



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΙΣ ΑΓΟΡΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ
ΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΟΥΛΑΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ G.I.S.



ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΖΕΝΤΕΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ καθηγητής Ε.Μ.Π.

ΑΘΗΝΑ 2008

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	vi
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	1
SUMMARY	3
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	5
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο</u>	
ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6
1.1. ΕΝΝΟΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
1.1.1. Νομικός Ορισμός.....	6
1.1.2. Οικονομικός Ορισμός	6
1.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	8
1.3. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
1.4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	11
1.4.1. Επίπεδο Χώρας	11
1.4.2. Επίπεδο Πόλης.....	12
1.4.3. Επίπεδο Τμήματος Πόλης.....	12
1.4.4. Επίπεδο Ακινήτου	12
1.5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	13
1.5.1. Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων	14
1.5.2. Μορφές Αγοράς.....	15
1.5.3. Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα	16
1.6. ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	17
1.6.1. Ζήτηση	17
1.6.2. Προσφορά.....	17
1.6.3. Νόμος Ζήτησης - Προσφοράς.....	18
1.6.4. Ελαστικότητα Ζήτησης.....	19
1.6.5. Ελαστικότητα Προσφοράς.....	21
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο</u>	
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ.....	22
2.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ.....	22
2.2. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ	23
2.2.1. Νομή και Κατοχή	23

2.2.1.1. Νομή.....	23
2.2.1.2. Κατοχή.....	23
2.2.1.3. Διαφορά Νομής και Κατοχής.....	23
2.2.2. Κυριότητα.....	24
2.2.2.1. Πλήρης Κυριότητα.....	24
2.2.2.2. Ψιλή Κυριότητα.....	24
2.2.2.3. Συγκυριότητα.....	24
2.2.2.4. Οριζόντια Ιδιοκτησία.....	25
2.2.2.5. Κάθετη Ιδιοκτησία.....	25
2.2.2.6. Κτήση Κυριότητας Ακινήτου.....	25
2.2.3. Δουλείες.....	26
2.2.3.1. Πραγματική Δουλεία.....	26
2.2.3.2. Προσωπική Δουλεία.....	26
2.2.4. Υποθήκη.....	28
2.3. ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ	29
2.3.1. Ενοχή.....	29
2.3.2. Ενοχικές Συμβάσεις επί Ακινήτων.....	29
2.3.3. Πώληση Ακινήτου.....	30
2.3.4. Μίσθωση Ακινήτου.....	31
2.3.4.1. Σύσταση Μίσθωσης Ακινήτου.....	31
2.3.4.2. Δικαιώματα και Υποχρεώσεις Εκμισθωτή και Μισθωτή.....	32
2.3.4.3. Λήξη και Λύση Μίσθωσης.....	32
2.3.4.4. Είδη Μισθώσεων.....	33
2.3.4.5. Επαγγελματική Μίσθωση.....	33
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ	36
3.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	36
3.2. ΦΟΡΟΙ – ΤΕΛΗ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	38
3.2.1. Φόροι και Τέλη επί του Εισοδήματος.....	38
3.2.1.1. Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων.....	38
3.2.1.2. Τέλος Χαρτοσήμου – ΟΓΑ.....	38
3.2.1.3. Συμπληρωματικός Φόρος Μισθωμάτων.....	39
3.2.1.4. Τεκμήριο Ιδιοκατοίκησης και Τεκμήριο Ιδιοχρησιμοποίησης.....	39
3.2.2. Φόροι και Τέλη επί του Κεφαλαίου (Περιουσία).....	40

<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6^ο</u>	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	80
6.1.	ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	80
6.2.	ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ.....	81
6.3.	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	83
6.4.	ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕΘΟΔΩΝ	84
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7^ο</u>	ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ.....	85
7.1.	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEASING)	85
7.1.1.	Γενικά.....	85
7.1.2.	Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα.....	87
7.1.3.	«Sale and Lease Back»	88
7.1.4.	Leasing ή Δάνειο	89
7.2.	ΑΜΟΙΒΑΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ & ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	91
7.2.1.	Γενικά.....	91
7.2.2.	Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας.....	91
7.2.3.	Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.....	92
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8^ο</u>	ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	94
8.1.	ΓΕΝΙΚΑ	94
8.2.	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ	96
8.2.1.	Έρευνα Αγοράς	96
8.2.2.	Έρευνα Εμπορευσιμότητας	97
8.2.3.	Μελέτη Σκοπιμότητας	98
8.3.	ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗΣ	99
8.3.1.	Ποσοστό κενού - Διαθέσιμου Χώρου	100
8.3.2.	Ενοίκιο – Μισθωτική Αξία	101
8.3.3.	Ποσότητα Νέων Οικοδομών.....	101
8.3.4.	Απορρόφηση	102
8.3.5.	Προσφορά σε Μήνες.....	102
8.3.6.	Οικονομικές και Δημογραφικές Προβλέψεις.....	103
8.4.	ΠΕΔΙΟ ΚΑΙ ΤΥΠΟΙ ΑΝΑΛΥΣΗΣ	105
8.5.	ΒΗΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ.....	107

<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9^ο</u>	ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	110
9.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ.....		110
9.1.1. Οριοθέτηση		110
9.1.2. Ιστορικό		112
9.2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ.....		114
9.2.1. Πληθυσμιακά Στοιχεία		114
9.2.2. Οικονομικά Στοιχεία		116
9.2.3. Επίπεδο Εκπαίδευσης.....		120
9.2.4. Οικιστική Χρήση		121
9.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ		124
9.3.1. Υφιστάμενο Καθεστώς.....		124
9.3.2. Γ.Π.Σ. Δήμου Βούλας (1993) και Απόφαση ΣΤΕ 554/2000		126
9.3.3. Νόμος 3212/03 (παρ. 24 του άρθρου 13) και Απόφαση ΣΤΕ 123/2007		126
9.3.4. Χρήσεις Γης Παραλιακής Ζώνης Αττικής από Φαληρικό Όρμο μέχρι Αγία Μαρίνα Κρωπίας.....		127
9.4. ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ		130
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10^ο</u>	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΟΥΛΑΣ	133
10.1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ ΜΕΛΕΤΗΣ.....		133
10.2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		135
10.3. ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ		144
10.4. ΕΠΙΡΡΟΗ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....		150
10.5. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ		154
<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11^ο</u>	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	156
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ		162
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ		164

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Σε αυτή την ενότητα θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους με βοήθησαν για τη συγγραφή της παρούσας Μεταπτυχιακής Εργασίας.

Πρώτον από όλους θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα Καθηγητή μου κ. Παναγιώτη Ζεντέλη, Καθηγητή της Σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών του Ε.Μ.Π., για την συνεχή καθοδήγηση που μου έδωσε καθ' όλη την διάρκεια της Μεταπτυχιακής μου.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Αναστάσιο Λαμπρόπουλο, Υποψήφιο Διδάκτορα της Σ.Α.Τ.Μ. του Ε.Μ.Π., για την πολύτιμη και συνεχή βοήθεια που μου έδωσε στο κομμάτι της Μεταπτυχιακής μου που αφορά την εφαρμογή.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Δήμο Βούλας και ειδικότερα το Τμήμα Πολεοδομίας, για τη χορηγία του ψηφιακού υποβάθρου της περιοχής του Δήμου. Ακόμα, τον κ. Χαράλαμπο Χαραλαμπόπουλο, ορκωτό εκτιμητή και πρόεδρο του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ), αλλά και τους κ. Μηνά Δήμο και Δημήτριο Αναγνωστόπουλο της εταιρείας "Plasis Real Estate + Development" για τις χρήσιμες πληροφορίες και συμβουλές που μου δώσανε. Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την φίλη Μυρτώ Γεωργιάδου, Αρχιτέκτων Μηχανικό Ε.Μ.Π., για τη πολύτιμη βοήθειά της καθ' όλη την διάρκεια της επί τούτου έρευνας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία φέρει τον τίτλο *«Διερεύνηση των Παραγόντων που Επηρεάζουν τις Αγοραίες Αξίες των Επαγγελματικών Ακινήτων. Εφαρμογή στο Δήμο Βούλας με Χρήση G.I.S.»*. Εξετάζει αφενός όλους εκείνους τους παράγοντες που επηρεάζουν τις αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων και αφετέρου επιδιώκει να αναδείξει τη δυνατότητα των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (Γ.Σ.Π. – G.I.S.) να αποτελέσουν ένα εργαλείο διαχείρισης δεδομένων, ανάλυσης, απόδοσης αποτελεσμάτων και τελικά λήψης αποφάσεων σε περιπτώσεις εφαρμογών Real Estate.

Ειδικότερα, η μεταπτυχιακή εργασία αποτελείται από 11 Κεφάλαια.

Στο 1^ο Κεφάλαιο (*«Εισαγωγή στην Αγορά Ακινήτων»*) γίνεται μια γενική αναφορά στην έννοια του ακινήτου και των αξιών του, ενώ διακρίνονται οι κατηγορίες των ακινήτων μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και τα επαγγελματικά ακίνητα. Επιπλέον, παρουσιάζεται η λειτουργία της αγοράς ακινήτων σε ευρεία έννοια αλλά και οι παράγοντες που την επηρεάζουν. Τέλος ιδιαίτερη αναφορά γίνεται στην προσφορά και τη ζήτηση, καθώς και στη μεταξύ τους σχέση.

Στο 2^ο Κεφάλαιο (*«Νομική Διάσταση»*) περιγράφεται το Νομικό Καθεστώς που ισχύει για τα ακίνητα. Ειδικότερα, γίνεται μια εκτενής αναφορά στο Εμπράγματο και Ενοχικό Δίκαιο, εστιάζοντας στις περιπτώσεις των επαγγελματικών ακινήτων (π.χ. μισθώσεις επαγγελματικών ακινήτων).

Στο 3^ο Κεφάλαιο (*«Φορολογική Διάσταση»*) παρουσιάζεται η φορολογική πολιτική επί των ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, περιγράφονται οι φόροι – τέλη που επιβάλλονται στα ακίνητα, ενώ αναλύεται και η Μέθοδος των Αντικειμενικών Αξιών.

Στο 4^ο Κεφάλαιο (*«Πολεοδομική Διάσταση»*) περιγράφεται ο τρόπος με τον οποίο το πολεοδομικό καθεστώς επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων και γενικότερα την αγορά ακινήτων. Παρουσιάζεται το ζήτημα των χρήσεων γης και πως αυτό έχει αντιμετωπιστεί από την πολιτεία με μια σειρά διαταγμάτων. Μεταξύ άλλων, επιχειρείται να αντιστοιχηθούν συνήθεις επαγγελματικές χρήσεις με τις τρεις κυριότερες κατηγορίες χρήσεων γης (αμιγής κατοικία, γενική κατοικία και πολεοδομικό κέντρο).

Στο 5^ο Κεφάλαιο (*«Μέθοδοι Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων»*) παρουσιάζονται οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων. Η περιγραφή επικεντρώνεται στην εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων) και στη μέθοδο της προσόδου ή του εισοδήματος ή της κεφαλαιοποίησης.

Στο 6^ο Κεφάλαιο (*«Αξιολόγηση Επενδύσεων σε Ακίνητα»*) γίνεται μια περιγραφή των μεθόδων που χρησιμοποιούνται για την ανάλυση και αξιολόγηση των επενδυτικών σχεδίων σε ακίνητα (καθαρή παρούσα αξία και εσωτερική απόδοση της επένδυσης).

Στο 7^ο Κεφάλαιο (*«Νέες Μορφές Επενδύσεων σε Ακίνητα»*) παρουσιάζεται ο τρόπος απόκτησης ενός επαγγελματικού ακινήτου μέσω του θεσμού του leasing (χρηματοδοτική μίσθωση). Επίσης, περιγράφονται τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας και οι Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, μέσω των οποίων πραγματοποιούνται επενδύσεις σε ακίνητα.

Στο 8^ο Κεφάλαιο (*«Ανάλυση Αγοράς Ακινήτων»*) περιγράφεται ο τρόπος με τον οποίο αναλύεται η αγορά ακινήτων. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στους δείκτες – μεταβλητές της προσφοράς και της ζήτησης, καθώς και στον προσδιορισμό της μελλοντικής σχέσης προσφοράς και ζήτησης που θα καθορίσει επενδυτικές αποφάσεις.

Στο 9^ο Κεφάλαιο (*«Περιοχή Μελέτης»*), πραγματοποιείται αναλυτική περιγραφή της περιοχής μελέτης (Δήμος Βούλας) παρουσιάζοντας δημογραφικά, οικονομικά, πολεοδομικά και φορολογικά στοιχεία.

Στο 10^ο Κεφάλαιο (*«Επαγγελματικά Ακίνητα στο Δήμο Βούλας»*), παρουσιάζεται η διαδικασία ανάλυσης της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων στην περιοχή της Βούλας. Ειδικότερα, για τα επαγγελματικά ακίνητα προσδιορίζεται καταρχήν ο βαθμός επιρροής βασικών παραγόντων στην αξία τους και κατά δεύτερον οι ανηγμένες αξίες τους. Γίνεται επίσης σύγκριση με το Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών. Σε όλη αυτή τη διαδικασία έρευνας και ανάλυσης χρησιμοποιούνται δυνατότητες και εργαλεία των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (Γ.Σ.Π. – G.I.S.) και τα αποτελέσματα αποτυπώνονται σε μια σειρά από Χάρτες που επισυνάπτονται στο Παράρτημα.

Στο 11^ο Κεφάλαιο (*«Συμπεράσματα»*), παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που αφορούν στους παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των επαγγελματικών ακινήτων, καθώς και αυτά που εξάγονται από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε στο Δήμο Βούλας.

SUMMARY

This master thesis is entitled “Investigation of Factors that Influence the Market Values of Commercial Real Estate. Application in the Municipality of Voula using G.I.S.”. On one hand it examines all those factors that influence the market values of commercial real estate, and on the other aims to prove the ability of Geographic Information Systems (G.I.S.) to constitute a data management, analysis, mapping and finally decision-making tool, in cases of Real Estate applications.

Particularly, the master thesis is composed of 11 Chapters.

The 1st Chapter (“Introduction to Real Estate Market”) contains a general report in the significance of real estate and its values. Besides, the real estate categories are being listed, one of which is commercial real estate. Moreover, the real estate market system and its factors are being described. Finally, special reference has been made in the meaning of supply and demand, as well as the balance between them.

The 2nd Chapter (“Legal Aspect”) includes the Legal Status that is in effect for the real estate. More specifically, it contains an extensive report in Property Law and Law of Obligations, focusing in cases of commercial real estate.

The 3rd Chapter (“Taxes Aspect”) describes the tax policy on the real estate. More specifically, taxes and dues that are imposed in the real estates are described. Moreover, there has been special reference on the “Method of Objective Values”.

The 4th Chapter (“Urban Aspect”) describes how the urban status influences the values of real estate and the real estate market in general. The land use matter and the way that has been handled by the state are also being presented. In addition, there has been an attempt to correlate usual commercial uses with the three more common land use categories (“unmixed residence”, “general residence” and “urban centre”).

The 5th Chapter (“Estimation Methods of Real Estate Values”) presents the methods that are used for the estimation of real estate values. The analysis is focused on two of the most important methods : the estimation based on the market value (“comparative elements method”) and the income or capitalization method.

The 6th Chapter (“Evaluation of Real Estate Investments”) describes the methods that are used for the analysis and evaluation of real estate investment plan (“Net Present Value” and “Internal Rate of Return”).

The 7th Chapter (“New Forms of Real Estate Investments”) presents the way of acquisition of commercial real estates via leasing. It also describes the “Real Estate Funds” and the “Real Estate Investment Companies” by which investments in real estate are carried out.

The 8th Chapter (“Real Estate Market Analysis”) describes the process of real estate market analysis. Particular emphasis is given on the indicators - variables of supply and demand, as well as on the projection of future relationship between supply and demand that it will determine investment decisions.

The 9th Chapter (“Case Study”) includes analytic description of the case study (Municipality of Voula), with a presentation of demographic, economical, urban and tax elements.

The 10th Chapter (“Commercial Real Estate in the Municipality of Voula”) presents the procedure of commercial real estate market analysis in the Municipality of Voula. More specifically, as far as the commercial real estate values are concerned, the degree of influence of basic factors is being analyzed. A comparison with the “System of Objective Values” is also carried out. During this procedure, Geographic Information System (G.I.S.) is being used and the results are presented in maps attached in the appendix.

The 11th Chapter (“Conclusions”) presents the conclusions, both on the factors that influence the values of commercial real estates and on the market analysis that was taken place in the Municipality of Voula.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τι είναι το Real Estate; Κάθε επαγγελματίας που ασχολείται με το Real Estate, ανάλογα με την ειδικότητά του και την προοπτική με την οποία εξετάζει το θεσμό του Real Estate, ενδέχεται να δώσει διαφορετικό ορισμό. Για παράδειγμα, ένας δικηγόρος θα το περιγράψει ως ένα σύνολο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που σχετίζονται με τα ακίνητα, ενώ ένας μηχανικός θα το περιγράψει από τη σκοπιά της κατασκευής ή της πολεοδομίας.

Γενικότερα, ένας ορισμός που δίνεται για το Real Estate είναι ότι αποτελεί μια επιμέρους οικονομία, της οποίας ο χαρακτήρας επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και στην οποία αναπτύσσονται οικονομικές δυνάμεις που χρησιμοποιούν τα οικονομούντα άτομα. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι το Real Estate αποτελεί σύνολο γνώσεων, αφού σε αυτό περιλαμβάνονται ζητήματα νομικά, φορολογικά, πολεοδομικά και οικονομικά. Με άλλα λόγια συνδυάζεται πλήθος επιστημών προκειμένου να ληφθεί απόφαση για μια επένδυση. Ως συνώνυμος όρος χρησιμοποιείται η «Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας».

Τα επαγγελματικά ακίνητα αποτελούν μια σημαντική επιμέρους οικονομία του Real Estate, που αναπτύσσεται σε ένα ανταγωνιστικό περιβάλλον και μπορεί να έχει μια σημαντική συμβολή στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας. Η αγορά των επαγγελματικών ακινήτων (καταστήματα, γραφεία) διαφοροποιείται από την αγορά ακινήτων για οικιστική χρήση, αφού σε αυτή λειτουργούν διαφορετικοί κανόνες και παράγοντες, οι οποίοι θα πρέπει να εκτιμώνται πριν από οποιαδήποτε επένδυση. Για παράδειγμα, ισχύει διαφορετικό φορολογικό καθεστώς, ενώ, επίσης, το ζήτημα των επιτρεπόμενων χρήσεων γης για την εγκατάσταση τέτοιων χρήσεων είναι καθοριστικό.

Για αυτό το λόγο, σε περιπτώσεις επένδυσης σε επαγγελματικά ακίνητα, απαιτείται έρευνα αγοράς που θα εξετάζει όλους εκείνους τους παράγοντες που διαμορφώνουν την αγορά, ελαχιστοποιώντας το ρίσκο της επένδυσης. Σε μια τέτοια έρευνα οι δυνατότητες των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (Γ.Σ.Π. - G.I.S.) μπορούν να αποδειχτούν εξαιρετικά χρήσιμες. Τα Γ.Σ.Π. αποτελούν ένα ισχυρό σύνολο εργαλείων για την συλλογή, αποθήκευση, επεξεργασία, ανάλυση, διαχείριση, ανάκτηση και απεικόνιση χωρικών στοιχείων του πραγματικού κόσμου. Τα χωρικά στοιχεία είναι απαραίτητα σε μια έρευνα αγοράς για επαγγελματικά ακίνητα και επομένως τα Γ.Σ.Π. θα μπορούσαν να διευκολύνουν και να βελτιώσουν, σε πολλά στάδια της, μια τέτοια έρευνα.

Στην παρούσα μεταπτυχιακή εργασία στόχος είναι να διερευνηθούν οι παράγοντες που επηρεάζουν τις αγορές και ειδικότερα τις αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων αλλά και να εφαρμοστούν ορισμένες από τις δυνατότητες των Γ.Σ.Π. σε μια έρευνα αγοράς επαγγελματικών ακινήτων.

Κεφάλαιο 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1.1. ΕΝΝΟΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με τον όρο Ακίνητο εννοούμε το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου, που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Επομένως, ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας.

1.1.1. Νομικός Ορισμός

Κατά τον Αστικό Κώδικα, «ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη» (άρθρο 948 Α.Κ.). Με βάση τον νομικό ορισμό, το ακίνητο αποτελείται από το έδαφος (γη), που είναι ένα διαρκές αγαθό και τα συστατικά του μέρη (π.χ. κτίσματα) που δεν έχουν απεριόριστο χρόνο ζωής. Ειδικότερα, ακίνητο δεν είναι μόνο η γη αλλά οτιδήποτε υπάρχει μέσα ή και υπεράνω αυτής, που έχει ενωθεί με αυτήν με οργανικά ή τεχνητά μέσα. Έτσι, ακίνητο είναι το εσωτερικό του εδάφους μαζί με το περιεχόμενο του (π.χ. ορυκτά), τα οικοδομήματα υπέργεια και υπόγεια, τα δέντρα (με τους καρπούς τους), οι θάμνοι και κάθε είδους φυτό, εφόσον διατηρούν την ένωσή τους με το έδαφος.

1.1.2. Οικονομικός Ορισμός

Από οικονομική άποψη το ακίνητο περιλαμβάνει όλους τους συντελεστές παραγωγής, δηλαδή το έδαφος (γη), την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα. Επομένως, ο οικονομικός ορισμός του ακινήτου δίνεται από την παρακάτω σχέση :

$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Εργασία} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα} \quad (1.1.)$$

Στη παραπάνω σχέση, με τον όρο έδαφος ή γη εννοούμε τα εντός συναλλαγής τμήματα του εδάφους ή αλλιώς γεωτεμάχια, τα οποία έχουν συγκεκριμένα όρια, θέση και εμβαδόν. Γενικά, η επιλογή του εδάφους (γης) για οικιστικούς σκοπούς επηρεάζεται από μια σειρά παραγόντων που αναλύονται στα επόμενα κεφάλαια. Η αμοιβή του εδάφους ως συντελεστή παραγωγής ονομάζεται έγγεια πρόσοδος, δηλαδή η αμοιβή που καρπώνεται ο ιδιοκτήτης του εδάφους για τις υπηρεσίες που αυτό προσφέρει. Σε περίπτωση μίσθωσης του εδάφους (γης), έγγεια πρόσοδος είναι το ενοίκιο και το ύψος του εξαρτάται από τη θέση, τη βέλτιστη χρήση και άλλους παράγοντες.

Η εργασία, ως συντελεστή παραγωγής, ονομάζεται κάθε πνευματική ή σωματική ενέργεια του ανθρώπου που αποβλέπει στην επίτευξη οικονομικού αποτελέσματος αγαθών. Σε ορισμένες μορφές εργασίας κυριαρχεί η σωματική δύναμη (οικοδόμος, ξυλουργός,

υδραυλικός κτλ) ενώ σε άλλες μορφές κυριαρχεί η πνευματική εργασία (μηχανικός, δικηγόρος κτλ).

Ο τρίτος συντελεστής είναι το κεφάλαιο. Ο συντελεστής αυτός αποτελείται από τα παρακάτω στοιχεία :

- Κτίρια και εγκαταστάσεις.
- Μηχανήματα, μεταφορικά μέσα, εργαλεία.
- Αποθέματα πρώτων υλών.

Το υλικό κεφάλαιο αποτελείται από διαρκή αγαθά, κατά το πλείστον, τα οποία χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία για παραγωγή άλλων αγαθών. Το υλικό κεφάλαιο ως συντελεστής παραγωγής παίρνει αμοιβή για τη συμμετοχή του στη παραγωγική διαδικασία. Αυτή η αμοιβή ονομάζεται τόκος.

Πέραν των παραπάνω τριών συντελεστών παραγωγής, στη σύγχρονη οικονομία για την παραγωγή των αγαθών προστέθηκε και τέταρτος συντελεστής, ο επιχειρηματικός παράγοντας ή επιχειρηματική εργασία. Πρόκειται για εκείνον τον παράγοντα που αναλαμβάνει την πρωτοβουλία και την ευθύνη εξεύρεσης και συντονισμού των συντελεστών παραγωγής και επομένως και τους κινδύνους για την επιτυχία της παραγωγικής διαδικασίας.

Στη σχέση (1.1.), που μας δίνει τον οικονομικό ορισμό του ακινήτου, οι τρεις τελευταίοι συντελεστές παραγωγής αποτελούν βελτιώσεις της γης, και επομένως μπορεί η σχέση αυτή μπορεί να πάρει τελικά τη μορφή :

$$\text{Ακίνητο} = \Gamma\eta + \text{Βελτιώσεις} \quad (1.2.)$$

Δηλαδή τα ακίνητα περιλαμβάνουν τις βελτιώσεις που μπορεί να δεχτεί η κενή γη, και άρα ο νομικός ορισμός του Ακινήτου μπορούμε να πούμε ότι ταυτίζεται με τον οικονομικό ορισμό.

1.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο χώρος διακρίνεται σε τρεις βασικές κατηγορίες χρήσεων. Έχουμε τον αστικό, τον αγροτικό και το δασικό χώρο, με το ισχύον νομικό πλαίσιο που εξειδικεύει τις επί μέρους δυνατότητες χρήσεων και διατυπώνει τους αντίστοιχους περιορισμούς. Επομένως οι τρεις βασικές κατηγορίες Ακινήτων ανάλογα με τη χρήση γης είναι :

- Αστικά ακίνητα, αν προορίζονται για διαμονή ανθρώπων και βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης ή οικισμού ή μέσα σε οικιστική ζώνη εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου (στην οποία ισχύουν οικιστικοί όροι) ή μέσα σε ακτίνα μέχρι 500 μέτρα από το χειμέριο κύμα.
- Αγροτικά ακίνητα, αν προορίζονται για την παραγωγή καρπών και χρησιμοποιούνται ή προορίζονται κυρίως για γεωργική εκμετάλλευση.
- Δασικά ακίνητα (είτε σε δασική έκταση είτε σε δάσος) αν υπάρχουν οι εξής δύο προϋποθέσεις, αφ' ενός μεν η κάλυψη της έκτασης από ξυλώδη ή άλλη φυτική βλάστηση (όπως περιγράφεται στις διατάξεις του Ν 998/1979) και εφ' ετέρου η εξυπηρέτηση ορισμένης λειτουργίας (απόδοση συγκεκριμένων προϊόντων, συμβολή στην διατήρηση της φυσικής ή βιολογικής ισορροπίας, εξυπηρέτηση της διαβίωσης του ανθρώπου).

Γενικότερα, οι εκτάσεις γης κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες :

- Στις εντός σχεδίου εκτάσεις, που ονομάζονται οικόπεδα.
- Στις εκτός σχεδίου εκτάσεις, που ονομάζονται αγροκτήματα (αγροτεμάχια) ή δασοτεμάχια.

Τα οικόπεδα μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση, σε καθεστώς απαλλοτρίωσης ή τέλος σε καθεστώς δέσμευσης (π.χ. για χώρο κατασκευής πάρκου).

Ενώ, τα αγροτεμάχια μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση, υπό απαλλοτρίωση, δεσμευμένα, σε καθεστώς ένταξης στο σχέδιο πόλεως ή τέλος σε ειδικό καθεστώς (π.χ. αγροτεμάχια που έχουν πρόσωπο στη παραλία, βρίσκονται εντός ζώνης αρχαιολογικού χώρου ή σε περιοχή ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας).

Τέλος, ανάλογα με τη χρήση των κτιρίων που βρίσκονται επί της γης, διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες ακινήτων :

- Ακίνητα για οικιστική χρήση.
- Ακίνητα για επαγγελματική χρήση (γραφεία, καταστήματα).
- Ακίνητα μεικτής χρήσης (επαγγελματική και οικιστική χρήση).
- Ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (νοσοκομεία, σχολεία, ξενοδοχεία κτλ).
- Ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα.

1.3. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με τον όρο αξία ακινήτου εννοούμε την αξία του ενιαίου ακινήτου, που αποτελείται από την αξία της γης (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) καθώς και την αξία των βελτιώσεων υπό μορφή ακίνητων κατασκευών. Στην αξία του ακινήτου περιλαμβάνεται αρκετές φορές και η αξία του εξοπλισμού που έχει σχέση με τη χρήση του (ξενοδοχεία, εστιατόρια, βιομηχανία κτλ).

Η αξία του ακινήτου προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που τη δημιουργούν και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό τη μορφή της προσόδου του ακινήτου, η οποία προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επί μέρους αξιών.

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

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

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους οικονομικούς παράγοντες που πρέπει να έχει ένα ακίνητο ώστε να προσφέρει στον ιδιοκτήτη του ένα εισόδημα ή μια εξυπηρέτηση. Οι οικονομικοί αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων έχουν σχέση με :

- Τη χρησιμότητα ή ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν ή στο μέλλον τις ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών και υπό μορφή άμεσης εξυπηρέτησης ή υπό μορφή ροής ρευστού. Ο βαθμός της επίδρασης της χρησιμότητας ενός ακινήτου στη διαμόρφωση της αξίας του εξαρτάται από διάφορα χαρακτηριστικά στοιχεία, όπως : το μέγεθος του ακινήτου, η θέση του ακινήτου, η βέλτιστη χρήση, η ποιότητα κατασκευής, οι όροι δόμησης, η νομική κατάσταση κτλ.
- Τη σπανιότητα που καθορίζεται από τη σχέση προσφοράς και ζήτησης. Για παράδειγμα, η μειωμένη προσφορά ακινήτων και η αυξανόμενη ζήτηση αυτών συντελεί στην αύξηση της αξίας των ακινήτων.
- Την επιθυμία κάλυψης αναγκών υποκειμενικών ή αντικειμενικών.
- Την αγοραστική δύναμη, που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων.

Η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά, που της προσδίδουν διαφορετικό περιεχόμενο. Για την πιο απρόσωπη και αντιπροσωπευτική εκτίμηση της αξίας χρησιμοποιείται η αγοραία αξία.

➤ Αγοραία Αξία

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

➤ **Τρέχουσα Αξία**

Οι προϋποθέσεις που αναφέρονται παραπάνω για τον ορισμό της αγοραίας είναι ιδανικές. Όμως, στην πραγματικότητα οι συνθήκες για τη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας δεν είναι ιδανικές και τα άτομα δεν ενεργούν ελεύθερα, αλλά υπό πίεση χρόνου και περιορισμών, χωρίς την απαραίτητη γνώση του αντικειμένου και της χρήσης αυτού. Για το λόγο αυτό εμφανίζονται αποκλίσεις από την αγοραία αξία. Εξαιτίας αυτών των αποκλίσεων της τιμής πώλησης και της αγοραίας αξίας, έχουμε την τρέχουσα αξία του ακινήτου, που είναι συνήθως η τιμή που θα πραγματοποιηθεί η συναλλαγή ενός περιουσιακού στοιχείου.

➤ **Εύλογη Αξία**

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

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

➤ **Πραγματική Αξία**

Πραγματική αξία ενός ακινήτου είναι η μέση αξία που καθορίζουν οι αποκλίσεις της προσφοράς και της ζήτησης σε μια χρονική περίοδο. Όταν οι δυνάμεις προσφοράς και ζήτησης εξισορροπούνται, η πραγματική αξία συμπίπτει με την αγοραία.

➤ **Υπολειμματική Αξία**

Υπολειμματική αξία είναι το καθαρό ποσό που προσδοκά η επιχείρηση να λάβει για ένα πάγιο στοιχείο στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του, μετά την αφαίρεση των αναμενόμενων εξόδων διαθέσεως.

➤ **Από Διαθέσεως Αξία**

Από διαθέσεως αξία (worth value) είναι εκείνη η αξία την οποία αναζητά ο ενδιαφερόμενος πωλητής ή αγοραστής, είτε για εισπράξει πουλώνοντας είτε για να πληρώσει αγοράζοντας το εμπράγματο δικαίωμα και επομένως δεν σχετίζεται με τους νόμους της αγοράς.

1.4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία, διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση και τελικά προσδιορίζουν μια συγκριμένη κατανομή των ακινήτων και μια συγκεκριμένη αγοραία αξία για κάθε ακίνητο.

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

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

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

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

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

1.4.1. Επίπεδο Χώρας

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

- Πολιτικοί παράγοντες : πολιτική για επενδύσεις σε ακίνητα, πολιτική παρέμβαση στο μηχανισμό της κτηματαγοράς, πολιτική που αφορά τους μετανάστες, μορφή της αγοράς κτλ.
- Κοινωνικοί παράγοντες : σύνθεση του πληθυσμού κατά ηλικία, φύλο και οικογενειακή κατάσταση, πυκνότητα του πληθυσμού, γαμηλιότητα, υπογεννητικότητα κτλ.
- Οικονομικοί παράγοντες : οικονομική κατάσταση και ανάπτυξη της χώρας, ανεργία, βιοτικό επίπεδο του μέσου ατόμου, φορολογία των ακινήτων, κόστος κατασκευής των κτιρίων κτλ.
- Χωροταξικός σχεδιασμός : ανάπτυξη των αστικών και ημιαστικών περιοχών, οδικό δίκτυο, νοσοκομειακή περίθαλψη κτλ.
- Άλλοι παράγοντες : φυσικά χαρακτηριστικά, σεισμική δραστηριότητα κτλ

1.4.2. Επίπεδο Πόλης

Σε επίπεδο πόλης οι σπουδαιότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων, ταξινομούνται στις ακόλουθες ομάδες :

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

1.4.3. Επίπεδο Τμήματος Πόλης

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

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

1.4.4. Επίπεδο Ακινήτου

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

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

1.5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αγορά ακινήτων καλείται το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν την συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών.

Οι θεσμοί της αγοράς ακινήτων είναι το Νομικό Πλαίσιο (κατά βάση ο Αστικός Κώδικας), το Φορολογικό Πλαίσιο (νόμοι φορολογίας, κεφαλαίου και εισοδήματος), το Πολεοδομικό Πλαίσιο (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, Χρήσεις Γης κ.α.) καθώς και οι υπόλοιπες κανονιστικές και ερμηνευτικές αυτών διατάξεις.¹

Χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων είναι το γεγονός ότι είναι χωρικά κατανεμημένη σε όλη τη χώρα και δεν είναι περιορισμένη σε ένα συγκεκριμένο τόπο. Επίσης, είναι περιοδική, με την έννοια ότι δεν υπάρχει συνέχεια των συναλλαγών, όπως συμβαίνει με πολλές άλλες αγορές αγαθών συνεχούς συναλλακτικής ροής.

Στην αγορά ακινήτων δεν μας ενδιαφέρει μόνο να ερμηνεύσουμε τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, αλλά να τον καταγράψουμε και να χρησιμοποιήσουμε τα αποτελέσματα. Οι συντελεστές προσφοράς και ζήτησης και ο αλληλοσυσχετισμός τους είναι το ζητούμενο στοιχείο.²

Η έκφραση των επιθυμιών των αγοραστών, ο καθορισμός του είδους και του μεγέθους της προσφοράς, ο προσδιορισμός του είδους και του μεγέθους της ζήτησης, η αναζήτηση των παραγωγικών συντελεστών και η διαμόρφωση του κόστους είναι μερικά στοιχεία της λειτουργίας της αγοράς, που οδηγούν στη διαμόρφωση της αγοραίας τιμής. Ο μηχανισμός των τιμών αποτελεί το σηματοδότη της βούλησης των αγοραστών και της παραγωγικής προσπάθειας των παραγωγών και η διαμόρφωση της τιμής αποτελεί το αποτέλεσμα της συναλλαγής.

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

- Αγορά που εξυπηρετεί την οικιακή χρήση.
- Αγορά που εξυπηρετεί την επαγγελματική χρήση.
- Αγορά που εξυπηρετεί την βιομηχανική χρήση.
- Αγορά που εξυπηρετεί τις ειδικές χρήσεις ακινήτων.

Επίσης, αγορά ακινήτων σε σύγκριση με άλλες αγορές διαφέρει σε αρκετά σημεία. Τα βασικότερα είναι :

- Δεν διαθέτει εποπτεύουσα Ρυθμιστική Αρχή, δηλαδή μια αρχή που να εποπτεύει την αγορά και με τις κανονιστικές διατάξεις που εκδίδει να ρυθμίζει άμεσα την αγορά. Δεν υπάρχει για παράδειγμα η αντίστοιχη « Κεντρική Τράπεζα» που υπάρχει στη Χρηματαγορά.

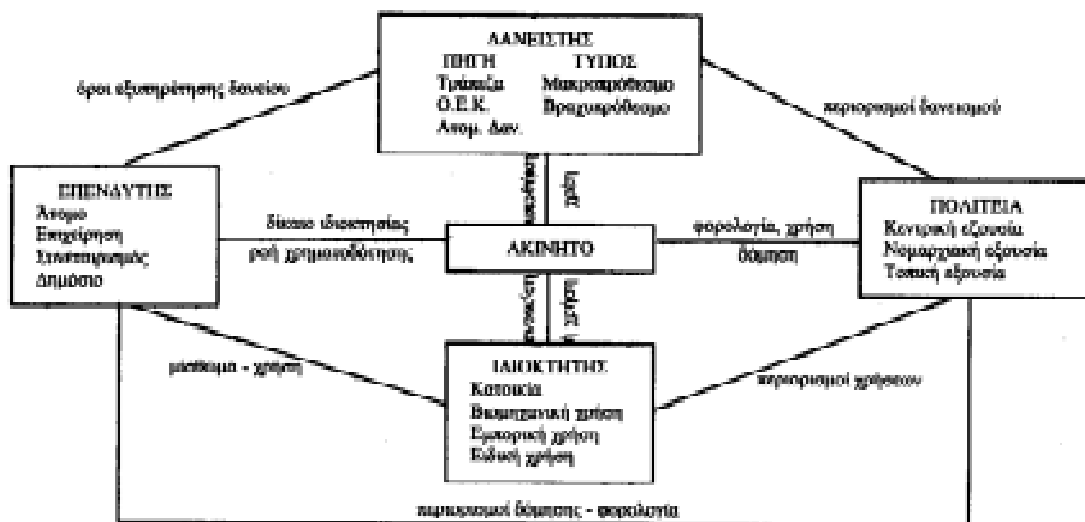
¹ Οι θεσμοί αυτοί και ο τρόπος που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων και ιδιαίτερα των επαγγελματικών ακινήτων, θα περιγραφούν στα επόμενα κεφάλαια.

² Στο κεφάλαιο 8 γίνεται εκτενής αναφοράς στην μεθοδολογία ανάλυσης αγοράς ακινήτων.

- Δεν διαθέτει Κεντρικό Αντισυμβαλλόμενο αλλά ούτε και Εγγυητικό Κεφάλαιο. Δηλαδή δεν διαθέτει μηχανισμό προστασίας των συμμετεχόντων έναντι του κινδύνου μη πραγματοποίησης των «συμφωνηθέντων».
- Διαθέτει εξαιρετικά μικρή ρευστότητα, αφού η χρονική περίοδος που μεσολαβεί από την στιγμή της «απόφασης» έως την στιγμή της «υλοποίησης» είναι σχετικά μεγάλη.

1.5.1. Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων

Οι βασικοί φορείς και παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων είναι ο επενδυτής (αγοραστής), ο δανειστής (π.χ. τράπεζες), ο ιδιοκτήτης (πωλητής), ή και η πολιτεία (π.χ. φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης). Υπάρχουν και άλλοι σημαντικοί παράγοντες (π.χ. μεσίτες, εκτιμητές, συμβολαιογράφοι, σύμβουλοι ακινήτων) οι οποίοι όμως παίζουν ένα προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.



Εικόνα 1.1. : Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων
 Πηγή : Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

Από το προηγούμενο σχήμα διαπιστώνουμε πως η διαδικασία της αγοράς προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους σε αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (επενδυτής), σε αυτόν που επηρεάζει την αγορά του (δανειστής), σε αυτόν που έχει την κυριότητα (ιδιοκτήτης) και σε αυτόν που ελέγχει την αγορά (πολιτεία).

Με άλλα λόγια, για να κατανοήσει κανείς την πολυπλοκότητα της αγοράς αυτής, είναι αναγκαίο να κατανοηθεί πλήρως η νομική, πολεοδομική και οικονομική θέση κάθε παράγοντα αλλά και οι μεταξύ τους σχέσεις.³

³ Αναλύονται στα επόμενα κεφάλαια

1.5.2. Μορφές Αγοράς

Στη περίπτωση της αγοράς ακινήτων οι βασικότερες μορφές αγοράς είναι :

- Η πλήρως ανταγωνιστική αγορά ή αγορά του τέλειου ανταγωνισμού.
- Η μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά ή μονοπωλιακού ανταγωνισμού.

Συγκεκριμένα, λέμε ότι η αγορά είναι τέλεια ή πλήρως ανταγωνιστική όταν ισορροπούνται οι δυνάμεις της ζήτησης και της προσφοράς και όταν υπάρχουν τα παρακάτω χαρακτηριστικά :

- Υπάρχει μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών, τέτοιος ώστε να είναι αδύνατος ο επηρεασμός της τιμής των αγαθών (ακινήτων) από τον καθένα απ' αυτούς. Εντός της αγοράς η τιμή προσδιορίζεται από τις αποφάσεις των αγοραστών που προσπαθούν να αποκτήσουν το αγαθό στη μικρότερη δυνατή τιμή, και των πωλητών που προσπαθούν να το διαθέσουν στη μεγαλύτερη δυνατή τιμή. Κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί με μονωμένα να ασκήσει επίδραση στο σχηματισμό της τιμής του προϊόντος.
- Τα αγαθά (ακίνητα) είναι ομοιογενή.
- Οι αγοραστές και οι πωλητές έχουν τέλεια γνώση των συνθηκών της αγοράς και των διάφορων εναλλακτικών λύσεων.
- Υπάρχει δυνατότητα εξαναγκασμού εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων από τους συμβαλλόμενους.
- Υπάρχει σύστημα ελεύθερης οικονομίας.

Η πιο συνηθισμένη όμως μορφή αγοράς είναι του ατελούς ανταγωνισμού. Στην αγορά αυτή ο σχηματισμός των τιμών δεν είναι απρόσωπος γιατί επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, τους οποίους εξουσιάζει άλλοτε η πλευρά της ζήτησης και άλλοτε η πλευρά της προσφοράς. Ανάλογα με τα βαθμό δυνατότητας επηρεασμού της τιμής έχουμε δύο μορφές ατελούς ανταγωνισμού, μια εκ των οποίων είναι η αγορά μονοπωλιακού ανταγωνισμού που συναντάται στην αγορά ακινήτων.

Ο μονοπωλιακός ανταγωνισμός αναφέρεται σε μια μορφή αγοράς στην οποία υπάρχουν πολλές επιχειρήσεις (πωλητές) που πουλάνε παρόμοια αλλά όχι ίδια προϊόντα. Οι συνθήκες που προσδιορίζουν τη μορφή αυτού του είδους της αγοράς είναι οι εξής :

- Μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών.
- Ελευθερία εισόδου και εξόδου στη αγορά.
- Διαφοροποιημένο προϊόν.

Στο τελευταίο αυτό σημείο («διαφοροποιημένο προϊόν»), εντοπίζεται η διαφορά του μονοπωλιακού ανταγωνισμού από την αγορά του τέλειου ανταγωνισμού. Η διαφοροποίηση του προϊόντος επιτυγχάνεται με διάφορα μέσα και μπορεί να είναι μεγάλη ή μικρή. Είναι πιθανό πολλές φορές μάλιστα να μην υπάρχει στην πραγματικότητα καμία διαφορά, αρκεί μόνο οι αγοραστές να πιστεύουν ότι τα προϊόντα των διαφόρων παραγωγών έχουν διαφορά μεταξύ τους (φανταστική διαφοροποίηση προϊόντων).

1.5.3. Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα

Η Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα αποτελεί, όπως συνηθίζεται να λέγεται, την «Ατμομηχανή της Οικονομίας», λόγω της μεγάλης οικοδόμησης που λαμβάνει χώρα σε όλη την επικράτεια (βασισόμενη κατά μεγάλο ποσοστό στο «σύστημα της αντιπαροχής»).

Η Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα, κατά τις δεκαετίες 1950, 1960 και 1970 είχε εξαιρετικές αποδόσεις, πράγμα που οδήγησε πολλούς Έλληνες στο συμπέρασμα ότι είναι μία αγορά με εξαιρετικά χαμηλό ρίσκο - κίνδυνο. Κατά το χρονικό αυτό διάστημα (1950 έως το τέλος της δεκαετίας 1970) έλαβε χώρα αφενός η μαζική εσωτερική μετανάστευση αρχικά προς την Αθήνα και μετέπειτα προς τις άλλες πόλεις (Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ιωάννινα, κλπ.) και αφετέρου η είσοδος μεγάλου ύψους εμβασμάτων σε συνάλλαγμα (από μετανάστες και ναυτικούς), συντελεστές που οδήγησαν στην έκρηξη της Αγοράς Ακινήτων.

Ακολούθως, κατά τις δεκαετίες του 1980, 1990 λόγω του υψηλού πληθωρισμού σε συνδυασμό με την επιβολή του «πόθεν έσχες» στην αγορά ακινήτων, των πολύ καλών αποδόσεων των κρατικών τίτλων, των υψηλών επιπέδων των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων και της γενικής οικονομικής ύφεσης, η Αγορά Ακινήτων παρουσίασε κάμψη.

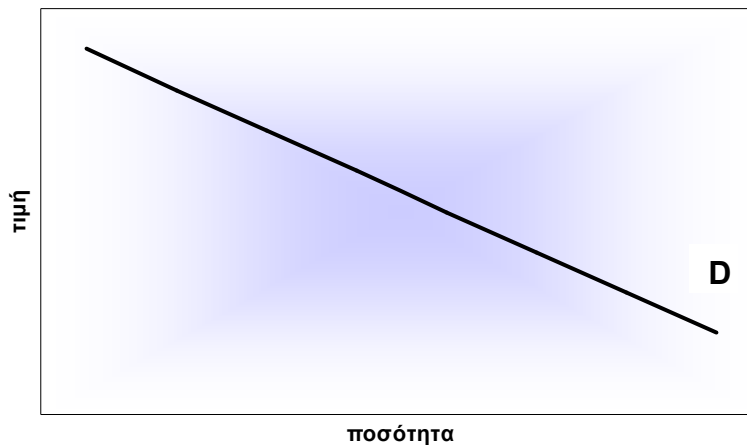
Σήμερα, η Αγορά Ακινήτων κατέχει κεντρικό ρόλο στην ελληνική οικονομία λόγω σημαντικών επενδύσεων και πολεοδομικών μεταβολών που συντελούνται σε όλη την Επικράτεια της χώρας κυρίως των εισροών από τα Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα κεφάλαια που βρίσκονται επενδυμένα σε ακίνητα είναι πολλαπλάσια αυτών σε Κρατικούς Τίτλους - Μετοχικούς Τίτλους καθώς και ότι ο Έλληνας έχει ποσοστιαία το μεγαλύτερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη (περίπου 80%).

1.6. ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγοραία αξία (MV) ή η τιμή P των ακινήτων διαμορφώνεται ως αποτέλεσμα των ωφελειών και του κόστους και καθορίζεται με βάση το νόμο ζήτησης – προσφοράς (D-S), ως αποτέλεσμα της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων που περιγράφηκε στην Ενότητα 1.5.

1.6.1. Ζήτηση

Η ζήτηση D (Demand) αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές επιθυμούν ή προτιμούν και παρίσταται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας ακινήτων, που οι αγοραστές θα αγοράσουν για όλες τις δυνατές τιμές, σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Σύμφωνα με το νόμο της ζήτησης, η ποσότητα είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη (οι άλλοι παράγοντες σταθεροί) και έτσι η καμπύλη της ζήτησης D παρουσιάζει αρνητική κλίση.



Σχήμα 1.1. : Καμπύλη Ζήτησης D

Η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Μάλιστα οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να προκαλέσουν έξαρση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων (π.χ. καταστήματα, επαγγελματικά ακίνητα), με διαφοροποίηση κατά περιοχές.

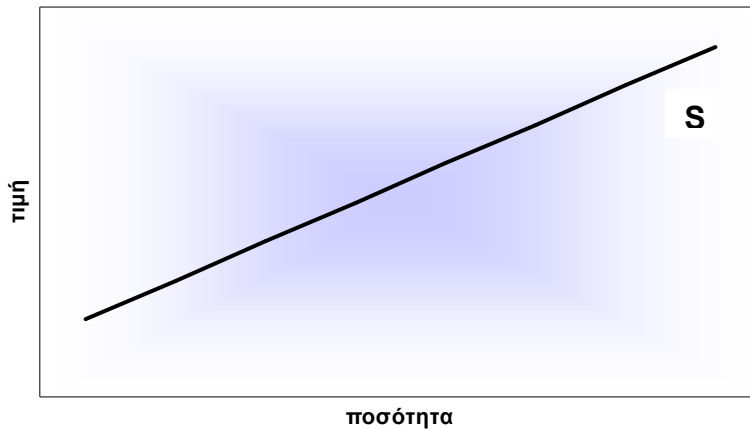
Οι βασικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και διαμορφώνουν την αγορά ακινήτων ⁴ είναι : η θέση του ακινήτου, οι πληθυσμιακές αλλαγές, η χρήση εδάφους, οι τιμές προσφερόμενων ακινήτων, οι φόροι, ο πληθωρισμός, το ύψος του πραγματικού εισοδήματος, οι προβλέψεις εξέλιξης, οι προτιμήσεις των αγοραστών κτλ.

1.6.2. Προσφορά

Η προσφορά S (Supply) αντιπροσωπεύει την ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο για όλες τις δυνατές τιμές. Σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς, η αντίστοιχη καμπύλη προσφοράς S παρουσιάζει

⁴ Περαιτέρω ανάλυση στο κεφάλαιο 8

θετική κλίση, επειδή αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά, τα οποία προσφέρονται σε αυξημένες τιμές.



Σχήμα 1.2. : Καμπύλη Προσφοράς S

Όπως η ζήτηση, αντίστοιχα η προσφορά και κατ' επέκταση και η αγορά ακινήτων⁵ επηρεάζεται από μια πληθώρα παραγόντων, οι οποίοι μπορεί να οδηγήσουν στην αύξηση ή στην μείωση της προσφοράς. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι : τα επιτόκια, οι στόχοι των πωλητών, οι τιμές των υλικών, η τιμή εργασίας, οι προβλέψεις κτλ.

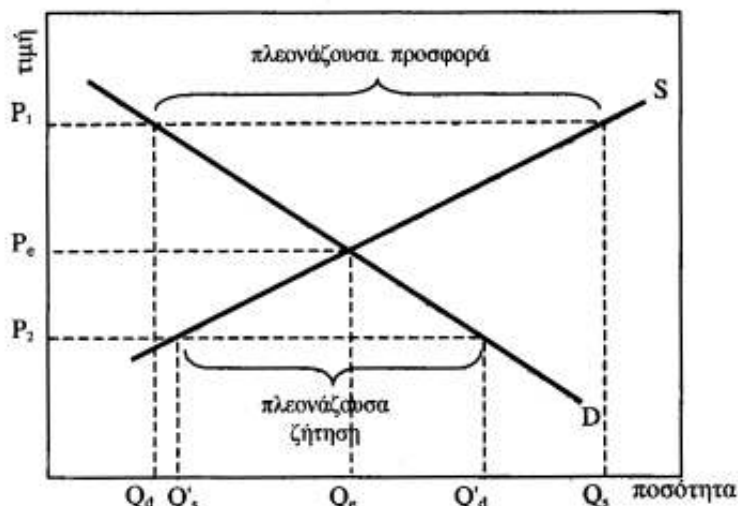
1.6.3. Νόμος Ζήτησης - Προσφοράς

Η ζήτηση και η προσφορά, σύμφωνα με το νόμο D-S, ωθούνται πάντα σε μια ισορροπία. Η τιμή του ακινήτου διαμορφώνεται στο σημείο τομής (Q_e) των δύο καμπυλών (D, S), το οποίο προσδιορίζει την «τιμή ισορροπίας» (P_e), επειδή οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες προς πώληση ποσότητες είναι ίσες.

Σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά, μόνο οι ποσότητες Q_e μπορούν να ανταλλάγουν στην τιμή P_e . Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την P_e επειδή κανείς αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να την καταβάλει, εφόσον σε υψηλότερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν περισσότερες ποσότητες από αυτές που επιθυμούν οι αγοραστές.

Αντίστοιχα, αν οι αγοραστές θελήσουν να προμηθευτούν περισσότερες ποσότητες στην τιμή P_e , δε θα βρουν πρόθυμους πωλητές για να τους πωλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα. Η βαθμιαία προσέγγιση προς την τιμή ισορροπίας επιτυγχάνεται με διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια περισσότερο ή λιγότερο σύντομη χρονική περίοδο προσαρμογής. Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα ζήτησης ($Q'd - Q's$) όταν $P < P_e$ ή προσφοράς ($Q_s - Q_d$) όταν $P > P_e$.

⁵ Περαιτέρω ανάλυση στο κεφάλαιο 8



Σχήμα 1.3. : Νόμος Ζήτησης - Προσφοράς (D-S)
Πηγή : Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

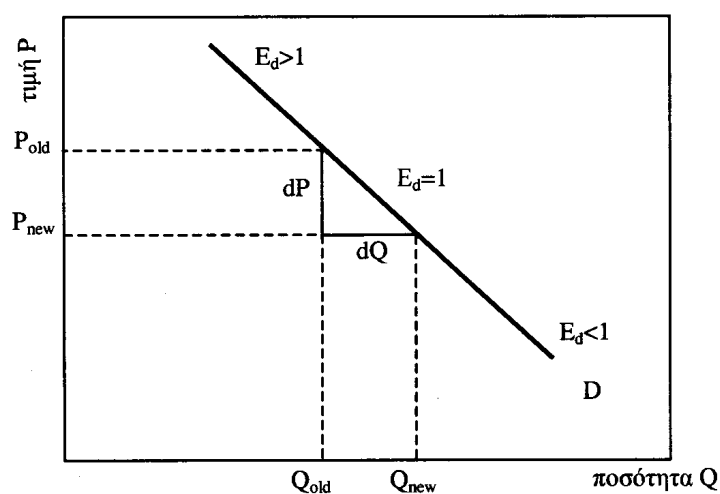
Τελικά, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή όταν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Όμως οι παράγοντες αυτοί είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά, οπότε μεταβάλλεται η τιμή ισορροπίας και η αγορά ακινήτων.

1.6.4. Ελαστικότητα Ζήτησης

Παρατηρώντας προσεχτικά τη καμπύλη της ζήτησης D, διαπιστώνουμε πως η ολική αξία (τιμή πολλαπλασιασμένη με τη ζητούμενη ποσότητα) κάθε τύπου ακινήτου, δεν αυξάνεται πάντα όταν αυξάνουν οι τιμές. Ως ελαστικότητα ζήτησης E_d , ορίζεται η εκατοστιαία μεταβολή στην ποσότητα που ζητήθηκε λόγω της εκατοστιαίας μεταβολής της τιμής, δηλαδή μας δίνει το μέτρο του βαθμού αντίδρασης της μεταβολής της ζητούμενης ποσότητας ακινήτων λόγω μιας δεδομένης μεταβολής της τιμής.

Ισχύει η σχέση :

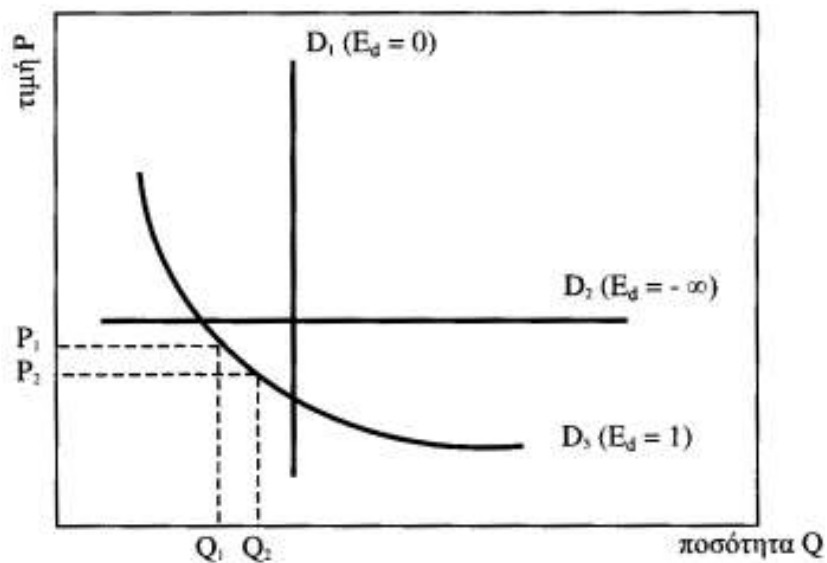
$$E_d = \frac{dQ}{Q_{old} + Q_{new}} : \frac{dP}{P_{old} + P_{new}} \quad (1.5.)$$



Σχήμα 1.4. : Ελαστικότητα Ζήτησης
Πηγή : Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

Ειδικότερα, οι καμπύλες ζήτησης με μέτρο E_d είναι ελαστικές στο σημείο που $|E_d| > 1$, είναι μοναδιαίες στο σημείο που $|E_d| = 1$ και είναι ανελαστικές στο σημείο που $|E_d| < 1$. Μέσω της ελαστικότητας ο επενδυτής μπορεί να γνωρίζει τι θα συμβεί στην ολική αξία αν αυξηθούν ή ελαττωθούν οι τιμές. Συγκεκριμένα :

- Όταν η ζήτηση είναι ελαστική, τότε η τιμή και η ολική αξία κινούνται σε αντίθετες κατευθύνσεις.
- Όταν η ζήτηση έχει μοναδιαία ελαστικότητα, τότε η ολική αξία παραμένει σταθερή.
- Όταν η ζήτηση είναι ανελαστική, τότε η τιμή και η ολική αξία κινούνται προς την ίδια κατεύθυνση.



Σχήμα 1.5. : Ειδικές Περιπτώσεις E_d
 Πηγή : Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

Επίσης διακρίνονται οι εξής τρεις ειδικές περιπτώσεις :

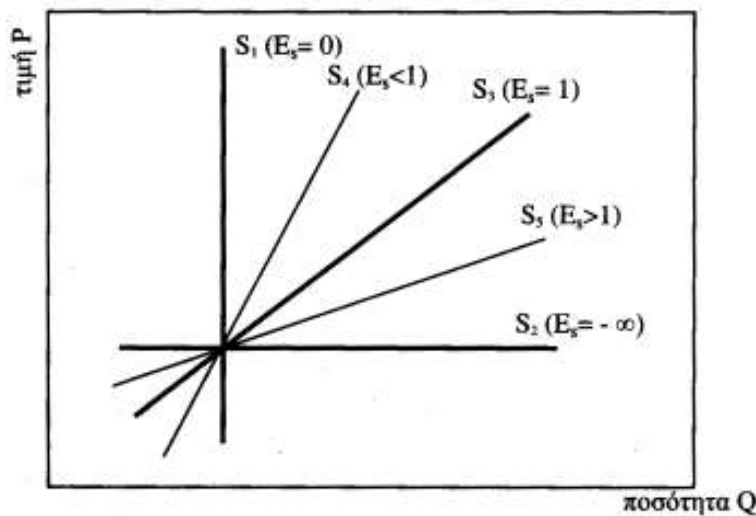
- Πλήρως ανελαστική ζήτηση D_1 ($E_d=0$), όπου η ζητούμενη ποσότητα είναι σταθερή και έτσι οποιαδήποτε μεταβολή της τιμής δεν προκαλεί μεταβολή στη ζητούμενη ποσότητα.
- Πλήρως ελαστική ζήτηση D_2 ($E_d=-\infty$), όπου μια μικρή μεταβολή της τιμής προκαλεί απεριόριστη μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας.
- Μοναδιαία ελαστικότητα D_3 ($E_d=1$), όπου κάθε μεταβολή της τιμής κατά ένα ποσοστό προκαλεί αντίθετη μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας κατά το ίδιο ποσοστό.

1.6.5. Ελαστικότητα Προσφοράς

Η ελαστικότητα προσφοράς E_s , μετρά την εκατοστιαία μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας λόγω μιας εκατοστιαίας μεταβολή της τιμής, κινούμενοι κατά μήκος της καμπύλης προσφοράς. Η γνώση της είναι σημαντική επειδή μας δίνει πληροφορίες για το πώς αντιδράει η προσφερόμενη ποσότητα στην αλλαγή των τιμών.

Ισχύει η σχέση :

$$E_s = \frac{dQ}{Q_{old} + Q_{new}} : \frac{dP}{P_{old} + P_{new}} \quad (1.6.)$$



Σχήμα 1.6. : Ειδικές Περιπτώσεις E_s
Πηγή : Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

Αντίστοιχα με τη ζήτηση, η προσφορά θεωρείται ελαστική, μοναδιαία ή ανελαστική, όταν $E_s > 1$, $E_s = 1$ ή $E_s < 1$ αντίστοιχα.

Επίσης, διακρίνονται οι εξής τρεις ειδικές περιπτώσεις :

- Πλήρως ανελαστική προσφορά S_1 ($E_s = 0$), όπου κάθε αλλαγή της τιμής δεν επιφέρει μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας.
- Πλήρως ελαστική προσφορά S_2 ($E_s = -\infty$), όπου μια μικρή μεταβολή της τιμής προκαλεί απεριόριστη μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας.
- Μοναδιαία ελαστικότητα S_3 ($E_s = 1$), όπου κάθε μεταβολή της τιμής κατά ένα ποσοστό προκαλεί μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας προς την ίδια κατεύθυνση και κατά το ίδιο ποσοστό.

Κεφάλαιο 2

ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

2.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Ένας από τους θεσμούς που επιδρούν σε πολύ μεγάλο βαθμό στην Αγορά Ακινήτων, είναι το ισχύον Νομικό Πλαίσιο και ειδικότερα το Αστικό Δίκαιο. Το Αστικό Δίκαιο είναι κλάδος του Ιδιωτικού Δικαίου και ρυθμίζει τις έννομες σχέσεις όλων των προσώπων όταν ενεργούν ως ιδιώτες (π.χ. σχέσεις προσώπων με πράγματα και με άλλα πρόσωπα).

Οι κλάδοι του Αστικού Δικαίου που αφορούν περισσότερο τη διαχείριση ακινήτων, και οι οποίοι θα αναλυθούν στο παρόν κεφάλαιο, είναι οι εξής δύο :

- i. Εμπράγματο Δίκαιο : Στο Εμπράγματο Δίκαιο περιέχονται οι κανόνες που ρυθμίζουν τις σχέσεις των προσώπων με τα πράγματα (π.χ. κυριότητα, υποθήκη, δουλεία).
- ii. Ενοχικό Δίκαιο : Το Ενοχικό Δίκαιο περιλαμβάνει τους κανόνες που ρυθμίζουν τις σχέσεις μεταξύ δανειστών και οφειλετών (π.χ. δάνειο, πώληση, μίσθωση πράγματος).

Η σημασία του Αστικού Δικαίου είναι μεγάλη, αφού οι κανόνες του συνοδεύουν τον άνθρωπο σε όλη του τη ζωή και ρυθμίζουν σχεδόν όλες του τις πράξεις, από τις απλούστερες μέχρι και τις πιο σοβαρές, όπως είναι η αγορά, πώληση ή μίσθωση ακινήτου. Για τους εμπλεκόμενους με το Real Estate (π.χ. μηχανικοί, οικονομολόγοι) είναι αναγκαία η γνώση βασικών εννοιών του Αστικού Δικαίου, επειδή οι συναλλαγές στην αγορά ακινήτων στηρίζονται σε συμβάσεις που ρυθμίζονται κατά βάση από το Αστικό Δίκαιο (π.χ. σύμβαση πώλησης, σύμβαση μίσθωσης, σύμβαση δανείου).

Τέλος, αναφορικά με τα δικαιώματα που απορρέουν από μια έννομη σχέση, αυτά που αφορούν περισσότερο την διαχείριση ακινήτων είναι τα ακόλουθα :

- i. Εμπράγματα Δικαιώματα : Εμπράγματο δικαίωμα είναι το δικαίωμα που παρέχει εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα (π.χ. δικαίωμα κυριότητας).
- ii. Ενοχικά Δικαιώματα : Ενοχικό δικαίωμα είναι εκείνο που παρέχει στο δικαιούχο την εξουσία να απαιτήσει από κάποιον άλλο μια παροχή. Αυτά τα δικαιώματα πηγάζουν συνήθως από τις συμβάσεις (π.χ. δικαίωμα του πωλητή στη σύμβαση πώλησης να ζητήσει το τίμημα για το πράγμα που πούλησε).

2.2. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ

Το Εμπράγματο Δίκαιο περιλαμβάνει τους κανόνες που ρυθμίζουν τα εμπράγματα δικαιώματα, δηλαδή τις σχέσεις των προσώπων με τα πράγματα.

Εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, η δουλεία, το ενέχυρο (μόνο σε κινητά και όχι σε ακίνητα πράγματα) και η υποθήκη. Η νομή, αν και δεν αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα, αποτελεί αντικείμενο του Εμπράγματος Δικαίου, διότι θεωρείται ως ιδιόρρυθμο δικαίωμα πάνω σε πράγμα.

Στις επόμενες ενότητες θα προσδιοριστούν οι βασικές έννοιες των εμπράγματων δικαιωμάτων που ασκούνται πάνω σε Ακίνητα.

2.2.1. Νομή και Κατοχή

2.2.1.1. Νομή

Νομή είναι η φυσική εξουσία την οποία ασκεί ένα πρόσωπο πάνω σε ένα πράγμα (π.χ. ακίνητο) με τη θέλησή του να το έχει ως δικό του (άρθρο 974 Α.Κ.). Για παράδειγμα, το πρόσωπο που απέβαλε από το ακίνητό του τον ιδιοκτήτη και εγκαταστάθηκε σε αυτό είναι ο νομέας του ακινήτου.

Συστατικά στοιχεία της νομής είναι :

- i. Η φυσική εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα.
- ii. Η θέληση του προσώπου να εξουσιάζει το πράγμα ως κύριος, ανεξάρτητα αν είναι πραγματικά δικό του ή όχι.

2.2.1.2. Κατοχή

Κατοχή είναι η φυσική εξουσία την οποία ασκεί ένα πρόσωπο πάνω σε πράγμα (π.χ. ακίνητο), χωρίς τη θέλησή να το έχει ως δικό του αλλά επ' ονόματι άλλου. Για παράδειγμα κάτοχος είναι ο μισθωτής ενός ακινήτου.

2.2.1.3. Διαφορά Νομής και Κατοχής

Η διαφορά νομής και κατοχής έγκειται στο ότι στην κατοχή, ο κάτοχος ασκεί τη φυσική εξουσία με τη δική του θέληση να εξουσιάζει το πράγμα (π.χ. ακίνητο) επ' ονόματι όμως κάποιου άλλου προσώπου. Ενώ στη νομή, ο νομέας ασκεί τη φυσική εξουσία με τη δική του θέληση να εξουσιάζει το πράγμα (π.χ. ακίνητο) επ' ονόματι του ιδίου και όχι άλλου προσώπου (σαν να ήταν πράγμα δίκης του κυριότητας).

Τις περισσότερες φορές, το ίδιο πρόσωπο έχει τη νομή και την κατοχή του πράγματος. Για παράδειγμα σε ένα ακίνητο να κατοικεί ο ιδιοκτήτης του (νομέας και κάτοχος). Υπάρχει όμως και περίπτωση άλλος να είναι ο νομέας και άλλος ο κάτοχος του πράγματος. Για παράδειγμα, σε περίπτωση ο ιδιοκτήτης μισθώνει το ακίνητό του, τότε ο ίδιος είναι ο νομέας και ο μισθωτής ο κάτοχος.

2.2.2. Κυριότητα

Κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που αφενός παρέχει στο δικαιούχο όλες τις εξουσίες πάνω στο πράγμα (χρήση, κάρπωση, διάθεση) και αφετέρου απαγορεύει κάθε επέμβαση τρίτου πάνω σε αυτό χωρίς την άδεια του κυρίου.

Συνήθως ο κύριος ενός πράγματος έχει και τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα, οπότε είναι ταυτοχρόνως κύριος, νομέας και κάτοχός του. Στη περίπτωση όμως που ο ιδιοκτήτης μισθώνει το ακίνητό του σε τρίτο, δηλαδή έχει παραχωρήσει την φυσική εξουσία σε άλλον, τότε ο ιδιοκτήτης είναι κύριος και νομέας, ενώ ο μισθωτής είναι ο κάτοχος.

Τα βασικά είδη κυριότητας που συναντάμε σε περιπτώσεις ακινήτων είναι η πλήρης κυριότητα, η ψιλή κυριότητα, η συγκυριότητα, η οριζόντια ιδιοκτησία και η κάθετη ιδιοκτησία.

2.2.2.1. Πλήρης Κυριότητα

Πλήρης κυριότητα είναι η κυριότητα που παρέχει στο μοναδικό της δικαιούχο όλες τις εξουσίες πάνω στο πράγμα (άρθρο 1000 Α.Κ.).

Το εμπράγματο δικαίωμα της πλήρους κυριότητας συντίθεται από το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας και το εμπράγματο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας. Να σημειωθεί όμως, πως ο δικαιούχος της πλήρους κυριότητας ακινήτου, δεν είναι δυνατόν να έχει αυτοτελώς και ταυτοχρόνως επί του ιδίου ακινήτου και το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας και το δικαίωμα της επικαρπίας διότι η επικαρπία εξ' ορισμού υφίσταται επί αλλότριου (ξένου) ακινήτου.

2.2.2.2. Ψιλή Κυριότητα

Η κυριότητα καλείται ψιλή εφόσον από αυτήν έχει αποσπαστεί η επικαρπία υπέρ τρίτου προσώπου. Επομένως ψιλή κυριότητα είναι η απογυμνωμένη κυριότητα, στην οποία η εξουσία του κυρίου περιορίζεται μόνο στη δυνατότητα διάθεσης του πράγματος. Για παράδειγμα, είναι συχνό φαινόμενο στην Ελλάδα, για φορολογικούς λόγους, ο γονιός να μεταβιβάζει στο παιδί του την ψιλή κυριότητα ενός ακινήτου και να κρατά για τον εαυτό του την επικαρπία.

Κύρια χαρακτηριστικά της ψιλής κυριότητας είναι τα εξής :

- Μπορεί να μεταβιβαστεί ελεύθερα, χωρίς την ενημέρωση του επικαρπωτή.
- Μπορεί να υποθηκευτεί.
- Με την απόσβεση της επικαρπίας, η ψιλή κυριότητα μετατρέπεται σε πλήρης κυριότητα (αφού η επικαρπία «ενώνεται» με την ψιλή κυριότητα).

2.2.2.3. Συγκυριότητα

Συγκυριότητα είναι η κυριότητα που ανήκει σε περισσότερους εξ' αδιαθέτου κατ' ιδανικά μερίδια (άρθρο 1113 Α.Κ.). Δηλαδή η συγκυριότητα είναι η κυριότητα δύο ή περισσότερων προσώπων επί του ιδίου πράγματος κατά ιδανικά μερίδια. Στην περίπτωση αυτή λέμε ότι τα δύο ή περισσότερα πρόσωπα είναι συγκύριοι «εξ' αδιαιρέτου» του πράγματος.

2.2.2.4. Οριζόντια Ιδιοκτησία

Η οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία (άρθρα 1002, 1117 Α.Κ. και Ν.3741/1929) είναι κυριότητα σύνθετης μορφής επί ακινήτου (οικόπεδο με μια αποκλειστικά οικοδομή επί αυτού), όπου τα στοιχεία της είναι τα εξής :

- i. Αποκλειστική κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου.
- ii. Αναγκαστική συγκυριότητα, κατ' ανάλογη μερίδα, στα κοινά μέρη του ακινήτου (π.χ. κλιμακοστάσιο, οικόπεδο, εξωτερικοί τοίχοι, ανελκυστήρας).

2.2.2.5. Κάθετη Ιδιοκτησία

Η κάθετη ιδιοκτησία ή κάθετη συνιδιοκτησία (άρθρα 1002, 1117 Α.Κ. και Ν.1024/1971 σε συνδυασμό με το Ν.3741/1929) είναι κυριότητα σύνθετης μορφής επί ακινήτου (οικόπεδο με δύο ή περισσότερες οικοδομές επί αυτού), όπου τα στοιχεία της είναι τα εξής :

- i. Αποκλειστική κυριότητα σε μία ολόκληρη οικοδομή, από τις απαραίτητα δύο ή περισσότερες οικοδομές που υπάρχουν στο οικόπεδο.
- ii. Αναγκαστική συγκυριότητα, κατ' ανάλογη μερίδα, στο όλο ακίνητο και στα κοινόκτητα μέρη του, αλλά και πραγματική δουλεία χρήσης επί οριοθετημένου τμήματος του οικοπέδου για κάθε οικοδομή.

Η κάθετη ιδιοκτησία διαφέρει της οριζόντιας στο ότι προϋποθέτει δύο ή περισσότερες ξεχωριστές οικοδομές επί του οικοπέδου, υπέρ των οποίων συστήνεται πραγματική δουλεία χρήσης επί τμήματος του οικοπέδου. Επίσης, υπάρχει και η περίπτωση της μεικτής ιδιοκτησίας, όταν η κάθετη ιδιοκτησία ακολουθείται από οριζόντιες ιδιοκτησίες (όροφος ή διαμερίσματα) για κάθε οικοδομή.

2.2.2.6. Κτήση Κυριότητας Ακινήτου

Η κτήση κυριότητας ακινήτου διακρίνεται σε παράγωγη και πρωτότυπη.

➤ Παράγωγη κτήση

Παράγωγη κτήση είναι εκείνη που στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα άλλου προσώπου, δηλαδή υπάρχει σε στο όνομα προηγούμενου δικαιούχου και αποκτάται (μεταβιβάζεται) με τη θέλησή του (σύμβαση – συμφωνία). Περιπτώσεις παράγωγης κτήσης της κυριότητας αποτελούν η μεταβίβαση της κυριότητας με σύμβαση και με κληρονομική διαδοχή.

Μάλιστα σύμφωνα με το άρθρο 1033 Α.Κ. για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου απαιτείται :

- Ο μεταβιβάζων να είναι κύριος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.
- Να υπάρχει συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που αποκτά την κυριότητα.
- Η σύμβαση για τη μεταβίβαση να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο.
- Να υπάρχει νόμιμη αιτία (π.χ. πώληση, δωρεά, γονική παροχή) για τη μετάθεση της κυριότητας.
- Μεταγραφή του συμβολαιογραφικού εγγράφου, στο υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας του ακινήτου. Να σημειωθεί πως η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου ολοκληρώνεται μόνο τη στιγμή που θα γίνει η μεταγραφή της σύμβασης.

➤ Πρωτότυπη κτήση

Πρωτότυπη κτήση είναι εκείνη που δεν στηρίζεται σε δικαίωμα άλλου προσώπου. Ο σημαντικότερος τρόπος πρωτότυπης κτήσης είναι η χρησικτησία, δηλαδή η απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου μετά από μακροχρόνια άσκηση της νομής του, υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Υπάρχουν δύο είδη χρησικτησίας :

- i. Η τακτική χρησικτησία (άρθρο 1041 Α.Κ.), όπου προϋπόθεση είναι η ύπαρξη νομής για μια δεκαετία, η ύπαρξη καλής πίστης και η ύπαρξη νόμιμου τίτλου.
- ii. Η έκτακτη χρησικτησία (άρθρο 1045 Α.Κ.), όπου προϋπόθεση είναι η ύπαρξη νομής για μια εικοσαετία.

2.2.3. Δουλείες

Δουλεία ακινήτου είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, που παρέχει στο δικαιούχο ωφέλεια από την ουσία του - βαρυνόμενου από την δουλεία – ακινήτου. Μάλιστα, ο Αστικός Κώδικας διακρίνει δύο ειδών δουλείες, τις πραγματικές και τις προσωπικές.

2.2.3.1. Πραγματική Δουλεία

Πραγματική δουλεία είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που βαρύνει ξένο ακίνητο («δουλεύον»), το οποίο συνίσταται προς όφελος άλλου ακινήτου («δεσπόζον») με σκοπό την ωφέλεια του εκάστοτε ιδιοκτήτη του δεσπόζοντος ακινήτου (άρθρο 1118 Α.Κ.).

Κύρια χαρακτηριστικά της πραγματικής δουλείας είναι τα εξής:

- Αντικείμενο της πραγματικής δουλείας είναι το δουλεύον ακίνητο και δικαιούχος αυτής είναι ο εκάστοτε ιδιοκτήτης του δεσπόζοντος ακινήτου.
- Η πραγματική δουλεία δεν συστήνεται υπέρ συγκεκριμένου προσώπου αλλά υπέρ του εκάστοτε ιδιοκτήτη του δεσπόζοντος ακινήτου.
- Η πραγματική δουλεία μεταβιβάζεται μαζί με το δεσπόζον ακίνητο.
- Η πραγματική δουλεία βαρύνει τον εκάστοτε ιδιοκτήτη του δουλεύοντος ακινήτου.

Παραδείγματα πραγματικής δουλείας, είναι η δουλεία οδού, η δουλεία αποχέτευσης, η δουλεία βοσκής κ.α.

2.2.3.2. Προσωπική Δουλεία

Προσωπική δουλεία είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που βαρύνει ξένο ακίνητο, το οποίο συνίσταται υπέρ ορισμένου προσώπου και του παρέχει ορισμένες ωφέλειες.

Επομένως στη προσωπική δουλεία :

- Υπάρχει «δουλεύον» ακίνητο, αλλά δεν υπάρχει «δεσπόζον».
- Υποκείμενο της προσωπικής δουλείας είναι ένα συγκεκριμένο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), χωρίς να είναι απαραίτητα ιδιοκτήτης άλλου ακινήτου.

Προσωπικές δουλείες είναι η επικαρπία, η οίκηση και οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες.

➤ **Επικαρπία**

Επικαρπία είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, που παρέχει στο φορέα του (επικαρπωτής) την εξουσία για πλήρη χρήση και κάρπωση ενός ξένου (αλλότριου) ακινήτου, με διατήρηση όμως ακέραιης της ουσίας του (άρθρο 1142 Α.Κ.).

Σε ακίνητο που βαρύνεται με επικαρπία, ο επικαρπωτής έχει τη πλήρη χρήση και κάρπωση του ακινήτου (π.χ. μίσθωση, ιδιοκατοίκηση), ο δε κύριος έχει την κυριότητα απογυμνωμένη από τις εξουσίες αυτές (χρήση και κάρπωση), και γι' αυτό στη περίπτωση αυτή η κυριότητα καλείται ψιλή κυριότητα.

Κύρια χαρακτηριστικά της επικαρπίας ακινήτου είναι τα ακόλουθα :

- Εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά κατά τη σύστασή της, είναι αμεταβίβαστη (άρθρο 1166 Α.Κ.) και ακληρονόμητη (άρθρο 1167 Α.Κ.).
- Μπορεί να υποθηκευτεί, αλλά δεν μπορεί να μεταβιβαστεί.
- Έχει ορισμένη διάρκεια, δηλαδή αποσβένεται. Η απόσβεση γίνεται είτε μετά από ορισμένο χρόνο (επικαρπία ορισμένου χρόνου) είτε μετά το θάνατο του επικαρπωτή ή την διάλυση του νομικού προσώπου (επικαρπία αορίστου χρόνου), και τότε ο ψιλός κύριος γίνεται αυτομάτως πλήρης κύριος του ακινήτου.
- Η ουσία του ακινήτου που βαρύνεται με επικαρπία πρέπει να παραμένει αναλλοίωτη και ακέραιη. Δηλαδή ο επικαρπωτής δεν έχει δικαίωμα να επιφέρει μεταβολές στο ακίνητο που αλλάζουν την φύση και την λειτουργία του.

➤ **Οίκηση**

Οίκηση είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, που παρέχει στο δικαιούχο το αποκλειστικό δικαίωμα να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμά της (άρθρο 1183 Α.Κ.).

Κύρια χαρακτηριστικά της οίκησης είναι τα εξής :

- Υποκείμενο της οίκησης μπορεί να είναι μόνο φυσικό πρόσωπο.
- Ακίνητο που βαρύνεται με οίκηση, δεν μπορεί να από τον δικαιούχο της οίκησης να εκμισθωθεί σε τρίτο πρόσωπο, ούτε να χρησιμοποιηθεί για άλλη χρήση (π.χ. επαγγελματική) πλην της κατοικίας.
- Έχει ορισμένη διάρκεια, δηλαδή αποσβένεται.
- Η ουσία του ακινήτου που βαρύνεται με οίκηση πρέπει να παραμένει αναλλοίωτη και ακέραιη. Δηλαδή ο δικαιούχος δεν έχει δικαίωμα να επιφέρει μεταβολές στο ακίνητο.

➤ **Περιορισμένη προσωπική δουλεία**

Περιορισμένη προσωπική δουλεία είναι περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο που παρέχει κάποια εξουσία ή χρησιμότητα υπέρ ορισμένου προσώπου. Η δουλεία αυτή μπορεί να συσταθεί και σε οτιδήποτε αποτελεί περιεχόμενο πραγματικής δουλείας.

2.2.4. Υποθήκη

Υποθήκη είναι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που αποκτά ο δανειστής μιας απαίτησης πάνω σε ξένο ακίνητο και του παρέχει το δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησής του από το πλειστηρίασμα του ενυπόθηκου ακινήτου, σε περίπτωση μη ικανοποίησης της απαίτησής του κατά τη λήξη της (άρθρο 1257 Α.Κ.).

Χαρακτηριστικά στοιχεία της υποθήκης είναι τα εξής :

- i. Το δικαίωμα της υποθήκης έχει ως αντικείμενο κατ' αρχήν μόνο ακίνητο. Το ακίνητο πάνω στο οποίο εγγράφεται η υποθήκη συνήθως ανήκει στον οφειλέτη. Είναι όμως δυνατόν να ανήκει και σε κάποιον τρίτο, που θέλει να βοηθήσει τον οφειλέτη.
- ii. Η υποθήκη παρέχει στο δανειστή τη δυνατότητα να ικανοποιηθεί προνομιακά, όταν η απαίτησή του γίνει ληξιπρόθεσμη και ο οφειλέτης δεν την εξοφλεί, εκποιώντας το ακίνητο σε πλειστηριασμό.

Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών που φυλάσσεται στο υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας του ακινήτου.

Η προσημείωση υποθήκης είναι είδος προσωρινής υποθήκης, που μπορεί να τραπεί σε οριστική. Για να τραπεί σε οριστική απαιτείται αφενός τελεσίδικη δικαστική απόφαση που επιδικάζει στο δανειστή την απαίτηση προς εξασφάλιση και αφετέρου έγκαιρη τροπή της σε υποθήκη (90 ημέρες από την τελεσιδικία της δικαστικής απόφασης).

Η προσημείωση χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης και επομένως μετά την τελεσίδικη επιδίκαση της απαίτησης στο δανειστή τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα προσημείωσης.

2.3. ΕΝΟΧΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Ενοχικό Δίκαιο είναι ο κλάδος του Αστικού Δικαίου που ρυθμίζει τις ενοχικές σχέσεις. Και διαιρείται σε δύο μέρη, το Γενικό και το Ειδικό.

Το Γενικό μέρος περιλαμβάνει τους γενικούς κανόνες που εφαρμόζονται σε κάθε ενοχική σχέση. Ενώ στο Ειδικό μέρος μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται οι κανόνες που ρυθμίζουν συμβάσεις που αφορούν τα ακίνητα όπως η πώληση, η μίσθωση, η δωρεά κ.α.

Το Ενοχικό Δίκαιο, είναι κατά βάση το δίκαιο των συμβάσεων, με τις οποίες κινείται η οικονομική ζωή, από τις απλές καθημερινές μέχρι τις πολύπλοκες μεγάλες συναλλαγές.

2.3.1. Ενοχή

Ως ενοχή καλείται η σχέση με την οποία ένα πρόσωπο έχει υποχρέωση προς ένα άλλο σε παροχή (άρθρο 287 Α.Κ.).

Η σχέση της ενοχής, έχει πάντα δύο πόλους, τον δανειστή και τον οφειλέτη. Δανειστής είναι το πρόσωπο που δικαιούται να απαιτήσει από άλλο πρόσωπο ενοχή. Ενώ, οφειλέτης είναι το πρόσωπο που έχει υποχρέωση προς παροχή.

Αντικείμενο της ενοχής είναι η παροχή. Παροχή είναι ορισμένη συμπεριφορά (πράξη ή παράλειψη) στην οποία έχει υποχρέωση να προβεί ο οφειλέτης και που δικαιούται να αξιώσει ο δανειστής.

Η εκπλήρωση της ενοχής είναι υποχρεωτική και εξαναγκαστική με την έννοια ότι ο δανειστής μπορεί να υποβάλλει την περιουσία του οφειλέτη σε αναγκαστική εκτέλεση για την ικανοποίησή του, πράγμα που ο οφειλέτης οφείλει να ανεχθεί. Επίσης, κύριο χαρακτηριστικό της ενοχής είναι ότι μεταξύ του οφειλέτη και του δανειστή δημιουργείται αυστηρά προσωπικός δεσμός, στον οποίο δεν μπορεί να υπεισέλθουν τρίτοι.

2.3.2. Ενοχικές Συμβάσεις επί Ακινήτων

Κατά κανόνα οι ενοχικές σχέσεις συστήνονται ή αλλοιώνονται με σύμβαση (άρθρο 361 Α.Κ.). Οι ενοχικές συμβάσεις που αφορούν ακίνητα είναι η πώληση εμπράγματος δικαιώματος ακινήτου, η πώληση ακινήτου με παρακράτηση εμπράγματος δικαιώματος, η ανταλλαγή εμπράγματων δικαιωμάτων ακινήτων, η δωρεά εμπράγματος δικαιώματος ακινήτου, η μίσθωση ακινήτου και το χρυσιδάνειο.

➤ **Πώληση Εμπράγματος Δικαιώματος Ακινήτου**

Πώληση εμπράγματος δικαιώματος είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (πωλητής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το εμπράγματο δικαίωμα και να παραδώσει το πράγμα (π.χ. ακίνητο) στον άλλο συμβαλλόμενο (αγοραστή), ο οποίος αναλαμβάνει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε (άρθρο 513 Α.Κ.).

➤ **Πώληση Ακινήτου με Παρακράτηση Εμπράγματος Δικαιώματος**

Είναι δυνατόν, σε περίπτωση που το τίμημα δεν καταβάλλεται από τον αγοραστή τοις μετρητοίς αλλά πιστώνεται (δηλαδή οφείλεται), ο πωλητής να παρακρατήσει υπέρ αυτού το εμπράγματο δικαίωμα του ακινήτου, μέχρι να πληρωθεί το τίμημα (άρθρο 532 Α.Κ.).

➤ **Ανταλλαγή Εμπράγματος Δικαιωμάτων Ακινήτων**

Ανταλλαγή είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το εμπράγματο δικαίωμα και να παραδώσει το πράγμα (π.χ. ακίνητο) στον άλλο συμβαλλόμενο, ο οποίος, από την πλευρά του, αναλαμβάνει την υποχρέωση, ως αντιπαροχή, να του μεταβιβάσει το εμπράγματο δικαίωμα άλλου πράγματος (π.χ. ακινήτου) και να του το παραδώσει.

Στη σύμβαση ανταλλαγής και οι δύο παροχές αφορούν σε εμπράγματο δικαίωμα και όχι σε χρήμα.

➤ **Δωρεά Εμπράγματος Δικαιώματος Ακινήτου**

Δωρεά είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (δωρητής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παράσχει στον άλλο συμβαλλόμενο (δωρεοδόχο) ένα περιουσιακό στοιχείο χωρίς αντάλλαγμα (χρήμα ή κάτι άλλο) (άρθρο 496 Α.Κ.).

➤ **Μίσθωση Ακινήτου**

Μίσθωση ακινήτου είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (εκμισθωτής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στον άλλο συμβαλλόμενο (μισθωτή) τη χρήση ενός ακινήτου (μίσθιο) για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνημένο αντάλλαγμα (μίσθωμα) (άρθρο 574 Α.Κ.).

➤ **Χρησιδάνειο**

Χρησιδάνειο είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (χρήστης) παραχωρεί στον άλλο συμβαλλόμενο (χρησάμενο) τη χρήση ακινήτου, χωρίς αντάλλαγμα και αυτός (χρησάμενος) αναλαμβάνει την υποχρέωση να αποδώσει το ακίνητο μετά τη λήξη της σύμβασης (άρθρο 810 Α.Κ.).

Το χρησιδάνειο διαφέρει από τη μίσθωση ακινήτου, γιατί ενώ στο χρησιδάνειο η χρήση του ακινήτου παραχωρείται χωρίς αντάλλαγμα, στη μίσθωση παραχωρείται με αντάλλαγμα.

2.3.3. Πώληση Ακινήτου

Όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, πώληση είναι η σύμβαση με την οποία ο ένας συμβαλλόμενος (πωλητής) αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει το εμπράγματο δικαίωμα και να παραδώσει το πράγμα (π.χ. ακίνητο) στον άλλο συμβαλλόμενο (αγοραστή), ο οποίος αναλαμβάνει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε (άρθρο 513 Α.Κ.).

Το τίμημα πρέπει να συνίσταται σε χρήμα. Στη περίπτωση που η συμφωνηθείσα παροχή είναι άλλο αντικείμενο ως αντάλλαγμα, τότε πρόκειται για ανταλλαγή.

Πρόκειται για μια σύμβαση που δημιουργεί δικαιώματα και υποχρεώσεις υπέρ και σε βάρος και των δύο συμβαλλόμενων (αμφοτεροβαρής σύμβαση). Για την έγκυρη κατάρτιση μιας σύμβασης πώλησης ακινήτου απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο (τυπική σύμβαση).

Οι κύριες υποχρεώσεις του πωλητή είναι :

- i. Να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου χωρίς νομικό ελάττωμα. Νομικό ελάττωμα είναι κάθε δικαίωμα τρίτου που βαρύνει το ακίνητο, π.χ. υποθήκη.
- ii. Να παραδώσει το ακίνητο. Μάλιστα, το ακίνητο κατά το χρόνο παράδοσης του πρέπει να έχει τις συνομολογημένες (συμφωνημένες) ιδιότητες και να μην έχει πραγματικά ελαττώματα (ατέλειες του ακινήτου που μειώνουν την αξία ή χρησιμότητά του).

Ενώ η κύρια υποχρέωση του αγοραστή είναι :

- i. Να καταβάλει το τίμημα που συμφωνήθηκε.

2.3.4. Μίσθωση Ακινήτου

Όπως έχει αναφερθεί, μίσθωση είναι η σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει στον μισθωτή τη χρήση ενός ακινήτου (μίσθιο) για όσο χρόνο διαρκεί η μίσθωση και ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνημένο αντάλλαγμα (μίσθωμα) (άρθρο 574 Α.Κ.).

Η μίσθωση ακινήτου, είναι μια αμφοτεροβαρής σύμβαση, γιατί δημιουργεί δικαιώματα και υποχρεώσεις υπέρ και σε βάρος και των δύο συμβαλλόμενων.

2.3.4.1. Σύσταση Μίσθωσης Ακινήτου

Πρόκειται για μια άτυπη σύμβαση, αφού για την έγκυρη κατάρτισή της δεν απαιτείται η τήρηση τύπου. Ειδικότερα, η μίσθωση συστήνεται ατύπως ρητώς (προφορικά) ή ατύπως σιωπηρώς (χωρίς προφορική συμφωνία άλλα κατά συμπέρασμα από τις πράξεις του μισθωτή και εκμισθωτή). Μάλιστα, αν συνταχθεί μισθωτήριο, αυτό δεν αποτελεί συστατικό της σύμβασης μισθώσεως, αλλά απλώς αποδεικτικό της σύμβασης αυτής. Τέτοια αποδεικτικά στοιχεία, πέραν του μισθωτηρίου, θα μπορούσαν να είναι οι μάρτυρες ή κάποιο άλλο έγγραφο.

Με άλλα λόγια η σύμβαση μίσθωσης συστήνεται από τη στιγμή που ο εκμισθωτής θα παραχωρήσει την χρήση του ακινήτου στον μισθωτή και θα εισπράξει από αυτόν το 1^ο μίσθωμα και αυτό μπορεί να αποδειχθεί με πολλούς τρόπους (π.χ. μισθωτήριο).

Επομένως, οι βασικές διαφορές της σύμβασης μίσθωσης ακινήτου σε σχέση με τη σύμβαση πώλησης ακινήτου είναι οι εξής :

- i. Η σύμβαση πώλησης συστήνεται εγγράφως και ειδικότερα με συμβολαιογραφικό έγγραφο, ενώ η σύμβαση μίσθωσης συστήνεται ατύπως.
- ii. Η σύμβαση της πώλησης δεν παράγει έννομα αποτελέσματα αν δεν μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο, κάτι το οποίο δεν ισχύει για την σύμβαση μίσθωσης.

2.3.4.2. Δικαιώματα και Υποχρεώσεις Εκμισθωτή και Μισθωτή

Οι δύο πόλοι της μίσθωσης, εκμισθωτής και μισθωτής, έχουν σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Τα κυριότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις του εκμισθωτή, είναι τα εξής :

- Έχει την υποχρέωση να παραδώσει στο μισθωτή το μίσθιο έγκαιρα, κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση και να το διατηρεί κατάλληλο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης (άρθρο 575 Α.Κ.).
- Δεν ευθύνεται για πραγματικό ελάττωμα (ατέλεια του ακινήτου που μειώνουν την αξία ή χρησιμότητά του), αν ο μισθωτής γνώριζε αυτό κατά την σύναψη της μίσθωσης (άρθρο 579 Α.Κ.).
- Φέρει τα βάρη του μισθίου και τους φόρους που το βαρύνουν (άρθρο 590 Α.Κ.).
- Μπορεί να καταγγείλει την μίσθωση, αν ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα (άρθρο 597 Α.Κ.).

Ενώ, τα κυριότερα δικαιώματα και υποχρεώσεις του μισθωτή, είναι τα εξής :

- Υποχρεούται κατά την λήξη της μίσθωσης να αποδώσει το μίσθιο στην κατάσταση που το παρέλαβε (άρθρο 599 Α.Κ.).
- Όταν παρακρατεί το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης, οφείλει ως αποζημίωση το συμφωνημένο μίσθωμα και ο εκμισθωτής μπορεί να απαιτήσει κάθε περαιτέρω ζημία του (άρθρο 601 Α.Κ.).
- Αν εμφανιστεί στο μίσθιο ελάττωμα που εμποδίζει τη συμφωνηθείσα χρήση (πραγματικό ελάττωμα), ο μισθωτής έχει δικαίωμα μείωσης ή μη καταβολής του μισθώματος (άρθρο 576 Α.Κ.).
- Δεν ευθύνεται για φθορές ή μεταβολές που οφείλονται στην συμφωνημένη χρήση (άρθρο 592 Α.Κ.).
- Δικαιούται να παραχωρήσει σε άλλον τη χρήση του μισθίου ή και να το υπεκμισθώσει ζητώντας και αυτός με τη σειρά του μίσθωμα, εφόσον δεν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά (άρθρο 593 Α.Κ.).

Αναφορικά με το τελευταίο δικαίωμα (δηλαδή άρθρο 593 Α.Κ.), η μορφή της μίσθωσης αυτής ονομάζεται υπομίσθωση. Ειδικότερα, ο εκμισθωτής μισθώνει το ακίνητο στον μισθωτή και εισπράττει μίσθωμα και ο μισθωτής, ενεργώντας ως νέος εκμισθωτής (υπεκμισθωτής), μισθώνει και αυτός σε νέο μισθωτή (υπομισθωτής) και εισπράττει μίσθωμα (υπομίσθωμα). Επομένως, υπάρχουν δύο έγκυρες συμβάσεις μισθώσεως για το ίδιο ακίνητο (εκμισθωτή με μισθωτή με αντάλλαγμα το μίσθωμα και υπεκμισθωτή και υπομισθωτή με αντάλλαγμα το υπομίσθωμα). Γενικά, η υπομίσθωση είναι συνήθης τακτική στις εμπορικές μισθώσεις.

2.3.4.3. Λήξη και Λύση Μίσθωσης

Η μίσθωση, όπως έχει αναφερθεί, συστήνεται με την παράδοση της χρήσης του μισθίου και την είσπραξη του 1^{ου} μισθώματος και ως συμφωνία διατηρείται ενεργή καθ' όλο το χρονικό διάστημα που η χρήση παρέχεται από τον εκμισθωτή και καταβάλλεται μίσθωμα από τον μισθωτή.

Αναφορικά με τη λήξη της μισθώσεως, έχουμε δύο περιπτώσεις :

- i. Η μίσθωση που συνομολογήθηκε για ορισμένο χρόνο λήγει μόλις περάσει ο χρόνος που συμφωνήθηκε χωρίς να απαιτείται τίποτε άλλο (άρθρο 608 παρ. 1 Α.Κ.).
- ii. Η μίσθωση αόριστης διάρκειας λήγει με καταγγελία καθενός από τους συμβαλλόμενους (άρθρο 608 παρ. 2 Α.Κ.), δηλαδή με μονομερή δήλωση που απευθύνει ο ένας συμβαλλόμενος στον άλλο και του γνωρίζει την πρόθεσή του να λήξει η μεταξύ τους μίσθωση.

Η λήξη της μισθώσεως είναι νομικό γεγονός που έχει να κάνει με το περιεχόμενο της συμφωνίας μισθώσεως.

Αντιθέτως, η λύση της μίσθωσης είναι πραγματικό γεγονός που ακολουθεί την λήξη αυτής και συντελείται με την «υλική» παράδοση της χρήσης του μισθίου από τον μισθωτή στον εκμισθωτή.

2.3.4.4. Είδη Μισθώσεων

Συνολικά συναντώνται τέσσερα είδη μισθώσεων ακινήτων :

- i. Αστική Μίσθωση : ισχύουν οι Γενικές Διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 573 έως 618 Α.Κ.). Αστική μίσθωση αποτελεί για παράδειγμα η μίσθωση Β' Κατοικίας, η μίσθωση αποθήκης και η μίσθωση χώρου στάθμευσης.
- ii. Μίσθωση Κύριας Κατοικίας : ισχύουν οι Γενικές Διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 573 έως 618 Α.Κ.) και η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 5 του Ν. 2235/1994, με την οποία η μίσθωση κύριας κατοικίας θεωρείται προστατευόμενη από τον Νόμο - υπέρ του μισθωτή - όσον αφορά την ελάχιστη διάρκειά της (νόμιμη λήξη) , που είναι τα τρία (3) έτη.
- iii. Μίσθωση Επαγγελματικών Χώρων : ισχύουν οι Γενικές Διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 573 έως 618 Α.Κ.) καθώς και οι διατάξεις του Προεδρικού Διατάγματος Π.Δ. 34/1995. Η επαγγελματική μίσθωση προστατεύεται από τον νόμο - υπέρ του μισθωτή - πέρα από την ελάχιστη διάρκειά της (νόμιμη λήξη), που είναι τα δώδεκα (12) έτη και σε πολλά άλλα σημεία (π.χ. αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας).
- iv. Μίσθωση με συμβαλλόμενο το Δημόσιο : ισχύουν οι Γενικές Διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 573 έως 618 Α.Κ.) καθώς και οι διατάξεις του Ν. 3130/2003.

2.3.4.5. Επαγγελματική Μίσθωση

Στο Real Estate, αυτοί που ασχολούνται με επενδύσεις και εκμεταλλεύσεις ακινήτων (π.χ. “developers”, επενδυτές), οφείλουν να γνωρίζουν τις διατάξεις του Νόμου σχετικά με τις επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων. Δηλαδή των ειδικών εκείνων μισθώσεων που σύμφωνα με το άρθρο 1 και άρθρο 2 του Π.Δ. 34/1995 συνάπτονται για άσκηση σ' αυτά τα ακίνητα εμπορικών πράξεων ή επαγγελματικής δραστηριότητας.

➤ **Διάρκεια Μισθωτικής Σχέσης**

Όπως έχει αναφερθεί, για τις επαγγελματικές μισθώσεις, η μίσθωση ισχύει για δώδεκα (12) έτη (νόμιμη λήξη), ακόμα και αν έχει συμφωνηθεί για μικρότερο (συμβατική λήξη) ή αόριστο χρόνο, αλλά μπορεί να λυθεί με νεώτερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (άρθρο 7 παρ. 6 Ν.2741/1999). Επομένως, η εμπορική μίσθωση μπορεί να λυθεί σε συντομότερο χρόνο από τη νόμιμη λήξη (12 έτη) εφόσον, μετά τη σύμβαση της εμπορικής μίσθωσης, συναφθεί μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή νεότερη συμφωνία («αντισυμφωνία») με την οποία να συμφωνείται η λύση της σε καθορισμένο χρονικό σημείο συντομότερο από τα 12 έτη (δηλαδή, παραίτηση από το δικαίωμα της ελάχιστης διάρκειας των 12 ετών).

➤ **Άυλη Εμπορική Αξία – «Αέρας Ακινήτου»**

Όλες οι επιχειρήσεις, πέραν της περιουσίας τους, διαθέτουν ένα πλήθος άυλων αγαθών (π.χ. επωνυμία, σήμα) καθώς και μια σειρά καταστάσεων και σχέσεων με την αγορά στην οποία αυτή δραστηριοποιείται. Τέτοιες καταστάσεις σχέσεις είναι η πελατεία, η φήμη, η θέση του καταστήματος, η αξιοπιστία απέναντι στους προμηθευτές, ποιότητα προσωπικού κ.α. Όλα αυτά τα άυλα αγαθά, οι καταστάσεις και οι σχέσεις με την αγορά συνιστούν την υπεραξία (ή αέρα) της επιχείρησης.

Επομένως, στις εμπορικές μισθώσεις, όταν ο μισθωτής παραδώσει το μίσθιο, εγκαταλείπει ταυτοχρόνως, χωρίς να είναι επιλογή του, ένα άυλο στοιχείο της επιχείρησής του και συγκεκριμένα, εκείνο το τμήμα της υπεραξίας της επιχείρησής του που είναι προσκολλημένο στο μίσθιο ακίνητο. Ο Νόμος ορίζει – όπως αναφέρεται στη συνέχεια - πως για το τμήμα της υπεραξίας της επιχείρησης, του βιαίως και όχι αυτοβούλως αποχωρούντα μισθωτή, που παραμένει στο μίσθιο, ο μισθωτής δικαιούται αποζημίωση⁶ από τον εκμισθωτή.

Ο λόγος της αποζημίωσης άυλης εμπορικής αξίας είναι διττός :

- i. Ο μισθωτής υφίσταται ζημία από τα έξοδα της μετακόμισης, την απόλυση και αποζημίωση του προσωπικού του κλπ.
- ii. Ο εκμισθωτής μπορεί αμέσως εξασκώντας όμοια επιχείρηση στο μίσθιο, με την αποχωρούσα, να εκμεταλλευτεί για δικό του όφελος την προσκολλημένη στο μίσθιο υπεραξία. Δηλαδή να χρησιμοποιήσει και να εκμεταλλευτεί την «φήμη και πελατεία» της επιχείρησης του μισθωτή χωρίς αντάλλαγμα.

Βέβαια, συνήθως τακτική στις εμπορικές μισθώσεις, είναι αφού αποχωρήσει ο μισθωτής και καταβληθεί σε αυτόν από τον εκμισθωτή αποζημίωση «άυλης εμπορικής αξίας», ο εκμισθωτής να ζητάει από τον νέο μισθωτή να πληρώσει «αέρα»⁷ επειδή θα ωφεληθεί από τη φήμη και πελατεία της προηγούμενης επιχείρησης. Ορθό όμως είναι αυτή η αγοραπωλησία «αέρα» να γίνεται μεταξύ πρώην και νέου μισθωτή.

Άρα συγκρίνοντας την αποζημίωση «άυλης εμπορικής αξίας» με την αγοραπωλησία «αέρα» του μισθίου, συμπεραίνουμε ότι η πρώτη είναι συγκεκριμένο ποσό αφού εξαρτάται από το ύψος του μηνιαίου μισθώματος (ίση με 24 μηνιαία μισθώματα), ενώ ο «αέρας» του μισθίου ως άυλο αγαθό της επιχείρησης που υπόκειται σε αγοραπωλησία μεταβάλλεται ανάλογα με την πορεία της αγοράς (προσφορά και ζήτηση).

⁶ Φορολογικά η αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας υπόκειται σε τέλος χαρτοσήμου και όχι σε ΦΠΑ.

⁷ Η αγοραπωλησία «αέρα» φορολογείται με συντελεστή 20%.

➤ **Δικαιώματα και Υποχρεώσεις**

Από τον Νόμο, καθορίζονται τόσο για τον εκμισθωτή όσο και για τον μισθωτή, δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Μια από τις βασικές υποχρεώσεις από μεριάς εκμισθωτή είναι ότι σε περίπτωση απόδοσης του μισθίου λόγω λήξης της μίσθωσης και σε κάθε περίπτωση λήξης της μίσθωσης λόγω συμπλήρωσης δωδεκαετίας, οφείλει στο μισθωτή αποζημίωση για την αποκατάσταση της άυλης εμπορικής αξίας, ίση με είκοσι τέσσερα (24) μηνιαία μισθώματα του χρόνου της λήξης. Μάλιστα, υποχρεούται να καταβάλλει αυτή την αποζημίωση πριν από την απόδοση του μισθίου, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση (άρθρο 60 του Π.Δ. 34/1995).

Να σημειωθεί όμως πως σύμφωνα με το άρθρο 61 του Π.Δ. 34/1995, αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας δεν οφείλεται από τον εκμισθωτή :

- Αν ο μισθωτής αποχωρήσει οικειοθελώς από το μίσθιο.
- Στις περιπτώσεις που η αγωγή απόδοσης του μισθίου δεν ασκηθεί μέσα σε εννέα (9) μήνες από την λήξη της μίσθωσης και οπότε στη συνέχεια η μίσθωση παρατείνεται για τέσσερα (4) έτη ακόμα (συνολικά 16 έτη), με το πέρας των οποίων δεν οφείλεται αποζημίωση άυλης εμπορικής αξίας.

Από μεριάς μισθωτή ένα από τα βασικά δικαιώματά του είναι ότι μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση μετά την πάροδο διετίας από την έναρξη της σύμβασης. Η καταγγελία αυτή πρέπει να γίνεται εγγράφως και τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά από έξι (6) μήνες. Στη περίπτωση αυτή ο μισθωτής οφείλει στον εκμισθωτή ως αποζημίωση μίσθωμα τεσσάρων (4) μηνών που καταβάλλεται κατά το χρόνο της καταγγελίας. Δηλαδή συνολικά, από τη στιγμή που καταγγέλλει τη μίσθωση, ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει δέκα (10) μισθώματα.

Κεφάλαιο 3

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

3.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Μια άλλη διάσταση που είναι πολύ σημαντική στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, και κάθε ένας που ασχολείται με το Real Estate θα πρέπει να γνωρίζει πως επιδρά στην αγορά ακίνητων είναι αυτή της φορολογίας.

➤ Φόρος

Με την έννοια φόρος νοείται η αναγκαστική χρηματική παροχή που καταβάλουν οι πολίτες και οι επιχειρήσεις στο κράτος, χωρίς άμεση και ειδική αντιπαροχή, με σκοπό την κάλυψη δημόσιων δαπανών. Τα βασικά χαρακτηριστικά του φόρου είναι η χρηματική καταβολή, ο υποχρεωτικός της χαρακτήρας και η μη παροχή συγκεκριμένης υπηρεσίας.

Υπόχρεοι στην καταβολή του φόρου (υποκείμενα του φόρου) είναι οι ιδιώτες, δηλαδή φυσικά πρόσωπα αλλά και νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου που είναι εταιρίες.

Φορέας της φορολογικής εξουσίας είναι αυτός που έχει την εξουσία να επιβάλει φόρο, δηλαδή το κράτος ή μπορεί να ασκηθεί για λογαριασμό του κράτος (π.χ. από ΟΤΑ).

Αποδέκτης του φόρου είναι εκείνος υπέρ του οποίου πραγματοποιείται το φορολογικό έσοδο, δηλαδή το κράτος ή τρίτοι (π.χ. ΟΤΑ) που υποδεικνύει το κράτος. Στη δεύτερη περίπτωση, έχουμε τους λεγόμενους «φόρους υπέρ τρίτων», όπως είναι για παράδειγμα ο Φόρος υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων και ο Φόρος υπέρ Πυροσβεστικής Υπηρεσίας που καταβάλλονται μαζί με το Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ).

Η επιβολή του φόρου έχει δύο συγκεκριμένους σκοπούς :

- iii. Οικονομικός σκοπός : ο φόρος ρυθμίζει την οικονομική ζωή, και ασκεί πίεση στα υποκείμενα του φόρου, είτε προς κάποια ενέργεια είτε προς αποχή.
- iv. Κοινωνικός σκοπός : ο φόρος αποτελεί εργαλείο στα χέρια του κράτους για την αντιμετώπιση του κοινωνικού και οικονομικού προβλήματος της ανισοκατανομής του πλούτου. Τέτοιοι φόροι είναι ο φόρος εισοδήματος, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος, και ο φόρος κληρονομιών και δωρεών - γονικών παροχών. Όλοι αυτοί οι φόροι έχουν προοδευτικούς συντελεστές φορολόγησης και έτσι επιβαρύνονται αναλογικά περισσότερο οι οικονομικά εύρωστοι σε σχέση με τους οικονομικά ασθενέστερους φορολογούμενους, με σκοπό τη μείωση των οικονομικών ανισοτήτων.

➤ **Ανταποδοτικό Τέλος**

Πέραν όμως των φόρων, υπάρχουν και τα ανταποδοτικά τέλη. Ανταποδοτικό τέλος, θεωρείται η υποχρεωτική χρηματική εισφορά προς το κράτος, έναντι συγκεκριμένου ειδικού ανταλλάγματος, το οποίο αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη παροχή αγαθού ή υπηρεσίας. Μάλιστα, η καταβολή του ανταποδοτικού τέλους δεν προϋποθέτει την χρησιμοποίηση της ειδικής αντιπαροχής (π.χ. χρησιμοποίηση Δημόσιας Υπηρεσίας), αλλά αρκεί απλά η ύπαρξη της δυνατότητας χρησιμοποίησης της ειδικής αντιπαροχής (π.χ. ετοιμότητα Δημόσιας Υπηρεσίας).

Το στοιχείο που διαφοροποιεί το ανταποδοτικό τέλος από το φόρο είναι η σχέση ανταλλάγματος και εισφοράς, που πρέπει να είναι ανάλογη του οφέλους που απολαμβάνει ο φορολογούμενος, δηλαδή υπάρχει το στοιχείο του ανταποδοτικού χαρακτήρα.

Για παράδειγμα, υπάρχουν τρία κονδύλια (δημοτικός φόρος, δημοτικά τέλη και Τ.Α.Π.) τα οποία καταβάλλονται μέσω του λογαριασμού της ΔΕΗ, χωρίς αυτά να αφορούν την κατανάλωση του ηλεκτρικού ρεύματος. Με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε, ο δημοτικός φόρος θεωρείται φόρος, και τα δημοτικά τέλη (καθαριότητας και φωτισμού) αποτελούν ανταποδοτικά τέλη. Ενώ, το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.), αν και χαρακτηρίζεται ως τέλος, στη πραγματικότητα είναι φόρος αφού εισπράττεται από τον Δήμο χωρίς ειδική αντιπαροχή αλλά για την κάλυψη των γενικών δαπανών του Δήμου.

➤ **Εισφορά**

Η εισφορά αφορά την χρηματική παροχή που καταβάλλεται στον ΟΤΑ (Δήμο) ενόψει συγκεκριμένης αντιπαροχής μεγαλύτερης αξίας (π.χ. πολεοδομικές εφαρμογές). Διαφοροποιείται από το τέλος στο ύψος της, που είναι μικρότερο του οφέλους που απολαμβάνει ο φορολογούμενος.

➤ **Φορολογικές Κυρώσεις**

Πέρα από τους φόρους, τα ανταποδοτικά τέλη και τις εισφορές, έσοδα του κράτους από ακίνητα συνιστούν και οι φορολογικές κυρώσεις που προβλέπονται από την νομοθεσία και οι οποίες διακρίνονται σε :

- i. Πρόσθετος φόρος ή προσαύξηση : είναι η αποζημίωση του κράτους από τον φορολογούμενο για την ζημία που υπέστη από την μη έγκαιρη τήρηση του φορολογικού Νόμου.
- ii. Πρόστιμο : επιβάλλεται στο φορολογούμενο για την παράβαση του φορολογικού Νόμου (π.χ. πρόστιμο εκπρόθεσμης δήλωσης, μη δήλωση περιουσιακού στοιχείου). Σημειωτέον, η παράβαση του Φορολογικού Νόμου δεν είναι απαραίτητο να υποκρύπτει και απόκρυψη φόρου.

3.2. ΦΟΡΟΙ – ΤΕΛΗ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σήμερα, ισχύει μεγάλος αριθμός φόρων (Πίνακας 3.1.) που αφορούν τα ακίνητα και οι οποίοι χωρίζονται σε 5 μεγάλες κατηγορίες :

- i. Φόροι και Τέλη επί του Εισοδήματος.
- ii. Φόροι και Τέλη επί του Κεφαλαίου (Περιουσίας).
- iii. Φόροι, Τέλη και Εισφορές υπέρ Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ).
- iv. Τέλη υπέρ διαφόρων τρίτων.
- v. Φόροι, Τέλη και Εισφορές κατά την ανοικοδόμηση.

3.2.1. Φόροι και Τέλη επί του Εισοδήματος

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν οι ακόλουθοι φόροι – τέλη :

- Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων.
- Τέλος Χαρτοσήμου – ΟΓΑ.
- Συμπληρωματικός Φόρος Μισθωμάτων.
- Τεκμήριο Ιδιοκατοίκησης (κύριες κατοικίες άνω των 200m²).
- Τεκμήριο Ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης και Β' Κατοικίας.

3.2.1.1. Φόρος Εισοδήματος Μισθωμάτων

Το εισόδημα, σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 1 του Ν.2238/1994 («Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος»), επί του οποίου επιβάλλεται ο φόρος είναι το εισόδημα που προκύπτει από κάθε πηγή ύστερα από την αφαίρεση των δαπανών για την απόκτησή του. Μάλιστα, το εισόδημα από ακίνητα, σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 2 του ίδιου Νόμου, αποτελεί την πηγή εισοδήματος Α-Β.

Στη περίπτωση που το ακίνητο εκμισθώνεται, τότε υφίσταται «πραγματικό» έσοδο, το οποίο και υπόκειται σε φόρο. Εδώ το ακαθάριστο εισόδημα, το οποίο είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή, δεν υπόκειται όλο σε φόρο αλλά μόνο ποσοστού αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 3 του Ν.3522/2006.

Ειδικότερα, στη περίπτωση που για παράδειγμα έχουμε επαγγελματικό χώρο, εκπίπτει αυτόματα ποσοστό 3% για αποσβέσεις χωρίς προσκόμιση αποδείξεων - τιμολογίων και περαιτέρω μπορεί να εκπέσει επιπλέον ποσοστό 40% για ασφάλιστρα, έξοδα επισκευής και συντήρησης, αμοιβές δικηγόρου και δαπάνες επισκευής κοινοχρήστων χώρων. Αυτή η έκπτωση μπορεί να συμβεί μόνο με την προσκόμιση αποδείξεων (όχι τιμολογίων) δαπάνης. Άρα, το προς φορολόγηση εισόδημα του ακινήτου κυμαίνεται από 97% έως 57% του ακαθάριστου μισθώματος.

3.2.1.2. Τέλος Χαρτοσήμου – ΟΓΑ

Επί των μισθωμάτων ακινήτων (πλην κατοικιών), επιβάλλεται τέλος χαρτοσήμου ύψους 3% καθώς και τέλος υπέρ ΟΓΑ (Οργανισμός Γεωργικών Ασφαλίσεων) ύψους 20% του προηγούμενου 3%. Δηλαδή, συνολικά επιβάλλεται τέλος ύψους 3,6%.

Το χαρτόσημο μισθωμάτων έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά :

- i. Η επιβολή χαρτοσήμου γίνεται στη μίσθωση ακινήτου και όχι στο χρησιδάνειο ή στη δωρεάν παραχώρηση ακινήτου.
- ii. Επιβάλλεται επί του προσώπου που καρπούται το μίσθωμα με οποιαδήποτε νομική σχέση και εάν συνδέεται αυτός με το ακίνητο. Δηλαδή είναι ανεξάρτητο από το αν είναι επικαρπωτής, νομέας, υπεκμισθωτής, ή κύριος.
- iii. Υφίσταται υποχρέωση καταβολής χαρτοσήμου και στην περίπτωση που δεν εισπράχθηκε μίσθωμα, αρκεί το μίσθωμα να οφείλεται στον εκμισθωτή από τον μισθωτή. Άρα, η μη είσπραξη μισθώματος για οποιονδήποτε λόγο, δε νομιμοποιεί τον εκμισθωτή στη μη καταβολή φόρου χαρτοσήμου προς το κράτος.
- iv. Επιβάλλεται σε ποσοστό 3% επί του ακαθάριστου μισθώματος, που σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2238/1994 είναι το μίσθωμα που έχει συμφωνηθεί.
- v. Βαρύνει εξ' ημισείας το μισθωτή και τον εκμισθωτή. Η διάταξη αυτή είναι ενδοτικού δικαίου, που σημαίνει ότι ύστερα από συμφωνία των συμβαλλομένων μπορεί να συμφωνηθεί διαφορετικά.
- vi. Καταβάλλεται από το μισθωτή στον εκμισθωτή μαζί με το μίσθωμα και τελικά αποδίδεται στο κράτος από τον εκμισθωτή. Αυτό σημαίνει ότι βεβαιώνεται κατά του εκμισθωτή.

3.2.1.3. Συμπληρωματικός Φόρος Μισθωμάτων

Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 3 και το άρθρο 10, παρ. 2 του Ν. 2238/1994, αν στο συνολικό εισόδημα περιλαμβάνεται και εισόδημα από ακίνητα, το ακαθάριστο ποσό αυτού υποβάλλεται και σε συμπληρωματικό φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 1,5% εκτός από κατοικίες επιφάνειας μεγαλύτερης των 300m² και νομικά πρόσωπα (εταιρείες) ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 3%. Μάλιστα, ο συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων δε μπορεί σε καμιά περίπτωση να είναι μεγαλύτερος του ποσού του φόρου που αναλογεί στο συνολικό καθαρό εισόδημα του υπόχρεου σε φόρο.

Ο συμπληρωματικός φόρος μισθωμάτων υπολογίζεται μόνο επί των πραγματικών εισοδημάτων από ακίνητα και όχι επί των τεκμαρτών εισοδημάτων από ακίνητα.

Επίσης, επιβάλλεται επί του προσώπου που καρπούται το μίσθωμα με οποιαδήποτε νομική σχέση και εάν συνδέεται αυτός με το ακίνητο (π.χ. υπεκμισθωτής).

3.2.1.4. Τεκμήριο Ιδιοκατοίκησης και Τεκμήριο Ιδιοχρησιμοποίησης

Σύμφωνα με μια θεμελιώδη αρχή του φορολογικού νόμου, η φορολογούσα αρχή στη περίπτωση επιβολής φόρου θα πρέπει να αποδείξει, στο όνομα του φορολογούμενου, την ύπαρξη γνωστού ύψους εισοδήματος από κάποια πηγή εισοδήματος. Πολλές φορές όμως, όταν η πηγή του εισοδήματος είναι άγνωστη, η φορολογική αρχή αδυνατεί να προβεί σε απόδειξη του ύψους και της προέλευσής του εισοδήματος και κατά συνέπεια αδυνατεί να επιβάλλει φόρο.

Η νομοθεσία, για να απαλλάξει την φορολογούσα αρχή από το βάρος της απόδειξης της ύπαρξης, τόσο της πηγής όσο και του ύψους του εισοδήματος, εισήγαγε την έννοια του τεκμηρίου.

Το τεκμήριο έχει δύο μορφές :

- i. Μαχητό τεκμήριο : επιρρίπτει το βάρος της απόδειξης στο άλλο μέρος, δηλαδή στο φορολογούμενο.
- ii. Αμάχητο τεκμήριο : στερείται αποδείξεως. Επομένως, απαλλάσσει τη φορολογούσα αρχή από το βάρος της απόδειξης της ύπαρξης του εισοδήματος και στερεί από τον φορολογούμενο την δυνατότητα απόδειξης του αντιθέτου.

Για παράδειγμα, τόσο στην ιδιοκατοίκηση (κύριες κατοικίες άνω των 200m²) όσο και στην ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου (επαγγελματική στέγη και Β' Κατοικία), ο φορολογικός νόμος θεωρεί κατ' αμάχητο τεκμήριο, ότι αν και δεν εισπράχθηκε «πραγματικό» εισόδημα, υφίσταται εισόδημα συγκεκριμένου ακαθάριστου ύψους στο όνομα του φορολογούμενου (αμάχητο τεκμαρτό εισόδημα), το οποίο αν και είναι ανύπαρκτο και ανείσπρακτο από αυτόν, συναθροίζεται στα εισοδήματα από ακίνητα και φορολογείται κανονικά.

3.2.2. Φόροι και Τέλη επί του Κεφαλαίου (Περιουσία)

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν οι ακόλουθοι φόροι – τέλη :

- ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή.
- Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος.
- Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ).
- Φόρος υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων.
- Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων.
- Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων).
- Φόρος Χρησικτησίας.
- Φόρος Κληρονομιάς – Γονικής Παροχής.
- Φόρος Δωρεάς.
- Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.).
- Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων (Offshore) Εταιριών.
- Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας Ακινήτων Επιχειρήσεων.

3.2.2.1. Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος

Σύμφωνα με το άρθρο 2, παρ.1 του Ν. 3427/2005, προϋπόθεση επιβολής Φόρου Αυτόματου Υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ.) είναι να γίνεται μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου που έχει ήδη αποκτηθεί με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2006, και μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία (αντάλλαγμα). Ο νόμος ορίζει ρητά ότι απαιτείται αντάλλαγμα (μετρητά ή πίστωση, χρήμα ή είδος, παραίτηση ή εκχώρηση απαίτησης κλπ). Αν απουσιάζει η καταβολή ανταλλάγματος δεν οφείλεται Φ.Α.Υ., αλλά φόρος Δωρεάς - Γονικής παροχής ή Κληρονομιάς.

Ο Φ.Α.Υ. βεβαιώνεται και πληρώνεται από τον πωλητή, και υπολογίζεται επί της διαφοράς των φορολογητέων αξιών κτήσης και πώλησης (αντικειμενικής ή αγοραίας αναλόγως την περιοχή) του ακινήτου. Οι συντελεστές υπολογισμού του Φ.Α.Υ. είναι προοδευτικά μειούμενοι ανάλογα με τον χρόνο που έχει παρέλθει από την κτήση του ακινήτου :

- 20% εντός πενταετίας,
- 10% από 5 έως 15 έτη,
- 5% από 15 έως 25 έτη και
- 0% από 25 έτη και άνω.

3.2.2.2. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.)

Σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 1 του Α.Ν.1521/1950, προϋπόθεση επιβολής Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) είναι να γίνεται μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου με επαχθή αιτία (αντάλλαγμα). Ο νόμος ορίζει ρητά ότι απαιτείται αντάλλαγμα (μετρητά ή πίστωση, χρήμα ή είδος, παραίτηση ή εκχώρηση απαίτησης). Αν απουσιάζει η καταβολή ανταλλάγματος δεν οφείλεται Φ.Μ.Α. αλλά φόρος Δωρεάς - Γονικής παροχής ή Κληρονομίας.

Η μεταβίβαση ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων γίνεται αποκλειστικά είτε με αντάλλαγμα (επαχθή τρόπο), είτε χωρίς αντάλλαγμα (χαριστικό τρόπο). Στην έννοια του όρου μεταβίβαση περιλαμβάνεται :

- Η εκποίηση της πλήρους κυριότητας.
- Η εκποίηση της ψιλής κυριότητας.
- Η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας.
- Η μεταβίβαση ακινήτων στα μέλη της εταιρίας κατά τη διάλυση της.
- Η παραίτηση από την κυριότητα ή από άλλο εμπράγματο δικαίωμα.
- Η απαλλοτρίωση ακινήτου.
- Η διανομή ακινήτου μεταξύ των συγκυρίων του.

Ο ΦΜΑ βεβαιώνεται και πληρώνεται από τον αγοραστή, και υπολογίζεται επί της φορολογητέας αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος.

Οι συντελεστές υπολογισμού του Φ.Μ.Α. είναι προοδευτικοί :

- 7% για αξία μέχρι 15.000 Ευρώ και
- 9% για το υπερβάλλον.

Μάλιστα, μπορεί να φτάσει το 9% και 11% αντίστοιχα (αύξηση 2%), όταν το ακίνητο βρίσκεται σε περιφέρεια που έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία (φόρος υπέρ πυροσβεστικής υπηρεσίας).

Μάλιστα σύμφωνα με τον Ν.3634/2008 για την φορολογία των ακινήτων, απαλλάσσεται από Φ.Μ.Α. η αγορά Α΄ Κατοικίας με εμβαδόν έως 200m² ή οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί κατοικία με εμβαδόν έως 200m², ανεξαρτήτως της αξίας της. Το εμβαδόν αυτό προσαυξάνεται κατά 25m² για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα, την επιμέλεια των οποίων έχει ο αγοραστής ή τα προστατευόμενα τέκνα με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%. Αν το αγοραζόμενο ακίνητο υπερβαίνει το ανωτέρω εμβαδόν, η απαλλαγή παρέχεται μέχρι του ποσού της αξίας που αντιστοιχεί στο εμβαδόν αυτό, ενώ για το υπερβάλλον καταβάλλεται Φ.Μ.Α.

3.2.2.3. Φόρος υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων

Ο Φόρος υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων, αποτελεί έσοδο υπέρ των δήμων και κοινοτήτων όλης της χώρας και ανέρχεται σε ποσοστό 3% επί του οφειλόμενου ΦΜΑ σε κάθε περίπτωση εφαρμογής του (άρθρο 37 παρ. 1 Ν 3033/1954).

3.2.2.4. Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων

Σύμφωνα με το άρθρο 11,παρ. 1 του Ν.3437/2005, το τέλος συναλλαγής επιβάλλεται αντί του φόρου μεταβίβασης ακινήτου, σε ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων που αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1/1/2006 και μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία (αντάλλαγμα).

Το τέλος συναλλαγής βαρύνεται και πληρώνεται από τον αγοραστή του ακινήτου και υπολογίζεται σε ποσοστό 1% επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος.

3.2.2.5. Φόρος Κληρονομιάς – Γονικής Παροχής και Φόρος Δωρεάς

Στην περίπτωση μεταβίβασης εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, χωρίς κάποιο αντάλλαγμα τότε οφείλεται φόρος κληρονομιάς – γονικής παροχής ή φόρος δωρεάς. Ο φόρος δωρεάς - γονικής παροχής ή φόρος κληρονομιάς βεβαιώνεται και πληρώνεται από τον λήπτη του εμπραγμάτου δικαιώματος, αφού ληφθούν υπόψη οι απαλλαγές που ορίζονται από τον Νόμο. Οι συντελεστές του είναι προοδευτικοί και εξαρτώνται από τον βαθμό συγγένειας.

Μάλιστα ο νέος Ν.3634/2008, επέφερε αλλαγές τόσο στη φορολογία κληρονομιών – γονικών παροχών όσο και στη φορολογία δωρεών. Μεταξύ άλλων :

- i. Καταργείται ο φόρος γονικών παροχών και κληρονομιών ακινήτων για συγγενείς Α' και Β' κατηγορίας και αντικαθίσταται με ειδικό φόρο 1% επί της αντικειμενικής αξίας, μετά την αφαίρεση των αφορολογήτων, που ανέρχονται σε 95.000€ για την Α' κατηγορία και σε 20.000€ για τη Β'.
- ii. Απαλλάσσεται από φόρο η γονική παροχή Α' κατοικίας έως 200m², με προσαύξηση 25m² για το τρίτο παιδί και καθένα από τα επόμενα. Αν ο δικαιούχος τη μεταβιβάσει εντός πενταετίας θα οφείλει Φ.Μ.Α.
- iii. Απαλλάσσεται από φόρο η κληρονομιά Α' κατοικίας έως 200m², με προσαύξηση 25m² για το τρίτο παιδί και καθένα από τα επόμενα, εφόσον στον δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέχεται μια μόνο κατοικία ή ένα μόνο οικοπέδο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα.

Αξίζει να σημειωθεί πως ως γονική παροχή ορίζεται, σύμφωνα με το άρθρο 1509 του Α.Κ, η παροχή περιουσίας από το γονέα προς το παιδί του με σκοπό την δημιουργία ή διατήρηση από αυτό, οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας είτε για την έναρξη είτε για την εξακολούθηση του επαγγέλματος του. Πρόκειται για ένα τύπο δωρεάς από ειδικό δωρητή (γονέα) προς ειδικό δωρεοδόχο (τέκνο) με φορολογικά πλεονεκτήματα.

Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι για συνεχείς δωρεές – γονικές παροχές από τον ίδιο δωρητή στον ίδιο δωρεοδόχο, η δωρηθείσα αξία συσσωρεύεται και η νέα δωρεά (προς φορολόγηση αξία) τοποθετείται σε υψηλότερο φορολογικό κλιμάκιο. Μάλιστα, σε περίπτωση κληρονομιάς, γίνεται συνυπολογισμός και των εν ζωή δωρεών – γονικών παροχών του αποθανόντος προς τον κληρονόμο και συνεπώς η κληρονομηθείσα αξία τοποθετείται σε υψηλότερο φορολογικό κλιμάκιο.

3.2.2.6. Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.)

Με το Ν.3634/2008 («Κατάργηση φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών - Απαλλαγή πρώτης κατοικίας- Ενιαίο τέλος ακινήτων - Αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις») ο Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) με συντελεστές 0,354% έως 0,944%, αντικαταστάθηκε από το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.).

Το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων επιβάλλεται στην ακίνητη περιουσία που έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα την πρώτη Ιανουαρίου κάθε έτους και βρίσκεται στην Ελλάδα. Στην έννοια του όρου ακίνητη περιουσία περιλαμβάνονται το δικαίωμα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτων, η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακάλυπτου χώρου οικοδομής, που χρησιμοποιείται ως θέση στάθμευσης, βοηθητικός χώρος, κολυμβητική δεξαμενή.

Από την καταβολή του Ε.Τ.ΑΚ. απαλλάσσονται :

- Η κύρια (Α΄) κατοικία των φυσικών προσώπων με εμβαδόν μέχρι 200m², η αξία της οποίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 300.000€. Το υπερβάλλον των 200m² εμβαδόν ή η υπερβάλλουσα των 300.000€ αξία υπόκεινται στο Ε.Τ.ΑΚ.
- Όλα τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, επί των οποίων έχουν δικαίωμα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας φυσικά πρόσωπα.
- Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις.
- Τα ακίνητα που έχουν δεσμευτεί από την αρχαιολογική υπηρεσία του υπουργείου πολιτισμού.
- Τα επιταγμένα από το στρατό ακίνητα.
- Κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
- Τα προς άσκηση δημόσιας υπηρεσίας ή κοινωφελών ή λατρευτικών σκοπών ακίνητα (ακίνητα Δημοσίου, ΟΤΑ, οργανισμών κοινωνικής ασφάλισης, γνωστών θρησκειών κτλ.)

Η αξία των ακινήτων, η οποία χρησιμοποιείται για την φορολόγησή τους (φορολογητέα αξία), υπολογίζεται με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού. Οι φορολογικοί συντελεστές που ισχύουν είναι οι εξής :

- i. Φυσικά πρόσωπα : 0,1% και τουλάχιστον ένα ευρώ ανά m². Το ένα ευρώ ανά m² δεν ισχύει για ημιτελή κτίσματα, βοηθητικού χώρους και κτίσματα σε δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα με λιγότερους από 1000 κατοίκους.
- ii. Νομικά πρόσωπα : 0,6% και τουλάχιστον ένα ευρώ ανά m² (το 1€/m² δεν ισχύει για ημιτελή κτίσματα). Εξαιρούνται τα ακίνητα νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που φορολογούνται με συντελεστή 0,3%. Ενώ με συντελεστή 0,1%, φορολογούνται τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα των επιχειρήσεων, τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό εταιριών Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας καθώς και τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο, στους ΟΤΑ, στους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, στις συνδικαλιστικές οργανώσεις και στους φορείς που υπηρετούν γνωστές θρησκείες.

3.2.3. Φόροι, Τέλη και Εισφορές υπέρ ΟΤΑ

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν οι ακόλουθοι φόροι – τέλη – εισφορές :

- Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)
- Εισφορές σε γη και χρήμα για την ένταξη ακινήτων στο σχέδιο πόλεως.
- Δημοτικά Τέλη (καθαριότητας – φωτισμού).
- Δημοτικός Φόρος (ηλεκτροδοτούμενων χώρων).
- Δημοτικά Τέλη κατάληψης πεζοδρομίων.
- Δημοτικά Δυνητικά Τέλη.
- Τέλη αποχέτευσης (σύνδεση – χρήση).
- Εισφορά Υπεραξίας Ακινήτων λόγω νέων έργων (Ν.2508/97)

3.2.3.1. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας

Το Τέλος Ακίνητης Περιουσία (άρθρο 24 του Ν.2130/1993) είναι τέλος υπέρ του Δήμου (στην πραγματικότητα είναι φόρος), και εισπράττεται από τον Δήμο για τα όλα τα ακίνητα (δομημένα ή μη) εντός της διοικητικής του περιφέρειας. Τέλος Ακίνητης Περιουσίας οφείλουν όλα τα ακίνητα, ηλεκτροδοτούμενα και μη ηλεκτροδοτούμενα. Ειδικά για τα ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, το Τ.Α.Π. εισπράττεται με δόσεις διαμέσου του λογαριασμού της ΔΕΗ.

Το ύψος του Τ.Α.Π. προκύπτει ως εξής :

επιφάνεια ακινήτου (πλην κοινόχρηστων χώρων) x τιμή ζώνης (€/m²) x συντελεστή παλαιότητας x συντελεστή ΤΑΠ x ημέρες που αφορά ο εκδοθέν λογαριασμός της ΔΕΗ / 365.

Ο συντελεστής Τ.Α.Π. καθορίζεται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και μπορεί να πάρει τιμή από 0,25‰ έως 0,35‰.

Βαρυνόμενος με το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας είναι ο κατά την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους κύριος του ακινήτου και σε περίπτωση επικαρπίας ή νομής, ο επικαρπωτής ή νομέας. Το Τ.Α.Π. δηλαδή βεβαιώνεται από την ταμειακή υπηρεσία του Δήμου, μόνο μία συγκεκριμένη ημέρα του χρόνου, σε εκείνον που εκείνη την ημέρα (δηλαδή την 1^η Ιανουαρίου), έχει την κυριότητα, επικαρπία ή νομή του ακινήτου και επί της αξίας του ακινήτου την ημέρα εκείνη.

Τέλος, σε περίπτωση που ο λογαριασμός της ΔΕΗ εκδίδεται στο όνομα του μισθωτή, το τέλος καταβάλλεται από αυτόν και αφαιρείται από το καταβαλλόμενο μίσθωμα.

3.2.3.2. Δημοτικά Τέλη (καθαριότητας – φωτισμού) και Δημοτικός Φόρος

Τα Δημοτικά Τέλη (καθαριότητας - φωτισμού) δεν είναι φόροι, αλλά ανταποδοτικά τέλη που εισπράττονται από το Δήμο, μέσω του λογαριασμού της Δ.Ε.Η., για όλα τα δομημένα ακίνητα της διοικητικής του περιφέρειας.

Ενώ, ο Δημοτικός Φόρος (ηλεκτροδοτούμενων χώρων) είναι φόρος υπέρ του Δήμου και εισπράττεται από τον Δήμο, μέσω του λογαριασμού της Δ.Ε.Η., για όλα τα ακίνητα της διοικητικής του περιφέρειας.

Το ύψος των δημοτικών τελών ή του δημοτικού φόρου προκύπτει ως εξής :

επιφάνεια ακινήτου (m²) x συντελεστή δημοτικού τέλους ή δημοτικού φόρου x ημέρες που αφορά ο εκδοθέν λογαριασμός της ΔΕΗ / 365.

Ο συντελεστής των δημοτικών τελών (καθαριότητας – φωτισμού) και του δημοτικού φόρου (ηλεκτροδοτούμενων χώρων) αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

Υπόχρεος καταβολής αυτών των τελών και του φόρου είναι αυτός που απολαμβάνει την ειδική αντιπαροχή, δηλαδή αυτός που ωφελείται από τον φωτισμό και από την αποκομιδή των σκουπιδιών. Στην περίπτωση του ακινήτου, ωφελούμενος και άρα βαρυνόμενος των τελών, είναι ο κάτοχος του ακινήτου (μισθωτής, υπομισθωτής, κύριος ή νομέας που ιδιοκατοικεί).

3.2.4. Τέλη υπέρ διαφόρων Τρίτων

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν τα ακόλουθα τέλη :

- Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων.
- Τέλος μεταγραφής υπέρ Ταμείου Νομικών.
- Πρόσθετο Τέλος μεταγραφής συμβολαίων.
- Τέλος Εγγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο.
- Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ (Ν.2508/97).

3.2.5. Φόροι, Τέλη και Εισφορές κατά την Ανοικοδόμηση

Σε αυτή την κατηγορία ανήκουν οι ακόλουθοι φόροι – τέλη – εισφορές :

- Εργοδοτικές εισφορές προς ΙΚΑ – ΤΕΑΕΔΞΕ κτλ.
- Τέλος Έκδοσης Οικοδομικής Άδειας.
- ΦΠΑ επί οικοδομικών υλικών και εργασιών.

3.2.6. Συνοπτική Παρουσίαση Φόρων – Τελών επί Ακινήτων

Στο πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται συγκεντρωμένοι οι φόροι και τέλη που επιβάλλονται στα ακίνητα, οργανωμένοι σε 5 κατηγορίες.

Πίνακας 3.1. : Φόροι – Τέλη που βαρύνουν τα Ακίνητα

A. ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
1	Φόρος Εισοδήματος μισθωμάτων	15% - 40%
2	Τέλος Χαρτοσήμου - ΟΓΑ (πλην μισθωμάτων κατοικιών)	3,60%
3	Συμπληρωματικός Φόρος Μισθωμάτων	1,5% - 3%
4	Τεκμήριο Ιδιοκατοίκησης σε κύριες κατοικίες άνω των 200m ² (διπλάσιο του τεκμαρτού μισθώματος)	15% - 40%
5	Τεκμήριο Ιδιοχρησιμοποίησης επαγγελματικής στέγης και Β' κατοικίας	15% - 40%
B. ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ)		
Φόροι και Τέλη Δημοσίου επί της Μεταβίβασης Ακινήτων		
6	ΦΠΑ στην αγορά νεόδμητων κτισμάτων και στην αντιπαροχή	19%
7	Φόρος Αυτόματου Υπερτιμήματος (χωρίς αποπληθωρισμό)	5% - 20%
8	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ)	9% - 11%
9	Φόρος υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων	3% επί ΦΜΑ
10	Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων	1%
11	Φόρος Ανταλλαγής (συνένωσης οικοπέδων)	έως 4,5%
12	Φόρος Διανομής Ακινήτων	έως 2,25%
13	Φόρος Χρησικτησίας	9%-11%
Φόροι Δημοσίου επί Δωρεών - Κληρονομιών		
14	Φόρος Κληρονομιάς - Γονικής Παροχής	
	A' Κατηγορία : Σύζυγος - Τέκνα - Εγγόνια - Γονείς	1%
	B' Κατηγορία : Αδελφοί - Δισέγγονα - Παππούδες - Θείοι	1%
	Γ' Κατηγορία : Λοιποί συγγενείς - Ξένοι	20% - 40%
15	Φόρος Δωρεάς	
	A' Κατηγορία : Σύζυγος - Τέκνα - Εγγόνια - Γονείς	5% - 20%
	B' Κατηγορία : Αδελφοί - Δισέγγονα - Παππούδες - Θείοι	10% - 30%
	Γ' Κατηγορία : Λοιποί συγγενείς - Ξένοι	20% - 40%
Φόροι και Τέλη Δημοσίου επί της Ιδιοκτησίας Ακινήτων		
16	Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.), ετήσιο	για φυσικά πρόσωπα 0,1% για νομικά πρόσωπα 0,6%
17	Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων (Offshore) Εταιριών, ετήσιος	3%
17	Φόρος Αναπροσαρμογής Αξίας ακινήτων επιχειρήσεων, περιοδικός	για γη 5% για κτίρια 8%
Γ. ΦΟΡΟΙ, ΤΕΛΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΥΠΕΡ ΟΤΑ κλπ.		
18	Τέλος Ακίνητης Περιουσίας επί κτισμάτων και οικοπέδων, ετήσιο	0,25% - 0,35%
19	Εισφορές σε Γη και Χρήμα για την ένταξη ακινήτων στο σχέδιο πόλεως	σε γη ως 60% σε χρήμα ως 25%
20	Δημοτικά Τέλη Καθαριότητας - Φωτισμού	ελεύθερα από ΟΤΑ
21	Δημοτικός Φόρος Ηλεκτροδοτούμενων Χώρων	ελεύθερα από ΟΤΑ
22	Δημοτικά Τέλη Κατάληψης Πεζοδρομίου	ελεύθερα από ΟΤΑ
23	Δημοτικά Δυνητικά Τέλη	ελεύθερα από ΟΤΑ
24	Τέλη Αποχέτευσης (σύνδεση - χρήση)	ελεύθερα από ΟΤΑ - ΔΕΚΟ
25	Εισφορά Υπεραξίας Ακινήτων λόγω νέων έργων (Ν.2508/97)	κατά περίπτωση

Δ. ΤΕΛΗ ΥΠΕΡ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΤΡΙΤΩΝ		
26	Τέλος υπέρ Ταμείου Νομικών κατά τη σύνταξη συμβολαίων	0,65%
27	Τέλος μεταγραφής υπέρ Ταμείου Νομικών	0,13%
28	Πρόσθετο Τέλος μεταγραφής συμβολαίων	4,5 - 7,5
29	Τέλος εγγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο	35 € / δικαίωμα + 1% επί αντικειμ. αξίας
30	Τέλος Ανάπλασης Υποβαθμισμένων Περιοχών υπέρ ΔΕΠΟΣ (Ν.2508/97)	κατά περίπτωση
Ε. ΦΟΡΟΙ, ΤΕΛΗ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ		
31	Εργοδοτικές Εισφορές προς ΙΚΑ - ΤΕΑΕΔΞΕ κλπ.	90% επί του τεκμ. ημερ.
32	Τέλος έκδοσης Οικοδομικής Άδειας	1% επί προϋπολογισμού
33	ΦΠΑ επί οικοδομικών υλικών και εργασιών	19%

3.3. ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.3.1. Εισαγωγή

Γενικά, φόρος επιβάλλεται σε περιπτώσεις μεταβίβασης με αντάλλαγμα ή με δωρεά ή με κληρονομιά, ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου. Επομένως, πρέπει να προσδιοριστεί η αξία επί της οποίας θα επιβληθεί ο φόρος, δηλαδή η φορολογητέα αξία.

Κατά ερμηνεία και νομολογία του Νόμου το ύψος του Φ.Μ.Α., του Φ.Α.Υ., του φόρου δωρεάς και του φόρου κληρονομιάς ακινήτων οφείλει να είναι ευθέως ανάλογο της «αγοραίας» αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Μάλιστα, ο τρόπος αυτός επιβολής του φόρου ερμηνεύτηκε νομολογιακά ότι προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Α.Ν. 1521/1950.

Επομένως, από το 1950 για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας, άρχισε να εφαρμόζεται η «μέθοδος της αγοραίας αξίας» (ή «μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων»). Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 2 του Α.Ν. 1521/1950, για τον υπολογισμό της αξίας κάποιου ακινήτου λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμούνται από τη φορολογούσα αρχή συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις παρομοίων ακινήτων, τα οποία προκύπτουν από συμβόλαια αγοραπωλησίας ή εκτιμήσεις που έγιναν για την επιβολή φόρων κληρονομιών ή δωρεών.

Στη συνέχεια όμως, η μέθοδος αυτή αποδείχτηκε δύσκολη στην εφαρμογή της, αφού λόγω της μοναδικότητας κάθε ακινήτου υπεισέρχεται σε μεγάλο βαθμό η υποκειμενικότητα της φορολογούσας αρχής. Έτσι, τις περισσότερες φορές ο φορολογούμενος δεν έκανε δεκτή την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου από την φορολογούσα αρχή και κατέφευγε στα Φορολογικά Δικαστήρια, με αποτέλεσμα μέχρι να τελεσιδικήσει η απόφαση να χάνει το Δημόσιο σημαντικά έσοδα για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Προκειμένου να αντιμετωπιστούν αυτά τα προβλήματα – δυσλειτουργίες της μεθόδου της αγοραίας αξίας, θεσπίστηκε η Μέθοδος των Αντικειμενικών Αξιών (άρθρο 41 Ν.1249/1982). Συγκεκριμένα το 1982, μέσω του Ν.1249/1982, πραγματοποιήθηκε τομή στο σύστημα φορολογίας ακινήτων, αφού ως τεκμήριο της φορολογητέας αξίας ενός ακινήτου, ορίστηκε η Αντικειμενική του Αξία.

Δηλαδή, αυτό που νομοθετήθηκε ήταν ότι η φορολογητέα αξία ενός ακινήτου είναι η αντικειμενική του αξία, χωρίς πλέον η φορολογούσα αρχή να χρειάζεται να το αποδείξει, αντιστρέφοντας το βάρος της απόδειξης προς τον φορολογούμενο. Ο τελευταίος σε περίπτωση που αμφισβητεί την φορολογητέα αξία θα πρέπει, ασκώντας προσφυγή εντός ρητής χρονικής προθεσμίας και αφού έχει καταβάλει τον φόρο βάση της αντικειμενικής αξίας, να αποδείξει ότι η αντικειμενική αξία υπερβαίνει την αγοραία αξία του ακινήτου.

Οι περιοχές στις οποίες ισχύει η μέθοδος Αντικειμενικών Αξιών απεικονίζονται σε χάρτες, χωρίζονται σε ζώνες και κάθε περιοχή συνοδεύεται από πίνακα τιμών ζωνών.

Συγκεκριμένα, το Αντικειμενικό Σύστημα εφαρμόζεται μόνο σε ακίνητα που είναι εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού και βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού. Ενώ, όταν το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης - οικισμού ή εντός σχεδίου πόλης – οικισμού και σε περιοχή εκτός αντικειμενικού συστήματος, τότε δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικών αξιών.

Να σημειωθεί, πως με τη μέθοδο των Αντικειμενικών Αξιών υπολογίζεται αποκλειστικά η αξία της πλήρους κυριότητας. Επομένως, για τον υπολογισμό άλλου εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. ψιλή κυριότητα, επικαρπία) εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15 και 16 του Ν.Δ.118/1973 της φορολογίας κληρονομιών.

3.3.2. Ακίνητα Εντός Αντικειμενικού Συστήματος

Όπως έχει αναφερθεί, το Αντικειμενικό Σύστημα εφαρμόζεται μόνο σε ακίνητα που είναι εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού και βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού.

Συστατικά στοιχεία της μεθόδου αυτής είναι η Τιμή Ζώνης, οι υπόλοιποι αυξομειωτικοί συντελεστές και οι πολεοδομικοί – χωρομετρικοί συντελεστές κάθε ακινήτου. Ειδικότερα :

- Ζώνη καλείται κάθε τμήμα δήμου ή οικισμού που στους πίνακες της μεθόδου έχει ενιαία Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.). Οι ζώνες διακρίνονται σε:
 - Κυκλικές Ζώνες : περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα.
 - Γραμμικές Ζώνες : αναπτύσσονται κατά μήκος της μίας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού.
- Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.) είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, το οποίο βρίσκεται στη ζώνη αυτή και αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο (m^2) επιφάνειας, καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος ή επαγγελματικής στέγης στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο και με Συντελεστή Εμπορικότητας ίσο με τη μονάδα. Στη τιμή αυτή εμπεριέχεται η αξία των κτισμάτων και του αντίστοιχου οικοπέδου που τους αναλογεί.
- Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) αυτού.
- Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) είναι ο συντελεστής (μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα) που εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης.
- Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.) είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου, και είναι μικρότερος ή ίσος ή μεγαλύτερος από τη μονάδα.
- Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ) είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου. Είναι συνάρτηση του συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και του Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου.
- Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (m^2) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε.= 1,0. Είναι συνάρτηση της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) και του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.).

Οι ανωτέρω Τιμές και Συντελεστές καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομικών χωρίς ο πολίτης να έχει δικαίωμα προσφυγής.

Τέλος, η μέθοδος των Αντικειμενικών Αξιών λαμβάνει υπόψη της και τα ιδιάζουσα χωρομετρικά - πολεοδομικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, μέσω των συντελεστών ειδικών συνθηκών (π.χ. μη οικοδομήσιμο, απαλλοτριωτέο, δέσμευση από Αρχαιολογική Υπηρεσία), του συντελεστή παλαιότητας, του συντελεστή σταδίου αποπεράτωσης, του συντελεστή πρόσοψης, τρόπου κατασκευής, εξοπλισμού κλπ.

➤ **Αντικειμενική Αξία ανά Κατηγορία Ακινήτου**

Ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας κάθε ακινήτου γίνεται με πολλαπλασιασμό της Τιμής Ζώνης (Τ.Ζ.) με κάποιους από τους αυξομειωτικούς συντελεστές (Σ.Α.Ο., Σ.Ε., Σ.Ο. και Κ) και τους χωρομετρικούς - πολεοδομικούς συντελεστές που το χαρακτηρίζουν.

Για κάθε κατηγορία ακινήτου, υπάρχει προς συμπλήρωση ξεχωριστό έντυπο – φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής του αξίας. Ειδικότερα :

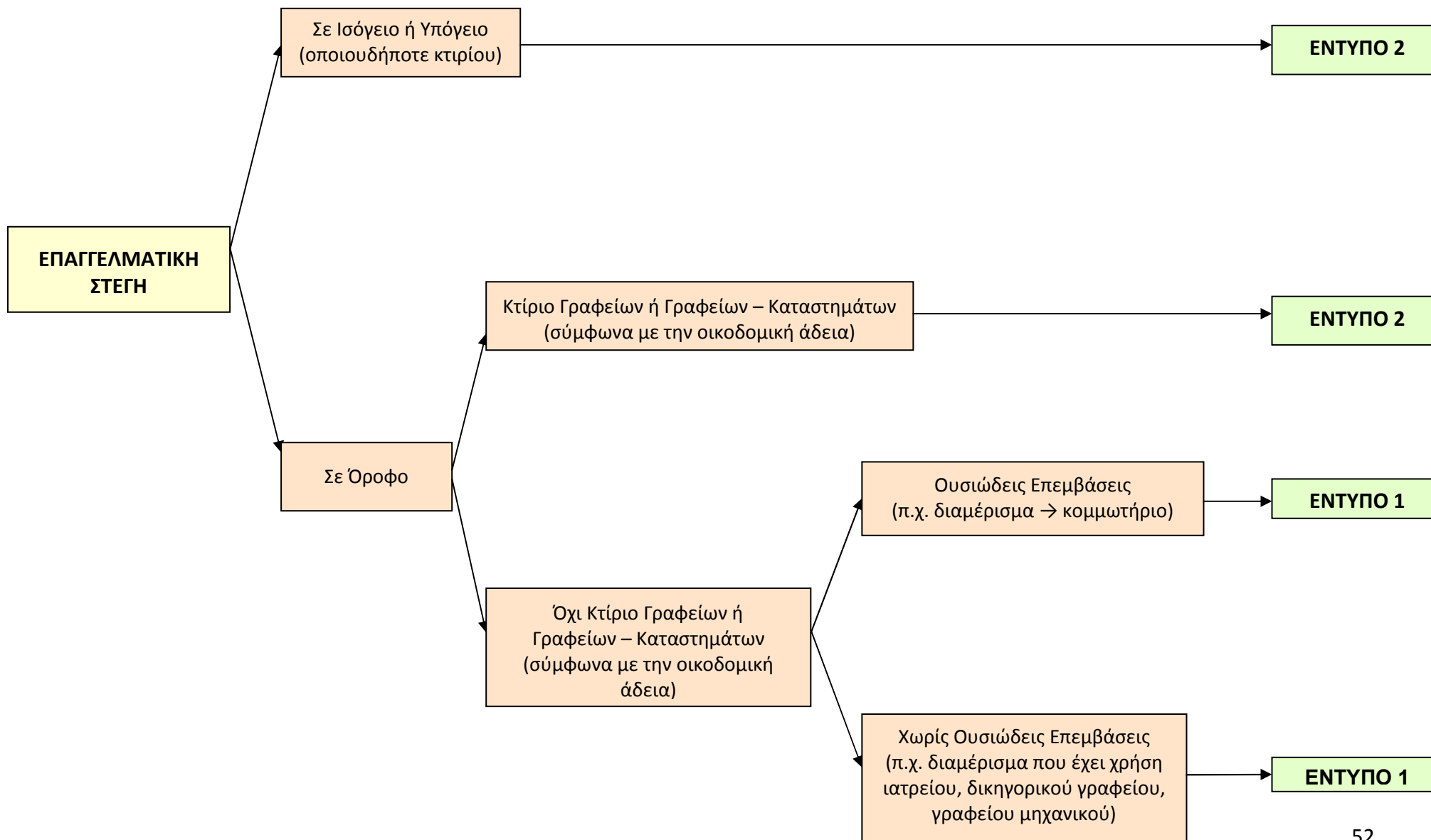
- Έντυπο 1 : Υπολογίζεται η αξία κατοικίας ή διαμερίσματος, καθώς και η αξία επαγγελματικής στέγης σε όροφο κτιρίου μη προοριζομένου, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, για κτίριο γραφείων ή γραφείων-καταστημάτων.
- Έντυπο 2 : Υπολογίζεται η αξία της επαγγελματικής στέγης στο ισόγειο ή υπόγειο, καθώς και σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο γραφείων ή γραφείων - καταστημάτων.
- Έντυπο 3 : Υπολογίζεται η αξία :
 - του οικοπέδου,
 - των ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική δόμηση,
 - των ποσοστών οικοπέδου που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης και
 - της δουλείας χρήσης ορισμένης επιφάνειας (σε δώμα, όροφο, πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο οικοπέδου).
- Έντυπο 4 : Υπολογίζεται η αξία αποθηκευτικών χώρων που δεν χρησιμοποιούνται, ούτε έχουν χρησιμοποιηθεί ποτέ ως χώροι κύριας χρήσης. Δηλαδή :
 - αποθηκευτικοί χώροι στο υπόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας,
 - αποθηκευτικοί χώροι στο ισόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.),
 - αποθηκευτικοί χώροι αυτοτελείς (ανεξάρτητα κτίρια) εφ' όσον δεν ανήκουν στην κατηγορία των κτιρίων αποθηκών των οποίων η φορολογητέα αξία υπολογίζεται με το έντυπο Κ5 και
 - γεωργικές και κτηνοτροφικές εγκαταστάσεων επιφάνειας μικρότερης ή ίσης με 60m².
- Έντυπο 5 : Υπολογίζεται η αξία των ιδιωτικών θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων. Δεν υπάγονται στην κατηγορία αυτή οι δημόσιας χρήσης σταθμοί αυτοκινήτων, των οποίων η αξία υπολογίζεται με το έντυπο Κ4.

Επιπλέον, για ακίνητα ειδικών χρήσεων (σταθμοί αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, ξενοδοχεία, νοσηλευτήρια, σχολεία, γυμναστήρια, θέατρα, κινηματογράφοι, μουσεία κτλ.) που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως και σε περιοχές του σχεδίου πόλεως που είναι

ενταγμένες στο σύστημα, ακολουθείται η παρακάτω μεθοδολογία για τον υπολογισμό της αντικειμενικής τους αξίας :

- i. Για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου τους ή του ποσοστού οικοπέδου που τους αντιστοιχεί, χρησιμοποιείται το Έντυπο 3.
- ii. Για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων τους με αντικειμενικά κριτήρια χρησιμοποιούνται τα έντυπα Κ4, Κ5, Κ6, Κ7, Κ8, και Κ9 με τα οποία υπολογίζεται μόνο η αξία των κτισμάτων.

Σχήμα 3.1. : Υπολογισμός Αντικειμενικής Αξίας Επαγγελματικής Στέγης



3.3.3. Ακίνητα Εκτός Αντικειμενικού Συστήματος

Όταν το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης - οικισμού ή εντός σχεδίου πόλης – οικισμού αλλά σε περιοχή εκτός αντικειμενικού συστήματος, τότε δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικών αξιών.

Στη περίπτωση αυτή, η αξία του ακινήτου υπολογίζεται ως άθροισμα της αξίας της γης (ΑΑ-ΓΗΣ ή συγκριτικά στοιχεία) και της αξία των κτισμάτων του (έντυπα Κ1 έως Κ9).

➤ Αξία Κτισμάτων

Η μέθοδος υπολογισμού αξιών κτισμάτων (με αντικειμενικά κριτήρια) αφορά τον υπολογισμό της αξίας κτισμάτων και μόνο, για τις περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες δεν εφαρμόζεται το σύστημα Αντικειμενικών Αξιών και για τις περιοχές εκτός σχεδίου. Συστατικά στοιχεία της μεθόδου αυτής είναι η τιμή εκκίνησης, οι υπόλοιποι αυξομειωτικοί συντελεστές και οι πολεοδομικοί –χωρομετρικοί συντελεστές κάθε ακινήτου.

Η Τιμή Εκκίνησης (Τ.Ε.) αναφέρεται στο ελάχιστο κόστος κατασκευής του κτίσματος ανά m². Επίσης, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνονται επιπλέον υπόψη της τα ιδιάζουσα χωρομετρικά - πολεοδομικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, μέσω των συντελεστών ειδικών συνθηκών (μη οικοδομήσιμο, απαλλοτριωτέο, δέσμευση από Αρχαιολογική Υπηρεσία), του συντελεστή παλαιότητας, του συντελεστή σταδίου αποπεράτωσης, του συντελεστή πρόσοψης, τρόπου κατασκευής, εξοπλισμού κλπ.

Η αξία κτίσματος βρίσκεται με τον πολλαπλασιασμό της Τιμής Εκκίνησης με κάποιους από τους χωρομετρικούς - πολεοδομικούς συντελεστές που το χαρακτηρίζουν.

Για κάθε κατηγορία κτίσματος, υπάρχει προς συμπλήρωση ξεχωριστό έντυπο – φύλλο υπολογισμού της αξίας του. Ειδικότερα :

- Έντυπο Κ1 : Υπολογίζεται η αξία κτισμάτων κατοικιών, εκτός μονοκατοικιών, καθώς και των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων αυτών, ανεξάρτητα εάν έχουν ή όχι δικά τους χιλιοστά επί του οικοπέδου. Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται και η αξία κτισμάτων κατοικιών που χρησιμοποιούνται σαν γραφεία, ιατρεία, βιοτεχνίες και αποθήκες (στο ισόγειο ή σε όροφο).
- Έντυπο Κ2 : Υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων μονοκατοικιών καθώς και των παρακολουθημάτων και βοηθητικών χώρων αυτών ανεξάρτητα αν έχουν ή όχι δικά τους χιλιοστά οικοπέδου.
- Έντυπο Κ3 : Υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων καταστημάτων, γραφείων, εμπορικών κέντρων, υπεραγορών και γενικά επαγγελματικής στέγης. Ακόμα υπολογίζεται η αξία κτισμάτων βιοτεχνιών που στερούνται της σχετικής οικοδομικής άδειας και της άδειας λειτουργίας από Δημόσιο Φορέα.
- Έντυπο Κ4 : Υπολογίζεται η αξία κτισμάτων σταθμών αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, καθώς και η αξία κτισμάτων βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων.
- Έντυπο Κ5 : Υπολογίζεται η αξία των κτισμάτων γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων και αποθηκών.

- Έντυπο Κ6 : Υπολογίζεται η αξία κτισμάτων ξενοδοχείων, μοτέλ, μπανγκαλόους και κάμπινγκ, καθώς και νοσηλευτηρίων και ευαγών ιδρυμάτων.
- Έντυπο Κ7 : Υπολογίζεται η αξία κτισμάτων εκπαιδευτηρίων.
- Έντυπο Κ8 : Υπολογίζεται η αξία κτισμάτων γυμναστηρίων, κολυμβητηρίων και γενικά κέντρων άθλησης.
- Έντυπο Κ9 : Υπολογίζεται η αξία κτισμάτων μουσείων, θεάτρων, κινηματογράφων, εκκλησιών, εκθεσιακών και συνεδριακών χώρων και γενικά κτιρίων που δεν υπάγονται σε καμιά από τις κατηγορίες των εντύπων Κ1 έως και Κ8.

➤ Αξία Γης

Για τον υπολογισμό αξίας γης διακρίνουμε τις εξής περιπτώσεις :

- i. Όταν βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης - οικισμού και για την οποία δεν έχουν ορισθεί ειδικοί όροι δόμησης, τότε αντικειμενική αξία της γης προσδιορίζεται από το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ.
- ii. Όταν βρίσκεται σε περιοχή εντός σχεδίου πόλης - οικισμού που δεν έχει ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα ή εκτός σχεδίου πόλης – οικισμού με ειδικούς όρους δόμησης, τότε η αντικειμενική αξία της γης προκύπτει από την μέθοδο της αγοραίας αξίας (ή μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων) σύμφωνα με το άρθρο 3, παρ. 2 του Α.Ν. 1521/1950.

Με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ υπολογίζεται η αντικειμενική αξία της γης, ως άθροισμα τριών προσθετέων :

- Βασική Αξία (Β.Α.) : υπολογίζεται πάντοτε για κάθε εδαφική έκταση και προκύπτει ως γινόμενο της Αρχικής Βασικής Αξίας Γης (Α.Β.Α) ή της Ειδικής Βασικής Αξίας Γης (Ε.Β.Α.) επί την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης και επί διάφορους συντελεστές ανάλογα με την χρήση της.
- Οικοπεδική Αξία (Α.Οικ.) : υπολογίζεται μόνο για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν κτίσμα με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15m² και προκύπτει ως γινόμενο της Αρχικής Οικοπεδικής Αξίας (Τ.Ο' _{ΑΡΧ}) επί το μέγεθος της οικοδομής και επί διάφορους αυξομειωτικούς συντελεστές ανάλογα με την χρήση του κτίσματος.
- Αξία Δυνατότητας Περαιτέρω Αξιοποίησης (Α.Δ.) : υπολογίζεται μόνο για εκτάσεις που βρίσκονται μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και για εκτάσεις εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή οικισμών, αλλά έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή είναι σε ζώνη πλάτους μέχρι 800 μέτρα από την θάλασσα.

Κεφάλαιο 4

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ

4.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Πέραν της νομικής και φορολογικής διάστασης, καθοριστικός παράγοντας στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, στη διαμόρφωση αξιών γης και τελικά επενδυτικών αποφάσεων είναι το πολεοδομικό καθεστώς (χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης), όπως αυτό ισχύει σε κάθε περιοχή.

Σύμφωνα με τους ορισμούς του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού 1985 (Ν.1577/1985) :

- Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη, είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
- Κοινόχρηστοι χώροι είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.
- Κοινοφελείς χώροι είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.
- Δρόμοι είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.
- Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.
- Οικοδομικό Τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.
- Ρυμοτομική Γραμμή είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.

- Οικοδομική Γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.
- Προκήπιο ή πρασιά είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.
- Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.
- Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
- Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.
- Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για :
 - την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,
 - την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,
 - την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών καυσίμων και
 - την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.
- Κατασκευή είναι κάθε τεχνικό έργο.
- Κάλυψη οικοπέδου είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.
- Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
- Συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.
- Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά τη 18/12/1985 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.1577/1985), θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά, εφόσον καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

Πέραν των παραπάνω, όποιος ασχολείται με το Real Estate θα πρέπει απαραίτητως, σε κάθε περίπτωση ακινήτου που τον ενδιαφέρει, να γνωρίζει πως θα μπορούσε να το αξιοποιήσει – εκμεταλλευτεί και να προσδιορίσει στη συνέχεια τη βέλτιστη χρήση του. Με τον όρο βέλτιστη χρήση εννοούμε εκείνη τη σύννομη χρήση, η οποία αποφέρει την υψηλότερη παρούσα αξία.

Οι χρήσεις γης, εφόσον αυτές έχουν ορισθεί και ισχύουν σε μια περιοχή, αποτελούν καθοριστική παράμετρο για την αξιοποίηση και εκμετάλλευση των οικοπέδων και των γηπέδων, και για αυτό το λόγο θα πρέπει να ελέγχονται πάντοτε μαζί με την αρτιότητα, την οικοδομησιμότητα και τους λοιπούς όρους δόμησης.

Γενικά, οι χρήσεις γης επιβάλλονται με Π.Δ. (Προεδρικά Διατάγματα) ή άλλες νομοθετικές ρυθμίσεις όπως για παράδειγμα :

- i. με Ζ.Ο.Ε. (Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου σε εκτός σχεδίου περιοχές γύρω από πόλεις και οικισμούς ή σε περιοχές ειδικής προστασίας),
- ii. με Γ.Π.Σ. (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης),
- iii. με Πολεοδομική Μελέτη.

Να σημειωθεί πως ο Ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α/1983), όρισε ότι για κάθε περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού απαιτείται σύνταξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) που να καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας και περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, η οποία αναφέρει και την πρόταση για τις χρήσεις γης. Κατόπιν το δεύτερο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή η Πολεοδομική Μελέτη, θα πρέπει να εναρμονιστεί με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και να εξειδικεύσει τις προτάσεις του.

Ως προς τις κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης εντός Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και Πολεοδομικών Μελετών εκδόθηκε το Π.Δ. 23-2/6-3-1987⁸ με το οποίο ο νομοθέτης καθορίζει κατηγορίες χρήσεων γης σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, σε κάθε μία από τις οποίες αντιστοιχούν χρήσεις, οι οποίες ορίζονται σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους.

⁸ βλ. Ενότητα 4.2.2.

4.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ – ΚΤΙΡΙΟΥ

4.2.1. Εισαγωγή

Το ζήτημα των χρήσεων γης στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από την έλλειψη σχεδιασμού, τόσο σε χωροταξικό όσο και σε πολεοδομικό επίπεδο. Μέχρι και σήμερα, υφίσταται ο κανόνας της «ελεύθερης χρήσης της γης», δηλαδή κάθε χρήση μπορεί να αναπτυχθεί οπουδήποτε, εφόσον δεν υπάγεται σε ειδικό κανονιστικό καθεστώς είτε η συγκεκριμένη έκταση γης, από πλευράς επιτρεπόμενων χρήσεων, είτε η συγκεκριμένη χρήση. Μάλιστα, ο κανόνας της ελεύθερης χρήσης γης είναι σχεδόν απόλυτος σε περιοχές που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, εκτός αν αυτές υπάγονται σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς κατά την περιβαλλοντική (π.χ. υγράτοποι), τη δασική (π.χ. δάση ή δασικές εκτάσεις), την αρχαιολογική ή άλλη νομοθεσία (π.χ. αιγιαλός, παραλία) ή εφόσον έχουν αποτελέσει αντικείμενο ρυθμικών επεμβάσεων (π.χ. Ρυθμιστικά Σχέδια Αθήνας και Θεσσαλονίκης).

Με το Ν.Δ. 17-7/16-8-1923 «Περί σχεδίων πόλεων, κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών» (ΦΕΚ 228/Α/1923) τέθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα το ζήτημα των χρήσεων γης. Μέσω αυτού του διατάγματος επιδιώχτηκε να αντιμετωπιστεί η ήδη διαμορφωμένη κατάσταση στην Ελλάδα, που χαρακτηριζόταν από την σχεδόν απόλυτη ελευθερία διαμόρφωσης οικισμών και πόλεων ανταποκρινόμενων στις πραγματικές ανάγκες του πληθυσμού, όπως τις αντιλαμβάνονταν η ίδια η κοινωνία. Ως τότε, ο κύριος του ακινήτου μπορούσε να ανοικοδομήσει χωρίς πολεοδομικές δεσμεύσεις και είχε απεριόριστη εξουσία ανάπτυξης οποιαδήποτε χρήσης γης στο ακίνητο και στο ελεύθερα ανεγειρόμενο κτίριο.

Έτσι στο άρθρο 1 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923, τέθηκε ο κανόνας της πολεοδομικής ανάπτυξης των πόλεων και κωμών, όχι πλέον τυχαία, αλλά με βάση εγκεκριμένο σχέδιο πόλης που θα εκπονούσε η Πολιτεία σύμφωνα με τα κριτήρια «της υγιεινής, της ασφάλειας, της οικονομίας και της αισθητικής». Επίσης, με το άρθρο 9 του ίδιου διατάγματος παρασχέθηκε εξουσιοδότηση για την επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης των ανεγειρόμενων και επισκευαζόμενων κτιρίων εντός και εκτός σχεδίου πόλης. Ενώ, με το άρθρο 11 παρασχέθηκε εξουσιοδότηση στη διοίκηση να προσδιορίζει τις χρήσεις γης οικοδομής ή οικοπέδου με Προεδρικά Διατάγματα.

Παρά τους κανόνες που έθεσε το Ν.Δ. 17-7/16-8-1923, κατά τις επόμενες δεκαετίες η Πολιτεία παρέλειψε να προβλέψει σύστημα νομικά δεσμευτικών χρήσεων γης. Προσανατολισμένη στην τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και στην αντιμετώπιση των αναγκών που προέκυψαν από την εισροή των προσφύγων, επέτρεψε την ανέγερση κτιρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές, προβλέποντας τη θέσπιση συγκεκριμένων όρων δόμησης. Έτσι, ήδη με το Π.Δ. 23-10/4-11-1928 (ΦΕΚ 231/Α/1928) ασχολήθηκε με την ανέγερση οικοδομών εντός και εκτός σχεδίου πόλεων.

Η κατάργησή του επήλθε μισό αιώνα μετά, με το Π.Δ. 6/17-10-1978 (ΦΕΚ 538/Δ/1978), το οποίο για πρώτη φορά προσδιόρισε τις προϋποθέσεις ανοικοδόμησης σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης, θεσπίζοντας ειδικό καθεστώς όρων δόμησης. Ωστόσο, και από αυτές τις γενικές ρυθμίσεις απουσιάζουν οι περιορισμοί για τις χρήσεις γης. Ο πολεοδομικός νομοθέτης εξακολούθησε να επικεντρώνεται στη «χρήση κτιρίου», προβλέποντας τη θέσπιση ειδικών όρων δόμησης κτιρίων προορισμένων για ορισμένες χρήσεις, αλλά απέφευγε να ρυθμίσει ζητήματα σχετικά με τις χρήσεις γης, που δεν άπτονται της δόμησης ορισμένου κτιρίου.

Επομένως και μετά τη θέσπιση του Π.Δ. 6/17-10-1978, οι χρήσεις γης παραμένουν ελεύθερες για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Αντίθετα, για τις περιοχές εντός σχεδίου, πολλαπλασιάζονται οι ρυθμιστικές παρεμβάσεις του πολεοδομικού νομοθέτη, ο οποίος στα σχέδια πόλης, περιλαμβάνει, εκτός από τους όρους δόμησης (άρθρο 9 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923) και αποσπασματικές ρυθμίσεις σχετικές με τις χρήσεις γης (άρθρο 11 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923). Η καινοτομία των ρυθμίσεων αυτών έγκειται στο γεγονός ότι οι επιβαλλόμενοι περιορισμοί κατ' αρχάς δεν εξαρτώνται από την ύπαρξη κτιρίων, καθώς επίσης και ότι σταδιακά, αποσυνδέονται από τους όρους δόμησης. Επομένως, κρίσιμο δεν είναι πλέον αν το συγκεκριμένο κτίριο, όπως έχει ήδη ή όπως πρόκειται να ανεγερθεί, είναι κατάλληλο να φιλοξενήσει μια ορισμένη χρήση, αλλά αν η γη, στην οποία ανεγείρεται, προσφέρεται ως χώρος υποδοχής αυτής της χρήσης.

4.2.2. Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης (Π.Δ. 23-2/6-3-1987)

Όπως προαναφέρθηκε, υπήρχε ατομία νομοθετικών παρεμβάσεων για τις χρήσεις γης. Έτσι, εκδόθηκαν αποσπασματικά διατάγματα τα οποία καθόριζαν επιτρεπτές χρήσεις γης κατά περιοχές. Όμως ο σχεδιασμός των χρήσεων γης περιοριζόταν σε τοπικό επίπεδο, εξυπηρετώντας τις ανάγκες των συγκεκριμένων πόλεων. Αντίθετα, απουσίαζε ο ευρύτερος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός στον οποίο να περιλαμβάνεται και η θεσμοθέτηση χρήσεων γης, ώστε να μη συνδέεται με συγκεκριμένη πόλη, αλλά να σχεδιάζεται με υπερτοπικά κριτήρια ο χώρος και οι χρήσεις του.

Αρχικά, θεσπίστηκε το Π.Δ. 81/1980 (ΦΕΚ 27/Α/1980) με το οποίο κατηγοριοποιήθηκαν οι χρήσεις γης με βάση τη λειτουργία του χώρου, χωρίς η κατάταξη αυτή να εξαντλείται σε ορισμένη περιοχή. Μάλιστα το διάταγμα αυτό αποτέλεσε πρόδρομο του Π.Δ. 23-2/6-3-1987 και προέβλεπε για πρώτη φορά χρήσεις αμιγούς και γενικής κατοικίας. Ωστόσο, η νομολογιακή αντιμετώπισή του ήταν σύντομη, διότι το διάταγμα αυτό γρήγορα αντικαταστάθηκε από το Π.Δ. 23-2/6-3-1987.

Στο Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) ο νομοθέτης κατηγοριοποιεί τις χρήσεις γης σύμφωνα με τη γενική και την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία. Στη παρ. Α του άρθρου 1 καταγράφονται 9 χρήσεις γης με βάση τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, ενώ στη παρ. Β του άρθρου 1 καταγράφονται 27 χρήσεις με βάση την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, που κινούνται σε παρεμφερή κατεύθυνση με τις 28 ειδικές κατηγορίες του πίνακα ΙΙ του άρθρου 2 του Π.Δ. 81/1980. Περαιτέρω στα άρθρα 2 έως 10 του διατάγματος απαριθμούνται οι ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες που επιτρέπονται σε καθεμία από τις 9 κατηγορίες των γενικών πολεοδομικών λειτουργιών.

Συγκεκριμένα, στις 9 κατηγορίες χρήσεων, καθοριζόμενες με κριτήριο τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, περιλαμβάνονται :

1. Αμιγής Κατοικία
2. Γενική Κατοικία
3. Πολεοδομικά κέντρα – κεντρικές λειτουργίες πόλης – τοπικό κέντρο συνοικίας – γειτονιάς.
4. Μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή – μέση όχληση) και βιομηχανικό πάρκο (ΒΙ.ΠΑ.) – βιοτεχνικό πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ.) προς εξυγίανση.
5. Οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία (υψηλή όχληση).
6. Χονδρεμπόριο.
7. Τουρισμός – αναψυχή.
8. Ελεύθερη χώροι – αστικό πράσινο.
9. Κοινωνικές εξυπηρετήσεις.

Σε κάθε μια από τις προηγούμενες κατηγορίες αντιστοιχούν, ορισμένες από τις 27 προβλεπόμενες χρήσεις, ανάλογα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, που καταγράφονται στο παρ. Β του άρθρου 1 (κατοικία, ξενώνες, γραφεία, καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις κλπ.).

Παρατηρώντας τις 27 κατηγορίες χρήσεων του άρθρου 1 παρ. Β του Π.Δ. 23-2/6-3-1987, με βάση την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους, διαπιστώνουμε ότι δεν ταυτίζονται απόλυτα με τις 12 κατηγορίες χρήσεων των κτιρίων όπως προβλέπονται από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό⁹ και τις 18 κατηγορίες χρήσεων κτιρίων που αναφέρονται για την εκτός σχεδίου δόμηση¹⁰, υπάρχει όμως αρκετά μεγάλη συνάφεια μεταξύ τους.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται σε πίνακες, οι 9 γενικές πολεοδομικές λειτουργίες και οι ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες που εμπεριέχονται σε κάθε μία, βάσει του Π.Δ. 23-2/6-3-1987.

⁹ βλ. Ενότητα 4.2.4.

¹⁰ βλ. Ενότητα 4.2.3.

Πίνακας 4.1. : Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης (Π.Δ. 23-2/6-3-1987) (1)

Αμιγής Κατοικία	Γενική Κατοικία	Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική Λειτουργία Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς
<ol style="list-style-type: none"> 1. Κατοικία. 2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες). 3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (π.χ. παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία). 4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης. 6. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 7. Θρησκευτικοί χώροι. 8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 9. Ιδιωτικές κλινικές. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Κατοικία. 2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες. 3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα). 4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμοί. 5. Κτίρια εκπαίδευσης. 6. Εστιατόρια. 7. Αναψυκτήρια. 8. Θρησκευτικοί χώροι. 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. 11. Πρατήρια βενζίνης. 12. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 13. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης. 14. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 15. Ιδιωτικές κλινικές. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Κατοικία. 2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις. 3. Εμπορικά καταστήματα. 4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμοί. 5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς). 6. Εστιατόρια. 7. Αναψυκτήρια. 8. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής 9. Χώροι συνάθροισης κοινού. 10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 11. Κτίρια εκπαίδευσης. 12. Θρησκευτικοί χώροι. 13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. 15. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης. 16. Πρατήρια βενζίνης. 17. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα. 19. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Πίνακας 4.2. : Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης (Π.Δ. 23-2/6-3-1987) (2)

Μη Οχλούσα Βιομηχανία – Βιοτεχνία – Βιομηχανικό και Βιοτεχνικό Πάρκο, ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση¹¹	Οχλούσα Βιομηχανία – Βιοτεχνία¹²	Χονδρεμπόριο¹³
<ol style="list-style-type: none"> 1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. 2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. 3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης. 4. Κτίρια - γήπεδα αποθήκευσης. 5. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης. 6. Πρατήρια βενζίνης – υγραερίου. 7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας. 8. Γραφεία. 9. Εστιατόρια. 10. Αναψυκτήρια. 11. Χώροι συνάθροισης κοινού. 12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 13. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα. 15. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις. 2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. 3. Επαγγελματικά εργαστήρια. 4. Κτίρια - γήπεδα αποθήκευσης. 5. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης. 6. Πρατήρια βενζίνης – υγραερίου. 7. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων. 8. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας. 9. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι. 10. Γραφεία. 11. Εστιατόρια. 12. Αναψυκτήρια. 13. Χώροι συνάθροισης κοινού. 14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 15. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 16. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα. 17. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου. 2. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα. 3. Κτίρια - γήπεδα αποθήκευσης. 4. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης. 5. Πρατήρια βενζίνης – υγραερίου. 6. Γραφεία. 7. Εστιατόρια. 8. Αναψυκτήρια.

¹¹ Οι υπ' αρ. 9 έως και 15 χρήσεις επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζόμενων σε αυτές.

¹² Οι υπ' αρ. 10 έως και 15 ειδικές χρήσεις επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζόμενων σε αυτές.

¹³ Οι υπ' αρ. 6 έως και 8 χρήσεις επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζόμενων σε αυτές.

Πίνακας 4.3. : Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης (Π.Δ. 23-2/6-3-1987) (3)

Τουρισμός - Αναψυχή	Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο	Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις ¹⁴
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις. 2. Κατοικία. 3. Εμπορικά καταστήματα. 4. Εστιατόρια. 5. Αναψυκτήρια. 6. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής. 7. Χώροι συνάθροισης κοινού. 8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες. 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 10. Θρησκευτικοί χώροι. 11. Κτίρια – γήπεδα στάθμευσης. 12. Πρατήρια βενζίνης. 13. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 14. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών. 15. Συνεδριακά κέντρα. 16. Ελικοδρόμια. 17. Καζίνα. 18. Γήπεδα γκολφ. 19. Τουριστικοί λιμένες. 20. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Αναψυκτήρια. 2. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 4. Χώροι συνάθροισης κοινού. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Κτίρια εκπαίδευσης. 2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 3. Κτίρια περίθαλψης. 4. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 5. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

¹⁴ Στις περιοχές στις οποίες καθορίζεται μια μόνο ή και περισσότερες από τις υπ' αρ. 1 έως και 5 χρήσεις, επιτρέπονται μόνο οι κατά περίπτωση καθοριζόμενες χρήσεις.

4.2.3. Χρήσεις Κτιρίων Εκτός Σχεδίου Πόλεως (Π.Δ. 6/17-10-1978, 24/31-5-1985)

Η διοίκηση εξουσιοδοτείται, βάσει των άρθρων 9, 11, 14 και 17 του Ν.Δ. 17-7/16-8-1923 «Περί σχεδίων πόλεων...», να παρεμβαίνει στις εκτός σχεδίου περιοχές και να καθορίζει όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσης των γηπέδων των εκτός σχεδίου πόλεων περιοχών.

Σε εφαρμογή των εξουσιοδοτικών αυτών διατάξεων εκδόθηκε αρχικά το Π.Δ. 23-10-1928 «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης της εντός και εκτός της ζώνης των πόλεων ανέγερσης οικοδομών», το οποίο αντικαταστάθηκε με το Π.Δ. 6/17-10-1978 «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών», το οποίο τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα, ιδιαίτερα με το Π.Δ. 24/31-5-1985 «τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών». Αυτά τα Προεδρικά Διατάγματα καθορίζουν τους όρους και τις προϋποθέσεις δόμησης των γηπέδων (αγροτεμαχίων) και τη χρήση των κτιρίων που ανεγείρονται πάνω σε αυτά.

Τελικά τα Π.Δ. αυτά, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα και ιδιαίτερα με τα άρθρα 10 και 23 παρ. 3 και 4 του Ν.3212/2003, αποτελούν το ισχύον νομικό πλαίσιο καθορισμού γενικών όρων δόμησης για τα γήπεδα των εκτός σχεδίου περιοχών της χώρας, εκτός των περιοχών εκτός σχεδίου πόλεως του Νομού Αττικής, για τις οποίες ισχύει το Π.Δ. της 5/13-12-1979 «περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών του Νομού Αττικής».

Όπως αναφέρθηκε, μέσω των Π.Δ. 6/17-10-1978 και 24/31-5-1985 και άλλων διαταγμάτων που τα τροποποίησαν και συμπλήρωσαν, καθορίζονται, μεταξύ άλλων, οι επιτρεπόμενες χρήσεις κτιρίων που αναγείρονται στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως. Οι χρήσεις αυτές αφορούν τα κτίρια που ανεγείρονται πάνω στα γήπεδα και δεν έχουν καμία σχέση με τις χρήσεις γης που περιλαμβάνονται στο Π.Δ. 23-2/6-3-1987 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και οι οποίες δεν έχουν εφαρμογή στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές.

Οι χρήσεις που προβλέπονται κατά κατηγορία κτιρίων αναφέρονται κυρίως σε ειδικά κτίρια (κοινωφελή και ιδιωτικά), αλλά και σε κτίρια κατοικίας.

Ειδικότερα ορίζονται οι ακόλουθες χρήσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων που αναγείρονται στα γήπεδα :

1. Κατοικία.
2. Κτίρια γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργοπτηνοτροφικά και υδατοκαλλιεργειών, στέγαστρα σφαγής, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια.
3. Αντλητικές εγκαταστάσεις – Υδατοδεξαμενές – Φρέατα.
4. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
5. Γραφεία – Καταστήματα (αμιγής χρήση).
6. Εμπορικές αποθήκες.
7. Τουριστικές εγκαταστάσεις.
8. Κτίρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, Έργα Ύδρευσης κτλ).
9. Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, ιδιωτικών ραδιοφωνικών σταθμών, τηλεοράσεων και σταθμών τηλεπικοινωνιών.

10. Εκπαιδευτήρια – Ευαγή ιδρύματα.
11. Νοσοκομεία – Κλινικές.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Γραφεία διοίκησης.
14. Ιεροί ναοί.
15. Κοινοτικά ιατρεία.
16. Κτίρια συγκοινωνιακών φορέων.
17. Κτίρια κέντρων τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ).
18. Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων – Κέντρα διοίκησης αυτοκινητοδρόμων – Σταθμοί διοδίων.

Για κάθε μια από τις παραπάνω χρήσεις κτιρίου ορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης. Ενώ αν δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε κατηγορία κτιρίων ή κάποιο κτίριο δεν ανήκει στις παραπάνω κατηγορίες, τότε εφαρμόζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης του άρθρου 1 του Π.Δ. 24/31-5-1985 όπως ισχύει σήμερα (τροποποιήσεις από Ν. 3212/2003).

Τελικά, διαπιστώνουμε πως στις περιοχές εκτός σχεδίου δεν υφίσταται ειδικό καθεστώς χρήσεων γης και επομένως η ανάπτυξη οποιασδήποτε χρήσης είναι καταρχήν ελεύθερη οπουδήποτε. Παρ' όλα αυτά να σημειωθεί πως οι περιοχές εκτός σχεδίου, μπορεί να υπόκεινται σε περιορισμούς όσον αφορά τις χρήσεις γης για περιβαλλοντικούς, χωροταξικούς και πολεοδομικούς λόγους, με άμεση επίδραση στον τρόπο αξιοποίησης - εκμετάλλευσης των γηπέδου. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι οι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως δάση ή δασικές εκτάσεις, οι αρχαιολογικοί χώροι, οι περιοχές που εμπίπτουν εντός Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), οι περιοχές που υπάγονται σε θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., για τις οποίες ορίζονται συγκεκριμένες χρήσεις γης.

4.2.4. Κατηγορίες Χρήσεων Κτιρίων (Κτιριοδομικός Κανονισμός)

Στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Υ.Α.3046/304/1989, ΦΕΚ 59/Δ/1989) και ειδικότερα στο άρθρο 3, τα κτίρια ταξινομούνται σε κατηγορίες ανάλογα με τη χρήση τους, έτσι ώστε ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθός του κτιρίου, να εφαρμόζονται οι αντίστοιχες κτιριοδομικές διατάξεις και απαιτήσεις (κλιμακοστάσια, φωτισμός, ανελκυστήρες κλπ.), καθώς και οι απαιτούμενες προδιαγραφές που τίθενται από τις ειδικές ρυθμίσεις για διάφορες χρήσεις κτιρίων.

Συγκεκριμένα, ορίζονται οι ακόλουθες 12 κατηγορίες :

1. Κατοικία, στην οποία ανήκουν :
 - κτίρια τριών ή περισσότερων διαμερισμάτων,
 - μονοκατοικίες
 - διπλοκατοικίες
 - κοινόβια.
2. Προσωρινή διαμονή, στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
 - ξενοδοχεία,
 - ξενώνες,
 - οικοτροφεία και κοιτώνες για υγιή άτομα ηλικίας έξι ετών ή μεγαλύτερης.
3. Συνάθροιση κοινού (50 τουλάχιστον ατόμων), στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
 - χώροι συνεδρίων,
 - μεγάλες αίθουσες διδασκαλίας,

- χώροι εκθέσεων,
 - μουσεία,
 - χώροι συναυλιών,
 - αίθουσες δικαστηρίων,
 - ναοί,
 - χώροι αθλητικών συγκεντρώσεων,
 - θέατρα,
 - κινηματογράφοι,
 - εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, καφενεία,
 - κέντρα διασκέδασης,
 - αίθουσες πολλαπλών χρήσεων,
 - αίθουσες αναμονής επιβατών,
 - τράπεζες μικτού εμβαδού τουλάχιστον 70m²
4. Εκπαίδευση (6 μέχρι 49 ατόμων), στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
- κτίρια τριτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας υποχρεωτικής εκπαίδευσης,
 - φροντιστήρια,
 - νηπιαγωγεία.
5. Υγεία και Κοινωνική Πρόνοια, στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
- νοσοκομεία,
 - κλινικές,
 - αγροτικά ιατρεία,
 - υγειονομικοί σταθμοί,
 - κέντρα υγείας,
 - ψυχιατρεία,
 - ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες,
 - ιδρύματα χρονίως πασχόντων,
 - οίκοι ευγηρίας,
 - βρεφοκομεία, βρεφικοί σταθμοί, παιδικοί σταθμοί,
 - οικοτροφεία παιδιών ηλικίας μικρότερης των έξι ετών,
 - ιατρεία (κατ' εξαίρεση τα οδοντιατρεία και ιατρεία που δεν διαθέτουν νοσηλευτική κλινική, ούτε μονάδα εφαρμογής ισotόπων, ούτε ακτινολογικό εργαστήριο, ούτε εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας ανήκουν στην κατηγορία των Γραφείων).
6. Σωφρονισμός, στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
- κρατητήρια,
 - αναμορφωτήρια,
 - φυλακές.
7. Εμπόριο, στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
- εμπορικά κέντρα,
 - αγορές και υπεραγορές,
 - καταστήματα,
 - φαρμακεία,
 - κουρεία και κομμωτήρια,
 - ινστιτούτα γυμναστικής,
 - μικρά καταστήματα επιδιόρθωσης ρούχων και υποδημάτων.

8. Γραφεία, στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
 - γραφεία δημόσιων υπηρεσιών,
 - γραφεία τοπικής αυτοδιοίκησης,
 - βιβλιοθήκες,
 - γραφεία επιχειρήσεων,
 - γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών,
 - τράπεζες μικτού εμβαδού μικρότερου των 70m²

9. Βιομηχανία – Βιοτεχνία, στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
 - εργοστάσια,
 - διυλιστήρια,
 - σταθμοί παραγωγής ενέργειας,
 - βιοτεχνικές εγκαταστάσεις,
 - συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων,
 - βαφεία,
 - ξυλουργεία,
 - εργαστήρια ερευνών και εκπαίδευσης,
 - παρασκευαστήρια τροφίμων,
 - καθαριστήρια,
 - σιδερωτήρια,
 - οργανωμένα πλυντήρια ρούχων,
 - αυτοτελή κέντρα μηχανογράφησης.

10. Αποθήκευση, στην οποία ανήκουν μεταξύ άλλων :
 - γενικές αποθήκες,
 - αγροτικές αποθήκες,
 - λιμενικά υπόστεγα,
 - αποθήκες καταστημάτων,
 - αποθήκες μουσείων,
 - στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία.

11. Στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων.

12. Λοιπές χρήσεις.

Επιπλέον, κτίριο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Τέλος, όταν περισσότερες χρήσεις εξυπηρετούν μία κύρια, το κτίριο μπορεί να χαρακτηριστεί με τη χρήση που κυριαρχεί.

4.2.5. Παραδείγματα Χρήσεων

Προκειμένου να ελεγχθεί σε ποιες περιοχές επιτρέπεται μια συγκεκριμένη χρήση κτιρίου, απαιτείται αρχικά ο προσδιορισμός της κατηγορίας της χρήσης του κτιρίου.

Στόχος είναι η αντιστοίχιση κάθε κτιρίου – εγκατάστασης - δραστηριότητας σε μια από τις ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες¹⁵ του άρθρου 1 παρ. Β του Π.Δ. 23-2/6-3-1987, λαμβάνοντας υπόψη όπου χρειαστεί τις κατηγορίες χρήσεων κτιρίων του Κτιριοδομικού Κανονισμού¹⁶ (παρ.1, άρθρο 3) και άλλοτε την ειδική νομοθεσία του αρμόδιου κατά χρήση υπουργείου.

Υπάρχουν περιπτώσεις που οι χρήσεις των κτιρίων εμπίπτουν ταυτόχρονα σε περισσότερες από μία ειδικές πολεοδομικές λειτουργίες. Για παράδειγμα ένα εστιατόριο εφόσον χρησιμοποιείται για τη συνάθροιση 50 τουλάχιστον ατόμων ανήκει και στα κτίρια με χρήση «Χώροι συνάθροισης κοινού» (βάσει του άρθρου 3 παρ.1Γ Κτιριοδομικού Κανονισμού).

Κατόπιν, με βάση την ειδική πολεοδομική λειτουργία του κτιρίου – εγκατάστασης μπορεί να καθοριστούν οι κατηγορίες χρήσεων γης (π.χ. αμιγής κατοικία, γενική κατοικία) στις οποίες είναι επιτρεπτή η λειτουργία του.

Ειδικά για το εμπορικό κατάστημα, ένας δόκιμος ορισμός του προκύπτει από το άρθρο 1 του Ν.Δ.1037/1971 (ΦΕΚ 235/Α/1971) σύμφωνα με το οποίο κατάστημα θεωρείται κάθε χώρος, ανοικτός ή κλειστός, όπου ενεργούνται συνήθως αγοραπωλησίες εμπορευμάτων. Επίσης προς καταστήματα εξομοιούνται τα κουρέια, κομμωτήρια, ινστιτούτα αισθητικής, βαφεία, καθαριστήρια, πλυντήρια, σιδηρωτήρια και στιλβωτήρια.

Η Διαιτητική Απόφαση 113/1985 η οποία κηρύχθηκε υποχρεωτική με την απόφαση Υπ. Εργασίας 15766/1986 (ΦΕΚ 451/Β/1986) παρέχει μια εκτενέστερη απαρίθμηση των εμπορικών καταστημάτων η οποία, όπως είναι φανερό, δεν μπορεί να θεωρηθεί και εξαντλητική.

Ειδικότερα, με βάση την ανωτέρω διαιτητική απόφαση, στα εμπορικά καταστήματα συμπεριλαμβάνονται τα καταστήματα πώλησης ετοιμών ενδυμάτων (ανδρικών - γυναικείων - παιδικών), αθλητικών ειδών, ειδών καπνιστού, τα πρατήρια χονδρικής πώλησης τσιγάρων, όχι όμως και τα περίπτερα, τα κοσμηματοπωλεία και τα συναφή με αυτά καταστήματα, τα καταστήματα πώλησης οπτικών και φωτογραφικών ειδών, τα καταστήματα πώλησης ιατρικών ειδών, νοσοκομειακού και λοιπού υγειονομικού υλικού, τα καταστήματα πώλησης καλλυντικών ειδών, τα καταστήματα πώλησης αυτοκινήτων και ελαστικών, ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων και γενικά ειδών αυτοκινήτου, εκτός από τα πρατήρια υγρών καυσίμων.

Επίσης, στα εμπορικά καταστήματα συμπεριλαμβάνονται τα καταστήματα υαλικών ειδών και σκευών οικιακής χρήσης, πώλησης σιδηρικών, ειδών κιγκαλερίας, ηλεκτρικών ειδών και γενικά ειδών φωτισμού, ανθοπωλείων και καταστημάτων πώλησης τζαμιών, πώλησης χαρτιού, γραφικής ύλης και ειδών από χαρτί, υδραυλικών ειδών και ειδών υγιεινής, ξυλεμπορίας, κ.λπ.

¹⁵ βλ. Ενότητα 4.2.2.

¹⁶ βλ. Ενότητα 4.2.4.

Για την ταξινόμηση των παραπάνω εμπορικών καταστημάτων, ζήτημα τίθεται για τα εμπορικά καταστήματα τα οποία εξυπηρετούν τις «καθημερινές ανάγκες» των κατοίκων και επιτρέπονται σε περιοχές αμιγούς κατοικίας (άρθρο 2 του Π.Δ. 23-2/6-3-1987). Στο Π.Δ., γίνεται μια απλή αναφορά τριών ειδών καταστημάτων (παντοπωλείο, χαρτοπωλείο, φαρμακείο), που προφανώς δεν καλύπτει όλα τα καταστήματα που εξυπηρετούν αυτές τις «καθημερινές ανάγκες». Η έννοια της «καθημερινής ανάγκης» είναι μια αόριστη νομική έννοια, η εξειδίκευση της οποίας επαφίεται στη διοίκηση.

Η κρίση λοιπόν για το αν ένα εμπορικό κατάστημα εξυπηρετεί ή όχι της καθημερινές ανάγκες των κατοίκων, ανήκει στο Δήμο και συγκεκριμένα στο όργανο που είναι αρμόδιο να αποφανθεί για τη ύπαρξη των προϋποθέσεων της κατηγορίας αυτής (δηλαδή Δημοτικό Συμβούλιο, Δημαρχιακή Επιτροπή). Με άλλα λόγια θα πρέπει να εξετάσει αν το εμπορικό κατάστημα καλύπτει κάποια επιτακτική και καθημερινή ανάγκη των πολιτών. Με αυτό το σκεπτικό αρχικά φαίνεται για παράδειγμα το κρεοπωλείο και το κομμωτήριο να μην καλύπτουν αυτές τις προϋποθέσεις. Επίσης τέτοιες χρήσεις και συναφείς τους, θεωρείται ότι δημιουργούν συνθήκες συνωστισμού, συγκέντρωσης και παραμονής κόσμου και οχημάτων, επιτρέποντας την ανάπτυξη οχλούσας δραστηριότητας ασύμβατης με την έννοια της αμιγούς κατοικίας, την οποία και αλλοιώνει προς το δυσμενέστερο.

Πάντως, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «καθημερινής ανάγκης», ένα εμπορικό κατάστημα το οποίο επιτρέπεται μόνο σε άλλου είδους περιοχές (π.χ. εστιατόριο, το οποίο επιτρέπεται στην περιοχή της γενικής κατοικίας και όχι της αμιγούς), γιατί τότε υπάρχει ευθεία παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων (Π.Δ. 23-2/6-3-1987) που απαγορεύουν την ανάμειξη χρήσεων γης που εμπίπτουν σε διαφορετικές κατηγορίες του Π.Δ. 23-2/6-3-1987.

Μια άλλη σημαντική χρήση είναι το εμπορικό κέντρο, το οποίο ορίζεται ως το σύνολο αυτοτελών εμπορικών καταστημάτων, χώρων συνάθροισης κοινού και εστιατορίων, εφόσον διατάσσεται σε περισσότερους από έναν ορόφους.

Ενώ, σύμφωνα με το άρθρο 80 παρ. 1 του Ν.3463/2006, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος είναι εκείνα, στα οποία γίνεται παρασκευή ή/και διάθεση σε πελάτες (καθισμένους, όρθιους, περαστικούς) η διανομή φαγητών ή γλυκισμάτων ή οποιουδήποτε άλλου παρασκευάσματος τροφίμων ή ποτών ή αποθήκευση ή συντήρηση ή εμπορία κάθε είδους τροφίμων ή ποτών, καθώς και τα καταστήματα προσφοράς υπηρεσιών, εξαιτίας των οποίων μπορεί να προκληθεί βλάβη στη δημόσια υγεία, όπως αναλυτικά αναφέρονται στις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις.

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 44 της Υγειονομικής Διάταξης 8577/1983, «υπεραγορά τροφίμων» ή «σούπερ μάρκετ τροφίμων» είναι μεγάλο κατάστημα, στο οποίο πωλούνται κάθε είδους τρόφιμα, παρασκευασμένα και μη, καθώς και είδη άσχετα με τα τρόφιμα. Το πρόβλημα όμως είναι ότι δεν έχει καθορισθεί ποιο είναι το μέγεθος ή το όριο της επιφάνειας του μεγάλου καταστήματος, πάνω από το οποίο μπορεί να θεωρείται υπεραγορά. Επίσης, επειδή οι υπεραγορές δεν επιτρέπονται σε περιοχές γενικής κατοικίας πολλοί επιχειρηματίες καταφεύγουν στο υποκατάστατο σχήμα των «μικτών καταστημάτων τροφίμων»¹⁷ τα οποία και επιτρέπονται σε περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας, αν και πολλές φορές τελικά λειτουργούν ως σούπερ-μάρκετ.

¹⁷ Λειτουργία στον ίδιο χώρο περισσότερων του ενός καταστημάτων, κατά τρόπο που αποτελούν ενιαίο κατάστημα, το οποίο περιλαμβάνει τόσα τμήματα όσα είναι τα είδη των λειτουργούντων στον ίδιο χώρο καταστημάτων.

Στο παρακάτω πίνακα, γίνεται αντιστοίχιση συνήθων επαγγελματικών χρήσεων που συναντάμε σε μια αστική περιοχή (π.χ. Βούλα), με τις τρεις κυριότερες κατηγορίες χρήσεων του Π.Δ. 23-2/6-4-1987 (αμιγής κατοικία, γενική κατοικία και πολεοδομικό κέντρο), βλέποντας σε ποιες περιοχές επιτρέπεται η κάθε μία επαγγελματική χρήση.

Πίνακας 4.4. : Αντιστοίχιση Συνήθων Επαγγελματικών Χρήσεων

A/A	Χρήσεις Κτιρίων	Αμιγής Κατοικία	Γενική Κατοικία	Πολεοδομικό Κέντρο
1	Ανθοπωλείο		✓	✓
2	Αρτοποιείο		✓	✓
3	Βιβλιοπωλείο		✓***	✓
4	Βιντεοκλάμπ		✓	✓
5	Γκαλερί	✓	✓	✓
6	Γραφείο Τελετών		✓	✓
7	Γυμναστήριο (ιδιωτικό)		✓	✓
8	Είδη Δώρων		✓***	✓
9	Εμπορικό Κέντρο			✓
10	Εστιατόριο		✓	✓
11	Ζαχαροπλασείο (άνω των 50 ατόμων)			✓
12	Ζαχαροπλασείο (μέχρι 50 άτομα)		✓	✓
13	Θέατρο			✓
14	Ιατρείο *	(✓)	✓	✓
15	Ιχθυοπωλείο **	(✓)	✓	✓
16	Κάβα		✓	✓
17	Κατάστημα Ειδών Σπιτιού		✓***	✓
18	Κατάστημα Ένδυσης - Υπόδησης		✓***	✓
19	Κατάστημα Επίπλων		✓	✓
20	Κατάστημα Ηλεκτρικών Ειδών		✓***	✓
21	Κατάστημα Κατοικίδιων (pet shop)		✓	✓
22	Κατάστημα Τηλεφωνίας		✓	✓
23	Καφεκοπτείο (χαμηλής όχλησης)		✓	✓
24	Καφετέρια ή Καφενείο (άνω των 50 ατόμων)			✓
25	Καφετέρια ή Καφενείο (μέχρι 50 άτομα)		✓	✓
26	Κινηματογράφος			✓
27	Κομμωτήριο - Κουρείο		✓	✓
28	Κοσμηματοπωλείο		✓	✓
29	Κρεοπωλείο **	(✓)	✓	✓
30	Μπαρ (Bar)		✓	✓
31	Μπιλιάρδο			✓
32	Ξηροί Καρποί και Ζαχαρώδη Προϊόντα		✓	✓
33	Οβελιστήριο		✓	✓
34	Οπτικά Είδη		✓	✓
35	Οπωροπωλείο **	(✓)	✓	✓
36	Παντοπωλείο	✓	✓	✓
37	Πιτσαρία		✓	✓
38	Πολυκατάστημα			✓
39	Πρακτορείο ΠΡΟΠΟ - ΛΟΤΤΟ		✓	✓
40	Πρατήριο Άρτου	✓	✓	✓
41	Πρατήριο Υγρών Καυσίμων		✓	✓

A/A	Χρήσεις	Αμιγής Κατοικία	Γενική Κατοικία	Πολεοδομικό Κέντρο
42	Στεγνοκαθαριστήριο		✓	✓
43	Συνεργείο αυτοκινήτων - μοτοσικλετών		✓	✓
44	Ταβέρνα		✓	✓
45	Ταχυφαγείο (fast food)		✓	✓
46	Τεχνικό ή Δικηγορικό Γραφείο *	(✓)	✓	✓
47	Ταξιδιωτικό - Τουριστικό Πρακτορείο		✓	✓
48	Τράπεζα		✓	✓
49	Τυπογραφείο (χαμηλής όχλησης)		✓	✓
50	Υαλοπωλείο		✓	✓
51	Υπεραγορά (super market)			✓
52	Φαρμακείο	✓	✓	✓
53	Φωτογραφείο		✓	✓
54	Χαρτοπωλείο	✓	✓	✓
55	Ψητοπωλείο		✓	✓
56	Ψιλικατζίδικο	✓	✓	✓

* : Επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου (π.χ. ιατρεία, δικηγορικά και τεχνικά γραφεία) και άρα επιτρέπονται σε περιοχές αμιγούς κατοικίας. Αν όμως ανήκουν στη κατηγορία Γραφεία επιτρέπονται στη γενική κατοικία και στο πολεοδομικό κέντρο και όχι στην αμιγή κατοικία.

** : Η αντιστοίχησή τους στην αμιγή κατοικία εξαρτάται από τα αν θεωρούνται ή όχι εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες.

*** : Με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα.

Κεφάλαιο 5

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

5.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται με την εκτίμηση, που ορίζεται ως ο αμερόληπτος υπολογισμός της φύσης, της ποιότητας, της χρησιμότητας και τελικά της αξίας ενός πλήρως εξακριβωμένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού.

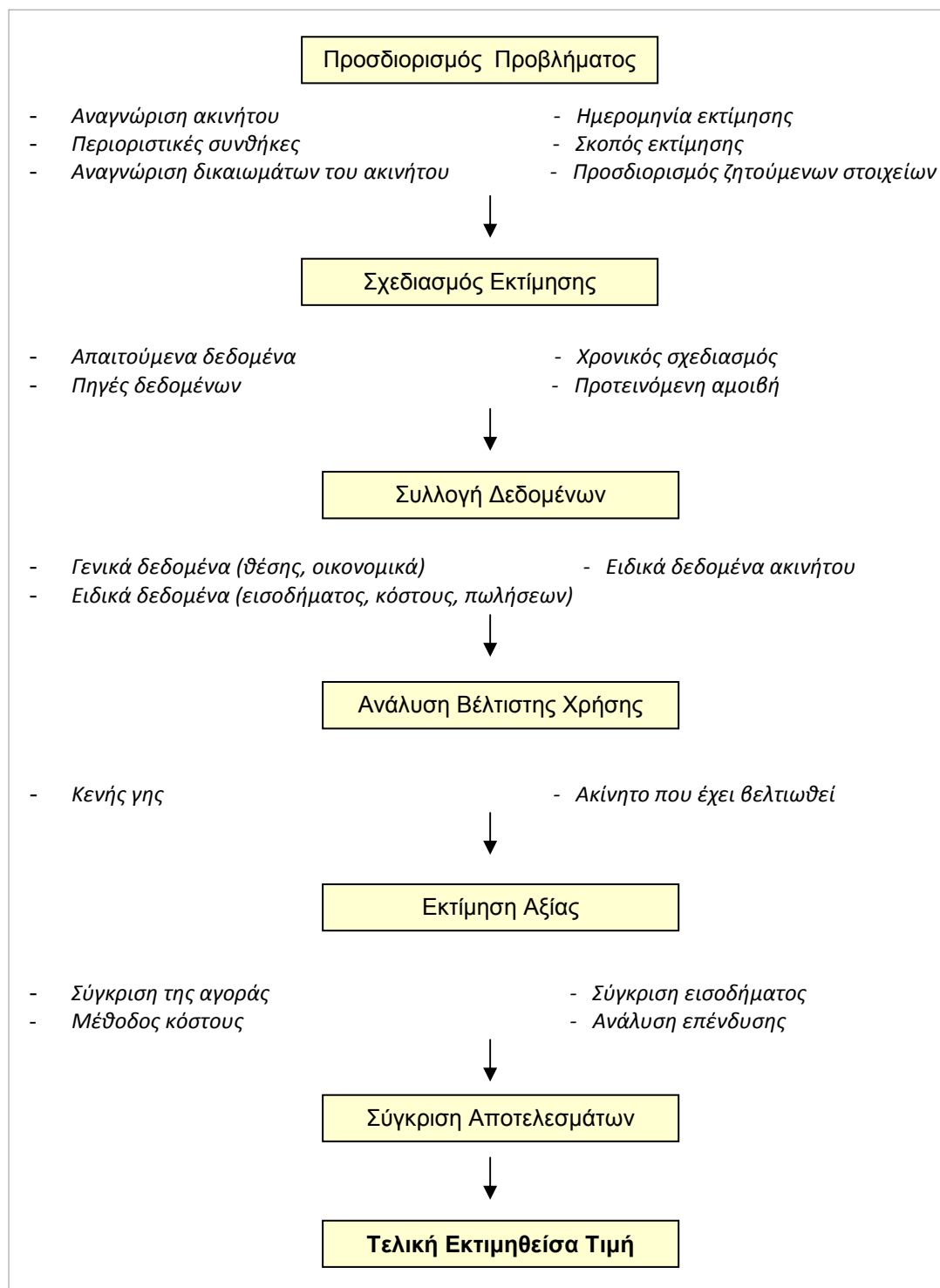
Εκτίμηση ακινήτου είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακίνητου περιουσιακού στοιχείου σε μια ορισμένη χρονική στιγμή, με βάση τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων, την αναγκαία τεχνική πληροφόρηση που αφορά το προς εκτίμηση ακίνητο και τους παράγοντες που επηρεάζουν την μεταβολή αξιών των ακινήτων, καθώς και τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθόδους εκτίμησης. Στόχος της εκτίμησης ενός ακινήτου είναι να προσδιοριστεί είτε η αγοραία είτε η εύλογη αξία του.

Υπό την ευρεία έννοια η επιστήμη της εκτιμητικής και του Real Estate εκτός της μεθοδολογίας αποτίμησης της αξίας των ακινήτων περιλαμβάνει την αξιολόγηση και διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων, την αποτίμηση της αξίας επιχειρήσεων, τις επενδύσεις σε ακίνητα, τις εκτιμήσεις με βάση τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα, εκτιμήσεις στα πλαίσια των διεθνών λογιστικών προτύπων, την νομοθεσία και φορολογία ακινήτων, την τεχνογνωσία των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (GIS) στην υπηρεσία του επενδυτή, του εκτιμητή, του κτηματομεσίτη κτλ.

Σε γενικές γραμμές η πορεία εκτίμησης ενός ακινήτου περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα :

- i. Προσδιορισμός του προβλήματος : το στάδιο αυτό περιλαμβάνει την αναγνώριση της ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων που πρέπει να εκτιμηθούν, τον ακριβή χρόνο, το σκοπό της εκτίμησης και τον ορισμό της ζητούμενης αξίας.
- ii. Σχεδιασμός της εκτίμησης : σε αυτό το στάδιο αναγνωρίζονται τα απαιτούμενα στοιχεία, που θα ληφθούν υπόψη στην εκτίμηση. Επίσης καθορίζονται οι πηγές, το απαιτούμενο χρονικό διάστημα και προσδιορίζεται το απαιτούμενο κόστος.
- iii. Συλλογή των στοιχείων : στο στάδιο αυτό ο εκτιμητής συλλέγει τα απαραίτητα στοιχεία (γενικά και ειδικά).
- iv. Ανάλυση της βέλτιστης χρήσης : το στάδιο αυτό περιλαμβάνει τη περίπτωση της κενής γης αλλά και ακίνητο με βελτιώσεις.

- v. Εφαρμογή των μεθόδων εκτίμησης : σε αυτό το στάδιο εκφράζονται οι προγραμματισμένες και δυνατές μέθοδοι εκτίμησης, οι οποίες οδηγούν σε ενδείξεις για τη ζητούμενη τιμή.
- vi. Σύγκριση των αποτελεσμάτων.
- vii. Καθορισμός της τελικής τιμής.



Σχήμα 5.1. : Πορεία Εκτίμησης

5.2. ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

5.2.1. Γενικά

Οι βασικές μέθοδοι εκτίμησης της αξίας ακινήτων (γη και κτίσματα) και άλλων περιουσιακών στοιχείων είναι οι εξής :

- Εκτίμηση με βάση την Αγοραία Αξία ή Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.
- Υπολειμματική Μέθοδος.
- Εκτίμηση με βάση το Κόστος Αντικατάστασης.
- Εκτίμηση με βάση την Αντιπαροχή.
- Μέθοδος της Προσόδου ή του Εισοδήματος ή της Κεφαλαιοποίησης.

Άλλες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι :

- Μέθοδος της Κτηματαγοράς.
- Μέθοδος των Κερδών.
- Στατιστική Μέθοδος (πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση).

Για την εκτίμηση της αξίας της γης τόσο για οικόπεδα εντός σχεδίου όσο και για γεωτεμάχια εκτός σχεδίου χρησιμοποιούνται συνήθως οι ακόλουθες μέθοδοι :

- Εκτίμηση με βάση την Αγοραία Αξία ή Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.
- Υπολειμματική Μέθοδος.
- Εκτίμηση με βάση την Αντιπαροχή.
- Μέθοδος της Προσόδου ή του Εισοδήματος ή της Κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος της Κτηματαγοράς.
- Στατιστική Μέθοδος (πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση).

Ενώ για την εκτίμηση της αξίας ακινήτων (γης και κτίσματος) τα οποία βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου χρησιμοποιούνται οι εξής μέθοδοι :

- Εκτίμηση με βάση την Αγοραία Αξία ή Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.
- Εκτίμηση με βάση το Κόστος Αντικατάστασης.
- Εκτίμηση με βάση την Αντιπαροχή.
- Μέθοδος της Προσόδου ή του Εισοδήματος ή της Κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος της Κτηματαγοράς.
- Μέθοδος των Κερδών.
- Στατιστική Μέθοδος (πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση).

Ειδικά, για τα επαγγελματικά ακίνητα (γραφεία, καταστήματα) χρησιμοποιούνται κυρίως οι παρακάτω δύο μέθοδοι :

- Εκτίμηση με βάση την Αγοραία Αξία ή Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.
- Μέθοδος της Προσόδου ή του Εισοδήματος ή της Κεφαλαιοποίησης.

Πριν προχωρήσουμε στην περιγραφή των μεθόδων για την εκτίμηση της αξίας εμπορικών και επαγγελματικών ακινήτων, είναι αναγκαίο να τονιστεί η σημασία της ανάλυσης αγοράς¹⁸ και των στοιχείων αυτής αλλά και ποιες τεχνικές πρέπει να χρησιμοποιηθούν για να προετοιμαστεί οποιαδήποτε εκτίμηση. Η ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων, η έρευνα και η ανάλυση της αγοράς, η αυτοψία και ο προσδιορισμός της βέλτιστης χρήσης είναι από τα πιο σημαντικά σημεία της διαδικασίας εκτίμησης και πρέπει να πραγματοποιούνται με μεγάλη προσοχή.

¹⁸ βλ. Κεφάλαιο 8

5.2.2. Εκτίμηση με Βάση την Αγοραία Αξία

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή («εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων») η αγοραία αξία ενός ακινήτου μπορεί να εκτιμηθεί με σύγκριση των αξιών άλλων παρεμφερών ή παρόμοιων ακινήτων, που έχουν αποτελέσει αντικείμενο συναλλαγής και ύστερα από συστηματική έρευνα της κτηματαγοράς έχουν γίνει γνωστές οι αξίες αυτές στον εκτιμητή.

Επομένως, η εκτίμηση πραγματοποιείται συγκρίνοντας το ακίνητο με άλλα ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία πράξεων αγοραπωλησίας και πληρούν τις προϋποθέσεις σύγκρισης με το προς εκτίμηση ακίνητο. Ειδικότερα, τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας έχουν τα ακόλουθα χαρακτηριστικά :

- Μοιάζουν με το προς εκτίμηση ακίνητο, τόσο ως προς το είδος και τη μορφή όσο και προς τη χρήση για την οποία προορίζεται.
- Βρίσκονται κοντά στο προς εκτίμηση ακίνητο και σε θέση παρόμοια με αυτό.
- Διαμορφώθηκαν σε χρόνο κοντινό με εκείνο του προς εκτίμηση ακινήτου.

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του προς εκτίμηση ακινήτου γίνονται διάφορες αναγωγές, με βάση διάφορα χαρακτηριστικά στοιχεία, των συγκρίσιμων ακινήτων με το προς εκτίμηση ακίνητο. Εκτός από τη χρονική αναγωγή που χρησιμοποιούνται οι δείκτες Ε.Σ.Υ.Ε. (π.χ. Δείκτες Τιμών Καταναλωτή), υπάρχουν και άλλες αναγωγές, που χρησιμοποιεί αυτή η μέθοδος και οι οποίες έχουν σχέση με τη θέση, τη θέα, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα, τον συντελεστή δόμησης, τον όροφο, το ποσοστό αντιπαροχής, αν είναι γωνιακό, την κυκλοφοριακή κίνηση, την ρύπανση, τις υποδομές, την εμπορικότητα κτλ.

Ειδικά, για τα καταστήματα, θα πρέπει να εξετάζονται οι παρακάτω παράγοντες :

- Εμπορικότητα της περιοχής.
- Θέση τους στην οικοδομή, δηλαδή εάν είναι γωνιακά ή όχι.
- Μήκος της πρόσοψής τους.
- Εάν έχουν επαρκείς βοηθητικούς χώρους, δηλαδή αποθήκες, υπόγεια και πατάρια.
- Εάν υφίστανται εμπορική μίσθωση.

Ενώ, για τα γραφεία, θα πρέπει να εξετάζονται ειδικά οι ακόλουθοι παράγοντες :

- Υλικά κατασκευής, ανέσεις.
- Όροφος (αντίθετα από ότι συμβαίνει με τα διαμερίσματα, η αξία των γραφείων μειώνεται όσο αυξάνονται οι όροφοι).
- Προσανατολισμός π.χ. βορεινό, ανατολικό.
- Εσωτερική διαρρύθμιση.
- Ζημίες από σεισμό ή πλημμύρες.
- Εάν επιτρέπεται η επαγγελματική χρήση του χώρου από τον κανονισμό της πολυκατοικίας.
- Εάν προϋπάρχει επαγγελματική μίσθωση.

Επιπλέον, θα πρέπει να εξεταστεί η ύπαρξη τυχόν νομικών ελαττωμάτων, δηλαδή οτιδήποτε μέσω του οποίου μπορεί να αμφισβητηθεί ή να αποδυναμωθεί ο νομικός τίτλος του ακινήτου. Είναι προφανές ότι η ύπαρξη νομικών ελαττωμάτων, προκαλεί μείωση της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Αυτό συμβαίνει επειδή ο αγοραστής το αποκτά στην νομική κατάσταση που αυτό είναι, δηλαδή με το νομικό ελάττωμα, ρισκάροντας ότι σε περίπτωση που η αμφισβήτηση ή η αποδυνάμωση αποδειχθεί, θα χάσει τον νομικό τίτλο του ακινήτου.

Η ποσοτικοποίηση των παραγόντων που επιδρούν στην αγοραία αξία, δηλαδή ο προσδιορισμός του πόσο επηρεάζει (θετικά ή αρνητικά) κάθε παράγοντας την αγοραία αξία, είναι κατά βάση υποκειμενική και άμεσα εξαρτώμενη από την εμπειρία του εκτιμητή.

Η ακρίβεια και η αποτελεσματικότητα της μεθόδου εξαρτάται κατά ένα μεγάλο βαθμό από την καταλληλότητα των στοιχείων της σύγκρισης και από τη σωστή αναγωγή τους στα χαρακτηριστικά του προς εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων είναι αρκετά χρήσιμη και έχει παγκόσμια εφαρμογή για τους περισσότερες κατηγορίες ακινήτων, αρκεί όμως να ληφθούν υπόψη ορισμένοι σημαντικοί παράγοντες κατά τη διαδικασία εξέτασης της αξιοπιστίας των συγκεκριμένων ακινήτων και ότι ένας πληροφορημένος αγοραστής δεν θα πρέπει να πληρώσει περισσότερα από την αξία ενός άλλου παρόμοιου ακινήτου.

Μάλιστα, η μέθοδος αυτή θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά με το άρθρο 3 του Α.Ν. 1521/1950, για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη και συνεκτιμώντας συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις παρομοίων ακινήτων, τα οποία προκύπτουν από συμβόλαια αγοραπωλησίας ή εκτιμήσεις που έγιναν για την επιβολή φόρων κληρονομιών ή δωρεών.

5.2.3. Μέθοδος της Προσόδου ή του Εισοδήματος

Η μέθοδος της Προσόδου ή του Εισοδήματος ή της Κεφαλαιοποίησης είναι μια βασική μέθοδος και χρησιμοποιείται είτε για να εκτιμηθεί η αγοραία αξία των ακινήτων και ειδικά για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων, όπως είναι τα ξενοδοχεία, τα γραφεία, τα εμπορικά κέντρα, τα θέατρα και τα εστιατόρια, είτε για να δώσει τη μεγαλύτερη απόδοση.

Επομένως χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας ακινήτων που αποδίδουν εισόδημα, δηλαδή υφίσταται για αυτά μισθωτική αγορά. Επίσης, σε αντίθεση με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, η μέθοδος της προσόδου δεν αναφέρεται ρητά στον Α.Ν 1521/1950 και έτσι δεν γίνεται δεκτός για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας για φορολογική χρήση από την εφορία.

Ειδικότερα, ως εισόδημα ή πρόσοδος ορίζεται το ποσό σε χρήμα που αποδίδει το ακίνητο σε κάθε περίοδο κατά τη διάρκεια της χρήσιμης ζωής του. Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη μετατροπή του καθαρού εισοδήματος που προέρχεται από τη χρήση της κυριότητας του ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα στη παρούσα αξία του ακινήτου. Η αποτίμηση της παρούσας αξίας του ακινήτου εξαρτάται από το μελλοντικό καθαρό εισόδημα που αποδίδει το ακίνητο και από το συντελεστή κεφαλαιοποίησης ή απόδοσης, που χρησιμοποιείται για τη μετατροπή του καθαρού εισοδήματος σε κεφαλαιοποιημένη αξία.

Τα βασικά στοιχεία που απαιτούνται για την εφαρμογή της μεθόδου της προσόδου ή του εισοδήματος ή της κεφαλαιοποίησης είναι :

- Τα προβλεπόμενα έσοδα από τη χρήση του ακινήτου με βάση συγκρίσιμα έσοδα από παρόμοια ακίνητα του τρέχοντος έτους και του παρελθόντος.
- Τα έξοδα του κτιρίου.
- Η μελέτη της τάσης του πληθωρισμού και της τοπικής αγοράς.
- Ένας χρονικός ορίζοντας n ετών.
- Η κατάλληλη μέθοδος κεφαλαιοποίησης¹⁹.
- Το ποσοστό απομείωσης του ακινήτου.
- Η υπολειμματική αξία του ακινήτου μετά από n έτη.
- Ο συντελεστής (επιτόκιο) κεφαλαιοποίησης ή απόδοσης του καθαρού εισοδήματος.

¹⁹ Άμεση Κεφαλαιοποίηση ή Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF)

Ειδικά, τα έξοδα που αφορούν τα ακίνητα και τα οποία αφαιρούνται από τα έσοδα που προέρχονται από τη μίσθωση του ακινήτου, για να προκύψει το καθαρό εισόδημα, διακρίνονται στις εξής τρεις κατηγορίες :

- i. Σταθερά Έξοδα : Η κατηγορία των σταθερών εξόδων περιλαμβάνει συνήθως φόρους ακινήτου, ασφάλιστρα, κοινόχρηστα και άλλα είδη εξόδων που δεν επηρεάζονται από τη λειτουργία του ακινήτου.
- ii. Λειτουργικά Έξοδα : Στα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται έξοδα που σχετίζονται με τη λειτουργία της επιχείρησης ή του γραφείου (νερό, ρεύμα, μισθοί κτλ.).
- iii. Αντικαταστάσεις : Οι αντικαταστάσεις περιλαμβάνουν έξοδα για βασικά τμήματα του κτιρίου που έχουν καταστραφεί ή φθαρεί και είναι απαραίτητα για τη διατήρηση της λειτουργίας του κτιρίου.

Η επιλογή του κατάλληλου συντελεστή (επιτόκιο) κεφαλαιοποίησης είναι ένα από τα βασικότερα στάδια στην μέθοδο της προσόδου ή του εισοδήματος ή της κεφαλαιοποίησης, και αυτό επειδή χρησιμοποιείται για τη μετατροπή του καθαρού εισοδήματος σε κεφαλαιοποιημένη αξία.

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τον κρατικό πληθωρισμό, το επιτόκιο της Κεντρικής Ευρωπαϊκής Τράπεζας, την ετήσια τεχνική απαξίωση που αφορά την συνολική αξία του ακινήτου, ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου, του κινδύνου μίσθωσης του ακινήτου και της ετήσιας ανόδου των αξιών των ακινήτων.

Ένας άλλος τρόπος προσδιορισμού είναι με βάση τα συγκριτικά στοιχεία γνωστών περιπτώσεων ακινήτων που έχουν πουληθεί και έχουν την ίδια ηλικία, ποιότητα, μορφολογία και γενικά αν οι πωλήσεις είναι συγκρίσιμες. Βασίζεται στη σωστή ανάπτυξη του συντελεστή κεφαλαιοποίησης ή απόδοσης που διαμορφώνεται από τις τιμές πώλησης και τα καθαρά εισοδήματα παρόμοιων περιουσιών ακινήτων στην αγορά.

Πίνακας 5.1. : Ετήσια Απόδοση (συντελεστής κεφαλαιοποίησης) διαφόρων κατηγοριών ακινήτων

Κατηγορία Ακινήτου	Ετήσια Απόδοση
Καταστήματα	5 – 5,5 %
Γραφεία	6 – 6,5 %
Μεγάλα Διαμερίσματα	3,5 – 4,5 %
Μικρά Διαμερίσματα	4,5 – 6,5 %
Βιομηχανικοί Χώροι	10 – 12 %
Αποθήκες (logistics)	8 – 9 %

➤ **1^{ος} Τρόπος : Άμεση Κεφαλαιοποίηση**

Η Άμεση Κεφαλαιοποίηση μετατρέπει το καθαρό ετήσιο εισόδημα σε αξία, χρησιμοποιώντας ένα κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Επομένως, με αυτό τον τρόπο κεφαλαιοποιούμε το τρέχον ετήσιο εισόδημα που προέρχεται από τη χρήση του ακινήτου, χρησιμοποιώντας τον ισχύοντα στην αγορά συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοσης). Τελικά, η αξία του ακινήτου με βάση την άμεση κεφαλαιοποίηση δίνεται από τη παρακάτω σχέση :

$$V = \frac{I}{R} \quad (5.1.)$$

όπου :

V: αξία ακινήτου,

I: καθαρό εισόδημα ή πρόσοδος

R: επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοσης.

Η επιλογή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης, όπως έχει αναφερθεί, είναι μια πολύ σημαντική υπόθεση στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων, γιατί μια μικρή μεταβολή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης προκαλεί σημαντική μεταβολή στην αξία του ακινήτου. Επομένως, όταν το καθαρό εισόδημα είναι σταθερό, η αξία του ακινήτου μεταβάλλεται αντίστροφα από το συντελεστή απόδοσης. Δηλαδή, η αξία του ακινήτου αυξάνεται όταν ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης ή απόδοσης μειώνεται.

Όμως είδαμε ότι ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης επηρεάζεται από τον πληθωρισμό. Αλλά ο πληθωρισμός, επηρεάζει και το καθαρό εισόδημα και κατά συνέπεια την αξία. Επομένως, για να διατηρηθεί η αξία σταθερή πρέπει η πρόσοδος να μεταβάλλεται από τον πληθωρισμό τόσο ώστε ο λόγος I/R να μένει σταθερός. Σε αντίθετη περίπτωση, π.χ. όταν έχουμε μακροχρόνια μίσθωση με συμφωνημένο σχεδόν σταθερό ενοίκιο, τότε έχουμε μεταβολή της αξίας προς τα πάνω ή προς τα κάτω.

➤ **2^{ος} Τρόπος : Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (DCF)**

Με τη Προεξόφληση των Ταμειακών Ροών (Discount Cash Flow - DCF)²⁰, η αγοραία αξία του ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μελλοντικών ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου. Συγκεκριμένα, δίνεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (έτος n).

Με βάση τη Προεξόφληση των Ταμειακών Ροών, η αξία ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα, δίνεται από τη παρακάτω σχέση :

$$V = \frac{A_1}{(1+k)} + \frac{A_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{A_n}{(1+k)^n} + \frac{S}{(1+k)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+k)^i} + \frac{S}{(1+k)^n} \quad (5.2.)$$

όπου :

V: αξία ακινήτου,

A₁, A₂,..., A_n: καθαρές ταμειακές ροές κάθε χρόνου (έσοδα μείον έξοδα),

n: αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας,

²⁰ Περαιτέρω ανάλυση στο Κεφάλαιο 6

k: προεξοφλητικό επιτόκιο (ελάχιστη αποδεκτή απόδοση ή κόστος κεφαλαίου ή επιτόκιο αγοράς),

S: καθαρή τιμή πώλησης (υπολειμματική αξία) του ακινήτου μετά από παρέλευση n περιόδων.

Μάλιστα η υπολειμματική αξία του ακινήτου δίνεται από τη σχέση της άμεσης κεφαλαιοποίησης, δηλαδή :

$$S = \frac{I}{R} \quad (5.3.)$$

όπου :

S: υπολειμματική αξία ακινήτου,

I: καθαρό εισόδημα τη τελευταία περίοδο (n),

R: επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοσης (συνήθως μικρότερο από το επιτόκιο προεξόφλησης).

Επομένως, στη μέθοδο Προεξόφλησης των Ταμειακών Ροών ακολουθούνται τα εξής βήματα :

- Υπολογισμός των καθαρών ετήσιων ταμειακών ροών (έσοδα μείον έξοδα) για κάθε έτος χρήσιμης ζωής του ακινήτου.
- Υπολογισμός του επιτοκίου προεξόφλησης (k).
- Υπολογισμός της αναμενόμενης υπολειμματικής αξίας του ακινήτου στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (σχέση 5.3.)
- Υπολογισμός της παρούσας αξίας του ακινήτου (σχέση 5.2).

Κεφάλαιο 6

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

6.1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Οι αποφάσεις που σχετίζονται με επενδύσεις κεφαλαίου, είναι πολύ σημαντικές επειδή συχνά δαπανούνται μεγάλα χρηματικά ποσά για την αγορά της γης, την ανέγερση του κτιρίου και λοιπών πάγιων στοιχείων. Μάλιστα αυτά τα μεγάλα ποσά δεσμεύουν την επιχείρηση για αρκετά χρόνια επηρεάζονται έτσι τις λειτουργίες της, την ευελιξία της και την ικανότητά της να πραγματοποιεί κέρδη.

Επομένως, οι αποφάσεις που αφορούν επενδύσεις σε πάγια στοιχεία, όπως είναι τα ακίνητα, πρέπει να βασίζονται σε αξιόπιστες μεθόδους πρόβλεψης και αξιολόγησης. Οι δυσκολίες που συναντώνται σε τέτοιες επενδυτικές αποφάσεις είναι οι εξής :

- i. Οι συνθήκες αγοράς πολλές φορές μεταβάλλονται με γρήγορο ρυθμό, είναι αβέβαιες και σε μεγάλο βαθμό απρόβλεπτες.
- ii. Για την πραγματοποίηση μιας επένδυσης πρέπει να καταβληθεί αμέσως, αν όχι όλο, τουλάχιστον το μεγαλύτερο μέρος του απαιτούμενου κεφαλαίου.
- iii. Τα αποτελέσματα (ωφέλειες) της πλειονότητας αυτών των επενδύσεων φαίνονται μακροπρόθεσμα.

Συνεπώς, ο επενδυτής καλείται να προσδιορίσει για κάθε εναλλακτική επένδυση, όσο το δυνατόν πιο αξιόπιστα, τόσο τις δαπάνες που απαιτούνται να γίνουν συνήθως αμέσως όσο και τις ωφέλειες που αναμένονται να προκύψουν στο μέλλον. Αυτή ακριβώς η αξιολόγηση των εναλλακτικών επενδύσεων, μέσω εκτίμησης δαπανών και ωφελειών, είναι πολύ σημαντική για τη λήψη ορθών επενδυτικών αποφάσεων.

Για την ανάλυση και αξιολόγηση των επενδύσεων έχουν αναπτυχθεί πολλές μέθοδοι. Ειδικά για τη εκτίμηση της αξίας ακινήτων με τη μέθοδο της προσόδου ή του εισοδήματος ή της κεφαλαιοποίησης χρησιμοποιούνται οι παρακάτω μέθοδοι Προεξόφλησης των Ταμειακών Ροών :

- i. Καθαρή παρούσα αξία (Net Present Value, NPV).
- ii. Εσωτερικό επιτόκιο επιστροφών ή εσωτερική απόδοση της επένδυσης (Internal Rate of Return, IRR).

6.2. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ ή NPV) ορίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων εσόδων μείον τη παρούσα αξία των αναμενόμενων εξόδων, συμπεριλαμβανομένου του κόστους της επένδυσης. Τα βήματα που ακολουθούνται είναι τα ακόλουθα :

- i. Καθορισμός του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης (k), που αντιστοιχεί στην ελάχιστη αποδεκτή απόδοση της επένδυσης. Συνήθως πρόκειται για το κόστος κεφαλαίου μαζί με το ρίσκο της επένδυσης, που για λόγους απλούστευσης, τις περισσότερες φορές ταυτίζεται με το επιτόκιο του τραπεζικού δανεισμού. Το επιτόκιο προεξόφλησης που επιλέγεται, αντιπροσωπεύει το κριτήριο βάση του οποίου αποφασίζεται αν μια επένδυση είναι συμφέρουσα ή όχι, δηλαδή εάν θα υιοθετηθεί ή θα απορριφτεί. Συνεπώς η επιλογή του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης έχει μεγάλη σημασία, αφού ουσιαστικά αποτελεί την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση, που καθορίζεται για μια συγκεκριμένη επένδυση.
- ii. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των καθαρών ταμειακών εισροών που αναμένεται να προκύψουν από την πραγματοποίηση της επένδυσης. Η παρούσα αυτή αξία, που υπολογίζεται με τη χρησιμοποίηση του επιτοκίου προεξόφλησης, αντιπροσωπεύει το ανώτατο ποσό που ο επενδυτής θα μπορούσε να διαθέσει για αυτή την επένδυση χωρίς να αποδυναμωθεί οικονομικά.
- iii. Υπολογισμός της παρούσας αξίας της υπολειμματικής αξίας, στη περίπτωση που η επένδυση έχει υπολειμματική αξία στο τέλος της χρήσιμης ζωής της, και την οποία προσθέτουμε στη παρούσα αξία των καθαρών ταμειακών εισροών.
- iv. Υπολογισμός της παρούσας αξίας των δαπανών κεφαλαίου (C) που απαιτούνται για την επένδυση και συνήθως καταβάλλονται αμέσως, δηλαδή στην αρχή της περιόδου. Στη περίπτωση αυτή, η παρούσα αξία των δαπανών αυτών είναι οι ίδιες οι δαπάνες, δηλαδή το καθαρό ποσό του κεφαλαίου που απαιτείται για την πραγματοποίηση της επένδυσης. Στη περίπτωση όμως που οι δαπάνες κεφαλαίου που απαιτούνται για την επένδυση, κατανέμονται σε περισσότερα χρόνια, τότε υπολογίζεται η παρούσα αξία των δαπανών αυτών.
- v. Υπολογισμός Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ ή NPV), η οποία μπορεί να προκύψει θετική ή αρνητική, μέσω αφαίρεσης των δαπανών κεφαλαίου από την παρούσα αξία των καθαρών ταμειακών εισροών.

Τελικά, η Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ) δίνεται από τον τύπο :

$$\text{ΚΠΑ} = \frac{A_1}{(1+k)} + \frac{A_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{A_n}{(1+k)^n} + \frac{S}{(1+k)^n} - C \quad (6.1.)$$

όπου :

ΚΠΑ : Καθαρή Παρούσα Αξία,

A_1, A_2, \dots, A_n : καθαρές ταμειακές ροές κάθε χρόνου (μετά από φόρους),

n : αναμενόμενη διάρκεια (έτη) ζωής της επένδυσης,

k : προεξοφλητικό επιτόκιο (ελάχιστη αποδεκτή απόδοση ή κόστος κεφαλαίου μαζί με ρίσκο ή επιτόκιο αγοράς),

S: αναμενόμενη υπολειμματική αξία της επένδυσης στο τέλος της διάρκειας ζωής της (δηλαδή έτος n),

C: δαπάνη κεφαλαίου που απαιτείται για την πραγματοποίηση της επένδυσης.

Τελικά, για την απόφαση πραγματοποίησης μιας επένδυσης, λαμβάνοντας υπόψη την Καθαρά Παρούσα Αξία, υπάρχουν οι εξής περιπτώσεις :

- i. Αν η καθαρή παρούσα αξία είναι θετική (ΚΠΑ>0), τότε ο επενδυτής αποδέχεται αρχικά την επένδυση. Συγκεκριμένα, η θετική καθαρή παρούσα αξία ισοδυναμεί με τα καθαρά κέρδη του επενδυτή, αφού καλυφθούν οι δαπάνες κεφαλαίου, το κόστος κεφαλαίου της επένδυσης και αφού ληφθεί υπόψη η διαχρονική αξία του χρήματος.
- ii. Αν η καθαρή παρούσα αξία είναι ίση με μηδέν (ΚΠΑ=0), τότε η επένδυση μπορεί να γίνει οριακά αποδεκτή. Σε αυτή τη περίπτωση η επένδυση απλώς καλύπτει τις αρχικές δαπάνες κεφαλαίου και αποδίδει το κόστος κεφαλαίου (ελάχιστη αποδεκτή απόδοση), χωρίς να αφήνει κανένα κέρδος. Τότε λέμε ότι η επένδυση βρίσκεται στο «νεκρό σημείο» (τα έσοδα ισούνται με τα έξοδα).
- iii. Αν η καθαρή παρούσα αξία είναι αρνητική (ΚΠΑ<0), τότε η επένδυση δεν γίνεται αποδεκτή. Σε αυτή τη περίπτωση οι καθαρές ταμειακές εισροές που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση, δεν επαρκούν για να καλύψουν το κόστος κεφαλαίου ή την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση.

6.3. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Η μέθοδος Εσωτερικής Απόδοσης της Επένδυσης ή Εσωτερικού Επιτοκίου Επιστροφών (Internal Rate of Return, IRR), προσδιορίζει το επιτόκιο προεξόφλησης (r), το οποίο εξισώνει την παρούσα αξία των αναμενόμενων ταμειακών εισροών, με την παρούσα αξία των ταμειακών εκροών (ή την αρχική δαπάνη) που απαιτούνται για την πραγματοποίηση της επένδυσης ή αλλιώς είναι το επιτόκιο r που κάνει την ΚΠΑ=0.

Αυτό ακριβώς το επιτόκιο ονομάζεται εσωτερική απόδοση της επένδυσης ή εσωτερικό επιτόκιο επιστροφών. Με τη μέθοδο αυτή η διαδικασία αποδοχής ή απόρριψης της επένδυσης έχει ως εξής :

- i. Αν η εσωτερική απόδοση της επένδυσης είναι μεγαλύτερη από την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση (συνήθως κόστος κεφαλαίου), τότε η επένδυση γίνεται αποδεκτή.
- ii. Αν η εσωτερική απόδοση της επένδυσης είναι μικρότερη από την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση, τότε η επένδυση απορρίπτεται.

Ο τύπος που δίνει την εσωτερική απόδοση της επένδυσης είναι ο ακόλουθος :

$$C = \frac{A_1}{(1+r)} + \frac{A_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{A_n}{(1+r)^n} + \frac{S}{(1+r)^n} \quad (6.2.)$$

όπου :

C: δαπάνη κεφαλαίου που απαιτείται για την πραγματοποίηση της επένδυσης,

A_1, A_2, \dots, A_n : καθαρές ταμειακές ροές κάθε χρόνου (μετά από φόρους),

n: αναμενόμενη διάρκεια (έτη) ζωής της επένδυσης,

r: εσωτερική απόδοση,

S: αναμενόμενη υπολειμματική αξία της επένδυσης στο τέλος της διάρκειας ζωής της (δηλαδή έτος n).

Εάν $r > k$ (όπου k η ελάχιστη αποδεκτή απόδοση ή κόστος κεφαλαίου μαζί με ρίσκο ή επιτόκιο αγοράς), τότε η επένδυση γίνεται αποδεκτή, ενώ αν $r < k$ τότε η επένδυση απορρίπτεται.

Να σημειωθεί, πως για τον υπολογισμό της εσωτερικής απόδοσης, απαιτούνται διαδοχικές προσεγγίσεις.

6.4. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕΘΟΔΩΝ

Παρά το γεγονός, ότι οι δύο μέθοδοι που παρουσιάστηκαν, μοιάζουν μεταξύ τους, στη πραγματικότητα έχουν διαφορές, που συχνά οδηγούν σε αντίθετα συμπεράσματα. Τις περισσότερες φορές οι δύο μέθοδοι καταλήγουν στο ίδιο συμπέρασμα. Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις που το συμπέρασμα είναι διαφορετικό, πράγμα που αποδεικνύει ότι οι μέθοδοι δεν είναι αλγεβρική παραλλαγή του ίδιου πράγματος.

Συμπερασματικά, όταν πραγματοποιείται σύγκριση μεταξύ δύο ή περισσότερων εναλλακτικών επενδύσεων προκρίνεται η επένδυση εκείνη που εμφανίζει την καλύτερη απόδοση, δηλαδή την υψηλότερη καθαρή παρούσα αξία (ΚΠΑ ή NPV) ή την υψηλότερη εσωτερική απόδοση επένδυσης (r).

Ανεξάρτητα πάντως από τη μέθοδο που θα χρησιμοποιηθεί για την αξιολόγηση δεν θα πρέπει να παραβλέπεται ότι η ορθότητα των υπολογισμών στηρίζεται σε έναν σωστό πίνακα ταμειακών ροών (εισροές και εκροές). Στην κατεύθυνση αυτή είναι χρήσιμο να τηρούνται οι ακόλουθες θεωρητικές παραδοχές (Torrises, 1998):

- i. Οι μεταβλητές που εισάγονται στον πίνακα θα πρέπει να είναι γνωστές με όσο το δυνατόν μεγαλύτερη βεβαιότητα. Βέβαια, στην πραγματικότητα οι μεταβλητές που εισάγονται σπάνια είναι σαφώς καθορισμένες και πλήρως γνωστές.
- ii. Οι εναλλακτικές επενδύσεις που πρόκειται να αξιολογηθούν θα πρέπει να έχουν συγκρίσιμα επιτόκια προεξόφλησης, τα οποία να αντανakλούν τον κίνδυνο των διαφορετικών επιλογών. Ο όρος «συγκρίσιμα» δεν σημαίνει ίδια. Κάθε επένδυση συνεπάγεται διαφορετικό κίνδυνο για τον επενδυτή, επομένως, το επιτόκιο προεξόφλησης δύναται να είναι διαφορετικό.
- iii. Όλες οι εναλλακτικές επενδύσεις που συγκρίνονται με πίνακα ταμειακών ροών θα πρέπει να καταστρώνονται με κοινό μοντέλο διαχείρισης των φόρων, του εισοδήματος, των αποσβέσεων, κ.λπ. Αυτό συνεπάγεται ότι οι συγκρίσεις θα πρέπει να γίνονται σε μια κοινή βάση (π.χ. σύγκριση ΚΠΑ μετά φόρων ή προ φόρων σε όλα σχέδια, αποσβέσεις σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο, κ.λπ.).
- iv. Όλα τα εναλλακτικά σχέδια που συγκρίνονται με πίνακα ταμειακών ροών και πρόκειται να αξιολογηθούν με βάση την εσωτερική απόδοση επένδυσης θα πρέπει να έχουν την ίδια οικονομική ζωή.

Τελικά, για τα Ακίνητα μεταξύ των δύο μεθόδων που αναλύθηκαν, θεωρείται προτιμότερη η μέθοδος της Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ ή NPV).

Κεφάλαιο 7

ΝΕΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

7.1. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEASING)

7.1.1. Γενικά

Η χρηματοδοτική μίσθωση (*financial leasing ή απλώς leasing*) είναι μια μορφή χρηματοδότησης με σκοπό την απόκτηση της χρήσης και, τελικά, της κτήσης κινητών και ακίνητων²¹ επενδυτικών αγαθών (μηχανημάτων, οχημάτων, εργοστασίων και γραφείων) για το επάγγελμα ή την επιχείρηση φυσικών και νομικών προσώπων. Είναι δηλαδή μια μορφή δανεισμού, διάρκειας από τρία - τουλάχιστον - έως δεκαπέντε ή και περισσότερα χρόνια. Γενικά, το Leasing, όπως φαίνεται και στη συνέχεια, μπορεί να αποτελέσει το πιο χρήσιμο χρηματοοικονομικό εργαλείο τόσο για την απόκτηση επαγγελματικής στέγης όσο και για την «είσοδο» στη δύσκολη αγορά του Real Estate.

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης εισήχθηκε στην Ελλάδα με το Ν. 1665/1986, ο οποίος μέχρι σήμερα έχει τροποποιηθεί πολλές φορές (κυρίως με τους Ν. 2367/1995, 2520/1997, 2682/1999, 2753/1999, 3091/2002, 3483/2006). Η εφαρμογή του ξεκίνησε το έτος 1986 για τον κινητό εξοπλισμό και το έτος 1995, με το Ν. 2367/1995, επεκτάθηκε και στα ακίνητα. Η ουσιαστική όμως εφαρμογή του θεσμού και στα ακίνητα άρχισε από το έτος 1999, όπου με το Ν. 2682/1999 έγιναν και οι υπόλοιπες αναγκαίες ρυθμίσεις.

Μέχρι τον πρόσφατο Ν. 3483/2006, συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είχαν δικαίωμα να συνάπτουν μόνο ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με τις διατάξεις των άρθρων 1-7 του Ν. 3483/2006, το δικαίωμα συνάψεως συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης επεκτάθηκε και στις τράπεζες.

Χαρακτηριστικά μιας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι τα εξής :

- «Εκμισθωτής»²² μπορεί να είναι Ανώνυμες Εταιρείες που έχουν συσταθεί με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (εταιρίες Leasing, θυγατρικές ομίλων Τραπεζών) αλλά και οι ίδιες οι τράπεζες.
- «Μισθωτής»²³ (οφειλέτης – λήπτης του πράγματος) μπορεί να είναι μόνο επιχείρηση ή επαγγελματίας.

²¹ Από την κείμενη νομοθεσία δεν επιτρέπεται Leasing σε οικόπεδα.

²² Η σύμβαση Leasing παρουσιάζει διαφορές από την μίσθωση του Α.Κ.

²³ Η σύμβαση Leasing παρουσιάζει διαφορές από την μίσθωση του Α.Κ.

- Αντικείμενο της σύμβασης είναι η παραχώρηση της χρήσης κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζονται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του «μισθωτή».
- Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από δέκα έτη για ακίνητα (τρία για κινητά).
- Παραχωρείται στο «μισθωτή» το δικαίωμα, κατά τη λήξη της σύμβασης, είτε να αγοράσει το πράγμα, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο.

Αφού συναφθεί μια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης :

- i. Ο «εκμισθωτής» αποκτά την κυριότητα εκείνου του παγίου που ο πελάτης («μισθωτής») επιθυμεί να αποκτήσει, αλλά είτε δεν διαθέτει ή δεν θέλει να διαθέσει χρήματα για την αγορά του.
- ii. Κατόπιν ο «εκμισθωτής» παραχωρεί τη χρήση του στον «μισθωτή» μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα («ανέκκλητη περίοδος»), έναντι καταβολής προσυμφωνημένων «μισθωμάτων».
- iii. Μετά το τέλος αυτού του διαστήματος, ο «μισθωτής» αποκτά την κυριότητα του εν λόγω παγίου από τον «εκμισθωτή», έναντι συμβολικού συνήθως τιμήματος (1 λεπτό του €), ή μπορεί να ανανεώσει τη μίσθωση.

Με βάση τα παραπάνω, διαπιστώνουμε πως η χρηματοδοτική μίσθωση είναι μια τριγωνική σύμβαση γιατί ενώ ο λήπτης του πράγματος υποδεικνύει τον τρίτο προμηθευτή από τον οποίο ο «εκμισθωτής» θα αγοράσει πράγμα, ο τρίτος δεν λαμβάνει μέρος στην σύμβαση Leasing. Ταυτόχρονα ο τρίτος συμβάλλεται με τον «εκμισθωτή» με αντικείμενο την πώληση του πράγματος σε αυτόν, αλλά με εντολή να παραδώσει, την κατοχή και χρήση του, στον λήπτη - οφειλέτη.

Οι συνηθέστερες περιπτώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) επί ακινήτων είναι οι ακόλουθες :

- iii. Το ακίνητο είναι κυριότητας τρίτου και ήδη κατασκευασμένο : ο «μισθωτής» υποδεικνύει στον «εκμισθωτή» ακίνητο (π.χ. κατάστημα) κυριότητας τρίτου, με σκοπό να το αγοράσει αυτός και αμέσως στην συνέχεια να του το «μισθώσει» με σύμβαση Leasing.
- iv. Το ακίνητο είναι κυριότητας τρίτου και δεν είναι κατασκευασμένο : ο «εκμισθωτής» αγοράζει «γυμνό» το οικόπεδο και ο «μισθωτής» υποδεικνύει σε αυτόν τον κατασκευαστή του έργου καθώς και όλες τις λεπτομέρειες ανέγερσης. Σε αυτή τη περίπτωση έχουμε ταυτόχρονα δύο παράλληλες συμβάσεις :
 - Σύμβαση Leasing μεταξύ του «εκμισθωτή» και του «μισθωτή», με αντικείμενο το συνολικό πράγμα (οικόπεδο και κτίσματα).
 - Σύμβαση έργου μεταξύ του «εκμισθωτή» και του εργολάβου-κατασκευαστή, με αντικείμενο τα κτίσματα και τον εξοπλισμό.Η εξόφληση της ανέγερσης στον εργολάβο γίνεται από τον «εκμισθωτή».

- v. Το ακίνητο είναι ήδη κυριότητας του «εκμισθωτή» και είναι ήδη κατασκευασμένο : το ακίνητο έχει περιέλθει στον «εκμισθωτή» είτε από προηγούμενο χρηματοδοτική μίσθωση που καταγγέλθηκε είτε σε περίπτωση που έχουμε εταιρεία Leasing, από μεταβίβαση από την μητρική συνήθως τράπεζα είτε από εισφορά σε είδος κατά την σύστασή της.
- vi. Το ακίνητο είναι κυριότητα του ιδίου του «μισθωτή» αλλά δεν είναι κατασκευασμένο : περίπτωση όμοια με τη ii.
- vii. Το ακίνητο είναι κυριότητα του ιδίου του «μισθωτή» και είναι κατασκευασμένο : πρόκειται για την περίπτωση «sale and lease back».

7.1.2. Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα

Η ευρεία διάδοση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) οφείλεται σε μια σειρά πλεονεκτημάτων που έχει για την επιχείρηση ή τον επαγγελματία («μισθωτή») που την καταρτίζει :

- Δεν χρειάζεται να διαθέσει καθόλου δικά του κεφάλαια, τα οποία και μπορεί να επενδύσει αλλού, αφού η εταιρία Leasing καλύπτει αμέσως ολόκληρο (100%) το ποσό της επένδυσης.
- Φορολογικά πλεονεκτήματα :
 - Τα καταβαλλόμενα «μισθώματα» εκπίπτουν κατά 100% από την φορολογία εισοδήματος του λήπτη - οφειλέτη, ως λειτουργική δαπάνη.
 - Απαλλάσσεται από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων, τόσο η μεταβίβαση ακινήτου από τον «εκμισθωτή» προς τον «μισθωτή» κατά την λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και η εξαγορά ακινήτου πριν από την λήξη της σύμβασης, αλλά όχι πριν την συμπλήρωση τριετίας από την έναρξή της.
- Διατηρείται ανεπηρέαστη η ρευστότητα και η πιστοληπτική του ικανότητα.
- Έχει δυνατότητα πληρωμής των μισθωμάτων από την εκμετάλλευση του μισθωμένου πράγματος και, κατά συνέπεια, η επιχείρηση ή ο επαγγελματίας αποφεύγει το δανεισμό.
- Διατηρούνται μη επιβαρυμένα τα περιουσιακά του στοιχεία.
- Είναι δυνατή η άντληση κεφαλαίων κίνησης από την ρευστοποίηση παγίων του «μισθωτή», χωρίς αυτός να χάσει την χρήση και εκμετάλλευσή τους («sale and lease back»).

Από την πλευρά του «εκμισθωτή», το Leasing έχει τα ακόλουθα πλεονεκτήματα:

- Η ασφάλειά του είναι εμπράγματο και συνίσταται στο ίδιο το «αντικείμενο της συμβάσεως». Συγκεκριμένα αποκτά την πλήρη κυριότητα του πράγματος και έτσι πλεονεκτεί από τα άλλα μέσα ασφάλισης εμπράγματος μορφής (π.χ. υποθήκη, προσημείωση), που συνηθίζονται στον συνήθη δανεισμό.
- Σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του μισθωτή, μπορεί να υλοποιήσει το δικαίωμα της κυριότητάς της ταχύτατα, χωρίς την βραδυκίνητη

διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης - πλειστηριασμού, απλά αφαιρώντας την χρήση του πράγματος από τον «μισθωτή».

- Ο «εκμισθωτής», αποκτά αυτούσιο το πράγμα και καρπούται το σύνολο της αξίας του. Ενώ σε περίπτωση συνήθη δανεισμού, όπου συνηθίζεται άλλη εμπράγματη εξασφάλιση (π.χ. υποθήκη, προσημείωση), όταν προκύπτει αναγκαστική εκτέλεση – πλειστηριασμός, θα του αποδιδόταν πιθανόν μόνο ένα μέρος από την εκποίησή του πράγματος.
- Ο «εκμισθωτής» μπορεί να ζητήσει και άλλες εξασφαλίσεις ενοχικής ή εμπράγματης υφής από τον «μισθωτή», πέραν της κυριότητας αυτού του πράγματος.

Το Leasing, όμως έχει και μειονεκτήματα που όσον αφορά τον «μισθωτή» είναι τα εξής:

- Δεν μπορεί για κανένα λόγο να καταγγείλει μονομερώς την σύμβαση Leasing, κατά την διάρκεια της «ανέκκλητης περιόδου», με αποτέλεσμα να υφίσταται σοβαρό κίνδυνο, εάν έχει κάνει υπερεκτίμηση των δυνατοτήτων του πληρωμής των μισθωμάτων.
- Αν και καθ' όλη την χρονική διάρκεια της σύμβασης, έχει μόνο το δικαίωμα κατοχής και χρήσης του πράγματος, εν τούτοις φέρει όλα τα βάρη, τις δαπάνες και τους κινδύνους που κανονικά επωμίζεται ο κύριος του αντικειμένου («εκμισθωτής»).
- Σε περίπτωση που ο «μισθωτής» δεν παρουσιάζει κέρδη από την δραστηριότητά του, η χρηματοδοτική μίσθωση δεν έχει κανένα φορολογικό πλεονέκτημα.
- Ενώ στον συνήθη δανεισμό ο ίδιος ο «μισθωτής» μπορεί να συμμετάσχει στο κόστος της επένδυσης (ίδια συμμετοχή από 0% έως 40%) με ίδια κεφάλαια, στην χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι δυνατή καμίας μορφή ίδια συμμετοχή. Άρα η χρηματοδοτική μίσθωση δεν ενδείκνυται στην περίπτωση που είναι επιθυμητή η μείωση του συνολικού κόστους της επένδυσης δια ίδιας συμμετοχής.

Ενώ για τον «εκμισθωτή», η χρηματοδοτική μίσθωση έχει το ακόλουθα μειονέκτημα :

- Μετά από καταγγελία της σύμβασης, λόγω παράβασης συμβατικού της όρου από τον μισθωτή, ο «εκμισθωτής» θα πάρει στην κατοχή του το πράγμα (αντικείμενο της σύμβασης) και ακολούθως θα είναι εξαιρετικά δύσκολο για αυτόν να το εκμεταλλευτεί αποδοτικά στο μέλλον επειδή το συγκεκριμένο αντικείμενο είναι αυστηρά προσαρμοσμένο στις ανάγκες του πρώην «μισθωτή» και κατά συνέπεια είναι συνήθως μειωμένης αξίας μεταπώλησης και υπολειμματικής αξίας.

7.1.3. «Sale and Lease Back»

Η σύμβαση «Sale and Lease Back» είναι μια εξειδικευμένη σύμβαση με την οποία η εταιρεία Leasing αγοράζει το πάγιο (κινητό, ακίνητο) από τον πελάτη και το εκμισθώνει πάλι σε αυτόν (ταύτιση προμηθευτή – πελάτη), σύμφωνα με τους όρους που έχουν συμφωνηθεί (διάρκεια, είδος μισθώματος κ.λπ.).

Ο θεσμός του «Sale and Lease Back» άρχισε να εφαρμόζεται τα τελευταία χρόνια και στη χώρα μας από τις επιχειρήσεις ως μια ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης που τις βοηθάει στην απόκτηση ρευστότητας μέσω της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας τους.

Ειδικότερα, μία επιχείρηση πωλεί, κατά πλήρη κυριότητα, στον «εκμισθωτή» ένα πάγιο στοιχείο της (π.χ. ακίνητο) αλλά διατηρεί στη κατοχή και χρήση του παγίου ως μισθώτρια. Παράλληλα έχει συμφωνήσει με τον «εκμισθωτή» την επαναμεταβίβαση σε αυτήν της κυριότητας του παγίου στο τέλος της συμφωνημένης χρονικής περιόδου («ανέκκλητη περίοδος») και αφού έχει καταβάλει όλα τα μισθώματα που αντιστοιχούν στο καταβαλλόμενο ποσό από τον «εκμισθωτή», στους τόκους, στα έξοδα και στην αμοιβή της.

Κύρια χαρακτηριστικά του «Sale and Lease Back», είναι τα ακόλουθα :

- i. Η χρηματοδότηση δεν γίνεται για την αγορά πράγματος, αλλά για την χορήγηση κεφαλαίου κινήσεως.
- ii. Πρόκειται για ρευστοποίηση μιας ήδη πραγματοποιημένης επένδυσης.
- iii. Η συναλλαγή γίνεται, χωρίς να υπάρχει τρίτος προμηθευτής (πελάτης και προμηθευτής ταυτίζονται).
- iv. Συμφωνείται επαναμεταβίβαση ακινήτου από τον «εκμισθωτή» στην επιχείρηση.

Πλεονεκτήματα μιας σύμβασης «Sale and Lease Back», είναι τα εξής :

- i. Άμεση ρευστοποίηση παγίων στοιχείων (ακινήτων) της επιχείρησης, χωρίς απώλεια δυνατότητας χρήσης τους.
- ii. Απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων τόσο η αγορά ακινήτου από τον «εκμισθωτή» κατά την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης όσο και η επαναμεταβίβαση αυτού στον μισθωτή κατά την λήξη αυτής.
- iii. Απαλλάσσεται από το φόρο υπεραξίας που προκύπτει από τη μεταβίβαση του ακινήτου.

7.1.4. Leasing ή Δάνειο

Το Leasing και το Δάνειο αποτελούν τρόπους χρηματοδότησης μίας επιχείρησης. Δεν είναι όμως και τα δύο εργαλεία ισοδύναμα, ούτε εφαρμόσιμα σε κάθε περίπτωση. Έτσι σε κάθε περίπτωση ο επιχειρηματίας θα πρέπει να γνωρίζει αν τον συμφέρει η χρηματοδοτική μίσθωση για την επένδυσή του ή κάποια μορφή τραπεζικού δανεισμού. Για αυτό ακριβώς το λόγο, θα πρέπει να γνωρίζει τις μεταξύ τους διαφορές :

- i. Στο δάνειο, από το φορολογητέο εισόδημα της επιχείρησης εκπίπτουν μόνο οι τόκοι τους οποίους καταβάλλει μέσα στη χρήση, καθώς και η ετήσια απόσβεση σύμφωνα με το συντελεστή απόσβεσης των ακινήτων. Αντίθετα στο Leasing, εκπίπτουν από το εισόδημα ως λειτουργικές δαπάνες το 100% των μισθωμάτων.
- ii. Το Leasing, σε σύγκριση με το δάνειο, δίνει τη δυνατότητα της ταχύτερης απόσβεσης (ελάχιστα 10 έτη), επομένως προσφέρει και τη μεγαλύτερη φορολογική ελάφρυνση.

- iii. Στο Leasing υπάρχει δυνατότητα χρηματοδότησης 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου, έναντι του τραπεζικού δανεισμού όπου παραδοσιακά το ποσοστό χρηματοδότησης είναι σημαντικά χαμηλότερο.
- iv. Η διάρκεια ενός δανείου είναι ελευθέρως διαπραγματεύσιμη από την επιχείρηση, ενώ η διάρκεια του Leasing για ακίνητα είναι τουλάχιστον 10 χρόνια. Υπάρχει βέβαια δυνατότητα πρόωρης εξαγοράς του ακινήτου, όχι όμως κάτω της τριετίας.
- v. Το δάνειο χρηματοδοτεί την αγορά, κατασκευή, επισκευή ή και την ανακαίνιση ακινήτου. Αντιθέτως το Leasing χρηματοδοτεί μόνο την αγορά και την κατασκευή.
- vi. Με το δάνειο, η επιχείρηση γίνεται άμεσα κυρία του ακινήτου, ενώ με το Leasing, στο τέλος της «ανέκκλητης περιόδου» και εφόσον εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς του.
- vii. Το Leasing δεν επιβαρύνεται με έξοδα προσημείωσης, τα οποία υπάρχουν στα τραπεζικά δάνεια.
- viii. Με το Leasing δεν επιβαρύνεται η κεφαλαιακή διάθρωση της εταιρίας γιατί το Leasing δεν αποτυπώνεται στον ισολογισμό και κατά συνέπεια δεν επηρεάζει τους χρηματοοικονομικούς δείκτες της επιχείρησης. Αντιθέτως η λήψη δανείου επιβαρύνει τον ισολογισμό της επιχείρησης αυξάνοντας τις υποχρεώσεις της και τα ξένα κεφάλαια.
- ix. Το Leasing μπορεί να εγκριθεί μέσα σε 8 με 10 ημέρες, ενώ η απάντηση σε αίτημα για επαγγελματικό δάνειο δίνεται συνήθως σε 45 με 50 ημέρες.

7.2. ΑΜΟΙΒΑΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ & ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

7.2.1. Γενικά

Τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας αλλά και οι Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΕΕΑΠ) δίνουν τη δυνατότητα στους επενδυτές να διαφοροποιήσουν τα χαρτοφυλάκιά τους αλλά και την τοποθέτηση των κεφαλαίων τους, επενδύοντας σε ακίνητα. Εμφανίσθηκαν ως θεσμός στη χώρα μας αρχικά με τον Νόμο 2778/1999, όπου στη συνέχεια τροποποιήθηκε με τον Νόμο 2992/2002.

Βασικός στόχος αυτής των νέων αυτών επενδυτικών δραστηριοτήτων είναι να βοηθήσουν τους μικρούς επενδυτές να επενδύσουν σε μεγάλης αξίας ακίνητα που προσφέρουν υψηλές αποδόσεις.

Οι βασικές διαφορές των δύο θεσμών, που θα περιγραφούν στη συνέχεια, είναι :

- i. Τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας, σε αντίθεση με τις Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, δεν έχουν νομική προσωπικότητα.
- ii. Τα μερίδια των αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας δεν διαπραγματεύονται σε χρηματιστήριο, ενώ οι μετοχές των ΕΕΑΠ διαπραγματεύονται.
- iii. Η αξία του μεριδίου των αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας αντανακλά ακριβώς την εσωτερική αξία του ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου, ενώ η αξία της μετοχής της ΕΕΑΠ είναι δυνατόν να συμπεριλαμβάνει και υπεραξία.
- iv. Τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας δεν υπόκεινται σε φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου ενώ οι ΕΕΑΠ υπόκεινται.
- v. Για τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας το ποσοστό επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας είναι τουλάχιστον 90%, ενώ για τις ΕΕΑΠ είναι τουλάχιστον 80%.

7.2.2. Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας

Με βάση το άρθρο 1 του Ν. 2778/1999, Αμοιβαίο Κεφάλαιο Ακίνητης Περιουσίας είναι ένα σύνολο περιουσιακών στοιχείων, που αποτελείται από ακίνητα, κινητές αξίες και μετρητά τα οποία ανήκουν εξ αδιαίρετου σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, ανάλογα με τη συμμετοχή του καθενός στη κοινή περιουσία.

Τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας δεν έχουν νομική προσωπικότητα. Η διαχείρισή τους γίνεται από Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων (Α.Ε.Δ.Α.Κ.) καθώς και από Εταιρίες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου του Ν. 1969/91 που θα πληρούν τους όρους και τις προϋποθέσεις λειτουργίας των Α.Ε.Δ.Α.Κ. Οι δύο όμως παραπάνω εταιρείες για τους σκοπούς του νόμου, εξομοιώνονται και αναφέρονται με τον όρο Α.Ε.Δ.Α.Κ.

Η Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Δ.Α.Κ.), έχει ως αποκλειστικό σκοπό την διαχείριση αμοιβαίων κεφαλαίων στην οποία περιλαμβάνεται και η διαχείριση ενός ή περισσότερων αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας.

Το Αμοιβαίο Κεφάλαιο Ακίνητης Περιουσίας συγκεντρώνει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά :

- Η αξία του αρχικού ενεργητικού του πρέπει να είναι τουλάχιστον 29.347.028€ (10 δισεκατομμύρια δραχμές).
- Το ενεργητικό του πρέπει να επενδύεται υποχρεωτικά :
 - Σε ποσοστό τουλάχιστον 90% σε ακίνητη περιουσία και σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Το ποσοστό επένδυσης σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό 10% τουλάχιστον επί του ενεργητικού.
 - Σε κινητές αξίες, που δεν είναι δυνατόν να υπερβαίνουν το 10% του συνολικού ενεργητικού.
- Η περιουσία του διαιρείται σε ισάξια μερίδια ή κλάσματα μεριδίου, τα οποία είναι άυλα. Η αρχική αξία των μεριδίων πρέπει να είναι τουλάχιστον 14.673€ (5 εκατομμύρια δραχμές). Για τον προσδιορισμό της αξίας κάθε μεριδίου διαιρείται το σύνολο της καθαρής αξίας του ενεργητικού με τον αριθμό των μεριδίων. Επίσης, τα μερίδια είναι υποχρεωτικά μεταβιβάσιμα.
- Η διάθεση και η εξαγορά των μεριδίων αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας και η διάλυσή του, καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς αυτό απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου, εισφορά ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά προς τρίτους. Η απαλλαγή δεν περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που προκύπτει κατά την εισφορά ακινήτων. Επίσης, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων με τον εκάστοτε ισχύοντα συντελεστή.

Συνοψίζοντας, η σύσταση και λειτουργία Αμοιβαίου Κεφαλαίου Ακίνητης Περιουσίας παρουσιάζει τα ακόλουθα πλεονεκτήματα :

- i. Συγκέντρωση υψηλών κεφαλαίων προς επένδυση.
- ii. Επαγγελματική διαχείριση και οικονομίες κλίμακας.
- iii. Φορολογικές απαλλαγές.
- iv. Μείωση-διασπορά του κινδύνου.
- v. Άμεση ρευστοποίηση στην εσωτερική αξία του μεριδίου.

7.2.3. Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

Η Εταιρεία Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (Ε.Ε.Α.Π.) είναι Ανώνυμη Εταιρία (Α.Ε.) με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας, που παράγουν εισόδημα. Οι εταιρίες αυτές είναι κλειστού τύπου, συνήθως εισηγμένες στο Χρηματιστήριο, διανέμουν το μεγαλύτερο ποσοστό των κερδών τους και έχουν ειδική φορολογική μεταχείριση.

Η Εταιρεία Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 (τροποποίηση από Ν. 2992/2002) και σε αντίθεση με το Αμοιβαίο Κεφάλαιο Ακίνητης Περιουσίας έχει αυτοτελή νομική προσωπικότητα. Η λειτουργία της αναμένεται να έχει θετικά αποτελέσματα για τους επενδυτές που επιδιώκουν ικανοποιητικές αποδόσεις με μικρότερο επενδυτικό κίνδυνο και εξεύρεση χρηματοδότησης για τις επενδυτικές εταιρείες.

Μια Εταιρεία Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία συγκεντρώνει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Το μετοχικό της κεφάλαιο πρέπει να είναι τουλάχιστον 29.347.028€ (10 δισεκατομμύρια δραχμές) και να καταβάλλεται όλο κατά τη σύσταση της εταιρείας.
- Οι μετοχές της είναι ονομαστικές.
- Μπορεί να επενδύσει τα διαθέσιμα κεφάλαιά της :
 - Σε ποσοστό τουλάχιστον 80% σε ακίνητη περιουσία και σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Το ποσοστό επένδυσης σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό 10% τουλάχιστον επί του ενεργητικού.
 - Σε κινητές αξίες, που δεν είναι δυνατόν να υπερβαίνουν το 10% του συνολικού ενεργητικού.
- Οι μετοχές της απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων. Η απαλλαγή δεν περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που προκύπτει κατά την εισφορά ακινήτων. Επίσης, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων με τον εκάστοτε ισχύοντα συντελεστή.

Τελικά, οι εταιρείες επένδυσης σε ακίνητη περιουσία απαλλάσσονται από όλους τους φόρους και εισφορές υπέρ τρίτων, εκτός :

- i. από τον φόρο υπεραξίας κατά την εισφορά των ακινήτων,
- ii. από τον φόρο εισοδήματος 0,3% επί του μέσου όρου των επενδύσεων και των διαθεσίμων,
- iii. από τον φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου 1%.

Συνοψίζοντας, η σύσταση και λειτουργία Εταιρεία Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (Ε.Ε.Α.Π.) παρουσιάζει τα ακόλουθα πλεονεκτήματα :

- i. Συγκέντρωση υψηλών κεφαλαίων προς επένδυση.
- ii. Επαγγελματική διαχείριση και οικονομίες κλίμακας.
- iii. Φορολογικές απαλλαγές.
- iv. Μείωση - διασπορά του κινδύνου.
- v. Άμεση ρευστοποίηση στη διαπραγματεύσιμη αξία της μετοχής (και όχι στην εσωτερική της αξία).

Κεφάλαιο 8

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

8.1. ΓΕΝΙΚΑ

Μετά την περιγραφή, στα προηγούμενα κεφάλαια, των παραγόντων που επηρεάζουν και διαμορφώνουν στην Ελλάδα την αγορά ακινήτων (φορολογία, νομικό καθεστώς, πολεοδομικό καθεστώς κ.α.), ακολουθεί στο παρόν κεφάλαιο η τεχνική ανάλυσης της αγοράς που μας ενδιαφέρει, μετά την επίδραση όλων αυτών των παραγόντων στην προσφορά και στη ζήτηση.

Η τεχνική ανάλυσης αγοράς ακίνητης περιουσίας (“real estate market analysis”) αποτελεί την βάση των υποθέσεων που γίνονται για την μελλοντική αξία μιας επένδυσης ακίνητης περιουσίας. Αν κάποιος “developer” δεν μπορεί να δικαιολογήσει τις προβολές των ταμειακών ροών με ένα κατάλληλο σύστημα ανάλυσης και λογικές εισαγωγές στοιχείων σε αυτό, τότε η δυνατότητα πραγματοποίησης ολόκληρης της επένδυσης δεν θα μπορεί να αιτιολογηθεί και θα βασίζεται στην προσδοκία ότι, θα βρεθούν ενοικιαστές που θα μισθώσουν το κτίριο, τα ενοίκια θα αποδίδουν ικανοποιητική χρηματική εισροή για την αποπληρωμή των χρεών, και η κατηγορία του ακινήτου που θα κατασκευαστεί θα είναι αυτή που η αγορά θα χρειάζεται εκείνη την περίοδο.

Η ανάλυση αγοράς ακίνητης περιουσίας είναι μια σημαντική τεχνική διαχείρισης επικινδυνότητας (“risk management technique”), δεδομένου ότι παρέχει μια σειρά από υποθέσεις που χρησιμοποιούνται στις αναλύσεις χρηματικών ροών και επομένως μειώνει ή τουλάχιστον περιγράφει την επικινδυνότητα των προβαλλόμενων χρηματικών ροών. Η ανάλυση αγοράς σχεδιάζεται και πραγματοποιείται με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να απαντήσει σε ερωτήματα, όπως :

- Που να εγκατασταθεί ένα υποκατάστημα μιας επιχείρησης;
- Τι είδος αλλά και τι μέγεθος κτιρίου να κατασκευαστεί σε μια συγκεκριμένη περιοχή;
- Τι είδους μισθωτές να αναζητηθούν για την μίσθωση ενός συγκεκριμένου κτιρίου;
- Ποιο να είναι το ενοίκιο αλλά και ο όρος λήξης για κάποια συγκεκριμένη μίσθωση;
- Που να ξεκινήσει η κατασκευή ενός αναπτυξιακού έργου;
- Πόσες κτιριακές μονάδες να κτίζονται κάθε χρόνο;
- Σε ποιες πόλεις αλλά και σε ποια κατηγορία ακίνητης περιουσίας να γίνουν επενδύσεις;
- Που να εγκατασταθούν νέα καταστήματα λιανικής πώλησης και/ή ποια καταστήματα πρέπει να κλείσουν;

Γενικά, προκειμένου να βοηθήσει σε τέτοιες αποφάσεις, η ανάλυση αγοράς έχει ως στόχο τον ποσοτικό ή ποιοτικό χαρακτηρισμό τόσο της προσφοράς (“supply”), όσο και της ζήτησης (“demand”), εκείνης της αγοράς που σχετίζεται με την απόφαση. Μια πρακτική ανάλυση αγοράς οφείλει να είναι απλή και να βασίζεται σε πραγματικά δεδομένα, έτσι ώστε να μπορεί να εφαρμοστεί σχετικά γρήγορα και ανέξοδα καθώς και να μπορεί εύκολα να επικοινωνήσει και να γίνει κατανοητή στο πραγματικό κόσμο των επιχειρήσεων. Συνεπώς, οι περισσότερες αναλύσεις αγοράς, αν και διαφοροποιούνται ανάλογα με τον τομέα της αγοράς ή την κατηγορία των ακινήτων, χαρακτηρίζονται από απευθείας και λογικές διαδικασίες.

Όσον αφορά το σκοπό για τον οποίο γίνεται ανάλυση αγοράς ακίνητης περιουσίας, είναι για να βοηθήσει σε διάφορα είδη αποφάσεων που σχετίζονται με την διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Ορισμένες αναλύσεις αγοράς εστιάζουν σε αποφάσεις μικρής κλίμακας, ενώ άλλες εστιάζουν σε ευρύτερους και πιο γενικούς χαρακτηρισμούς της αγοράς. Ειδικές αναλύσεις μικρής κλίμακας εστιάζουν σε διακριτές θέσεις κτιρίων ή σε διακριτούς χρήστες ακίνητης περιουσίας. Για παράδειγμα, ένας “developer” μπορεί να επιθυμεί να εξετάσει την δυνατότητα πραγματοποίησης ενός δεδομένου τύπου οικοδομικής ανάπτυξης σε μια ή περισσότερες συγκεκριμένες θέσεις. Αυτό συχνά ονομάζεται «ανάλυση εφικτότητας» ή «ανάλυση θέσης» για μια οικοδομική ή οικιστική ανάπτυξη.

Ο δεύτερος τύπος ανάλυσης, δηλαδή ο γενικός χαρακτηρισμός της αγοράς ακίνητης περιουσίας, έχει ως στόχο την ποσοτικοποίηση και πρόβλεψη του προσφερόμενου και ζητούμενου χώρου, ενώ επίσης περιλαμβάνει την πρόβλεψη των μελλοντικών ενοικίων και διαθέσιμων χώρων σε ένα συγκεκριμένο γεωγραφικό τμήμα της αγοράς ακινήτων. Αξίζει να αναφερθεί πως αγορές ακίνητης περιουσίας τμηματοποιούνται τόσο από την κατηγορία του ακινήτου όσο και από την γεωγραφική θέση. Επομένως, ο προσδιορισμός μιας αγοράς ακίνητης περιουσίας καθορίζει το γεωγραφικό πεδίο και την κατηγορία του ακινήτου. Για παράδειγμα, η ανάλυση αγοράς μπορεί να εστιάσει γενικά στην αγορά γραφείων στην Αθήνα ή πιο ειδικά στην αγορά γραφείων Α΄ Κατηγορίας στο κέντρο της Αθήνας. Τέτοιοι γενικοί χαρακτηρισμοί της αγοράς παρέχουν πληροφορίες που είναι χρήσιμες για να παρθούν μια σειρά από αποφάσεις σε αυτή την αγορά ή για να συγκριθεί αυτή η αγορά με άλλες.

Τελικά, ο σκοπός της ανάλυσης αγοράς θα υπαγορεύσει και τον τύπο της ανάλυσης που θα ακολουθηθεί. Επειδή οι περιπτώσεις στις οποίες μπορούν να εφαρμοστούν οι αναλύσεις αγοράς είναι πάρα πολλές, καθίσταται αδύνατος ο καθορισμός μιας πλήρους διαδικασίας. Στη συνέχεια όμως θα παρουσιαστεί ένα γενικό πλαίσιο που μπορεί να εφαρμοστεί στις περισσότερες περιπτώσεις που επιθυμούμε γενικό χαρακτηρισμό της αγοράς.

8.2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Ανάλυση αγοράς ονομάζεται η διαδικασία μελέτης και προσδιορισμού της αγοράς για κάποιο συγκεκριμένο οικονομικό αγαθό ή υπηρεσία. Οι αγορές διαμορφώνονται στην τομή μεταξύ των αναγκών και επιθυμιών αυτών που συμμετέχουν στην αγορά (ζήτηση) και των χαρακτηριστικών και ανέσεων του χτισμένου περιβάλλοντος (προσφορά).

Οι αγορές της ακίνητης περιουσίας μπορούν να αναφέρονται σε διάφορες κατηγορίες ακινήτων, όπως κατοικίες, γραφεία, καταστήματα, ξενοδοχεία και βιομηχανίες – βιοτεχνίες. Κάθε κατηγορία ακινήτου, με τη σειρά του, μπορεί να διαιρεθεί σε μικρότερες αγορές με βάση την θέση και την λειτουργία. Με τον όρο διαίρεση της αγοράς, εννοούμε τη διαδικασία προσδιορισμού και ανάλυσης των μικρότερων αγορών που προέρχονται από μια μεγαλύτερη ομάδα τύπων ακινήτων. Για παράδειγμα, η αγορά των κατοικιών μπορεί να διαιρεθεί σε αγορά κατοικίας για οικογένειες και σε αγορά κατοικίας για εργένηδες.

Οι περισσότερες αναλύσεις αγοράς ακίνητης περιουσίας ερευνούν τόσο την αγορά όσο και την εμπορευσιμότητα.

8.2.1. Έρευνα Αγοράς

Οι μελέτες αγοράς καταγράφουν και αναλύουν συνολικά στοιχεία προσφοράς και ζήτησης. Αυτά τα στοιχεία βοηθούν τον “developer” να κατανοήσει την πραγματική προσφορά και ζήτηση για ακίνητα, μιας καθορισμένης ομάδας χρηστών.

Η ανάλυση προσφοράς πραγματοποιείται χρησιμοποιώντας δεδομένα που προέρχονται από τοπικές (π.χ. μεσίτες), περιφερειακές και εθνικές (π.χ. αρμόδια υπουργεία και δημόσιες υπηρεσίες) πηγές. Ειδικότερα, η ανάλυση προσφοράς (ορισμένες φορές και η ανάλυση ζήτησης) λαμβάνει υπόψη και εξετάζει τις ακόλουθες μεταβλητές :

- Κατάσταση και ποιότητα υφιστάμενων- διατιθέμενων ακινήτων.
- Νέες οικοδομές (υπό κατασκευή και προτεινόμενες).
- Χαρακτηριστικά και πλεονεκτήματα των υφιστάμενων και προτεινόμενων νέων ακινήτων.
- Ποσοστό κενού - διαθέσιμου χώρου και χαρακτηριστικά του.
- Απορρόφηση ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τύπου των αγοραστών - ενοικιαστών).
- Ύψος ενοικίων (και οι λόγοι για τους οποίους τα ενοίκια διαφέρουν μεταξύ τους).
- Όροι μίσθωσης.

Από την άλλη η ανάλυση ζήτησης, αναζητά τους πιθανούς χρήστες των ακινήτων. Τέτοιοι χρήστες συνήθως προσδιορίζονται μέσω ανάλυσης των αναμενόμενων αναγκών και προτιμήσεών τους, καθώς και των αναμενόμενων αλλαγών που θα έχουν στις ανάγκες και προτιμήσεις τους. Συνήθως πρώτο βήμα είναι η ανάλυση δημογραφικών δεδομένων και δεδομένων απασχόλησης και εισοδήματος. Αυτό επειδή αλλαγές στο πληθυσμό, στο εργατικό δυναμικό ή στο ύψος του εισοδήματος, οδηγούν συνήθως σε αύξηση της ζήτησης για χώρο. Μάλιστα, επειδή οι ανάγκες των χρηστών διαφοροποιούνται μεταξύ τους έντονα, είναι πολύ δύσκολο να γίνει μια πλήρης λίστα των παραγόντων που πρέπει να περιλαμβάνονται σε μια ανάλυση ζήτησης.

Παρόλα αυτά, οι περισσότερες αναλύσεις ζήτησης περιλαμβάνουν τα ακόλουθα δεδομένα :

- Πληθυσμός και μεταβολές πληθυσμού.
- Απασχόληση και μεταβολές απασχόλησης.
- Εισόδημα και μεταβολές εισοδήματος.
- Άλλοι μακροοικονομικοί και τοπικοί παράγοντες.

Μόλις γίνεται εκτίμηση της προβλεπόμενης ζήτησης για διαφορετικούς τύπους ακινήτων, είναι πολύ σημαντικό να προσδιοριστούν τα παραπάνω δεδομένα. Αυτό το οποίο όμως είναι συνήθως περισσότερο σημαντικό, είναι πως αυτά τα νούμερα μεταβάλλονται μέσα στο χρόνο. Γενικά, η ζήτηση γεμίζει τα διατιθέμενα ακίνητα, αλλά μεταβολές στους παραπάνω παράγοντες, συχνά δημιουργούν ζήτηση για νέα ακίνητα.

8.2.2. Έρευνα Εμπορευσιμότητας

Οι περισσότερες αναλύσεις αγοράς επιπλέον περιλαμβάνουν την μελέτη εμπορευσιμότητας, η οποία καλύπτει συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων και προσδιορίζει τις ιδιότητες της ζήτησης. Συνεπώς, ο “developer” μπορεί να προσαρμόσει το προϊόν, την τιμή και την τακτική πώλησης έτσι ώστε να συμβαδίζει με την αγορά και να προσελκύει χρήστες με συγκεκριμένες συμπεριφορές ή προτιμήσεις.

Γενικά, οι έρευνες εμπορευσιμότητας περιλαμβάνουν τα εξής τέσσερα βήματα :

- i. Περιγραφή των χρηστών που θα εξυπηρετηθούν από την επένδυση.
- ii. Προσδιορισμός εισοδήματος.
- iii. Πλήρης καθορισμός του προϊόντος από άποψη γνωρισμάτων, λειτουργιών και πλεονεκτημάτων.
- iv. Περιγραφή στρατηγικής για την τιμολόγηση.

Η έρευνα εμπορευσιμότητας βελτιώνει τα συνολικά συμπεράσματα της έρευνας αγοράς.

Ο αναλυτής αγοράς θα πρέπει να μπορεί να ορίσει μια σχέση μεταξύ των τάσεων της προσφοράς και της ζήτησης στον ανταγωνιστικό χώρο της αγοράς, καθώς και υποθέσεις χρηματικών ροών για το συγκεκριμένο ακίνητο. Η ανάλυση μάλιστα μπορεί να βελτιωθεί αν επικεντρωθεί :

- Στη συλλογή στοιχείων αγοράς, που να είναι όσο το δυνατόν περισσότερο αποκεντρωμένα.
- Στην επικύρωση της αξιοπιστίας των στοιχείων.
- Στην παραγωγή δεδομένων, τα οποία σχετίζονται με μια πληθώρα υποθέσεων που επηρεάζουν την απόδοση του ακινήτου.
- Στον αυστηρό καθορισμό της μικρότερης αγοράς, στην οποία το ακίνητο που εξετάζεται θα ανταγωνιστεί, αφού ολοκληρωθεί η ανάλυση των στοιχείων.

8.2.3. Μελέτη Σκοπιμότητας

Σε περίπτωση επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, η ανάλυση αγοράς πραγματοποιείται αφού ο “developer” ξεκαθαρίσει την ιδέα και το σχέδιό του, με σκοπό να εξεταστεί αν οι υποθέσεις του είναι ρεαλιστικές.

Αρχικά, οι “developers” προχωρούν σε μια ανάλυση αγοράς, αν και αυτή είναι ανεπίσημη. Στη συνέχεια, οι “developers” συχνά ζητούν από έναν αναλυτή αγοράς να προχωρήσει σε επίσημη εκτίμηση του σχεδίου και κατόπιν χρησιμοποιώντας την έρευνα αγοράς, την μελέτη εμπορευσιμότητας και την οικονομοτεχνική μελέτη, προχωρούν στην τελική απόφαση σχετικά με την βιωσιμότητα του σχεδίου. Επόμενο βήμα είναι η διαπραγμάτευση από τους “developers” των συμβολαίων που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του σχεδίου. Σε αυτό το σημείο οι υπόλοιποι συμμετέχοντες (π.χ. δανειστές, δημοτικές αρχές) πρέπει να αποφασίσουν αν θα υποστηρίξουν το σχέδιο όπως αυτό έχει προταθεί.

Ειδικότερα, οι μελέτες οι οποίες πραγματοποιούνται για να εξεταστεί η σκοπιμότητα μιας επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 8.1. : Μελέτες για την εξέταση σκοπιμότητας μιας επένδυσης σε ακίνητη περιουσία

Τύπος Μελέτης	Ερωτήσεις προς Απάντηση
Μελέτη Χρήσεων Γης	Ποιο είναι το ισχύον καθεστώς χρήσεων γης στην περιοχή;
Μελέτη Βέλτιστης Χρήσης	Ποια είναι η βέλτιστη χρήση του ακινήτου;
Εκτίμηση Αξίας	Ποια είναι η αξία του βελτιωμένου ή μη βελτιωμένου ακινήτου;
Ανάλυση σε Οικονομική Βάση	Ποια είναι η προβλεπόμενη ανάπτυξη της πόλης;
Ανάλυση Κοινωνικού Κόστους / Κοινωνικής Ωφέλειας	Ποια είναι η καθαρή αξία αυτού του σχεδίου στο κοινό;
Ανάλυση Οικονομικής Επίπτωσης	Ποια θα είναι η οικονομική επίπτωση από αυτή την οικιστική ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή;
Μελέτη Εμπορευσιμότητας	Ποιες τιμές, μεγέθη, λειτουργίες και χαρακτηριστικά απαιτούνται για να κατακτήσει ένα μερίδιο της αγοράς;
Οικονομοτεχνική Ανάλυση	Τι μεγέθους οικονομικές επιστροφές μπορούν να επιτευχθούν, δεδομένου των περιορισμών (π.χ. φορολογία) ;

8.3. ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗΣ

Στις περιπτώσεις που γίνονται εκτιμήσεις που γεφυρώνουν το παρελθόν με το μέλλον, η σωστή συλλογή και επικύρωση των δεδομένων είναι πολύ σημαντικές, και συγκεκριμένα απαιτείται :

- Συλλογή δεδομένων.
- Επικύρωση δεδομένων που σχετίζονται με την προσφορά ακίνητης περιουσίας.
- Γνώση και επικύρωση δεδομένων που σχετίζονται με τη ζήτηση ακίνητης περιουσίας.

Η συλλογή των δεδομένων που αφορούν την αγορά των ακινήτων μπορεί να γίνει από μεσίτες, επενδυτές, εκτιμητές, συμβούλους ακίνητης περιουσίας αλλά και από το δημόσιο τομέα. Μάλιστα, τα πιο σημαντικά χαρακτηριστικά που πρέπει να έχει ένας «ερευνητής» για να επιτύχει στην συλλογή των δεδομένων είναι η επιμονή και οι επικοινωνιακές δεξιότητες.

Αναφορικά με την προσφορά, ο αναλυτής μπορεί να την προσδιορίσει σε μεγάλο βαθμό λαμβάνοντας υπόψη τους επτά παράγοντες που αναφέρθηκαν στην Ενότητα 8.2.1. Από αυτούς τους επτά παράγοντες μπορούμε να καταλήξουμε σε πέντε δείκτες και μεταβλητές που είναι οι πλέον γενικοί και μπορούν να χρησιμοποιηθούν στις περισσότερες περιπτώσεις :

- Ποσοστό κενού - διαθέσιμου χώρου.
- Ύψος ενοικίου.
- Ποσότητα οικοδομών που ολοκληρώθηκαν.
- Ποσότητα οικοδομών που ξεκινούν.
- Απορρόφηση του νέου χώρου.

Οι πέντε αυτοί βασικοί δείκτες, είναι πολύ σημαντικοί γιατί καταγράφουν τις σημερινές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Από αυτούς τους δείκτες μπορούν να προκύψουν και άλλοι χρήσιμοι δείκτες, όπως είναι η “προσφορά σε μήνες”. Μάλιστα, όταν οι ίδιοι δείκτες εξεταστούν σε βάθος χρόνου, πιθανόν να αποκαλύψουν τάσεις που θα έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματικές ροές για την επένδυση και να καθορίσουν αποφάσεις.

Να σημειωθεί πως οι παραπάνω δείκτες μπορούν να χρησιμοποιηθούν και για τον προσδιορισμό - χαρακτηρισμό της ζήτησης και τελικά να εκτιμηθεί η σχέση που υπάρχει μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στην αγορά.

Ειδικά για την ζήτηση ακίνητης περιουσίας, αυτή μπορεί σε γενικές γραμμές να προσδιοριστεί συναρτήσει των θέσεων εργασίας, των νοικοκυριών και των εισοδημάτων. Για παράδειγμα, η βασική αιτία ζήτησης για επαγγελματικό χώρο είναι η απασχόληση, για κατοικία η εξέλιξη των νοικοκυριών και για κατάστημα η παραγωγή εισοδήματος. Επίσης, όλες οι κατηγορίες ζήτησης εξαρτώνται από την τοπική ανάπτυξη της οικονομίας, τους μισθούς και από οικονομικές και μη οικονομικές δυνάμεις που καθιστούν μια θέση ανταγωνιστική ή επιθυμητή.

Συνοψίζοντας, η ζήτηση για ακίνητα επηρεάζεται κατά κύριο λόγο από την ισχύουσα φορολογική πολιτική, τα επιτόκια, την απασχόληση, τη δημογραφική εξέλιξη (π.χ. πληθυσμός, νοικοκυριά) αλλά και το εισόδημα.

Στη συνέχεια θα γίνει μια περιγραφή των βασικών παραγόντων, που όπως αναφέρθηκε παραπάνω, επηρεάζουν την προσφορά και ζήτηση ακινήτων και επομένως την μεταξύ τους ισορροπία.

8.3.1. Ποσοστό κενού - Διαθέσιμου Χώρου

Το ποσοστό κενού - διαθέσιμου χώρου αναφέρεται στο ποσοστό του κτισμένου χώρου που δεν είναι κατειλημμένο. Για τον υπολογισμό αυτού του ποσοστού χρειάζεται η γνώση δύο ποσοτήτων : το συνολικό απόθεμα χώρου στην αγορά και η ποσότητα του χώρου που είναι τώρα κενή. Για σημερινά και ιστορικά δεδομένα, αυτές οι ποσότητες μπορούν να προσδιοριστούν ερευνώντας δημόσια έγγραφα και συλλέγοντας στοιχεία από μεσίτες ή μεσιτικά γραφεία.

Για μεγαλύτερη ακρίβεια, το ποσοστό κενού χώρου θα πρέπει να περιλαμβάνει όλους τους χώρους που είναι σήμερα είναι διαθέσιμοι, συμπεριλαμβανομένων των χώρων που είναι μισθωμένοι αλλά διαθέσιμοι για υπομίσθωση. Το ποσοστό κενού χώρου είναι ένα δείκτης που αντικατοπτρίζει την ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στην αγορά (ο άλλος είναι το ύψος του ενοικίου). Επομένως, ο κενός χώρος είναι περισσότερο ένας δείκτης ισορροπίας, παρά ένας δείκτης που προσδιορίζει αποκλειστικά την προσφορά ή τη ζήτηση. Μάλιστα, τα στοιχεία που αφορούν το ποσοστό κενού χώρου είναι περισσότερο διαθέσιμα και αξιόπιστα από τον άλλον δείκτη ισορροπίας (ενοίκιο).

Να σημειωθεί πως σε μια τυπική αγορά ακίνητης περιουσίας είναι απολύτως φυσιολογικό να υπάρχει κάποιο ποσοστό κενού χώρου. Αυτό ισχύει, επειδή είναι οικονομικά λογικό οι ιδιοκτήτες να μην προχωρούν σε μίσθωση με τον πρώτο υποψήφιο ενοικιαστή, ανεξαρτήτως του ποσού που προσφέρει να καταβάλει. Αντίστοιχα, είναι λογικό οι ενοικιαστές να μην ενοικιάζουν το πρώτο ακίνητο που βρίσκουν, ανεξαρτήτως του ύψους του ενοικίου αλλά και της θέσης. Τόσο ο ιδιοκτήτης του ακινήτου όσο και ο μισθωτής, υφίστανται αρνητικές οικονομικές συνέπειες όταν ο μισθωτής μετακομίζει (ο ιδιοκτήτης χάνει ενοίκια όταν το ακίνητο είναι άδειο και ο ενοικιαστής επιβαρύνεται με μεταφορικά έξοδα). Για αυτό το λόγο στα μισθωτήρια οι δύο πλευρές συμφωνούν σε μίσθωση για σημαντικό χρονικό διάστημα (ιδιαίτερα στις επαγγελματικές μισθώσεις). Επομένως, και για τις δύο πλευρές, τα κέρδη θα μεγιστοποιηθούν αν διαθέσουν κάποιο χρόνο για την αναζήτηση καλύτερων συμφωνιών. Αυτός ο χρόνος αναζήτησης έχει ως αποτέλεσμα τα ακίνητα να μένουν κενά, μέχρι να παρουσιαστούν συμφέρουσες συμφωνίες. Συνεπώς, μηδενικό ποσοστό κενού χώρου σε μια αγορά, πιθανόν να υποδηλώνει λανθασμένη συμπεριφορά από μεριάς αυτών που παίρνουν τις αποφάσεις.

Ένας επιπλέον λογικός λόγος για την ύπαρξη κενού χώρου σε μια αγορά είναι η αύξηση ζήτησης καθώς και η ευμετάβλητη και απρόβλεπτη φύση αυτής της αύξησης. Πολλές φορές, λόγω του σύντομου χρόνου που απαιτείται να κατασκευαστεί ένα κτίριο, οι αποφάσεις λαμβάνονται χωρίς να υπάρχουν οι κατάλληλες πληροφορίες σχετικά με την ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, που αναμένεται να υπάρχει την περίοδο ολοκλήρωσης της οικοδομής. Αυτό οδηγεί σε πλεονάζουσα προσφορά και επίσης σημαίνει - για λόγους βέλτιστης έρευνας - ότι θα ήταν χρήσιμο να διατηρεί ο ενδιαφερόμενος κάποιον κατάλογο με τα διαθέσιμα προς χρήση ακίνητα.

Για όλους αυτούς τους λόγους, οι αγορές ακίνητης περιουσίας χαρακτηρίζονται από αυτό που ονομάζεται φυσιολογικό ποσοστό κενού χώρου, όπου είναι εκείνο το ποσοστό κενού χώρου που μακροπρόθεσμα τείνει να αποτελέσει τη μέση τιμή και δείχνει ότι στην αγορά υπάρχει ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Όταν το ποσοστό κενού χώρου είναι κάτω από το φυσιολογικό, τότε η αγορά χαρακτηρίζεται ως «αγορά πωλητών ή ιδιοκτητών»

ή ότι η αγορά των μισθώσεων είναι περιορισμένη, αφού η ζήτηση ξεπερνά την προσφορά. Από την άλλη όταν το ποσοστό κενού χώρου ξεπερνά το φυσιολογικό, τότε η αγορά χαρακτηρίζεται ως «αγορά αγοραστών ή ενοικιαστών», αφού η προσφορά ξεπερνά τα επίπεδα της ζήτησης. Επίσης, όταν το ποσοστό κενού χώρου είναι κάτω από το φυσιολογικό, τότε οι τιμές των ενοικίων τείνουν να αυξηθούν και νέες επενδύσεις – κατασκευές να εμφανιστούν. Όταν το ποσοστό κενού χώρου ξεπερνά το φυσιολογικό, τότε οι τιμές ενοικίων τείνουν να μειωθούν.

Το φυσιολογικό ποσοστό κενού χώρου δεν είναι το ίδιο για όλες τις αγορές. Όπως έχει αναφερθεί, τείνει να είναι υψηλότερο σε γρήγορα αυξανόμενες και περισσότερο ασταθείς αγορές και σε αγορές που υπάρχουν λιγότεροι ρυθμιστικοί ή γεωγραφικοί περιορισμοί. Οποιοδήποτε όμως και να είναι το φυσιολογικό ποσοστό κενού χώρου (συνήθως είναι δύσκολο να το προσδιορίσεις με ακρίβεια), το πραγματικό ποσοστό κενού χώρου τείνει να κινείται κυκλικά γύρω από το φυσιολογικό.

8.3.2. Ενοίκιο – Μισθωτική Αξία

Ο δεύτερος δείκτης που παρουσιάζει πολύ μεγάλη σημασία είναι το υφιστάμενο ενοίκιο (μισθωτική αξία) της αγοράς, το οποίο αναφέρεται στο επίπεδο των ενοικίων (τιμή που καταβάλλεται για το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου για κάποιο συγκεκριμένο χρονικό διάστημα) που χρεώνεται στις νέες μισθώσεις που συμφωνήθηκαν πρόσφατα στην αγορά. Βέβαια, τα ενοίκια, σε συγκεκριμένες μισθώσεις, θα ποικίλουν με βάση τη θέση και τους όρους της μίσθωσης. Επομένως, είναι σημαντικό να ελέγχονται όλες αυτές οι παραλλαγές όταν εξετάζονται οι τάσεις των ενοικίων στο πέρασμα του χρόνου. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, ο ακριβής προσδιορισμός των ενοικίων της αγοράς να είναι σχετικά δύσκολος. Μάλιστα, προκειμένου να εξεταστούν τα πραγματικά ενοίκια, είναι σημαντικό να λαμβάνεται υπόψη η επίδραση του πληθωρισμού. Αυτό επειδή, τα πραγματικά ενοίκια είναι αυτά που πραγματικά ενδιαφέρουν, αφού απεικονίζουν την πραγματική ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στην αγορά ακινήτων.

Επίσης πρέπει να έχουμε υπόψη μας ότι τα ζητούμενα ενοίκια (“asking rents”), τα οποία μπορούμε να βρεθούν ρωτώντας ιδιοκτήτες, μπορεί να διαφέρουν από τα λεγόμενα αποτελεσματικά ενοίκια (“effective rents”) με τα οποία τελικά χρεώνονται οι νέοι ενοικιαστές. Η έννοια του αποτελεσματικού ενοικίου περιλαμβάνει τυχόν παραχωρήσεις και μειώσεις ενοικίου, στις οποίους προβαίνουν μερικές φορές οι ιδιοκτήτες, προκειμένου να πείσουν τους υποψήφιους ενοικιαστές να προχωρήσουν σε μίσθωση. Για παράδειγμα, κάποιος εκμισθωτής μπορεί αρχικά να προσφέρει ενοίκιο 10€/m² αλλά στη συνέχεια να προσφέρει ένα χρόνο δωρεάν, χωρίς ενοίκιο, αν ο μισθωτής δεχτεί να υπογράψει πενταετή μίσθωση. Παρόλα αυτά, το ενοίκιο σε μια πρόχειρη έρευνα θα καταγραφεί ότι είναι 10€/m².

8.3.3. Ποσότητα Νέων Οικοδομών

Ένας επιπλέον σημαντικός δείκτης των αγορών ακίνητης περιουσίας είναι η ποσότητα των οικοδομών που ξεκινούν και / ή ολοκληρώθηκαν. Γενικά, οι νέες οικοδομές αντιπροσωπεύουν την πρόσθετη προσφορά που θα είναι διαθέσιμη στην αγορά. Βέβαια, η ανέγερση απαιτεί χρόνο, και κυμαίνεται από μερικούς μήνες για ένα σπίτι σε μερικά χρόνια για μεγάλα εμπορικά κέντρα. Η νέα προσφορά δεν εισάγεται στην αγορά πριν ολοκληρωθεί η ανέγερση, αλλά παρόλα αυτά ενδέχεται να υπάρχει προμίσθωση. Σε κάποιες παλαιές αγορές, είναι επίσης σημαντικό, πέραν των νέων κτισμάτων, να λαμβάνονται υπόψη οι κατεδαφίσεις ή οι μετατροπές παλιών οικοδομών, προκειμένου να υπολογιστεί η καθαρή πρόσθετη προσφορά στην αγορά.

8.3.4. Απορρόφηση

Ο τελευταίος δείκτης της αγοράς που χρησιμοποιείται ευρέως είναι η απορρόφηση χώρου (ή ακινήτων). Αυτός ο δείκτης αναφέρεται στη επιπλέον ποσότητα χώρου που καταλαμβάνεται κάθε χρόνο. Μάλιστα, όπως η οικοδόμηση είναι ένας δείκτης σχετικός με την προσφορά, η απορρόφηση μπορεί να θεωρηθεί ως ένας δείκτης που δείχνει την δραστηριότητα της ζήτησης στην αγορά. Σε αυτό το σημείο όμως, είναι σημαντικό να γίνει διάκριση μεταξύ της ακαθάριστης και καθαρής απορρόφησης στην αγορά.

Η ακαθάριστη απορρόφηση μετράει τη συνολική ποσότητα των ακινήτων για τα οποία έχει υπογραφεί μίσθωση κατά τη διάρκεια του έτους, ανεξαρτήτως από πού ήρθαν οι μισθωτές. Γενικά, πρόκειται για ένα καλό μέτρο των συναλλαγών που σχετίζονται με τις μισθώσεις. Όμως, ορισμένοι μισθωτές μετακομίζουν από το ένα μέρος στο άλλο μέσα στην ίδια την αγορά, και επομένως η υπογραφή του μισθωτηρίου τους θα σημαίνει από τη μία νέος κενός χώρος και από την άλλη απορρόφηση χώρου στην ίδια αγορά. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει αύξηση του συνολικού κατειλημμένου χώρου στην αγορά αλλά ούτε και αύξηση της συνολικής ζήτησης για ακίνητα στην αγορά.

Ένα καλύτερο μέτρο από την ακαθάριστη απορρόφηση είναι η καθαρή απορρόφηση, η οποία αντιστοιχεί στην καθαρή αλλαγή της ποσότητας του κατειλημμένου χώρου στην αγορά. Αυτό είναι περισσότερο κατάλληλο νούμερο για να το συγκρίνουμε με τη καθαρή ποσότητα των οικοδομών που ολοκληρώθηκαν την ίδια περίοδο. Μέσω αυτής της σύγκρισης μπορούμε να διαπιστώσουμε αν η προσφορά και η ζήτηση αυξάνονται με τον ίδιο ρυθμό, και επομένως αν υπάρχουν αλλαγές στην μεταξύ τους ισορροπία. Όταν η καθαρή απορρόφηση ξεπερνά το πλήθος των οικοδομών που ολοκληρώθηκαν, το ποσοστό των κενών χώρων μειώνεται, ενώ όταν οι νέες οικοδομές ξεπερνούν την απορρόφηση, το ποσοστό των κενών χώρων αυξάνεται. Η σχέση μεταξύ της ποσότητας των κενών χώρων που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου, της ποσότητας των οικοδομών που ολοκληρώθηκαν και της καθαρής απορρόφησης κατά τη διάρκεια της περιόδου, δίνεται από την ακόλουθη εξίσωση :

$$(\text{κενός χώρος})_t = (\text{κενός χώρος})_{t-1} + (\text{νέες οικοδομές})_t - (\text{καθαρή απορρόφηση})_t \quad (8.1.)$$

Συνοψίζοντας, μέσω των μεταβλητών που αναλύθηκαν προηγουμένως, μπορεί να γίνει μία γενική ποσοτική ανάλυση της αγοράς ακινήτων, περιγράφοντας τόσο τον τρόπο με τον οποίο μεταβάλλεται η ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, όσο και τους παράγοντες στους οποίους οφείλονται οι αλλαγές στην προσφορά και στη ζήτηση.

8.3.5. Προσφορά σε Μήνες

Οι προηγούμενες βασικές μεταβλητές μπορούν να συνδυαστούν μεταξύ τους ή με άλλα δεδομένα, προκειμένου να υπολογιστούν δείκτες που είναι χρήσιμοι για την πρόβλεψη της πορείας της αγοράς και για έναν σωστό σχεδιασμό. Για παράδειγμα, αν αθροίσουμε την υφιστάμενη ποσότητα κενού χώρου με την ποσότητα των νέων οικοδομών που ξεκίνησαν αλλά δεν έχουν ολοκληρωθεί και κατόπιν διαιρέσουμε με το 1/12 της ετήσιας καθαρής απορρόφησης, τότε θα έχουμε υπολογίσει τον δείκτη «προσφορά σε μήνες» (“months supply”):

$$MS = \frac{\text{κενός χώρος} + \text{νέες οικοδομές μη ολοκληρωμένες}}{\text{καθαρή ετήσια απορρόφηση} / 12} \quad (8.2.)$$

Ο δείκτης MS μας δείχνει πόσο καιρό (σε μήνες) θα χρειαστεί για να απορροφηθούν όλα τα κενά – διαθέσιμα ακίνητα (οδηγώντας την αγορά σε μηδενικό ποσοστό κενού χώρου). Ο τύπος για τον υπολογισμό του MS θεωρεί, ότι θα συνεχιστεί η ζήτηση με αυτούς του ρυθμούς και ότι δεν θα υπάρχουν νέες οικοδομές στην αγορά πλην αυτών που έχουν ήδη ξεκινήσει. Το MS μπορεί να συγκριθεί με το χρονικό διάστημα (σε μήνες) που απαιτείται για την ολοκλήρωση της οικοδομής. Αν η προσφορά σε μήνες είναι μικρότερη από τον χρόνο οικοδόμησης τότε η αγορά μπορεί να δεχτεί νέες οικοδομές. Αν όμως, όπως έχει αναφερθεί προηγουμένως, δεν είναι λειτουργικό για την αγορά να οδηγηθεί σε μηδενικό ποσοστό διαθέσιμων χώρων ή αν υπάρχει πιθανότητα να κατεδαφιστούν ή να εγκαταλειφθούν υφιστάμενοι κατειλημμένοι χώροι, τότε η αγορά μπορεί να υποδεχτεί νέες οικοδομές, ακόμα και αν η προσφορά σε μήνες είναι μεγαλύτερη από τον μέσο προβλεπόμενο χρόνο ολοκλήρωσης του έργου. Όμως, αν το MS είναι πολύ μεγαλύτερο από τον μέσο προβλεπόμενο χρόνο ολοκλήρωσης του έργου, τότε συμπεραίνουμε πως στην αγορά υπάρχει υπερπροσφορά και θα υπάρχουν πιέσεις μείωσης των αποτελεσματικών ενοικίων.

8.3.6. Οικονομικές και Δημογραφικές Προβλέψεις

Υπάρχουν διάφορες μέθοδοι για την συλλογή των εκείνων των οικονομικών και δημογραφικών δεδομένων που θα βοηθήσουν στην ανάλυση της αγοράς των ακινήτων. Για παράδειγμα, ανάλογα με τη περίπτωση, τα δεδομένα που αφορούν την απασχόληση μπορούν να συλλεχθούν στον τόπο εργασίας ή στον τόπο κατοικίας και τελικά να αποδειχτούν πολύ χρήσιμα.

Οι οικονομικές και δημογραφικές προβλέψεις διαφοροποιούνται επίσης ως προς την ποιότητά τους. Ακόμα και οι πιο αξιόπιστες πηγές (π.χ. Ε.Σ.Υ.Ε.), θα πρέπει να εξετάζονται σχετικά με τις υποθέσεις που κάνουν. Επιπλέον, ο αναλυτής προκειμένου να προχωρήσει σε αξιόπιστες προβλέψεις για το μέλλον, πρέπει να εξετάσει τις τάσεις που υπάρχουν. Για παράδειγμα οι προβλέψεις για την μελλοντική απορρόφηση των ακινήτων και τα ενοίκια, θα πρέπει να βασίζονται σε προβλέψεις πληθυσμού, νοικοκυριών, εισοδήματος και απασχόλησης. Κλειδί για την σωστή πρόβλεψη είναι να προσδιοριστούν τα χαρακτηριστικά αυτών των παραγόντων καθώς ο τρόπος με τον οποίο μεταβάλλονται μέσα στο χρόνο. Για παράδειγμα, μπορεί για κάποια χρονική περίοδο σε κάποια περιοχή να υπάρχει η τάση, οι εργένηδες να αγοράζουν δικό τους σπίτι, μεταβάλλοντας έτσι τη μορφή των νοικοκυριών αλλά και επηρεάζοντας τη ζήτηση για νέες κατοικίες.

Οι αναλυτές της αγοράς προχωρούν σε δικές τους προβλέψεις για τον πληθυσμό, την εργασία και το εισόδημα, βασιζόμενοι σε αναλύσεις και δεδομένα που διαθέτουν δημόσιες υπηρεσίες, πανεπιστήμια και ιδιωτικοί φορείς. Μάλιστα, πολλές φορές αντί να δημιουργούν νέες δικές τους προβλέψεις, συμβουλευούνται και επικαιροποιούν υφιστάμενες, οι οποίες διατίθενται δωρεάν από δημόσιες υπηρεσίες ή με χαμηλό κόστος από άλλες πηγές. Επίσης, ο αναλυτής προκειμένου να μπορεί να ελέγχει ή να προχωρεί σε προβλέψεις, οφείλει να αποκτήσει εξοικείωση με όλα τα δεδομένα και τις πληροφορίες με τις οποίες έρχεται σε επαφή. Αν και οι κοινοί αναλυτές συλλέγουν και συγκρίνουν εκτιμήσεις από διάφορες πηγές, η κεντρική δουλειά ενός αναλυτή είναι κάνει λογικές εκτιμήσεις για τμήματα αγορών για τα οποία δεν υφίστανται προβολές.

Σαν γενικό κανόνα, οι αναλυτές θα πρέπει να συγκρίνουν τις τοπικές εκτιμήσεις με τους μέσους όρους της περιφέρειας ή της χώρας. Για παράδειγμα, οι αναλυτές συχνά διαιρούν το ποσοστό των απασχολούμενων στην περιοχή σε κάποιον οικονομικό τομέα με το αντίστοιχο ποσοστό σε εθνικό επίπεδο. Με βάση την τιμή του πηλίκου, που μπορεί να είναι μικρότερη, ίση ή μεγαλύτερη από τη μονάδα, οι αναλυτές διαπιστώνουν τον βαθμό εξειδίκευσης της περιοχής σε αυτόν τον οικονομικό τομέα. Σε τοπικές οικονομικές

αναλύσεις, ο αναλυτής είναι πολύ σημαντικό, πέρα από τις απόλυτες τιμές των μεταβλητών, να γνωρίζει τις διαφορές που έχει η τοπική αγορά από την περιφέρεια ή την χώρα. Μέσω αυτών των συγκρίσεων θα μπορέσει να αντιληφθεί και να κατανοήσει τις εξωτερικές δυνάμεις οι οποίες επιδρούν στην τοπική αγορά ή αναμένεται να την επηρεάσουν.

Σε περίπτωση προβολής του πληθυσμού, είναι σχετικά εύκολη η εκτίμηση των γεννήσεων και των θανάτων. Από την άλλη όμως, εκτιμήσεις σχετικά με τις μετακινήσεις είναι δύσκολο να πραγματοποιηθούν. Βέβαια, ένας καλός αναλυτής θα πρέπει να κοιτάει τις λεπτομέρειες. Για παράδειγμα, μπορεί να εξετάσει πρόσφατες τηλεφωνικές συνδέσεις, για να προσδιορίσει αν οι μετακινήσεις νοικοκυριών αυξάνονται ή μειώνονται. Επίσης, χρήσιμες πληροφορίες θα μπορούσαν να συλλεχτούν και από μεταφορικές εταιρίες εθνικής εμβέλειας.

Τα πλέον όμως διαθέσιμα και αναλυτικά δεδομένα είναι αυτά που παρέχει η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.), η οποία κάθε δέκα χρόνια προχωράει σε απογραφή του πληθυσμού της Χώρας. Τα δεδομένα αυτά είναι διαθέσιμα και μέσω internet, και με βάση αυτά πραγματοποιούνται προβολές πληθυσμού σε πληθώρα μελετών και σχεδίων.

Οι ίδιες πηγές που παρέχουν δεδομένα για τον πληθυσμό, συνήθως παρέχουν δεδομένα και για την απασχόληση. Για παράδειγμα, η Ε.Σ.Υ.Ε. διαθέτει δεδομένα για τον ενεργό πληθυσμό καθώς και στοιχεία για την απασχόληση σε διάφορους οικονομικούς κλάδους. Επίσης στοιχεία μπορεί να διατίθενται από εμπορικούς ή επαγγελματικούς συλλόγους και επιμελητήρια.

Ένας τρόπος για να εξεταστεί η σχέση μεταξύ πληθυσμού και απασχόλησης, είναι να υπολογιστεί και να εξεταστεί ο λόγος ενεργού πληθυσμού προς συνολικό πληθυσμό. Ένας δεύτερος τρόπος για τον έλεγχο των δεδομένων είναι να συγκριθεί αυτός ο λόγος με τον αντίστοιχο λόγο της Χώρας. Κάνοντας οι αναλυτές αυτές τις εκτιμήσεις, μπορούν να δούνε αν ο λόγος είναι σταθερός, αυξάνεται ή μειώνεται. Με το λόγο αυτό και την τάση, οι αναλυτές μπορούν στη συνέχεια να συγκρίνουν προβολές πληθυσμού με προβολές απασχόλησης. Στη περίπτωση που ο λόγος των μελλοντικών προβολών δεν ταιριάζει με το παρελθόν, τότε αξίζει να αφιερωθεί χρόνος για τη ρύθμιση της μιας ή και των δύο προβολών.

Για παράδειγμα, μπορεί να βρεθεί ότι τοπικά ο ενεργός πληθυσμός σταδιακά μειώνεται και ότι ο μέσος όρος της ηλικίας του πληθυσμού σταδιακά αυξάνεται. Αυτό σημαίνει, ότι ο λόγος απασχόλησης προς πληθυσμό με τη πάροδο του χρόνου θα μειώνεται. Σε αυτή την περίπτωση, αν ανεξάρτητες προβολές απασχόλησης και πληθυσμού δίνουν λόγους που μεταβάλλονται ακανόνιστα μέσα στο χρόνο, τότε οι προβολές πρέπει να διορθωθούν και το λιγότερο να ελεγχτούν προσεχτικά οι υποθέσεις που έχουν γίνει.

Αναφορικά με τις πηγές των δεδομένων, οι τοπικοί παράγοντες μπορούν να προσφέρουν χρήσιμες ιδέες και πληροφορίες, αλλά πολλές φορές είναι περισσότερο αισιόδοξοι από ότι πρέπει για την περιοχή τους. Επίσης, μπορούν να ερωτηθούν, υπεύθυνοι τραπεζών, ανώτεροι υπάλληλοι, ερευνητές καθώς και άλλοι ειδικοί στην περιοχή.

Συνοψίζοντας τα παραπάνω, οι αναλυτές αγοράς προχωρούν σε προβλέψεις, προκειμένου να σκιαγραφήσουν τα βασικά χαρακτηριστικά της ζήτησης σε μια αγορά. Για αυτό το λόγο, πρέπει να προβλέψουν και να κατανοήσουν την μελλοντική πορεία της οικονομίας. Μάλιστα, επειδή η ζήτηση για ακίνητα επηρεάζεται κατά κύριο λόγο από τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, την απασχόληση και το εισόδημα, οι συνοπτικές και επίκαιρες εκτιμήσεις αυτών των παραγόντων είναι βασικά στοιχεία εισόδου σε μια ανάλυση αγοράς.

8.4. ΠΕΔΙΟ ΚΑΙ ΤΥΠΟΙ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Ο βασικός στόχος οποιασδήποτε ανάλυσης αγοράς είναι ο καθορισμός της σχετικής αγοράς ακίνητης περιουσίας. Όπως έχει αναφερθεί, η ανάλυση μπορεί να βασίζεται σε εθνικά στατιστικά στοιχεία, τα οποία μπορούν να αποκτηθούν από διάφορες δημόσιες ή ιδιωτικές πηγές. Όμως για να μπορούν παρθούν συγκεκριμένες επιχειρηματικές αποφάσεις, είναι συνήθως απαραίτητο να καθοριστεί η αγορά με τρόπο ποιο συγκεκριμένο. Γενικά, η ανάλυση αγοράς εστιάζει σε επίπεδο πόλης ή ειδικότερα, όπως οικοδομικό τετράγωνο ή γειτονιά μιας πόλης. Με αυτό τον τρόπο καθορίζεται μια αγορά η οποία μπορεί να διαιρεθεί σε μικρότερες αγορές. Επομένως, το κέντρο της πόλης συνήθως είναι μια αγορά και τα περιχώρα της διαιρούνται σε διάφορες αγορές ανά γεωγραφικό τομέα και ορισμένες φορές περιλαμβάνουν εσωτερικούς και εξωτερικούς δακτυλίους.

Πέρα όμως από το γεωγραφικό πεδίο, πρέπει να καθοριστεί και ο χρονικός ορίζοντας της ανάλυσης. Ιστορικές αναλύσεις μπορούν να δώσουν σημαντικές πληροφορίες σχετικά με την δυναμική της αγοράς. Επιπλέον, οι περισσότερες αναλύσεις, χρησιμοποιώντας μεταβλητές και δείκτες που αναφέρονται στη προηγούμενη ενότητα, πρέπει να προχωρήσουν σε προβολές, αφού για να παρθούν αποφάσεις λαμβάνεται υπόψη το μέλλον. Επιθυμητός χρονικός ορίζοντας είναι τα πέντε με δέκα χρόνια, αν και ορισμένες φορές ελαττωματικά δεδομένα και τυχαία γεγονότα κάνουν τις προβλέψεις που ξεπερνούν τα τρία χρόνια αναξιόπιστες.

Ένας άλλο πρωταρχικό ζήτημα για την πραγματοποίηση της ανάλυσης αγοράς είναι ο τύπος της ανάλυσης. Γενικά, διακρίνονται δύο διαφορετικοί τύποι πραγματοποίησης της ανάλυσης, με την υβριδική όμως προσέγγιση που περιλαμβάνει στοιχεία και από τους δύο τύπους να είναι συνήθως η πλέον χρήσιμη. Οι δύο προσεγγίσεις φέρουν τις ονομασίες «απλή εξαγωγή τάσης» και «δομική ανάλυση». Με την «απλή εξαγωγή τάσης», ο αναλυτής εξετάζει απευθείας τις μεταβλητές της προσφοράς και ζήτησης και τις υπολογίζει στο μέλλον με βάση τάσεις του παρελθόντος. Για παράδειγμα, ο αναλυτής μπορεί να έχει συλλέξει στοιχεία που αφορούν το ποσοστό κενού χώρου και τα ενοίκια στην αγορά και στη συνέχεια να υπολογίσει το μελλοντικό ποσοστό κενού χώρου και τα μελλοντικά ενοίκια βασιζόμενος στις τάσεις του παρελθόντος.

Αυτή η τεχνική πλεονεκτεί σε στατιστικές τεχνικές που εξετάζουν δεδομένα στη πορεία του χρόνου. Μάλιστα, οι αγορές ακίνητης περιουσίας συνήθως παρουσιάζουν μεγάλη στατικότητα και είναι μάλλον κυκλικές. Αυτό επιτρέπει να γίνονται προβλέψεις για λίγα χρόνια στο μέλλον, με βάση τάσεις του παρελθόντος. Δείκτες, όπως η προσφορά σε μήνες (MS) που περιγράφηκε προηγουμένως μπορεί να αποδειχτούν πολύ χρήσιμοι για βραχυπρόθεσμες προβλέψεις. Επίσης, για αυτού του είδους τις προβλέψεις πολλές φορές είναι χρήσιμες και ορισμένες επίσημες οικονομετρικές τεχνικές που βασίζονται στο χρόνο. Παρόλα αυτά, στη πράξη, για την πραγματοποίηση προβολών χρησιμοποιούνται εμπειρικές διαδικασίες ή χρησιμοποιείται περισσότερο από όσο πρέπει η διαίσθηση.

Από την άλλη, η «δομική ανάλυση», έχει ως στόχο να μοντελοποιήσει την δομή της αγοράς, καθορίζοντας και ποσοτικοποιώντας τους καθοριστικούς παράγοντες. Αυτό απαιτεί αναλυτική ποσοτικοποίηση και πρόβλεψη τόσο της προσφοράς όσο και της ζήτησης, έτσι ώστε οι δείκτες ισορροπίας, όπως το ποσοστό κενού χώρου και τα ενοίκια, να μπορούν να εκτιμηθούν μέσω ξεχωριστής πρόβλεψης της προσφοράς και της ζήτησης και σύγκρισης των δύο προβλέψεων. Ανάλογα με τη λεπτομέρεια που φτάνει η δομική ανάλυση, μπορεί να περιλαμβάνει την ανάπτυξη ενός μοντέλου για την ζήτηση στην αγορά και την πρόβλεψη των πηγών της ζήτησης. Για παράδειγμα, η ζήτηση για χώρους γραφείων βασικά

επηρεάζεται από το πλήθος των απασχολούμενων στην περιοχή, ενώ η ζήτηση για χώρους καταστημάτων επηρεάζεται από το κατά κεφαλήν εισόδημα και τον πληθυσμό. Ένα μοντέλο δομής πρέπει επίσης να λαμβάνει υπόψη και την προσφορά της αγοράς. Το λιγότερο, θα πρέπει να εξετάζει στην αγορά τις υφιστάμενες και υπό κατασκευή οικοδομές καθώς και τις κατεδαφίσεις.

8.5. ΒΗΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Στη παρούσα ενότητα θα παρουσιαστούν τα βασικά βήματα που περιλαμβάνονται στον χειρισμό μιας δομικής ανάλυσης αγοράς, σε επίπεδο τέτοιο που αρκεί για να πραγματοποιηθούν βραχυπρόθεσμες προβλέψεις των συνθηκών που θα επικρατούν στην αγορά (μέχρι περίπου τρία έτη). Το Σχήμα 8.1. παρουσιάζει σχηματικά τα συνολικά 8 ξεχωριστά βήματα που περιλαμβάνονται σε μια τέτοια ανάλυση. Παρατηρούμε, ότι τα βήματα περιλαμβάνουν ανάλυση τόσο της προσφοράς όσο και της ζήτησης, με τρία βήματα να εστιάζουν σε κάθε πλευρά ξεχωριστά και δύο να αναφέρονται και στις δύο πλευρές.

Τα πρώτα τρία βήματα περιλαμβάνουν την καταγραφή της υφιστάμενης προσφοράς και τον προσδιορισμό των πηγών ζήτησης στην αγορά. Οι καταγραφές της προσφοράς είναι διαθέσιμες από τοπικά μεσιτικά γραφεία και τοπικές υπηρεσίες που ειδικεύονται στην παροχή τέτοιου είδους πληροφοριών. Οι βασικές αιτίες της ζήτησης είναι οι παράγοντες που καθορίζουν τις ανάγκες για ακίνητα στην αγορά. Όπως έχει αναφερθεί στοιχεία για τον πληθυσμό και την απασχόληση δημοσιεύονται από την Ε.Σ.Υ.Ε. Επίσης στοιχεία για την απασχόληση και τα εισοδήματα είναι διαθέσιμα από τα διάφορα επαγγελματικά επιμελητήρια αλλά και από δημόσιους φορείς.

Να σημειωθεί πως για να προσδιοριστούν και χωρικά όλα αυτά τα δεδομένα πολύ χρήσιμο εργαλείο για τον αναλυτή είναι τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (G.I.S.). Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών είναι ένας συνδυασμός λογισμικού, βάσεων δεδομένων και χωρικής ανάλυσης που επιτρέπουν μεταξύ άλλων την διαχείριση των δεδομένων, την δημιουργία χαρτών και την πραγματοποίηση εξεζητημένων αναλύσεων που έχουν πολύ μεγάλη σημασία για τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Μάλιστα η τεχνολογία G.I.S. έχει αρκετές εφαρμογές διαδίκτυο, με αρκετές να αφορούν διαδραστικούς χάρτες όπου στον ενδιαφερόμενο - εισάγοντας αυτός επιθυμητά χαρακτηριστικά - να προταθεί κάποιο ακίνητο που μπορεί να τον ενδιαφέρει και επίσης το λογισμικό να του υποδείξει για παράδειγμα την βέλτιστη διαδρομή για να το επισκεφτεί από κοντά.

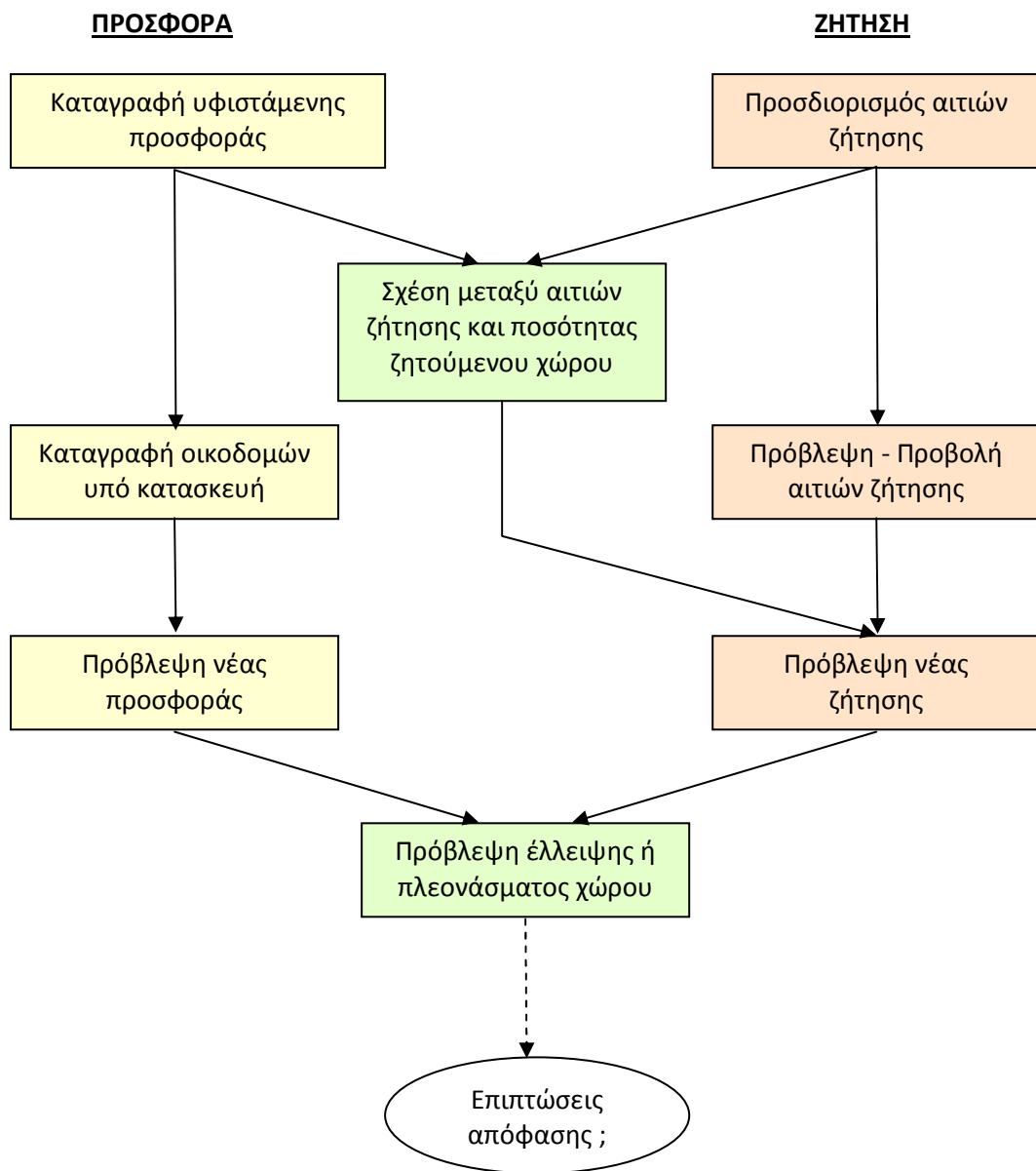
Επόμενο βήμα είναι ο συσχετισμός των αιτιών ζήτησης με το πλήθος του ζητούμενου χώρου. Σε ορισμένες περιπτώσεις, κάτι τέτοιο θα ήταν ξεκάθαρο λόγω της φύσης της αγοράς. Για παράδειγμα, υπάρχει σχέση ένα προς ένα, μεταξύ του αριθμού των νοικοκυριών και των διαμερισμάτων που ζητούνται (εξαίρεση αποτελούν ειδικές αγορές όπως οι κατοικίες φοιτητών). Σε άλλες αγορές όμως, είναι απαραίτητο να συσχετιστεί, για παράδειγμα, ο αριθμός των τετραγωνικών μέτρων που απαιτούνται με το τον αριθμό των απασχολούμενων μιας συγκεκριμένης ειδικότητας. Αυτό μπορεί να γίνει συγκρίνοντας τα τετραγωνικά μέτρα διαφόρων κατηγοριών χώρου που έχουν καταγραφεί στη προσφορά με τον αριθμό των απασχολούμενων διαφόρων ειδικοτήτων που έχουν καταγραφεί στη ζήτηση. Για παράδειγμα, μπορεί να προκύψει ότι ένας μέσος υπάλληλος γραφείου χρησιμοποιεί 50m² χώρου σε συνήθης συνθήκες αγοράς.

Κατόπιν, ο αναλυτής πρέπει να προχωρήσει σε προβλέψεις για τη μελλοντική ζήτηση και προσφορά χώρου. Όσον αφορά τη ζήτηση, οι αιτίες της ζήτησης, που προσδιορίστηκαν σε προηγούμενο βήμα, πρέπει να προβληθούν με βάση τις υπολογισμένες τάσεις του παρελθόντος ή τη προσωπική άποψη για την εξέλιξη της τοπικής οικονομίας. Ο συνδυασμός αυτών των προβολών με την σχέση μεταξύ αιτιών ζήτησης και ζητούμενου χώρου, μπορεί να οδηγήσει στην εκτίμηση του συνολικού χώρου που θα ζητείται σε διάφορες χρονικές περιόδους στο μέλλον.

Από την πλευρά της προσφοράς, αυτό το βήμα περιλαμβάνει τον προσδιορισμό των οικοδομών που βρίσκονται υπό κατασκευή, καθώς και των έργων που βρίσκονται σε διάφορες φάσεις σχεδιασμού. Αυτή η πληροφορία μπορεί να βρεθεί εξετάζοντας τις άδειες οικοδομών στην αρμόδια πολεοδομία. Επίσης, οικονομικές εφημερίδες και τοπικές επιχειρήσεις ανακοινώνουν σημαντικά κατασκευαστικά έργα που λαμβάνουν χρηματοδότηση. Όμως, τελικά δεν κατασκευάζονται όλα τα έργα που σχεδιάζονται, και γι αυτό το λόγο αυτό το βήμα θα περιλαμβάνει κάποια κρίση ή εκτίμηση. Για παλιές γειτονίες, είναι σημαντικό σε αυτό το βήμα να εκτιμηθεί το πλήθος των κατεδαφίσεων και εγκαταλείψεων υφιστάμενων κατελημμένων ακινήτων. Αποτέλεσμα αυτού του βήματος είναι ο προσδιορισμός του καθαρού χώρου που θα προστεθεί στην αγορά σε διάφορες χρονικές περιόδους στο μέλλον.

Το τελικό αποτέλεσμα της ανάλυσης όπως περιγράφηκε, είναι ο προσδιορισμός της μελλοντικής σχέσης μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στην αγορά. Σε κοντινό χρονικό διάστημα (ένα έως τρία χρόνια), αυτός ο τύπος της ανάλυσης μπορεί να αποδειχτεί αρκετά ακριβής και να οδηγήσει σε προβολή του μεγέθους της πλεονάζουσας ή ελλειμματικής προσφοράς. Αυτές οι προβλέψεις σχετικά με την ισορροπία προσφοράς και ζήτησης μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά τις τελικές αποφάσεις. Για παράδειγμα, μπορεί να προκύψει ότι μέσα σε τρία χρόνια θα υπάρξει ζήτηση για 10.000m² χώρων γραφείου πέραν αυτών που ήδη κατασκευάζονται. Επομένως αν ένα τυπικό σχέδιο περιλαμβάνει 5.000m², αυτό σημαίνει ότι απαιτούνται δύο επιπλέον όμοια σχέδια. Εναλλακτικά, μπορεί να προκύψει επάρκεια προσφοράς στην αγορά ακόμα και μετά τα τρία χρόνια, χωρίς επομένως να υπάρξει ανάγκη νέων έργων.

Γενικά, μια “σφιχτή” αγορά (λόγω έλλειψης χώρων) θα οδηγήσει στην αύξηση των ενοικίων και σε μικρότερα ποσοστά κενών χώρων, ενώ μια πλεονάζουσα προσφορά θα οδηγήσει σε αύξηση του ποσοστού των κενών χώρων και σε μείωση των ενοικίων. Αυτό αφορά όχι μόνο τις αποφάσεις κατασκευής και οικιστικής ανάπτυξης αλλά όλους τους τύπους αποφάσεων σε θέματα διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Η επένδυση σε υφιστάμενες κατασκευές θα ήταν περισσότερο κερδοφόρα όσο μεγαλύτερο είναι το προβλεπόμενο έλλειμμα προσφοράς και αυτό συνεπάγεται ευνοϊκότερες προοπτικές για την αύξηση των ενοικίων ή μεγαλύτερη ευκολία μίσθωσης υφιστάμενου κενού χώρου. Επίσης οι αποφάσεις μίσθωσης μπορούν να βοηθηθούν από μια τέτοια ανάλυση αγοράς. Για παράδειγμα, ο ιδιοκτήτης, όταν η αγορά προβλέπεται ότι θα παρουσιάσει στενότητα, μπορεί να διστάσει να συμφωνήσει σε μια μακράς διάρκειας μίσθωση με χαμηλό ενοίκιο.



Σχήμα 8.1. : Βραχυπρόθεσμη Ανάλυση Αγοράς Ακίνητης Περιουσίας

Κεφάλαιο 9

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

9.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ

9.1.1. Οριοθέτηση

Ο Δήμος Βούλας είναι ένας από τους δήμους των νότιων προαστίων του λεκανοπεδίου της Αττικής και διοικητικά εντάσσεται στη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής (αποτελείται από 20 Δήμους και 26 Κοινότητες). Η έκτασή του Δήμου φτάνει περίπου τα 10.000 στρέμματα και ο πληθυσμός του στους 25.000 κατοίκους.

Είναι χωρισμένος σε επτά συνοικίες – πολεοδομικές ενότητες (Χάρτης 2) :

- i. Την Πολιτεία.
- ii. Την Ευρυάλη.
- iii. Τα Δικηγορικά.
- iv. Το Πανόραμα.
- v. Την Εξοχή.
- vi. Τα Πηγαδάκια.
- vii. Το Καβούρι.

Συνορεύει βόρεια με το Δήμο Γλυφάδας, νότια με το Δήμο Βουλιαγμένης, ανατολικά με το Δήμο Βάρης και δυτικά με τη θάλασσα (Χάρτης 1) . Η είσοδος στο Δήμο γίνεται από τρεις κύριες αρτηρίες, τη Λεωφόρο Αλκυονίδων (ή Λεωφόρο Καραμανλή), τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης και τη Λεωφόρο Βάρης.

Η εξυπηρέτηση με τις αστικές συγκοινωνίες γίνεται με τις διερχόμενες γραμμές, Α2, (Ακαδημία - Βούλα), Ε2, (express Πειραιά - Βούλα), Β1, (Πειραιά - Βούλα), Ε1, (express Πειραιά - Βούλα), 114 (Γλυφάδα - Βούλα - Βουλιαγμένη), 116 (Γλυφάδα - Βούλα - Κίτσι), 120 (Γλυφάδα - Βούλα - Κορωπί), 149 (Γλυφάδα - Βούλα - Βάρκιζα), 340 (Γλυφάδα - Βούλα - Παλλήνη), Γ1 (Πειραιάς - Βούλα - Λίμνη Βουλιαγμένης), Ε22 (Ακαδημία - Βούλα - Σαρωνίδα), με τις τοπικές γραμμές 162 (Βούλα - Πηγαδάκια), 163 (Βούλα - Πηγαδάκια) και πρόσφατα με το TRAM (μέχρι Ασκληπιείο Βούλας).

Στην περιοχή υπάρχουν:

- 5 Νηπιαγωγεία, 4 Δημοτικά Σχολεία, 2 Γυμνάσια, 2 Λύκεια και 1 Παιδικός Σταθμός,
- 2 πλαζ του Ε.Ο.Τ. (Α' και Β'),
- 3 εκκλησίες (Παναγίας, Αγ. Ιωάννη, Αγ. Νεκτάριος) και 1 νεκροταφείο,
- 1 Γενικό Περιφερειακό Νοσοκομείο (Ασκληπιείο Βούλας)



Εικόνα 9.1. : Πολεοδομικές Ενότητες Δήμου Βούλας
Πηγή : www.dimosvoulas.gr



Εικόνα 9.2. : Δορυφορική Εικόνα Δήμου Βούλας
Πηγή : Google Earth

9.1.2. Ιστορικό

Το 1934 ιδρύθηκε η κοινότητα Βούλας, η οποία αποτελείτο αρχικά από το τμήμα της «Κάτω Βούλας» του σημερινού Δήμου. Στη συνέχεια το 1945 προσαρτήθηκε ο οικισμός «Άνω Βούλα».

Με βάση όλα τα μέχρι τώρα ευρήματα η περιοχή της Βούλας είχε κατοικηθεί σε όλες τις περιόδους της αρχαιότητας, από την προϊστορική έως τα Βυζαντινά χρόνια. Το βόρειο τμήμα του Δήμου άνηκε στο μεγάλο Αττικό Δήμο της Αιζωνής, ενώ το νότιο αποτελούσε την έδρα του γειτονικού Δήμου των Αλών Αιζωνίδων.

Από την αρχαιότητα μέχρι και τις αρχές του 20ου αιώνα η περιοχή του Δήμου Βούλας είχε αγροτικό χαρακτήρα και αποτελούσε τμήμα ενός μεγάλου μοναστηριακού τσιφλικιού με έδρα τη Βάρη. Η σύγχρονη ιστορία της περιοχής ξεκινά στο μεσοπόλεμο. Οι ραγδαίες εξελίξεις που ακολουθούν την Μικρασιατική καταστροφή και η εκρηκτική ανάπτυξη της πρωτεύουσας καθιστούν το Δήμο τμήμα της περιαστικής ζώνης.

Το 1926 εγκρίνεται το σχέδιο του Εξοχικού Συνοικισμού Βούλας (Π.Δ./15-9-1926, ΦΕΚ 311/Α/1926), σε μία παραλιακή έκταση 1.100στρ., το οποίο ακολουθεί τα υψηλά πολεοδομικά και σχεδιαστικά πρότυπα της «κηπούπολης» και σφραγίζει την περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη του Δήμου. Το 1934 εγκρίνεται το σχέδιο του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Βούλας, με 405 στρ., το οποίο με τη σειρά του συνεχίζει το σχέδιο της κηπούπολης, με τα ίδια υψηλά πολεοδομικά πρότυπα.

Ήδη από το 1920, ιδρύεται από τον ΕΕΣ το Ασκληπιείο Βούλας, το οποίο ήταν διαδεδομένο για τη θεραπεία της φυματίωσης και αποτέλεσε με τη σειρά του ένα σημαντικό παράγοντα για την μεγάλη ανάπτυξη της περιοχής. Στη δεκαετία του 1930 ξεκινά ακόμα η δράση του ΠΙΚΠΑ, που θα προσφέρει πολύπλευρες υπηρεσίες στη διάρκεια των επόμενων δεκαετιών.

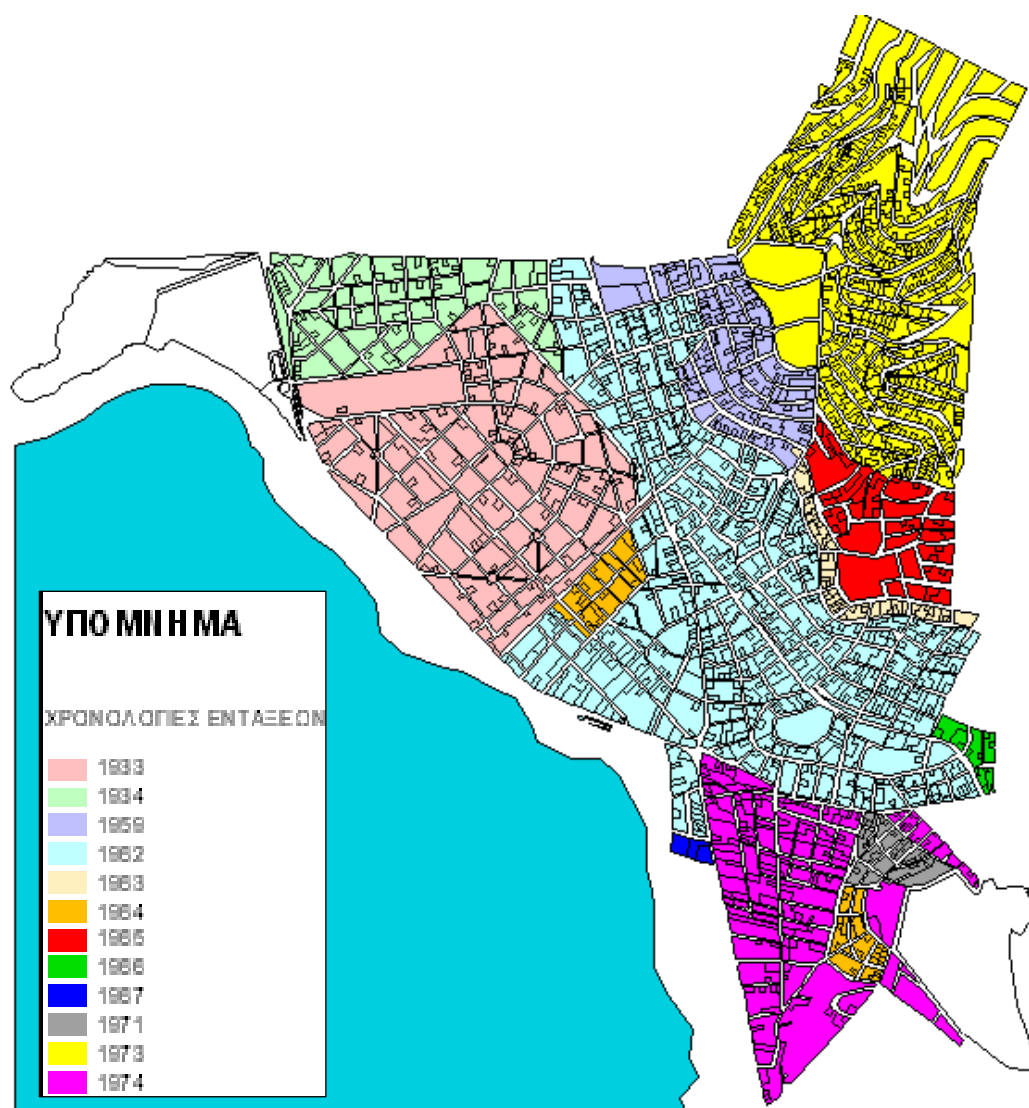
Την ίδια περίοδο ένα σημαντικό τμήμα του μοναστηριακού αγροκτήματος, με έκταση περίπου 5.126 στρέμματα, παραχωρείται σε 43 προσφυγικές οικογένειες, οι οποίες είχαν εγκατασταθεί στην περιοχή της Άνω Βούλας, δημιουργώντας έναν αγροτικό συνοικισμό.

Μετά τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο, η μεγάλη επέκταση της πρωτεύουσας και οι γενικότερες κοινωνικοοικονομικές αλλαγές μετατρέπουν την παραλιακή ζώνη και την συνδέουν ακόμα πιο στενά με το Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πρωτεύουσας. Η μακρινή και σε μεγάλο βαθμό αγροτική Βούλα της μεσοπολεμικής περιόδου μετατρέπεται σταδιακά, πρώτα σε παραθεριστικό οικισμό και κέντρο αναψυχής, και στη συνέχεια όλο και περισσότερο σε Αθηναϊκό προάστιο.

Πίνακας 9.1. : Πληθυσμιακή Μεταβολή Δήμου Βούλας

Έτος	Πληθυσμός	Αύξηση
1921	31	
1941	1.471	4.645% (47 φορές)
1961	3.864	162%
1981	10.539	172%
1991	17.998	71%
Σήμερα	περίπου 31.000	72%

Πηγή : www.dimosvoulas.gr



Εικόνα 9.3. : Χρονολογικές Εντάξεις Περιχών Δήμου Βούλας
Πηγή : Διπλωματική Εργασία Ζεντέλη Γ. και Μαδέλα Α., 1998

9.2. ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ

9.2.1. Πληθυσμιακά Στοιχεία

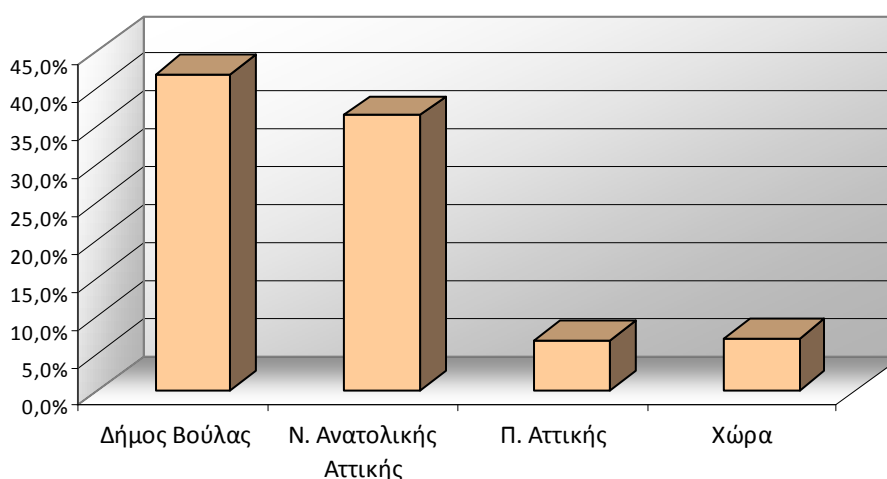
Με βάση την απογραφή της Ε.Σ.Υ.Ε. του 2001, ο πραγματικός πληθυσμός του Δήμου Βούλας ανέρχεται σε 25.532 κατοίκους έναντι 17.998 κατοίκων το 1991. Αυτό σημαίνει πως ο πραγματικός πληθυσμός την δεκαετία 1991-2001 αυξήθηκε 41,9% (έναντι 36,3% για την Νομαρχία Ανατολικής Αττικής, 6,8% για την Περιφέρεια Αττικής και 6,9% για τη Χώρα).

Πίνακας 9.2. : Εξέλιξη Πραγματικού Πληθυσμού, 1991 - 2001

Γεωγραφική Περιοχή	1991	2001	Μεταβολή '91-'01
Δήμος Βούλας	17.998	25.532	41,9%
Ν. Ανατολικής Αττικής	296.263	403.918	36,3%
Π. Αττικής	3.523.407	3.761.810	6,8%
Χώρα	10.259.900	10.964.020	6,9%

Πηγή : Ε.Σ.Υ.Ε.

Γράφημα 9.1. : Μεταβολή Πραγματικού Πληθυσμού, 1991 – 2001



Μαζί με τον πραγματικό πληθυσμό αυξάνεται και ο μόνιμος πληθυσμός και συγκεκριμένα ενώ το 1991 έφτανε στους 17.549 κατοίκους, το 2001 έφτασε στους 25.647 κατοίκους, δηλαδή μια αύξηση της τάξης του 46,1%.

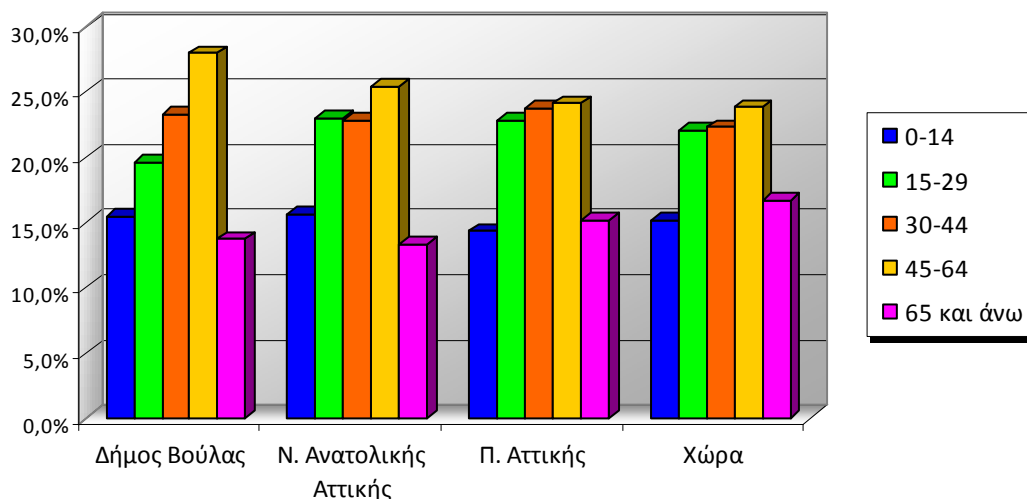
Με άλλα λόγια, ο Δήμος Βούλας τη δεκαετία 1991 – 2001 παρουσίασε σημαντική πληθυσμιακή αύξηση, της τάξης του 45% (έναντι 35% της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής και 7% της Περιφέρειας Αττικής και της Χώρας), γεγονός που αναδεικνύει την δυναμική του.

Αξιοσημείωτη είναι επίσης στο Δήμο Βούλας η αύξηση των νοικοκυριών, που έφτασε το 58%, αφού το 1991 ήταν 5.462 και το 2001 έφτασαν τα 8.637.

Στη συνέχεια, στο Γράφημα 9.2. παρουσιάζεται η ποσοστιαία κατανομή ομάδων ηλικιών στο Δήμο Βούλας, στη Νομαρχία, στην Περιφέρεια και στη Χώρα για το έτος 2001. Παρατηρώντας το γράφημα διαπιστώνεται ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων του

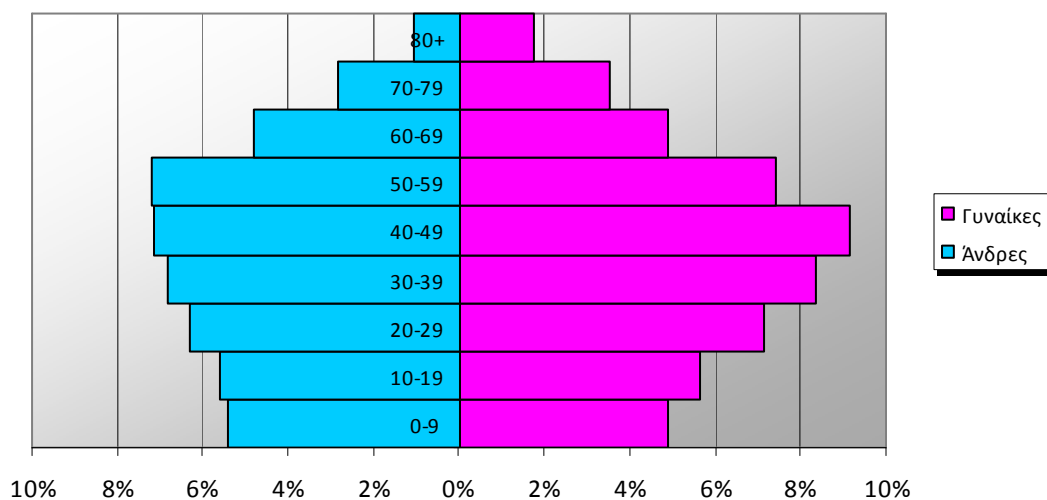
Δήμος Βούλας ανήκει στην ομάδα ηλικιών 45 – 64 και μάλιστα σε ποσοστό μεγαλύτερο από αυτό που παρουσιάζουν σε αυτή την ομάδα η Νομαρχία, η Περιφέρεια και η Χώρα. Σε σύγκριση με τη Νομαρχία, παρουσιάζει αντίστοιχα ποσοστά στις υπόλοιπες ομάδες, με εξαίρεση τους νέους (15-29 ετών), όπου το ποσοστό είναι μικρότερο.

Γράφημα 9.2. : Ποσοστιαία Κατανομή Ομάδων Ηλικιών, 2001



Κατόπιν, παρατηρώντας τη πυραμίδα ηλικιών για το Δήμο Βούλας (Γράφημα 9.3.), διαπιστώνεται ότι οι γυναίκες υπερέχουν σε αριθμό των ανδρών, με παρόμοια όμως κατανομή στις διάφορες ηλικιακές ομάδες. Επιπλέον, η μορφή της πυραμίδας δείχνει μια φθίνουσα δομή ηλικιών (αντίστοιχη της χώρας), με τα παιδιά να αποτελούν λιγότερο από το 25% του συνολικού πληθυσμού, τους ηλικιωμένους περίπου το 15% και τις μεσαίες ηλικίες, που αποτελούν τις παραγωγικές ηλικίες, να αποτελούν το κυρίαρχο κομμάτι του πληθυσμού.

Γράφημα 9.3. : Ποσοστιαία Κατά Φύλο Κατανομή Ομάδων Ηλικιών στο Δήμο Βούλας, 2001



9.2.2. Οικονομικά Στοιχεία

Με βάση τα στοιχεία των απογραφών της Ε.Σ.Υ.Ε., το 2001 ο ενεργός πληθυσμός του Δήμου Βούλας ανέρχεται σε 11.085 άτομα. Επίσης, σχετικά με τη μεταβολή του ενεργού πληθυσμού του Δήμου Βούλας, ο ενεργός πληθυσμός κατά τη δεκαετία 1991-2001 παρουσίασε αύξηση 60,4%, ως αποτέλεσμα της πληθυσμιακής εξέλιξης εκείνης της περιόδου (έναντι 24,2% στη Π. Αττικής, 18,9% στη Χώρα και ίδιο ποσοστό στη Ν. Ανατολικής Αττικής).

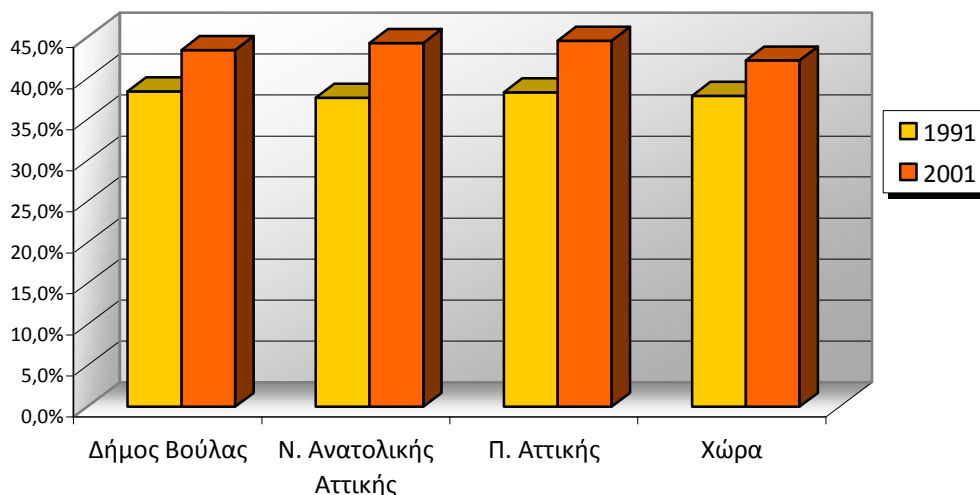
Πίνακας 9.3. : Ενεργός Πληθυσμός *, 1991 - 2001

Γεωγραφική Περιοχή	1991	2001	Μεταβολή '91-'01
Δήμος Βούλας	6.911	11.085	60,4%
Ν. Ανατολικής Αττικής	111.459	178.788	60,4%
Π. Αττικής	1.349.654	1.675.660	24,2%
Χώρα	3.886.157	4.621.848	18,9%

*Αναφέρεται στον πραγματικό πληθυσμό και επίσης περιλαμβάνει και τον αριθμό των ανέργων
Πηγή : Ε.Σ.Υ.Ε.

Επίσης, σημαντικό είναι το γεγονός ότι στο Δήμο Βούλας, το ποσοστό του ενεργού πληθυσμού στο σύνολο του πληθυσμού (Γράφημα 9.4.) για το έτος 2001 έφτασε στο 43% έναντι 38% που ήταν το 1991. Το ποσοστά αυτά είναι αντίστοιχα με αυτά της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής και της Χώρας.

Γράφημα 9.4. : Ποσοστό Ενεργού Πληθυσμού στο Σύνολο του Πληθυσμού, 1991 - 2001



Αναφορικά με την απασχόληση στους τρεις οικονομικούς τομείς, στο Δήμο Βούλας διαπιστώνεται, βάσει των στοιχείων της Ε.Σ.Υ.Ε., ότι :

- Ο Πρωτογενής Τομέας το 2001 απασχολεί το 0,6% του συνολικού ενεργού πληθυσμού της Κοινότητας (έναντι 4,7% της Ν. Ανατολικής Αττικής, 1,4% της Π. Αττικής και 13,7% της Χώρας). Αντίστοιχα το 1991 το ποσοστό απασχόλησης σε αυτόν τον τομέα ήταν εξίσου χαμηλό και έφτανε μόλις το 0,7% (έναντι 6,36% της Ν. Ανατολικής Αττικής, 1,47% της Π. Αττικής και 17,69% της Χώρας).

- Ο Δευτερογενής τομέας το 2001 απασχολεί το 14,7% του συνολικού ενεργού πληθυσμού του Δήμου (έναντι 26,0% της Ν. Ανατολικής Αττικής, 22,1% της Π. Αττικής και 20,5% της Χώρας). Το ποσοστό αυτό είναι ελαφρώς μεγαλύτερο από το αντίστοιχο ποσοστό του 1991, το οποίο έφτανε το 13,1% (έναντι 27,7% της Ν. Ανατολικής Αττικής, 23,6% της Π. Αττικής και 22,1% της Χώρας).
- Ο Τριτογενής τομέας το 2001 απασχολεί το 78,1% του συνολικού ενεργού πληθυσμού (έναντι 56,9% της Ν. Ανατολικής Αττικής, 66,3% της Π. Αττικής και 55,2% της Χώρας) και επομένως αποτελεί τον κυρίαρχο τομέα απασχόλησης του Δήμου. Το 1991 το αντίστοιχο ποσοστό ήταν και πάλι υψηλό, αν και λίγο μικρότερο, 72,3% (έναντι 50,6% της Ν. Ανατολικής Αττικής, 60,8% της Π. Αττικής και 48,3% της Χώρας).

Πίνακας 9.4. : Ποσοστό Συμμετοχής Ενεργού Πληθυσμού * ανά Οικονομικό Τομέα, 1991 - 2001

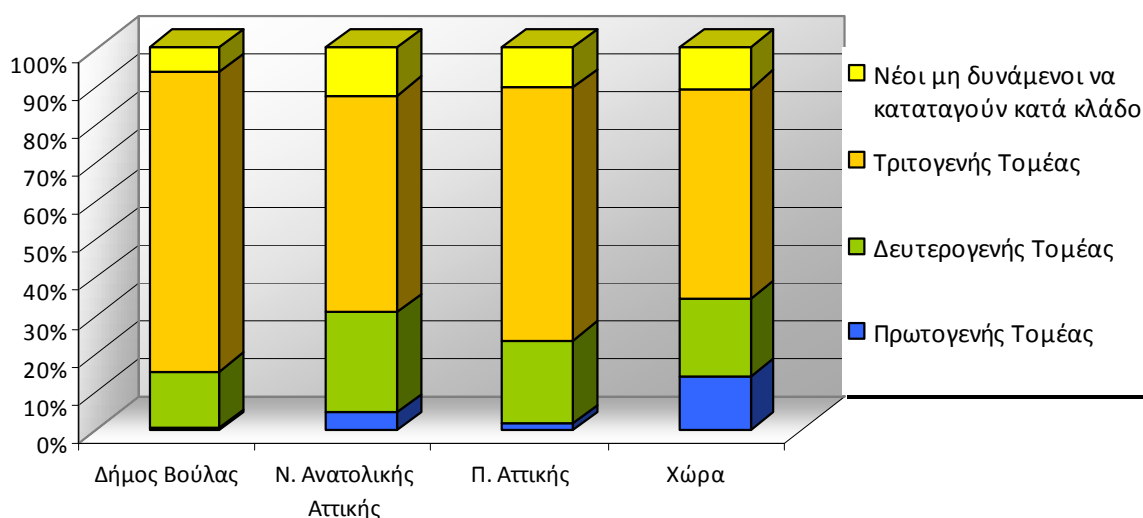
Γεωγραφική Περιοχή	Α' Γενής	Β' Γενής	Γ' Γενής	Άλλοι **
1991				
Δήμος Βούλας	0,7%	13,1%	72,3%	13,9%
Ν. Ανατολικής Αττικής	6,4%	27,7%	50,6%	15,3%
Π. Αττικής	1,5%	23,6%	60,8%	14,1%
Χώρα	17,7%	22,1%	48,3%	12,0%
2001				
Δήμος Βούλας	0,6%	14,7%	78,1%	6,5%
Ν. Ανατολικής Αττικής	4,7%	26,0%	56,9%	12,4%
Π. Αττικής	1,4%	22,1%	66,3%	10,3%
Χώρα	13,7%	20,5%	55,2%	10,6%

*Αναφέρεται στον πραγματικό πληθυσμό και επίσης στην τιμή για κάθε τομέα περιλαμβάνεται και το αντίστοιχο ποσοστό των ανέργων

**Νέοι και μη δυνάμενοι να καταταγούν κατά τομέα

Πηγή : Ε.Σ.Υ.Ε.

Γράφημα 9.5. : Ποσοστό Απασχόλησης ανά Οικονομικό Τομέα, 2001



Από τον Πίνακα 9.5. διαπιστώνουμε πως ο Τριτογενής Τομέας κυριαρχεί τόσο το 1991 όσο και το 2001. Ακολουθεί ο Δευτερογενής τομέας, ενώ σχεδόν ανύπαρκτος είναι ο Πρωτογενής.

Αναφορικά με τους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας, πολύ σημαντικός είναι η «διαχείριση ακίνητης περιουσίας και επιχειρηματικές δραστηριότητες». Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την αξιοσημείωτη αύξηση του ποσοστού του κλάδου των κατασκευών, αναδεικνύει το ενδιαφέρον για ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή. Εξίσου σημαντικός στο Δήμο είναι και ο κλάδος του χονδρικού και λιανικού εμπορίου.

Πίνακας 9.5. : Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός Κατά Ομάδες Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας στο Δήμο Βούλας, 1991 - 2001

	Κλάδος Οικονομικής Δραστηριότητας	1991	2001	Μεταβολή 1991 - 2001
Πρωτογενής	Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία και αλιεία	39	63	61,5%
	Ορυχεία και λατομεία	9	3	-66,7%
	Σύνολο	48	66	37,5%
Δευτερογενής	Μεταποιητικές βιομηχανίες	663	1.089	64,3%
	Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού	28	41	46,4%
	Κατασκευές	213	505	137,1%
	Σύνολο	904	1.635	80,9%
Τριτογενής	Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων μοτοσικλετών και ειδών προσωπικής και οικιακής χρήσης	1.340	1.990	48,5%
	Ξενοδοχεία και εστιατόρια	278	562	102,2%
	Μεταφορές αποθήκευση και επικοινωνίες	782	1.196	52,9%
	Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, διαχείριση ακίνητης περιουσίας και επιχειρηματικές δραστηριότητες	911	2.075	127,8%
	Δημόσια διοίκηση και άμυνα. Υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση	455	580	27,5%
	Εκπαίδευση	349	681	95,1%
	Υγεία και κοινωνική μέριμνα	593	783	32,0%
	Λοιπές υπηρεσίες	292	792	171,2%
	Σύνολο	5.000	8.659	73,2%
Άλλοι	Νέοι και μη δυνάμενοι να καταταγούν κατά κλάδο	959	725	-24,4%
	Σύνολο	959	725	-24,4%
	ΣΥΝΟΛΟ	6.911	11.085	60,4%

Τέλος, αναφορικά με την *ανεργία* ο Δήμος Βούλας ακολουθεί την ανοδική πορεία που χαρακτηρίζει τη Χώρα γενικότερα, σε ποσοστό όμως μικρότερο.

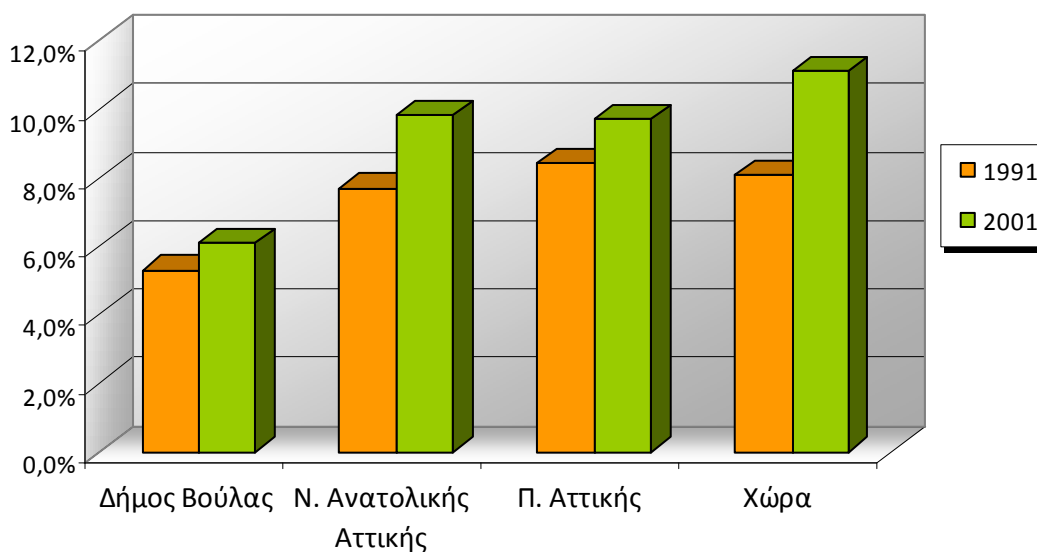
Συγκεκριμένα, ο Δήμος Βούλας το 2001 παρουσιάζει ποσοστό ανεργίας 6,1%, μικρότερο από το ποσοστό της Ν. Ανατολικής Αττικής (9,8%), της Π. Αττικής (9,7%) και της Χώρας (11,1%). Όσον αφορά το 1991 το ποσοστό ανεργίας ήταν μικρότερο, δηλαδή 5,5%, κάτι το οποίο ισχύει και για τη Ν. Ανατολικής Αττικής (7,7%) και για την Π. Αττικής (8,4%) αλλά και για τη Χώρα (8,1%).

Πίνακας 9.6. : Εξέλιξη Ανεργίας , 1991 - 2001

Γεωγραφική Περιοχή	Αριθμός Ανέργων		Ποσοστό Ανέργων	
	1991	2001	1991	2001
Δήμος Βούλας	366	675	5,3%	6,1%
Ν. Ανατολικής Αττικής	8.566	17.573	7,7%	9,8%
Π. Αττικής	113.793	162.500	8,4%	9,7%
Χώρα	314.200	51.3765	8,1%	11,1%

Πηγή : Ε.Σ.Υ.Ε.

Γράφημα 9.6. : Ποσοστό Ανεργίας, 1991 - 2001



9.2.3. Επίπεδο Εκπαίδευσης

Το επίπεδο εκπαίδευσης του Δήμου Βούλας, σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2001, είναι υψηλότερο από το επίπεδο της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής και της Χώρας.

Η πλειονότητα του πληθυσμού της Κοινότητας είναι απόφοιτοι λυκείου (34,2%), κάτι το οποίο ισχύει και για την Νομαρχία (30,3%) και για την Περιφέρεια (33,0%), όχι όμως για τη Χώρα όπου η πλειονότητα είναι απόφοιτοι δημοτικού (31,9%). Σε σχέση με τη Νομαρχία, τη Περιφέρεια και τη Χώρα ο Δήμος παρουσιάζει πολύ μεγαλύτερα ποσοστά στους πτυχιούχους Α.Ε.Ι. (21,4%), ενώ μεγαλύτερα είναι επίσης τα ποσοστά του στους κατόχους μεταπτυχιακού / διδακτορικού (4,7%) και στους πτυχιούχους ανωτέρων σχολών (10,9%). Από την άλλη, στα χαμηλότερα εκπαιδευτικά επίπεδα ο Δήμος συγκριτικά με τη Νομαρχία, τη Περιφέρεια και τη Χώρα παρουσιάζει χαμηλότερα ποσοστά, δηλαδή απόφοιτοι δημοτικού ποσοστό 12,6%, δεν τελείωσαν το δημοτικό ποσοστό 3,7% και αναλφάβητοι 0,6%.

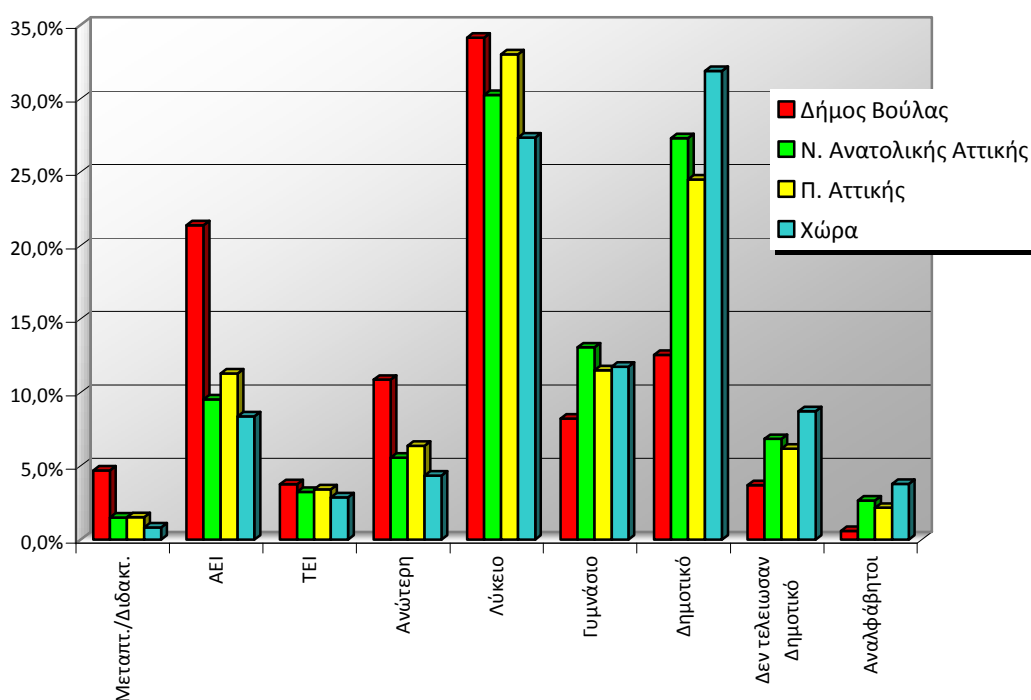
Πίνακας 9.7. : Επίπεδο Εκπαίδευσης, 2001

Γεωγραφική Περιοχή	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Δήμος Βούλας	4,7%	21,4%	3,8%	10,9%	34,2%	8,2%	12,6%	3,7%	0,6%
Ν. Ανατολικής Αττικής	1,5%	9,5%	3,2%	5,6%	30,3%	13,1%	27,3%	6,8%	2,7%
Π. Αττικής	1,5%	11,3%	3,4%	6,4%	33,0%	11,5%	24,5%	6,2%	2,2%
Χώρα	0,8%	8,4%	2,9%	4,4%	27,4%	11,8%	31,9%	8,7%	3,8%

1. Κάτοχοι Μεταπτυχιακού/Διδακτορικού, 2. Πτυχιούχοι Ανωτάτων Σχολών, 3. Πτυχιούχοι Τ.Ε.Ι., 4. Πτυχιούχοι Ανωτέρων Σχολών, 5. Απόφοιτοι Μέσης Εκπαίδευσης, 6. Απόφοιτοι Γυμνασίου, 7. Απόφοιτοι στοιχειώδους Εκπαίδευσης, 8. Δεν τελείωσαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση, 9. Αναλφάβητοι

Πηγή : Ε.Σ.Υ.Ε.

Γράφημα 9.7. : Επίπεδο Εκπαίδευσης, 2001



9.2.4. Οικιστική Χρήση

Ο Πίνακας 9.6., δίνει στοιχεία για το συνολικό απόθεμα των κατοικιών στο Δήμο Βούλας. Με βάση αυτά τα στοιχεία παρατηρούμε πως οι κανονικές κατοικίες κατά τη δεκαετία 1991-2001 αυξήθηκαν σε ποσοστό 40,7%, με πολύ σημαντική συμβολή στην αύξηση αυτή να έχουν οι κατοικούμενες κατοικίες που παρουσίασαν αύξηση της τάξης του 58,0%.

Επιπλέον, παρατηρούμε πως ενώ ποσοτικά οι κενές κατοικίες αυξήθηκαν (11,1%), κατά τη δεκαετία 1991-2001, ποσοστιαία σε σχέση με τις κανονικές κατοικίες παρουσίασαν μείωση. Συγκεκριμένα το 1991 οι κενές κατοικίες αποτελούσαν το 36,8% των κανονικών κατοικιών, ενώ το 2001 αποτελούν το 29,1%. Επομένως ενισχύθηκε ακόμα περισσότερο ο χαρακτήρας του Δήμου Βούλας ως περιοχή Α΄ Κατοικίας.

Πίνακας 9.8. : Απόθεμα Κατοικιών στο Δήμο Βούλας, 1991 - 2001

Δήμος Βούλας	1991	2001	Μεταβολή '91 - '01
Κανονικές Κατοικίες	8.598	12.100	40,7%
- Κατοικούμενες	5.432	8.584	58,0%
- Κενές	3.166	3.516	11,1%
Μη κανονικές κατοικίες	2	2	0,0%
Κανονικές κατοικίες μέσα σε συλλογικές κατοικίες	17	22	29,4%

Πηγή : Ε.Σ.Υ.Ε.

Παρατηρώντας τον Πίνακα 9.7., που δίνει στοιχεία για την ηλικία των κτιρίων (απογραφή οικοδομών – κτιρίων, 2000), διαπιστώνουμε πως στο Δήμο Βούλας το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων έχει κατασκευαστεί την περίοδο 1971-1980 (20,2%), ποσοστό χαμηλότερο από τα αντίστοιχα της Νομαρχίας (25,5%) και της Περιφέρειας (23,8%) αλλά μεγαλύτερο από της Χώρας (18,5%). Μάλιστα μετά το 1980 κατασκευάστηκαν πάνω από τα μισά κτίρια (56,2%) που διαθέτει σήμερα ο Δήμος, ποσοστό υψηλότερο έναντι της Νομαρχίας (49,0%), της Περιφέρειας (32,4%) και της Χώρας (28,4%). Επίσης υψηλά είναι τα ποσοστά των κτιρίων που κατασκευάστηκαν μετά το 1990.

Πίνακας 9.9. : Κτιριακό Απόθεμα κατά ηλικία (έτος κατασκευής), 2000

Γεωγραφική Περιοχή	Σύνολο κτιρίων	Προ του 1919	1919 έως 1945	1946 έως 1960	1961 έως 1970	1971 έως 1980	1981 έως 1985	1986 έως 1990	1991 έως 1995	1996 και μετά	Υπό κατασκευή	Δε δηλώθηκε
Δήμος Βούλας	5.627	0	62	311	674	1.136	896	940	790	536	276	6
Ν. Ανατολικής Αττικής	190.484	942	3.159	11.510	26.025	48.633	33.962	26.258	19.920	13.118	5.454	1.503
Π. Αττικής	754.728	7.680	33.620	107.899	161.155	179.622	87.988	64.293	50.790	41.534	15.555	4.592
Χώρα	3.990.970	199.510	406.633	665.315	761.182	737.575	404.303	297.348	241.615	191.739	57.430	28.320
Γεωγραφική Περιοχή	Σύνολο κτιρίων	Προ του 1919	1919 έως 1945	1946 έως 1960	1961 έως 1970	1971 έως 1980	1981 έως 1985	1986 έως 1990	1991 έως 1995	1996 και μετά	Υπό κατασκευή	Δε δηλώθηκε
Δήμος Βούλας	100,0%	0,0%	1,1%	5,5%	12,0%	20,2%	15,9%	16,7%	14,0%	9,5%	4,9%	0,1%
Ν. Ανατολικής Αττικής	100,0%	0,5%	1,7%	6,0%	13,7%	25,5%	17,8%	13,8%	10,5%	6,9%	2,9%	0,8%
Π. Αττικής	100,0%	1,0%	4,5%	14,3%	21,4%	23,8%	11,7%	8,5%	6,7%	5,5%	2,1%	0,6%
Χώρα	100,0%	5,0%	10,2%	16,7%	19,1%	18,5%	10,1%	7,5%	6,1%	4,8%	1,4%	0,7%

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., απογραφή οικοδομών – κτιρίων 2000

Επίσης, σύμφωνα με την απογραφή οικοδομών – κτιρίων 2000, στο Δήμο Βούλας το 88,9% των κτιρίων έχουν αποκλειστική χρήση κατοικίας, ποσοστό μεγαλύτερο από τα αντίστοιχα της Νομαρχίας (85,9%), της Περιφέρειας (77,7%) και της Χώρας (69,0%). Ενώ κτίρια με αποκλειστική χρήση κατάστημα – γραφείο, αποτελούν το 1,8% του συνόλου των κτιρίων του Δήμου, ποσοστό λίγο μικρότερο από τα αντίστοιχα της Νομαρχίας (2,1%), της Περιφέρειας (3,2%) και της Χώρας (2,8%).

Πίνακας 9.10. : Χρήσεις Κτιρίων (Αποκλειστική Χρήση)

Γεωγραφική Περιοχή	Σύνολο κτιρίων	Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσης	Κατοικίες	Εκκλησίες - Μοναστήρια	Ξενοδοχεία	Εργοστάσια - Εργαστήρια	Σχολικά κτίρια	Καταστήματα - Γραφεία	Σταθμοί Αυτοκινήτων (παρκινγκ)	Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.	Άλλες χρήσεις
Δήμος Βούλας	5.627	5.485	5.002	5	5	1	23	100	0	12	337
Ν. Ανατολικής Αττικής	190.484	182.025	163.676	871	152	1.895	384	4.070	0	73	10.904
Π. Αττικής	754.728	660.506	586.730	2.787	999	8.668	2.758	23.777	465	483	33.839
Χώρα	3.990.970	3.577.355	2.755.570	43.463	22.830	31.422	16.804	111.097	510	1.961	593.698
Γεωγραφική Περιοχή	Σύνολο κτιρίων	Σύνολο κτιρίων αποκλειστικής χρήσης	Κατοικίες	Εκκλησίες - Μοναστήρια	Ξενοδοχεία	Εργοστάσια - Εργαστήρια	Σχολικά κτίρια	Καταστήματα - Γραφεία	Σταθμοί Αυτοκινήτων (παρκινγκ)	Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.	Άλλες χρήσεις
Δήμος Βούλας	100,0%	97,5%	88,9%	0,1%	0,1%	0,0%	0,4%	1,8%	0,0%	0,2%	6,0%
Ν. Ανατολικής Αττικής	100,0%	95,6%	85,9%	0,5%	0,1%	1,0%	0,2%	2,1%	0,0%	0,0%	5,7%
Π. Αττικής	100,0%	87,5%	77,7%	0,4%	0,1%	1,1%	0,4%	3,2%	0,1%	0,1%	4,5%
Χώρα	100,0%	89,6%	69,0%	1,1%	0,6%	0,8%	0,4%	2,8%	0,0%	0,0%	14,9%

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., απογραφή οικοδομών – κτιρίων 2000

Πίνακας 9.11. : Χρήσεις Κτιρίων (Μικτή Χρήση - Κύρια)

Γεωγραφική Περιοχή	Σύνολο κτιρίων	Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης	Κατοικίες	Εκκλησίες - Μοναστήρια	Ξενοδοχεία	Εργοστάσια - Εργαστήρια	Σχολικά κτίρια	Καταστήματα - Γραφεία	Σταθμοί Αυτοκινήτων (παρκινγκ)	Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.	Άλλες χρήσεις
Δήμος Βούλας	5.627	142	77	1	2	0	1	36	0	1	24
Ν. Ανατολικής Αττικής	190.484	8.459	4.221	104	46	347	52	1.832	4	11	1.842
Π. Αττικής	754.728	94.222	76.477	323	352	1.507	351	9.847	44	67	5.254
Χώρα	3.990.970	413.615	316.380	2.195	9.976	4.950	1.419	39.220	423	343	38.709
Γεωγραφική Περιοχή	Σύνολο κτιρίων	Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης	Κατοικίες	Εκκλησίες - Μοναστήρια	Ξενοδοχεία	Εργοστάσια - Εργαστήρια	Σχολικά κτίρια	Καταστήματα - Γραφεία	Σταθμοί Αυτοκινήτων (παρκινγκ)	Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.	Άλλες χρήσεις
Δήμος Βούλας	100,0%	2,5%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,4%
Ν. Ανατολικής Αττικής	100,0%	4,4%	2,2%	0,1%	0,0%	0,2%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Π. Αττικής	100,0%	12,5%	10,1%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,7%
Χώρα	100,0%	10,4%	7,9%	0,1%	0,2%	0,1%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	1,0%

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., απογραφή οικοδομών – κτιρίων 2000

Πίνακας 9.12. : Χρήσεις Κτιρίων (Μικτή Χρήση – Δευτερεύουσα)

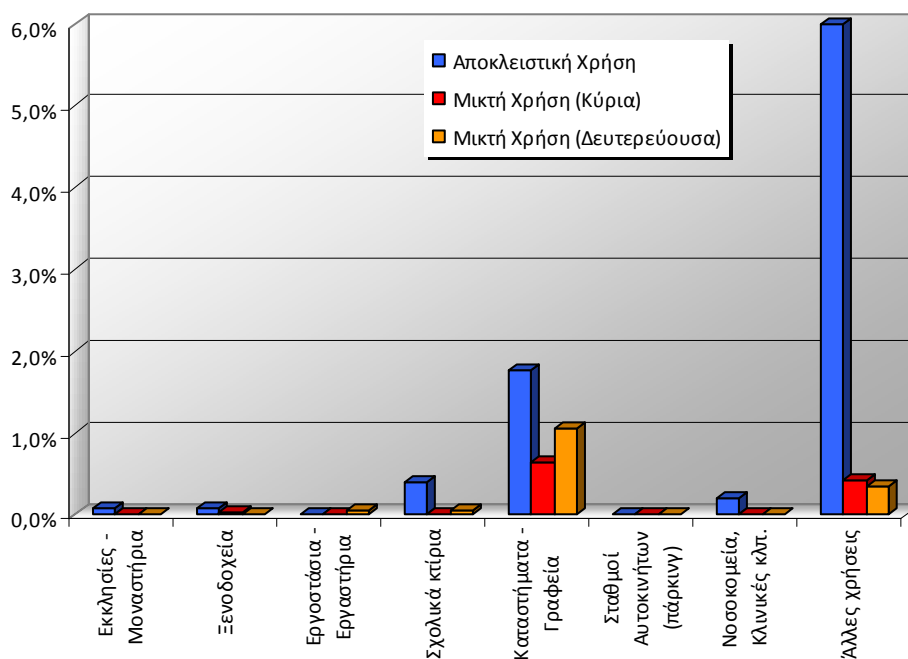
Γεωγραφική Περιοχή	Σύνολο κτιρίων	Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης	Κατοικίες	Εκκλησίες - Μοναστήρια	Ξενοδοχεία	Εργοστάσια - Εργαστήρια	Σχολικά κτίρια	Καταστήματα - Γραφεία	Σταθμοί Αυτοκινήτων (παρκινγκ)	Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.	Άλλες χρήσεις
Δήμος Βούλας	5.627	142	58	0	0	3	3	59	0	0	19
Ν. Ανατολικής Αττικής	190.484	8.459	4.096	33	14	302	29	3.192	1	27	765
Π. Αττικής	754.728	94.222	16.337	74	135	3.430	591	65.221	732	137	7.565
Χώρα	3.990.970	413.615	89.565	886	3.298	11.099	2.029	192.177	881	557	113.123
Γεωγραφική Περιοχή	Σύνολο κτιρίων	Σύνολο κτιρίων μικτής χρήσης	Κατοικίες	Εκκλησίες - Μοναστήρια	Ξενοδοχεία	Εργοστάσια - Εργαστήρια	Σχολικά κτίρια	Καταστήματα - Γραφεία	Σταθμοί Αυτοκινήτων (παρκινγκ)	Νοσοκομεία, Κλινικές κλπ.	Άλλες χρήσεις
Δήμος Βούλας	100,0%	2,5%	1,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	1,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Ν. Ανατολικής Αττικής	100,0%	4,4%	2,2%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	1,7%	0,0%	0,0%	0,4%
Π. Αττικής	100,0%	12,5%	2,2%	0,0%	0,0%	0,5%	0,1%	8,6%	0,1%	0,0%	1,0%
Χώρα	100,0%	10,4%	2,2%	0,0%	0,1%	0,3%	0,1%	4,8%	0,0%	0,0%	2,8%

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., απογραφή οικοδομών – κτιρίων 2000

Οι πίνακες 9.11. και 9.12, δείχνουν ότι το 0,6% των κτιρίων του Δήμου έχουν μικτή χρήση με κύρια το κατάστημα – γραφείο, ενώ το 1,0% παρουσιάζουν μικτή χρήση με δευτερεύουσα το κατάστημα - γραφείο. Τα αντίστοιχα ποσοστά της Νομαρχίας, της Περιφέρειας και της Χώρας είναι μεγαλύτερα.

Με βάση τα παραπάνω (αποκλειστική και μικτή χρήση κτιρίων) συμπεραίνουμε ότι ο Δήμος Βούλας αποτελεί περιοχή με σχεδόν μοναδική χρήση την κατοικία, ενώ τα καταστήματα και τα γραφεία είναι λίγα σε πλήθος.

Γράφημα 9.8. : Χρήσεις Κτιρίων (Αποκλειστική – Μικτή) Δήμου Βούλας, 2000



9.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**9.3.1. Υφιστάμενο Καθεστώς**

Το υφιστάμενο καθεστώς Χρήσεων Γης του Δήμου Βούλας καθορίζεται από μια σειρά Διαταγμάτων, το οποίο περιγράφεται στον ακόλουθο πίνακα και απεικονίζεται στο Χάρτη 3.

Πίνακας 9.13. : Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης Δήμου Βούλας

Διάταγμα	Περιοχές	Επιτρεπόμενες Χρήσεις
Β.Δ. 27/1/1973 ΦΕΚ 44/Δ/1973	<p>Α. α) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 7, με πρόσωπο επί της οδ. Μεταξά και της οδ. Καποδιστρίου. β) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 8, με πρόσωπο επί της οδ. Μεταξά και της οδ. Μπότσαρη. γ) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 13 δ) Οικόπεδα εντός των Ο.Τ. 12 και 14, με πρόσωπο επί της οδ. Κανάρη.</p> <p>Β. α) Οικόπεδα εντός των Ο.Τ. 36, 71, 73 και 74, με πρόσωπο επί της οδ. Παπάγου. β) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 45. γ) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 48, με πρόσωπο επί της οδ. Αφροδίτη. δ) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 54, με πρόσωπο επί της οδ. Πανός. ε) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 55.</p> <p>Γ. α) Οικόπεδα εντός των Ο.Τ. 112, 113. β) Οικόπεδα εντός των Ο.Τ. 102, 103, 105, 111 και 114 και ειδικά με πρόσωπο έναντι των Ο.Τ. 112 και 113.</p> <p>Δ. α) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 13, με πρόσωπο επί της οδ. Παπανδρέου. β) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 14., με πρόσωπο επί της Λεωφ. Βασ. Παύλου. γ) Οικόπεδα εντός του Ο.Τ. 37, με πρόσωπο επί της Λεωφ. Βασ. Παύλου και της οδ. Παπανδρέου.</p>	Ισόγεια Καταστήματα
Π.Δ. 12/12/1985 ΦΕΚ 716/Δ/1985	Οικόπεδα στα Ο.Τ. 198, 199, 202, 203, 205, 20, 207, 208 καθώς και οικόπεδα στα Ο.Τ. 180, 214 και 215 με πρόσωπο επί της Λεωφ. Βασ. Παύλου.	Καταστήματα
Π.Δ. 4/1/1982 ΦΕΚ 74/Δ/1982	Οικόπεδα στα Ο.Τ. 232 και 233, με πρόσωπο επί της οδ. Προόδου.	Ισόγεια Καταστήματα
Β.Δ. 6/3/1962 ΦΕΚ 31/Δ/1962	Οικόπεδα επί της Παραλιακής Λεωφόρου (Λεωφ. Καραμανλή).	Κατοικία, ξενοδοχεία, διδακτήριο εν γένει, κέντρα αναψυχής και πρατήρια υγρών καυσίμων
	Λοιπά Ο.Τ.	Κατοικία

Επομένως, στο Δήμο Βούλας, *καταστήματα* επιτρέπονται σε μικρές σε έκταση περιοχές, και κυρίως κατά μήκος βασικών οδικών αξόνων του Δήμου (π.χ. Λεωφόρος Βασ. Παύλου), τα οποία - όπως θα αναλυθεί στη συνέχεια - εξυπηρετούν αποκλειστικά τις ανάγκες των κατοίκων του Δήμου. Στην υπόλοιπη έκταση του Δήμου επιτρέπεται αποκλειστικά η χρήση της κατοικίας, γεγονός που απαγορεύει την λειτουργία ακόμα και εμπορικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και τα οποία θα ήταν επιτρεπτά στη περίπτωση που η χρήση ήταν αμιγούς κατοικίας.

Ειδικότερα, χρήσεις καταστημάτων επιτρέπονται και συναντώνται γύρω από την κεντρική πλατεία του Δήμου, επί της Λεωφόρου Βασ. Παύλου από την πλατεία μέχρι την οδό Αυλώνος, καθώς και σε περιοχή απέναντι από το Ασκληπιείο Βούλας. Επίσης καταστήματα επιτρέπονται, χωρίς όμως να υπάρχει σημαντικός αριθμός, και σε άλλες τέσσερις περιοχές που βρίσκονται επί και γύρω από τις οδούς Παπάγου, Ιωάννη Μεταξά, Κεφαλληνίας και Προόδου.



Εικόνα 9.4. : Κεντρική Πλατεία Δήμου Βούλας



Εικόνα 9.5. : Περιοχή με καταστήματα απέναντι Ασκληπιείου Βούλας

Τα παραπάνω διατάγματα καθορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Βούλας, ενώ μια σειρά άλλων διαταγμάτων καθαρίζουν τους όρους δόμησης (συντελεστής δόμησης, πρόσωπο, κάλυψη κτλ.). Αξίζει να σημειωθεί πως ο συντελεστής δόμησης ανά πολεοδομική ενότητα (Χάρτης 6) είναι :

- i. Πολιτεία, σ.δ.= 0,8
- ii. Ευρυάλη, σ.δ. = 0,8
- iii. Δικηγορικά, σ.δ. = 0,6
- iv. Πανόραμα, σ.δ. = 0,6
- v. Εξοχή, σ.δ. = 0,6
- vi. Πηγαδάκια, σ.δ. = 0,6
- vii. Καβούρι, σ.δ. = 0,6

9.3.2. Γ.Π.Σ. Δήμου Βούλας (1993) και Απόφαση ΣΤΕ 554/2000

Βέβαια, το 1993 με το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) που συντάχθηκε για το Δήμο Βούλας (ΦΕΚ 1276/Δ/1993), καθορίστηκαν χρήσεις γης με βάση το Π.Δ. 23-2/6-4-1987 στις οποίες περιλαμβάνονταν καταστήματα και γενικά επαγγελματικές χρήσεις. Ειδικότερα, καθορίστηκαν περιοχές αμιγούς κατοικίας (προβλέπονταν εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες), γενικής κατοικίας και πολεοδομικά κέντρα (προβλέπονταν εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, εστιατόρια κ.α.).

Η απόφαση όμως αυτή ακυρώθηκε, μετά από αίτηση ακυρώσεως κατοίκων του Δήμου. Συγκεκριμένα, με την απόφαση ΣΤΕ 554/2000 του Συμβουλίου της Επικρατείας, έγινε δεκτό ότι με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. μεταβάλλεται εμμέσως η λειτουργία του οικισμού Βούλας ως εξοχικού (με το Π.Δ./15-9-1926 ο οικισμός της Βούλας δημιουργήθηκε ως εξοχικός). Αυτό έχει ως συνέπεια την επιδείνωση των όρων διαβίωσης σε αυτόν (σε αντίθεση με την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος), επειδή παρεμποδίζεται η ικανότητά του να λειτουργήσει αφενός γιατί προστίθενται άλλες, μη σύμφωνες με τη λειτουργία του χρήσεις (γενική κατοικία και πολεοδομικό κέντρο) και αφετέρου γιατί νοθεύεται η υπάρχουσα χρήση κατοικίας με την αντικατάστασή της από την αμιγή και συνεπώς εκτός από την κατοικία, επιτρέπεται η ύπαρξη οπουδήποτε καταστημάτων προς εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων.

9.3.3 Νόμος 3212/03 (παρ. 24 του άρθρου 13) και Απόφαση ΣΤΕ 123/2007

Μια ακόμη προσπάθεια να αυξηθούν οι επαγγελματικές χρήσεις σε περιοχές του Δήμου Βούλας, έγινε με τη παρ. 24 του άρθρου 13 του Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308/Α/03). Ειδικότερα, ορίστηκε στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, χρήση γενικής κατοικίας (με εξαίρεση τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και τις αποθήκες), και στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στη Λεωφόρο Βάρης – Κορωπίου, χρήση αμιγούς κατοικίας.

Μάλιστα, αυτή η διάταξη ψηφίστηκε ύστερα από τροπολογία που κατατέθηκε στο σχετικό σχέδιο νόμου από δύο βουλευτές, συνοδευόμενη απλώς από μια αιτιολογική έκθεση που ανέφερε πως η περιοχή του Δήμου είναι πλέον περιοχή Α' Κατοικίας και προκειμένου να εξασφαλιστεί η «αυτάρκεια» του οικισμού πρέπει να επιτρέπονται χρήσεις πέραν της κατοικίας σε περιοχές που εξυπηρετούν τον οικισμό και δεν οχλούν την κύρια χρήση της κατοικίας (βασικοί άξονες της περιοχής).

Όμως και αυτή η διάταξη ακυρώθηκε, μετά από αίτηση ακυρώσεως κατοίκων του Δήμου στο Συμβούλιο της Επικρατείας. Το ΣτΕ με την απόφαση ΣΤΕ 123/2007, έκρινε ότι οι πολεοδομικές ρυθμίσεις της επίμαχης διάταξης επιφέρουν δυσμενή μεταβολή για το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής και μεταβάλλει επί το δυσμενέστερο το καθεστώς χρήσεων (σε αντίθεση με την παρ. 2 του άρθρου 24 του Συντάγματος). Επίσης, τόνισε την αναγκαιότητα ειδικής επιστημονικής μελέτης (π.χ. Γ.Π.Σ.), και όχι αιτιολογικής έκθεσης, που να τεκμηριώνει επαρκώς την επίμαχη ρύθμιση σε σχέση με την πολεοδομικής φύσεως ανάγκη που τη δικαιολογεί και να αξιολογεί τα πραγματικά δεδομένα, σε σχέση με τη λειτουργικότητα του οικισμού της Βούλας.

9.3.4. Χρήσεις Γης Παραλιακής Ζώνης Αττικής από Φαληρικό Όρμο μέχρι Αγία Μαρίνα Κρωπίας

Για το παραλιακό μέτωπο του Δήμου Βούλας αλλά και της ευρύτερης παράκτιας περιοχής, καθορίζονται, με το Π.Δ. 1/3/2004 (ΦΕΚ 254/Δ/2004), οι χρήσεις γης, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης στην παραλιακή ζώνη από το Φαληρικό Όρμο έως την περιοχή Λομβάρδα Αγίας Μαρίνας Κρωπίας, στα όρια των Δήμων Πειραιά, Μοσχάτου, Καλλιθέας, Παλαιού Φαλήρου, Αλίμου, Ελληνικού, Γλυφάδας, Βούλας, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας.

Πριν από αυτό το διάταγμα οι χρήσεις γης, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης στην Παραλιακή Ζώνη Φαλήρου καθορίζονταν με το Π.Δ. 28-9/16-10-93 «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή του δήμου Ελληνικού και του δήμου Γλυφάδας» (ΦΕΚ-1293/Δ/93) το οποίο όμως καταργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 12 του Π.Δ. 1/3/04.

Αναφορικά με τις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης το Π.Δ. 1/3/04 διακρίνει 8 κατηγορίες περιοχών με τις αντίστοιχες ζώνες τους.



Εικόνα 9.6. : Χρήσεις Γης στη Παραλιακή Ζώνη του Δήμου Βούλας (ΦΕΚ 254/Δ/2004)
Πηγή : Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας

Ειδικά το παραλιακό μέτωπο του Δήμου Βούλας περιλαμβάνει τις εξής κατηγορίες περιοχών, οι οποίες και απεικονίζονται στο Χάρτη 4 :

- i. Ζώνη 1β : Πρόκειται για περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου και αττικής χλωρίδας και πανίδας καθώς και προστασίας και ανάδειξης αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων. Στην περιοχή αυτή απαγορεύεται κάθε δόμηση.
- ii. Ζώνη 1γ : Πρόκειται για περιοχή ανάδειξης και προστασίας αρχαιολογικών χώρων. Μάλιστα στην περιοχή του Δήμου Βούλας επιβάλλεται η αποξήλωση των υφιστάμενων διαμορφώσεων, η ανάδειξη των υποκείμενων αρχαιοτήτων και η ένταξη του αρχαιολογικού χώρου στα έργα διαμόρφωσης της όμορης ζώνης 4α.
- iii. Ζώνη 2α : Πρόκειται για περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου και αρχαιοτήτων η οποία λειτουργεί ως υπερτοπικός πόλος αναψυχής, πολιτισμού, κατάρτισης και αποκατάστασης για άτομα με ειδικές ανάγκες (ΠΙΚΠΑ Βούλας). Επιτρέπεται η ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων και η επέκταση αυτών.
- iv. Ζώνη 2γ : Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπτυξης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων (οργανωμένη κατασκήνωση Ε.Ο.Τ.). Εντός της ζώνης επιτρέπονται, μεταξύ άλλων, τουριστικές κατασκηνώσεις, αναψυκτήρια – εστιατόρια και εμπορικά καταστήματα μέγιστης επιφάνειας 20m² για την πώληση ειδών που σχετίζονται με την λειτουργία της κατασκήνωσης και της ακτής κολύμβησης.
- v. Ζώνη 3β : Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται οι οργανωμένες ακτές κολύμβησης (Α' και Β' Ακτή Βούλας). Επιτρέπονται, μεταξύ άλλων αναψυκτήρια – εστιατόρια και εμπορικά καταστήματα μέγιστης επιφάνειας 20m² για την πώληση ειδών που σχετίζονται με την λειτουργία της ακτής κολύμβησης.
- vi. Ζώνη 4α : Πρόκειται για περιοχές ελεύθερων χώρων πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα με ήπια ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής και περιπάτου. Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται εκτός σχεδίου περιοχές, τμήματα ζώνης παραλίας καθώς και το Ο.Τ. 483 του Δήμου Βούλας στο οποίο και επιτρέπεται μόνο η χρήση εστιατορίου – αναψυκτηρίου. Μάλιστα μετά την απομάκρυνση του Δημαρχείου επιτρέπεται στο υφιστάμενο κτίριο η χρήση πολιτιστικού κέντρου.



Εικόνα 9.7. : Παραλιακό Τμήμα Δήμου Βούλας που ανήκει στη Ζώνη 4α (ελεύθεροι χώροι πρασίνου – περιπάτου)

- vii. Ζώνη 7 : Πρόκειται για περιοχές ναυταθλητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένες από δημόσιους φορείς σε αναγνωρισμένα από τη Γ.Γ.Α. αθλητικά σωματεία, μέλη της Ελληνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας. Επιτρέπονται γενικά χρήσεις για την εξυπηρέτηση αθλητών και μελών του ομίλου.



Εικόνα 9.8. : Παραλιακό Τμήμα Δήμου Βούλας που ανήκει στη Ζώνη 7 (ναυταθλητισμός)

Μάλιστα, το διάταγμα ορίζει ότι τα νομίμως λειτουργούντα κέντρα διασκέδασης, σε περιοχές στις οποίες δεν επιτρέπονται οι χρήσεις αυτές, πρέπει να απομακρυνθούν μέσα σε προθεσμία 5 ετών από την έναρξη ισχύος του διατάγματος.



Εικόνα 9.9. : Κέντρο Διασκέδασης στο Παραλιακό Τμήμα του Δήμου Βούλας (απέναντι από Ασκληπιείο)

9.4. ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

Για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός του οικισμού της Βούλας το σύστημα αντικειμενικών αξιών δίνει συγκεκριμένες τιμές για την Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.), τον Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.), τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.).

Σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση (2007), έχουμε τις εξής τιμές:

➤ Τιμές Ζωνών (Τ.Ζ.)

Οι Ζώνες στο Δήμο Βούλας είναι κατά βάση κυκλικές (Β, Γ, Δ₁, Δ₂, Ε₁, ΣΤ₁ και Η₁) και ορισμένες γραμμικές (Α, Β₁, Β₂ και Ζ). Οι τιμές των Ζωνών καταγράφονται στον παρακάτω πίνακα και απεικονίζονται στους Χάρτες 5.1. και 5.2.

Πίνακας 9.14. : Τιμές Ζωνών Δήμου Βούλας (2007)

Ζώνη	Τιμή Ζώνης
Α (γραμμική) : Λεωφ. Αλκυονίδων (από Πλ. Κρήτης μέχρι Βασ. Παύλου) αριστερά	3.750 €
Β : Αλκυονίδων – Κέρκυρας – Ακτής – Λεωφ. Αλκυονίδων	3.900 €
Β₁ (γραμμική) : Λεωφ. Αλκυονίδων (από Λεωφ. Αλκυονίδων σημείο 1 μέχρι Κερκύρας) δεξιά	3.250 €
Β₂ (γραμμική) : Λεωφ. Αλκυονίδων (από Λεωφ. Βάρης μέχρι ανώνυμο 2) αριστερά	3.000 €
Γ : Λεωφ. Αλκυονίδων – Λεωφ. Βάρης – Κανελλοπούλου – Ανθέων – Ηγουμενίτσας – Δράμας – Ανώνυμος 3 – Αθηνών – Όριο Σχεδίου Πόλεως – Ανώνυμος 2 – Λεωφ. Αλκυονίδων	2.650 €
Δ₁ : Νικηταρά – Ζακύνθου – Υπ. Διάκου – Ρόδου - Νικηταρά	2.650 €
Δ₂ : Λεωφ. Βουλιαγμένης – Δερβενακίων – Απόλλωνος – Δημητσάνας – Μπιζανίου – Δαρδανελίων – Άρτας – Κονίτσας – Ιωαννίνων – Υπ. Διάκου – Καστελόριζου – Κάσου – Κ. Παλαιολόγου – Κυκλάδων – Λεωφ. Βουλιαγμένης	2.450 €
Ε₁ : Ιωαννίνων – Αριστείδου – Ηροδότου – Δερβενακίων – Δημητσάνας – Μπιζανίου – Δαρδανελίων – Άρτας – Κονίτσας - Ιωαννίνων	2.100 €
ΣΤ₁ : Λεωφ. Αλκυονίδων – Πλ. Κρήτης – Πριγκ. Πέτρου – Λεωφ. Βουλιαγμένης – Αγ. Ιωάννου – Σμύρνης – Διγενή – Λεωφ. Βουλιαγμένης – Λεωφ. Αλκυονίδων	2.550 €
Ζ (γραμμική) : Λεωφ. Βάρης (από Λεωφ. Αλκυονίδων μέχρι Κανελλοπούλου) δεξιά	1.900 €
Η₁ : Λεωφ. Βουλιαγμένης – Διγενή – Σμύρνης – Αγ. Ιωάννου – Κυκλάδων – Κ. Παλαιολόγου – Κάσου – Καστελόριζου – Ζακύνθου – Νικηταρά – Ρόδου – Μαυρομιχάλη – Δραγατσανίου – Δήλου (Πάνος) – Μυκόνου – Λεωφ. Βάρης – Λεωφ. Αλκυονίδων – Λεωφ. Βουλιαγμένης	1.900 €

➤ **Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)**

Στο Δήμο Βούλας παρουσιάζονται δύο τιμές για όλη την περιοχή του Δήμου (0,6 και 0,8), οι οποίες δεν έχουν τροποποιηθεί από το 2001. Η τιμή 0,6 αντιστοιχεί στα οικόπεδα που βρίσκονται ανατολικά από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, ενώ η τιμή 0,8 ισχύει για τα οικόπεδα που βρίσκονται δυτικά από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης. Να σημειωθεί πως η τιμή του συντελεστή αξιοποίησης κάθε οικοπέδου ταυτίζεται με τον υφιστάμενο συντελεστή δόμησης (σ.δ.) του οικοπέδου. Στον Χάρτη 6 φαίνεται η χωροθέτηση των τιμών του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) που ταυτίζεται με αυτές του συντελεστή δόμησης (σ.δ.).

➤ **Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.)**

Σε όλους τους δρόμους – λεωφόρους, τμήματά τους ή πλατείες που δεν περιγράφονται στον ακόλουθο πίνακα έχουν Σ.Ε. = 1. Οι εξαιρέσεις φαίνονται στον ακόλουθο πίνακα, αλλά και η κατανομή των τιμών του Συντελεστή Εμπορικότητας απεικονίζεται στον Χάρτη 7.

Πίνακας 9.15. : Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) Δήμου Βούλας (2007)

Δρόμοι – Λεωφόροι ή Πλατείες	Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.)
Αγ. Ιωάννου (από Βασ. Παύλου μέχρι Πλαστήρα) δεξιά	1.6
Αγ. Ιωάννη (από Πλαστήρα μέχρι Κονδύλη) δεξιά	1.3
Αλκυονίδων (από Πλατεία Κρήτης μέχρι Βασ. Παύλου) αριστερά	1.1
Αφροδίτης (από Σωκράτους μέχρι Τσαλδάρη)	1.2
Βάρης (από Αλκυονίδων μέχρι Κανελλοπούλου) δεξιά	1.5
Βάρης (από Αλκυονίδων μέχρι Μυκόνου) αριστερά	1.3
Βασ. Παύλου (από Αλκυονίδων μέχρι Παπανδρέου) δεξιά	1.6
Βασ. Παύλου (από Δημοκρατίας μέχρι Αλύος) δεξιά	1.3
Βασ. Παύλου (από Αγ. Ιωάννου μέχρι Διγενή)	2.3
Βασ. Παύλου (από Διγενή μέχρι Αυλώνος)	1.9
Βουλιαγμένης (από Πρίγκηπος Πέτρου μέχρι Αγ. Ιωάννου) δεξιά	1.6
Βουλιαγμένης (από Αγ. Ιωάννου μέχρι Διγενή) δεξιά	2.4
Βουλιαγμένης (από Δερβενακίων μέχρι Κυκλάδων) αριστερά	1.1
Διγενή (από Βασ. Παύλου μέχρι Πλαστήρα)	1.8
Διγενή (από Βουλιαγμένης μέχρι Καλύμνου)	1.6
Καλύμνου (από Ηρακλειδών μέχρι Βάρης)	1.4
Παπάγου (από Σωκράτους μέχρι Ειρήνης Πλαπούτα)	1.2
Παπανδρέου (από Αλκυονίδων μέχρι Δημοκρατίας – Βασ. Παύλου)	1.1
Πλαστήρα (από Αγ. Ιωάννου μέχρι Ποσειδώνος)	1.5
Πλαστήρα (από Ποσειδώνος μέχρι Διγενή)	1.5
Ποσειδώνος (από Βασ. Παύλου μέχρι Πλαστήρα)	1.7
Ποσειδώνος (από Πλαστήρα μέχρι Κονδύλη)	1.1
Σωκράτους (από Αθηνάς – Ιπποκράτους μέχρι Παπάγου)	1.5

➤ Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.)

Στον Πίνακα που ακολουθεί αλλά και στον Χάρτη 8.1., παρουσιάζονται οι τιμές του Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) για τα οικόπεδα στο Δήμο Βούλας.

Πίνακας 9.16. : Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.) Δήμου Βούλας (2007)

Ζώνη	Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.)
H ₁	1,25
Δ ₂ και Z	1,20
Δ ₁ και E ₁	0,95
ΣΤ1	0,75
Γ	0,70
B ₂	0,60
A	0,55
B και B ₁	0,50

Κεφάλαιο 10

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΒΟΥΛΑΣ

10.1. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

➤ Μεθοδολογία

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για να εξεταστούν οι αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων στην περιοχή μελέτης (Δήμος Βούλας), αλλά και των παραγόντων που τις επηρεάζουν και τις διαμορφώνουν κάθε φορά, περιελάμβανε μια σειρά βημάτων. Στόχος ήταν να εξεταστούν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των επαγγελματικών ακινήτων και οι οποίοι έχουν περιγραφεί σε προηγούμενα κεφάλαια (δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά, φορολογικό καθεστώς, πολεοδομικό καθεστώς κ.ά.).

Αρχικά, στο κεφάλαιο 9 εξετάστηκε ο Δήμος Βούλας μακροσκοπικά, χρησιμοποιώντας στοιχεία δημόσιων φορέων (Ε.Σ.Υ.Ε., Πολεοδομία, Υπουργείο Οικονομικών), προκειμένου να διαπιστωθεί ο τρόπος που διάφοροι παράγοντες (επιπέδου πόλης και τμήματος πόλης) επιδρούν στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων. Συγκεκριμένα :

- i. Πραγματοποιήθηκε δημογραφική και οικονομική ανάλυση²⁴ προκειμένου να προσδιοριστεί το «προφίλ» των κατοίκων του Δήμου, οι οποίοι και αποτελούν κατά κύριο λόγο τους πελάτες των καταστημάτων και γραφείων της περιοχής.
- ii. Μέσω στοιχείων της Ε.Σ.Υ.Ε. εξετάστηκε πώς έχει αναπτυχθεί οικιστικά η Βούλα και συγκεκριμένα σε τι ποσοστό τα κτίρια έχουν χρήση κατάστημα – γραφείο²⁵.
- iii. Εξετάστηκε το πολεοδομικό καθεστώς²⁶ που ισχύει σήμερα στο Δήμο Βούλας αλλά και τις αλλαγές που έχει αυτό υποστεί, καθότι αυτές σίγουρα έχουν μεταβάλει τις εμπορικές αξίες (π.χ. Λεωφόρος Βουλιαγμένης).
- iv. Αναλύθηκε ο φορολογικός παράγοντας²⁷ δηλαδή το σύστημα αντικειμενικών αξιών που ισχύει στο Δήμο Βούλας.

Στο παρόν κεφάλαιο θα εξεταστεί ο Δήμος Βούλας σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια πραγματοποιώντας μια επιτόπου έρευνα και ανάλυση της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων. Επίσης, σε αντίθεση με τα προηγούμενα κεφάλαια (Κεφ. 2, 3, 4 και 9) όπου

²⁴ Βλ. ενότητες 9.2.1, 9.2.2. και 9.2.3.

²⁵ Βλ. ενότητα 9.2.4.

²⁶ Βλ. ενότητα 9.3.

²⁷ Βλ. ενότητα 9.4.

εξετάστηκαν γενικότεροι παράγοντες (επιπέδου χώρας, πόλης και τμήματος πόλης) που επηρεάζουν τις αξίες των επαγγελματικών ακινήτων, το παρόν κεφάλαιο θα επικεντρωθεί σε παράγοντες επιπέδου ακινήτου.

Ειδικότερα :

- i. Θα περιγραφούν γενικά οι υφιστάμενες χρήσεις στο Δήμο Βούλας και αναλυτικότερα στις περιοχές που επιτρέπονται επαγγελματικές χρήσεις.
- ii. Θα παρουσιαστούν τα αποτελέσματα από την έρευνα αγοράς επαγγελματικών ακινήτων, που πραγματοποιήθηκε χρησιμοποιώντας αγγελίες ακινήτων και πληροφορίες από μεσίτες της περιοχής.
- iii. Θα προσδιοριστεί ο βαθμός επιρροής κάθε παράγοντα στις αγοραίες αξίες των επαγγελματικών ακινήτων.
- iv. Θα πραγματοποιηθεί αναγωγή όλων των επαγγελματικών ακινήτων σε «ακίνητα αναφοράς», προκειμένου να συγκριθούν μεταξύ τους ως προς την θέση.
- v. Θα γίνει σύγκριση των ανηγμένων αξιών με τιμές – αξίες που δίνονται από το Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών.

➤ **Υπόβαθρο & Λογισμικό**

Να σημειωθεί πως ως υπόβαθρο για τη σύνταξη των χαρτών της παρούσας εργασίας, χρησιμοποιήθηκε το ψηφιακό υπόβαθρο που μας χορηγήθηκε από το Δήμο Βούλας και περιελάμβανε σε μορφή “shapefile” τα οικόπεδα (ιδιοκτησίες, κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι) και το οδικό δίκτυο της Βούλας.

Το λογισμικό που χρησιμοποιήθηκε για την εισαγωγή και επεξεργασία δεδομένων και την εξαγωγή των χαρτών ήταν το “ArcMap” της ESRI. Ειδικότερα, έχοντας ως υπόβαθρο το “shapefile” με τα οικόπεδα του Δήμου, εμπλουτίσαμε τη βάση, είτε εισάγοντας σε αυτό το “shapefile” νέες πληροφορίες (οικονομικές ή χρήσεων γης), είτε δημιουργώντας νέα “shapefiles” κυρίως σημειακά (π.χ. θέσεις επαγγελματικών ακινήτων).

10.2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Προκειμένου να «σκιαγραφίσουμε» το Δήμο Βούλας από άποψη υφιστάμενων επαγγελματικών χρήσεων, πραγματοποιήθηκε επί τόπου έρευνα. Συγκεκριμένα καταγράφηκαν οι υφιστάμενες χρήσεις τόσο στις περιοχές που σήμερα επιτρέπονται καταστήματα όσο και στις περιοχές που παλαιότερα επιτρέπονταν (Λεωφόρος Βουλιαγμένης και Λεωφόρος Βάρης).

Επαγγελματικές χρήσεις, σύμφωνα με το υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς²⁸, επιτρέπονται :

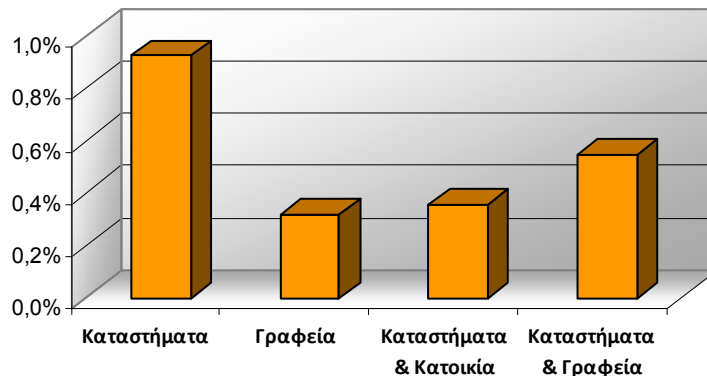
- i. Στη Λεωφ. Β. Παύλου, από οδό Αγίου Ιωάννη μέχρι οδό Αυλώνος, και στην ευρύτερη περιοχή κεντρικής πλατείας.
- ii. Στη Λεωφ. Β. Παύλου, στο ύψος του Ασκληπιείου.
- iii. Στην περιοχή που ορίζεται από τμήματα των οδών Παπάγου, Σωκράτους, Πλαπούτα, Πανός, Αφροδίτης και Τσαλδάρη.
- iv. Στην οδό Ιωάννη Μεταξά, κοντά στην παραλιακή λεωφόρο, και στην ευρύτερη περιοχή.
- v. Στην περιοχή που ορίζεται από τμήματα των οδών Κεφαλληνίας, Ζακύνθου και Ιθάκης.
- vi. Σε τμήμα της οδού Προόδου.
- vii. Στη Λεωφόρο Κ. Καραμανλή (παραλιακή λεωφόρος),

ενώ επαγγελματικές χρήσεις παλαιότερα²⁹ επιτρέπονταν και στις Λεωφόρους Βουλιαγμένης και Βάρης.

Μέσω της επί τόπου έρευνας που πραγματοποιήθηκε, εντοπίστηκαν στο Δήμο Βούλας οι ιδιοκτησίες που έχουν αμιγή επαγγελματική χρήση (καταστήματα ή γραφεία), μικτή χρήση, χρήση κατοικίας και χρήση αναψυχής. Επιπλέον, εντοπίστηκαν οικόπεδα που είτε διαθέτουν κενά - διαθέσιμα κτίρια για επαγγελματική εκμετάλλευση, είτε σε αυτά κατασκευάζονται επαγγελματικά ακίνητα. Όλη αυτή η πληροφορία εισήχθη στην αρχική βάση δεδομένων με τα οικόπεδα και ως αποτέλεσμα προέκυψε ο Χάρτης 9.

Επίσης, υπολογίστηκε το ποσοστό της έκτασης που αντιστοιχεί σε οικόπεδα με καταστήματα ή γραφεία ή καταστήματα και γραφεία ή καταστήματα και κατοικία. Συγκεκριμένα, προέκυψε ότι από το σύνολο της έκτασης των οικοπέδων, το 0,95% περίπου αντιστοιχεί σε καταστήματα, το 0,30% σε γραφεία, το 0,35% σε μικτή χρήση καταστημάτων και κατοικίας ενώ το 0,55% σε μικτή χρήση καταστημάτων και γραφείων.

Γράφημα 10.1. : Ποσοστιαία κατανομή της συνολικής έκτασης των οικοπέδων του Δήμου



²⁸ Βλ. ενότητα 9.3.1. και Χάρτη 3

²⁹ Βλ. ενότητες 9.3.2. και 9.3.3.

Καταστήματα εντοπίστηκαν κυρίως στη Β. Παύλου, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές οι επαγγελματικές χρήσεις είτε ήταν ελάχιστες είτε ανύπαρκτες. Μάλιστα επρόκειτο για μικρά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές κυρίως ανάγκες των κατοίκων του Δήμου. Εξάλλου, δίπλα από τη Βούλα βρίσκεται η Γλυφάδα, η οποία διαθέτει πληθώρα καταστημάτων κάθε είδους, και ουσιαστικά αποτελεί την κεντρική αγορά από την οποία εξυπηρετούνται οι κάτοικοι της Βούλας.

Στη συνέχεια, για τις περιοχές του Δήμου Βούλας που επιτρέπονται ή και συναντώνται επαγγελματικά ακίνητα, ακολουθεί αναλυτικότερη περιγραφή των υφιστάμενων χρήσεων, οι οποίες και καταγράφονται σε αντίστοιχους Χάρτες.

➤ **Λεωφόρος Β. Παύλου (από οδό Αγίου Ιωάννη μέχρι οδό Αυλώνος) και ευρύτερη περιοχή κεντρικής πλατείας**

Αυτή η περιοχή αποτελεί το κεντρικό εμπορικό κομμάτι του Δήμου και σε αυτήν εντοπίζονται οι περισσότερες εμπορικές - επαγγελματικές χρήσεις (Χάρτης 10). Σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης, σε αυτή τη περιοχή επιτρέπονται καταστήματα (Π.Δ. 12/12/1985).

Στην περιοχή της πλατείας οι εμπορικές χρήσεις είναι περισσότερο έντονες από οποιαδήποτε άλλη περιοχή στο Δήμο. Κυρίως συναντώνται υποκαταστήματα τραπεζών, μικρά καταστήματα πώλησης ηλεκτρικών ειδών, ειδών σπιτιού, ένδυσης και υπόδησης, φαρμακεία, εστιατόρια – πιτσαρίες και μικρές καφετέριες. Επίσης, υπάρχει ένα εμπορικό κέντρο, αλλά και αρκετά γραφεία στους ορόφους των κτιρίων. Η κεντρική πλατεία είναι ουσιαστικά ο τόπος που συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων του Δήμου για αγορές.

Επιπλέον, στην πλατεία ενοικιάζονται από το Δήμο χώροι για τη τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων, με ετήσιο μίσθωμα που αναπροσαρμόζεται κάθε χρόνο με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου. Για το έτος 2008 το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται στα 38€/m².



Εικόνες 10.1. – 10.2. : Κεντρική Πλατεία Βούλας

Πριν από την κεντρική πλατεία, επί της Λεωφ. Β. Παύλου, συναντώνται νεότερα κτίσματα τα οποία και φιλοξενούν κυρίως τράπεζες, γραφεία, ενώ υπάρχει και ένα σχετικά μεγάλο εμπορικό κέντρο που συγκεντρώνει διάφορα καταστήματα και γραφεία, τα οποία και απευθύνονται στους κατοίκους της περιοχής.



Εικόνα 10.3. : Εμπορικό Κέντρο επί της Λεωφ. Β. Παύλου

Με βάση τις επιτρεπόμενες χρήσεις, στις οδούς που βρίσκονται ανατολικά και δυτικά της πλατείας, επιτρέπονται καταστήματα. Παρ' όλα αυτά, στην ευρύτερη περιοχή της πλατείας, καταστήματα συναντάμε μόνο ανατολικά της Λεωφ. Β. Παύλου, αφού δυτικά (προς τη παραλία) υπάρχουν μόνο κατοικίες. Πρόκειται για λίγα μικρά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (π.χ. φούρνος, οπωροπωλείο, φαρμακείο, βιβλιοπωλείο), ενώ υπάρχει και ένα μικρό εμπορικό κέντρο που φιλοξενεί καταστήματα και γραφεία – ιατρεία.



Εικόνες 10.4. – 10.5. : Οδοί Πλαστήρα και Αγίου Ιωάννου (συναντάμε λίγα καταστήματα)



Εικόνα 10.6. : Οδός Ναυσικάς (καθόλου καταστήματα)

Επιπλέον, στη μελετούμενη αυτή περιοχή υπάρχει περιορισμένος αριθμός κενών επαγγελματικών κτιρίων και χώρων, ενώ επίσης λίγες είναι οι ανεγειρόμενες οικοδομές που θα φιλοξενήσουν επαγγελματικές χρήσεις. Τέτοια ακίνητα συναντάμε κυρίως επί της Λεωφ. Β. Παύλου μεταξύ των οδών Διγενή και Αυλώνος. Τέλος, ελάχιστα είναι και τα αδόμετα οικόπεδα στα οποία μπορούν να ανεγερθούν επαγγελματικά κτίρια.



Εικόνες 10.7. – 10.8. : Κενά και υπό κατασκευή επαγγελματικά ακίνητα (Λεωφ. Β. Παύλου)

➤ Λεωφόρος Β. Παύλου (περιοχή Ασκληπιείου Βούλας)

Η συγκεκριμένη περιοχή, μετά την κεντρική πλατεία, είναι η δεύτερη πιο έντονη σε επαγγελματικές χρήσεις περιοχή (Χάρτης 11). Βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα του Δήμου και σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης, σε αυτή την περιοχή επιτρέπονται ισόγεια καταστήματα (Β.Δ. 27/1/1973).

Στη Λεωφ. Β. Παύλου και στην οδό Γ. Παπανδρέου, συναντάμε κυρίως εστιατόρια, καφετέριες και φαρμακεία (με ιατρικά και ορθοπαιδικά είδη) που στόχο έχουν να εξυπηρετήσουν τους συγγενείς - επισκέπτες των ασθενών του νοσοκομείου. Επίσης υπάρχουν και ορισμένα καταστήματα πώλησης τροφίμων, δηλαδή φούρνος και οπωροπωλείο.



Εικόνες 10.9. – 10.10. : Καταστήματα επί της Λεωφ. Βασ. Παύλου στη περιοχή του Ασκληπιείου Βούλας

Επιπλέον, στην περιοχή δεν υπάρχουν κενοί επαγγελματικοί χώροι, ενώ μια οικοδομή βρίσκεται σε στάδιο κατασκευής. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί πως σε μικρή απόσταση - επί της παραλιακής λεωφόρου στο ύψος της Α΄ Πλαζ Βούλας - βρίσκεται στάση του ΤΡΑΜ.



Εικόνα 10.11.: Υπό κατασκευή επαγγελματικό ακίνητο (Λεωφ. Βασ. Παύλου στην περιοχή του Ασκληπιείου Βούλας)

➤ **Περιοχή μεταξύ των οδών Παπάγου, Σωκράτους, Πλαπούτα, Πανός, Αφροδίτης και Τσαλδάρη**

Η συγκεκριμένη περιοχή τοποθετείται ανατολικά του Ασκληπιείου Βούλας και σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης, επιτρέπονται ισόγεια καταστήματα (Β.Δ. 27/1/1973).

Οι επαγγελματικές χρήσεις που συναντάμε γύρω από τις δύο μικρές πλατείες που βρίσκονται στο κέντρο, είναι λίγες και αφορούν τους κατοίκους της περιοχής. Μάλιστα, οι υφιστάμενες επαγγελματικές χρήσεις αποτυπώνονται στο Χάρτη 12.

Παρατηρούμε πως παρά το γεγονός ότι στην περιοχή επιτρέπονται καταστήματα, κυρίαρχη χρήση είναι η κατοικία. Εξάιρεση αποτελούν ορισμένα καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες (π.χ. οπωροπωλείο, κρεοπωλείο, φαρμακείο, καθαριστήριο, βιντεοκλάμπ) και λίγα ιατρεία. Επίσης, δεν συναντώνται διαθέσιμα επαγγελματικά κτίρια και χώροι ή ανεγειρόμενες οικοδομές που θα έχουν τη δυνατότητα να φιλοξενήσουν επαγγελματικές χρήσεις.



Εικόνες 10.12. – 10.13. : Καταστήματα επί των οδών Αφροδίτης και Σωκράτους

➤ **Οδός Ιωάννη Μεταξά (πλησίον παραλιακής λεωφόρου) και ευρύτερη περιοχή**

Η συγκεκριμένη περιοχή τοποθετείται στο βορειοδυτικό τμήμα του Δήμου (βόρεια του Ασκληπιείου Βούλας) και στο κέντρο της υπάρχουν τρεις μικρές διαμορφωμένες πλατείες. Σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις, στα οικόπεδα της περιοχής επιτρέπονται ισόγεια καταστήματα (Β.Δ. 27/1/1973).

Παρόλα αυτά, συναντάμε μόνο δύο καφετέριες και ένα φαρμακείο, με τις κατοικίες και εδώ να αποτελούν την κυρίαρχη χρήση (Χάρτης 13). Επίσης, δεν υπάρχουν διαθέσιμοι επαγγελματικοί χώροι, ούτε κατασκευάζονται κτίρια που θα φιλοξενήσουν επαγγελματικές χρήσεις.



Εικόνες 10.14. – 10.15. : Καταστήματα επί των οδών Ιωάννη Μεταξά και Λακωνίας

➤ **Περιοχή μεταξύ των οδών Κεφαλληνίας, Ζακύνθου και Ιθάκης**

Η συγκεκριμένη περιοχή τοποθετείται στο ανατολικό τμήμα του Δήμου και σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης, επιτρέπονται ισόγεια καταστήματα (Β.Δ. 27/1/1973).

Πρόκειται για μια περιοχή, στο κέντρο της υπάρχουν δύο αδιαμόρφωτες πλατείες, και γύρω τους μόνο κατοικίες χωρίς κανένα κατάστημα ή γραφείο. Μάλιστα, δεν συναντώνται κενοί επαγγελματικοί χώροι, ούτε κτίζονται νέα κτίρια προοριζόμενα για επαγγελματικές χρήσεις.



Εικόνες 10.16. – 10.17. : Καμία επαγγελματική χρήση επί των οδών Κεφαλληνίας, Ζακύνθου και Ιθάκης

➤ **Λεωφόρος Καραμανλή (παραλιακή λεωφόρος)**

Η επόμενη περιοχή που εξετάστηκε ήταν το τμήμα της Λεωφόρου Καραμανλή που βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Βούλας. Σύμφωνα με τις ισχύουσες χρήσεις γης, τα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο επί της Λεωφόρου Καραμανλή μπορούν να έχουν χρήση κατοικίας, ξενοδοχείου, διδακτηρίου, κέντρου αναψυχής και πρατηρίου υγρών καυσίμων (Β.Δ. 6/3/1962).



Εικόνες 10.18. – 10.19. : Λεωφόρος Καραμανλή (παραλιακή λεωφόρος)

Γενικά, επί της Λεωφόρου Καραμανλή οι επαγγελματικές χρήσεις είναι περιορισμένες (Χάρτες 13 και 14). Ειδικότερα, προς την πλευρά της παραλίας κυριαρχούν χρήσεις αναψυχής (Α΄ και Β΄ Πλαζ Βούλας), καθώς και ορισμένες καφετέριες – μπαρ που το βράδυ μετατρέπονται σε κέντρα διασκέδασης – αναψυχής. Μάλιστα, σύμφωνα με το διάταγμα των «Χρήσεων Γης στην Παραλιακή Ζώνη από Φαληρικό όρμο μέχρι Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (ΦΕΚ 254/Δ/2004)³⁰, τα υφιστάμενα κέντρα διασκέδασης που λειτουργούν στην περιοχή θα πρέπει να απομακρυνθούν ή να αλλάξουν χρήση μέσα σε πέντε χρόνια από την έναρξη ισχύος του διατάγματος. Επίσης, το ίδιο διάταγμα καθορίζει επιτρεπόμενες χρήσεις για όλο το παραλιακό μέτωπο του Δήμου Βούλας.

Στην ανατολική πλευρά της Λεωφόρου Καραμανλή και μέχρι τη διασταύρωση με τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης και Λεωφόρο Βάρης, συναντάμε ελάχιστες επαγγελματικές χρήσεις που επικεντρώνονται σε πρατήρια υγρών καυσίμων, καταστήματα πώλησης μεταχειρισμένων αυτοκινήτων και κτίρια γραφείων.



Εικόνες 10.20. – 10.21. : Κτίριο γραφείων και κατάστημα πώλησης μεταχειρισμένων αυτοκινήτων επί της Λεωφόρου Καραμανλή

³⁰ Βλ. ενότητα 9.3.4.

Μετά τη διασταύρωση με τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης και τη Λεωφόρο Βάρης, οι επαγγελματικές χρήσεις περιορίζονται σε λίγα πρατήρια υγρών καυσίμων.

Να σημειωθεί πως δεν συναντώνται κενοί επαγγελματικοί χώροι, ενώ στο βόρειο τμήμα της Λεωφόρου υπάρχουν δύο ανεγειρόμενες οικοδομές που προορίζονται για εγκατάσταση γραφείων. Αδόμητα οικοπέδα στα οποία μπορούν να φιλοξενηθούν επαγγελματικές είναι ελάχιστα και βρίσκονται κυρίως στο νότιο τμήμα της Λεωφόρου.

Τέλος, επί της Λεωφόρου Καραμανλή, προς την πλευρά της παραλίας και στο ύψος του Ασκληπιείου, σχετικά πρόσφατα εγκαταστάθηκε στάση του TRAM, η οποία εξυπηρετεί τους κατοίκους του Δήμου, αλλά και αυτούς που κατευθύνονται προς τις Πλαζ της Βούλας, στο Ασκληπιείο ή στα κέντρα διασκέδασης – αναψυχής της περιοχής.



Εικόνες 10.22. – 10.23. : Πρατήριο υγρών καυσίμων και στάση TRAM επί της Λεωφόρου Καραμανλή

➤ Λεωφόρος Βουλιαγμένης και Λεωφόρος Βάρης

Παλαιότερα, επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και Λεωφόρου Βάρης, με αποφάσεις οι οποίες όμως ακυρώθηκαν από το ΣΤΕ ³¹, επιτρέπονταν επαγγελματικές χρήσεις. Σήμερα, οι επιτρεπόμενες χρήσεις δεν περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφεία, και σύμφωνα με την απόφαση ΣΤΕ 123/07, ο Δήμος είναι υποχρεωμένος να σφραγίσει τα καταστήματα που λειτουργούν σε αυτές τις λεωφόρους, εφόσον υπάρξει καταγγελία.



Εικόνες 10.24. – 10.25. : Λεωφόρος Βουλιαγμένης και Λεωφόρος Βάρης

³¹ Βλ. ενότητες 9.3.2. και 9.3.3.

Από την επιτόπου έρευνα προέκυψε ότι επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης λειτουργούν ορισμένα καταστήματα, κυρίως καταστήματα πώλησης ειδών σπιτιού, φυτώρια και καταστήματα πώλησης μεταχειρισμένων αυτοκινήτων. Αλλά και επί της Λεωφόρου Βάρης λειτουργούν ορισμένα καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων (π.χ. φαρμακείο, φούρνος), πρατήρια υγρών καυσίμων, κατάστημα πώλησης μεταχειρισμένων αυτοκινήτων και ένα φυτώριο. Να σημειωθεί πως, και στις δύο αυτές λεωφόρους όλες σχεδόν οι επαγγελματικές χρήσεις βρίσκονται στη μία πλευρά τους (δυτική για Λεωφ. Βουλιαγμένης και νότια για Λεωφ. Βάρης).



Εικόνες 10.26. – 10.27. : Καταστήματα επί των Λεωφόρων Βουλιαγμένης και Βάρης

Επίσης στην περιοχή, λόγω των αποφάσεων του ΣτΕ που κατήργησαν τις επαγγελματικές χρήσεις, παρουσιάζεται, ιδιαίτερα επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, σημαντικός αριθμός κενών επαγγελματικών κτιρίων και χώρων.



Εικόνες 10.28. – 10.29. : Κενά επαγγελματικά κτίρια και χώροι επί της Λεωφ. Βουλιαγμένης

10.3. ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Επόμενο και πολύ σημαντικό βήμα ήταν η συλλογή οικονομικών στοιχείων για τα επαγγελματικά ακίνητα του Δήμου Βούλας. Βέβαια, προκειμένου να εντοπίσουμε τους παράγοντες στους οποίους οφείλονται οι διαφορές στις τιμές πώλησης και ενοικίασης συλλέξαμε και πλήθος άλλων στοιχείων.

Οι πηγές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν οι ακόλουθες :

- Αγγελίες σε ειδικές εφημερίδες.
- Μεσιτικά γραφεία.
- Μηχανικοί της περιοχής.
- Πωλητήρια που βρέθηκαν κατά την διάρκεια της επί τόπου έρευνας στην περιοχή.

Συνολικά εξετάστηκαν 30 επαγγελματικά ακίνητα (καταστήματα και γραφεία), με την πλειονότητα τους να χωροθετείται επί της Λεωφόρου Β. Παύλου (από οδό Αγίου Ιωάννη μέχρι οδό Αυλώνος) και στην περιοχή της κεντρικής πλατείας του Δήμου. Για κάθε ένα ακίνητο συμπληρώθηκε ένα απογραφικό δελτίο – έντυπο αυτοψίας του οποίου τα στοιχεία στη συνέχεια μεταφέρθηκαν σε δύο συγκεντρωτικούς πίνακες (Πίνακες 10.1 και 10.2).

Κατόπιν δημιουργήθηκε ένα νέο επίπεδο (“shapefile”), που αφορούσε τα εξεταζόμενα καταστήματα και γραφεία, στο οποίο εισήχθησαν τόσο χωρικά (π.χ. θέση), όσο και περιγραφικά χαρακτηριστικά (π.χ. τιμή πώλησης, τιμή ενοικίασης). Μετά την ολοκλήρωση δόμησης του επιπέδου δημιουργήθηκε ο Χάρτης 15, στον οποίο παρουσιάζεται η κατανομή των εξεταζόμενων ακινήτων.

Συγκεκριμένα, τα στοιχεία που καταγράφηκαν – τα περισσότερα από τα οποία εισήχθησαν ως στήλες στο νέο επίπεδο - είναι τα ακόλουθα :

- Είδος (κατάστημα ή γραφείο)
- Οικοδομικό Τετράγωνο
- Διεύθυνση
- Συγκοινωνιακές Προσβάσεις
- Εμβαδόν καταστήματος ή γραφείου
- Όροφος
- Βοηθητικοί χώροι (υπόγειο, πατάρι, θέση στάθμευσης)
- Παλαιότητα Κατασκευής
- Ποιότητα Κατασκευής
- Εξοπλισμός (π.χ. θέρμανση, κλιματισμός, συναγερμός)
- Λοιπές Παρατηρήσεις
- Τιμή Πώλησης
- Τιμή Ενοικίασης

Επίσης για τα συγκεκριμένα ακίνητα, μέσω των δυνατοτήτων του Γεωγραφικού Συστήματος Πληροφοριών – GIS, προσδιορίστηκε πλήθος άλλων στοιχείων, όπως Τιμή Ζώνης και Συντελεστής Εμπορικότητας του Αντικειμενικού Συστήματος, καθώς και επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Ειδικότερα, μέσω κατάλληλων εντολών και εργαλείων (“spatial join”), προσθέσαμε αυτόματα στο νέο επίπεδο στοιχεία φορολογικά και πολεοδομικά που είχαν εισαχθεί στο επίπεδο των οικοπέδων.

Στη συνέχεια, παρουσιάζονται δύο ενδεικτικά απογραφικά δελτία – έντυπα αυτοψίας που συμπληρώθηκαν κατά την έρευνα αγοράς επαγγελματικών ακινήτων στο Δήμο Βούλας.

ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

A/A : 1

1. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΕΡΙΟΧΗ : **Δήμος Βούλας**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : **Πολιτεία**

Ο.Τ. : **180**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ : **Βασ. Παύλου 94**

ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ : **Ο.Α.Σ.Α. 350m**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ : **Σε μέτρια εμπορική θέση**

2. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (m²) : **390**

2.2. ΚΤΙΡΙΟ

ΣΤΑΔΙΟ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ : Αποπερατωμένο Ανεγείρεται

ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ : **Λιγότερο από χρόνο**

ΟΡΟΦΟΙ : **3**

2.3. ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

ΕΙΔΟΣ : Κατάστημα Γραφείο

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (m²) : **160**

ΟΡΟΦΟΣ : Ισόγειο 1^{ος} 2^{ος}

ΠΑΤΑΡΙ : Όχι Ναι τ.μ. - ΥΠΟΓΕΙΟ : Όχι Ναι **100** τ.μ.

ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ : Όχι Ναι τ.μ

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ : Καλή Μέτρια Κακή

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ : **Θέρμανση**

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€) : **1.350.000**

ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ (€) : **5.600**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ : - **Βρίσκεται σε καινούργιο κτίριο**

- **Μπορεί να χωριστεί σε 2 καταστήματα**

3. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

A/A : 4

1. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΕΡΙΟΧΗ : **Δήμος Βούλας**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ : **Πολιτεία**

Ο.Τ. : **214 - 215**

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ : **Βασ. Παύλου 94**

ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΕΣ ΠΡΟΣΒΑΣΕΙΣ : **Ο.Α.Σ.Α. 300m**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ : **Σε μέτρια εμπορική θέση**

2. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (m²) : **1.190**

2.2. ΚΤΙΡΙΟ

ΣΤΑΔΙΟ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ : Αποπερατωμένο Ανεγείρεται

ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ : **Κάτω από 5 χρόνια**

ΟΡΟΦΟΙ : **3**

2.3. ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

ΕΙΔΟΣ : Κατάστημα Γραφείο

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (m²) : **65**

ΟΡΟΦΟΣ : Ισόγειο 1^ο 2^ο

ΠΑΤΑΡΙ : Όχι Ναι **65** τ.μ. - ΥΠΟΓΕΙΟ : Όχι Ναι **50** τ.μ.

ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ : Όχι Ναι

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ : Καλή Μέτρια Κακή

ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ : **Θέρμανση, Κλιματισμός**

ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€) : **550.000**

ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ (€) : **2.100**

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ : - **Βρίσκεται σε καινούργιο κτίριο**

- **Δεν έχει πρόσωπο σε οδό αλλά βρίσκεται σε αίθριο**

3. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



Αναφορικά με τα οικονομικά στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα αγοράς, για κάθε ένα επαγγελματικό ακίνητο δινόταν από τον μεσίτη ή πωλητή – ενοικιαστή μια αξία πώλησης ή τιμή ενοικίασης ή και τα δύο. Προκειμένου όμως να μπορούν τα ακίνητα να συγκριθούν μεταξύ τους, έπρεπε σε πρώτο στάδιο να προσδιοριστεί η τιμή πώλησης για εκείνα τα ακίνητα που δεν ήταν γνωστή, και στη συνέχεια να υπολογιστούν οι αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο.

Όπως έχει αναφερθεί στην ενότητα 5.2.2., σύμφωνα με τον τρόπο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, μπορεί να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου (V) διαιρώντας το ετήσιο ενοίκιο (I) με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (R) που ισχύει στην αγορά (σχέση 5.1.), δηλαδή :

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

Αυτός ακριβώς ο τρόπος («άμεση κεφαλαιοποίηση») χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό των τιμών πώλησης των ακινήτων που ήταν γνωστή μόνο η τιμή ενοικίασης, αφού πρώτα βέβαια εκτιμήθηκε ο τρέχων συντελεστής κεφαλαιοποίησης.

Για την εκτίμηση του συντελεστή κεφαλαιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν ακίνητα για τα οποία ήταν γνωστή τόσο η αξία πώλησης, όσο και η τιμή ενοικίασης. Στη συνέχεια, τα αποτελέσματα συγκρίθηκαν με τις γνώμες μεσιτών και μηχανικών της περιοχής και τελικά καταλήξαμε σε συγκεκριμένη τιμή R τόσο για τα καταστήματα, όσο και για τα γραφεία.

Για τα καταστήματα επιλέξαμε ως συντελεστή κεφαλαιοποίησης R = 4,5%.

Ενδεικτικά αναφέρουμε :

- Το κατάστημα με A/A 1 παρουσιάζει τιμή πώλησης V = 1.350.000€, τιμή ενοικίασης 5.500€ (I = 5.500 x 12 = 66.000€) και επομένως R ≈ 4,8%.
- Το κατάστημα με A/A 4 παρουσιάζει τιμή πώλησης V = 550.000€, τιμή ενοικίασης 2.000€ (I = 2.000 x 12 = 24.000€) και επομένως R ≈ 4,3%.

Εξαίρεση αποτελούν τα καταστήματα επί της Λεωφόρου Καραμανλή, για τα οποία επιλέξαμε λίγο μεγαλύτερο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, δηλαδή R = 6,0%.

Για τα γραφεία επιλέξαμε χαμηλότερο συντελεστή κεφαλαιοποίησης, δηλαδή R = 3,5%.

Ενδεικτικά αναφέρουμε :

- Το γραφείο με A/A 27 παρουσιάζει τιμή πώλησης V = 350.000€, τιμή ενοικίασης 1.100€ (I = 1.100 x 12 = 13.200€) και επομένως R ≈ 3,7%.
- Το γραφείο με A/A 21 παρουσιάζει τιμή πώλησης V = 600.000€, τιμή ενοικίασης 1.700€ (I = 1.700 x 12 = 20.400€) και επομένως R ≈ 3,4%.

Εξαίρεση αποτελούν τα γραφεία επί της Λεωφόρου Καραμανλή, για τα οποία ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης ορίστηκε στο R = 5,0%.

Παρατηρούμε πως στην περιοχή μελέτης οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης είναι χαμηλοί τόσο για τα καταστήματα, όσο και για τα γραφεία. Μάλιστα, για τα γραφεία οι αγοραίες τιμές πλησιάζουν αυτές των κατοικιών στην περιοχή, ενώ οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης είναι παρόμοιοι. Για τα καταστήματα, ο χαμηλός σχετικά συντελεστής κεφαλαιοποίησης οφείλεται στις υψηλές ζητούμενες από τους ιδιοκτήτες τιμές πώλησης και στις λογικές από την άλλη τιμές ενοικίασης.

Τέλος, για τον υπολογισμό της αξίας κάθε ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο, στο συνολικό εμβαδόν λήφθηκε υπόψη η ύπαρξη παταριού και υπογείου. Συγκεκριμένα, αν το ακίνητο διαθέτει υπόγειο, τότε στο εμβαδόν του ακινήτου προστίθεται το 20% της επιφάνειας του υπογείου, ενώ αν διαθέτει πατάρι προστίθεται το 30% της επιφάνειας του παταριού.

Πίνακας 10.1. : Εξεταζόμενα Καταστήματα στο Δήμο Βούλας

A/A	Οδός / Λεωφόρος	Αριθμός	Όροφος	Εμβαδόν	Βοηθητικοί Χώροι	Παλαιότητα Κατασκευής	Σχόλια	Πώληση (€)	Ενοίκιο (€)	Αξία (€/m ²)
1	Βασιλέως Παύλου	103	Ισόγειο	160 τμ	Υπόγειο 100 τμ	Λιγότερο από χρόνο	Βρίσκεται σε ολοκαίνουργιο κτίριο	1.350.000	5.500	7.500
2	Βασιλέως Παύλου	105	Ισόγειο	400 τμ	Υπόγειο 340 τμ	Κάτω από 5 έτη	Βρίσκεται σε καινούργιο κτίριο	3.000.000	-	6.410
3	Βασιλέως Παύλου	89-91	Ισόγειο	51 τμ	Πατάρι 30 τμ	Άνω των 15 ετών	Βρίσκεται σε εμπορικό κέντρο και μέσα σε στοά	266.667	1.000	4.444
4	Βασιλέως Παύλου	94	Ισόγειο	65 τμ	Υπόγειο 50 τμ & Πατάρι 65 τμ	Κάτω από 5 έτη	Βρίσκεται σε καινούργιο κτίριο και σε αίθριο	550.000	2.000	5.789
5	Βασιλέως Παύλου	94	Ισόγειο	55 τμ	Υπόγειο 55 τμ	Κάτω από 5 έτη	Βρίσκεται σε καινούργιο κτίριο και σε αίθριο	400.000	1.500	6.061
6	Βασιλέως Παύλου	57B	Ισόγειο	80 τμ	-	Άνω των 20 ετών	Βρίσκεται σε παλαιό κτίριο αλλά σε πολύ καλή εμπορική θέση	906.667	3.400	11.333
7	Βασιλέως Παύλου	59	Υπόγειο	34 τμ	-	Άνω των 20 ετών	Βρίσκεται σε εμπορικό κέντρο αλλά σε κακή θέση στο υπόγειο	133.333	500	4.444
8	Αγίου Ιωάννου	26	Ισόγειο	67 τμ	-	Μεταξύ 5 και 10 ετών	Βρίσκεται σε καινούργιο γυάλινο κτίριο	666.667	2.500	9.950
9	Βασιλέως Παύλου	114	Ισόγειο	130 τμ	-	Κάτω από 5 έτη	Βρίσκεται σε καινούργιο κτίριο	900.000	-	6.923
10	Βασιλέως Παύλου	77	Ισόγειο	200 τμ	-	-	Βρίσκεται σε ανεγειρόμενη οικοδομή	1.600.000	6.000	8.000
11	Βασιλέως Παύλου	85	Ισόγειο	41 τμ	Υπόγειο 20 τμ	-	Βρίσκεται σε ανεγειρόμενη οικοδομή και δεν έχει πρόσωπο επί της οδού	420.000	-	9.333
12	Βασιλέως Παύλου	85	Ισόγειο	36 τμ	-	-	Βρίσκεται σε ανεγειρόμενη οικοδομή	340.000	-	9.444
13	Βασιλέως Παύλου	85	Ισόγειο	46 τμ	-	-	Βρίσκεται σε ανεγειρόμενη οικοδομή και δεν έχει πρόσωπο επί της οδού	430.000	-	9.348
14	Καραμανλή	7	Ισόγειο	250 τμ	-	-	Βρίσκεται σε ανεγειρόμενη οικοδομή	1.200.000	6.000	4.800

Πίνακας 10.2. : Εξεταζόμενα Γραφεία στο Δήμο Βούλας

A/A	Οδός / Λεωφόρος	Αριθμός	Όροφος	Εμβαδόν	Παλαιότητα Κατασκευής	Σχόλια	Πώληση (€)	Ενοίκιο (€)	Αξία (€/m ²)
15	Καραμανλή	7	1ος	250 τμ	-	Βρίσκεται σε ανεγειρόμενη οικοδομή	1.200.000	5.000	4.800
16	Βασιλέως Παύλου	63	2ος	200 τμ	Μεταξύ 15 και 20 ετών	Βρίσκεται σε παλαιό κτίριο αλλά και στη κεντρική πλατεία	1.371.429	4.000	6.857
17	Βασιλέως Παύλου	89-91	1ος	35 τμ	Μεταξύ 15 και 20 ετών	Βρίσκεται σε εμπορικό κέντρο και σε αίθριο	154.286	450	4.408
18	Βασιλέως Παύλου	89-91	1ος	43 τμ	Μεταξύ 15 και 20 ετών	Βρίσκεται σε εμπορικό κέντρο	222.857	650	5.183
19	Βασιλέως Παύλου	102-104-106	2ος	82 τμ	Μεταξύ 15 και 20 ετών	Βρίσκεται σε εμπορικό κέντρο και σε αίθριο	308.571	900	3.763
20	Βασιλέως Παύλου	102-104-106	1ος	90 τμ	Μεταξύ 15 και 20 ετών	Βρίσκεται σε εμπορικό κέντρο και σε αίθριο	377.143	1.100	4.190
21	Βασιλέως Παύλου	114	1ος	122 τμ	Κάτω από 5 έτη	Βρίσκεται σε καινούργιο κτίριο	600.000	1.700	4.918
22	Βασιλέως Παύλου	114	2ος	38 τμ	Κάτω από 5 έτη	Βρίσκεται σε καινούργιο κτίριο	195.000	-	5.132
23	Διγενή	17	1ος	75 τμ	Μεταξύ 10 και 15 ετών	Βρίσκεται σε γυάλινο κτίριο	274.286	800	3.657
24	Πλαστήρα	12	1ος	40 τμ	Μεταξύ 10 και 15 ετών	Βρίσκεται σε εμπορικό κέντρο και σε αίθριο	154.286	450	3.857
25	Βασιλέως Παύλου	50Α	1ος	80 τμ	Μεταξύ 10 και 15 ετών	Βρίσκεται στη κεντρική πλατεία	462.857	1.350	5.785
26	Βασιλέως Παύλου	76	2ος	25 τμ	Μεταξύ 15 και 20 ετών	Βρίσκεται στη κεντρική πλατεία	137.143	400	5.486
27	Διγενή	18-20	1ος	70 τμ	Λιγότερο από χρόνο	Βρίσκεται σε ολοκαίνουργιο κτίριο	350.000	1.100	5.000
28	Μικράς Ασίας	4	2ος	146 τμ	Λιγότερο από χρόνο	Βρίσκεται σε ολοκαίνουργιο κτίριο	657.000	-	4.500
29	Βασιλέως Παύλου	85	1ος	80 τμ	-	Βρίσκεται σε ανεγειρόμενη οικοδομή	480.000	-	6.000
30	Βασιλέως Παύλου	77	1ος	170 τμ	-	Βρίσκεται σε ανεγειρόμενη οικοδομή	960.000	2.800	5.647

10.4. ΕΠΙΡΡΟΗ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην προηγούμενη ενότητα προσδιορίστηκαν τελικά για τα εξεταζόμενα ακίνητα αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο. Επειδή όμως στόχος είναι να προσδιοριστεί πως οι διάφοροι παράγοντες, σε επίπεδο ακινήτου³², επηρεάζουν την αξία των επαγγελματικών ακινήτων της περιοχής, προχωρήσαμε ένα βήμα παρακάτω.

Συγκεκριμένα, προσδιορίστηκε ο βαθμός επιρροής διαφόρων παραγόντων στη τελική διαμόρφωση της τιμής των επαγγελματικών ακινήτων στην περιοχή του Δήμου Βούλας. Κατόπιν, μέσω των ποσοστών επίδρασης των παραγόντων, έγινε αναγωγή κάθε επαγγελματικού ακινήτου σε συγκεκριμένο «ακίνητο αναφοράς», με υπολογισμό της ανηγμένης αξίας. Τελικά, μοναδικός παράγοντας που έμεινε να επηρεάζει τη τιμή ήταν η θέση, με αποτέλεσμα να είναι δυνατή η ιεράρχηση των εμπορικών περιοχών.

Αρχικά, για να προσδιοριστεί ο βαθμός επιρροής κάθε παράγοντα χρησιμοποιήσαμε στοιχεία από την πραγματοποιηθείσα έρευνα, ενώ επίσης συμβουλευτήκαμε μεσίτες και μηχανικούς της περιοχής, καθώς και τους συντελεστές που δίνονται από το Αντικειμενικό Σύστημα.

Ειδικότερα, επιλέξαμε παρόμοια, σε θέση και χαρακτηριστικά, επαγγελματικά ακίνητα που διαφοροποιούνταν σε ένα μόνο παράγοντα και υπολογίσαμε το ποσοστό επιρροής αυτού του παράγοντα στη τελική τιμή. Κατόπιν, μέσω αυτών των ποσοστών, προχωρήσαμε σε αναγωγή των ακινήτων σε συγκεκριμένα «ακίνητα αναφοράς», με παράλληλη αναγωγή της αξίας τους.

Το «ακίνητο αναφοράς» για τα καταστήματα, είναι ένα ολοκαίνουργιο κατάστημα στο ισόγειο, με πρόσωπο σε ένα μόνο δρόμο και επιφάνειας 50 έως 100 m².

Το «ακίνητο αναφοράς» για τα γραφεία, είναι ένα ολοκαίνουργιο γραφείο στο 1^ο όροφο, με πρόσωπο σε ένα μόνο δρόμο και επιφάνειας 50 έως 100 m².

Για τον προσδιορισμό του βαθμού επιρροής των παραγόντων στη τελική τιμή των επαγγελματικών ακινήτων, ενδεικτικά αναφέρουμε ορισμένους υπολογισμούς που πραγματοποιήθηκαν με βάση τα στοιχεία της έρευνας αγοράς :

- Δύο καταστήματα διαφέρουν στο ότι το ένα έχει πρόσωπο σε μία οδό και το άλλο έχει πρόσωπο σε τυφλή στοά. Η αξία του πρώτου είναι 6.410€/m² και του δεύτερου 4.444€/m². Άρα, για τα καταστήματα ο παράγοντας «πρόσωπο σε τυφλή στοά» μειώνει την αξία κατά 44% ≈ 50%.
- Δύο παρόμοια ισόγεια καταστήματα έχουν πρόσωπο σε αίθριο και ένα τρίτο παρουσιάζει αντίστοιχα χαρακτηριστικά, εκτός από το ότι έχει πρόσωπο σε οδό. Η αξία των καταστημάτων με πρόσωπο σε αίθριο είναι 5.789€/m² και 6.061€/m² αντίστοιχα, ενώ του τρίτου παρόμοιου καταστήματος με πρόσωπο σε μία οδό είναι 7.500€/m². Άρα, για τα καταστήματα ο παράγοντας «πρόσωπο σε αίθριο (ισόγειο)» μειώνει την αξία περίπου 25% με 30% (δεχθήκαμε 30%).

³² Βλ. ενότητα 1.4.4.

- Δύο παρόμοια γραφεία 1^{ου} ορόφου διαφέρουν στο ότι το ένα έχει πρόσωπο σε αίθριο και το άλλο σε μία οδό. Η αξία του πρώτου γραφείου είναι 4.408€/m² και του δεύτερου 5.183€/m². Άρα, για τα γραφεία ο παράγοντας «πρόσωπο σε αίθριο (1^{ος} όροφος)» μειώνει την αξία περίπου 17% ≈ 15%.
- Δύο παρόμοια γραφεία διαφέρουν στο ότι το ένα βρίσκεται στο 1^ο όροφο και το δεύτερο στο 2^ο όροφο. Η αξία του πρώτου γραφείου είναι 4.190€/m² και του δεύτερου 3.763€/m². Άρα για τα γραφεία ο παράγοντας «2^{ος} όροφος», μειώνει την αξία κατά 11% ≈ 10%.
- Δύο παρόμοια γραφεία 1^{ου} ορόφου διαφέρουν στο ότι το ένα κατασκευάστηκε πριν από 5 χρόνια και το δεύτερο είναι καινούργιο. Η αξία του πρώτου είναι 5.135€/m² και του δεύτερου 5.647€/m²., δηλαδή μείωση της αξίας λόγω αυτής της διαφοράς παλαιότητας κατά 10%.
Δύο παρόμοια γραφεία 1^{ου} ορόφου διαφέρουν στο ότι το ένα κατασκευάστηκε πριν από 11-15 χρόνια και το δεύτερο πριν από 16-20 χρόνια. Η αξία του πρώτου 5.785€/m² και του δεύτερου 5.486€/m², δηλαδή μείωση της αξίας λόγω αυτής της διαφοράς παλαιότητας κατά 5%.
Με αντίστοιχες αναγωγές, για τα καταστήματα που βρίσκονται στο ισόγειο, η αξία τους από την πρώτη πενταετία μειώνεται κατά 5% και συνεχίζεται με το ίδιο ποσοστό και στις υπόλοιπες πενταετίες. Να σημειωθεί όμως, ότι δεν παρατηρήθηκε πάντα μείωση της αξίας του καταστήματος λόγω παλαιότητας και επομένως αυτός ο παράγοντας μείωσης δεν είναι απόλυτος για τα καταστήματα.
- Δύο παρόμοια γραφεία 1^{ου} ορόφου διαφέρουν στο ότι το ένα έχει εμβαδόν 35m² (25m² – 50m²) και το δεύτερο 90m² (50m² – 100m²). Η αξία του πρώτου γραφείου είναι 4.408€/m² και του δεύτερου 4.190€/m², δηλαδή μείωση της αξία λόγω αυτής της διαφοράς επιφάνειας κατά 5%.

Με μια σειρά παρόμοιων αναγωγών και δοκιμών προσδιορίστηκε ο βαθμός επιρροής και των υπόλοιπων παραγόντων.

Στη συνέχεια, παρουσιάζονται τα τελικά ποσοστά επιρροής κάθε παράγοντα στη τελική τιμή, τα οποία και χρησιμοποιήθηκαν για την αναγωγή της αξίας των εξεταζόμενων καταστημάτων και γραφείων στα αντίστοιχα «ακίνητα αναφοράς». Για την αναγωγή αυτή λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά (π.χ. ηλικία, πρόσωπο, επιφάνεια) κάθε εξεταζόμενου επαγγελματικού ακινήτου προκειμένου, να χρησιμοποιηθεί και το αντίστοιχο ποσοστό.

A. Πρόσοψη

Η επαγγελματική στέγη (κατάστημα ή γραφείο) έχει πρόσωπο :

- Σε τυφλή στοά : - 50%
- Σε αίθριο :
 - Ισόγειο ή Υπόγειο : - 30%
 - Σε άλλο όροφο : - 15%

B. Όροφος

Η επαγγελματική στέγη (κατάστημα ή γραφείο) βρίσκεται :

- Σε υπόγειο : - 60%

Το γραφείο βρίσκεται :

- Στον 2^ο όροφο : - 10%

Γ. Παλαιότητα

Η επαγγελματική στέγη (συνήθως κατάστημα) βρίσκεται στο ισόγειο και έχει ηλικία :

- 1-5 έτη : - 5%
- 6-10 έτη : - 10%
- 11-15 έτη : - 15%
- 16 και άνω : - 20%

Η επαγγελματική στέγη (συνήθως γραφείο) βρίσκεται σε κάποιο όροφο πλην του ισογείου και έχει ηλικία :

- 1-5 έτη : - 10%
- 6-10 έτη : - 20%
- 11-15 έτη : - 25%
- 16 -20 έτη : - 30%
- 21 έτη και άνω : - 35%

Δ. Επιφάνεια

Η επαγγελματική στέγη (κατάστημα ή γραφείο) έχει επιφάνεια :

- <25m² : + 10%
- 25 – 50 m² : + 5%
- 100 – 200 m² : - 10%
- 200 - 300 : - 15%
- >300m² : - 20%

Με βάση τα παραπάνω ποσοστά, διαπιστώνουμε πως η πρόσοψη - ιδίως για τα καταστήματα – επηρεάζει σε πολύ μεγάλο βαθμό την αξία του ακινήτου, αφού όταν δεν έχει πρόσωπο σε οδό η αξία του μειώνεται σημαντικά (έως και 50%). Μάλιστα, στην περιοχή μελέτης συναντήσαμε αρκετά καταστήματα και γραφεία που βρίσκονται σε μικρά εμπορικά καταστήματα και έχουν πρόσωπο σε αίθριο ή τυφλή στοά.

Επίσης στον 1^ο όροφο τα γραφεία έχουν μεγαλύτερη αξία από τα αντίστοιχα του 2^{ου} ή 3^{ου} ορόφου, χωρίς όμως οι διαφορές να είναι ιδιαίτερα σημαντικές (5% έως 10%).

Αναφορικά με την παλαιότητα, τα καταστήματα που βρίσκονται στο ισόγειο και είναι νεότερα φυσιολογικά έχουν μεγαλύτερη αξία, χωρίς όμως αυτό να είναι απόλυτο, αφού η καλή εμπορική θέση μπορεί να υπερκαλύψει την ηλικία και όχι μόνο. Αντίθετα, στα γραφεία που βρίσκονται σε κάποιο όροφο πλην του ισογείου, η παλαιότητα, που αφορά πολλές φορές και τον εξοπλισμό, έχει μεγαλύτερη σημασία, και για αυτό το λόγο

παρατηρούμε τις πρώτες πενταετίες τα ποσοστά να είναι σχετικά αυξημένα, σε σύγκριση με τα αντίστοιχα των ισόγειων καταστημάτων.

Τέλος, η επιφάνεια επηρεάζει επίσης την αξία ενός επαγγελματικού ακινήτου. Ειδικότερα, επαγγελματικές στέγες με εμβαδόν μικρότερο από 50m² παρουσιάζουν μεγαλύτερη τιμή από τα αντίστοιχα ακίνητα μεγαλύτερου εμβαδού, ενώ η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο μειώνεται με την αύξηση της επιφάνειας.

Στη συνέχεια, παρουσιάζονται οι ανηγμένες αξίες των εξεταζόμενων επαγγελματικών ακινήτων, οι οποίες - λαμβάνοντας υπ' όψιν τα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου - υπολογίστηκαν χρησιμοποιώντας τα προηγούμενα ποσοστά.

Πίνακας 10.3. : Ανηγμένη Αξία Καταστημάτων και Γραφείων

A/A	Οδός / Λεωφόρος	Αριθμός	Είδος	Αξία (€/m ²)	Ανηγμένη Αξία (€/m ²)
1	Βασιλέως Παύλου	103	Κατάστημα	7.500	8.250
2	Βασιλέως Παύλου	105	Κατάστημα	6.410	8.077
3	Βασιλέως Παύλου	89-91	Κατάστημα	4.444	8.000
4	Βασιλέως Παύλου	94	Κατάστημα	5.789	7.903
5	Βασιλέως Παύλου	94	Κατάστημα	6.061	8.273
6	Βασιλέως Παύλου	57B	Κατάστημα	11.333	13.600
7	Βασιλέως Παύλου	59	Κατάστημα	4.444	12.295
8	Αγίου Ιωάννου	26	Κατάστημα	9.950	10.945
9	Βασιλέως Παύλου	114	Κατάστημα	6.923	7.996
10	Βασιλέως Παύλου	77	Κατάστημα	8.000	8.800
11	Βασιλέως Παύλου	85	Κατάστημα	9.333	8.867
12	Βασιλέως Παύλου	85	Κατάστημα	9.444	8.972
13	Βασιλέως Παύλου	85	Κατάστημα	9.348	8.880
14	Καραμανλή	7	Κατάστημα	4.800	5.520
15	Καραμανλή	7	Γραφείο	4.800	5.520
16	Βασιλέως Παύλου	63	Γραφείο	6.857	11.385
17	Βασιλέως Παύλου	89-91	Γραφείο	4.408	5.916
18	Βασιλέως Παύλου	89-91	Γραφείο	5.183	6.049
19	Βασιλέως Παύλου	102-104-106	Γραφείο	3.763	5.848
20	Βασιλέως Παύλου	102-104-106	Γραφείο	4.190	5.920
21	Βασιλέως Παύλου	114	Γραφείο	4.918	5.951
22	Βασιλέως Παύλου	114	Γραφείο	5.132	5.899
23	Διγενή	17	Γραφείο	3.657	4.800
24	Πλαστήρα	12	Γραφείο	3.857	4.978
25	Βασιλέως Παύλου	50A	Γραφείο	5.785	7.232
26	Βασιλέως Παύλου	76	Γραφείο	5.486	7.413
27	Διγενή	18-20	Γραφείο	5.000	5.000
28	Μικράς Ασίας	4	Γραφείο	4.500	5.198
29	Βασιλέως Παύλου	85	Γραφείο	6.000	6.000
30	Βασιλέως Παύλου	77	Γραφείο	5.647	6.212

10.5. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

Παρατηρώντας τις ανηγμένες αξίες των καταστημάτων και γραφείων, αλλά και τους Χάρτες 16 και 17, διαπιστώνουμε μία ομοιογένεια των τιμών ανά περιοχή, με τις υψηλότερες αξίες – άρα και τη μεγαλύτερη εμπορικότητα - να παρουσιάζονται από τα ακίνητα που βρίσκονται στη κεντρική πλατεία του Δήμου.

Στη παρούσα ενότητα, θα παρουσιαστεί ο τρόπος σύγκρισης αυτών των ανηγμένων τιμών με τις τιμές – αξίες που δίνονται από το Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών.

Ειδικότερα, για κάθε ένα κατάστημα υπολογίστηκε η «τιμή αναφοράς» του, πολλαπλασιάζοντας την Τιμή Ζώνης του με το Συντελεστή Εμπορικότητας που του αντιστοιχεί. Επομένως η «τιμή αναφοράς» υπολογίζεται αποκλειστικά βάσει τιμών δύο συντελεστών του Αντικειμενικού Συστήματος. Κατόπιν, υπολογίστηκε η μεταβολή αυτής της «τιμής αναφοράς» από την «ανηγμένη αξία» η οποία είχε υπολογιστεί με βάση στοιχεία της έρευνας αγοράς και μιας σειράς αναγωγών.

Αντίστοιχα, για κάθε ένα γραφείο υπολογίστηκε η «τιμή αναφοράς» του, πολλαπλασιάζοντας όμως αυτή τη φορά την Τιμή Ζώνης του με συντελεστή που δίνεται από το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού, ο οποίος προσδιορίζεται συναρτήσει του συντελεστή εμπορικότητάς του και του ορόφου (έντυπο Ε2). Μάλιστα, στην περίπτωσή μας, η παράμετρος όροφος ήταν πάντα 1^{ος} όροφος, επειδή το «ακίνητο αναφοράς» για γραφεία αντιστοιχεί σε γραφείο 1^{ου} ορόφου. Στη συνέχεια, υπολογίστηκε και πάλι η μεταβολή αυτής της «τιμής αναφοράς» από την «ανηγμένη αξία».

Πίνακας 10.4. : Σύγκριση «Ανηγμένης Αξίας» Καταστημάτων με Αξίες Αντικειμενικού Συστήματος

A/A	Οδός / Λεωφόρος	Αριθμός	Τιμή Ζώνης (€/m ²) (1)	Συντελεστής Εμπορικότητας (2)	Τιμή Αναφοράς (€/m ²) (3)=(1)×(2)	Ανηγμένη Αξία (€/m ²) (4)	Μεταβολή [(4)-(3)]/(3)
1	Βασιλέως Παύλου	103	2.550	1,9	4.845	8.250	70,3%
2	Βασιλέως Παύλου	105	2.550	1,9	4.845	8.077	66,7%
3	Βασιλέως Παύλου	89-91	2.550	1,9	4.845	8.000	65,1%
4	Βασιλέως Παύλου	94	2.550	1,9	4.845	7.903	63,1%
5	Βασιλέως Παύλου	94	2.550	1,9	4.845	8.273	70,8%
6	Βασιλέως Παύλου	57B	2.550	2,3	5.865	13.600	131,9%
7	Βασιλέως Παύλου	59	2.550	2,3	5.865	12.295	109,6%
8	Αγίου Ιωάννου	26	2.550	1,6	4.080	10.945	168,3%
9	Βασιλέως Παύλου	114	2.550	1,9	4.845	7.996	65,0%
10	Βασιλέως Παύλου	77	2.550	1,9	4.845	8.800	81,6%
11	Βασιλέως Παύλου	85	2.550	1,9	4.845	8.867	83,0%
12	Βασιλέως Παύλου	85	2.550	1,9	4.845	8.972	85,2%
13	Βασιλέως Παύλου	85	2.550	1,9	4.845	8.880	83,3%
14	Καραμανλή	7	3.750	1,1	4.125	5.520	33,8%

**Πίνακας 10.5 : Σύγκριση «Ανηγμένης Αξίας» Γραφείων
με Αξίες Αντικειμενικού Συστήματος**

A/A	Οδός / Λεωφόρος	Αριθμός	Τιμή Ζώνης (€/m ²) (1)	Συντελεστής Εμπορικότητας	Συντελεστής Εμπορικότητας λόγω 1ου ορόφου (έντυπο Ε2) (2)	Τιμή Αναφοράς (€/m ²) (3)=(1)×(2)	Ανηγμένη Αξία (€/m ²) (4)	Μεταβολή [(4)-(3)]/(3)
15	Καραμανλή	7	3.750	1,1	1,2	4.500	5.520	22,7%
16	Βασιλέως Παύλου	63	2.550	2,3	1,35	3.443	11.385	230,7%
17	Βασιλέως Παύλου	89-91	2.550	1,9	1,35	3.443	5.916	71,9%
18	Βασιλέως Παύλου	89-91	2.550	1,9	1,35	3.443	6.049	75,7%
19	Βασιλέως Παύλου	102-104- 106	2.550	1,9	1,35	3.443	5.848	69,9%
20	Βασιλέως Παύλου	102-104- 106	2.550	1,9	1,35	3.443	5.920	72,0%
21	Βασιλέως Παύλου	114	2.550	1,9	1,35	3.443	5.951	72,9%
22	Βασιλέως Παύλου	114	2.550	1,9	1,35	3.443	5.899	71,4%
23	Διγενή	17	2.550	1,8	1,35	3.443	4.800	39,4%
24	Πλαστήρα	12	2.550	1,5	1,35	3.443	4.978	44,6%
25	Βασιλέως Παύλου	50Α	2.550	2,3	1,35	3.443	7.232	110,1%
26	Βασιλέως Παύλου	76	2.550	2,3	1,35	3.443	7.413	115,3%
27	Διγενή	18-20	2.550	1,8	1,35	3.443	5.000	45,2%
28	Μικράς Ασίας	4	2.550	1	1,2	3.060	5.198	69,9%
29	Βασιλέως Παύλου	85	2.550	1,9	1,35	3.443	6.000	74,3%
30	Βασιλέως Παύλου	77	2.550	1,9	1,35	3.443	6.212	80,5%

Από τους προηγούμενους Πίνακες, διαπιστώνουμε διαφορές μεταξύ της «τιμής αναφοράς» που προέκυψε από το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού και της «ανηγμένης αξίας» που υπολογίστηκε με βάση στοιχεία της έρευνας αγοράς και μιας σειράς αναγωγών.

Συγκεκριμένα, για τα καταστήματα επί της Λεωφόρου Βασιλέως Παύλου (από οδό Αυλώνος έως οδό Διγενή), το ποσοστό μεταβολής μεταξύ «τιμής αναφοράς» (Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού) και «ανηγμένης αξίας» (έρευνα αγοράς) κυμαίνεται από 65% έως 85%, στην περιοχή της κεντρικής πλατείας ξεπερνάει το 100%, ενώ επί της Λεωφόρου Καραμανλή αυτό το ποσοστό μεταβολής είναι πολύ μικρότερο. Τέλος, για τα γραφεία, σε σύγκριση με τα καταστήματα, τα αντίστοιχα ποσοστά μεταβολής παρουσιάζονται λίγο μικρότερα στις ίδιες περιοχές.

Τα παραπάνω αποτελέσματα παρουσιάζονται στους Χάρτες 18 και 19.

Κεφάλαιο 11

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα μεταπτυχιακή εργασία, εξετάστηκαν οι παράγοντες που επιδρούν στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων (νομικό καθεστώς, φορολογικό καθεστώς, πολεοδομικό καθεστώς κτλ.), και περιγράφηκαν οι μέθοδοι εκτίμησης των επαγγελματικών ακινήτων (μέθοδος αγοραίας αξίας και μέθοδος εισοδήματος) και οι τρόποι αξιολόγησης ανάλογων επενδύσεων (καθαρή παρούσα αξία και εσωτερική απόδοση).

Κατόπιν, παρουσιάστηκαν οι νέες μέθοδοι επενδύσεων σε ακίνητα που εφαρμόζονται σήμερα στην Ελλάδα (leasing, αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας, εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία), ενώ πραγματοποιήθηκε αναλυτική περιγραφή του τρόπου ανάλυσης της αγοράς ακινήτων.

Περιοχή εφαρμογής - μελέτης αποτέλεσε ο Δήμος Βούλας, στον οποίο, αφού εξετάστηκαν όλοι εκείνοι οι παράγοντες που επιδρούν σε μικρό ή μεγάλο βαθμό στην τοπική αγορά των επαγγελματικών ακινήτων (δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά, χρήσεις γης, σύστημα αντικειμενικών αξιών κτλ.), πραγματοποιήθηκε έρευνα και ανάλυση αυτής της αγοράς χρησιμοποιώντας μεταξύ άλλων εργαλεία των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (G.I.S.).

Αναφορικά με το θεωρητικό κομμάτι της μεταπτυχιακής εργασίας, μετά από την ανάλυση που προηγήθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, τα συμπεράσματα είναι τα ακόλουθα :

- Ακίνητο, σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, ενώ από οικονομική άποψη το ακίνητο περιλαμβάνει το έδαφος (γη), την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα.
- Μια από τις σημαντικότερες κατηγορίες ακινήτων είναι τα επαγγελματικά ακίνητα. Η αξία τους εκφράζεται κυρίως από την αγοραία αξία (market value) και επηρεάζεται από μια σειρά παραγόντων που ταξινομούνται σε επίπεδο χώρας, πόλης, τμήματος πόλης και ακινήτου.
- Αγορά ακινήτων είναι το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών. Οι βασικοί φορείς που συμμετέχουν σε αυτή την αγορά είναι ο αγοραστής, ο ιδιοκτήτης, ο δανειστής και η πολιτεία. Μάλιστα, η μορφή αγοράς που συναντάται περισσότερο στην αγορά ακινήτων είναι η αγορά μονοπωλιακού ανταγωνισμού.
- Η προσφορά και η ζήτηση ακινήτων επηρεάζονται από πλήθος παραγόντων και στο σημείο ισορροπίας των καμπυλών τους προσδιορίζεται η αγοραία αξία (νόμος προσφοράς – ζήτησης).

- Το ισχύον Νομικό Πλαίσιο και ειδικότερα οι κανόνες του Αστικού Δικαίου (Εμπράγματο και Ενοχικό Δίκαιο) επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την Αγορά Ακινήτων.
- Εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα είναι η κυριότητα (πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα, συγκυριότητα, οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη ιδιοκτησία), η δουλεία (πραγματική και προσωπική) και η υποθήκη, ενώ η νομή, αν και δεν αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα, αποτελεί αντικείμενο του Εμπράγματος Δικαίου.
- Ενοχικές συμβάσεις που αφορούν ακίνητα είναι η πώληση εμπράγματος δικαιώματος ακινήτου, η πώληση ακινήτου με παρακράτηση εμπράγματος δικαιώματος, η ανταλλαγή εμπράγματος δικαιωμάτων ακινήτων, η δωρεά εμπράγματος δικαιώματος ακινήτου, η μίσθωση ακινήτου και το χρυσιδάνειο.
Η πώληση και η μίσθωση είναι οι σημαντικότερες ενοχικές συμβάσεις που αφορούν τα επαγγελματικά ακίνητα. Δημιουργούν δικαιώματα και υποχρεώσεις και για τους δύο συμβαλλόμενους και ειδικά για τις επαγγελματικές μισθώσεις πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη. Μάλιστα, στις επαγγελματικές μισθώσεις, η νόμιμη λήξη είναι 12 έτη.
- Μια άλλη σημαντική παράμετρος στην αγορά ακινήτων είναι το καθεστώς φορολογίας τους. Σήμερα ισχύει ένας μεγάλος αριθμός φόρων, οι οποίοι χωρίζονται σε 5 κατηγορίες : φόροι και τέλη επί του εισοδήματος, φόροι και τέλη επί του κεφαλαίου (περιουσίας), φόροι, τέλη και εισφορές υπέρ ΟΤΑ, τέλη υπέρ διαφόρων τρίτων και φόροι, τέλη και εισφορές κατά την ανοικοδόμηση.
Ενδεικτικά, ορισμένοι από τους φόρους που επιβάλλονται για τα επαγγελματικά ακίνητα είναι ο φόρος εισοδήματος μισθωμάτων, το τέλος χαρτοσήμου – ΟΓΑ, ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.), ο φόρος κληρονομιάς – γονικής παροχής, αλλά και το πρόσφατα θεσμοθετημένο Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.).
Μάλιστα, όταν υπάρχει σχέση μισθωτή – εκμισθωτή, είναι σημαντικό σε ορισμένες περιπτώσεις φόρων – τελών να ξεκαθαρίζεται ποιος είναι υπόχρεος στην καταβολή τους.
- Η αξία επί της οποίας επιβάλλεται ο φόρος είναι η φορολογητέα αξία, και για τον υπολογισμό της χρησιμοποιείται συνήθως η Μέθοδος των Αντικειμενικών Αξιών. Το Αντικειμενικό Σύστημα εφαρμόζεται μόνο σε ακίνητα που είναι εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού και βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού. Συστατικά στοιχεία της μεθόδου είναι η Τιμή Ζώνης, οι υπόλοιποι αυξομειωτικοί συντελεστές (Σ.Α.Ο., Σ.Ε., Σ.Ο. και Κ) και οι πολεοδομικοί – χωρομετρικοί συντελεστές κάθε ακινήτου.
Για κάθε κατηγορία ακινήτου, συμπληρώνεται ξεχωριστό έντυπο – φύλλο υπολογισμού της αντικειμενικής του αξίας. Ειδικότερα, σε περίπτωση επαγγελματικής στέγης στο ισόγειο ή υπόγειο, καθώς και σε όροφο κτιρίου που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είναι κτίριο γραφείων ή γραφείων – καταστημάτων, συμπληρώνεται το Έντυπο 2.
- Καθοριστικός παράγοντας στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας, στη διαμόρφωση αξιών γης και τελικά επενδυτικών αποφάσεων είναι και το πολεοδομικό καθεστώς (χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης).
Με το Π.Δ. 23-2/6-3-1987, οι χρήσεις γης κατηγοριοποιούνται σύμφωνα με τη γενική και την ειδική πολεοδομική τους λειτουργία. Οι πιο συνηθισμένες κατηγορίες χρήσεων γης είναι η αμιγής κατοικία, η γενική κατοικία και το πολεοδομικό κέντρο, σε κάθε μία από τις οποίες επιτρέπονται συγκεκριμένες επαγγελματικές χρήσεις.
Επίσης με τα Π.Δ. 6/17-10-1978 και 24/31-5-1985 καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις κτιρίων που ανεγείρονται στις εκτός σχεδίου περιοχές, ενώ κατηγοριοποίηση χρήσεων κτιρίων γίνεται και από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό.

- Για την εκτίμηση της αξίας επαγγελματικών ακινήτων χρησιμοποιούνται κυρίως δύο μέθοδοι : η μέθοδος με βάση την αγοραία αξία (μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων) και η μέθοδος της προσόδου ή του εισοδήματος ή της κεφαλαιοποίησης.
Στην πρώτη μέθοδο, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του προς εκτίμηση ακινήτου γίνεται μια σειρά αναγωγών των συγκρίσιμων ακινήτων με το προς εκτίμηση ακίνητο.
Η δεύτερη μέθοδος χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αξίας ακινήτων που αποδίδουν εισόδημα και βασίζεται στη μετατροπή του καθαρού εισοδήματος που προέρχεται από τη χρήση της κυριότητας του ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα στη παρούσα αξία του ακινήτου.
- Οι αποφάσεις που αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα πρέπει να βασίζονται σε αξιόπιστες μεθόδους πρόβλεψης και αξιολόγησης. Οι πλέον συνηθισμένες μέθοδοι είναι η μέθοδος της καθαρής παρούσας αξίας (NPV) και το εσωτερικό επιτόκιο επιστροφών ή εσωτερική απόδοση της επένδυσης (IRR).
Όταν πρέπει να γίνει επιλογή μεταξύ δύο ή περισσότερων εναλλακτικών επενδύσεων, προκρίνεται η επένδυση εκείνη που εμφανίζει την καλύτερη απόδοση, δηλαδή την υψηλότερη καθαρή παρούσα αξία ή την υψηλότερη εσωτερική απόδοση επένδυσης.
Προτιμότερη, σε περίπτωση ακινήτων, θεωρείται η μέθοδος της καθαρής παρούσας αξίας (NPV).
- Το Leasing (χρηματοδοτική μίσθωση) αποτελεί ένα χρήσιμο χρηματοοικονομικό εργαλείο για την απόκτηση επαγγελματικής στέγης. Ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα για τον επαγγελματία είναι οι φορολογικές ελαφρύνσεις και φοροαπαλλαγές.
Μια εξειδικευμένη μορφή leasing είναι η “sale and lease back” με την οποία η εταιρεία Leasing αγοράζει το ακίνητο από τον πελάτη και το εκμισθώνει πάλι σε αυτόν.
- Τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας αλλά και οι Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΕΕΑΠ) δίνουν τη δυνατότητα επενδύσεων σε ακίνητα.
Από τη μια το Αμοιβαίο Κεφάλαιο Ακίνητης Περιουσίας είναι ένα σύνολο περιουσιακών στοιχείων (ακίνητα, κινητές αξίες και μετρητά), τα οποία ανήκουν εξ αδιαίρετου σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, ενώ η Εταιρεία Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία (Ε.Ε.Α.Π.) είναι Ανώνυμη Εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας, που παράγουν εισόδημα.
Βασικό πλεονέκτημα αυτών των επενδυτικών δραστηριοτήτων είναι οι φορολογικές απαλλαγές.
- Ανάλυση αγοράς ακίνητης περιουσίας (“real estate market analysis”) είναι η διαδικασία μελέτης και προσδιορισμού της αγοράς.
Οι αγορές διαμορφώνονται κάθε φορά με βάση την προσφορά και τη ζήτηση. Σε μια έρευνα αγοράς καταγράφονται και αναλύονται δείκτες – μεταβλητές τόσο της προσφοράς, όσο και της ζήτησης. Τέτοιοι δείκτες είναι το ποσοστό κενού – διαθέσιμου χώρου, το ύψος ενοικίου, η ποσότητα νέων οικοδομών, η απορρόφηση του νέου χώρου, καθώς και οι δημογραφικές και οικονομικές προβλέψεις. Αποτέλεσμα της ανάλυσης, το οποίο και θα καθορίσει επενδυτικές αποφάσεις, είναι η πρόβλεψη των μελλοντικών σχέσεων μεταξύ προσφοράς και ζήτησης.
Να σημειωθεί πως πολύ χρήσιμο εργαλείο σε μια τέτοια ανάλυση αποτελούν τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (G.I.S.).

Αναφορικά με το κομμάτι της εφαρμογής, ως περιοχή μελέτης επιλέχθηκε ο Δήμος Βούλας και τα συμπεράσματα που προέκυψαν για την περιοχή είναι τα ακόλουθα :

- Ο Δήμος Βούλας ανήκει στους Δήμους των νοτίων προαστίων, συνορεύει με τους Δήμους Γλυφάδας, Βουλιαγμένης και Βάρης και πολεοδομικά χωρίζεται σε 7 συνοικίες – πολεοδομικές ενότητες.
- Ο πληθυσμός του Δήμου Βούλας ανέρχεται σε 25.532 κατοίκους (απογραφή Ε.Σ.Υ.Ε. 2001) παρουσιάζοντας αύξηση τη δεκαετία 1991 – 2001 της τάξης του 45%. Το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων ανήκει στην ομάδα ηλικιών 45 – 64 και η δομή των ηλικιών, τόσο των ανδρών όσο και των γυναικών, παρουσιάζεται φθίνουσα.
- Ο ενεργός πληθυσμός του Δήμου ανέρχεται σε 11.085 άτομα (απογραφή Ε.Σ.Υ.Ε. 2001) παρουσιάζοντας αύξηση τη δεκαετία 1991 – 2001 της τάξης του 60%. Επίσης το ποσοστό του ενεργού πληθυσμού στο σύνολο του πληθυσμού για το έτος 2001 έφτασε στο 43% έναντι 38% που ήταν το 1991.
Ο τριτογενής τομέας είναι ο κυρίαρχος τομέας απασχόλησης του Δήμου (78% του ενεργού πληθυσμού για το 2001). Από τους πλέον σημαντικούς κλάδους οικονομικής δραστηριότητας είναι η διαχείριση ακίνητης περιουσίας και σε συνδυασμό με την αξιοσημείωτη αύξηση του ποσοστού του κλάδου των κατασκευών, αποδεικνύεται το σημαντικό ενδιαφέρον για ακίνητα στην περιοχή. Εξίσου σημαντικός στο Δήμο είναι και ο κλάδος του χονδρικού και λιανικού εμπορίου.
- Με βάση στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. (2001), τα κτίρια με αποκλειστική χρήση κατάστημα – γραφείο αποτελούν το 1,8% του συνόλου των κτιρίων του Δήμου, τα κτίρια μικτής χρήσης με κύρια χρήση το κατάστημα – γραφείο το 0,6%, ενώ τα κτίρια μικτής χρήσης με δευτερεύουσα χρήση το κατάστημα – γραφείο το 1%.
Γενικότερα, ο Δήμος Βούλας αποτελεί περιοχή με σχεδόν μοναδική χρήση την κατοικία, ενώ τα καταστήματα και τα γραφεία είναι λίγα σε πλήθος.
- Στο Δήμο Βούλας, με βάση το υφιστάμενο καθεστώς χρήσεων γης, χρήση καταστημάτων επιτρέπεται σε μικρές σε έκταση περιοχές, και κυρίως κατά μήκος βασικών οδικών αξόνων του Δήμου (π.χ. Λεωφόρος Βασιλέως Παύλου).
Ειδικά για το παραλιακό μέτωπο του Δήμου, οι χρήσεις γης έχουν καθοριστεί με πρόσφατο Προεδρικό Διάταγμα και οι επιτρεπόμενες εμπορικές χρήσεις είναι περιορισμένες και μικρής κλίμακας.
- Αναφορικά με τις χρήσεις γης, στο Δήμο Βούλας έχουν γίνει δύο προσπάθειες τροποποίησής τους (μέσω Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και διάταξη Νόμου), οι οποίες όμως κρίθηκαν άκυρες από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), λόγω του θεσμοθετημένου χαρακτήρα του οικισμού (εξοχικός) και επειδή οι προτεινόμενες αλλαγές επιδεινώνουν τους όρους διαβίωσης.
- Ο Δήμος Βούλας βρίσκεται εντός του Αντικειμενικού Συστήματος και για να υπολογιστεί η αντικειμενική αξία των ακινήτων του, χρησιμοποιούνται συγκεκριμένες τιμές που δίνονται από το Υπουργείο Οικονομικών για Ζώνες (κυκλικές και γραμμικές), Συντελεστές Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), Συντελεστές Εμπορικότητας (Σ.Ε.) και Συντελεστές Οικοπέδου (Σ.Ο.).

Κατόπιν πραγματοποιήθηκε έρευνα για τα επαγγελματικά ακίνητα στο Δήμο Βούλας, ενώ για την επεξεργασία των δεδομένων και παρουσίαση των αποτελεσμάτων χρησιμοποιήθηκαν εργαλεία των Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (G.I.S). Τα συμπεράσματα τα οποία προέκυψαν είναι τα παρακάτω :

- Από το σύνολο της έκτασης των οικοπέδων, το 1% περίπου αντιστοιχεί σε καταστήματα, το 0,30% σε γραφεία, το 0,35% σε μικτή χρήση καταστημάτων και κατοικίας, ενώ το 0,55% σε μικτή χρήση καταστημάτων και γραφείων.
- Καταστήματα εντοπίστηκαν κυρίως στη Β. Παύλου, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές οι επαγγελματικές χρήσεις είτε ήταν ελάχιστες, είτε ανύπαρκτες. Μάλιστα πρόκειται για μικρά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές κυρίως ανάγκες των κατοίκων του Δήμου. Εξάλλου, δίπλα από τη Βούλα βρίσκεται η Γλυφάδα, η οποία διαθέτει πληθώρα καταστημάτων κάθε είδους και ουσιαστικά αποτελεί την κεντρική αγορά από την οποία εξυπηρετούνται οι κάτοικοι της Βούλας.
- Στη μελετούμενη περιοχή υπάρχει περιορισμένος αριθμός κενών επαγγελματικών κτιρίων και χώρων, ενώ λίγες είναι οι ανεγειρόμενες οικοδομές που θα φιλοξενήσουν επαγγελματικές χρήσεις. Επιπλέον, ελάχιστα είναι και τα αδόμετα οικοπέδα στα οποία μπορούν να ανεγερθούν επαγγελματικά κτίρια.
- Στο Δήμο Βούλας, για τα καταστήματα προέκυψε συντελεστής κεφαλαιοποίησης $R = 4,5\%$ και για τα γραφεία $R = 3,5\%$. Εξάιρεση αποτελούν τα καταστήματα επί της Λεωφόρου Καραμανλή, για τα οποία ορίστηκε $R = 6,0\%$ για τα καταστήματα και $R = 5,0\%$ για τα γραφεία.
- Οι βασικότεροι παράγοντες, σε επίπεδο ακινήτου, που επηρεάζουν τις αγοραίες αξίες, είναι η πρόσοψη (π.χ. τυφλή στοά επιρροή 50%), ο όροφος (π.χ. γραφείο σε 2^ο όροφο επιρροή 10%), η παλαιότητα (π.χ. κατάστημα στο ισόγειο ηλικίας 1-5 έτη επιρροή 5%) και η επιφάνεια (π.χ. εμβαδόν 25 – 50 m² επιρροή 5%).
- Προκειμένου να πραγματοποιηθεί σύγκριση μεταξύ των ακινήτων, υπολογίζονται οι «ανηγμένες αξίες» τους, λαμβάνοντας υπόψη τον βαθμό επίδρασης του κάθε παράγοντα.
- Τα επαγγελματικά ακίνητα που βρίσκονται στην κεντρική πλατεία του Δήμου παρουσιάζουν τις υψηλότερες «ανηγμένες αξίες» και επομένως η συγκεκριμένη περιοχή παρουσιάζει τη μεγαλύτερη εμπορικότητα. Ακολουθούν η οδός Βασιλέως Παύλου, από την οδό Διγενή μέχρι την οδό Αυλώνος, καθώς και περιοχές περιμετρικά της κεντρικής πλατείας.
- Παρατηρείται διαφοροποίηση μεταξύ των «ανηγμένων αξιών» (από στοιχεία της αγοράς) και των τιμών - αξιών που προκύπτουν από το Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών. Οι διαφοροποιήσεις υπέρ των «ανηγμένων αξιών» κυμαίνονται μεταξύ 65% και 85% για τα καταστήματα (σε πολύ εμπορικές περιοχές ξεπερνούν το 100%), ενώ για τα γραφεία είναι λίγο μικρότερες.
- Ειδικά για το Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών, αποδείχτηκε πολύ εύχρηστο και αποτελεσματικό στη διαχείριση - οργάνωση και ανάλυση των δεδομένων που συλλέχτηκαν κατά την έρευνα αγοράς. Επίσης, διευκόλυνε διαδικασίες αναζήτησης με βάση περιγραφικά ή χωρικά χαρακτηριστικά. Τέλος, η χαρτογραφική απεικόνιση των δεδομένων και των αποτελεσμάτων της ανάλυσης έγινε σε σύντομο χρόνο, χωρίς

ιδιαίτερες δυσκολίες και με άρτιο χαρτογραφικό αποτέλεσμα. Όλα αυτά αποδεικνύουν πως τα Γ.Σ.Π., λόγω της χωρικής φύσης των περισσότερων δεδομένων στο Real Estate, μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε πολλές εφαρμογές για λογαριασμό μεσιτών, εκτιμητών, developers, ερευνητών και μηχανικών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- [1] Αγαλλοπούλου Π., «*Βασικές Έννοιες Αστικού Δικαίου*», Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2003
- [2] Αραβαντινός Α., «*Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 1997
- [3] Βέττας Ε., «*Έδαφος. Νομολογία σχετική με τη Διαχείριση της Γης*», Εκδόσεις ΤΕΕ, 2005
- [4] Ζεντέλης Π., «*Real Estate. Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση*», Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2001
- [5] Ζεντέλης Π., «*Κτηματολόγιο και ΣΠΓ*», Διδακτικές Σημειώσεις, Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα, 2003
- [6] Ζεντέλης Π., «*Σημειώσεις Κτηματολογίου*», Διδακτικές Σημειώσεις, Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα, 2003
- [7] Ζεντέλης Γ., Μαδέλας Α., «*Χρήσεις και Αξίες Γης Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Ανάπτυξη Συστήματος Πληροφοριών Γης Δήμου Βούλας*», Διπλωματική Εργασία, Ε.Μ.Π., 1998
- [8] Κιόχος Π., «*Εισαγωγή στην Εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι Αποτίμησης της Αξίας Αυτών*», Εκδόσεις Ζαμπάρα, Αθήνα, 2007
- [9] Κουτσόπουλος Κ., «*Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών και Ανάλυση Χώρου*», Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα, 2002
- [10] Λεμπέση – Μπούτου Ε., «*Χρήσεις Κτιρίων & Εγκαταστάσεων*», Εκδόσεις Δομική Ενημέρωση, Αθήνα, 2006
- [11] Μαρνέρου Μ., «*Διερεύνηση των Παραγόντων που Επηρεάζουν τις Αξίες των Αστικών Ακινήτων - Εφαρμογή στο Δήμο Βούλας*», Διπλωματική Εργασία, Ε.Μ.Π., 2007
- [12] Μελισσάς Δ., «*Οι Χρήσεις Γης και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο*», Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2007
- [13] Τερζάκης Σ., «*Διδακτικές Σημειώσεις Σεμιναρίου Real Estate – Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας*», Ι.ΕΚ.Ε.Μ. – Τ.Ε.Ε., 2007
- [14] Χατζοπούλου Α., «*Πολεοδομικό Δίκαιο*», Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα, 2003
- [15] Χριστοφιλόπουλος Δ., «*Δόμηση Εκτός Σχεδίου Πόλεως*», Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 2007
- [16] Geltner D., Miller N., Clayton J., Eichholtz P., «*Commercial Real Estate. Analysis & Investments*», Thomson South – Western, 2007

Διευθύνσεις στο Διαδίκτυο

[1] www.dimosvoulas.gr

[2] www.epixeirisi.gr

[3] www.statistics.gr

[4] www.gsis.gr

[5] www.pomida.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

	ΤΙΤΛΟΣ
ΧΑΡΤΗΣ 1	Οριοθέτηση Δήμου Βούλας
ΧΑΡΤΗΣ 2	Πολεοδομικές Ενότητες Δήμου Βούλα
ΧΑΡΤΗΣ 3	Χρήσεις Γης Δήμου Βούλας
ΧΑΡΤΗΣ 4	Χρήσεις Γης Παραλιακής Ζώνης Δήμου Βούλας
ΧΑΡΤΗΣ 5.1.	Τιμές Ζωνών Δήμου Βούλας (I)
ΧΑΡΤΗΣ 5.2.	Τιμές Ζωνών Δήμου Βούλας (II)
ΧΑΡΤΗΣ 6	Συντελεστές Αξιοποίησης Οικοπέδων Δήμου Βούλας
ΧΑΡΤΗΣ 7	Συντελεστές Εμπορικότητας Δήμου Βούλας
ΧΑΡΤΗΣ 8	Συντελεστές Οικοπέδου Δήμου Βούλας
ΧΑΡΤΗΣ 9	Υφιστάμενες Χρήσεις Γης Δήμου Βούλας
ΧΑΡΤΗΣ 10	Υφιστάμενες Χρήσεις Γης (περιοχή 1)
ΧΑΡΤΗΣ 11	Υφιστάμενες Χρήσεις Γης (περιοχή 2)
ΧΑΡΤΗΣ 12	Υφιστάμενες Χρήσεις Γης (περιοχή 3)
ΧΑΡΤΗΣ 13	Υφιστάμενες Χρήσεις Γης (περιοχή 4)
ΧΑΡΤΗΣ 14	Υφιστάμενες Χρήσεις Γης (περιοχή 5)
ΧΑΡΤΗΣ 15	Εξεταζόμενα Επαγγελματικά Ακίνητα
ΧΑΡΤΗΣ 16	Ανηγμένες Αξίες Εξεταζόμενων Καταστημάτων
ΧΑΡΤΗΣ 17	Ανηγμένες Αξίες Εξεταζόμενων Γραφείων
ΧΑΡΤΗΣ 18	Σύγκριση με Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών (Καταστήματα)
ΧΑΡΤΗΣ 19	Σύγκριση με Σύστημα Αντικειμενικών Αξιών (Γραφεία)



ΔΗΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΚΡΩΠΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΒΟΥΛΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΒΑΡΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 1

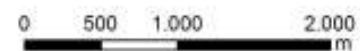
ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ



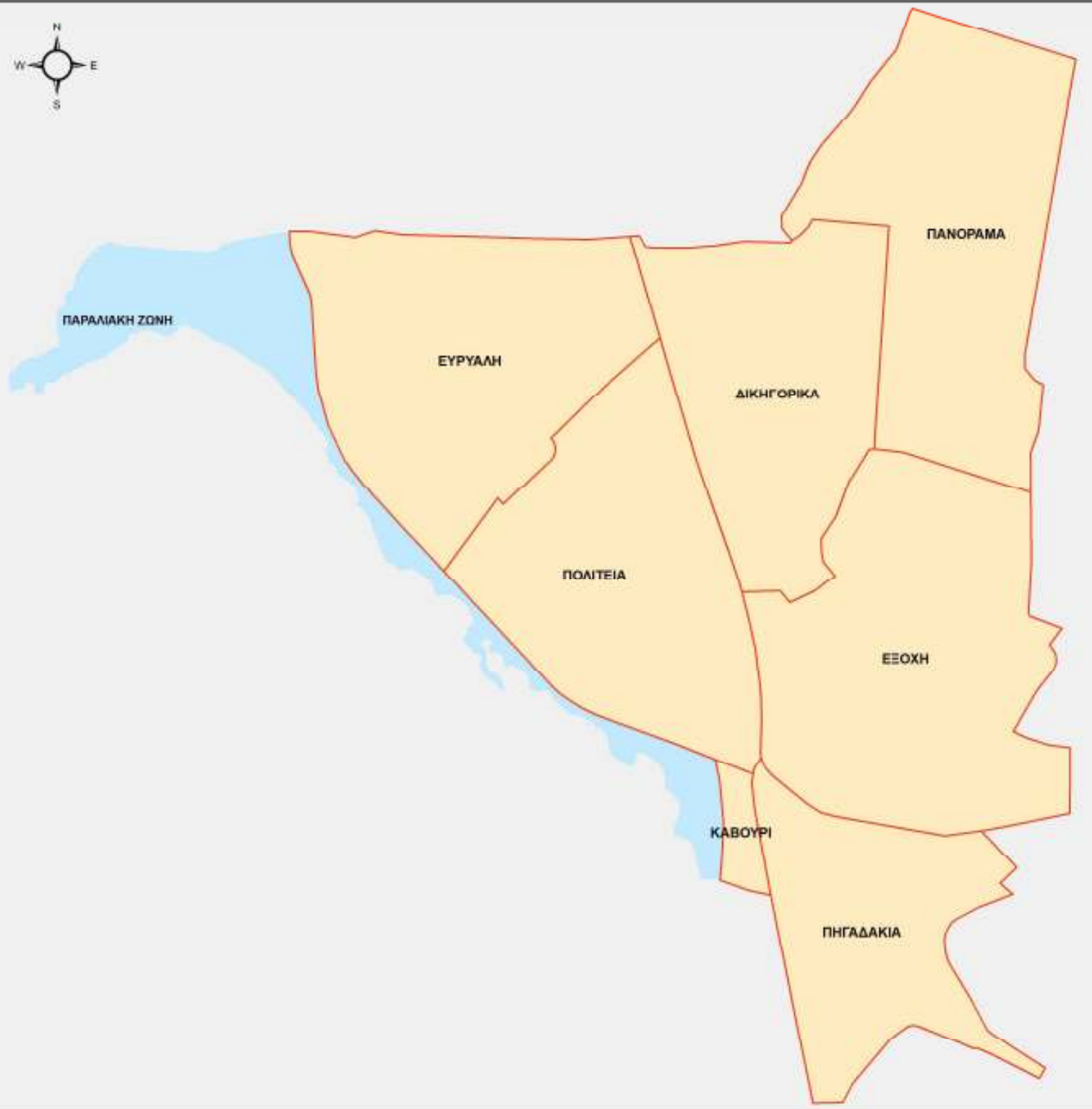
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:35.000



ΑΘΗΝΑ 2008



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΩΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 2


**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ
ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:15.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

 Πολεοδομική Ενότητα



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 3

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

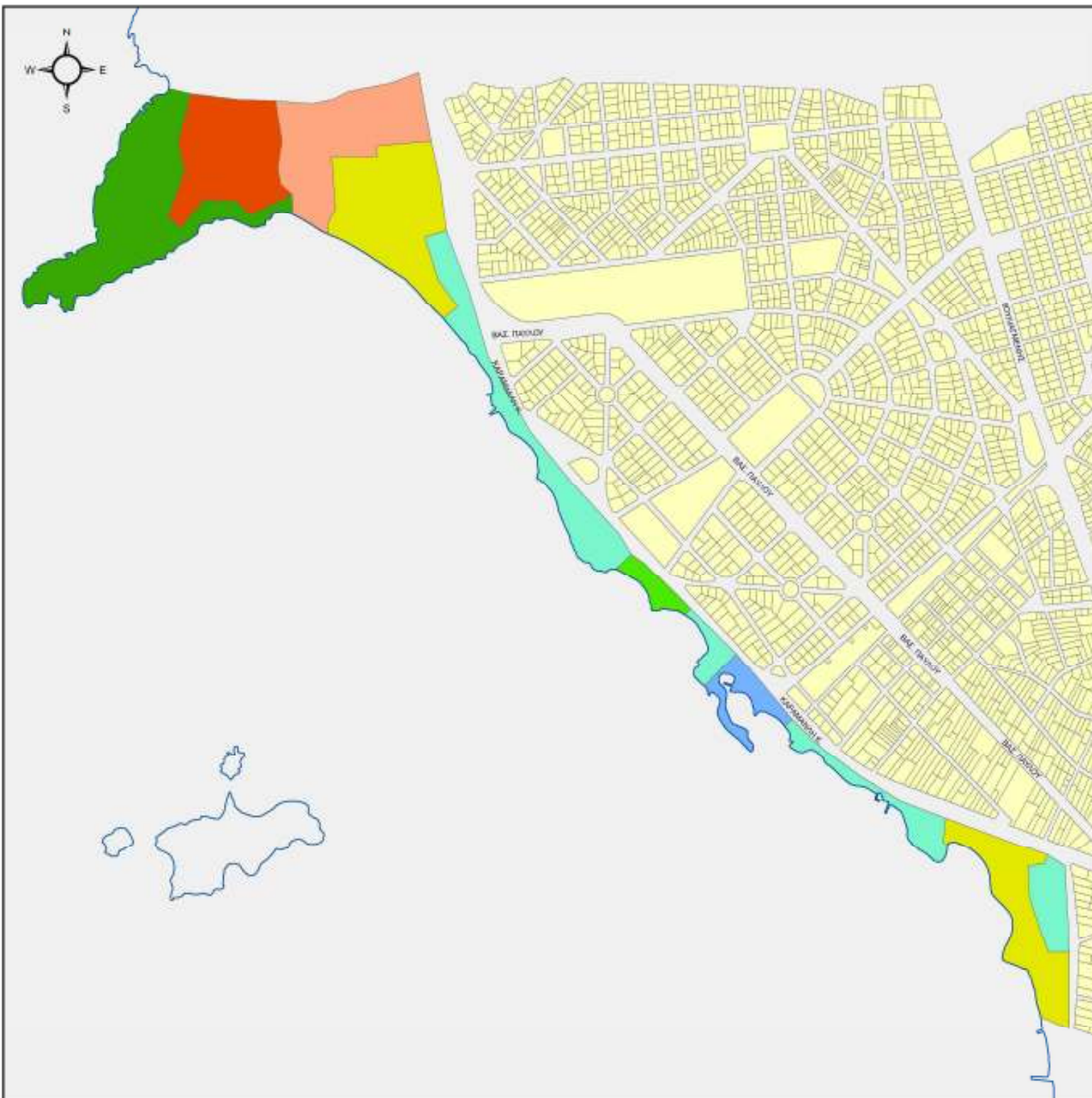
ΕΠΙΒΛΕΠΟΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:15.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Κοινόχρηστος Χώρος
-  Κοινοφελής Χώρος
-  Ισόγεια Καταστήματα (Β.Δ. 27/1/73)
-  Καταστήματα (Π.Δ. 12/12/85)
-  Ισόγεια Καταστήματα (Π.Δ. 4/1/82)
-  Κατοικία, Ξενοδοχεία, Διδακτήριο εν Γένει, Κέντρα Αναψυχής και Πρατήρια Υγρών Καυσίμων (Β.Δ. 6/3/1962)
-  Κατοικία



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΔΡ. ΧΑΡΤΗ : 4

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

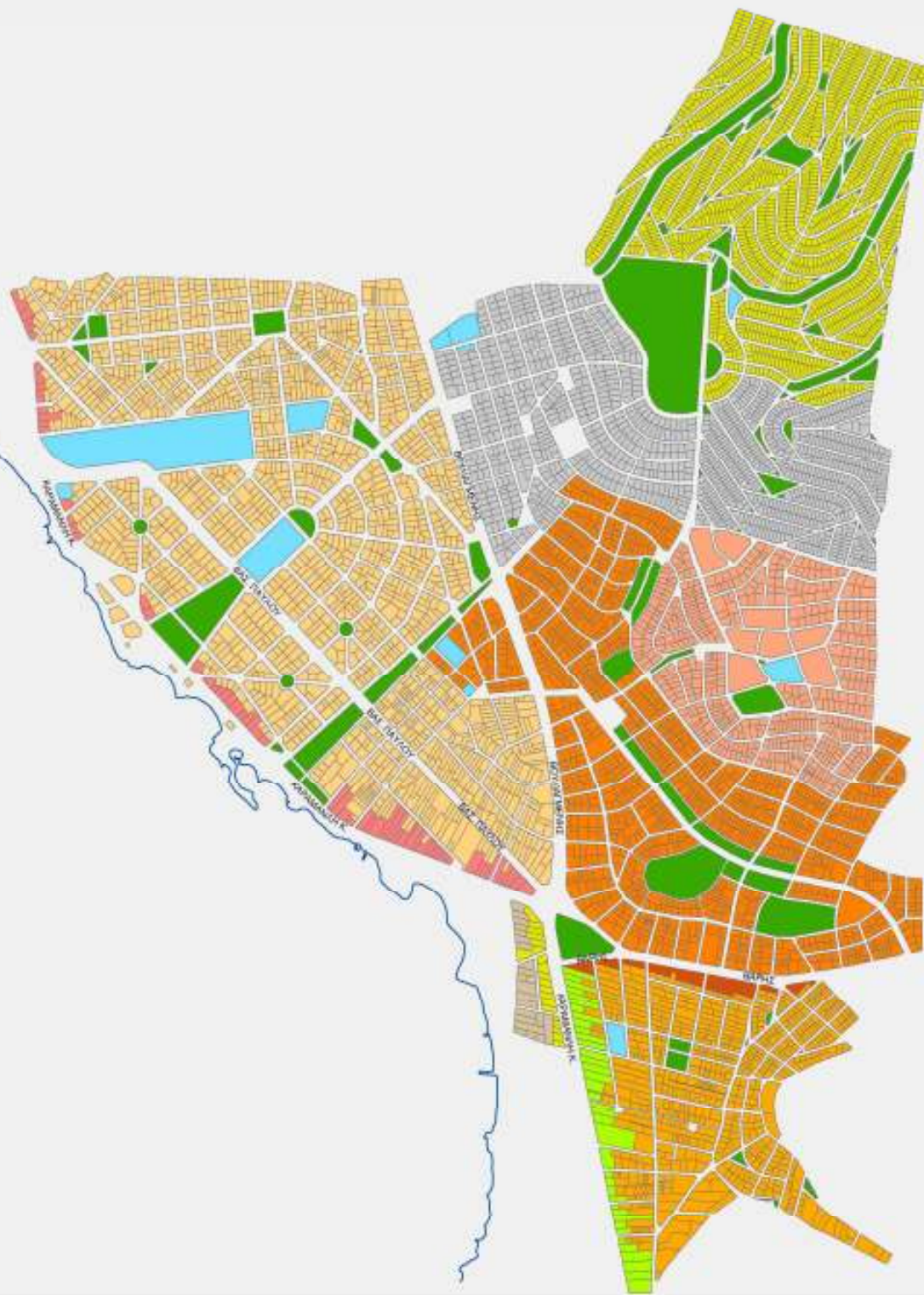
ΕΠΙΒΛΕΠΟΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:10.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Ζώνη 1β
-  Ζώνη 1γ
-  Ζώνη 2α
-  Ζώνη 2γ
-  Ζώνη 3β
-  Ζώνη 4α
-  Ζώνη 7



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 5.1.

ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ (I)

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

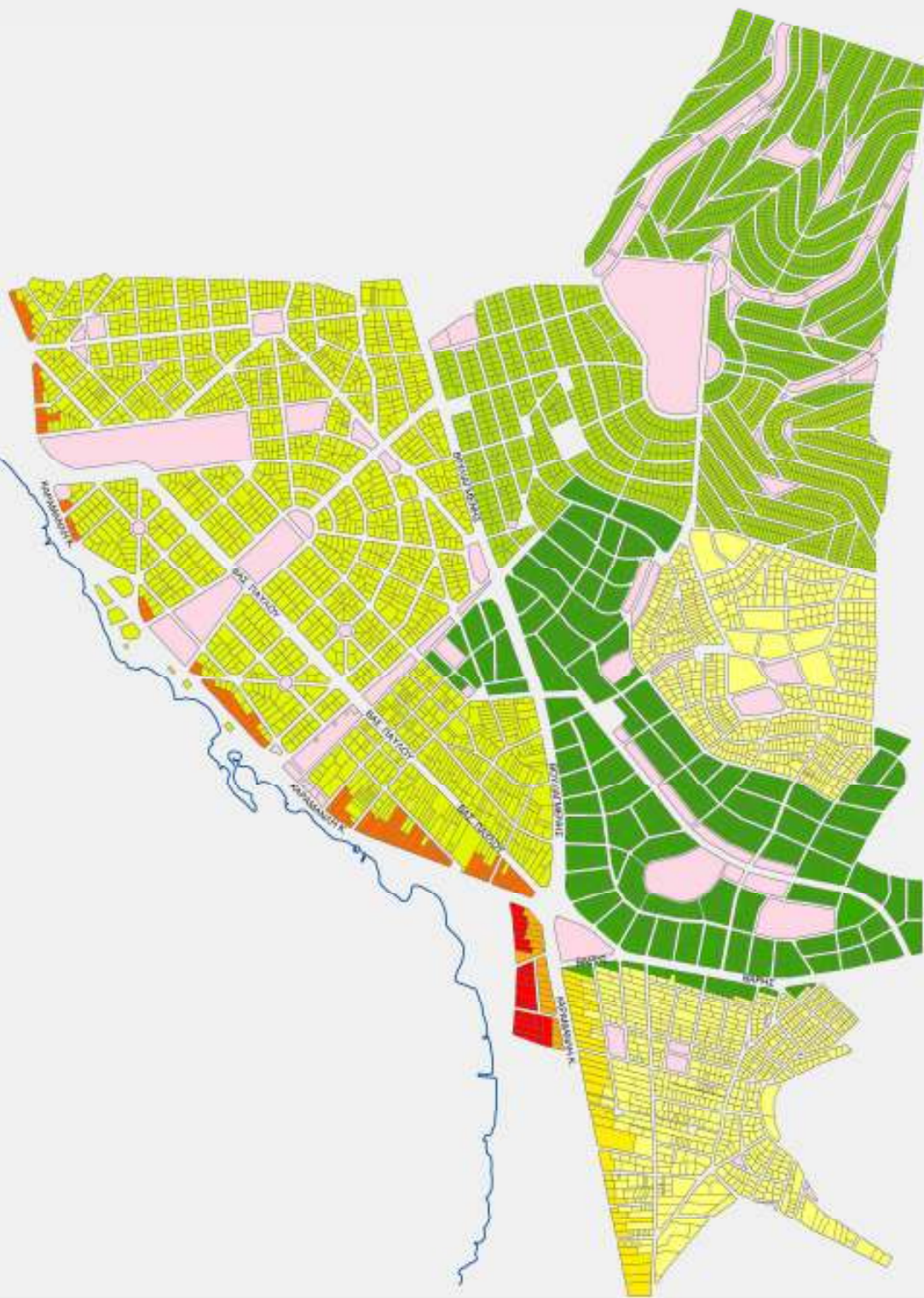
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:15.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Κοινόχρηστος Χώρος
-  Κοινωφελής Χώρος
-  Ζώνη Α (3750 €)
-  Ζώνη Β (3900 €)
-  Ζώνη Β1 (3250 €)
-  Ζώνη Β2 (3000 €)
-  Ζώνη Γ (2650 €)
-  Ζώνη Δ1 (2650 €)
-  Ζώνη Δ2 (2450 €)
-  Ζώνη Ε1 (2100 €)
-  Ζώνη Ζ (1900 €)
-  Ζώνη Η1 (1900 €)
-  Ζώνη ΣΤ1 (2550 €)



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 5.2.

ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ (II)

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:15.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

	Κοινοχρ. & Κοινωφ. Χώροι
	1900 €
	2100 €
	2450 €
	2550 €
	2650 €
	3000 €
	3250 €
	3750 €
	3900 €



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 6

**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ**





ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:15.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Κοινόχρηστος Χώρος
-  Κοινοφελής Χώρος
-  Σ.Α.Ο. = 0,6
-  Σ.Α.Ο. = 0,8



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 7

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ



ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ













ΕΠΙΒΛΕΠΟΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

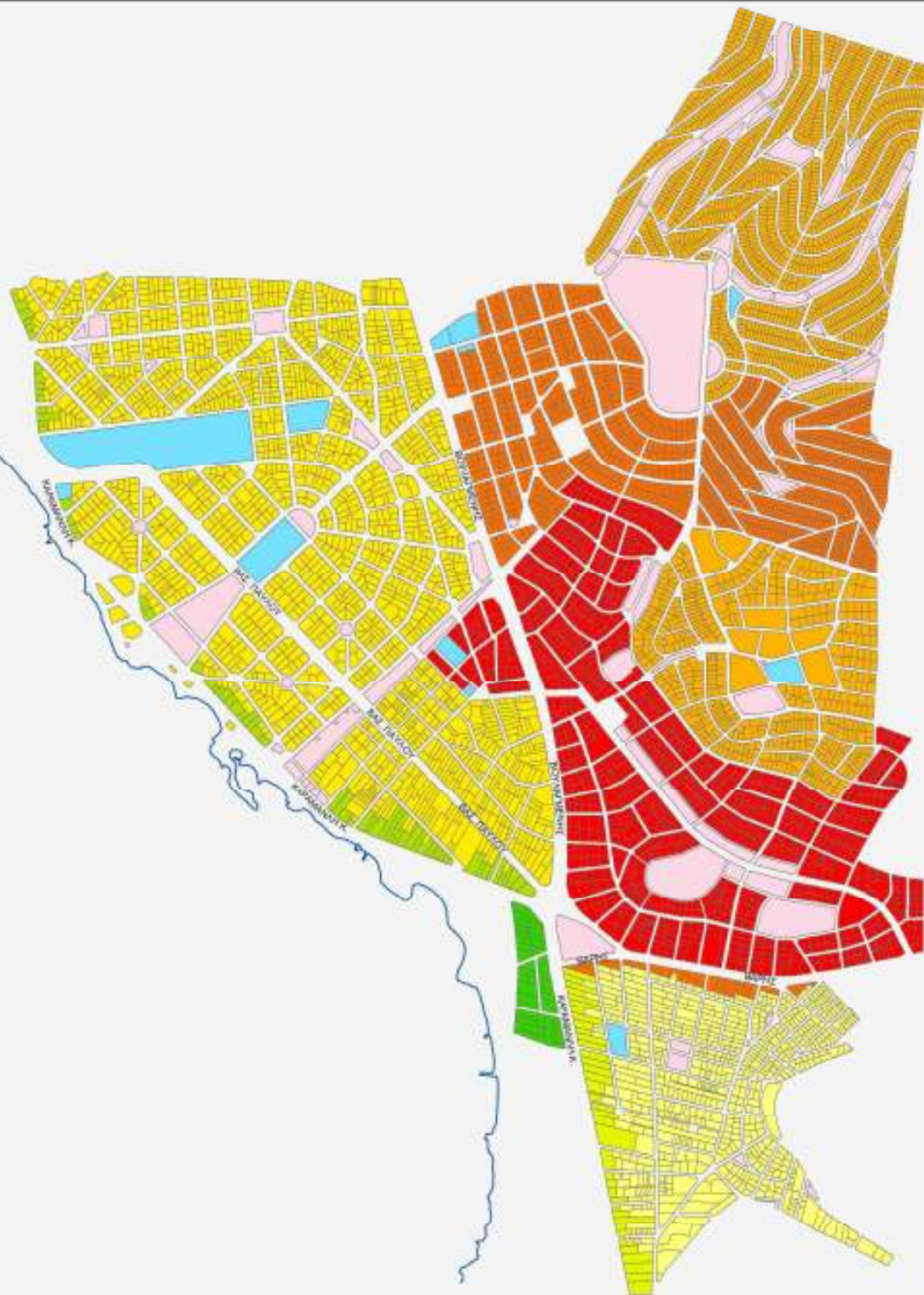
ΚΛΙΜΑΚΑ 1:15.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

 Κοινόχρηστος Χώρος
 Κοινωφελής Χώρος

 Σ.Ε. = 1,0	 Σ.Ε. = 1,6
 Σ.Ε. = 1,1	 Σ.Ε. = 1,7
 Σ.Ε. = 1,2	 Σ.Ε. = 1,8
 Σ.Ε. = 1,3	 Σ.Ε. = 1,9
 Σ.Ε. = 1,4	 Σ.Ε. = 2,3
 Σ.Ε. = 1,5	 Σ.Ε. = 2,4



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΩΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 8

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ



ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:15.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Κοινόχρηστος Χώρος
-  Κοινωφελής Χώρος
-  Σ.Ο. = 0,50
-  Σ.Ο. = 0,55
-  Σ.Ο. = 0,60
-  Σ.Ο. = 0,70
-  Σ.Ο. = 0,75
-  Σ.Ο. = 0,95
-  Σ.Ο. = 1,2
-  Σ.Ο. = 1,25



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 9

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:15.000

ΑΘΗΝΑ 2008

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Κοινόχρηστος Χώρος
-  Κοινωφελής Χώρος
-  Κατοικία
-  Καταστήματα
-  Γραφεία
-  Μικτή Χρήση (Καταστ. & Κατοικία)
-  Μικτή Χρήση (Καταστ. & Γραφεία)
-  Αναψυχή
-  Κενός Επαγγελματικός Χώρος
-  Ανεγειρόμενο Επαγγ. Κτίριο
-  Αδόμητο Οικόπεδο για Επαγγ. Χρήση

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 10

**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
 ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ (περιοχή 1)**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:2.000
 ΑΘΗΝΑ 2008



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Στάση ΟΑΣΑ

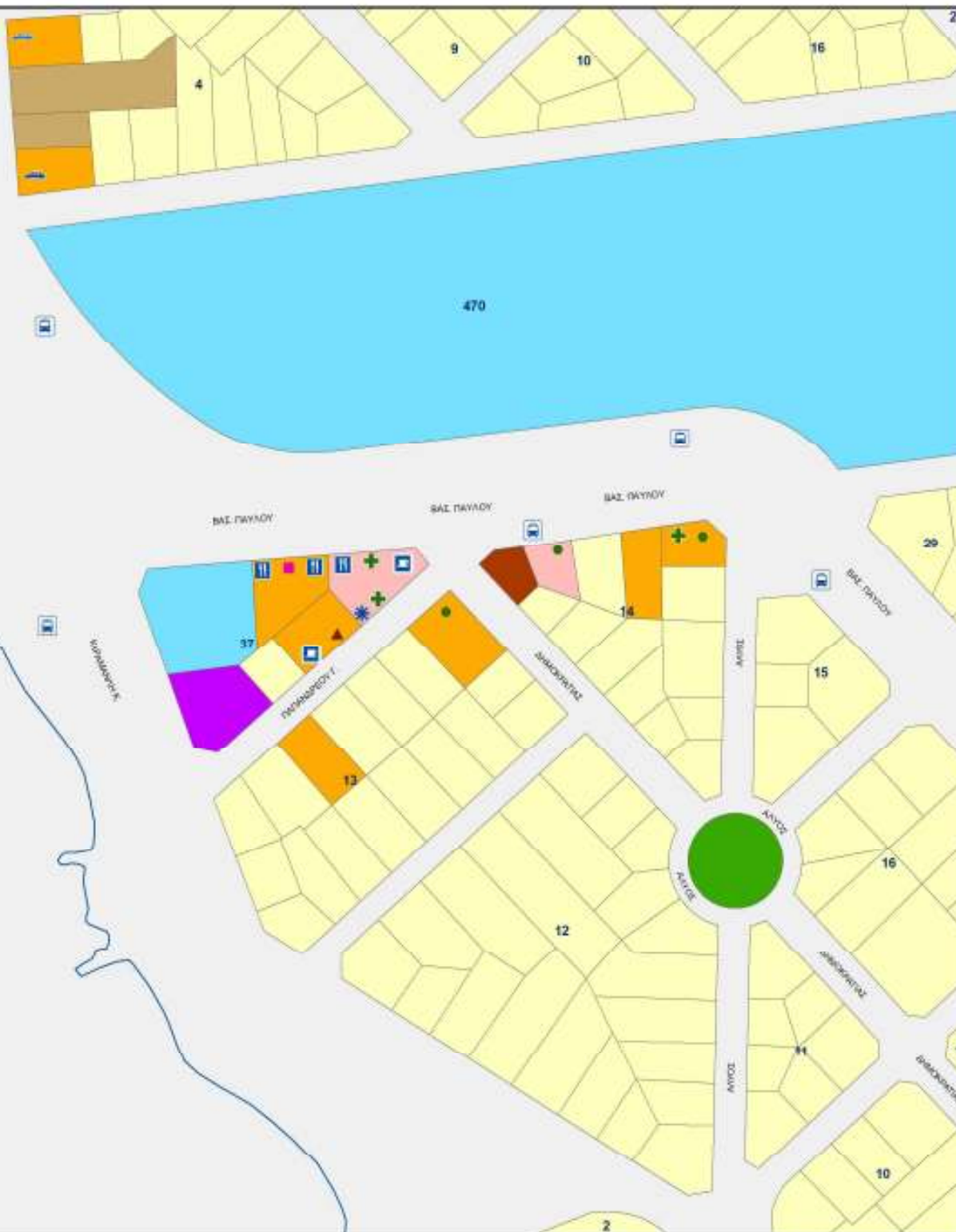
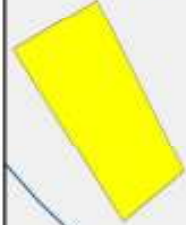
Χρήση Επαγγελματικής Στέγης

- Εμπορικό Κέντρο
- Τράπεζα
- Φαρμακείο
- Εσπαστόριο - Πισαρία
- Καφετέρια - Ζαχαροπλαστέιο
- Είδη Οικιακής Χρήσης - Ηλεκτρικά Είδη
- Κατάστημα Τροφίμων
- Βιβλιοπωλείο - Χαρτοπωλείο
- Καμμιπτήριο - Κουρείο
- Ένδυση - Υπόδηση

Χρήση Οικοπέδου

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Κοινόχρηστοι Χώροι | Καταστ. & Γραφεία |
| Κοινοφελείς Χώροι | Αναμυχή |
| Κατοικία | Κενός Επαγγ. Χώρος |
| Καταστήματα | Ανεγερ. Επαγγ. Κτήριο |
| Γραφεία | Αδύμητο Οικόπεδο για Επαγγ. Χρήση |
| Καταστ. & Κατοικία | |





ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 11

**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ (περιοχή 2)**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ : 1:2.000
ΑΘΗΝΑ 2008



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

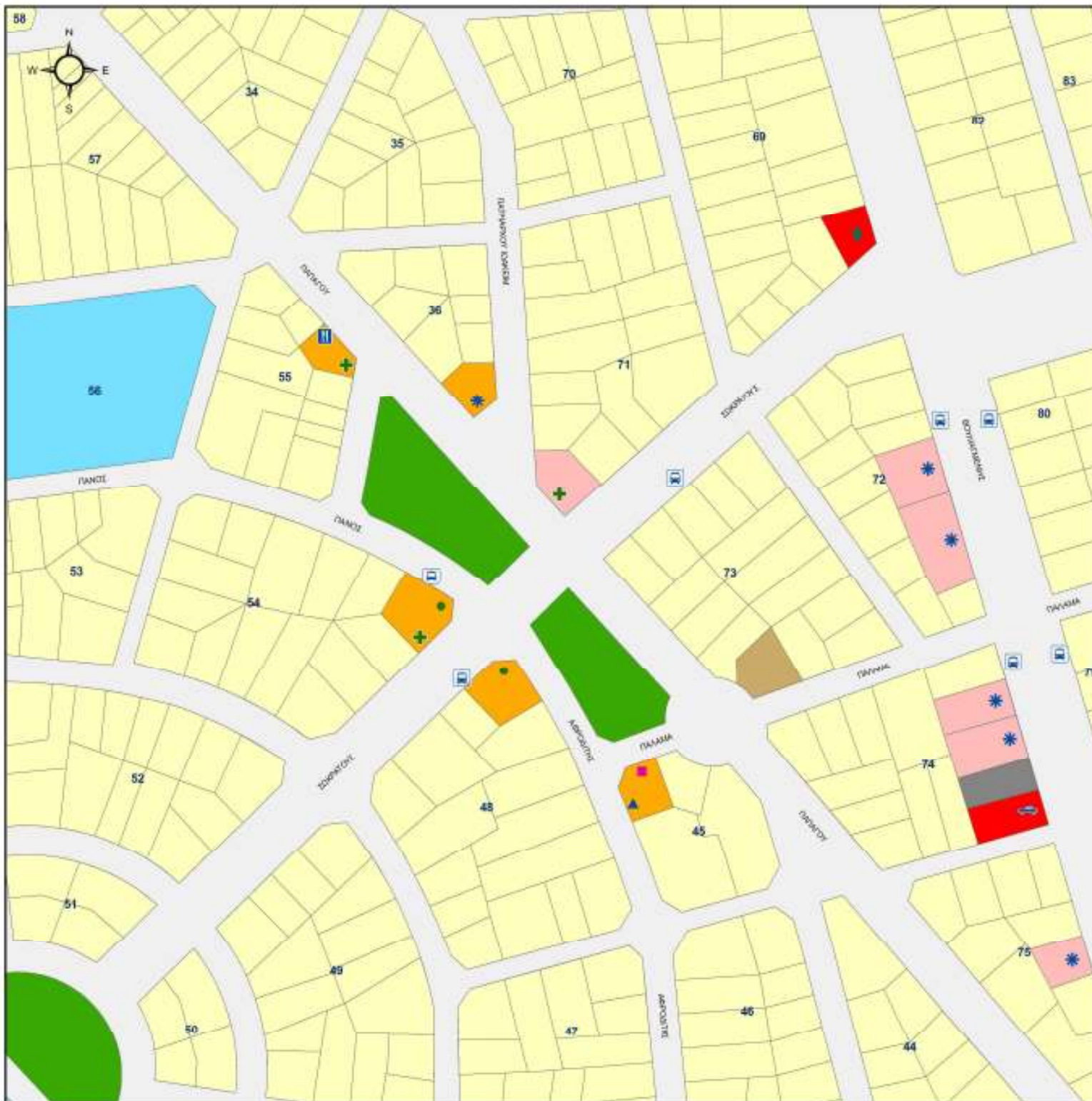
- Στάση TRAM
- Στάση ΟΑΣΑ

Χρήση Επαγγελματικής Στέγης

- Φαρμακείο
- Καφέτσια - Ζαχαροπλαστεία
- Εστιατόριο - Πισσαρία
- Κατάστημα Τροφίμων
- Είδη Οικιακής Χρήσης - Ηλεκτρικά Είδη
- Κομμωτήριο - Κουρείο
- Βιτνεοκλαμπ
- Πωλήσεις Αυτοκινήτων

Χρήση Οικοπέδου

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Κοινόχρηστος Χώρος | Καταστ. & Γραφεία |
| Κοινοφελής Χώρος | Αναψυχή |
| Κατοικία | Κενός Επαγγ. Χώρος |
| Καταστήματα | Ανεγερ. Επαγγ. Κτίρια |
| Γραφεία | Αδόμετο Οικόπεδο για Επαγγ. Χρήση |
| Καταστ. & Κατοικία | |



**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
 ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ (περιοχή 3)**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ : 1:2.000
 ΛΟΗΝΑ 2008



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

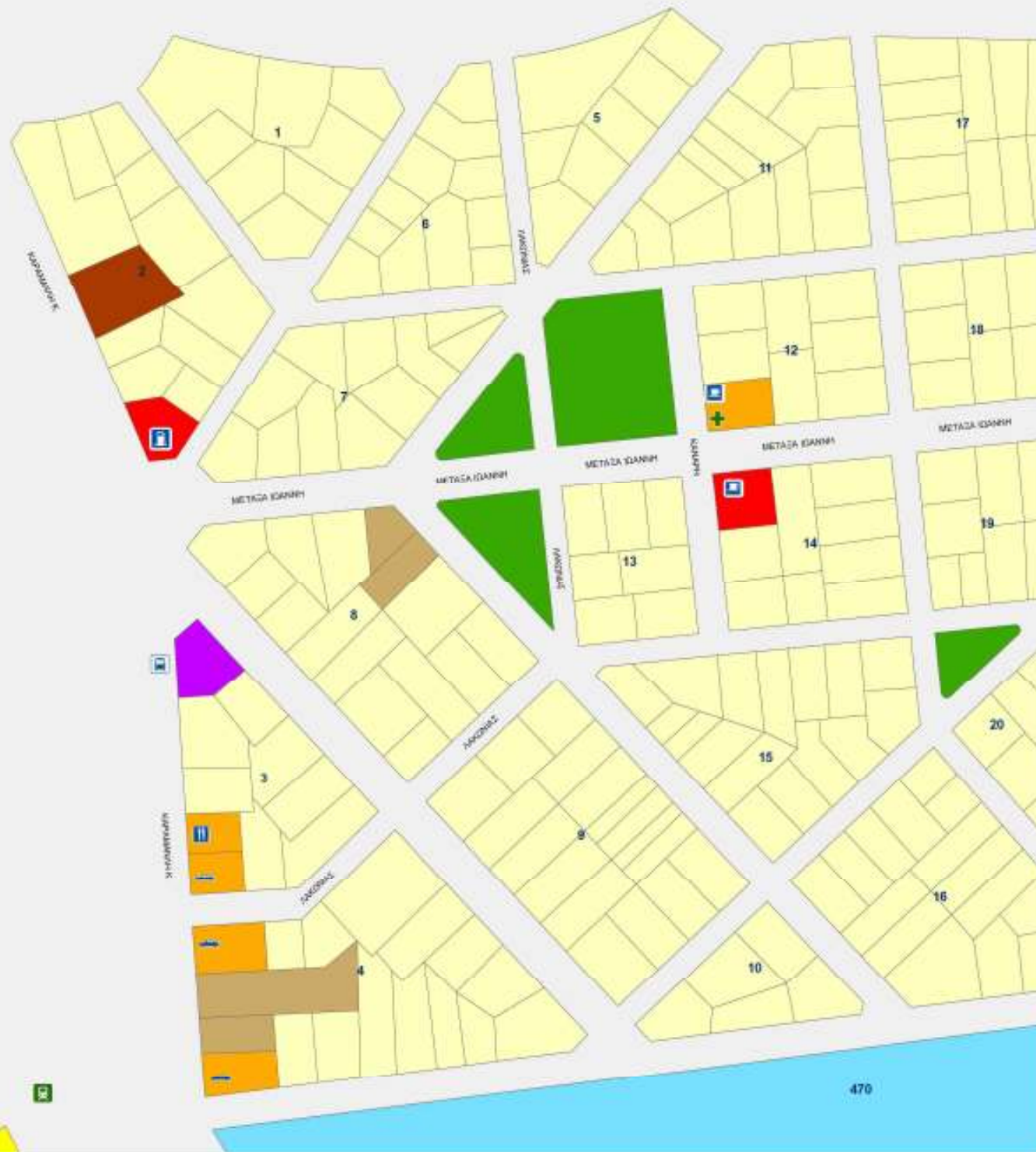
Στάση ΟΑΣΑ

Χρήση Επαγγελματικής Στέγης

- Φαρμακεία
- Είδη Οικιακής Χρήσης - Ηλεκτρικά Είδη
- Κατάστημα Τροφίμων
- Καθαριστήριο Ρούχων
- Βιντεοκλαμπ
- Εστιατόριο - Πισσαρία
- Φιτώριο
- Πωλήσεις Αυτοκινήτων

Χρήση Οικοπέδου

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Κοινόχρηστος Χώρος | Καταστ. & Γραφεία |
| Κοινοφελής Χώρος | Ανάψυχή |
| Κατοικία | Κενός Επαγγ. Χώρος |
| Καταστήματα | Ανεγερ. Επαγγ. Κτίριο |
| Γραφεία | Αδόμητο Οικόπεδο για Επαγγ. Χρήση |
| Καταστ. & Κατοικία | |



ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ (περιοχή 4)

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:2.000
ΑΘΗΝΑ 2008



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

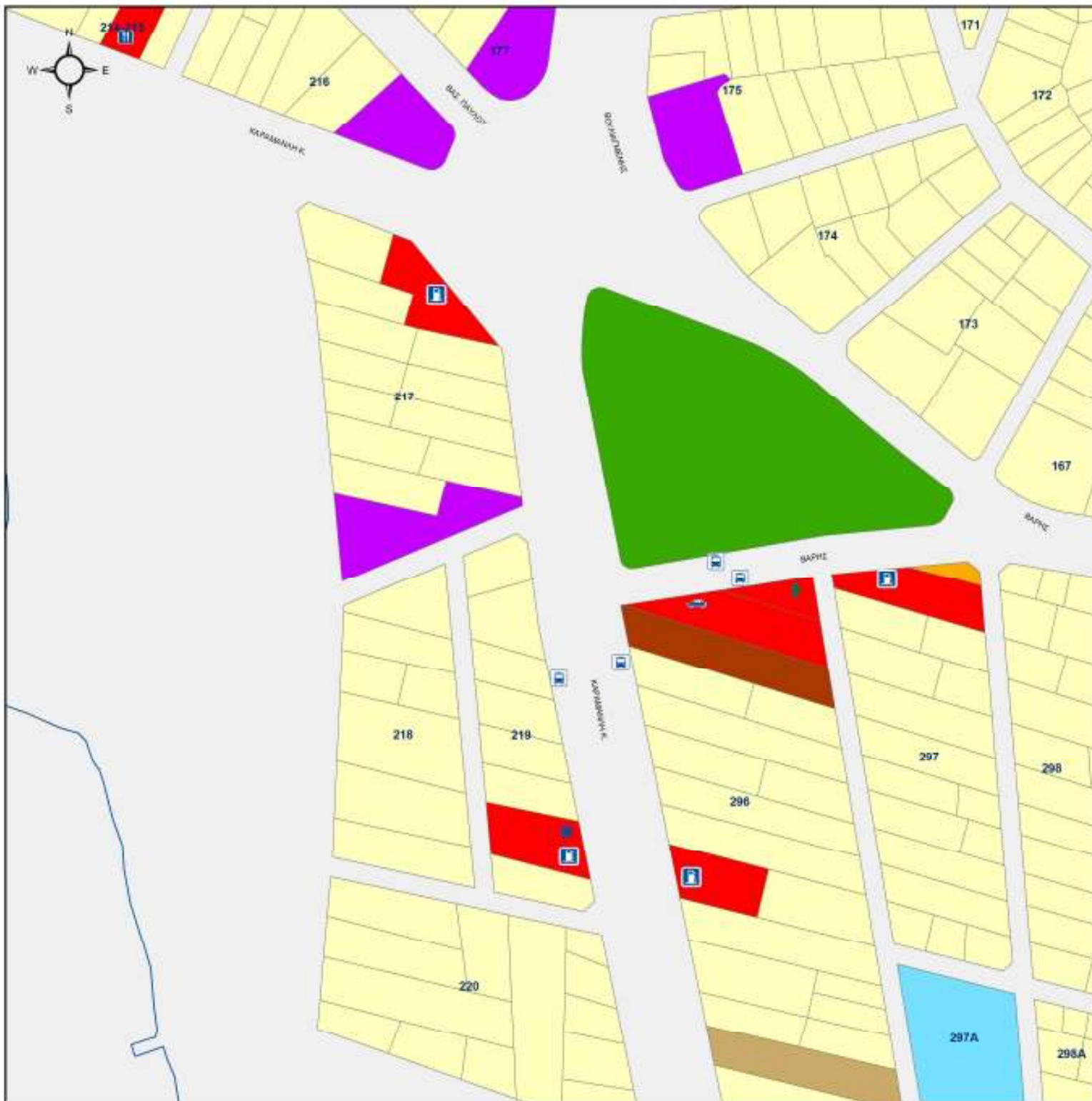
- Στάση ΤΡΑΜ
- Στάση ΟΑΣΑ

Χρήση Επαγγελματικής Στέγης

- Φαρμακείο
- Καφετέρια - Ζαχαροπλαστείο
- Εστιατόριο - Πισσαρία
- Βενζινοδίκιο
- Πωλήσεις Αυτοκινήτων

Χρήση Οικοπέδου

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Κοινόχρηστος Χώρος | Καταστ. & Γραφεία |
| Κοινοφελής Χώρος | Ανάμυχη |
| Κατοικία | Κενά Επαγγ. Ακίν. |
| Καταστήματα | Υπο Κατ. Επαγγ. Ακίν. |
| Γραφεία | Αδόμητο Οικόπεδο για Επαγγ. Χρήση |
| Καταστ. & Κατοικία | |



**ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
 ΔΗΜΟΥ ΒΟΥΛΑΣ (περιοχή 5)**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
 ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ
 ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ : 1:2.000
 ΑΘΗΝΑ 2008



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Στάση ΟΑΣΑ

Χρήση Επαγγελματικής Στέγης

- Βενζινόδικο
- Πωλήσεις Αυτοκινήτων
- Είδη Οικιακής Χρήσης - Ηλεκτρικά Είδη
- Επιστόριο - Πισσαρία
- Φυτόριο

Χρήση Οικοπέδου

- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Κοινόχρηστος Χώρος | Καταστ. & Γραφεία |
| Κοινοφελής Χώρος | Αναψυχή |
| Κατοικία | Κενός Επαγγ. Χώρος |
| Καταστήματα | Ανεγερ. Επαγγ. Κτίριο |
| Γραφεία | Αδόμητο Οικόπεδο για Επαγγ. Χρήση |
| Καταστ. & Κατοικία | |

ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 15

ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ






ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:2.500
ΑΘΗΝΑ 2008



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Ιδιοκτησίες
-  Κοινόχρηστος Χώρος
-  Κοινοφελής Χώρος
-  Καταστήματα
-  Γραφεία



ΑΡ. ΧΑΡΤΗ : 16

ΑΝΗΓΜΕΝΕΣ ΑΞΙΕΣ ΕΞΕΤΑΖΟΜΕΝΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ





ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΚΟΥΡΙΕΡΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:2.500
ΑΘΗΝΑ 2008



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  Λοιπές Ιδιοκτησίες
-  αν. αξία ≤ 8.100€
-  8.100€ < αν. αξία ≤ 8.250€
-  8.250€ < αν. αξία ≤ 8.950€
-  8.950€ < αν. αξία ≤ 11.000€
-  αν. αξία > 11.000€

