικό φαινόμενο πρωτόγνωρο στα χρονικά και απόρροια της κακής οργάνωσης του Ελληνικού κράτους και της αδυναμίας του να μπορέσει να ελέγξει την σωστή διανομή των χρημάτων για χρηματοδότηση που είχε λάβει η Ελλάδα την δεκαετία του 50' από το σχέδιο Μάρσαλ για την ανοικοδόμηση της. (Λαμπροπούλου, Σελ. 49)

Την δεκαετία του 50' εμφανίστηκαν τα φαινόμενα της αντιπαροχής και της αυθαιρεσίας για τους λόγους που αναφέρθηκαν πιο πάνω.

Εννοιολογικά:

Αντιπαροχή: είναι η ανταλλαγή οικοπέδου για κτισμένη επιφάνεια. Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με «αντιπαροχή» είναι μια ιδιόρρυθμη αμοιβαία σύμβαση που δεν ρυθμίζεται στον νόμο. Καταρτίζεται μεταξύ ενός εργολάβου οικοδομών. Υποχρεώνει τον εργολάβο να ανεγείρει με δική του δαπάνη και δικά του υλικά σε ξένο οικόπεδο, στο οικόπεδο του δικαιούχου, μια οικοδομή διηρημένη σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, δηλαδή διηρημένη σε διαμερίσματα οροφών ή ορόφους (ή να ανεγείρει περισσότερες οικοδομές με κάθετες ιδιοκτησίες ή περισσότερες οικοδομές με κάθετες και οριζόντιες ιδιοκτησίες, παρακάτω πάντως για λόγους συντομίας λόγος μόνο για διαμερίσματα). Επίσης υποχρεώνει τον οικοπεδούχο να καταβάλει στον εργολάβο αμοιβή, τη λεγόμενη «αντιπαροχή». (Βαλτούδης Αναστάσιος, 2011)

Αυθαιρεσία ή αυθαίρετη δόμηση:

Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα ήταν μια κοινωνική πολιτική κατοικίας. Είναι ένας τρόπος στέγασης των χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων που παρουσιάζει έντονες διαφορές από τους δυο κύριους τύπους που κάλυψαν το ζήτημα αυτό στο διεθνές χώρο:

- την οργανωμένη δόμηση, που ήταν ο άξονας της κοινωνικής πολιτικής κατοικίας στις βιομηχανικά ανεπτυγμένες χώρες, και

- τις αυτοκατασκευές μέσω των οποίων γίνεται η στέγαση των αστικοποιούμενων πληθυσμών στις υπανάπτυκτες ή αναπτυσσόμενες χώρες.

Η αυθαίρετη δόμηση είναι ουσιαστικά το αποτέλεσμα συνειδητής επιλογής ενός τύπου κοινωνικής πολιτικής κατοικίας, με ξεκάθαρους στόχους για το μέλλον της ελληνικής οικονομίας και κοινωνίας.

Μπορούν να διακριθούν διάφοροι τύποι αυθαίρετης δόμησης, ανάλογα με νομικά ή κοινωνικά κριτήρια.

Το γεγονός ότι το Ελληνικό Κράτος, δέχτηκε την αυθαίρετη δόμηση και την ενσωμάτωσε στην πολιτική του -σε αντίθεση με ότι έγινε στις περισσότερες από τις χώρες όπου κυριαρχούν οι αυτοκατασκευές- συνέβαλε σημαντικά και θετικά στην διαδικασία ενσωμάτωσης και ένταξης των αστικοποιούμενων πληθυσμών στην ζωή της πόλης.

Οι αυθαίρετες αυτές νέες πόλεις που δημιουργήθηκαν στις παρυφές των αστικών κέντρων ενσωματώθηκαν σιγά σιγά στον αστικό ιστό ασχέτως αν υποβάθμιζαν συνολικά την οργάνωση του χώρου. Η πόλη δεν διχάστηκε σε δύο κόσμους, όπως παρατηρείται ότι συμβαίνει στις βιομηχανικά αναπτυγμένες χώρες.

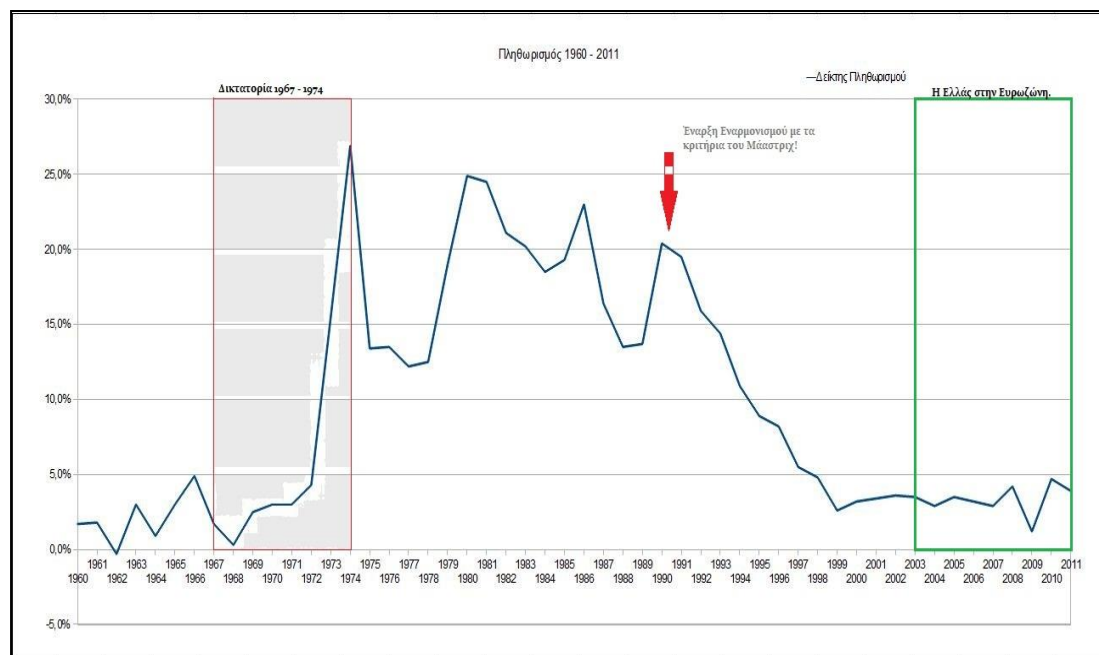
Αντιθέτως, ο τρόπος ανάπτυξης της πόλης συνέβαλε στο να αξιοποιηθούν οι προσωπικές δυνάμεις και αποταμιεύσεις των αντίστοιχων κοινωνικών στρωμάτων, που έτσι προσέγγισαν τον τίτλο του μικροϊδιοκτήτη. (Μαντούβαλου – Μαυρίδου, Σελ. 78-79)

Συμπερασματικά, η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα γνώρισε ανάπτυξη κατά τις δεκαετίες μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, την γερμανική κατοχή και των εμφύλιο, 50', 60', 70' διότι υπήρξε η ανάγκη για ανοικοδόμηση των κτηρίων και των υποδομών αλλά και της ανάγκης για στέγαση των εσωτερικών μεταναστών – εργατικού χειρονακτικού δυναμικού που εισέρεε στα ελληνικά αστικά κέντρα.

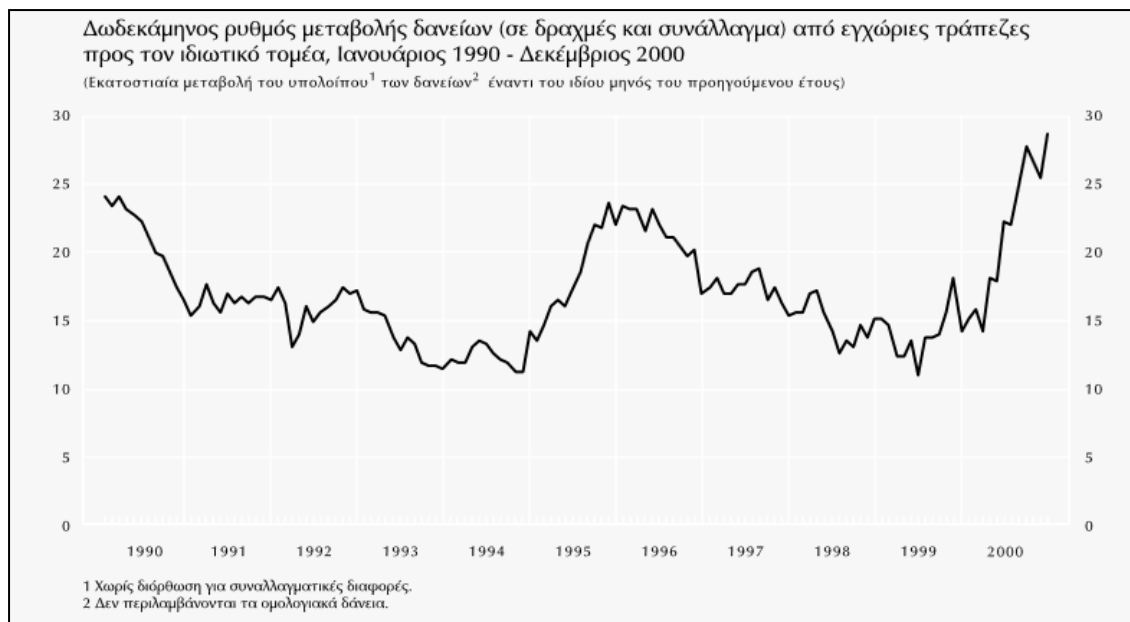
2.2 Η Ελληνική αγορά ακινήτων τις δεκαετίες 80', 90' και 2000

Τις πιο πρόσφατες δεκαετίες, δηλαδή τις δεκαετίες του 80' και του 90' παρατηρείται μια μείωση του ρυθμού ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων. Αυτό συμβαίνει για δύο λόγους:

- Ο πρώτος λόγος είναι η αύξηση του πληθωρισμού (**Διάγραμμα 1**)
- Ο δεύτερος λόγος είναι η αύξηση των επιτοκίων δανεισμού των δανείων προς ιδιώτες (**Διάγραμμα 2**)



Διάγραμμα 1: Πληθωρισμός στην Ελλάδα 1960 – 2011 Πηγή: ekapitalistis.com



Διάγραμμα 2: Ύψος επιτοκίων δανεισμού την δεκαετία του 90' Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Οι δύο παραπάνω λόγοι δεν ήταν αρκετοί για την δημιουργία κρίσης στην ελληνική αγορά ακινήτων κατά την περίοδο 1980-2000. Αυτό διότι υπήρχαν ειδικοί παράγοντες που στήριζαν την ζήτηση.

Οι παράγοντες που στήριζαν την ζήτηση ήταν:

- Αύξηση του πληθυσμού λόγω εισροής μεταναστών στην χώρα. (Το 1993 με εντολή της τότε κυβέρνησης άνοιξαν τα σύνορα).
- Μείωση επιτοκίων δανεισμού που ήταν αποτέλεσμα της προσπάθειας σύγκλισης (συνθήκη Μάαστριχ) που έκανε η Ελλάδα ώστε να πραγματοποιηθεί η σύνδεση του εθνικού νομίσματος – δραχμή με το κοινό ευρωπαϊκό νόμισμα – ευρώ (**Διάγραμμα 3**).
- Μη ύπαρξη εναλλακτικών επιλογών για επένδυση στην Ελληνική οικονομία. Σε αυτό συνέβαλε σημαντικά και η κρίση του χρηματιστηρίου την περίοδο 1999-2000. Χαρακτηριστικό είναι το **Διάγραμμα 4** που δείχνει ότι η επένδυση σε κατοικίες σε σχέση με μετοχές είναι απείρως περισσότερη σε ποσοστό %.
- Η ύπαρξη μεγάλου όγκου μη δηλωθέντων χρημάτων λόγω της μη ύπαρξης σοβαρού ελεγκτικού μηχανισμού από πλευράς του Ελληνικού Κράτους και της έντονης φοροδιαφυγής - φοροαποφυγής - φοροκλοπής από την μεριά των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων.

- Η ύπαρξη ανάπτυξης και ευημερίας στην Χώρα λόγω εισροής χρημάτων με μορφή κοινοτικών πακέτων στήριξης (πακέτα Delor κλπ).
- Η ανάθεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 που είχε ως αποτέλεσμα εισροή κεφαλαίων για επένδυση αλλά και εργατικού δυναμικού – μετανάστες οι οποίοι κάπως έπρεπε να στεγαστούν.



Διάγραμμα 3: Υπόλοιπα Στεγαστικών Δανείων και Επιτόκια Δανεισμού.

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος



Διάγραμμα 4: Αναλογία μετοχών και Πλούτου των Νοικοκυριών. Πηγή:

Τράπεζα της Ελλάδος

Σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας η συμβολή της οικοδομής στην Συνολική ετήσια οικονομική δραστηριότητα άγγιξε το 5% του ΑΕΠ και από τελούσε το 25% των συνολικών ετήσιων επενδύσεων κατά την περίοδο 1980-2005.

Παράλληλα παρατηρήθηκε αύξηση του ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών για τις αγορές ακινήτων των χωρών της Νοτιοανατολικής και κεντρικής Ευρώπης. Κύρια αιτία ήταν ο κορεσμός που είχε επέλθει στις αγορές ακινήτων των βόρειων ευρωπαϊκών χωρών, αυτό είχε ως αποτέλεσμα αυτές οι χώρες στις οποίες είχε επέλθει κορεσμός να δίνουν χαμηλές αποδόσεις στις επενδύσεις τέτοιου τύπου.

Η επένδυση από την άλλη σε αγορές όπως ήταν εκείνη την περίοδο η Ελληνική παρείχε την δυνατότητα υπεραξίας (capital gain) η οποία υπεραξία με την παρουσία της αποτελούσε σοβαρό κίνητρο για τους επενδυτές.

Ταυτόχρονα η βελτίωση των υποδομών στην Ελλάδα μέσω της δημιουργίας ή του εκσυγχρονισμού:

- Λιμανιών (εκσυγχρονισμός Λιμένος Πειραιώς) ,
- Σιδηροδρομικών διασυνδέσεων (ΗΣΑΠ, μετρό, τραμ, ΟΣΕ),
- Αερολιμένων (αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος),
- Δρόμων (Αττική οδός)
- Εμπορικών πολυκαταστημάτων (The mall) κλπ

συνέβαλαν στην προσέλκυση επενδυτών.

Υπήρξαν όμως και παράγοντες όπως το Νομικό πλαίσιο, η πολιτική γης και η φορολογική πολιτική που συνέβαλλαν εκείνη την περίοδο στην αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα.

Πιο αναλυτικά:

Νομικό Πλαίσιο: Το νομικό πλαίσιο αφορά όλους εκείνους τους νόμους και τις διατάξεις που ορίζουν και ρυθμίζουν τις διαδικασίες.

Το νομικό πλαίσιο στην Ελλάδα που είναι σχετικό με την κατασκευαστική δραστηριότητα διακρίνεται από:

- Πολυνομία
- Ύπαρξη μελέτης μόνο κατά την κατασκευή
- Απουσία ελέγχου μελέτης

Πράγμα που συμβάλει στην δημιουργία τόσο αυθαιρέτων αλλά και μη ποιοτικών προϊόντων ενισχύοντας την αλόγιστη κατασκευή και τον αθέμιτο ανταγωνισμό.

Πολιτική Γής: Η πολιτική γης επηρεάζει την κατασκευαστική δραστηριότητα καθώς οι πολιτικές επιλογές έχουν την δύναμη να επηρεάσουν την αξία της γης, η οποία επηρεάζει με την σειρά της το κόστος του τελικού προϊόντος. Για παράδειγμα με την ένταξη περιοχών που είναι εκτός σχεδίου σε εντός σχεδίου αυξάνεται η οικοδομήσιμη γη που αυτό σε οικονομικούς όρους σημαίνει ότι αυξάνεται η προσφορά γης. Αυτή η αύξηση οδηγεί σε μείωση του κόστους λόγω του ότι γίνεται μείωση των τιμών των οικοδομήσιμων οικοπέδων με αποτέλεσμα όλο και περισσότερα νοικοκυριά να βρίσκουν την ευκαιρία να αποκτήσουν την δική τους κατοικία και συνεπώς να συμβάλουν στην αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Στην Ελλάδα όπως αναφέρθηκε αναλυτικά πιο πάνω υπήρχε μια πολιτική που ενίσχυε την αντιπαροχή των οικοπέδων αλλά και την αυθαιρεσία. Με αποτέλεσμα να υπάρχει υπερβολική προσφορά οικοδομημένων οικοπέδων και αυθαιρέτων που επηρέασαν εντόνως τις αξίες.

Φορολογική Πολιτική: Η φορολογική πολιτική μπορεί να επηρεάσει την κατασκευαστική δραστηριότητα, καθώς μια πιθανά μικρή φορολόγηση καθιστά τις επενδύσεις σε ακίνητα πιο κερδοφόρες σε σχέση με άλλες μορφές επένδυσης. Στον αντίποδα μια υπερβολική φορολόγηση λειτουργεί ως ανασχετικός παράγοντας για την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς.

Στην Ελλάδα ήταν για πολλές δεκαετίες προστατευμένη από την φορολογία η πρώτη κατοικία, με αποτέλεσμα να έχει η ελληνική κοινωνία το μεγαλύτερο ποσοστό % ιδιοκατοίκησης και ιδιοκτησίας στην Ευρώπη. Αυτή η φορολογική πολιτική προστασίας της πρώτης κατοικίας βοήθησε στην αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Η εικόνα λοιπόν της ελληνικής αγοράς ακινήτων παρουσιάζει κάποια συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, με μερικά από αυτά να μπορούν να χαρακτηριστούν ως μοναδικά. Τα χαρακτηριστικά στοιχεία της Ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι:

- **Υψηλά επίπεδα ιδιοκατοίκησης:** Σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας η ιδιοκατοίκηση στην Ελλάδα αγγίζει το 85% περίπου. Η πλειοψηφία του ελληνικού πληθυσμού έχει στην κατοχή της τουλάχιστον μια κατοικία η οποία αναφέρεται συχνά ως πρώτη κατοικία.

- **Υψηλά επίπεδα δεύτερης κατοικίας:** Σύμφωνα με στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής υπηρεσίας περίπου το 18% των ελληνικών νοικοκυριών έχουν μια δεύτερη κατοικία.
- **Χαμηλά επίπεδα κοινωνικής κατοικίας:** Όπως έχει ήδη αναφερθεί ακολουθήθηκε από τις εκάστοτε ελληνικές κυβερνήσεις πολιτική ενίσχυσης της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και όχι δημόσιας πολιτικής για κατοικία.
- **Έντονη παρουσία του φαινομένου της ιδιοκατασκευής:** που αφορά όπως έχει ήδη αναφερθεί την επένδυση των νοικοκυριών με ίδια κεφάλαια για την κατασκευή ενός ακινήτου.
- **Υψηλό ποσοστό % που έχει στην συνολική περιουσία των ελληνικών νοικοκυριών η ακίνητη ιδιοκτησία:** Για παράδειγμα ένα ελληνικό νοικοκυριό έχει στην κατοχή του μια πρώτη κατοικία η οποία στο παράδειγμά έχει αξία 150.000 χρηματικές μονάδες, μια δεύτερη κατοικία (πατρικό στο χωριό) αξίας 30.000 χρηματικών μονάδων, 2 αυτοκίνητα αξίας 35.000 χρηματικών μονάδων και κάποιες καταθέσεις στην τράπεζα ή σε μετοχές που σε καμία περίπτωση με δεδομένο τον δείκτη του χρηματιστηρίου αλλά και τα επιτόκια καταθέσεων δεν υπερβαίνουν την αξία που έχει επενδύσει το ελληνικό νοικοκυριό σε ακίνητη περιουσία.

2.3 Πως επηρέασε η Διεθνής Χρηματοπιστωτική κρίση του 2007 την Ελληνική αγορά ακινήτων.

Η Διεθνής Χρηματοπιστωτική Κρίση του 2007, ήταν μια παγκόσμια κατάσταση απειλούμενης οικονομικής ύφεσης στον ευρύτερο χρηματοπιστωτικό και τραπεζικό τομέα με γενεσιουργό χώρα τις Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής. Η κρίση αυτή έρχεται 78 χρόνια μετά την τελευταία μεγάλη κρίση του 1929 αλλά και παλαιότερες πετρελαϊκές κρίσεις. Προέκυψε μετά το ξέσπασμα των προβλημάτων στην αγορά στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης και την αλόγιστη χρήση δομημένων επενδυτικών προϊόντων που εξαρτιόνταν άμεσα από τη δυνατότητα αποπληρωμής των δανείων από τα οποία παράγονταν. Η προσπάθεια απομάκρυνσης του πιστωτικού και επιτοκιακού κινδύνου από τις τράπεζες, η μετατροπή

στάσιμων κεφαλαίων σε εμπορεύσιμους τίτλους και η μετακίνηση των σύνθετων επενδυτικών τίτλων στις καταστάσεις ειδικών οντοτήτων, προκάλεσαν μια αλληλουχία αντιδράσεων στον αμερικανικό και ευρωπαϊκό τραπεζικό και κτηματομεσιτικό τομέα. Χαρακτηριστικά αυτής της γενικευμένης κατάστασης είναι ο κίνδυνος κατάρρευσης τραπεζών από φημολογία, πώληση άλλων σε ιδιαίτερα χαμηλό τίμημα και άσκηση νομισματικής πολιτικής από τις Κεντρικές Τράπεζες με σκοπό τη διάσωση του χρηματοοικονομικού συστήματος και όχι για τη διασφάλιση των τιμών, όπως παραδοσιακά οφείλουν να πράττουν. Ζημιωμένα βγήκαν τα συστήματα που εκτέθηκαν στα "τοξικά", όπως χαρακτηρίστηκαν, ομόλογα, συστήματα που στρέφονται πλέον προς ένα νέο κρατικό παρεμβατισμό, παράλληλα με την κατάρτιση σχεδίων επίλυσης της κρίσης προτού επεκταθεί στην ευρύτερη οικονομία των κρατών που επλήγησαν. (Θάνος – Αστρά 2012)

Το μεγαλύτερο χτύπημα από την κρίση δέχτηκε η Ισλανδία, με μεγάλη έκθεση των τραπεζών της στα τοξικά ομόλογα. Παρά τα μεγάλα χρηματικά αποθέματα της η Βρετανία, ακολούθησε το αμερικανικό μοντέλο και ήταν από τις πρώτες χώρες που επλήγησαν από την κρίση. Πολλές τράπεζες κρατικοποιήθηκαν και άλλες συγχωνεύτηκαν. Η Γαλλία ομοίως είχε υιοθετήσει τέτοια προϊόντα, ενώ ανακατατάξεις παρατηρήθηκαν σε Βέλγιο, Ιταλία, Λουξεμβούργο και Ολλανδία. Οι ελληνικές τράπεζες δηλώνουν πως δεν είχαν προλάβει να επενδύσουν ιδιαίτερα σε CDOs, γνωστοποιήθηκε κατοχή Conduits ή SIVs εκ μέρους τους, όμως μετακύλησαν τα υψηλά διατραπεζικά επιτόκια στα παραδοσιακά προϊόντα τους. Οικονομικοί αναλυτές ερμηνεύουν πάντως κάποιες κινήσεις ως προάγγελο ανακατατάξεων και εκμετάλλευσης ευκαιριών στον τραπεζικό κλάδο της ελληνικής ή και της ευρωπαϊκής αγοράς. Σε ραδιοφωνική συνέντευξή του, ο διοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος κ. Γ. Προβόπουλος επιβεβαίωσε τη συντηρητικότητα των ελληνικών τραπεζών και προειδοποίησε ακόμα και με εισαγγελική εντολή απέναντι σε όσους συντηρούσαν τη φημολογία για τον κίνδυνο απώλειας καταθετικών αποθεμάτων από ιδιωτικούς λογαριασμούς για λόγους ανταγωνισμού. Παράλληλα, στην Ευρώπη παρατηρήθηκε τεράστια ζήτηση στην αγορά χρηματοκιβωτίων και μετακίνηση των καταθέσεων σε ράβδους ή νομίσματα χρυσού.

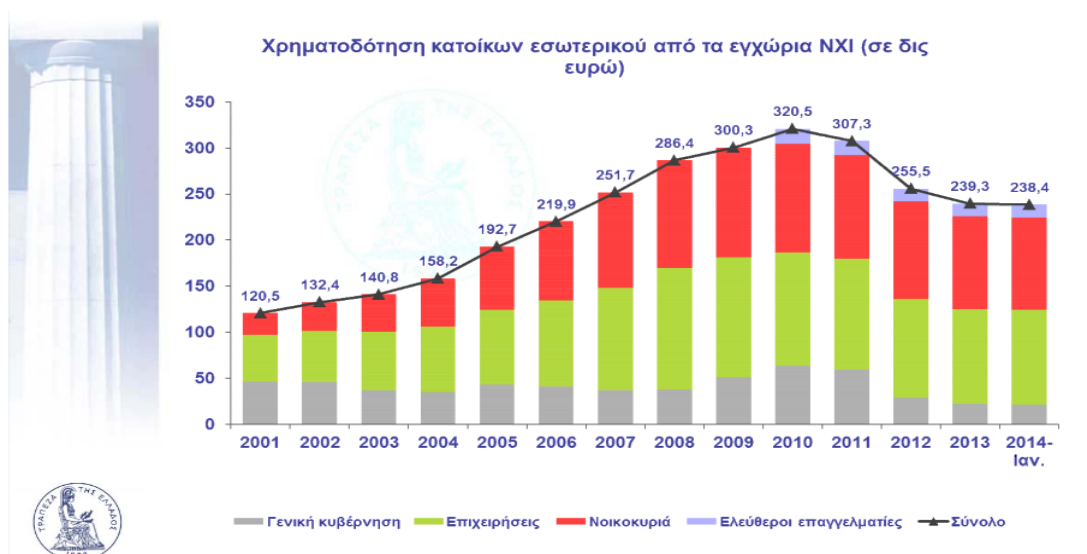
Τα οικονομικά ιδρύματα που επηρεάστηκαν περισσότερο από την κρίση αφορούσαν εκμετάλλευση ακινήτων (real estate), χωρίς να απουσιάζουν προβλήματα σε τραπεζικές ή ασφαλιστικές υπηρεσίες. Τα πραγματικά προβλήματα της κρίσης διαφάνηκαν στην ελληνική οικονομία, με την άνοδο των επιτοκίων και το συντηρητισμό του χρηματοπιστωτικού συστήματος να πλήττει δανειολήπτες, μικρομεσαίες επιχειρήσεις, την αγοραστική συμπεριφορά των καταναλωτών και λοιπές πτυχές της αγοράς, με άμεσο αντίκτυπο στην οικονομία. (Θάνος – Αστρά 2012)

Το παραπάνω αρνητικό κλίμα σε συνδυασμό με άλλες παθογένειες της ελληνικής οικονομίας αλλά και προβλήματα που προέκυψαν οδήγησαν την ελληνική αγορά ακινήτων σε μια πτωτική – στάσιμη κατάσταση. Παθογένειες όπως:

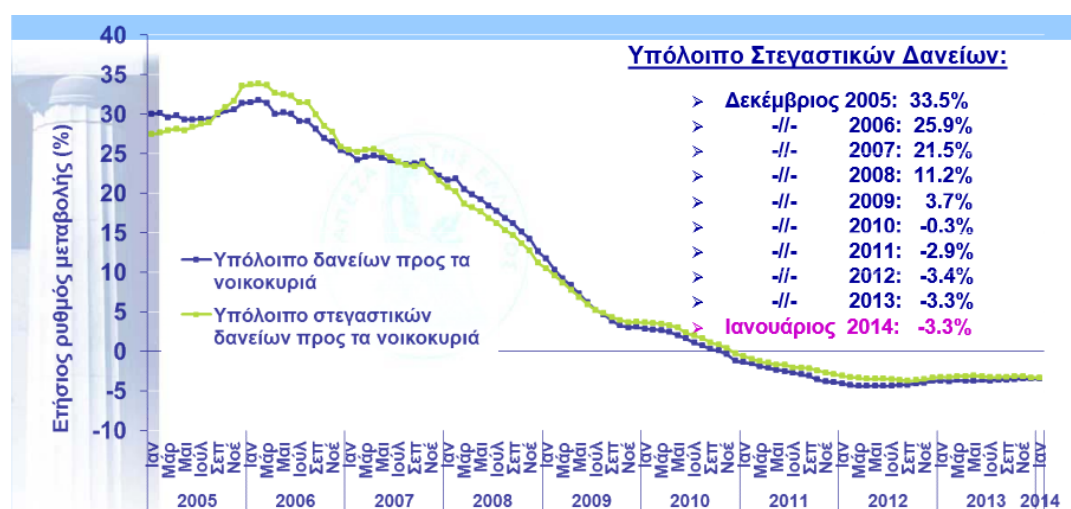
- **Το έντονο δημοσιονομικό πρόβλημα της χώρας:** μεγάλο εξωτερικό δημόσιο χρέος από το ελληνικό κράτος
- **Η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών:** με την λήψη ρυθμιστικών μέτρων (Μνημόνιο 1 και 2)
- **Η μείωση της υπάρχουσας ρευστότητας:** λόγω των μέτρων αυτών που ελήφθησαν (Μνημόνιο 1 και 2)
- **Η μείωση των χορηγούμενων δανείων από της τράπεζες NXI προς τα νοικοκυριά:** με τα κριτήρια για έγκριση της δανειοδότησης να είναι ιδιαίτερος απαιτητικά διότι τα κόκκινα δηλαδή τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αυξήθηκαν δραματικά (**Διάγραμμα 5, Διάγραμμα 6 και Διάγραμμα 7**)
- **Η φορολόγηση για πρώτη φορά της ελληνικής ιδιοκτησίας:** και πιο συγκεκριμένα μέσω του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)
- **Το υπερβολικό απόθεμα ακινήτων που δημιουργήθηκε κατά τα προηγούμενα χρόνια:** και που σύμφωνα με τον Μαυραγάνη Παναγιώτη διευθυντή συμβουλευτικών υπηρεσιών της Eurobank Property Services εκτίμησε σε ομιλία του στο συνέδριο που διοργάνωσε το Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, με θέμα την πορεία της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα, κατά το 2013 και τις προοπτικές

της για το 2014 πως ο αριθμός σε απόθεμα νεόδμητων κατοικιών ανέρχεται σε επίπεδο επικράτειας στον αριθμό ρεκόρ των 250.000-270.000.

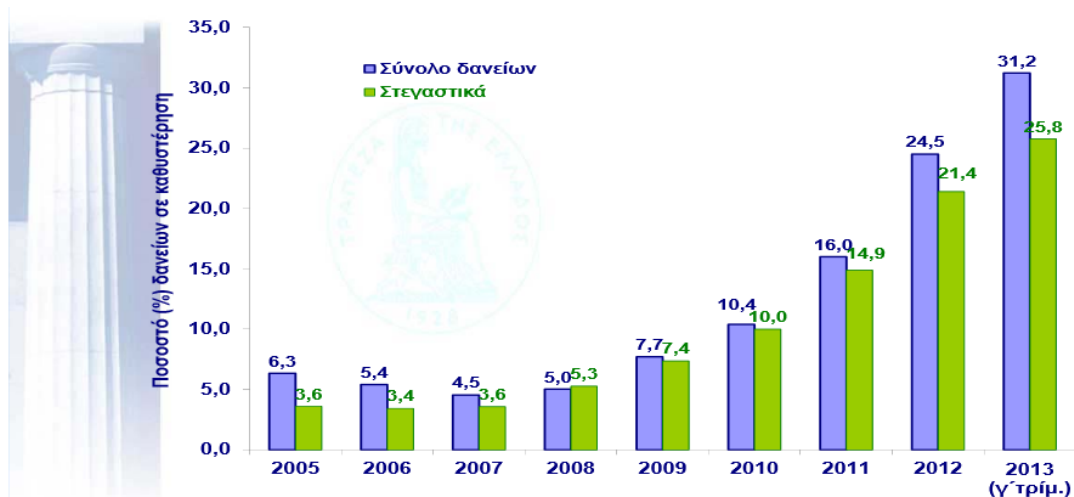
- Η αύξηση της ανεργίας
- Η αύξηση της ανασφάλειας
- Η μείωση της δημιουργίας νέων νοικοκυριών
- Η εκροή εργατικού δυναμικού με μορφή μετανάστευσης σε τρίτες χώρες



Διάγραμμα 5: Χρηματοδότηση κατοίκων εσωτερικού από τα Εγχώρια Ιδρύματα. Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος



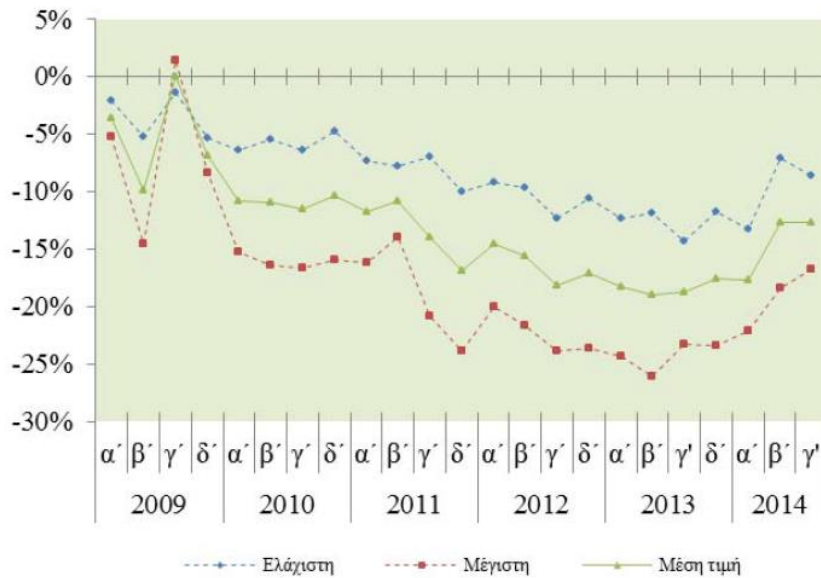
Διάγραμμα 6: Χρηματοδότηση Αγοράς Ακινήτων από τα εγχώρια NXI. Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος



Διάγραμμα 7: Χρηματοοικονομική πίεση νοικοκυριών: Ποσοστό δανείων σε καθυστέρηση. Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

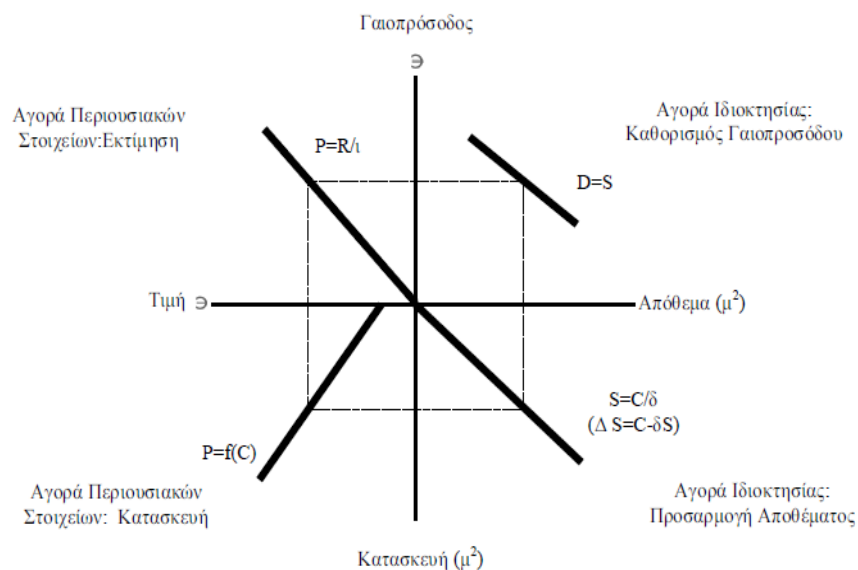
Όλα τα παραπάνω έχουν συμβάλει:

- **Στην μείωση της ζήτησης για ακίνητα παρά την μείωση των τιμών διάθεσης των ακινήτων:** Πιο συγκεκριμένα στην μείωση της ζήτησης τόσο για νέα ακίνητα είτε για υπάρχοντα ακίνητα εκ του αποθέματος παρά την μείωση των τιμών των ακινήτων, που σύμφωνα με την έρευνα που εκπόνησαν τα κτηματομεσιτικά γραφεία για λογαριασμό της Τράπεζας της Ελλάδος καταγράφει σε σχέση με το 2009 25% αρνητική μεταβολή (**Διαγραμμα 8**)
- **Στην μείωση των επιχειρήσεων του κλάδου:** Είτε αυτές οι επιχειρήσεις αφορούν το κομμάτι της κατασκευής είτε αφορούν το κομμάτι της διανομής του τελικού προϊόντος
- **Στην αύξηση της ανεργίας σε επαγγέλματα σχετικά με τον κλάδο των ακινήτων:** με συνέπεια να μειώνεται και άλλο η ζήτηση διότι χάνουν εισόδημα νοικοκυριά τα οποία αποτελούν εν δυνάμει αγοραστικό κοινό για τον κλάδο των ακινήτων



Διάγραμμα 8: Ποσοστό μεταβολής τιμών κατοικιών, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Πηγή: τράπεζα της Ελλάδος

Η σοβαρότητα του προβλήματος που δημιουργεί η ύπαρξη πλεονάσματος ακινήτων με μορφή αποθέματος, στην κατασκευαστική δραστηριότητα αλλά και τον γενικότερο κλάδο των ακινήτων ως αγορά, μπορεί να γίνει αντιληπτή, από το παρακάτω **Διάγραμμα 9** του οποίου στην συνέχεια η λειτουργία θα αναλυθεί.



Διάγραμμα 9: Η αγορά ακινήτων Πηγή: Lambiri & Rovolis 2014

Σύμφωνα με τις σημειώσεις του καθηγητή του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πάντειου Πανεπιστημίου, Ροβολή Αντώνη οι οποίες παρατίθενται αυτούσιες χάριν της κατανοητής και αναλυτικής περιγραφής του διαγράμματος. «Στο πάνω αριστερά μέρος του διαγράμματος παρουσιάζεται η αγορά περιουσιακών στοιχείων και πιο συγκεκριμένα πως καθορίζεται (εκτιμάται) η τιμή του ακινήτου σαν περιουσιακό στοιχείο. Στον κάθετο άξονα υπάρχει πάλι το ύψος της γαιοπροσόδου και στον οριζόντιο η τιμή του ακινήτου ως περιουσιακό στοιχείο. Το κάτω αριστερά μέρος του διαγράμματος περιγράφει το πως η αξία των ακινήτων καθορίζει το επίπεδο κατασκευής νέων κτιρίων. Εδώ, στον οριζόντιο άξονα υπάρχει η τιμή του ακινήτου ως περιουσιακό στοιχείο και στον κάθετο το ύψος των νέων κατασκευών. Έστω, ότι στο υπόδειγμα αυτό αρχικά υπάρχει ισορροπία σε όλες τις αγορές. Στην αγορά ιδιοκτησίας ο καθορισμός της γαιοπροσόδου (πάνω δεξιά τμήμα του διαγράμματος) καθορίζεται με βάση την σχέση ενοικίου (γαιοπροσόδου) και ζήτησης οικοδομημένου χώρου, εάν το επίπεδο οικονομικής δραστηριότητας στην χώρα παραμένει σταθερό. Εάν η 'τιμή' του χώρου (γαιοπρόσοδος) είναι υψηλή η ζήτηση για οικοδομημένο χώρο θα είναι χαμηλή. Αν η 'τιμή' του χώρου (γαιοπρόσοδος) πέσει τότε θα αυξηθεί η ζήτηση. Εάν τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις τείνουν να ζητούν την ίδια 'ποσότητα' οικοδομημένου χώρου ανεξάρτητα από την 'τιμή' του (δηλαδή θα έχουμε ανελαστική ζήτηση), τότε η καμπύλη αυτή θα είναι σχεδόν κάθετη. Αν, αντίθετα, τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις τείνουν να αντιδρούν πολύ σε μικρές μεταβολές της 'τιμής' του χώρου, δηλαδή αν πχ. αυξηθεί έστω και λίγο η 'τιμή' θα 'καταναλώνουν' πολύ λιγότερο χώρο, τότε η καμπύλη θα είναι σχεδόν οριζόντια. Αυτές οι μεταβολές γαιοπροσόδου – αποθέματος θα παρασταθούν με μετακίνηση επάνω στην καμπύλη $D = S$ (καμπύλη που δείχνει ότι η ζήτηση οικοδομημένου χώρου είναι ίση με την προσφορά). Στο πάνω αριστερά διάγραμμα η σχέση μεταξύ 'τιμής' του χώρου (γαιοπροσόδου) για χρήση και τιμής του ακινήτου ως περιουσιακό στοιχείο παριστάνεται με μία ευθεία που ξεκινά από την αρχή των αξόνων και έχει θετική κλίση. Η σχέση αυτή μας δείχνει ουσιαστικά την απόδοση (έσοδα) που πρέπει να έχει ένας επενδυτής, μέσω της γαιοπροσόδου, ώστε να προτιμά να έχει στο χαρτοφυλάκιο του ένα ακίνητο και όχι κάποιο άλλο περιουσιακό στοιχείο (πχ. μετοχές).

Αλλιώς διατυπωμένη η σχέση αυτή δίνεται από τον τύπο:

$$P = R/i$$

όπου P είναι τιμή του ακινήτου ως περιουσιακό στοιχείο (ανά μονάδα οικοδομημένου χώρου, πχ. ανά τετραγωνικό μέτρο), R είναι το επίπεδο γαιοπροσόδου (ή αλλιώς τα έσοδα που αποδίδει ένα ακίνητο), και i είναι το ποσοστό κεφαλαιοποίησης για ακίνητα. Το τι σημαίνει αυτός ο όρος φαίνεται καλύτερα αν χρησιμοποιήσουμε την σχέση $i = R/P$, δηλαδή το ποσοστό κεφαλαιοποίησης είναι ο λόγος γαιοπροσόδου προς την τιμή του ακινήτου, ή απλούστερα πόσα έσοδα αποδίδει ένα ακίνητο σε σχέση με την τιμή ως περιουσιακό στοιχείο. Οι προσδιοριστικοί παράγοντες του ποσοστού κεφαλαιοποίησης είναι τα μακροχρόνια επιτόκια στην υπό εξέταση οικονομία, η προσδοκώμενη αύξηση (ή μείωση) στο επίπεδο της γαιοπροσόδου, οι κίνδυνοι και η αβεβαιότητα σχετικά με την ροή εσόδων γαιοπροσόδου και, τέλος, το επίπεδο φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας.

Στο κάτω αριστερά μέρος του διαγράμματος η αξία του ακινήτου ως περιουσιακό στοιχείο καθορίζει το επίπεδο κατασκευής νέων κτιρίων. Η σχέση αυτή μπορεί να παρασταθεί με τον τύπο:

$$P = f(C)$$

όπου P είναι τιμή του ακινήτου ως περιουσιακό στοιχείο, C είναι το επίπεδο νέων κατασκευών κτιρίων, και $f(C)$ είναι το κόστος αντικατάστασης του αποθέματος κτιρίων. Όσο αυξάνει το επίπεδο της οικοδομικής δραστηριότητας (C) τόσο θα αυξάνει και το κόστος αντικατάστασης του αποθέματος κτιρίων ($f(C)$). Η καμπύλη $P = f(C)$ που παριστά αυτήν την σχέση θα τέμνει τον άξονα της αξίας των ακινήτων σε κάποιο σημείο (και όχι στο μηδέν, δηλαδή την αρχή των αξόνων). Αυτό το σημείο τομής παριστά την ελάχιστη για τα ακίνητα που χρειάζεται ώστε να υπάρξει κάποια κατασκευαστική δραστηριότητα. Αν η οικοδομική δραστηριότητα (ανά μονάδα οικοδομημένου χώρου, πχ. ανά τετραγωνικό μέτρο) παρέχεται, πάνω-κάτω, με το ίδιο κόστος κατασκευής, η καμπύλη αυτή θα είναι σχεδόν κάθετη. Εάν όμως υπάρχουν προβλήματα στον κατασκευαστικό κλάδο, πχ. δεν υπάρχει αρκετή γη διαθέσιμη για κτίσιμο, ο

κατασκευαστικός κλάδος δεν λειτουργεί αποτελεσματικά, κλπ, η καμπύλη αυτή θα είναι πιο οριζόντια. Στο κάτω αριστερά η ροή νέων κτιριακών κατασκευών μετατρέπεται στο μακροχρόνιο απόθεμα οικοδομημένου χώρου. Η σχέση των μεγεθών αυτών θα είναι:

$$S = C - \delta S$$

όπου S είναι το απόθεμα οικοδομημένου χώρου, S είναι η μεταβολή σ' αυτό το απόθεμα, C όπως πριν είναι το επίπεδο νέων κατασκευών κτιρίων, δ είναι το ποσοστό απόσβεσης (δηλαδή το πόσο γρήγορα ή αργά απαξιώνεται ένα κτίριο), και δS είναι το ποσοστό κτιριακού αποθέματος που απαξιώνεται, πχ. λόγω της ηλικίας του, και το οποίο παύει να χρησιμοποιείται. Στο διάγραμμα η σχέση των μεγεθών δίνεται από μία καμπύλη η οποία ξεκινά από την συμβολή των αξόνων και παριστά τη σχέση:

$$S = C/\delta \text{ [ή } C = S\delta]$$

Η λογική με βάση της οποία χρησιμοποιούμε αυτήν και όχι την προηγούμενη σχέση έχει ως εξής: η σχέση αυτή παριστά το επίπεδο αποθέματος που απαιτεί ένα ετήσιο επίπεδο νέας κατασκευής κτιρίων ακριβώς ίσο με αυτό το οποίο διαμορφώνεται από τον κατασκευαστικό κλάδο βάση της αξίας των ακινήτων ως περιουσιακά στοιχεία (επίπεδο νέας κατασκευής που δίνεται στον κάθετο άξονα). Με άλλα λόγια, το επίπεδο νέας κατασκευής που διαμορφώνεται από τον κατασκευαστικό κλάδο καθορίζει ένα επίπεδο αποθέματος το οποίο προκύπτει εάν αυτό το επίπεδο κατασκευαστικής δραστηριότητας παρέμενε σταθερό (όταν όλες οι αγορές του υποδείγματος είναι σε ισορροπία και κανένας ενδογενής ή εξωγενής παράγοντας δεν μεταβάλλεται). Ανακεφαλαιώνοντας και ξεκινώντας από το πάνω δεξιά μέρος του διαγράμματος, υποθέτουμε ότι στην αγορά ιδιοκτησίας ακινήτων το ύψος του αποθέματος καθορίζει, μέσω της ισότητας προσφοράς και ζήτησης ακινήτων το ύψος της γαιοπροσόδου (πρέπει να σημειωθεί ότι αυτή η σειρά διαδοχής των μεταβολών γίνεται για λόγους παρουσίασης· αυτή η σειρά θα μπορούσε να ξεκινήσει από κάθε άλλο παράγοντα και μέρος του διαγράμματος). Το ύψος της γαιοπροσόδου, που αντιπροσωπεύει τα έσοδα για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, θα καθορίσει μέσω της αγοράς

περιουσιακών στοιχείων την τιμή των ακινήτων ως περιουσιακά στοιχεία. Αυτή η τιμή με την σειρά της θα καθορίσει το ύψος κατασκευής νέων κτιρίων και αυτό το ύψος κατασκευής θα καθορίσει τελικά το απόθεμα οικοδομημένου χώρου. Αν το τελικό αυτό απόθεμα είναι ίδιο με το αρχικό τότε όλες οι αγορές είναι σε ισορροπία. Εάν το τελικό απόθεμα είναι μεγαλύτερο από το αρχικό τότε η γαιοπρόσοδος, η τιμή των ακινήτων, και το επίπεδο κατασκευαστικής δραστηριότητας θα πρέπει να μειωθούν έτσι ώστε οι αγορές να ξαναβρεθούν σε ισορροπία. Αν, αντίθετα, το τελικό απόθεμα είναι μικρότερο από το αρχικό τότε η γαιοπρόσοδος, η τιμή των ακινήτων, και το επίπεδο κατασκευαστικής δραστηριότητας θα πρέπει να αυξηθούν για να υπάρξει πάλι ισορροπία»

Συμπερασματικά προκύπτει ότι η παρουσία πλεονάσματος ακινήτων στην ελληνική αγορά ακινήτων με μορφή αποθέματος προκαλεί μια στασιμότητα στην κατασκευαστική δραστηριότητα καθώς οι ανάγκες για ακίνητα από την όποια ζήτηση υπάρχει καλύπτεται κατά κύριο λόγο, αρχικά από το απόθεμα και όχι από την κατασκευή νέων ακινήτων.

Κεφάλαιο 3 Η φορολογία ακινήτων

3.1 Εννοιολογική προσέγγιση φόρου

Σύμφωνα με την νομική προσέγγιση του όρου, «φόρος είναι η υπό του κράτους ή κατ' εξουσιοδότηση τούτου νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, επιβαλλόμενη χρηματική παροχή, εφ' άπαξ ή περιοδικώς άνευ ειδικής αντιπαροχής, εις τα εντός της περιοχής της κρατικής εξουσίας ευρισκόμενα πρόσωπα» (Τάτσος 1987).

Σύμφωνα με τον ορισμό αυτό, προκύπτει ότι:

- ο φόρος καταβάλλεται σε χρήμα,
- η καταβολή του φόρου επιβάλλεται από το κράτος και είναι αναγκαστική,
- η αναγκαστική χρηματική παροχή, δεν αντικατοπτρίζεται από ειδική αντιπαροχή του κράτους προς τους πολίτες

Οι φόροι διακρίνονται:

Με κριτήριο την φορολογική βάση:

- Φόρος εισοδήματος (φόρος εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, φόρος υπεραξίας).
- Φόροι μεταβίβασης (Κληρονομιάς, δωρεών, γονικής παροχής).
- Φόροι κατοχής (Φόρος καθαρού πλούτου, γενικός φόρος περιουσίας, φόρος ακίνητης περιουσίας).
- Φόροι δαπάνης/κατανάλωσης (κατά μονάδα, κατά αξία)

Με κριτήριο τον φορολογικό συντελεστή:

- Αναλογικοί φόροι και προοδευτικοί φόροι

Με κριτήριο τον φορέα που τους επιβάλλει:

- Φόροι της κεντρικής διοίκησης
- Φόροι της τοπικής αυτοδιοίκησης
- Φόροι/εισφορές της κοινωνικής Ασφάλισης

Για τις ανάγκες της παρούσας πτυχιακής εργασίας θα γίνει εκτενής αναφορά στην κατηγορία «φόρος κατοχής» και πιο συγκεκριμένα στον φόρο ακίνητης περιουσίας.

3.2 Φόρος ακίνητης περιουσίας

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας θεσπίστηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα με τον Ν.11/1975. Στη συνέχεια, ο νόμος αυτός καταργήθηκε με το άρθρο 9 του Ν.1078/1980.

Το 1982, επανήλθε σε ισχύ με το Ν.1249/1982, μέχρι και την κατάργησή του, από το άρθρο 37 του Ν.2065/1992.

Η φορολογία της μεγάλης ακίνητης περιουσίας εισήχθη από το οικονομικό έτος 1997 με το Ν. 2459/2007 (άρθρα 21-35), αφού προηγήθηκε απογραφή όλων των ακινήτων με το έντυπο Ε9. Ακολούθησαν πολλές ενδιάμεσες τροποποιήσεις του νόμου αυτού με τελικό σταθμό τον Ν.4110/2013 ο οποίος δεν διαφοροποιούνταν κατά πολύ σε σχέση με το αρχικό κείμενο.

Το σημερινό καθεστώς φορολόγησης της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας διέπεται από το Ν. 4223/2013 γνωστό και ως «ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων» ή χάριν συντομίας ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Ο συγκεκριμένος φόρος, χρησιμοποιεί ένα μεικτό σύστημα προσδιορισμού του φόρου που θα αποδοθεί από τον ιδιοκτήτη των ακινήτων, καθώς υπολογίζεται ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος και παράλληλα λαμβάνει χώρα και ένας συμπληρωματικός συντελεστής φόρου που αναλογεί στο σύνολο της αξίας της περιουσίας του ιδιοκτήτη, με κλιμακωτή αύξουσα επιβάρυνση. (ΦΕΚ 287-31/12/2013).

Πιο αναλυτικά:

Ο φόρος επιβάλλεται σε όλα τα ακίνητα ανεξάρτητα αν πρόκειται για κτίσματα (σπίτια, καταστήματα κ.λπ.) ή για εδαφικές επιφάνειες (οικόπεδα, χωράφια, βοσκοτόπια κ.λπ.) εντός ή εκτός σχεδίου.

$$\text{ΕΝ.Φ.Ι.Α} = \text{κύριος φόρος} + \text{συμπληρωματικός φόρος}$$

Ο κύριος φόρος υπολογίζεται για όλα τα δικαιώματα σε ακίνητα (κατοικίες και λοιπά κτίσματα, οικόπεδα, εκτός σχεδίου εκτάσεις γης).

Ο «συμπληρωματικός» ΕΝ.Φ.Ι.Α υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί ακινήτων το οποίο υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ, με συντελεστές που κλιμακώνονται από 0,1% έως 1%.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν τον κύριο φόρο είναι:

- Γεωγραφική θέση: ανάλογα με την τιμή ζώνης των αντικειμενικών αξιών τα ακίνητα κατατάσσονται σε ανάλογη φορολογική ζώνη, που αντιστοιχεί στο βασικό φόρο (Β.Φ.) σε €/τμ. Κυμαίνεται από 2 έως 13 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο ανάλογα με την τιμή ζώνης ανά τμ που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου.
- Επιφάνεια
- Χρήση: κύρια ή βοηθητική, συντελεστής βοηθητικών χώρων $\Sigma BX = 0,1$

- *Παλαιότητα*: ο συντελεστής παλαιότητας κτίσματος (Σ.Π.Κ.) κυμαίνεται από 1 για ακίνητα ηλικίας μεγαλύτερης των 26 ετών έως 1,25 για ακίνητα ηλικίας έως 4 ετών
- *Όροφος*: ο συντελεστής ορόφου (Σ.Ο.) κυμαίνεται από 0,98 για υπόγεια έως 1,03 για έκτο και υψηλότερους ορόφους και σε περίπτωση μονοκατοικίας έχουμε συντελεστή μονοκατοικίας Σ.Μ.=1,02
- *Αριθμός προσώπων*: ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) είναι 1 για ακίνητα χωρίς πρόσοψη, 1,01 για ακίνητα με μία πρόσοψη και 1,02 για ακίνητα με δύο ή περισσότερες προσόψεις
- *Κτιριακή ετοιμότητα*: ο συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) είναι 0,4

Παράδειγμα υπολογισμού κύριου φόρου για κατοικία:

Έστω διαμέρισμα επιφανείας 100 τμ, νεόδμητο, έκτου ορόφου, γωνιακό, με τιμή ζώνης βάσει Α.Α. 5.500 €/τμ.

Η Τ.Ζ. εμπίπτει στη φορολογητέα ζώνη 12 που είναι η υψηλότερη και αντιστοιχεί σε βασικό φόρο 13 €/τμ

Κύριος φόρος = Επιφάνεια κτίσματος * Β.Φ. (βασικός φόρος) * Σ.Π.Κ. (συντελεστής παλαιότητας κτίσματος) * Σ.Ο. (συντελεστής ορόφου) * Σ.Π. (συντελεστής πρόσοψης)

Ο κύριος φόρος που του αντιστοιχεί είναι $100\tau\mu * 13\text{€/}\tau\mu * 1,25 * 1,03 * 1,02 = 1.707,225\text{€}$. (Φιλιππακοπούλου, Σημειώσεις 2015)

Η φορολογία των ακινήτων αποτελεί ένα σημαντικό παράγοντα που επιδρά:

- στο κόστος για την κτήση και την κατοχή,
- στα έσοδα από τη χρήση και
- στα κέρδη από την πώληση ενός ακινήτου.

Η θεωρία της φοροδοτικής ικανότητας, αλλά και η θεωρία του ανταλλάγματος συνηγορούν υπέρ της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας. Ο βασικός λόγος για τον οποίο ισχύει αυτό, είναι ότι το εισόδημα δεν αποτελεί το μοναδικό δείκτη φοροδοτικής ικανότητας.

Ο τρόπος φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας δέχεται αρνητικές κριτικές. Το βασικό επιχείρημα στηρίζει την ύπαρξη του στο ότι η επιβολή φόρου εισοδήματος με βάση προοδευτική κλίμακα καθιστά περιττή τη φορολόγηση ακίνητης περιουσίας.

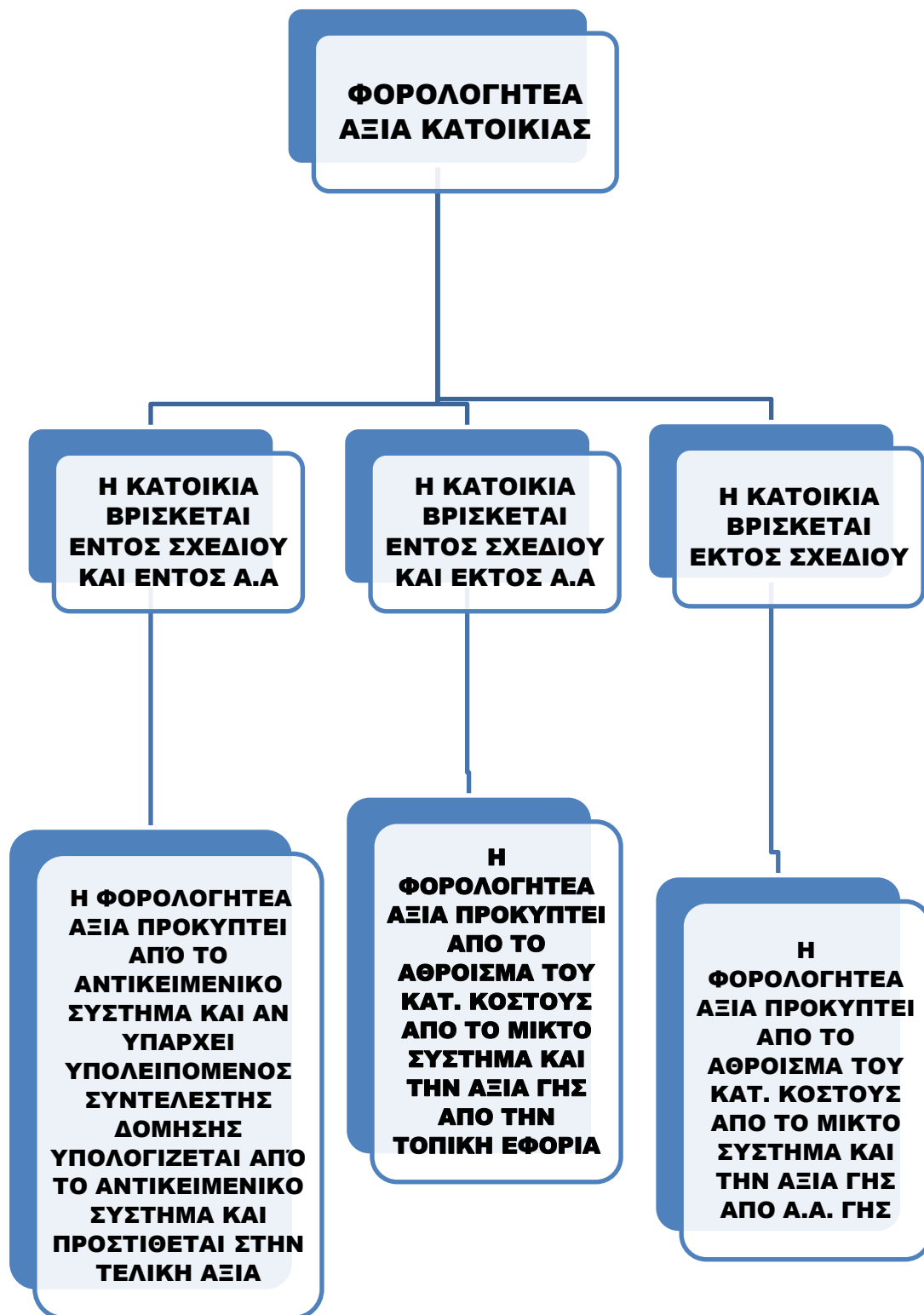
Παράλληλα, προβλήματα και κριτικές κατά του φόρου ακίνητης περιουσίας, επικρατούν και όταν μεταβάλλονται οι γενικότερες οικονομικές συνθήκες. Ο λόγος είναι διότι όταν επικρατεί ύφεση σε μια οικονομία μειώνεται η αγοραστική δύναμη των φορολογουμένων ενώ δεν παρατηρείται απαραίτητα ευκαμψία στις τιμές των ακινήτων. Ενδεικτική είναι η σημερινή εποχή που συμβαίνει σε πολλές περιπτώσεις η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου να υπερβαίνει την αντίστοιχη εμπορική του.

3.3 Αντικειμενική αξία ακινήτου

Η Αντικειμενική αξία για την οποία γίνεται αναφορά στην εργασία αυτή είναι που καθορίζει την φορολόγηση.

Είναι η αξία που καθορίζεται από την πολιτεία για κάθε ακίνητο ξεχωριστά ανάλογα με συντελεστές που καθορίζονται από αυτή. Η αντικειμενική αξία, σε ομαλές οικονομικές συνθήκες είναι συνήθως χαμηλότερη από την εμπορική.

Στην Ελλάδα, το σύστημα αντικειμενικών αξιών θεσπίστηκε το 1982. Πριν από αυτό και έως το 1975 δεν υπήρχε κάποια φορολόγηση στα ακίνητα των ιδιωτών.



Διάγραμμα 10: Υπολογισμός Φορολογητέας Αξίας κατοικίας. Πηγή: Φιλιππακοπούλου, Σημειώσεις 2015

3.4 Φόροι εισοδήματος από ακίνητα

Βάσει του Ν4172/2013 αλλάζει ο μέχρι τώρα τρόπος φορολόγησης των εισοδημάτων από μισθώματα. Τώρα τα ενοίκια φορολογούνται αυτοτελώς με ξεχωριστή κλίμακα και με συντελεστή 11% για ετήσιο εισόδημα από ενοίκια έως 12.000€ και για το υπερβάλλον ποσό με συντελεστή 33%.

Ιστορική αναδρομή

Μέχρι 1/1/2013 τα εισοδήματα από μισθώματα προσθέτονταν στο συνολικό εισόδημα και το σύνολο των εισοδημάτων φορολογείτο με την ενιαία φορολογική κλίμακα. Το αφορολόγητο όριο ήταν 12.000 €. Ο φορολογικός συντελεστής έφτανε έως 45% βάσει εσόδων δηλωμένων στην εφορεία και υπήρχε επιπλέον συμπληρωματικός φόρος για υψηλές κλίμακες

Παράδειγμα

Έστω φορολογούμενος με ετήσιο εισόδημα από ενοίκια 15.000€.

$$\begin{aligned}\text{Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων} &= 12000 * 11\% + 3000 * 33\% = 1320 + 990 \\ &= 2310\end{aligned}$$

3.5 Λοιποί Φόροι και τέλη εισοδήματος από ακίνητα

Ως λοιποί φόροι και τέλη εισοδήματος από ακίνητα θεωρούνται οι εξής:

- Τέλος Χαρτοσήμου + ΟΓΑ (μόνο για επαγγελματικά ακίνητα) 3,6 %
- Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων (για ετήσια εισοδήματα > 12.000 €) 1-4%
- Τεκμήριο διαβίωσης (υπό συνθήκες)
- Παρακράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ του Μετοχικού Ταμείου Πολιτικών Υπαλλήλων (ΜΤΠΥ) 3%

- Παρακράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ του Ταμείου Ασφάλισης Δημοσίων Κρατικών Υπαλλήλων (ΤΑΔΚΥ) 2%

3.6 Φόροι μεταβίβασης

Φόρος Προστιθέμενης αξίας ΦΠΑ Ν3427/2005

Υποκείμενοι στο ΦΠΑ είναι οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση που από 1/1/2006 διενεργούν φορολογητέες πράξεις.

Φορολογητέα αξία αποτελεί το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος στο φόρο (πωλητής) για τη συντελούμενη κάθε φορά παράδοση, όπως αναφέρεται στο συμβόλαιο πώλησης. Ο φορολογικός συντελεστής είναι 23% ή όσο κατά καιρούς ορίζεται ο ΦΠΑ.

Στην πράξη ο φόρος μετακυλιέται στον αγοραστή γιατί συμπεριλαμβάνεται στην τελική τιμή πώλησης.

Στις περιοχές που ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση το άρθρο 41 του Ν1249/82 (αντικειμενικό σύστημα) κατά την υποβολή της οικείας δήλωσης ο υπόχρεος αγοραστής καταβάλλει το φόρο που αναλογεί στην αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, εκτός εάν το δηλούμενο τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας οπότε καταβάλλει το φόρο επί του δηλωθέντος τιμήματος.

Φόρος κληρονομιάς - Γονικής παροχής - Δωρεάς

Χαρακτηριστικά:

- Ο φορολογικός συντελεστής κυμαίνεται από 1% – 40% και εξαρτάται από τη φορολογητέα αξία και το βαθμό συγγένειας
- Το αφορολόγητο όριο εξαρτάται από το βαθμό συγγένειας (οι συγγενείς 1ου βαθμού έχουν μεγαλύτερες φοροαπαλλαγές)
- Δεν υπάρχει φοροαπαλλαγή για τις δωρεές
- Ο φόρος βαρύνει αυτόν που κληρονομεί

Οι βαθμοί συγγένειας έχουν ως εξής:

- τέκνα, εγγόνια, σύζυγοι, γονείς: φορολογικός συντελεστής 1% – 10% (ανάλογα με τη φορολογική κλίμακα στην οποία εμπίπτει η φορολογητέα αξία)
- αδέρφια, θείοι, παππούδες: φορολογικός συντελεστής 5% – 20%
- μακρινότεροι βαθμοί συγγένειας ή μη συγγενείς: φορολογικός συντελεστής 20% – 40%

Φόρος υπεραξίας N4172/26-07-2013 (ανενεργός)

Υπόκεινται σε αυτόν ακίνητα που αποκτήθηκαν σε κάποια τιμή και στη συνέχεια πουλήθηκαν σε υψηλότερη τιμή από την τιμή κτήσης. Η φορολογητέα αξία είναι η διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσης όπως αναγράφεται στο συμβόλαιο και της αποπληθωρισμένης τιμής πώλησης σύμφωνα με το συμβόλαιο.

Χαρακτηριστικά:

- Επιβαρύνει τον πωλητή
- Φορολογικός συντελεστής 15%
- Όσο μικρότερο χρονικό διάστημα παρέμεινε το ακίνητο στο φορολογούμενο τόσο υψηλότερο φόρο πλήρωνε

Φόρος χρησικτησίας

Είναι ο φόρος που πρέπει να καταβληθεί από τον ιδιοκτήτη ακινήτου ο οποίος δεν διαθέτει τίτλο (δεν το έχει αγοράσει και συνεπώς δεν έχει καταβάλλει φόρο) αλλά αποδεικνύει ότι το κατέχει για 20 έτη χωρίς τίτλο (έκτακτη χρησικτησία) ή 10 έτη με νομιζόμενο (τακτική χρησικτησία) και θέλει να το δηλώσει. Ανέρχεται σε 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

3.7 Λοιποί φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ ΟΤΑ και τρίτων

Ως λοιποί φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και τρίτων θεωρούνται οι εξής:

- Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ)

- Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου & κοινοχρήστων χώρων
- Τέλη καθαριότητας- φωτισμού
- Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων
- Τέλη αποχετεύσεως (σύνδεση-χρήση)
- Εισφορές σε γη/χρήμα (κατά την ένταξη περιοχών σε σχέδιο πόλης)
- Εισφορά υπεραξίας ακινήτων λόγω νέων έργων
- Δημοτικά Δυννητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)
- Τέλος εγγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο
- Ειδικό τέλος ανανεώσιμων πηγών ενέργειας
- Τέλος ανάπλασης υπέρ Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας & Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)
- Παρακράτηση στα καταβαλλόμενα μισθώματα του Δημοσίου υπέρ του Μετοχικού Ταμείου Πολιτικών Υπαλλήλων (ΜΤΠΥ) 3%
- Παρακράτηση στα καταβαλλόμενα μισθώματα των ΟΤΑ υπέρ του Ταμείου Ασφάλισης Δημοσίων Κρατικών Υπαλλήλων (ΤΑΔΚΥ) 2%
- Τέλος υπέρ της ΝΕΡΙΤ 3 €/μήνα

(Φιλιππακοπούλου, Σημειώσεις 2015)

Κεφάλαιο 4 Η αξία των ακινήτων

4.1 Είδη αξιών ακινήτου σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Ένωση

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Ένωση:

Αγοραία αξία ακινήτου: είναι η τιμή στην οποία θα μπορούσαν να πωληθούν τα εδάφη και τα κτίρια με βάση μια ιδιωτική σύμβαση μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός αγοραστή, που δεν έχει καμία συγγενική, φιλική, επαγγελματική ή άλλη σχέση με τον πωλητή, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, με την προϋπόθεση ότι η προσφορά του ακινήτου γίνεται δημοσίως γνωστή στην αγορά, ότι οι συνθήκες της αγοράς επιτρέπουν την εύρυθμη εκποίηση του και ότι υπάρχει διαθέσιμος χρόνος για την

διαπραγμάτευση της πώλησης, όπως συνηθίζεται κανονικά ανάλογα με τη φύση του ακινήτου.

Τρέχουσα αξία ακινήτου: Στην πραγματικότητα οι συνθήκες κάτω από τις οποίες διαμορφώνεται η αγοραία αξία δεν είναι πάντοτε ιδανικές όπως αναφέρονται παραπάνω. Οι εμπλεκόμενοι πολλές φορές ενεργούν υπό πίεση χρόνου και χωρίς να έχουν την αναγκαία γνώση του αντικειμένου. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να υπάρχουν αποκλίσεις από την αγοραία αξία. Έτσι εισάγεται η έννοια της τρέχουσας αξίας η οποία είναι συνήθως και η τιμή στην οποία θα πραγματοποιηθεί τελικά η αγοραπωλησία του ακινήτου.

Εύλογη αξία ακινήτου: είναι το ποσό για το οποίο ανταλλάσσεται ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο μεταξύ των ενδιαφερόμενων μελών, σε συνθήκες αγοράς χωρίς να υπάρχει κάποιο ειδικό συμφέρον ή σχέση μεταξύ των εμπλεκόμενων. Αποτελεί λογιστική έννοια και χρησιμοποιείται στα διεθνή λογιστικά πρότυπα. Η βασική διαφορά μεταξύ αγοραίας και εύλογης αξίας έγκειται στο γεγονός ότι η αγοραία αξία αναφέρεται πάντα στη βέλτιστη χρήση, ενώ η εύλογη αξία μπορεί να είναι και διαφορετική. Ως βέλτιστη χρήση ορίζεται από την Διεθνή επιτροπή εκτιμήσεων η πιθανότερη χρήση μιας ιδιοκτησίας που είναι φυσικά δυνατή, κατάλληλα δικαιολογημένη, νόμιμα επιτρεπτή, οικονομικά εφικτή και οδηγεί στην υψηλότερη αξία της ιδιοκτησίας που εκτιμάται.

Πραγματική αξία ακινήτου: είναι η μέση αξία που καθορίζεται από τις αποκλίσεις της ζήτησης και της προσφοράς σε μια χρονική περίοδο.

Υπολειμματική αξία ακινήτου: με βάση το διεθνές λογιστικό πρότυπο 16 υπολειμματική αξία είναι το καθαρό ποσό που προσδοκά να λάβει η επιχείρηση για ένα πάγιο στοιχείο στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του , μετά την αφαίρεση των αναμενόμενων εξόδων διαθέσεως.

Αντικειμενική αξία ακινήτου: είναι ένα αμάχητο φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αντικειμενικές αξίες εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του. Κύρια λειτουργία των αντικειμενικών αξιών είναι η αποφυγή της φοροδιαφυγής κατά την πώληση ή δωρεά ακινήτων. Με τη θέσπιση των αντικειμενικών αξιών ορίζεται από το κράτος το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μία συναλλαγή.

Μισθωτική αξία ακινήτου: είναι το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μπορεί μια ιδιοκτησία να μισθωθεί κατά την ημέρα εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου μισθωτή και ενός πρόθυμου εκμισθωτή, σε κατάλληλους όρους μίσθωσης, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

Αξία επένδυσης: Σύμφωνα με τα Διεθνή εκτιμητικά πρότυπα αξία επένδυσης είναι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου στον ιδιοκτήτη του ή σε πιθανό αγοραστή με βάση μια μεμονωμένη επένδυση ή τους επιχειρησιακούς του στόχους.

4.2 Παράγοντες που επιδρούν στην αξία των ακινήτων

Σύμφωνα με την ηδονική προσέγγιση, το ακίνητο δεν θεωρείται ολόκληρο και αυτοτελές προϊόν. Κάθε ακίνητο διαφέρει από όλα τα άλλα ακίνητα ως προς κάποια χαρακτηριστικά που το καθιστούν μοναδικό. Η αγορά λόγω της μοναδικότητας του ακινήτου είναι μονοπωλιακά ανταγωνιστική. Τα Χαρακτηριστικά τα οποία δύναται να διαφοροποιούν ένα ακίνητο από κάθε άλλο ακίνητο διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες:

Κατηγορία 1: χαρακτηριστικά του ακινήτου ως προς το ίδιο το ακίνητο όπως για παράδειγμα:

- επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα,
- όροφος,
- ύπαρξη πατωμάτων,
- ύπαρξη τζακιού,
- ύπαρξη αυτόνομης θέρμανσης,
- ύπαρξη γκαράζ,
- ύπαρξη αποθήκης
- ύπαρξη κήπου κλπ

Κατηγορία 2: χαρακτηριστικά του ακινήτου ως προς την γεωγραφική του θέση όπως για παράδειγμα:

- γεωγραφική θέση ακινήτου αυτή καθ' αυτή, δηλαδή διεύθυνση,
- απόσταση από το κέντρο της πόλης,

- απόσταση από τα ΜΜΜ,
- απόσταση από αθλητικές εγκαταστάσεις,
- απόσταση από σχολικές εγκαταστάσεις,
- απόσταση από την τοπική αγορά,

Κατηγορία 3: χαρακτηριστικά της οικονομίας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο όπως για παράδειγμα:

- το ακίνητο βρίσκεται σε οικονομία με ύφεση; με ανάπτυξη;,,
- υπάρχουν φορολογικές επιβαρύνσεις για τα ακίνητα στην οικονομία που βρίσκεται το ακίνητο;,,
- υπάρχουν υποψήφιοι αγοραστές στην οικονομία;

Θεωρείτε ως δεδομένο πλέον από τα παραπάνω ότι κάθε ακίνητο περιγράφεται από τα χαρακτηριστικά από τα οποία αποτελείται και είναι μοναδικό ως προς όλα τα άλλα ακίνητα, όπως δηλαδή αναφέρθηκε και πιο πάνω το κάθε ακίνητο είναι μονοπωλιακά ανταγωνιστικό.

4.3 Μοντέλο ηδονικών τιμών ακινήτων - Θεωρητική προσέγγιση.

Όσον αφορά την τιμή ενός ακινήτου, αυτή προσδιορίζεται από τα χαρακτηριστικά συνυπολογισμένα καθώς και από την οικονομική κατάσταση της γενικότερης οικονομίας (Rosen 1974).

Η μοναδικότητα του κάθε ακινήτου ως προς τα χαρακτηριστικά του επιβάλλει την ανάπτυξη υποδειγμάτων, που βοηθούν στην εκτίμηση επίδρασης των παραγόντων αυτών στην τελική τιμή του ακινήτου.

Προκειμένου να υπολογίσουμε την τιμή της ιδιοκτησίας απαιτείται η τιμή της την προηγούμενη χρονική στιγμή έτσι ώστε να γίνει εκτίμηση της τιμής της την παρούσα χρονική στιγμή.

Για την εκτίμηση της παρούσας τιμής ενός ακινήτου μπορούμε να στηριχθούμε μόνον στην συγκριτική τιμή ιδιοκτησίας σε σχέση με μια προηγούμενη βραχυπρόθεσμη χρονική στιγμή.

Οι διαφοροποιήσεις που υπάρχουν μεταξύ των δύο ακινήτων συγκεντρώνουν όλες τις διαφορές των ηδονικών χαρακτηριστικών των ιδιοκτησιών. Με άλλα λόγια η τιμή του ακινήτου σε μια χρονική στιγμή είναι

τυχαία μεταβλητή που αντανakλά την ετερογένεια, την αβεβαιότητα και τις περιορισμένες πληροφορίες που έχει στη διάθεση του ένας υποψήφιος αγοραστής καθώς επίσης και ο πωλητής.

Το αποτέλεσμα είναι πως σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή υπάρχουν πιθανές τιμές (κατανομή πιθανών τιμών) στις οποίες μπορεί να πουληθεί ένα ακίνητο.

Η κατανομή αυτή δεν είναι γνωστή, μιας και ο υποψήφιος αγοραστής αλλά και ο πωλητής παρατηρεί μόνο την τιμή πώλησης του ακινήτου και τις τιμές των προς αυτό συγκρίσιμων ακινήτων και τιμών τους.

Όσον αφορά την ηδονική τιμή ενός ακινήτου αυτή καθ' αυτή, αποτελεί ουσιαστικά το άθροισμα των επιμέρους ηδονικών τιμών.

Η απεικόνιση των χαρακτηριστικών ενός ακινήτου αποτελεί πρακτικά ένα διάνυσμα τιμών. Το οποίο για χ ηδονικά χαρακτηριστικά, απεικονίζεται από το διάνυσμα:

$$Z=(Z_1,Z_2,...,Z_\chi)$$

Όπου, Z_i (από 1 έως χ) και απεικονίζει το μέγεθος κάθε ενός από τα χ ηδονικά χαρακτηριστικά που περιγράφουν το ακίνητο.

Το διάνυσμα Z που προκύπτει από το άθροισμα των επιμέρους ηδονικών χαρακτηριστικών ενός ακινήτου αποτελεί την τιμή αγοραπωλησίας.

Για να κατανοήσουμε τι είναι οι ηδονικές τιμές $P(Z)$ πρέπει αρχικά να δεχτούμε τις παρακάτω υποθέσεις:

- Όλοι όσοι είναι εντός της αγοράς ακινήτων έχουν την δυνατότητα να αποκτήσουν ένα ακίνητο του οποίου οι ιδιότητες απεικονίζονται στο διάνυσμα Z .
- Όλοι όσοι είναι εντός της αγοράς ακινήτων είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν διαφορετικό ποσό για διαφορετικό ακίνητο.
- Το διάνυσμα Z απεικονίζει αριθμητικά το κάθε ακίνητο που υπάρχει εντός της αγοράς ακινήτων.

Θα πρέπει να ληφθεί ως δεδομένο ότι κάθε υποψήφιος αγοραστής με δεδομένο ότι γνωρίζει τον εισοδηματικό του περιορισμό Y επιδιώκει την μεγιστοποίηση της χρησιμότητας U που θα λάβει από την ηδονική τιμή $P(Z)$ στο σύνολό της αλλά και από το κάθε ένα επιμέρους ηδονικό χαρακτηριστικό

του ακινήτου για το οποίο θα πληρώσει. Αυτό πρακτικά αποτελεί την ηδονική τιμή. Ένας απλός ορισμός προκειμένου να γίνει πιο εύκολα κατανοητό το τι είναι ηδονική τιμή θα μπορούσε να είναι ο εξής.

Ηδονική τιμή ($P(Z)$) είναι η τιμή που ο αγοραστής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο προκειμένου να μεγιστοποιήσει την απόλαυση αλλά και την χρησιμότητα που θα αποκομίσει από τα χαρακτηριστικά του ακινήτου αν όλα αυτά ληφθούν υπόψη κατά μονάδα ή ως σύνολο, εφόσον δεν υπόκειται σε εισοδηματικό περιορισμό. Τέλος μπορούμε να αναφέρουμε ότι η ηδονική τιμή P είναι συνάρτηση των χαρακτηριστικών Z .

4.4 Μαθηματική απόδειξη μοντέλου ηδονικών τιμών ακινήτου

Κάθε υποψήφιος αγοραστής που βρίσκεται στην αγορά ακινήτων επιδιώκει την λήψη χρησιμότητας από το ακίνητο προκειμένου να καλύψει μια ανάγκη που έχει.

Ισχύει ότι,

$$U(X,Z,S)$$

Όπου,

Z : τα ηδονικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,

X : το χρήμα και

S : τα χαρακτηριστικά των νοικοκυριών,

Στην συνέχεια λαμβάνουμε υπόψη τον εισοδηματικό περιορισμό Y .

Ισχύει ότι

$$Y=X +P(Z)$$

Όπου,

X : το χρήμα και

$P(Z)$: η ηδονική τιμή P συναρτήσει των ηδονικών χαρακτηριστικών Z

Άρα, $P(Z)=X-Y$ δηλαδή το $P(Z)$ είναι η τιμή πώλησης του ακινήτου, ή αλλιώς η έκφραση των χαρακτηριστικών του ακινήτου σε χρηματικές μονάδες.

Οπότε,

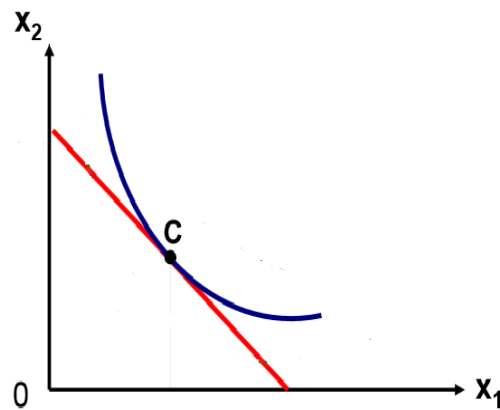
Χρησιμοποιώντας τον τύπο Lagrange ισχύει ότι,

$$L=U(X,Z,S) + \lambda(Y-X-P(Z))$$

Όπου,

λ : πολλαπλασιαστής δηλαδή πόσο πρέπει να πολλαπλασιάσω για να αριστοποιήσω τις δυνατότητες του εισοδηματικού περιορισμού του υποψήφιου αγοραστή.

Σχήμα 1



Καμπύλη αδιαφορίας με αριστοποίηση του εισοδήματος

Παραγωγίζοντας ως προς τις μεταβλητές Z , X και λ ,

$$\frac{\partial L}{\partial Z_i} = U_Z - \lambda P(Z_i)$$

$$\frac{\partial L}{\partial X} = U_X - \lambda$$

$$\frac{\partial L}{\partial \lambda} = Y - X - P(Z)$$

Και θεωρώντας ότι όλες είναι ίσες με το μηδέν καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι:

$$\frac{U(Z)}{U(X)} = P(Zi)$$

Από την παραπάνω εξίσωση καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι ο αριθμητής μας δείχνει την χρησιμότητα $U(Z)$ των ηδονικών χαρακτηριστικών για τον υποψήφιο αγοραστή ως προς την χρησιμότητα $U(X)$ που δίνει το περιορισμένο εισόδημα του. Ενώ η $P(Zi)$ δείχνει την τιμή που μπορεί να αγοράσει τα διάφορα ηδονικά χαρακτηριστικά σύμφωνα με την οικονομική του δυνατότητα.

Κεφάλαιο 5 Εκτίμηση ακινήτων

5.1 ορισμός Εκτίμηση ακινήτων

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακίνητου περιουσιακού στοιχείου σε ορισμένη χρονικά στιγμή αφού πρώτα ληφθούν υπόψη τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων καθώς επίσης και οι παράμετροι εκείνοι που επηρεάζουν τη μεταβολή των αξιών των ακινήτων.

Η διαδικασία της εκτίμησης ενός ακινήτου πραγματοποιείται με την χρήση των διαθέσιμων απαραίτητων τεχνικών πληροφόρησης που αφορούν το προς εκτίμηση ακίνητο και εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες εκτίμησης.

Η επιστήμη της εκτιμητικής ακινήτων περιλαμβάνει τους εξής τομείς:

- την αξιολόγηση και διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων,
- την αποτίμηση της αξίας μετοχών και επιχειρήσεων,
- τις επενδύσεις σε ακίνητα,
- τις εκτιμήσεις με βάση τα διεθνή πρότυπα,
- τις εκτιμήσεις στο πλαίσιο των διεθνών λογιστικών προτύπων,
- τη νομοθεσία και φορολογία ακινήτων.

Οι λόγοι εκείνοι για τους οποίους κρίνεται χρήσιμο να συνταχθεί μια εκτιμητική έκθεση είναι:

- προκειμένου να αξιολογηθεί μια επενδυτική κίνηση ακινήτου,
- για προσημείωση ενός ακινήτου με σκοπό την άντληση κεφαλαίου,

- για δικαστικές διαμάχες,
- για λογιστικούς και ασφαλιστικούς σκοπούς,
- για σκοπούς συγχώνευσης εταιρειών κλπ.

Συμπερασματικά μια έκθεση εκτίμησης ζητείται από:

- επενδυτικούς και τραπεζικούς οργανισμούς,
- ιδιωτικές εταιρείες,
- δικηγόρους,
- εταιρείες ορκωτών ελεγκτών και
- από ιδιώτες - φυσικά πρόσωπα.

5.2 Εκτιμητικά Πρότυπα

Τα εκτιμητικά πρότυπα διακρίνονται σε:

- Ευρωπαϊκά
- Αμερικάνικα και
- Διεθνή

Η ανάγκη για κοινή εναρμόνιση στον τομέα των εκτιμήσεων και για την δημιουργία επιτροπής εδικής υπεύθυνης για την σύνταξη και τον ορισμό διεθνών προτύπων, προέκυψε για τους εξής λόγους:

- παγκοσμιοποίηση της αγοράς ακινήτων,
- διακίνηση κεφαλαίων
- σύγκλιση των εκτιμήσεων με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα
- τυποποίηση στην αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων

Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα (European Valuation Standards EVS)



Υπεύθυνη για την έκδοση των ευρωπαϊκών εκτιμητικών προτύπων είναι η TEGOVA (The European Group of Valuers Associations).

Η TEGOVA είναι ένας μη κερδοσκοπικός, ευρωπαϊκός οργανισμός που αποτελείται από 53 οργανώσεις εκτιμητών σε 30 χώρες. Θέτει τα πρότυπα για τις εκτιμητικές πρακτικές, την εκπαίδευση, καθώς και για την εταιρική διακυβέρνηση και την δεοντολογία των εκτιμητών.

Η TEGOVA εκδίδει τα εκτιμητικά πρότυπα (μπλε βίβλος) από τις αρχές της δεκαετίας του 1980. Σε ισχύ βρίσκεται η έβδομη έκδοση από τις 11 Μαΐου του 2012. (www.tegova.org)

Αμερικάνικα εκτιμητικά πρότυπα American valuation standards AVC)



Υπεύθυνη για την έκδοση των αμερικανικών εκτιμητικών προτύπων είναι η αμερικανική κοινωνία των εκτιμητών American Society of Appraisers ASA.

Η ASA είναι διεπιστημονικός, μη κερδοσκοπικός διεθνής οργανισμός των επαγγελματιών εκτιμητών (πραγματογνώμονες). Ιδρυμένη το 1936, η αποστολή της κοινωνίας αυτής είναι να ενθαρρύνει τη δημόσια εμπιστοσύνη

των μελών και την αξιολόγηση μέσω της συμμόρφωσης με τα πιο υψηλά επίπεδα ηθικών και επαγγελματικών προτύπων. (www.appraisers.org)

Διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (International Valuation Standards IVS)



Τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) εκδίδονται από την International Valuation Standards Committee - IVSC.

Η IVSC είναι ένας ανεξάρτητος, μη κερδοσκοπικός, ιδιωτικός οργανισμός ο οποίος εκπροσωπείται σε 52 χώρες από συνεργαζόμενους τοπικούς οργανισμούς. Βασικός στόχος του είναι η τήρηση των διεθνών εκτιμητικών προτύπων στις χώρες αυτές.

Τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα αναγνωρίζονται ως το αποδεκτό πλαίσιο δέσμευσης της εργασίας ενός εκτιμητή, ενώ σε πολλές χώρες αποτελούν τα εθνικά πρότυπα εκτίμησης. Καθορίζουν τις αρχές, τις μεθοδολογίες και ορίζουν την εκτίμηση πληθώρας περιουσιακών στοιχείων.

Η πρώτη έκδοση των προτύπων δημοσιεύτηκε το 1985. Από την 1η Ιανουαρίου 2012 βρίσκονται σε ισχύ τα διεθνή πρότυπα του 2011 (IVS 2011).

Τα διεθνή πρότυπα περιλαμβάνουν το τμήμα των προτύπων, το τμήμα των εφαρμογών και το τμήμα των κατευθυντήριων ή βοηθητικών οδηγιών. Οι μέθοδοι εκτίμησης με βάση τα διεθνή οικονομικά πρότυπα είναι:

- η συγκριτική μέθοδος
- η μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου
- η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης
- η υπολειμματική μέθοδος

(www.ivsc.org)

5.3 Οι μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων – αναλυτική περιγραφή

Η συγκριτική μέθοδος: Πρόκειται για τη βασικότερη εκτιμητική μέθοδο, που μπορεί να εφαρμοστεί για την εκτίμηση κάθε ακινήτου, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης διαμορφωμένης αγοράς και συνακόλουθα εξεύρεσης συγκριτικών στοιχείων.

Συγκριτικά στοιχεία μπορούν να είναι:

- Πραγματοποιημένες πρόσφατες συναλλαγές πωλήσεων ή μισθώσεων
- Ζητούμενες τιμές πωλήσεων ή μισθώσεων
- Συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στο παρελθόν
- Τάσεις τιμών – Δείκτες (επικουρικά στο 3)

Πηγές συγκριτικών στοιχείων αποτελούν:

- Μεσίτες
- Κατασκευαστές
- Αγγελίες

Για να ληφθούν υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία πρέπει να είναι **αξιόπιστα, αντιπροσωπευτικά και συναφή.**

Μεθοδολογία:

- Έρευνα αγοράς για εξεύρεση κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων
- Αναγωγές των συγκριτικών στοιχείων βάσει κριτηρίων
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Τα κριτήρια βάσει των οποίων γίνονται οι αναγωγές είναι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου όπως:

- Θέση
- Ηλικία
- Μέγεθος
- Ποιότητα κατασκευής
- Κατάσταση συντήρησης
- Θέα
- Παραρτήματα
- Ιδιαιτερότητες (έλλειψη ανελκυστήρα, γειτνίαση με πυλώνες υψηλής τάσεως, δουλεία εισόδου κα)

- Προβολή
- Εμπορικότητα
- Λειτουργικότητα
- Πρόσοψη

Η σωστή εφαρμογή της μεθόδου απαιτεί εξονυχιστική έρευνα αγοράς, καταλληλότητα και ικανό πλήθος συγκριτικών στοιχείων και ορθές αναγωγές. (Φιλιππακοπούλου, Σημειώσεις 2015)

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου: Πρόκειται για εκτιμητική μέθοδο που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις των ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα, δηλαδή ακίνητα που ενδιαφέρουν επενδυτές. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα ο προσδιορισμός της Εμπορικής Αξίας ενός ακινήτου με τη μέθοδο του εισοδήματος μπορεί να γίνει με τις εξής τεχνικές:

- Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Direct capitalization)
- Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows)

Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης

Η μέθοδος αυτή μετατρέπει το εισόδημα που αποφέρει ένα ακίνητο σε τρέχουσα αξία με τη χρήση ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης (capitalization rate/initial yield/all risks yield)

$$ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ = \frac{ΕΤΗΣΙΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ}{ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ}$$

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

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προσδιορίζεται με διάφορους τρόπους όπως:

- Από συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων και πωλήσεων αντίστοιχων ακινήτων: $R = \frac{I}{V}$
- Από την επιθυμητή απόδοση για το δυνητικό επενδυτή (επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου/risk free rate + επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου/risk premium + πληθωρισμός)
- Από το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC: weighted average cost of capital)

Επιτόκιο ελεύθερο κινδύνου = η μέση ετήσια απόδοση δεκαετούς ομολόγου αξιολογημένου ως AAA (σήμερα 0,5% - 1%)

Επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου = Η ελάχιστη δυνατή απόδοση της επένδυσης πλέον του επιτοκίου ελεύθερο κινδύνου, που ο επενδυτής επιθυμεί προκειμένου να αναλάβει τη συγκεκριμένη κατηγορία κινδύνου – ρίσκου.

Υπάρχουν δύο βασικές κατηγορίες κινδύνων:

- Συστηματικός κίνδυνος = κίνδυνος που συνδέεται με τις συνθήκες της αγοράς, πχ μεταβολή συνθηκών μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εσφαλμένες προβλέψεις σχετικά με τις αποδόσεις, ένταξη νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης, δυνατότητα ρευστοποίησης και χρηματοδότησης
- Μη συστηματικός Κίνδυνος = κίνδυνος που συνδέεται με τα ιδιοσυγκρασιακά χαρακτηριστικά του ακινήτου, πχ φερεγγυότητα του μισθωτή, ευκολία επαναμίσθωσης, εμπορευσιμότητα

- Κατάταξη αξιών ανάλογα με τον κίνδυνο.

Κρατικά ομόλογα – έντοκα γραμμάτια δημοσίου, εταιρικά ομόλογα, ακίνητα και αμοιβαία κεφάλαια δεικτών, μετοχές, παράγωγα και χαμηλής εξασφάλισης ομόλογα. Σημειώνεται ότι τα ακίνητα κατατάσσονται σε επενδύσεις μεσαίου κινδύνου.

- Κατάταξη ακινήτων ανάλογα με τον κίνδυνο.

Οικιστικά, γραφεία και καταστήματα σε πρωτεύουσες αγορές, γραφεία και καταστήματα σε δευτερεύουσες αγορές, αποθήκες, εμπορικά κέντρα και ξενοδοχεία.

Μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου

$$WACC = \frac{E}{V} \times Re + \frac{D}{V} \times Rd \times (1 - Tc)$$

Όπου:

Re = κόστος ιδίων κεφαλαίων

Rd = κόστος δανειακών κεφαλαίων

E = σύνολο ιδίων κεφαλαίων (equity)

D = σύνολο δανειακών κεφαλαίων (debt)

$$V = E + D$$

T_c = συντελεστής φορολόγησης κερδών (tax coefficient)

Σε περίπτωση που ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προσδιορίζεται με το WACC, τότε η εκτίμηση αφορά επενδυτική αξία (investment value) και όχι αγοραία αξία

Επενδυτική αξία = η αξία ενός ακινήτου για το συγκεκριμένο επενδυτή ή για μια κατηγορία επενδυτών

Η επιτυχημένη εφαρμογή της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης προϋποθέτει την ακριβή εκτίμηση του συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Μικρές αλλαγές στο συντελεστή επιφέρουν μεγάλες αλλαγές στην αξία.

Η μέθοδος εφαρμόζεται με την παραδοχή ότι δεν υπάρχει μεταβολή στις τιμές των μισθωμάτων, άρα οι συνθήκες αγοράς παραμένουν σταθερές στο διηνεκές. (Φιλιππακοπούλου, Σημειώσεις 2015)

Η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης: Πρόκειται για εκτιμητική μέθοδο, που εφαρμόζεται συνήθως για την εκτίμηση ειδικών ακινήτων, για τα οποία δεν υπάρχει διαμορφωμένη αγορά και απευθύνονται σε εξειδικευμένους χρήστες, όπως βιομηχανοστάσια, μονοκατοικίες κλπ.

Η αξία του ακινήτου προκύπτει από την άθροιση της αξίας των βασικών συστατικών του στοιχείων γης και κτίσματος.

Η αξία της γης προκύπτει συνήθως από τη συγκριτική μέθοδο.

Η αξία του κτιρίου προκύπτει από τον προϋπολογισμό του κόστους ενός παρεμφερούς νεόδμητου ακινήτου και όταν το κτίριο είναι παλαιό, εφαρμόζεται ο κατάλληλος μειωτικός συντελεστής, που αποτυπώνει τη φυσική και τη λειτουργική φθορά του.

Πολύ συχνά με τη μέθοδο αυτή εκτιμώνται ακίνητα χαμηλής εμπορευσιμότητας και στις περιπτώσεις αυτές μπορεί να εφαρμοστεί επιπλέον μειωτικός συντελεστής επί της τελικής εμπορικής αξίας του ακινήτου.

Μεθοδολογία:

- Έρευνα αγοράς για την εξεύρεση κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων για την αποτίμηση της γης

- Εκτίμηση του κατασκευαστικού κόστους νεόδμητου κτιρίου αντίστοιχου με το εκτιμώμενο
- Εκτίμηση της υποτίμησης του κόστους για την προσαρμογή του στην υφιστάμενη κατάσταση του κτιρίου
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Η μέθοδος αναφέρεται και ως μέθοδος υλικής αξίας

Χαρακτηριστικά ακινήτων χαμηλής εμπορευσιμότητας

- Έχουν περιορισμένη ζήτηση και ως εκ τούτου δεν υπάρχει διαμορφωμένη κτηματαγορά
- Έχουν εξειδικευμένη χρήση (νοσοκομεία, βιομηχανοστάσια, εκπαιδευτήρια κλπ)
- Ρευστοποιούνται δύσκολα και σε μεγάλο χρονικό διάστημα

Ο μειωτικός συντελεστής που εφαρμόζεται κατά περίπτωση μπορεί να φθάσει και μέχρι το 50% και εξαρτάται από τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου σύμφωνα με την κρίση και την εμπειρία του εκτιμητή. (Φιλιππακοπούλου, Σημειώσεις 2015)

Η υπολειμματική μέθοδος: Πρόκειται για εκτιμητική μέθοδο, που εφαρμόζεται συνήθως για την εκτίμηση αδόμητης γης, ημιτελών και διατηρητέων κτιρίων.

Βασίζεται στη δυνητική αξιοποίηση του ακινήτου βάσει της βέλτιστης χρήσης του.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα Βέλτιστη Χρήση ενός ακινήτου είναι: «Η πιθανότερη χρήση ενός παγίου στοιχείου η οποία είναι φυσικά εφικτή, καταλλήλως δικαιολογημένη, νομικώς επιτρεπτή, οικονομικώς εφικτή και η οποία συνεπάγεται την υψηλότερη αξία του παγίου στοιχείου που αποτιμάται».

Μεθοδολογία:

- Προσδιορισμός βέλτιστης αξιοποίησης
- Υπολογισμός συνολικού κόστους ανάπτυξης
- Υπολογισμός συνολικών εσόδων από πωλήσεις
- Υπολογισμός επιχειρηματικού οφέλους επί πωλήσεων

- Υπολογισμός παρούσας αξίας ακινήτου

Το συνολικό κόστος ανάπτυξης συμπεριλαμβάνει το κατασκευαστικό κόστος ήτοι πιθανές κατεδαφίσεις, υλικά, εργασία, ΙΚΑ, αμοιβές μηχανικών και αρχιτεκτόνων, έκδοση οικοδομικής άδειας, διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου, απρόβλεπτα έξοδα και εργολαβικό όφελος καθώς και τα έξοδα διάθεσης και προβολής επί του τελικού προϊόντος της ανάπτυξης.

Τα συνολικά έσοδα από πωλήσεις είναι πρόβλεψη της μελλοντικής τιμής διάθεσης του προϊόντος στην αγορά.

Το επιχειρηματικό όφελος εξαρτάται από τα ιδιοσυγκρασιακά χαρακτηριστικά του ακινήτου και τα μακροοικονομικά μεγέθη. (Φιλιππακοπούλου, Σημειώσεις 2015)

Η μέθοδος εκτίμησης που θα χρησιμοποιηθεί για τις ανάγκες της παρούσας πτυχιακής εργασίας είναι η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης.

5.4 Παράδειγμα συγκριτικής μεθόδου εκτίμησης

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΣΤΗΝ ΠΕΥΚΗ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ: 8/5/2015

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ: ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Π. ΘΑΝΟΣ

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία εντολής ανάθεσης	21/3/2015
Ημερομηνία αυτοψίας	8/5/2015
Ημερομηνία εκτίμησης	8/5/2015
Εντολέας	Θάνος Πέτρος
Αντικείμενο εκτίμησης	Διαμέρισμα επιφάνειας 95 τμ

Διεύθυνση	Συνταγματάρχου Δαβάκη 16, Πεύκη Αττικής ΤΚ 151 21
Σκοπός εκτίμησης	Χρήση στα πλαίσια πτυχιακής εργασίας
Βάση εκτίμησης	Εμπορική αξία (market value) όπως ορίζεται από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8 th Edition 2012)
Μεθοδολογία εκτίμησης	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων
Ειδικές παραδοχές	Τα στοιχεία που δόθηκαν από τον εντολέα θεωρούνται αληθή. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (International valuation standards IVS). Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου γίνεται με την παραδοχή ότι έχει εμπορεύσιμους τίτλους ιδιοκτησίας και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του. Η έκθεση εκτίμησης αφορά τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας του ακινήτου.
Εμπορική αξία	145.777,5 ευρώ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ανάθεση

Στις 21/3/2015 ο κύριος Θάνος Πέτρος μου ανέθεσε την εκτίμηση της Εμπορικής Αξίας (market value) του διαμερίσματος ιδιοκτησίας του ιδίου και της συζύγου του Μάντη Φλωρένιας, που βρίσκεται στην οδό Συνταγματάρχου Δαβάκη 16 στην περιοχή Πεύκη που βρίσκεται στον Βόρειο τομέα Αθηνών του νομού Αττικής.

Η εκτίμηση του διαμερίσματος γίνεται σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International valuation standards IVS).

Η εκτιμώμενη αξία του διαμερίσματος αναφέρεται στην αγοραία αξία (market value), σύμφωνα με το Standard 1 των International valuation standards IVS λαμβάνοντας υπ' όψιν τη βέλτιστη χρήση του.

Μεθοδολογία & Δεδομένα της Εκτίμησης

Για την εκτίμηση της εμπορικής αξίας του διαμερίσματος, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων, η οποία κρίνεται καταλληλότερη για τέτοιου τύπου ακίνητα.

Δεν κρίνεται ως κατάλληλη μέθοδος η μισθωτική μέθοδος γιατί το εν λόγω διαμέρισμα δεν θεωρείται ακίνητο εισοδήματος.

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων

Η εν λόγω μέθοδος βασίζεται στην εκτίμηση της εμπορικής ή αγοραίας αξίας ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή / και ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά, σε ανάλογη θέση στην περίπτωση ανεπάρκειας διαθέσιμων στοιχείων πραγματοποιημένων συναλλαγών. Η χρήση αυτής της μεθόδου προϋποθέτει την ύπαρξη αντιπροσωπευτικής αγοράς (δηλαδή την ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού συναλλαγών ακινήτων στην περιοχή για την εξαγωγή συμπερασμάτων), καθώς και την ορθολογική λειτουργία της. Αναλυτικότερα μία εκτίμηση αξίας με την συγκριτική μέθοδο είναι μία διαδικασία κατά την οποία μια βάση πρωτογενών δεδομένων μετατρέπεται κατόπιν κατάλληλης επεξεργασίας σε μία τεκμηριωμένη δήλωση αξίας ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος αποτελεί μία δομημένη προσέγγιση συλλογής συγκεκριμένων πληροφοριών για παρεμφερή ακίνητα, με απώτερο σκοπό την συγκριτική ανάλυση τους και συσχέτιση τους με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Ορισμοί – Παραδοχές

Η Εμπορική Αξία ορίζεται ως η εύλογη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί πώληση της ιδιοκτησίας τοις μετρητοίς και χωρίς περιορισμούς, κατά την χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας:

- Την ύπαρξη ενός πρόθυμου πωλητή / αγοραστή.
- Ότι πριν την δικαιοπραξία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του διαμερίσματος στην αγορά, για τη συμφωνία της τιμής και τους όρους πώλησης, καθώς και για την ολοκλήρωση της διαδικασίας πώλησης.
- Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των αξιών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά την στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.
- Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές με ειδικό συμφέρον για την απόκτηση του, και
- Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά διαμερισμάτων στην περιοχή.

Προσκομισθέντα Στοιχεία

Τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν για το υπό μελέτη ακίνητο είναι τα παρακάτω:

- Το υπ' αριθμό XXXXXXXXXXXXXX συμβόλαιο αγοραπωλησίας.
- Στοιχεία του νομικού ελέγχου που διεξήχθη από τον δικηγόρο XXXXXXXX XXXXXXXX βάσει του οποίου ο κ. Θάνος Πέτρος και η κα Μάντη Φλωρένια απέκτησαν τις αναφερόμενες στο ανωτέρω συμβόλαιο οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά πλήρη κυριότητα και νόμιμη κατοχή, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο XXXXXXXXXXXXXX και με αριθμό XXXXXXXXXXXXXX

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Δήμος Λυκόβρυσης – Πεύκης

Το διαμέρισμα βρίσκεται στον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης (Εικόνα 1) που βρίσκεται στον Βόρειο τομέα Αθηνών του νομού Αττικής και είναι επί της οδού Συνταγματάρχου Δαβάκη στον αριθμό 16 (Εικόνα 2). Πιο συγκεκριμένα το προς εκτίμηση διαμέρισμα βρίσκεται στην δημοτική ενότητα Πεύκης και όπως φαίνεται στην Εικόνα 1 στο οικοδομικό τετράγωνο που αποτελείται από τις οδούς Συνταγματάρχου Δαβάκη, Αργύρη, Γρηγορίου Λαμπράκη και Εθνικής Αντιστάσεως.

Η Πεύκη

Η **Πεύκη** είναι η μία από τις δύο δημοτικές ενότητες του Δήμου Λυκόβρυσης-Πεύκης. Προηγουμένως ήταν ένας ανεξάρτητος δήμος, συνενώθηκε όμως τον δήμο της Λυκόβρυσης κατ' εφαρμογή του σχεδίου Καλλικράτης του Ν.3852/2010.

Ήταν ένας από τους μικρότερους σε έκταση δήμους της Αττικής, ενώ παλαιότερα ήταν συνοικισμός του δήμου Αμαρουσίου με την ονομασία Μαγκουφάνα. Χωρίζεται στο νότιο (Κάτω Πεύκη) και στο βόρειο τμήμα (Άνω Πεύκη). Στα όρια του δήμου είναι εγκατεστημένο και το πρότυπο «Ηλιακό Χωριό», συνοικία που οικοδομήθηκε και παραδόθηκε στους δικαιούχους του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ). Παρά τη μικρή του έκταση διαθέτει μεγάλα άλση και πολλούς χώρους πρασίνου, ενώ έχει καθαρά οικιστικό χαρακτήρα. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από τους γειτονικούς σταθμούς του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου Αμαρουσίου, ΚΑΤ και Νερατζιώτισσα. Ο τελευταίος σταθμός εξυπηρετείται επίσης από τον Προαστιακό Σιδηρόδρομο και από τη δημοτική λεωφορειακή γραμμή της Πεύκης.

Η ονομασία του Δήμου προκύπτει από το φυσικό πλούτο της περιοχής στη χαρακτηριστική μεσογειακή πεύκη της Αττικής. Η πεύκη κοσμεί και το έμβλημα της τοπικής αυτοδιοικητικής οντότητας. (www.dimopfkis.gr)

Ιστορικά Στοιχεία Πεύκης

Ένας από τους 12 Δήμους στην αρχαία Αθήνα ήταν ο Δήμος των Αθμονέων, το σημερινό Μαρούσι. Στον Δήμο αυτό βρίσκονταν η περιοχή της

σημερινής Πεύκης. Οι Αθμονεείς απόγονοι του μυθικού βασιλιά Κέκροπα είχαν ως βασικές ασχολίες την γεωργία, την κτηνοτροφία και την αγγειοπλαστική. Τα προϊόντα από τις ασχολίες αυτές τα πουλούσαν στην αγορά της Αθήνας. Στην περιοχή που σήμερα βρίσκεται η Πεύκη υπήρχαν βοσκότοποι. Οι αρχαίοι κτηνοτρόφοι μάζευαν γάλα και έφτιαχναν τυρί εξαιρετικής ποιότητας.

Πλατεία Ελευθερίας

Από την περιοχή αυτή πιθανόν να πέρασαν οι οπαδοί του Κλεισθένη με προορισμό την Αθήνα για να καταλύσουν την τυραννίδα των Πεισιστρατιδών.

Ο Θεόδωρος Μαγκαφάς ήταν μάγιστρος (έπαρχος) στην Μικρά Ασία την εποχή του Βυζαντίου. Κατά πάσα πιθανότητα οι απόγονοι του έφθασαν στην τότε τουρκοκρατούμενη Ελλάδα (16^{ος} αιώνας) και εγκαταστάθηκαν στην Αττική. Οι αγάδες της Αθήνας παραχώρησαν στους Μαγκαφάδες βακούφια (μεγάλες εκτάσεις προς εκμετάλλευση) στην βορειοδυτική Αττική. Στις εκτάσεις αυτές περιλαμβάνονταν η περιοχή της σημερινής Πεύκης.

Όταν ιδρύθηκε το Ελληνικό Κράτος και ανέβηκε στον θρόνο ο Όθωνας, οι εκτάσεις αυτές δόθηκαν σε Βαυαρούς ακόλουθους της αυλής του βασιλιά. Υπάρχει πιθανότητα οι εκτάσεις αυτές λόγω του πλούσιου εδάφους σε πράσινο, να χρησιμοποιήθηκαν σαν ιπποφορβεία. Παράλληλα στην περιοχή υπήρχαν στάνες Ελλήνων κτηνοτρόφων. Το όνομα «Μαγκουφάνα» προέρχεται και ετυμολογικά από την παραφθορά του ονόματος της βυζαντινής οικογένειας Μαγκαφά. Μία άλλη εκδοχή είναι εκείνη που ξεκίνησε το 1843 όταν ο ευρισκόμενος στην Αθήνα περιηγητής Ραούλ Μαλέρμπ διέδιδε κατά την άποψή του ότι τελικά το όνομα προήλθε από κάποια «Μαγκούφα Άννα» η οποία κατοίκησε στην περιοχή μόνη της πιθανόν κωφή και άρρωστη από φυματίωση προκειμένου να θεραπευθεί, όπου και τελικά τα κατάφερε και επέζησε στην περιοχή μέχρι τον θάνατό της. Ακόμα και ο μακαρίτης Σωτήρης Πασσαλής αναφερόταν σε επιτύμβια πλάκα, της «Άννας της Μαγκούφας» που βρίσκονταν μέσα στο κτήμα Αργύρη. (www.dimopefkis.gr)

Γειτονιά Πεύκης

Οι πρώτοι Μικρασιάτες πρόσφυγες ξεριζωμένοι από τις εστίες τους έφθασαν στο Μαρούσι το 1922 κι εγκαταστάθηκαν στην περιοχή του παλαιού Δημαρχείου. Ορισμένοι ανέβηκαν στην Πεύκη και έχτισαν τα πρώτα πλινθόκτιστα σπιτάκια μέσα στο δάσος εκεί που και σήμερα υπάρχει ο συνοικισμός στην Άνω Πεύκη. Το 1950 προσδιορίζεται η Κοινότητα Μαγκουφάνας από όμορες κοινότητες. Το 1960 δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως το Διάταγμα της μετονομασίας της Μαγκουφάνας σε Πεύκη. Την ίδια εποχή ολοκληρώνεται η ηλεκτροδότηση της πόλης και οι αστικές συγκοινωνίες πληθαίνουν. Ήδη από το 1960 - 1961 υπήρχε αίτηση με υπογραφές κατοίκων για την δημιουργία σταθμού του ηλεκτρικού σιδηρόδρομου στην περιοχή του Νοσοκομείου Κ.Α.Τ. και ολοκληρώθηκε η υδροδότηση της πόλης. (www.dimopefkis.gr)

Παράλληλα ιδρύεται το πρώτο Γυμνάσιο και Λύκειο της περιοχής με την διεύρυνση του Σμαράγδείου Εκπαιδευτήριου. Το 1982 η Πεύκη γίνεται δήμος με πρώτο δήμαρχο τον ιατρό Αντώνη Κυδωνάκη που παρέμεινε για 12 χρόνια. Τον διαδέχτηκε το 1995 ο πολιτικός μηχανικός Πάυλος Καμάρας που παρέμεινε και αυτός για 12 χρόνια. Από το 2007 ως το 2010, δημάρχος Πεύκης ήταν ο δημοσιογράφος Γιάννης Θεοδωρακόπουλος, ενώ στις εκλογές του Νοέμβρη 2010, στον ενιαίο πλέον Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης εκλέχτηκε ο γιατρός Δημήτρης Φωκιανός, πρώην Δήμαρχος Λυκόβρυσης. Σημερινός δήμαρχος του δήμου Λυκόβρυσης – Πεύκης είναι ο Αναστάσιος Μαυρίδης. (www.dimopefkis.gr)

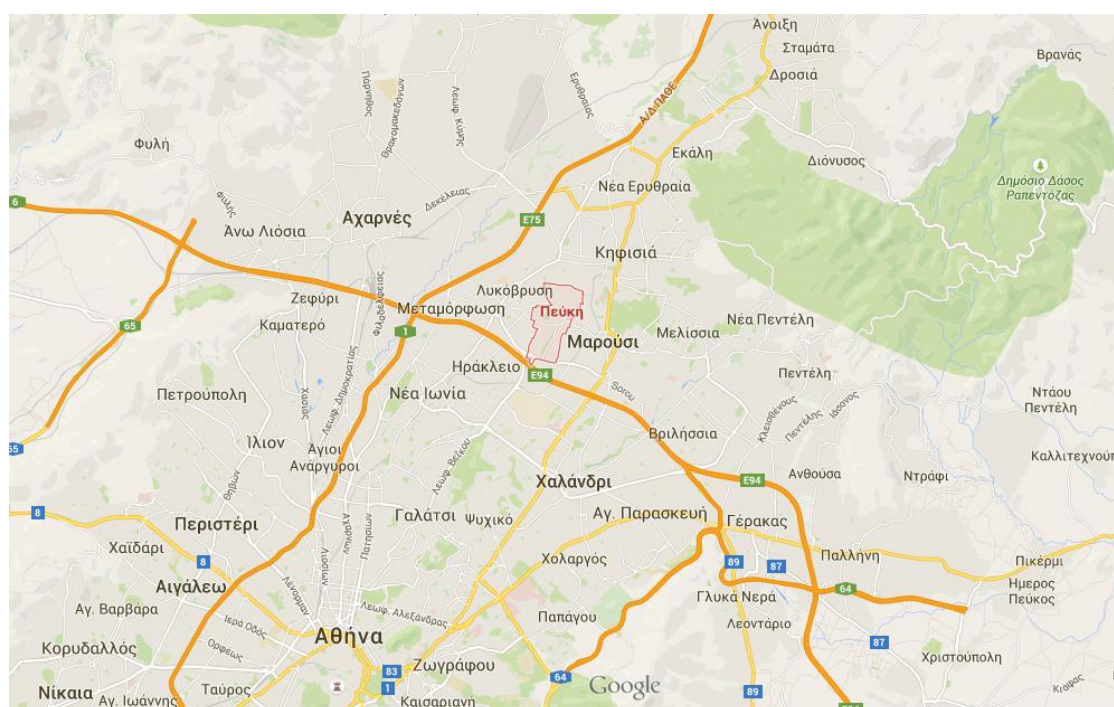
Ηλιακό Χωριό

Το Ηλιακό Χωριό (Εικόνα 3) βρίσκεται στην Πεύκη Αττικής, στα Βόρεια Προάστια της Αθήνας, σε απόσταση 18 χλμ. από το κέντρο της πόλης. Το «Ηλιακό Χωριό» έχει 435 κατοικίες που έχουν σχεδιασθεί με σύγχρονη «ηλιακή αρχιτεκτονική» και εξυπηρετούν περίπου 1.600 κατοίκους. Τα 435 «ηλιακά διαμερίσματα» είναι συγκροτημένα σε τέσσερις γειτονιές γύρω από μια κεντρική πλατεία με «πεζοπεριοχές», αποκεντρωμένη κίνηση αυτοκινήτων και περιοχή πράσινου στους δρόμους και στους ιδιόχρηστους κήπους. Έχει εμπορικό και «κοινωνικό» κέντρο με καταστήματα, καφετέρια, αίθουσα

συγκεντρώσεων, αίθουσα προβολών, κοινοτικό γραφείο, κέντρο πληροφοριών, αίθουσα εκθέσεων και βιβλιοθήκη.

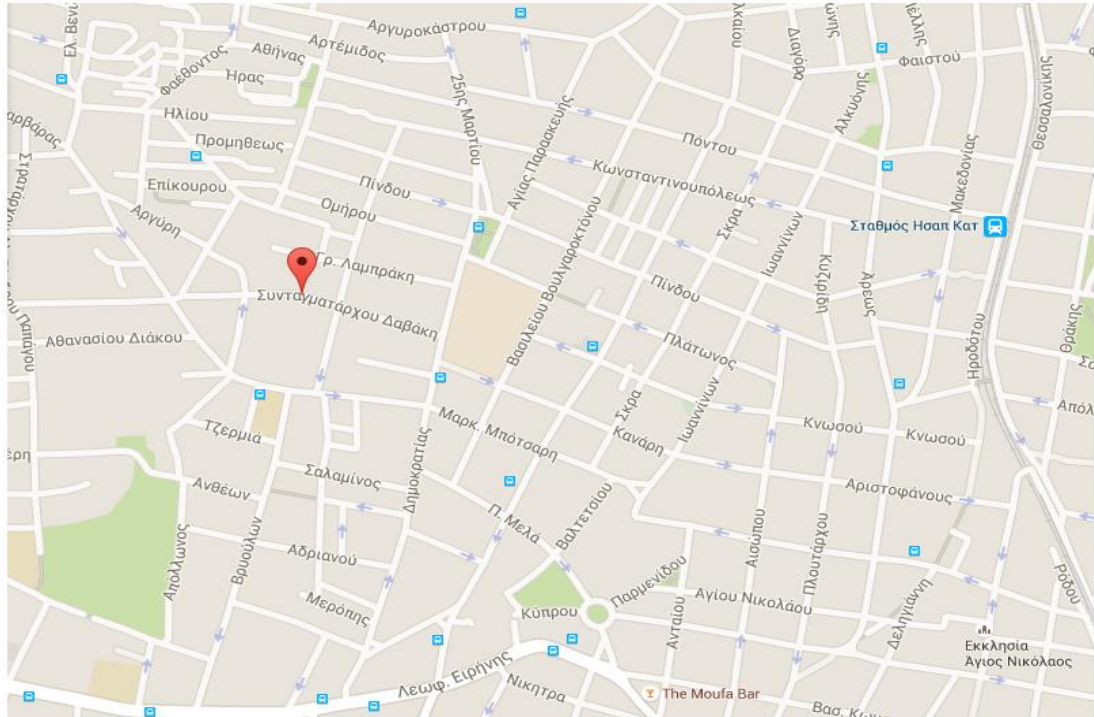
Πρόκειται για ένα οικιστικό συγκρότημα 435 «ηλιακών» κατοικιών οι οποίες στεγάζουν δικαιούχους του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ). Ο σχεδιασμός και η ανέγερση του Ηλιακού Χωριού έγιναν με τη συνεργασία του ΥΒΕΤ (σημερινού Υπουργείου Ανάπτυξης), του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) και του Υπουργείου Έρευνας και Τεχνολογίας της Ομοσπονδιακής Γερμανίας. Το έργο κατασκευάστηκε το 1984 βάσει μελέτης του γραφείου μελετών Α.Ν. Τομπάζη. Στόχος ήταν ένα οικιστικό συγκρότημα όπου η εξοικονόμηση της ενέργειας και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος συνυπάρχουν με τις σύγχρονες οικιακές ανέσεις και κοινωνικές εξυπηρετήσεις, ωστόσο τα τελευταία χρόνια δίνει μία εικόνα παραμέλησης και παρακμής. (www.dimopefkis.gr)

Εικόνα 1: Τοποθεσία Πεύκης πάνω στον Χάρτη.



Πηγή: Google maps

Εικόνα 2: Τοποθεσία διαμερίσματος πάνω στον Χάρτη.



Πηγή: Google maps

Εικόνα 3: Το ηλιακό Χωριό



Πηγή: Google images

Από τα παραπάνω προκύπτουν:

- Όσον αφορά ότι την τοποθεσία του διαμερίσματος, αυτό βρίσκεται στην υπό-περιοχή του Δήμου Λυκόβρυσσης – Πεύκης που ονομάζεται Άνω Πεύκη.
- Όσον αφορά την ιστορική και πολιτισμική προστιθέμενη αξία το προς εκτίμηση διαμέρισμα βρίσκεται σε μια περιοχή που παρουσιάζει τόσο ιστορικά όσο και πολιτισμικά στοιχεία.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε οικόπεδο εντός πολεοδομικού σχεδίου περιοχή του Δήμου Λυκόβρυσσης – Πεύκης και ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ:

- Πρόσωπο: 18 μ
- Εμβαδόν: 600 τ.μ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:

- Συντελεστής δόμησης: 0,80
- Κάλυψη: 40%
- Ύψος: ΓΟΚ '85
- Έγκριση Αρχαιολογίας, Φωταερίου
- Στάθμευση: ΦΕΚ 76/Α'/2004

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 223/7.10.70

ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ – ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Το οικόπεδο είναι πλήρως ανεπτυγμένο και ως εκ τούτου δεν τίθεται θέμα υπόλοιπου δόμησης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ

Διαμέρισμα 95 τμ 3^{ου} ορόφου σε καλή κατάσταση τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά. Το διαμέρισμα είναι κατασκευής το 1997. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε έναν καλό τυπικό δρόμο με χαμηλή κυκλοφορία και η ακριβής διεύθυνσή του είναι Συνταγματάρχου Δαβάκη 16. Το διαμέρισμα διαθέτει μια θέση στάθμευσης και μια αποθήκη 10 τμ.

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ - ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ

Κατάσταση τοπικής κτηματαγοράς

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην εγγύτερη περιοχή μελέτης.

Η τοποθεσία του ακινήτου παρουσιάζει κυρίως παρόμοια με το προς εκτίμηση διαμέρισμα ακίνητα, δηλαδή ακίνητα που αφορούν οικιστικούς λόγους.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων και πραγματικών τιμών. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα:

1. Διαμέρισμα 90 τμ επί της οδού Αργύρη, 2^{ου} ορόφου κατασκευής του 2000 σε καλή κατάσταση και καλή θέση με αποθήκη στο υπόγειο 10τμ και 2 θέσεις στάθμευσης.

Το συγκριτικό 1 σε σχέση με το προς εκτίμηση διαμέρισμα υπερτερεί:

- κατά μια θέση στάθμευσης (-5% αναγωγή τιμής υπέρ του συγκριτικού 1) και
- είναι κατά 3 έτη πιο νέο (-1% αναγωγή τιμής για κάθε έτος υπέρ του συγκριτικού 1)

Το συγκριτικό 1 υπολείπεται σε σχέση με το προς εκτίμηση διαμέρισμα:

- κατά 5 τμ (+1 % αναγωγή της τιμής για κάθε ένα τμ που υπολείπεται το συγκριτικό 1)
- είναι ένα όροφο πιο κάτω (+10% αναγωγή της τιμής για κάθε όροφο)

Σε όλα τα άλλα χαρακτηριστικά το προς εκτίμηση διαμέρισμα με το συγκριτικό 1 είναι ισοδύναμα.

Η ζητούμενη τιμή του συγκριτικού 1 είναι 1750 ευρώ/τμ, ήτοι 157.500 ευρώ που όμως θα γίνει αναγωγή -20% διότι θεωρείται ότι η τελική τιμή πώλησης θα είναι κατά 20% λιγότερη από την τιμή ζήτησης διότι επιδέχεται διαπραγμάτευσης δεδομένης της κατάστασης που επικρατεί στην αγορά ακινήτων αυτή την περίοδο.

2. Διαμέρισμα 100 τμ επί της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη, 1^{ου} ορόφου κατασκευής του 1995 σε καλή κατάσταση και καλή θέση με αποθήκη 10 τμ και μια θέση στάθμευσης.

Το συγκριτικό 2 σε σχέση με το προς εκτίμηση διαμέρισμα υπερτερεί:

- Κατά 5 τμ (-1% αναγωγή της τιμής για κάθε ένα τμ που υπερτερεί το συγκριτικό 2)

Το συγκριτικό 2 υπολείπεται σε σχέση με το προς εκτίμηση διαμέρισμα:

- Είναι 2 χρόνια πιο παλαιό (+1% αναγωγή της τιμής για κάθε έτος που είναι πιο παλαιό)
- Είναι κατά δυο ορόφους πιο κάτω (+10% αναγωγή της τιμής για κάθε όροφο)

Σε όλα τα άλλα χαρακτηριστικά το προς εκτίμηση διαμέρισμα με το συγκριτικό 1 είναι ισοδύναμα.

Η ζητούμενη τιμή του συγκριτικού 2 είναι 1800 ευρώ/τμ, ήτοι 180.000 ευρώ που όμως θα γίνει αναγωγή -20% διότι θεωρείται ότι η τελική τιμή πώλησης θα είναι κατά 20% λιγότερη από την τιμή ζήτησης διότι επιδέχεται διαπραγμάτευσης δεδομένης της κατάστασης που επικρατεί στην αγορά ακινήτων αυτή την περίοδο.

3. Διαμέρισμα 96 τμ επί της οδού Μάρκου Μπότσαρη, 1 ου ορόφου κατασκευής του 1998 σε καλή κατάσταση και καλή θέση με αποθήκη στο υπόγειο και μια θέση στάθμευσης

Το συγκριτικό 3 σε σχέση με το προς εκτίμηση διαμέρισμα υπερτερεί:

- Είναι ένα χρόνο νεώτερο (-1 % αναγωγή της τιμής για κάθε έτος)
- Είναι κατά 1 τμ μέτρο μεγαλύτερο (-1% αναγωγή της τιμής για κάθε τμ)

Το συγκριτικό 3 υπολείπεται σε σχέση με το προς εκτίμηση διαμέρισμα:

- Είναι 2 ορόφους πιο κάτω (+10% αναγωγή της τιμής για κάθε όροφο)

Σε όλα τα άλλα χαρακτηριστικά το προς εκτίμηση διαμέρισμα με το συγκριτικό 3 είναι ισοδύναμα.

Η τιμή πώλησης του συγκριτικού 3 ήταν 1354 ευρώ/τμ, ήτοι 129.984 ευρώ και δεν επιδέχεται αναγωγής.

4. Διαμέρισμα 95 τμ επί της οδού Βρυούλων, 3^{ου} ορόφου κατασκευής του 1997 σε καλή κατάσταση και μέτρια θέση με αποθήκη 10 τμ και μια θέση στάθμευσης.

Το συγκριτικό 4 σε σχέση με το προς εκτίμηση διαμέρισμα δεν υπερτερεί σε τίποτα.

Το συγκριτικό 4 υπολείπεται σε σχέση με το προς εκτίμηση διαμέρισμα:

- Είναι σε χειρότερη θέση (+10% αναγωγή της τιμής για την χειρότερη θέση)

Η ζητούμενη τιμή του συγκριτικού 4 είναι 1600 ευρώ/τμ, ήτοι 152.000 ευρώ που όμως θα γίνει αναγωγή -20% διότι θεωρείται ότι η τελική τιμή πώλησης θα είναι κατά 20% λιγότερη από την τιμή ζήτησης διότι επιδέχεται διαπραγμάτευσης δεδομένης της κατάστασης που επικρατεί στην αγορά ακινήτων αυτή την περίοδο.

Πίνακας 1: Αναγωγές τιμών έπειτα από σύγκριση συγκριτικών ακινήτων 1,2,3 και 4 με το προς εκτίμηση ακίνητο.

Αρίθμηση	Θέση	Ηλικία	Επιφάνεια	Όροφος	Θέση στάθμευσης	Αποθήκη	Ζητούμενη Τιμή	ευρώ/τμ	ευρώ/τμ έπειτα απο αναγωγή
1	1	0,97	1	1,1	0,95	1	0,8	1750	1419,1
2	1	1,02	0,95	1,2	1	1	0,8	1800	1674,4
3	1	0,99	0,99	1,2	1	1	1	1354	1592,5
4	1,1	1	1	1	1	1	0,8	1650	1452,0
Εμπορική Αξία προς εκτίμηση διαμερίσματος									1534,5

Από τα παραπάνω εξάγεται το συμπέρασμα ότι η εκτιμώμενη εμπορική αξία του προς εκτίμηση ακινήτου είναι: 145.777,5 ευρώ.

Κεφάλαιο 6 *Συμπεράσματα/Προσωπική άποψη*

Συμβολή ελληνικής αγοράς ακινήτων στην ελληνική οικονομική κρίση.

Η ελληνική αγορά ακινήτων γνώρισε κατά την περίοδο 1996 – 2007 ίσως την πιο σημαντική σε τάξη μεγέθους -όπως είδαμε στο κύριο σώμα της παρούσας πτυχιακής εργασίας- αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας αλλά και των τιμών.

Η ελληνική οικονομία εκείνη την περίοδο γνώρισε:

- Υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης,
- Χαμηλά επιτόκια δανεισμού,
- Μεγάλη πιστωτική επέκταση και
- Ένταξη στην ζώνη του Ευρώ.

Τα Ελληνικά νοικοκυριά -όπως είδαμε- θεωρούσαν και θεωρούν την επένδυση σε ακίνητα ασφαλή και μακροχρόνια με αποτέλεσμα έντονες διακυμάνσεις που παρουσιαζόταν στις αγορές ακινήτων άλλων χωρών, στην Ελληνική αγορά να είναι σε χαμηλά επίπεδα.

Γι αυτόν τον λόγο θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε πως την Ελληνική κρίση δεν την προξένησε η αγορά ακινήτων ούτε τα στεγαστικά δάνεια των τραπεζών, όπως έγινε στο εξωτερικό και κύρια στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής.

Την κρίση στην Ελλάδα την προξένησαν κυρίως:

- Το πολύ μεγάλο δημόσιο χρέος.
- Η γενικότερη έλλειψη ανταγωνιστικότητας της ευρύτερης ελληνικής οικονομίας. Αυτή είχε λάβει ως έκφραση, μεταξύ άλλων, την μη σταθερή φορολογική πολιτική, στρεβλώσεις στην αγορά εργασίας, μη έλεγχος των επιδοτήσεων κλπ

Θα μπορούσαμε λοιπόν να ισχυριστούμε ότι η κρίση της ελληνικής αγοράς ακινήτων ήταν αποτέλεσμα της γενικότερης κρίσης που διέπει την ελληνική οικονομία. Όπως αποδείξαμε στο κύριο σώμα της παρούσας πτυχιακής εργασίας:

- Οι τιμές των ακινήτων υποχωρούν συνεχώς και
- Οι επενδύσεις και απασχόληση στην αγορά ακινήτων έχουν αγγίξει ιστορικά χαμηλά.

Όμως δεν μπορούμε σε καμία περίπτωση να ισχυριστούμε πως η αγορά ακινήτων είναι τελείως αθώα καθώς η ύπαρξη παραοικονομίας συνέβαλε στα γενικότερα δημοσιονομικά ελλείμματα και θα μπορούσαμε να πούμε πως με αυτό τον τρόπο βοήθησε στην ελληνική πορεία προς την κρίση.

Άξιο αναφοράς σε αυτό το σημείο είναι πως στην Ελληνική αγορά ακινήτων παρατηρούμε πως οι δείκτες για την ευκολία επιχειρηματικής δράσης στον κατασκευαστικό κλάδο είναι χαμηλοί και παράλληλα πως το κόστος συναλλαγών είναι υψηλό.

Διάρκεια φάσεων στην αγορά ακινήτων.

Από την γενικότερη διεθνή εμπειρική παρατήρηση που έχει γίνει στην πορεία των χρόνων έχει εξαχθεί το συμπέρασμα ότι οι ανοδικές φάσεις διαρκούν κατά μέσο όρο περισσότερο σε σχέση με τις καθοδικές φάσεις.

Παράλληλα, η μείωση των τιμών είναι μικρότερη ως ποσοστό % σε σχέση με την άνοδο που είχε προηγηθεί.

Σημαντικό επίσης είναι το γεγονός ότι οι αυξήσεις σε επενδύσεις κατοικιών προηγούνται του οικονομικού κύκλου της γενικής αγοράς.

Άρα, σε μια πιθανή περίπτωση όπου υπάρξει μια εξομάλυνση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, αναμένεται πως η δραστηριότητα στην αγορά κατοικίας θα επανέλθει σε αύξουσα τροχιά.

Προοπτικές Αγοράς ακινήτων.

Η παρουσία ενός σταθερού μακροοικονομικού περιβάλλοντος και η καταπολέμηση της αβεβαιότητας που επικρατούν στην ελληνική αγορά ακινήτων αποτελούν κύριο συστατικό προκειμένου να υπάρξουν τυχόν προοπτικές για την αγορά ακινήτων.

Τόσο οι εκπρόσωποι της προσφοράς -κατασκευαστές- όσο και οι εκπρόσωποι της ζήτησης -καταναλωτές- δεν είναι αισιόδοξοι για το μέλλον. Κύριοι λόγοι αυτής της απαισιοδοξίας είναι:

- η σφοδρή επίθεση που δέχτηκαν τα εισοδήματα των ελληνικών μικρομεσαίων νοικοκυριών την τελευταία πενταετία
- η μεγάλη φορολόγηση των ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Προκειμένου να υπάρξει στο μέλλον μια θετική μακροπρόθεσμη προοπτική για την αγορά ακινήτων πρέπει:

- να υπάρξει εκσυγχρονισμός του θεσμικού και νομικού πλαισίου που διέπει την αγορά ακινήτων,
- να υπάρξει σταδιακή αποκατάσταση του οικονομικού περιβάλλοντος της γενικής αγοράς προκειμένου να επέλθει σταθερότητα,
- να υπάρξει σταθερότητα στην φορολογία που διέπει τα ακίνητα με φόρους που βοηθούν και δεν καταστέλλουν τις αγοραπωλησίες,
- να υπάρξει εκ νέου χρηματοδότηση από τις τράπεζες προς τα νοικοκυριά για την απόκτηση κατοικίας και
- τέλος να υπάρξει ελεγκτικός μηχανισμός ισχυρός που να μπορεί να ελέγχει τις αγοραπωλησίες προκειμένου να μην υπάρχουν παραοικονομία και υπερκοστολογήσεις.

Μέχρι στιγμής η μόνη διαθέσιμη πολιτική που μπορούσε να προσφέρει τα παραπάνω προκειμένου να υπάρξει προοπτική θετικής εξέλιξης της ελληνικής αγοράς ακινήτων ήταν το πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής το οποίο έχουν υπογράψει οι μέχρι και το 2014 ελληνικές κυβερνήσεις καθώς προσπάθειά του ήταν να οδηγήσει σε μια βιωσιμότητα των δημόσιων οικονομικών και μια γενικότερη οικονομική μεγέθυνση.

Βέβαια οι μέχρι το 2014 κυβερνήσεις και χωρίς να είναι προαπαιτούμενο από το πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής, επιτέθηκαν στα εισοδήματα των μικρομεσαίων νοικοκυριών και επέβαλλαν σφοδρή φορολόγηση στα ακίνητα. Πρέπει λοιπόν η σημερινή κυβέρνηση που όπως φαίνεται εν τέλει δεν θα πάει σε ρήξη με τους θεσμούς που επιβλέπουν την οικονομική προσαρμογή, να διαπραγματευτεί προκειμένου να αποκτήσει το δικαίωμα να διαχειρίζεται μόνη της τον τρόπο με τον οποίο θα προκαλέσει σταθερότητα στην φορολογία αλλά και αποκατάσταση του οικονομικού περιβάλλοντος της γενικής αγοράς.

Είναι άλλωστε γνωστό ότι μέσα από μια ενίσχυση του εισοδήματος αλλά και ελάφρυνση της φορολογίας προκαλείται αύξηση στην ζήτηση για προϊόντα και υπηρεσίες από τους καταναλωτές και κατ επέκταση επανεκκίνηση της παραγωγικής διαδικασίας.

Εκτίμηση ακινήτων.

Η άσχημη κατάσταση στην οποία βρίσκονται από το 2008 μέχρι και σήμερα τόσο η ελληνική οικονομία γενικά όσο και η ελληνική αγορά ακινήτων ειδικά προκάλεσε την ανάγκη χρήσης της εκτιμητικής επιστήμης μιας και ο όγκος των επισφαλών νοικοκυριών που κατείχαν ένα ακίνητο που βρίσκεται σε κατάσταση υποθήκης είναι μεγάλος.

Τα νοικοκυριά, οι επιχειρήσεις και οι οργανισμοί παρουσίασαν κατά την τελευταία εξαετία την ανάγκη για γνώση ανά πάσα χρονική στιγμή της αγοραίας αξίας των ακινήτων που είχαν ή έχουν στην κατοχή τους. Η κάθε κοινωνική ομάδα χρειάζεται αυτή την πληροφορία για τους δικούς της μοναδικούς λόγους.

Όσον αφορά τα νοικοκυριά: Τα νοικοκυριά παρουσίασαν κατά αυτή την περίοδο έντονα την ανάγκη γνώσης της αγοραίας αξίας των

περιουσιακών τους στοιχείων καθώς στην περίπτωση που αυτά είναι υποθηκευμένα σε κάποιο τραπεζικό πιστωτικό ίδρυμα, μια πιθανή διαφοροποίηση της αξίας μπορεί να προκαλέσει πλήγμα στην οικονομική τους κατάσταση.

Όσον αφορά τα τραπεζικά πιστωτικά ιδρύματα: τα τραπεζικά πιστωτικά ιδρύματα έχουν ζωτική ανάγκη για την γνώση της αγοραίας αξίας των περιουσιακών στοιχείων τους, καθώς η εξασφάλιση των κεφαλαίων που έχουν δοθεί με μορφή δανεισμού (στεγαστικής πίστης) προς νοικοκυριά και επιχειρήσεις είναι άμεσα εξαρτώμενη από την αγοραία αξία των εμπράγματων εξασφαλίσεων. Μια πιθανή διαφοροποίηση των πάγιων (λογιστικά) αυτών περιουσιακών στοιχείων μπορεί να οδηγήσει σε ολοκληρωτική αλλαγή του προγράμματος χρηματοδότησης.

Όσον αφορά τις επιχειρήσεις: Οι επιχειρήσεις έχουν συμφέρον ειδικά την περίοδο αυτή να γνωρίζουν την αγοραία αξία των περιουσιακών τους στοιχείων καθώς η χρηματοδότηση (δανεισμός) τους από τα τραπεζικά πιστωτικά ιδρύματα εξαρτάται από την αξία των περιουσιακών στοιχείων που έχουν προσφέρει ή θα προσφέρουν για εξασφάλιση. Στην ουσία μια μείωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης προκαλεί την μείωση της χρηματοδότησής της από τα τραπεζικά πιστωτικά ιδρύματα.

Συμπερασματικά στις τρεις παραπάνω περιπτώσεις φαίνεται η έντονη ανάγκη χρήσης της εκτιμητικής επιστήμης και του πιστοποιημένου επαγγελματία εκτιμητή ακινήτων προκειμένου να υπάρξει αυτή η ζωτικής σημασίας πληροφορία.

Πρόταση

Έντονο προβληματισμό προκάλεσε η απουσία ενός προγράμματος που να υπάρχει καθαρά και μόνο για την διαδικασία της εκτιμητικής διαδικασίας.

Προσωπικά η απουσία ενός τέτοιου προγράμματος -σε μορφή application- μου δημιούργησε την ανάγκη να διευρύνω τις υπάρχουσες γνώσεις μου πάνω στον προγραμματισμό προκειμένου να είμαι σε θέση να δημιουργήσω ένα τέτοιο σύστημα που να συμβάλει στην πιο άμεση και γιατί όχι ζωντανή εκτίμηση και επανεκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων μιας

από τις παραπάνω προαναφερθείσες ομάδες.

Πιστεύω ότι ένα τέτοιο πρόγραμμα θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο και θα είχε αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων καθώς πολλές επιχειρήσεις αλλά και οργανισμοί θα ενδιαφέρονταν.

Βιβλιογραφία

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

- Arthur O' Sullivan, «*Αστική Οικονομική*». Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα 2011.
- Dionysia Lambiri and Antonios Rovolis, "Real Estate and Housing Markets" in M.M. Fischer, P. Nijkamp (eds.), *Handbook of Regional Science*, Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2014.
- John F. McDonald and Daniel P. McMillen. "Urban Economics and Real Estate". First published 2007 by Blackwell Publishing Ltd
- Brendan O' Flaherty. "*City Economics*". Published by Harvard University Press, England 2005
- Anthony O' Sullivan. "*Housing Economics and Public Policy*". Blackwell Science Ltd (2003).
- E.S. Mills & P. Cheshire. "*Handbook of regional and Urban Economics*". Elsevier Science (1999)

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Σοφία Ν. Αντωνοπούλου, «*Ο μεταπολεμικός Μετασχηματισμός της Ελληνικής Οικονομίας και το οικιστικό φαινόμενο 1950-1980*». Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1991.
- Μιχαήλ, Α. Αλεξανδρίδης, «*Ελληνική Οικονομία*». Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα 2006.
- Δήμητρα Λαμπροπούλου, «*ΟΙΚΟΔΟΜΟΙ: Οι άνθρωποι που έχτισαν την Αθήνα 1950-1967*». Εκδόσεις Βιβλιόραμα, Αθήνα 2009.
- Ροβολής Αντώνης, *Σημειώσεις Αστικής Οικονομικής*, 2006.

Αρθρογραφία

Ξενόγλωσση Αρθρογραφία

- Philippe Bonnetain. "A hedonic price model for islands". Journal of Urban Economics July (2002).

Ελληνική Αρθρογραφία

- Αν. Καραγάνης. «*Ηδονική ανάλυση της αγοράς ακινήτων: Θεωρητική θεμελίωση της οικονομικής προσέγγισης*».
- Μαρία Μαντούβαλου – Μαρία Μαυρίδου. «*Αυθαίρετη Δόμηση: Μονόδρομος σε αδιέξοδο;*». Δημοσίευση στο Δελτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων τ. 7 Απριλίου 1993
- Βαλτούδης Αναστάσιος. «*Η σύμβαση ανέγερσης οικοδομής με «αντιπαροχή»*» Επισκ ΕΔ 2011.
- Φιλιππακοπούλου Μαρία. «*Εφαρμογές εκτιμητικών μεθόδων*» 2014-2015

Διαδίκτυο

- www.statistics.gr
- www.eurostat.eu
- www.pedmede.gr
- www.bankofgreece.gr
- www.etaa.gr
- www.ekapitalistis.wordpress.com
- www.tegova.org
- www.ivsc.org
- www.appraisers.org
- www.symbolaia.gr