



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διερεύνηση της βιωσιμότητας αλλαγής χρήσης
επαγγελματικών κτιρίων, για την εξυπηρέτηση βραχυχρόνιων
μισθώσεων κατοικίας στην Αθήνα



Διπλωματική Εργασία
Παρλιάρου Αγγελική

Επιβλέποντες: Γεώργιος Φώτης, Καθηγητής ΕΜΠ

Αναστάσιος Λαμπρόπουλος, Μέλος Ε.Δι.Π., ΕΜΠ

Αθήνα 2019



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ & ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Διερεύνηση της βιωσιμότητας αλλαγής χρήσης
επαγγελματικών κτιρίων, για την εξυπηρέτηση
βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικίας στην Αθήνα

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Επιβλέποντες: Γεώργιος Φώτης, Καθηγητής, ΕΜΠ
Αναστάσιος Λαμπρόπουλος, Μέλος Ε.Δι.Π, ΕΜΠ

Εγκρίθηκε από την τριμελή επιτροπή στις __/__/2019

.....

Γεώργιος Φώτης,

Καθηγητής

ΕΜΠ

.....

Αναστάσιος
Λαμπρόπουλος

Μέλος Ε.Δι.Π,

ΕΜΠ

.....

Έφη Δημοπούλου

Καθηγήτρια,

ΕΜΠ

Copyright © Παρλιάρου Αγγελική, 2019.

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα. Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου.

Ευχαριστίες

Με την ευκαιρία της ολοκλήρωσης της διπλωματικής μου εργασίας, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στον κύριο Τάσο Λαμπρόπουλο, για την άμεση βοήθεια, καθοδήγηση και σωστή διαχείριση των διαδικασιών που χρειάστηκε να πραγματοποιηθούν κατά την εκπόνησή της, αλλά και την υπομονή του και την «ανοχή» του προς εμένα.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω επίσης στην οικογένειά μου που πάντα με στηρίζει και μου δίνει κουράγιο και δύναμη να συνεχίσω και πάντα προωθεί την προσπάθεια για επιτυχία, τη γνώση, την εμπειρία και την επιμόρφωση σαν προτεραιότητα και τρόπο ζωής.

Εύχομαι η ολοκλήρωση αυτού του κύκλου σπουδών, να αποτελεί μόνο ένα μικρό κομμάτι επιτευγμάτων στην ζωή και την καριέρα όλων μας.

Αυτή είναι μόνο η αρχή σε ένα μεγάλο ταξίδι.

Παρλιάρου Αγγελική,

Ιούνιος 2019

Περίληψη

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελεί η μελέτη βιωσιμότητας αλλαγής χρήσης επαγγελματικών κτιρίων, για την εξυπηρέτηση βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικίας στην Αθήνα. Στόχος ήταν η επιπρόσθετη αναζήτηση των βέλτιστων επιδόσεων που θα έχει η τροποποίηση του κτιρίου μελέτης με διαφορετικά σενάρια μετατροπής, ως προς την αξιοποίηση των τετραγωνικών που διατίθενται και με τις πιο οικονομικές εναλλακτικές, για τον ιδιοκτήτη-επενδυτή. Η βέλτιστη αξιοποίηση ενός κτιρίου ως αποτέλεσμα είναι πάντα το πιο σημαντικό κριτήριο για την επιλογή της επένδυσης σε ένα ακίνητο, οπότε η κατάσταση της αγοράς και τα επίπεδα προσφοράς-ζήτησης παίζουν πολύ σημαντικό ρόλο και καθορίζουν τις απαιτήσεις και τις προσδοκίες που θα έχει ο ιδιοκτήτης για το ακίνητό του. Το επίκεντρο της αναζήτησης προσδιορίστηκε στην παραγωγή μοντέλων ταμειακών χρηματοροών και για αυτό μελετήθηκε όλο το θεωρητικό υπόβαθρο που περιβάλλει μια μελέτη βιωσιμότητας και τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές, καθώς και την εξέλιξη της αγοράς των ακινήτων στην Ελλάδα, η οποία καθορίζει και επηρεάζει την πορεία της επένδυσης. Υπολογίζοντας όλες τις παραμέτρους που επηρεάζουν τις τιμές της καθαρής παρούσας αξίας και του εσωτερικού βαθμού αποδόσεως, ο μελετητής είναι σε θέση να αποφασίσει εάν θα προτείνει στον επενδυτή να προβεί σε επένδυση ή όχι και αν ναι, με ποιον τρόπο. Η ανάλυση ευαισθησίας επιτρέπει να αξιολογηθεί το αποτέλεσμα της πρόβλεψης της επένδυσης μέσω συνδυασμού διαφορετικών παραμέτρων οι οποίες επηρεάζουν τις τελικές τιμές των μοντέλων ταμειακών ροών και εντοπίζουν τις παραμέτρους που έχουν τη μεγαλύτερη επίδραση στη βιωσιμότητα και την αποτελεσματικότητα του σχεδίου. Αυτό περιέχει και το αποτέλεσμα της συγκεκριμένης εργασίας, το οποίο μετά την εκτενή επεξεργασία και ερμηνεία όλων των παραπάνω μεθόδων έδειξε ότι για τα δεδομένα της σημερινής αγοράς καθώς και του χρηματοοικονομικού συστήματος, όλες οι λύσεις που προτάθηκαν είναι βιώσιμες. Η τελική απόφαση για επένδυση εξαρτάται από τον επενδυτή και το κεφάλαιο που διαθέτει. Υπάρχει σαφώς σειρά προτεραιότητας επιλογής των σεναρίων, καθώς κάποια υπερέχουν ενώ κάποια μειονεκτούν, όμως ένα σενάριο

επένδυσης προτείνεται σαν βέλτιστο, καθώς είναι αυτό με τα μεγαλύτερα οικονομικά οφέλη.

Abstract

This thesis explores the feasibility of changing the use of a professional building to residential, for short-term renting in Athens. The target was finding the best scenarios in order to assess, after having a detailed financial analysis, if there is a feasible option with the reassurance that the design remains on budget through cost management and alternative ideas to other approaches in the construction to save more money. The optimal use is always the most important scenario, so a research of the market area, the area economy and the supply-demand levels play a crucial role in this project and define the expectations that each owner should have for their property. Every procedure concerning a techno-economic analysis contains also understanding the key factors that drive the real estate market and it is essential when performing a comprehensive evaluation of a potential investment on a property. Discounted cash flow analysis and assumptions provide the most basic information for the project's feasible rates and the financial report, by assessing the amounts of money, the time and uncertainties through this process. Sensitivity analysis stages allow to evaluate the outcome of the project by assessing the impact of any parameters at the results and determines the most critical variables that have the greatest effect on the feasibility and effectiveness of the project. For the completion of this study, the best realistic option for the building's conversion is represented, as well as the exact percentages of the feasibility study financial rates. The final choice of the building's exploitation is up to the investor and it also depends on the total budget and their discretion.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1. Αγορά Ακινήτων και Χρήσεις Γης	4
1.1. Τα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.....	4
1.2. Παράγοντες διαμόρφωσης της Αξίας Ακινήτων.....	9
1.3. Κατηγορίες Ακινήτων στην Ελλάδα - Χρήσεις Γης	11
1.4. Αλλαγή Χρήσης Κτιρίου	14
1.4.1. Ορισμός - Περιγραφή διαδικασίας	14
1.4.2. Νομικό Πλαίσιο	16
2. Μισθώσεις Ακινήτων, Εργαλεία & Φορολογικό Πλαίσιο	19
2.1. Μισθώσεις Ακινήτων - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης του Εισοδήματος για τον υπολογισμό της μισθωτικής αξίας ενός ακινήτου.....	19
2.2. Βραχυχρόνια Μίσθωση.....	21
2.3. Πλατφόρμα Airbnb ως εργαλείο για τη μίσθωση Ακινήτων Κατοικίας ..	22
2.4. Ενέργειες Διαχειριστών Ακινήτων & Φορολογικό Πλαίσιο	23
2.5 Προσέγγιση της εξέλιξης του αριθμού των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στη χώρα	29
3. Μελέτη Βιωσιμότητας	33
3.1. Στάδια Μελέτης Βιωσιμότητας	34
3.2. Περιπτώσεις που πραγματοποιείται η μελέτη βιωσιμότητας.....	35
3.3. Αποτελέσματα Μελετών Βιωσιμότητας.....	37
3.4. Κόστος Μελετών Βιωσιμότητας & Αμοιβές	37
4. Περιοχή - Αντικείμενο Μελέτης	40
4.1. Κτίριο Μελέτης – Περιγραφή Ακινήτου.....	43
4.2. Ανάλυση SWOT.....	57
5. Τεχνική Μελέτη	59
5.1. Σχεδιασμός Έργου	59
5.2. Επιλογές Σχεδιασμού	59
5.3. Προδιαγραφές και διαδικασίες τροποποίησης	63
5.4. Βιωσιμότητα προγράμματος.....	66
5.4.1. Χρονοδιάγραμμα έργου – Κόστη σεναρίων Μετατροπής– Διάγραμμα Gantt	66
5.4.2. Ετήσιο Εισόδημα	71
5.4.3. Πρόγραμμα Χρηματοδότησης	74
5.4.4. Πρόγραμμα πωλήσεων και marketing.....	77

5.4.5. Πρόοδος έργου και έλεγχος δαπανών.....	77
5.5. Οικονομική Μελέτη Βιωσιμότητας	78
5.5.1. Ανάλυση Ταμειακών Ροών- DCF.....	78
5.5.2. Ανάλυση Σεναρίων – Αμοιβές Μηχανικών.....	82
5.5.3. Κίνδυνος και αβεβαιότητα – Ανάλυση ευαισθησίας	90
5.5.4. Σύγκριση Σεναρίων	97
6. Συμπεράσματα – Κριτήρια επιλογής Σεναρίου	99
6.1. Προτεραιότητα επιλογής Σεναρίου.....	99
6.2. Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις.....	100
6.3. Αποτελέσματα – Συμπεράσματα	105
Βιβλιογραφία.....	107
Ιστότοποι.....	109

Ευρετήριο Εικόνων

Εικόνα 1.1: Ρυμοτομικό Σχέδιο Περιοχής (ΕΜΠ)	12
Εικόνα 1.2: Ψηφιακή μορφή ρυμοτομικού περιοχής (ΕΜΠ)	13
Εικόνα 1.3: Χρήση κτιρίου (ΕΜΠ)	13
Εικόνα 1.4: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αθηναίων (ΕΜΠ).....	14
Εικόνα 2.1: Συνοπτική παρουσίαση της ιστοσελίδας AIRDNA (AIRDNA).....	30
Εικόνα 4.1: Τοποθεσία Κτιρίου Μελέτης (Google Earth)	40
Εικόνα 4.2: Δείγμα ακινήτων προς ενοικίαση στο Εμπορικό Τρίγωνο=1.345 ακίνητα (AIRDNA)	41
Εικόνα 4.3: Εξωτερικές Όψεις κτιρίου μελέτης	43
Εικόνα 4.4: Όψη από οδό Υπατίας	44
Εικόνα 4.5: Όψη από οδό Απόλλωνος.....	44
Εικόνα 4.6: Κεντρική Είσοδος Κτιρίου Μελέτης.....	45
Εικόνα 4.7: Κεντρικοί ανελκυστήρες ισογείου	45
Εικόνα 4.8: Κεντρική σκάλα Ισογείου	46
Εικόνα 4.9: Είσοδος 3ου Ορόφου	46
Εικόνα 4.10: Κυλικείο 1ου ορόφου (Εκτός Λειτουργίας).....	47
Εικόνα 4.11: Εσωτερική Σκάλα	47
Εικόνα 4.12: Κυλικείο Ισογείου.....	48
Εικόνα 4.13: Ανελκυστήρας 2ου ορόφου	48
Εικόνα 4.14: Ανελκυστήρας 1ου ορόφου	49
Εικόνα 4.16: 1ος όροφος	50
Εικόνα 4.17: Ανελκυστήρες 2ου ορόφου.....	50
Εικόνα 4.18: 2ος όροφος - ΙΕΚ Ένωση	51
Εικόνα 4.19: Είσοδος 4ου ορόφου - Γραφεία	51
Εικόνα 4.20: Εσωτερικός χώρος γραφείων 3ου ορόφου.....	52
Εικόνα 4.21: WC Γραφείων 3ου ορόφου.....	52
Εικόνα 4.22: Γραφεία 4ου ορόφου	53
Εικόνα 4.23: Ανελκυστήρες 5ου ορόφου.....	53
Εικόνα 4.24: Πόρτες διαμερισμάτων 5ου ορόφου.....	54
Εικόνα 4.25: Κοινόχρηστες τουαλέτες (WC) 5ου ορόφου	54
Εικόνα 4.26: Είσοδος Δώματος.....	55

Ευρετήριο Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1.1: Πραγματικές Τιμές Κατοικιών και Ενοικίων (Γκίκας, 2009)	5
Διάγραμμα 1.2: Δείκτες Τιμών Οικιστικών Ακινήτων 1993-2018	7
Διάγραμμα 1.3: Μεταβολή Τιμών Ακινήτων 2007-2018 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018).....	7
Διάγραμμα 2.1: Συνολικός αριθμός καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Έρση Αθανασίου, 2018)	31
Διάγραμμα 3.1: Τα στάδια της μελέτης βιωσιμότητας	34
Διάγραμμα 5.1: Ανάλυση ευαισθησίας 1ου σεναρίου.....	93
Διάγραμμα 5.2: Ανάλυση ευαισθησίας 2ου σεναρίου.....	94
Διάγραμμα 5.3: Ανάλυση ευαισθησίας 3ου σεναρίου.....	95
Διάγραμμα 5.4: Ανάλυση ευαισθησίας 4ου σεναρίου.....	96
Διάγραμμα 6.1: Σχεδιάγραμμα βημάτων μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων	103

Ευρετήριο Πινάκων

Πίνακας 1.1: Παράγοντες μεταβολής της αξίας στα επίπεδα σχηματισμού (Ζεντέλης)	10
Πίνακας 2.1: Εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Περιφέρειας Αττικής (Έρση Αθανασίου, 2018).....	31
Πίνακας 4.1: Δείγμα τιμών ενοικίων, ποσοστών πληρότητας και εσόδων στην περιοχή μελέτης (AIRDNA)	41
Πίνακας 4.2: Περαιτέρω δεδομένα από το airdna για την πληρότητα και τα μεγέθη των ακινήτων στην περιοχή (AIRDNA)	42
Πίνακας 4.3: Εμβαδά ανά όροφο αξιοποίησης.....	56
Πίνακας 5.1: Χρονοδιάγραμμα GANTT	66
Πίνακας 5.2: Κοστολόγιο μετατροπής-δημιουργίας διαμερισμάτων	67
Πίνακας 5.3: Χρηματοοικονομικές ταμειακές ροές	78
Πίνακας 5.4: Λειτουργικές ταμειακές ροές.....	79
Πίνακας 5.5: Δεδομένα 1ου Σεναρίου	84
Πίνακας 5.6: DCF 1ου Σεναρίου	84
Πίνακας 5.7: Δεδομένα 2ου σεναρίου	85
Πίνακας 5.8: DCF 2ου σεναρίου	86
Πίνακας 5.9: Δεδομένα 3ου Σεναρίου	87
Πίνακας 5.10: DCF 3ου σεναρίου	87
Πίνακας 5.11: Δεδομένα 4ου σεναρίου	89
Πίνακας 5.12: DCF 4 ^{ου} Σεναρίου.....	89
Πίνακας 5.13: Συνοπτική παρουσίαση τιμών NPV, IRR των 4 σεναρίων.....	97

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο άνθρωπος έψαχνε πάντα για στέγαση. Αυτή η στέγαση με τον καιρό εξελίχθηκε τόσο σε στέγη για διαμονή, όσο και σε αξιοποίηση του εκάστοτε χώρου για άλλες χρήσεις και λειτουργίες όπως καταστήματα, γραφεία, βιομηχανίες, περίθαλψη, υπηρεσίες εξυπηρέτησης κ.α., τόσο για την επιβίωση, όσο και για παραγωγή χρήματος-κέρδους. Η ύπαρξη αυτών των χώρων, ή ακινήτων, καθόρισε τόσο τον τρόπο που δομήθηκε πολεοδομικά και ρυμοτομικά η κάθε περιοχή, όσο και τον τρόπο που διαμορφώθηκε η κοινωνία. Οι χώροι αυτοί, είναι τα λεγόμενα ακίνητα και είτε αναφερόμαστε σε ιδιωτική κατοχή χώρου ή σε δημόσια. Ακίνητο ορίζουμε το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές η εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Είναι το έδαφος ή η αυθύπαρκτη γη με τα συστατικά του πράγματος μέρη και τα παραρτήματά του (Ζεντέλης). Κάθε ακίνητο βέβαια, ανεξάρτητα από το είδος της χρήσης, είναι μοναδικό. Μοναδικό, διότι πάντα διαφέρει σε κάτι σε σχέση με κάποιο άλλο, ακόμα και αν αποτελείται από ίδια τεχνικά υλικά, ή από ίδια χαρακτηριστικά αλλά ακόμα και ίδιο κατασκευαστικό σχέδιο να έχουν, γιατί ένα ακίνητο βρίσκεται σε μια συγκεκριμένη θέση η οποία είναι μοναδική.

Τα χαρακτηριστικά λοιπόν των ακινήτων μπορεί να είναι όμοια, όμως ο τρόπος που επηρεάζονται και διαφοροποιούνται μεταξύ τους και οι τρόποι που διαμορφώνεται η αξία τους, καθιστά αναγκαία την ύπαρξη της αγοράς ακινήτων τόσο σε τοπικό επίπεδο, όσο και σε περιφερειακό και εθνικό. Κάθε ακίνητο αποτελεί μια επένδυση ανεξαρτήτως της χρήσης και τους σκοπούς που αξιοποιείται. Η αξία του ακινήτου, προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που τη δημιουργούν και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη (Ζεντέλης).

Στην παρούσα εργασία διαρθρώνεται ο τρόπος με τον οποίο μπορεί κάποιος ενδιαφερόμενος να επενδύσει σε ένα ακίνητο και συγκεκριμένα σε ένα κτίριο με υπάρχουσα χρήση γραφείων, το οποίο θα τροποποιηθεί και θα αλλάξει σε διαμερίσματα – κατοικίες για την εξυπηρέτηση βραχυχρόνιας μίσθωσης, με

σκοπό να έχει τα θεμιτά οικονομικά αποτελέσματα σε διαφορετικής χρήσης από πριν κτίριο.

Ακολουθεί συνοπτική παρουσίαση των κεφαλαίων τα οποία απαρτίζουν τη διπλωματική εργασία, συμπεριλαμβανόμενου και του παρόντος κεφαλαίου

Στο πρώτο μέρος μελετάται πως εξελίσσεται η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και ποιοι είναι οι παράγοντες που συμβάλλουν και επηρεάζουν αυτή την αγορά. Έπειτα, παρουσιάζονται οι τύποι ακινήτων που περιλαμβάνονται καθώς και οι χρήσεις των ακινήτων. Στη συνέχεια αναλύεται ο τρόπος με τον οποίο γίνεται η αλλαγή χρήσης, αλλά και το νομικό πλαίσιο που διαμορφώνει αυτή τη διαδικασία καθώς περιλαμβάνονται αρκετοί περιορισμοί και είναι απαραίτητο κανείς να γνωρίζει τι ορίζει ο νόμος.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, γίνεται αναλυτική παρουσίαση του τρόπου με τον οποίο μισθώνονται τα ακίνητα και πιο συγκεκριμένα τι είναι η βραχυχρόνια μίσθωση, η οποία τα τελευταία χρόνια απασχολεί όλο και περισσότερο κόσμο, καθώς και όλες οι διαδικασίες, οι νομικοί και φορολογικοί περιορισμοί αλλά και τα εργαλεία που συμμετέχουν σε αυτού του είδους την αξιοποίηση ενός ακινήτου. Η ύπαρξη της αγοράς των ακινήτων καθιστά δυνατή την επένδυση σε ένα ακίνητο σε πολλές φάσεις.

Όταν αναφέρεται κανείς σε επενδύσεις, εννοείται ότι θα πρέπει να υπάρχει κάποιο επενδυτικό σχέδιο καθώς τα ποσά που επενδύει ο ενδιαφερόμενος δεν είναι μικρά ώστε να ρισκάρει σε αβέβαιες καταστάσεις. Πίσω από αυτό το επενδυτικό σχέδιο "κρύβεται" μια μελέτη βιωσιμότητας, η οποία καθορίζει εάν ο κάθε επενδυτής αξίζει να επενδύσει στο εκάστοτε ακίνητο. Τα παραπάνω λοιπόν, αναφέρονται στο τρίτο κεφάλαιο το οποίο αφορά την μελέτη βιωσιμότητας και πολλά από τα απαραίτητα στοιχεία που περιλαμβάνονται.

Στο κεφάλαιο της εφαρμογής, γίνεται εκτενής παρουσίαση του συγκεκριμένου θέματος μελέτης δηλαδή η τεχνική μελέτη αλλά και ανάλυση όλων των χαρακτηριστικών του κτιρίου μελέτης καθώς και όλων των οικονομικών στοιχείων που είναι απαραίτητα, αλλά και των συμβολαίων και σχεδίων που υπάρχουν καθώς και οι κοστολογημένες τροποποιήσεις σε αυτά. Με τη χρήση χρονοδιαγράμματος γίνεται πιο εύκολη η κατανόηση της χρονικής διάρκειας της κάθε διαδικασίας που περιλαμβάνεται προκειμένου να είναι

έτοιμο το κτίριο με όλες τις απαραίτητες αλλαγές και τροποποιήσεις και ο υπολογισμός του ετήσιου κέρδους προ και μετά φόρων αποτελεί βασική πτυχή της εργασίας καθώς μέσω αυτού υπολογίζονται τα τελικά καθαρά κέρδη που προκύπτουν για τον επενδυτή, υπό διαφορετικά σενάρια αξιοποίησης του ακινήτου.

Έπειτα, παρουσιάζονται όλα αυτά τα σενάρια που οδηγούν ή όχι σε επιτυχημένο επενδυτικό σχέδιο, δηλαδή στην καλύτερη αξιοποίηση και μετατροπή του κτιρίου καθώς και ποια τροποποίηση κρίνεται πιο σωστή και συμφέρουσα, συμπεριλαμβάνοντας ανάλυση ευαισθησίας, καθώς το ρίσκο που εμπεριέχεται σε τέτοιες διαδικασίες με τόσους παράγοντες, είναι μεγάλο. Για την επιλογή αυτή φυσικά χρησιμοποιούνται οικονομικοί δείκτες καθώς και μοντέλα χρηματοοικονομικής ανάλυσης προεξοφλημένων ταμειακών ροών, ώστε οι διαδικασίες και οι εργασίες αυτής της τροποποίησης του κτιρίου να μετατραπούν σε χρηματικά κεφάλαια και ποσά που θα πρέπει να καταβάλει ο επενδυτής προκειμένου να καταλήξει σε συμφέρουσα λύση. Σημαντικές σε κάθε μελέτη είναι οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που θα έχουν οι όποιες διαδικασίες γίνονται, γι' αυτό και ένα κεφάλαιο αφορά αυτές.

Στο τέλος αναφέρονται τα συμπεράσματα, η επιλογή δηλαδή για την πραγματοποίηση της επένδυσης ή όχι, αλλά και η βιβλιογραφία που χρησιμοποιήθηκε.

1. Αγορά Ακινήτων και Χρήσεις Γης

Η Αγορά Ακινήτων αποτελεί ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, δηλαδή την ανταλλαγή μέσω του χρήματος. Η σημασία της ύπαρξης της αγοράς και της αξίας των ακινήτων κρίνεται απαραίτητη καθώς καθορίζονται όλοι οι παράγοντες των συναλλαγών μέσω της προσφοράς και της ζήτησης. Το πλαίσιο και οι συνθήκες που διαμορφώνονται οι τιμές και τα χαρακτηριστικά των επενδύσεων, καθιστούν αναγκαία την ύπαρξη αυτής της αγοράς.

1.1. Τα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα

Τα ακίνητα της κάθε χώρας, δηλαδή η εθνική αγορά ακινήτων, επηρεάζονται από την κατάσταση που επικρατεί στην εθνική αγορά και υφίστανται αρκετές μεταβολές τόσο στον τρόπο που λειτουργούν οι υπηρεσίες που τα διαμορφώνουν, όσο και στους κανόνες που τα διέπουν. Η μεγάλη αλλαγή στην αγορά ακινήτων προήλθε από την χρηματοπιστωτική κρίση που ξεκίνησε στις Η.Π.Α το 2007. Λόγος ήταν η χορήγηση πολλών δανείων σε άτομα με μειωμένη πιστοληπτική ικανότητα εξυπηρέτησης του, με λανθασμένη εν τέλει πρόβλεψη, ότι οι τιμές των ακινήτων όλο και θα αυξάνονταν. Οι τραπεζίτες τιτλοποιούσαν τις απαιτήσεις αυτών των δανείων μέσω της έκδοσης των λεγόμενων ομολόγων ασφαλισμένων δανείων (Collateralized Debt Obligations / CDO). Θεωρητικά εφόσον οι τιμές των ακινήτων πάντα θα αυξάνονταν δεν θα υπήρχε πρόβλημα γιατί τα υποθηκευμένα ακίνητα που κατάσχονταν θα τα πουλούσαν ξανά στην αγορά, οπότε δεν θα υπήρχε ζημιά. Οι δανειολήπτες υψηλού κινδύνου άρχισαν ο ένας μετά τον άλλο να μην εξυπηρετούν τα δάνεια και πάρα πολλά κατασχεθέντα σπίτια βγήκαν προς πώληση και καθώς η προσφορά υπερέβη τη ζήτηση οι τιμές των ακινήτων άρχισαν να πέφτουν δραματικά. Βέβαια υπήρξε και τεράστια υπερτίμηση των τιμών των ακινήτων στην προσπάθεια να δοθούν περισσότερα δάνεια. Έτσι, οι πωλήσεις CDO σε επενδυτές επεκτάθηκαν σε ολόκληρο τον πλανήτη και η κρίση μεταφέρθηκε λόγω του

περιορισμού των πιστώσεων στο διεθνές εμπόριο και την πραγματική οικονομία. Σημειώθηκε παγκόσμια ύφεση, η οποία επηρέασε όλες τις κτηματαγορές (Γκίκας, 2009).

Στην Ελλάδα, η επερχόμενη ύφεση ήταν σχετικά προβλέψιμη. Οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες της ελληνικής οικονομίας ήταν γνωστές στους ειδικούς, αφού ήταν βαθιές και χρόνιες και είναι αυτές που τελικά αποκαλύφθηκαν στο ελληνικό και διεθνές κοινό μετά τη διεθνή κρίση και σταδιακά οδήγησαν στις σημερινές δυσκολίες. Η συμμετοχή της χώρας στη ζώνη του ευρώ, με τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού και η άγνοια των ελληνικών προβλημάτων από τους συμμετέχοντες στις ξένες αγορές επέτρεψαν στο Δημόσιο να δανείζεται απερίσκεπτα και προκάλεσαν εφησυχασμό ευδαιμονίας στους πολίτες και τους πολιτικούς. Έτσι η ελληνική ύφεση δεν εντοπίστηκε στην αγορά ακινήτων ούτε στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπως έγινε στις υπόλοιπες χώρες. Παρατηρούνται όμως υψηλά δημόσια ελλείμματα και χρέος. Υπήρχε χαμηλή ανταγωνιστικότητα της οικονομίας της χώρας, καθώς και οργανωτική ανεπάρκεια σε διάφορους φορείς του κράτους. Παρακάτω παρατίθεται η εξέλιξη των τιμών των κατοικιών στις διάφορες χρονικές περιόδους και ειδικότερα στο επίκεντρο της κρίσης, όπως αυτές υπολογίστηκαν από την Τράπεζα της Ελλάδος καθώς και οι τιμές κατοικιών και ενοικίων. Αφορά μόνο ονομαστικές τιμές κατοικιών και όχι εμπορικών ακινήτων.

Διάγραμμα 1.1: Πραγματικές Τιμές Κατοικιών και Ενοικίων (Γκίκας, 2009)

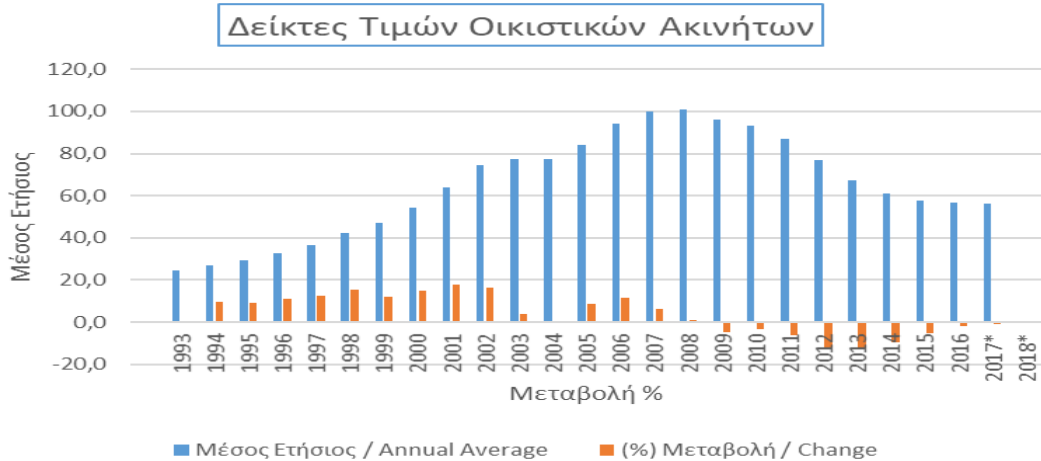


Όπως φαίνεται, οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα βρίσκονταν σε σταθεροποιητικές τάσεις κατά την περίοδο 1994 - 1996, αλλά παρουσιάστηκε αύξηση κατά την περίοδο του 2005 – 2007. Πιο αναλυτικά από το 1997 υπήρξε ανοδική πορεία. Η εξέλιξη αυτή αντιστακλά κυρίως παράγοντες της ζήτησης κατοικιών, η οποία επηρεάστηκε θετικά από την περαιτέρω απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος και τις ευνοϊκές μακροοικονομικές συνθήκες που διαμορφώθηκαν την περίοδο αυτή, την πτώση του πληθωρισμού και τη σημαντική μείωση των επιτοκίων προς τα πολύ χαμηλότερα επίπεδα της ζώνης του ευρώ. Αυτό οδήγησε σε πολύ μεγάλη άνοδο των τιμών όλων των περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων και των κατοικιών καθώς αυξήθηκε η παρούσα αξία των μελλοντικών αποδόσεων τους. Πέρα από την κορύφωση το 2007 οι τιμές ακολούθησαν γενικότερα μια κυκλική πορεία γύρω από μια ανοδική τάση.

Σε αντίθεση με τις πραγματικές τιμές των κατοικιών, η πραγματική αξία των υπηρεσιών από κατοικίες όπως φαίνεται από τον δείκτη των ενοικίων αποπληθωρισμένο με τον ΔΤΚ, ακολούθησε σε όλη τη διάρκεια των χρόνων αυτών μια ομαλή πορεία. Υπάρχει σημαντική λοιπόν αναντιστοιχία μεταξύ των εξελίξεων στις τιμές κατοικιών και ενοικίων, πράγμα σημαντικό εφόσον η τιμή των κατοικιών θεωρητικά ισούται με την παρούσα αξία όλων των προσδοκώμενων μελλοντικών υπηρεσιών από τις κατοικίες δηλαδή των ενοικίων. Πολλές φορές οι συνδυασμοί των δύο παραπάνω χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά ακινήτων είτε για την υπερεκτίμηση είτε για την υποεκτίμηση της αξίας των κατοικιών. Αν οι τιμές των κατοικιών είναι ψηλές σε σχέση με τις τιμές των ενοικίων, οι πιθανοί αγοραστές θα προτιμήσουν να νοικιάσουν παρά να αγοράσουν μια κατοικία και άρα θα υπάρχουν πτώσεις στις τιμές των κατοικιών, ή αντίστροφα των ενοικίων.

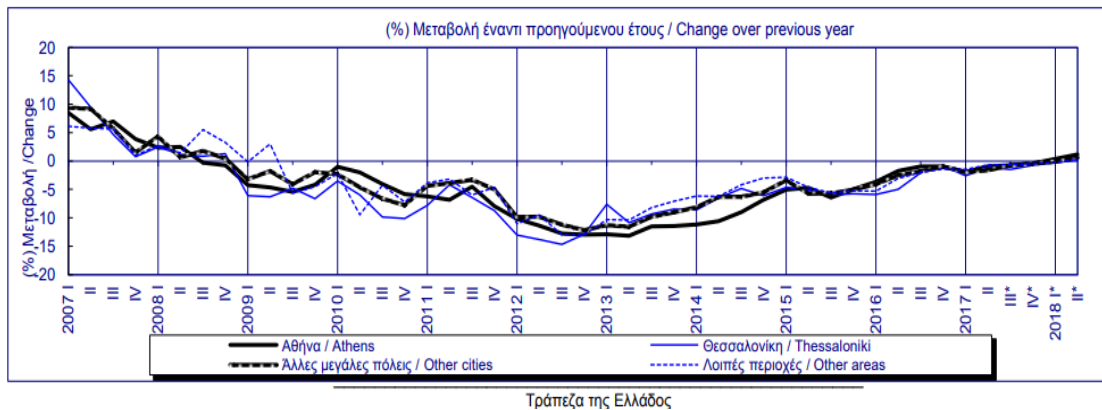
Παρακάτω φαίνονται οι δείκτες τιμών οικιστικών ακινήτων κατά τη διάρκεια των ετών 1993-2018, δηλαδή πρό και μετά της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης.

Διάγραμμα 1.2: Δείκτες Τιμών Οικιστικών Ακινήτων 1993-2018



Παρακάτω φαίνονται οι μεταβολές αυτών των τιμών στα έτη 2007 έως και 2018:

Διάγραμμα 1.3: Μεταβολή Τιμών Ακινήτων 2007-2018 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2018)



Σε κάθε περίπτωση η παρακολούθηση της εξέλιξης των τιμών των κατοικιών ενδιαφέρει άμεσα τις νομισματικές και εποπτικές αρχές καθώς η απότομη πτώση των τιμών μπορεί να έχει σημαντικές επιδράσεις στις χρηματοπιστωτικές αγορές και κατ' επέκταση στην οικονομία.

Σήμερα λοιπόν, σύμφωνα με το άρθρο του κύριου Ν. Ρουσάνογλου (ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ, 2018), υπάρχει αυξημένο ενδιαφέρον για τα ακίνητα της Αθήνας, απο ξένους κυρίως επενδυτές και συγκεκριμένα Κινέζους, Ρώσους, Τούρκους και Ισραηλινούς. Ο στόχος τους είναι ακίνητα που αφορούν παλαιά κτίρια του κέντρου της Αθήνας και μάλιστα σύμφωνα με τα στοιχεία της τράπεζας της Ελλάδος οι εισροές κεφαλαίων εκτοξεύθηκαν στο 160% το πρώτο πεντάμηνο του 2018. Αυτό κάνει αυτή την αύξηση την υψηλότερη της τελευταίας δεκαετίας, μετά δηλαδή απο την ύφεση που υπέστη η διεθνής

κτηματαγορά όπως αναφέρεται παραπάνω, το 2007. Υπάρχουν μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες του εξωτερικού, που δημιουργούν θυγατρικές εταιρίες με σκοπό την αγορά πολλών κτιρίων σε κεντρικά σημεία της Αθήνας τα οποία θέλουν να ανακατασκευάσουν για να τα μετατρέψουν σε διαμερίσματα, τα οποία θα πωλούνται σε ενδιαφερόμενους από τις παραπάνω χώρες και ιδίως σε Κινέζους για την απόκτηση άδειας παραμονής στη χώρα. Για τις ανακατασκευές, η επένδυση αναμένεται να ανέλθει σε 5-6 εκατομμύρια ευρώ καθώς απαιτούνται σοβαρές εργασίες μετατροπής των κτιρίων σε διαμερίσματα, μιας που πολλά απο αυτά είναι κτίρια γραφείων και άλλων χρήσεων. Επίσης, υπάρχει και μια ακόμα Κινέζικη εταιρία, η οποία σκοπεύει να επενδύσει σε 20 διαμερίσματα της Αθήνας, 1 εκατομμύριο ευρώ έκαστο. Επομένως το συνολικό ποσό των επενδύσεων αναμένεται να είναι μεγάλο. Επειδή παρουσιάζεται τεράστιο ενδιαφέρον και ο καθένας προσπαθεί να εξασφαλίσει την καλύτερη δυνατή ευκαιρία, οι εταιρίες ανακοίνωσαν ότι θα καταθέσουν προσφορές σε ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς. Αναμένεται λοιπόν μεγάλη αύξηση στις άδειες παραμονής, αν κρίνει κανείς απο την μάζα των προς επένδυση ακινήτων που αναπτύσσεται. Πολλοί επενδυτές επειδή εκτιμούν ότι η ελληνική αγορά κατοικίας προσφέρει μεγάλες ευκαιρίες, λειτουργούν με μακροπρόθεσμο ορίζοντα, αγοράζοντας τα ακίνητα, τροποποιώντας τα και εκμισθώνοντάς τα με στόχο τη μεταπώληση τους μετά απο αρκετά χρόνια. Αυτό οδηγεί σε κεφαλαιοποίηση των υπεραξιών που θα έχουν προκύψει μετά απο τα χρόνια της αγοράς και της εκμίσθωσης. Μάλιστα, πολλοί επενδυτές, επενδύουν και σε κτίρια που ξεκίνησαν να κατασκευάζονται αλλά έμειναν ημιτελή κατα την διάρκεια της κρίσης. Αυτό, δίνει την ευκαιρία στην ελληνική αγορά να επιστρέψει στους ανταγωνιστικούς ρυθμούς της. Οι επενδύσεις αυτές εφόσον η αγορά δεν είναι ασταθής, βοηθάνε τη χώρα για να ανακάμψει και να επιστρέψει η αγορά της στην ενεργή κατάσταση.

Ο λόγος για όλο το ενδιαφέρον που παρουσιάζεται παραπάνω, είναι ότι η Ελλάδα αποτελεί μια απο τις -πλέον- ελάχιστες φθηνές περιοχές για την αγορά και την εκμετάλλευση ακινήτων και διαθέτει και μεγάλο απόθεμα διαθέσιμων προς πώληση κατοικιών. Αυτό αποτέλεσε και την κινητήρια "δύναμη" για την σύνταξη της διπλωματικής αυτής καθώς είναι ένα θέμα που

τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει μεγάλη έξαρση. Καθοριστικός είναι ο θεσμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης τύπου Airbnb, που θα αναφερθεί σε επόμενη ενότητα και ο οποίος κάνει πιο εύκολη την τοποθέτηση κεφαλαίων από τους επενδυτές στα ακίνητα της χώρας μας. Στη συνέχεια παρουσιάζονται, εν συντομία, μερικοί από τους παράγοντες που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την αξία ακινήτων και άρα και τη μισθωτική αξία, η οποία είναι αυτή για την οποία αναφερόμαστε στην παρούσα εργασία.

1.2. Παράγοντες διαμόρφωσης της Αξίας Ακινήτων

Δεδομένου ότι κάθε Ακίνητο είναι μοναδικό, θεωρητικά οι παράγοντες που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την αξία του είναι άπειροι. Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να ταξινομηθούν με πολλούς τρόπους και να διαβαθμιστούν σε πολλά επίπεδα. Σε κάθε περίπτωση, οι παράγοντες αυτοί επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα, περισσότερο ή λιγότερο και διαφοροποιούν την αξία ενός ακινήτου σε σχέση με τα υπόλοιπα, οι οποίοι επιδρούν ιεραρχικά σε επίπεδο χώρας, πόλης, τμήματος πόλης και Ακινήτου. Για το λόγο αυτό και ένα ακίνητο ως προϊόν δε μπορεί να τιμολογηθεί, αλλά η αξία του προκύπτει είτε βάσει των κανόνων της αγοράς, είτε ως αποτέλεσμα προσέγγισης, για παράδειγμα μέσω εκτίμησής της. Υπάρχουν πολλά είδη αξιών που μπορεί να περιγράψουν ένα ακίνητο. Από αυτά, εκτός της Αγοραίας ή Εμπορικής Αξίας (Market Value) που χρησιμοποιείται συνηθέστερα, βάσει των Ευρωπαϊκών και Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, χρησιμοποιούνται κυρίως η Εύλογη Αξία (Fair Value), η Ειδική Αξία (Special Value), η Πρόσθετη Αξία (Synergistic/Marriage Value), η Επενδυτική Αξία (Investment Value or Worth), η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (Mortgage Lending Value), η Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value), η Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative Use Value), η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value) και το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost) και αυτή που θα απασχολήσει κυρίως την εργασία, η Μισθωτική (Rental Value). Οι διαχρονικές αλλαγές των παραγόντων αυτών και η διαφορική επιρροή τους καθιστά την αξία των Ακινήτων ένα πολυδυναμικό φαινόμενο. Από τους

παράγοντες αυτούς ειδικό ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι οικονομικοί παράγοντες που επηρεάζουν, διαμορφώνουν και καθορίζουν την αξία των Ακινήτων.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται συνοπτικά οι παράγοντες που προαναφέρθηκαν:

Πίνακας 1.1: Παράγοντες μεταβολής της αξίας στα επίπεδα σχηματισμού (Ζεντέλης)

Παράγοντες	1. Σε επίπεδο Χώρας	2. Σε επίπεδο Πόλης	3. Σε επίπεδο τμήματος πόλης	4. Σε επίπεδο Ακινήτου (ΑΑ)
	Πολιτικοί	Ανάπτυξη Πόλης	Ροή Ανάπτυξης	Θέση
	Κοινωνικοί	Πολεοδομική Οργάνωση	Χαρακτηριστικά Τμήματος	Περιβάλλον Χώρος
	Οικονομικοί	Χωρικές	--	Χαρακτηριστικά

		Διαφοροποιήσεις		Ακινήτου
	Χωροταξικός Σχεδιασμός	Ποιότητα Ζωής	--	Πολεοδομικά Δεδομένα (όροι δόμησης - χρήση)
	Τεχνολογία	--	--	Μορφή, Τρόπος & Κόστος Δόμησης
	Ιστορία - Πολιτισμός	--	--	Ειδικό Παράγοντες
	Φυσικά Χαρακτηριστικά	--	--	--

1.3. Κατηγορίες Ακινήτων στην Ελλάδα - Χρήσεις Γης

Πολλά είναι τα ήδη ακινήτων που υπάρχουν για να ανταποκρίνονται στις διάφορες χρήσεις γης, όμως στην συγκεκριμένη εργασία θα μας απασχολήσουν κυρίως τα επαγγελματικά (λόγω υπάρχουσας χρήσης στο κτίριο μελέτης) και τα οικιστικά ακίνητα.

Επαγγελματικά Ακίνητα

Επαγγελματικά είναι τα ακίνητα που αξιοποιούνται για εξυπηρέτηση επαγγελματιών είτε από μικρές επιχειρήσεις είτε από μεγαλύτερες. Η αξιοποίηση τέτοιων χώρων στην παρούσα εργασία γίνεται από γραφεία.

Σε ορισμένες περιπτώσεις κατατάσσονται και άλλοι χώροι ως επαγγελματικοί όπως, χώροι κατοικίας οι οποίοι επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται για άσκηση επαγγέλματος συμβατού προς την κύρια χρήση του κτιρίου για παράδειγμα ιατρού, δικηγόρου, μηχανικού, λογιστή, οικονομολόγου, συγγραφέα, αναλυτή-προγραμματιστή Η/Υ, κοινωνιολόγου, κοινωνικού λειτουργού και δημοσιογράφου. Αυτό μπορεί να συμβεί, εφόσον η άσκηση επαγγέλματος είναι επιτρεπτή από τον κανονισμό του κτιρίου, δεν απαγορεύεται από

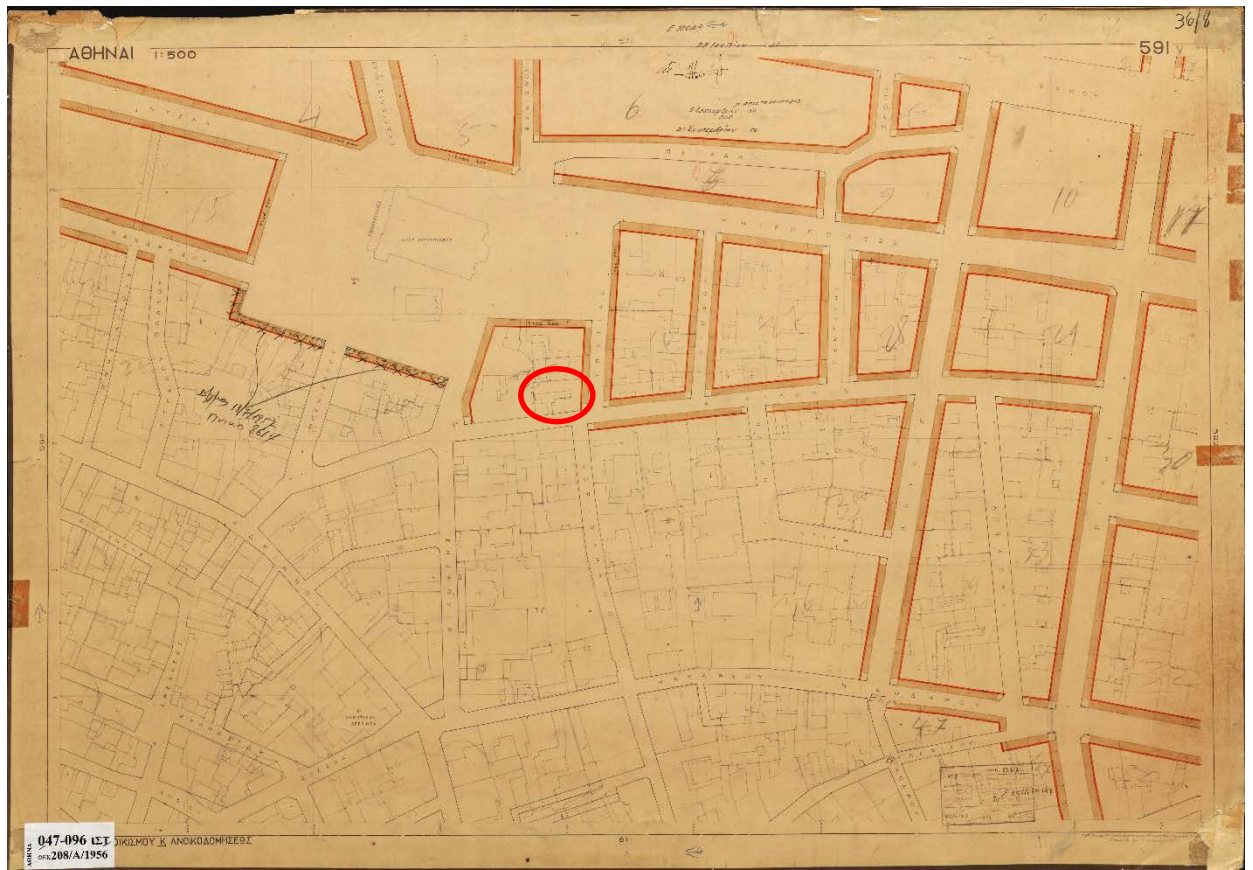
ισχύουσες διατάξεις περί υγιεινής και ασφάλειας και βρίσκεται εντός της μόνιμης κατοικίας αυτού που ασκεί το ελεύθερο επάγγελμα.

Οικιστικά Ακίνητα

Ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται ως οικιστικό όταν προορίζεται για διαμονή ανθρώπων και βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης ή οικισμού ή εντός οικιστικής ζώνης και εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου (στην οποία ισχύουν οικιστικοί όροι).

Ρυμοτομικό Σχέδιο Περιοχής

Παρακάτω δίνεται το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής μελέτης καθώς και οι χρήσεις γης σε εκείνο το οικοδομικό τετράγωνο. Σε επόμενη ενότητα θα γίνει περαιτέρω ανάλυση για την τοποθεσία και το κτίριο.



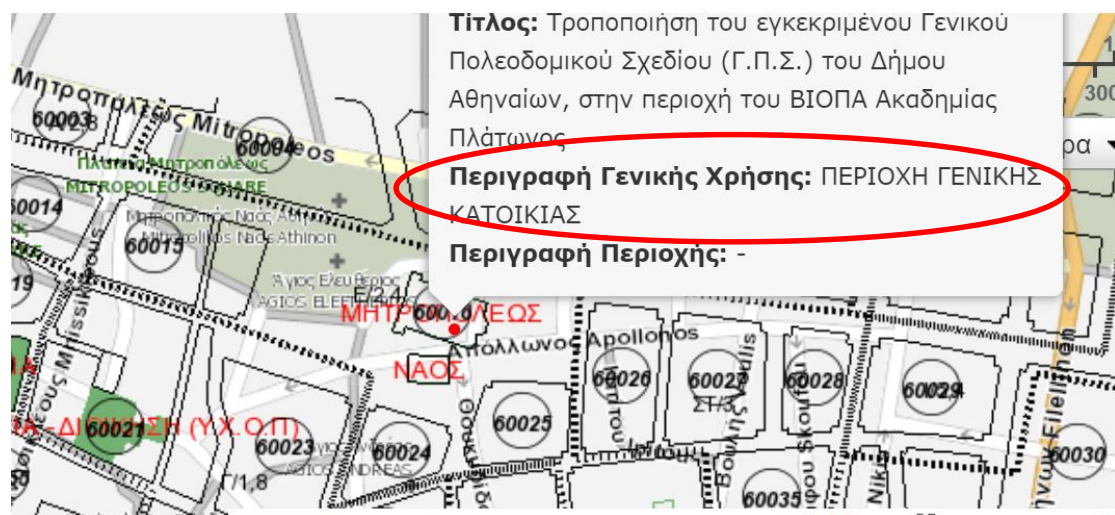
Εικόνα 1.1: Ρυμοτομικό Σχέδιο Περιοχής (ΕΜΠ)

Ψηφιακή μορφή του Οικοδομικού Τετραγώνου της περιοχής που αφορά την εργασία.



Εικόνα 1.2: Ψηφιακή μορφή ρυμοτομικού περιοχής (EMΠ)

Παρακάτω φαίνονται οι χρήσεις του κτιρίου:



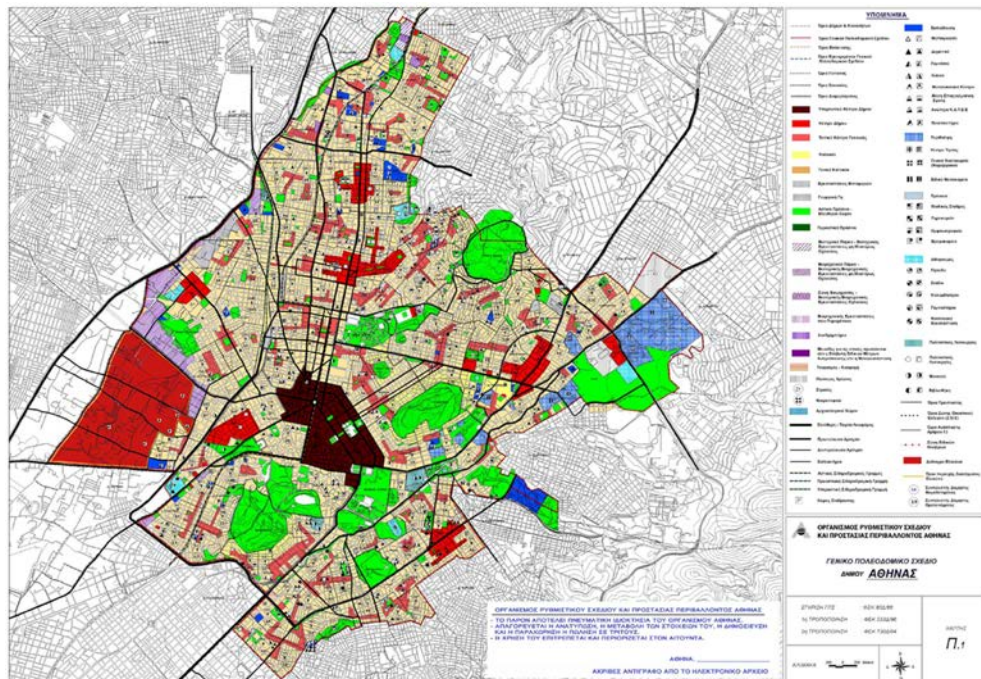
Εικόνα 1.3: Χρήση κτιρίου (EMΠ)

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Στον Δήμο Αθηναίων υπάρχουν οι παρακάτω κατηγορίες χρήσεων, όπως αυτές φαίνονται και στον χάρτη του Γ.Π.Σ.

- Αμιγής κατοικία
- Γενική κατοικία
- Πολεοδομικό κέντρο - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
- Τουρισμός - αναψυχή
- Κοινοφελείς λειτουργίες

- Ελεύθεροι χώροι - Αστικό Πράσινο
- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης
- Χονδρεμπόριο
- Τεχνόπολις - Τεχνολογικό Πάρκο



Εικόνα 1.4: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αθηναίων (ΕΜΠ)

1.4. Αλλαγή Χρήσης Κτιρίου

1.4.1. Ορισμός - Περιγραφή διαδικασίας

Αλλαγή Χρήσης, είναι οποιαδήποτε διαδικασία τροποποίησης ενός κτιρίου, η οποία μεταβάλλει τον τρόπο που χρησιμοποιείται η αξιοποιείται. Κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από κλειστούς και ανοικτούς χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια είναι δυνατή η αλλαγή της χρήσης του κτιρίου ή ενός τμήματος αυτού, από την χρήση με την οποία εκδόθηκε η οικοδομική άδεια σε μια άλλη χρήση. Η αλλαγή αυτή απαιτεί την έκδοση νέας άδειας αλλαγής χρήσης. Η νέα χρήση θα πρέπει να επιτρέπεται από τις χρήσεις γης

της περιοχής όπου βρίσκεται το κτίριο καθώς και από τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό και το καταστατικό του κτιρίου. Έτσι για παράδειγμα, δεν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης από υπόγεια αποθήκη σε υπόγεια κατοικία αφού ο κανονισμός απαγορεύει την κυρία χρήση κατοικίας σε υπόγειο επίπεδο, εκτός και αν ο συντελεστής δόμησης δεν έχει εξαντληθεί και η επιφάνεια της αλλαγής χρήσης προσμετρηθεί σε αυτόν. Αντιστοίχως, δεν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης μιας κατοικίας ενός ορόφου σε γραφείο εάν το καταστατικό της πολυκατοικίας απαγορεύει αυτή την χρήση.

Συνήθως, κατά την αλλαγή της χρήσης ενός κτιρίου ή κάποιου τμήματος προκύπτουν και εργασίες διαμόρφωσης ή τροποποίησης του χώρου, τόσο εσωτερικά, όσο και εξωτερικά. Για παράδειγμα, για να διαμορφωθεί ένα γραφείο σε κατοικία, θα πρέπει να σχεδιάσουμε μια νέα κάτοψη του χώρου που θα περιλαμβάνει μπάνιο, κουζίνα, υπνοδωμάτια κλπ όπως επίσης μπορεί να χρειάζεται και διαμόρφωση των όψεων του κτιρίου με την προσθήκη νέων ανοιγμάτων ή την κατάργηση των παλαιών, η ακόμα και βελτίωση ενεργειακά των παλαιών καθώς και εξωτερικές προσθήκες για μονώσεις και κουφώματα. Η διαμόρφωση της νέας κάτοψης του κτιρίου έχει αρκετούς περιορισμούς καθώς τα υποστυλώματα και οι δοκοί του κτιρίου έχουν κατασκευαστεί σε σημεία όπου να εξυπηρετούν το αρχικό σχέδιο του κτιρίου, όπως επίσης και το περίγραμμα είναι δεδομένο, εκτός και αν προσθέσουμε στην άδεια και την προσθήκη κάποιου τμήματος. Η διαδικασία τροποποίησης του υφιστάμενου στατικού φορέα είναι πολύ δαπανηρή και δεν προτιμάται διότι δεν συμφέρει. Οποιαδήποτε τροποποίηση των μελετών που έχουν υποβληθεί στην αρχική άδεια απαιτεί την έκδοση νέας μελέτης κατά την διαδικασία της αλλαγής χρήσης. Μια κατασκευή ενός νέου λουτρού στο διαμέρισμα, που εκτός της νέας αρχιτεκτονικής μελέτης, θα πρέπει να γίνει και νέα μελέτη ύδρευσης και αποχέτευσης αποτελεί μια τέτοια περίπτωση. Επίσης, σε πολλές περιπτώσεις, η νέα χρήση καθιστά αναγκαίες πρόσθετες μελέτες. Ανάλογα με το μέγεθος και την θέση των τροποποιήσεων της κάτοψης, ελέγχεται και η στατική επάρκεια του κτιρίου. Ο έλεγχος της στατικής επάρκειας του κτιρίου απαιτείται και όταν έχουμε πρόσθετα φόρτια στο κτίριο κυρίως λόγω νέας χρήσης.

Επομένως, υπάρχουν διάφοροι λόγοι για τους οποίους πραγματοποιείται αλλαγή χρήσης. Όταν αυτή η αλλαγή γίνεται προς την καλύτερη χρήση, η οποία σε κάθε περίπτωση είναι η κατοικία συγκριτικά με τις άλλες χρήσεις, τα πράγματα είναι πιο εύκολα και απλοποιημένα νομικά και πρακτικά. Όταν η αλλαγή γίνεται προς δυσμενέστερη χρήση, για παράδειγμα δημιουργία γραφείου σε κτίριο που περιλάμβανε μόνο διαμερίσματα, είναι προφανές πως συναντώνται περισσότερα θέματα προς αντιμετώπιση καθώς επιβαρύνεται τόσο το ίδιο το κτίριο και οι άνθρωποι που διαμένουν σε αυτό, όσο και το περιβάλλον.

Γενικά, για την αλλαγή χρήσης απαιτούνται οι εξής προϋποθέσεις:

- Το κτίριο να είναι νόμιμα κτισμένο
- Να επιτρέπεται η νέα χρήση στην περιοχή
- Να τηρείται οπωσδήποτε η ισχύουσα ρυμοτομία
- Να εφαρμόζονται οι διατάξεις του γενικού οικοδομικού κανονισμού(ΓΟΚ) αλλά και του νέου οικοδομικού κανονισμού (ΝΟΚ) πχ σκάλες, χώροι στάθμευσης κλπ, που αντιστοιχούν στη νέα χρήση.
- Να διασφαλίζεται υποχρεωτικά η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου με την προϋπόθεση να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

Βέβαια για όλες τις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης έχει θεσμοθετηθεί ένα νομικό πλαίσιο, καθώς πρέπει να ακολουθείται συγκεκριμένη διαδικασία από οποιονδήποτε φορέα, η άτομο επιθυμεί την τροποποίηση της χρήσης ενός κτιρίου, το οποίο παρουσιάζεται στην επόμενη ενότητα.

1.4.2. Νομικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 95 2014, απαιτείται η έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης σε οποιαδήποτε αλλαγή χρήσης. Είναι απαραίτητο στοιχείο πριν την εκκίνηση των εργασιών διότι στις περισσότερες αλλαγές χρήσης απαιτούνται αρκετές τροποποιήσεις στο υπάρχον κτίριο, επομένως πρέπει να

εκδίδονται άδειες δόμησης πριν πραγματοποιηθούν όλες οι εργασίες. Αξίζει να σημειωθεί ωστόσο, ότι η χορήγηση έγκρισης και άδειας δόμησης για την αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα ακίνητα, κάθε άλλη μεταγενέστερη ειδική αδειοδότηση (άδεια λειτουργίας κλπ.), καθώς και η εκτέλεση των απαιτούμενων για την αλλαγή χρήσης εργασιών, δεν επηρεάζουν το κύρος και τη διαδικασία της απαλλοτρίωσης.

- **Έγκριση Δόμησης**

Η έγκριση δόμησης που υποβάλλεται για την έκδοση της άδειας δόμησης γίνεται με προσδιορισμένη από το νόμο διαδικασία, έπειτα από την υποβολή συγκεκριμένων δικαιολογητικών και εκδίδεται από την ίδια υπηρεσία που είναι αρμόδια και για την έκδοση της άδειας δόμησης και για ορισμένο χρόνο ισχύος προκειμένου για τη διασφάλιση των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και κανονισμών που ισχύουν κατά τη χορήγησή της. Σκοπός είναι η εξυπηρέτηση των ενδιαφερόμενων, με τη δυνατότητα να επιτυγχάνουν έναν ορθότερο προγραμματισμό στα πλαίσια της αρχής της εμπιστοσύνης προς τη διοίκηση. Η έγκριση είναι "εκτελεστική, ατομική, διοικητική πράξη, ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα", με την οποία πιστοποιείται το δικαίωμα δόμησης που επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί στο οικοπέδο/κτίριο που αφορά, όπως φαίνεται στα σχέδια που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και που επιτρέπει την έκδοση της άδειας.

- **Άδεια Δόμησης**

Η άδεια δόμησης επιτρέπει να εκτελεστούν για ορισμένο χρονικό διάστημα, στο ακίνητο, οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτή, με την προϋπόθεση ότι οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της έγκρισης δόμησης. Ακόμα και αν κάποιες εργασίες προβλέπονται στη χορηγηθείσα άδεια δόμησης, όμως δεν είναι σύμφωνες με αυτές που προαναφέραμε, αυτές είναι αυθαίρετες. Επίσης, εφόσον είναι μια εκτελεστική διοικητική πράξη ατομικού περιεχομένου, πρέπει να είναι αιτιολογημένη.

Μία άλλη ιδιότητα της άδειας είναι ότι η αρμόδια υπηρεσία οφείλει να χορηγεί την αιτούμενη άδεια όταν οι μελέτες που κατατίθενται είναι σύμφωνες με τις

γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης και τα δικαιολογητικά να είναι πλήρη. Δηλαδή, δεν ανήκει στη διακριτική εξουσία της διοίκησης να χορηγήσει ή όχι την αιτούμενη άδεια, είναι δέσμιας αρμοδιότητας.

Νομικό καθεστώς που διέπει την άδεια δόμησης: η άδεια δόμησης κατ' αρχήν πρέπει να συμφωνεί με τους όρους δομήσεως που πιστοποιεί ως δικαίωμα η έγκριση δόμησης κατά το χρόνο χορήγησής της και πρέπει να υποβάλλεται εντός ενός έτους για κτίρια επιφανείας έως 2000 τ.μ. και εντός 2 ετών για κτίρια επιφανείας μεγαλύτερης των 2000τμ. από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης δόμησης (άρθρο 3 παρ. 5 του Ν. 4030/11).

Όμως, σε περίπτωση που θεσπίζονται δυσμενέστεροι όροι δόμησης, το πώς θα χορηγηθεί η άδεια δόμησης καθορίζεται από τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 26 του Ν.2831/00 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 12 του Ν. 3212/14. Σύμφωνα με αυτά αν στο διάταγμα ή την απόφαση των νέων όρων δόμησης δεν προβλεφθεί μεταβατική διάταξη που να καλύπτει τους ήδη κατατεθειμένους από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες συμπληρωμένους φακέλους για έκδοση άδειας ή ακόμη και τις ήδη χορηγηθείσες άδειες που βρίσκονται σε ισχύ, τότε εφαρμόζονται οι δυσμενέστεροι νέοι όροι δόμησης, τόσο για την έκδοση της άδειας δόμησης, όσο και για το τμήμα της υπό ανέγερση οικοδομής που δεν έχει πραγματοποιηθεί ο φέρων οργανισμός της.

2. Μισθώσεις Ακινήτων, Εργαλεία & Φορολογικό Πλαίσιο

Γενικά αφού προκύψει η αξία ενός ακινήτου, ο ιδιοκτήτης μπορεί να αποκτήσει χρηματικό κέρδος από το ακίνητο, είτε άμεσα είτε σε βάθος χρόνου. Στην παρούσα εργασία θα αναλυθεί το κέρδος αυτό με την διαδικασία της μίσθωσης και πιο συγκεκριμένα της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

2.1. Μισθώσεις Ακινήτων - Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης του Εισοδήματος για τον υπολογισμό της μισθωτικής αξίας ενός ακινήτου

Μίσθωση ακινήτου είναι η σύμβαση με την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να παραχωρήσει τη χρήση ακινήτου, δηλαδή την κατοχή αυτού στον μισθωτή και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα για όσο χρόνο διαρκεί η μισθωτική σχέση. Οι μισθώσεις Ακινήτων που υπάρχουν είναι οι Εμπορικές μισθώσεις, οι μισθώσεις Κατοικιών και η μίσθωση Δημοσίου για στέγαση δημοσίων υπηρεσιών.

Τα ακίνητα αγοράζονται για ιδιόχρηση ή ως μορφή επένδυσης. Και στις δύο περιπτώσεις ο αγοραστής υπολογίζει τα αναμενόμενα οφέλη τα οποία θα λάβει από το ακίνητο σε σχέση με το αρχικό κόστος. Το έργο του εκτιμητή είναι να εκφράσει τα οφέλη αυτά σε χρήματα - νομισματικές μονάδες- και να ερμηνεύσει τη σχέση ανάμεσα στα κόστη και τα οφέλη -εισοδήματα-, με κάποιο ποσοστό, δίνοντας έτσι στον επενδυτή μία σαφή εικόνα προκειμένου να επιλέξει ανάμεσα σε διαφορετικά επενδυτικά σενάρια. Στην παρούσα εργασία αυτός είναι και ο στόχος, η παρουσίαση μιας σαφούς εικόνας για τη σωστή επένδυση σε ένα ακίνητο. Σε πολλές περιπτώσεις αγοραπωλησιών ακινήτων ο κύριος σκοπός της πράξης τουλάχιστον από την πλευρά του αγοραστή δεν είναι απαραίτητα η κάλυψη κάποιας ανάγκης του, αλλά η επένδυση επί του ακινήτου. Στην περίπτωση λοιπόν επενδύσεων επί της ακίνητης περιουσίας το άμεσο ενδιαφέρον της πράξης έγκειται στην έννοια

της προσόδου και της γαιοπροσόδου του ακινήτου. Πρόκειται δηλαδή για το εισόδημα που θα έχει ο κύριος του ακινήτου από τη χρήση αυτού.

Η μέθοδος που ακολουθείται σε αυτή την περίπτωση ονομάζεται μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος. Χρησιμοποιείται, διότι συνδυάζει την ανάγκη της εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου με το εισόδημα που το ίδιο αυτό ακίνητο παράγει. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται με τη σύνδεση του εισοδήματος που προκύπτει από την εκμετάλλευση των ακινήτων βάση της χρήσης που έχουν και της αγοραίας τους αξίας. Για παράδειγμα, η πώληση ενός εμπορικού ακινήτου προκύπτει πολλές φορές με την συγκριτική μέθοδο με βάση τα αντίστοιχα ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή αλλά είναι βέλτιστη η λύση εξεύρεσης του ποσού που έχει τη δυνατότητα να επενδύσει κάποιος στην αγορά ενός ακινήτου βάση του μισθώματος που θα έχει από αυτό. Η μισθωτική αξία λοιπόν προκύπτει σε αυτή τη διαδικασία εξεύρεσης. Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος χρησιμοποιείται σε διάφορα είδη ακινήτων αλλά είναι η μόνη λύση σε περιπτώσεις ακινήτων όπως ξενοδοχεία, θέατρα, αποθήκες, καταστήματα και αυτά που θα απασχολήσουν αυτή την εργασία, επαγγελματικοί χώροι. Εν κατακλείδι, η εκτίμηση της μισθωτικής αξίας του ακινήτου προκύπτει από το εισόδημα που αποδίδει ένα ακίνητο και από τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται για την μετατροπή του εισοδήματος σε κεφαλαιοποιημένη αξία. Ο μελετητής οφείλει να έχει μια πλήρη και γενική εικόνα των οικονομικών δεδομένων της κτηματαγοράς καθώς και καλή γνώση των μισθωμάτων της περιοχής.

Γενικότερα, η μέθοδος κεφαλαιοποίησης μπορεί να χρησιμοποιείται όταν δεν είναι δυνατή η χρήση της συγκριτικής μεθόδου εξαιτίας της μεγάλης ετερογένειας μεταξύ της προς έρευνα ιδιοκτησίας και των ευρύτερων δεδομένων της αγοράς. Επίσης, η μέθοδος κεφαλαιοποίησης χρησιμοποιείται για να δώσει μια βάση πάνω στην οποία θα μπορούσε να εκτιμηθεί η αξία μιας ιδιοκτησίας. Αυτό θεωρείται συνήθως ως μια προεργασία πριν τη χρήση της κλασσικής συγκριτικής μεθόδου. Τέλος, η μέθοδος κεφαλαιοποίησης δίνει ακριβή αποτελέσματα όσο πιο σταθεροί είναι οι ρυθμοί ανάπτυξης της αγοράς έχοντας λάβει υπόψη όλους τους οικονομοτεχνικούς παράγοντες που απαιτούνται, όπως για παράδειγμα οι αποδόσεις και οι συντελεστές μετατροπών.

2.2. Βραχυχρόνια Μίσθωση

Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται σύμφωνα με την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (Βρα), η μίσθωση ενός ακινήτου που συνήθως συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του ενός έτους. Ο διαχειριστής του ακινήτου ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που αναλαμβάνει την διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος.

Ακίνητο στην παρούσα εργασία θα είναι σύμφωνα με το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016:

α) το διαμέρισμα

β) οποιαδήποτε μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια

Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι όταν υπάρχει για παράδειγμα ένα κτίριο γραφείων και κάποιος θέλει να επενδύσει σε αυτό, αφού το μετατρέψει σε κατοικία, μέσω της εκμίσθωσής του, θα πρέπει αυτό να έχει απόλυτη λειτουργική αυτοτέλεια και να είναι νομικά και δομικά καλυμμένο. Το κέρδος που προκύπτει όμως από την εκμίσθωση του εκάστοτε ακινήτου πρέπει να έχει προσδιοριστεί πριν από την επένδυση και προέρχεται από τον καθορισμό της μισθωτικής αξίας.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι ψηφιακές πλατφόρμες είναι οι ηλεκτρονικές διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω του διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να καταστεί δυνατή η συναλλαγή μεταξύ τους. Ειδικά για την περίπτωση της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, ψηφιακές πλατφόρμες νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για την σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του Ακινήτου. Είναι σημαντικό να αναφερθεί επίσης ότι, τυχόν βραχυχρόνιες μισθώσεις που

συνάπτονται ιδιωτικά και όχι μέσω πλατφόρμας, δεν υπάγονται στις συγκεκριμένες διατάξεις και αντιμετωπίζονται ως κοινές αστικές μισθώσεις, εκτός εάν συνοδεύονται από παρεπόμενες υπηρεσίες, οπότε αντιμετωπίζονται ως επιχειρηματική δραστηριότητα (ΠΟΛ.1170/2018). Μερικές από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες που υπάρχουν σήμερα για αυτούς τους σκοπούς είναι οι Airbnb, TripAdvisor, Booking.com, HomeAway, HouseTrip, Flipkey, 9Flats, Roomorama, trivago, StayInAthens κ.α. Παρακάτω παρουσιάζεται αναλυτικά η πλατφόρμα που αποτέλεσε το εργαλείο στην παρούσα εργασία, με το οποίο μετά από την μετατροπή του κτιρίου, τα νέα διαμερίσματα που προκύπτουν θα εισαχθούν ψηφιακά με στόχο την εκμίσθωσή τους.

2.3. Πλατφόρμα Airbnb ως εργαλείο για τη μίσθωση Ακινήτων Κατοικίας

Η Airbnb είναι ιστοσελίδα καταχώρησης, εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων. Ιδρύθηκε τον Αύγουστο του 2008 από τον Joe Gebbia, τον Brian Chesky και τον Nathan Blecharczyk και έχει βάση το Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνια. Αποτελεί μια ψηφιακή πλατφόρμα η οποία φέρνει σε επικοινωνία τον οικοδεσπότη με τον πελάτη, ενώ είναι ταυτόχρονα υπεύθυνη για την διεκπεραίωση της διαδικασίας της κράτησης και της συναλλαγής του εκάστοτε ποσού. Τα έσοδα της εταιρίας προκύπτουν από τα ποσοστά που κρατάει από κάθε κράτηση που γίνεται. Υπάρχουν πολλά καταλύματα που προσφέρονται από την Airbnb, λόγω της αύξησης του μεγέθους των χρηστών της και άρα διαφορετικών προτιμήσεων. Οι τιμές επίσης ποικίλουν και εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες. Σαν εργαλείο αποτελεί έναν εύκολο τρόπο να εκμεταλλευθεί κανείς οικονομικά τον χώρο του, δείχνοντάς τον σε τεράστιο κοινό από διαφορετικά μέρη.

Για να εγγραφεί κάποιος χρήστης στην πλατφόρμα πρέπει να δημιουργήσει ένα προσωπικό προφίλ και κάθε ιδιοκτησία συνδέεται με έναν οικοδεσπότη του οποίου το προφίλ περιλαμβάνει σχόλια από άλλους χρήστες και συστάσεις καθώς και αξιολογήσεις. Η λίστα δεν θα εμφανίζεται στο δημόσιο

ιστό, μέχρι ο ίδιος ο χρήστης να είναι έτοιμος να τη δημοσιοποιήσει. Η κοστολόγηση του καταλύματος μπορεί να καθοριστεί από τον χρήστη σύμφωνα με πολλούς παράγοντες. Επίσης οι χρήστες, μπορούν, ή να χρεώνουν διαφορετικές τιμές για κάθε βράδυ, ή να θέσουν εβδομαδιαία και μηνιαία διαμονή, ή ακόμα να καθορίσουν την τιμή σύμφωνα με την εποχή. Οι χρήστες επίσης, μπορούν να προσδιορίσουν τους κανόνες του σπιτιού, καθώς και να δημοσιοποιήσουν και άλλες περιγραφές, σχετικά με την κατοικία. Η Airbnb επιτρέπει στους χρήστες να δημοσιεύουν έως και 24 φωτογραφίες του χώρου τους. Στα δικαιώματα του οικοδεσπότη, επίσης, περιλαμβάνεται, μια δωρεάν επαγγελματική φωτογράφιση, η οποία προσφέρεται από την Airbnb. Η όμορφη φωτογραφία είναι ένα από τα κύρια και απαραίτητα χαρακτηριστικά της ιστοσελίδας της Airbnb, καθώς και της εφαρμογής της, μιας που οι χρήστες εκτιμούν καλή ποιότητα στη σύγκριση της εμφάνισης μέσω της πλατφόρμας και της απευθείας επισκόπησης. Μέσω του προφίλ οι επισκέπτες μπορούν να ερευνήσουν περισσότερα για τους οικοδεσπότες, ενώ χρησιμοποιείται από τους ίδιους, για να παρουσιάσουν την ταυτότητα τους δημοσίως, καθώς και για να εκφράσουν τη φιλοσοφία τους, σχετικά με την ιδέα της φιλοξενίας.

Η διαδικασία της μίσθωσης των ακινήτων μέσω της πλατφόρμας αυτής δε σημαίνει ότι δεν επιφέρει φορολογικές δεσμεύσεις στους συμμετέχοντες. Παρακάτω παρουσιάζεται όλη η διαδικασία και η σειρά των ενεργειών του διαχειριστή του ακινήτου καθώς και όλο το φορολογικό πλαίσιο που τα περιβάλλει.

2.4. Ενέργειες Διαχειριστών Ακινήτων & Φορολογικό Πλαίσιο

Το νομικό καθεστώς που ρυθμίζει τη λειτουργία της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων είναι απαραίτητο και αναγκαίο να τηρείται καθώς ολοκληρώνει το πλαίσιο που διαμορφώνει όλη τη διαδικασία. Βέβαια, παρουσιάζει μεγάλες διαφορές μεταξύ χωρών καθώς υπάρχει διαφορετικό δίκαιο και νομικό πλαίσιο, ενώ νέες δραστηριότητες που αναπτύσσονται μέσω αυτής και νέες σχέσεις που διαμορφώνονται μεταξύ των εμπλεκόμενων φαίνεται να μην

έχουν ρυθμιστεί πλήρως ή να λειτουργούν με ένα ασαφές θεσμικό πλαίσιο. Έτσι λοιπόν, η Ελλάδα έχει προχωρήσει τα τελευταία χρόνια σε σειρά νομοθετικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς (Ν.4179/2013, Ν.4336/2015, Ν.4446/2016, Ν.4472/2017). Τα παρακάτω ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4446/2016 και είναι τα εξής:

1. Σειρά των ενεργειών του διαχειριστή του ακινήτου σε περίπτωση βραχυχρόνιας μίσθωσης:

- Ορισμός Διαχειριστή: Καθορίζεται ποιος θα χειρίζεται όλες τις διαδικασίες της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για κάθε ακίνητο μπορεί να ορίζονται περισσότεροι του ενός διαχειριστές αρκεί ο καθένας απ αυτούς να δραστηριοποιείται σε διαφορετική ψηφιακή πλατφόρμα.
- Επιλογή τρόπου φορολόγησης του εισοδήματος που θα προκύψει από τη μελλοντική βραχυχρόνια μίσθωση: Υπάρχει το εισόδημα από ακίνητα και το εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Αυτό οδηγεί σε σωστές και νόμιμες ενέργειες και χειρισμούς που θα πρέπει να γίνουν κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης για να υπολογισθούν οι ελάχιστες κατά το δυνατόν φορολογικές επιβαρύνσεις.
- Υπεκμίσθωση: Λήψη αριθμού δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας όταν πρόκειται για υπεκμίσθωση.
- Εγγραφή στο μητρώο Ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής: Τα υπόχρεα πρόσωπα που έχουν συνάψει βραχυχρόνιες μισθώσεις από 1.1.2018 και μέχρι την έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», εγγράφονται στο ως άνω «Μητρώο» μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2018. Επιπλέον, υποβάλλουν συγκεντρωτική, ανά ακίνητο, «Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής» μέχρι την 30η Νοεμβρίου 2018, στην οποία θα συμπεριληφθούν όλες οι βραχυχρόνιες μισθώσεις που έχουν συναφθεί από 1.1.2018 έως και την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής. (30.8.2018). Ήδη στην προθεσμία αυτή υπάγονται και οι νεώτερες μισθώσεις μέχρι 30.11.2018.

Ειδικά για τα πρόσωπα που από 1.1.2018 και μέχρι την έναρξη λειτουργίας της εφαρμογής του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» έχουν συνάψει βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού και δε δύνανται να εγγραφούν σε αυτό, θα πρέπει μόνο να δηλώσουν τα εισοδήματα που απέκτησαν από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, διακριτά και συγκεντρωτικά, ανά ακίνητο, στα έντυπα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2018.

- Αναζήτηση ψηφιακής πλατφόρμας: Για παράδειγμα για την επικοινωνία με πελάτες αναγράφεται ο αριθμός μητρώου του ακινήτου και υπογράφεται ηλεκτρονικά η συμφωνία βραχυχρόνιας μίσθωσης για το ακίνητο με τη μεσολάβηση της πλατφόρμας.

- Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής: Η συμφωνία που υπογράφεται ηλεκτρονικά ανάμεσα στον μισθωτή και τον εκμισθωτή με την μεσολάβηση της πλατφόρμας, υποβάλλεται ηλεκτρονικά όταν ο μισθωτής αποχωρεί από το ακίνητο και η υποβολή γίνεται από τον διαχειριστή μέχρι την 12η βραδινή της επόμενης εργάσιμης ημέρας από την αναχώρησή του μισθωτή.

- Οριστικοποίηση του μητρώου ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής: Η οριστικοποίηση γίνεται από τον διαχειριστή του ακινήτου, μέχρι την ημέρα έναρξης της υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος

- Η γνωστοποίηση: Γίνεται στους λοιπούς δικαιούχους του εισοδήματος μέσω ηλεκτρονικού μηνύματος μέσω του TAXISnet (πλατφόρμα φορολογικών).

- Υποχρέωση των εκμισθωτών: δήλωση των μισθωμάτων στην ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος του επομένου έτους. Η ημερομηνία μέχρι την οποία ο «Διαχειριστής Ακινήτου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης» οριστικοποιεί την εικόνα του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» είναι η 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος.

2. Το μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης:

Ως «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» ορίζεται το μητρώο που τηρείται στην Α.Α.Δ.Ε., στο οποίο ο διαχειριστής ακινήτου λαμβάνει αριθμό εγγραφής ανά εκμισθούμενο ακίνητο, (άρθρο 111 του ν. 4446/2016).

3. Η Δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής:

Είναι η δήλωση για τις αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες βραχυχρόνιας μίσθωσης που ο διαχειριστής συνάπτει μέσω ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού και μετά υποχρεούται να υποβάλλει ηλεκτρονικά στην Α.Α.Δ.Ε. (Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων), με σκοπό τον ετήσιο προσδιορισμό του εισοδήματος (αρθρ. 39Α του Κ.Φ.Ε.).

4. Δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας:

Αυτή η δήλωση υποβάλλεται όταν: α) ο κύριος του ακινήτου αναθέτει στον υπεκμισθωτή την διαχείριση του ακινήτου, β) ο υπεκμισθωτής του ακινήτου αναθέτει σε άλλον υπεκμισθωτή την διαχείριση του ακινήτου, αφού έχει γίνει όμως η εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.

5. Διοικητικά Πρόστιμα που μπορεί να επιβληθούν:

- α. Σε περίπτωση εκπρόθεσμης υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής - Επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο 100€
- β. Σε περίπτωση ανακριβούς δήλωσης της δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος
- γ. Σε περίπτωση που η βραχυχρόνια μίσθωση γίνεται χωρίς την χρήση ψηφιακής πλατφόρμας - Επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο 5.000€ στον διαχειριστή του ακινήτου (με 15 ημέρες από την διαπίστωση της παράβασης για τις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης). Σε κάθε επόμενη παρόμοια παράβαση το πρόστιμο διπλασιάζεται.
- δ. Σε περίπτωση που δεν εφαρμόζονται οι περιορισμοί της βραχυχρόνιας μίσθωσης όπως:
 - μίσθωση μέχρι 2 ακίνητα
 - μίσθωση μέχρι 90 ημέρες /έτος (ή 60 ημέρες/έτος για τα νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων
 - το συνολικό εισόδημα από τη βραχυχρόνια μίσθωση δεν ξεπερνά τις 12.000€

- ε. Επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο 5.000€ στον διαχειριστή του ακινήτου (με 15 ημέρες από τη διαπίστωση της παράβασης για τις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης). Σε κάθε επόμενη παρόμοια παράβαση το πρόστιμο διπλασιάζεται.

Φορολογικό Πλαίσιο

Σύμφωνα με το άρθρο 39Α που προστέθηκε στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν.4472/2017) η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων είναι:

1. Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. Ν.4472/2017, όπως ισχύουν, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Συνεπώς σύμφωνα με το άρθρο 40 του ΚΦΕ, το ετήσιο εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται με την ακόλουθη κλίμακα:

0 – 12.000 ευρώ: 15%

12.0001 – 35.000 ευρώ: 35%

35.001 ευρώ και άνω: 45%

2. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό φορολογείται ως προερχόμενο από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του ν. Ν.4472/2017, όπως ισχύει.

3. Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο, θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

4. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται από το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1.1.2017 και εφεξής.

5. Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39Α του Ν.4472/2017 (Α'167) απαλλάσσεται του ΦΠΑ.

6. Οι μισθωτές κατοικιών με βραχυχρόνια μίσθωση απαλλάσσονται του τέλους διαμονής.

Προϋποθέσεις & Ενδεχόμενοι περιορισμοί ανά περιοχή για λόγους προστασίας της κατοικίας:

Η νέα νομοθετική ρύθμιση προβλέπει ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν οι εξής περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση:

- Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.
- Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα 60 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό θα λογίζεται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται με: 22% μέχρι τις πρώτες 20.000 ευρώ, 29% στο τμήμα από τις 20.001 έως τις 30.000 ευρώ, 37% στο τμήμα από τις 30.001 έως τις 40.000 ευρώ και 45% στο τμήμα πάνω από τις 40.000 ευρώ.

Οι φορολογούμενοι που εκμισθώνουν ακίνητα μέσω της διαδικτυακής πλατφόρμας θα πρέπει να γνωρίζουν ακόμη τα εξής:

Εάν το συνολικό εισόδημα υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ επιβάλλεται ειδική εισφορά αλληλεγγύης με κλιμακούμενους συντελεστές 2,2% έως 10%.

Για εισόδημα 12.001 ευρώ - 20.000 ευρώ: 2,2%, 20.001 ευρώ - 30.000 ευρώ: 5,00%, 30.001 ευρώ - 40.000 ευρώ: 6,50%, 40.001 ευρώ - 65.000 ευρώ: 7,50%, 65.001 ευρώ - 220.000 ευρώ: 9,00%, ποσά άνω των 220.000 ευρώ: 10,00%

Είναι αυτονόητο ότι οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες επιβαρύνονται όχι μόνον με τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου τους, αλλά από το σύνολο των λογαριασμών κοινοχρήστων, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, φυσικού αερίου, δημοτικών τελών εν γένει, και φυσικά και με το κόστος αποκατάστασης των ζημιών που μπορεί να προκληθούν στο ακίνητό τους από τους επισκέπτες του.

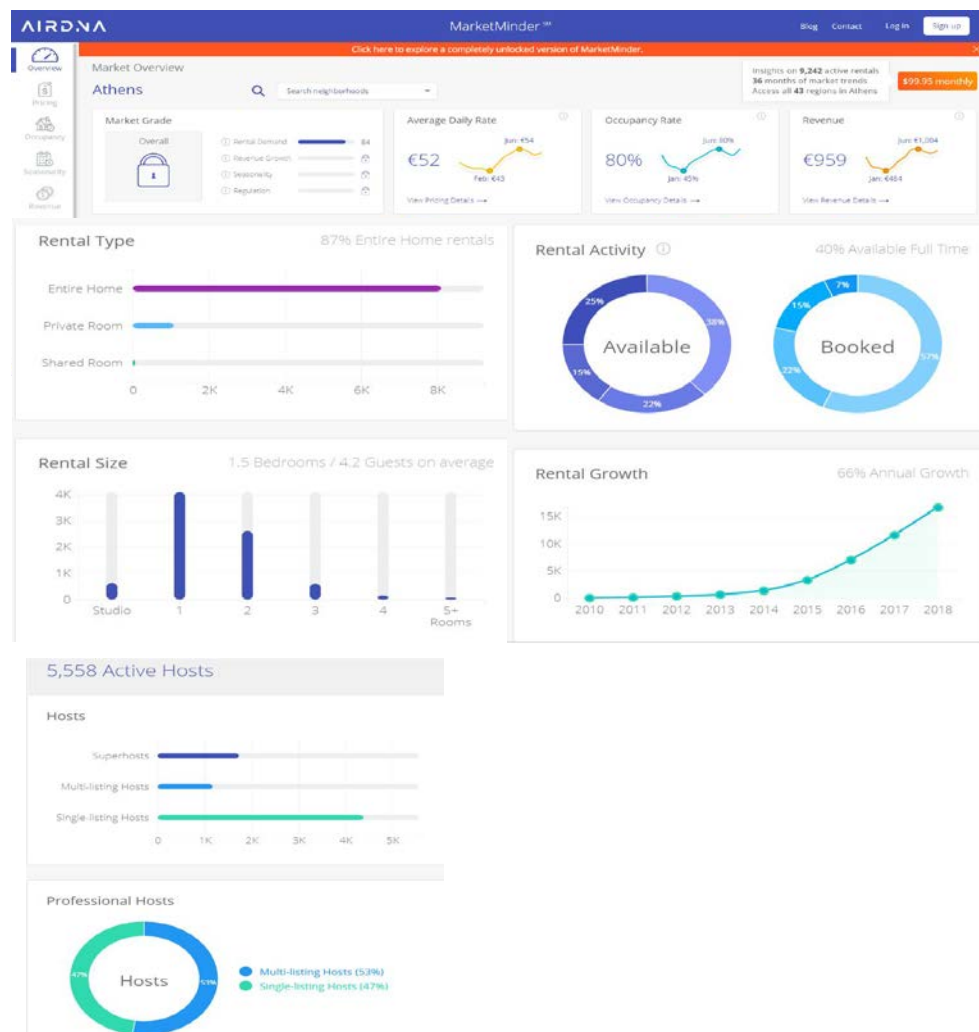
Συμπερασματικά, από το παραπάνω φορολογικό πλαίσιο συνάγεται ότι οποιοσδήποτε προσφέρει υπηρεσίες το εισόδημα του, φορολογείται ως προερχόμενο από επιχειρηματική δραστηριότητα, επομένως στην παρούσα εργασία ισχύει: 1) η φορολογία ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, το οποίο αναλόγως με το ποσό του εισοδήματος εκτείνεται από 22-45% καθώς και 2) η εισφορά αλληλεγγύης, με τα ποσοστά που αναφέρθηκε και τέλος 3) τον ΕΝΦΙΑ, ο οποίος προκύπτει μέσω της εφαρμογής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) συναρτήσει τετραγωνικών, παλαιότητας κ.α. (ΕΝΦ) (ΤΖΕΝΗ ΠΑΝΟΥ, 2018)

2.5 Προσέγγιση της εξέλιξης του αριθμού των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στη χώρα

Τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την ανάλυση προέρχονται από επεξεργασία στοιχείων της διεθνούς βάσης δεδομένων Airdna, η οποία καταγράφει τις δραστηριότητες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω της Airbnb, της μεγαλύτερης από τις διεθνείς πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, τόσο συνολικά, όσο και σε επίπεδο περιφέρειας. Τα δεδομένα αυτά καλύπτουν ένα μεγάλο μέρος αλλά όχι το σύνολο των δραστηριοτήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα δηλαδή υπάρχει μία εξαίρεση ενός μικρού αριθμού δήμων στην πλειονότητα των οποίων η έλλειψη στοιχείων συνδέεται με απουσία ή περιορισμένη κλίμακα δραστηριοτήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η πλατφόρμα αυτή περιλαμβάνει όλα τα καταγεγραμμένα ακίνητα, είτε είναι ολόκληρα διαμερίσματα είτε δωμάτια, τα οποία εκμισθώνονται με βραχυχρόνια μίσθωση και τα οποία εντοπίζονται μέσω ενός χάρτη. Επίσης, φαίνονται οι μέσοι όροι ενοικίων ανά ημέρα καθώς και τα μηνιαία έσοδα ανά μήνα. Ακόμη δίνονται τα μεγέθη των ενοικιαζόμενων

ακινήτων και ο αριθμός των υπνοδωματίων, καθώς και ο αριθμός των φιλοξενούμενων. Τέλος υπάρχουν διαγράμματα που δείχνουν τις μεταβολές των ενοικίων ανά έτος και η ποσοστιαία διαθεσιμότητα ενοικιαζόμενων ακινήτων και ο βαθμός των "hosts", δηλαδή των ατόμων που έχουν και μισθώνουν τα ακίνητά τους.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται συνοπτικά η ψηφιακή πλατφόρμα airdna που περιέχει όλα τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν για την περιοχή του Δήμου Αθηναίων (Κέντρο):



Εικόνα 2.1: Συνοπτική παρουσίαση της ιστοσελίδας AIRDNA (AIR)

Παρακάτω παρουσιάζονται μέσω 2 διαφορετικών προσεγγίσεων τα στοιχεία που επεξεργάστηκαν μέσω του airdna:

1) Η εξέλιξη του συνολικού αριθμού καταλυμάτων ανά έτος που βρίσκονται στην πλατφόρμα airdna από το 2010 και μετά και στόχος είναι να δείξει την

πορεία του αριθμού καταλυμάτων που δραστηριοποιήθηκαν στην αγορά από τις αρχές του φαινομένου μέχρι και σήμερα.

Διάγραμμα 2.1: Συνολικός αριθμός καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Έρση Αθανασίου, 2018)



2) Η εξέλιξη του αριθμού των ενεργών καταλυμάτων μόνο σε μηνιαία βάση και στόχος είναι μια πιο ακριβής εκτίμηση του αριθμού καταλυμάτων που διατίθενται σε πρόσφατη περίοδο του 2018.

Πίνακας 2.1: Εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Περιφέρειας Αττικής (Έρση Αθανασίου, 2018)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Ιούνιος 2018
Βόρειος Τομέας Αθηνών	5	22	53	95	212	470	876	1.388	1.724
Δυτικός Τομέας Αθηνών	1	4	9	13	24	61	135	271	382
Κεντρικός Τομέας Αθηνών	33	141	358	681	1.493	3.560	7.534	12.452	16.088
Νότιος Τομέας Αθηνών	5	36	80	144	290	730	1.604	2.591	3.307
Πειραιάς		6	15	33	64	155	331	600	773
Νησιά		7	25	70	174	402	859	1.414	1.829
Ανατολική Αττική	9	37	97	209	474	1.297	2.762	4.520	5.819
Δυτική Αττική	1	2	4	9	21	46	120	204	262
Αττική	54	255	641	1.254	2.752	6.721	14.221	23.440	30.184
Ποσοστιαία κατανομή									
Βόρειος Τομέας Αθηνών	9,3	8,6	8,3	7,6	7,7	7,0	6,2	5,9	5,7
Δυτικός Τομέας Αθηνών	1,9	1,6	1,4	1,0	0,9	0,9	0,9	1,2	1,3
Κεντρικός Τομέας Αθηνών	61,1	55,3	55,9	54,3	54,3	53,0	53,0	53,1	53,3
Νότιος Τομέας Αθηνών	9,3	14,1	12,5	11,5	10,5	10,9	11,3	11,1	11,0
Πειραιάς	0,0	2,4	2,3	2,6	2,3	2,3	2,3	2,6	2,6
Νησιά	0,0	2,7	3,9	5,6	6,3	6,0	6,0	6,0	6,1
Ανατολική Αττική	16,7	14,5	15,1	16,7	17,2	19,3	19,4	19,3	19,3
Δυτική Αττική	1,9	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,8	0,9	0,9
Αττική	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Πηγή: Βάση δεδομένων AirDNA. Επεξεργασία ΚΕΠΕ.

Όπως φαίνεται από τις δύο παραπάνω εικόνες, στην Ελλάδα η διαδικασία της βραχυχρόνιας μίσθωσης άρχισε να πραγματοποιείται μέσω του Airbnb το

2010, όμως σε πολύ περιορισμένη εμβέλεια και με πολύ μικρό αριθμό καταλυμάτων. Κατά τη διάρκεια των επόμενων 3 χρόνων υπήρξε μια σταθερή ανοδική πορεία, η οποία όμως, άρχισε να εκτοξεύεται το 2015 καθώς τα μισθωμένα καταλύματα ξεπέρασαν τα 40.000 και έφτασαν μέσα σε 3 χρόνια έως και το πρώτο εξάμηνο του 2018 τα 126.231. Η ανοδική αυτή πορεία εξηγείται από την τάση που υπάρχει και η οποία έχει αναλυθεί σε προηγούμενη ενότητα.

Όσον αφορά τώρα την εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά την περιφέρεια του Νομού Αττικής, όπως δίνεται από τα στοιχεία του πίνακα της ΚΕΠΕ, είναι φανερό πως η μεγαλύτερη ποσοστιαία κατανομή των καταλυμάτων υπάρχει στον Κεντρικό Τομέα Αθηνών καθώς το ιστορικό κέντρο αποτελεί κύριο πόλο έλξης για τους περισσότερους ενδιαφερόμενους και αποτελεί τον χώρο της μεγαλύτερης συσσώρευσης υπηρεσιών και δραστηριοτήτων για όλους τους τομείς του τουρισμού. Παρατηρείται ότι καθ' όλη τη διάρκεια των χρόνων ο Κεντρικός Τομέας παρουσιάζει την μεγαλύτερη ποσοστιαία κατανομή και στη συνέχεια η Ανατολική Αττική και ο Νότιος Τομέας, με τον Βόρειο Τομέα να ακολουθεί στη συνέχεια, Στις υπόλοιπες περιοχές δεν υπάρχει η ίδια έντονη δραστηριότητα λόγω πολλών και διαφορετικών παραγόντων. Ταυτόχρονα με άλλους παράγοντες και η εναλλαγή της θερινής με την χειμερινή σεζόν επηρεάζει διαφορετικά τις εκάστοτε περιοχές, μιας που άλλες αποτελούν χειμερινούς προορισμούς και άλλες καλοκαιρινούς. Σίγουρα, εάν γίνουν και ακόμα περισσότερες αναλύσεις για τις περιφέρειες σε όλη τη χώρα θα προκύψουν και νέα συμπεράσματα, όμως στην παρούσα φάση θα παραμείνει η ανάλυση για την περιοχή της Αττικής και ειδικότερα του κεντρικού τομέα Αθηνών, η οποία αφορά την εργασία.

Με τα παραπάνω στατιστικά στοιχεία και έχοντας λάβει υπόψιν όλο το πλαίσιο που σχετίζεται με την τροποποίηση και τη μίσθωση των ακινήτων, το θεωρητικό υπόβαθρο της εργασίας κοντεύει σχεδόν να ολοκληρωθεί. Στο αμέσως επόμενο κεφάλαιο γίνεται συνοπτική παρουσίαση της θεωρίας που περιβάλλει την μελέτη βιωσιμότητας, η οποία αποτελεί και την συνολική μελέτη, με το τεχνικό μέρος να αναλύεται σε επόμενα κεφάλαια.

3. Μελέτη Βιωσιμότητας

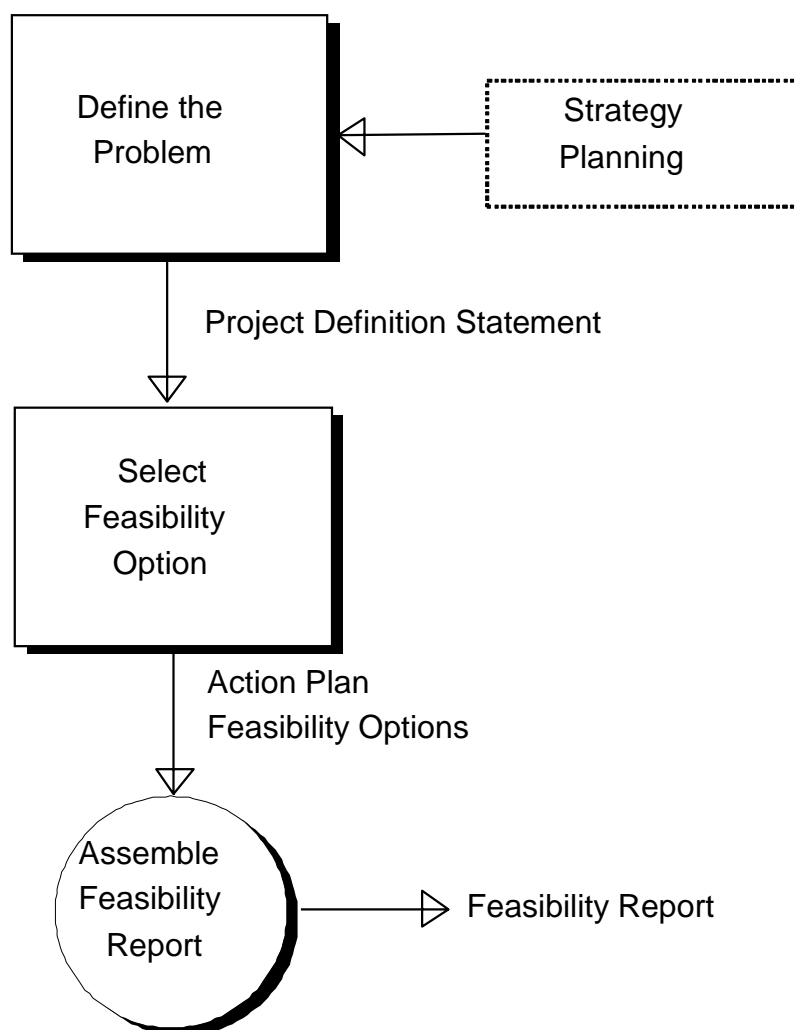
Στόχος της εργασίας είναι η αναλυτική παρουσίαση της διαδικασίας μιας χρηματοοικονομοτεχνικής μελέτης, που πραγματοποιείται κατά την αλλαγή της χρήσης ενός ακινήτου. Συγκεκριμένα μελετάται η μετατροπή ενός κτιρίου που αποτελείται από γραφεία σε κτίριο αποτελούμενο από διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η μελέτη γίνεται με σκοπό την εξασφάλιση της επιτυχίας ενός επιχειρηματικού σχεδίου ή με στόχο την αποφυγή μιας αποτυχημένης επένδυσης, συμπεριλαμβάνοντας όλους τους παράγοντες που επηρεάζουν τα παραπάνω. Είναι μια μελέτη βιωσιμότητας, που αποσκοπεί στην πρόβλεψη της κερδοφορίας, τον σχεδιασμό της μελλοντικής πορείας της επιχείρησης και κυρίως της ταμειακής της επάρκειας στο άμεσο μέλλον. Ουσιαστικά συνδυάζει το κόστος που απαιτείται για μια επένδυση με την κερδοφορία που θα προκύψει και μετά από ποιο χρονικό διάστημα. Η μελέτη βιωσιμότητας γίνεται πριν την επένδυση και το επιχειρηματικό σχέδιο γίνεται μετά. Αυτό συμβαίνει ώστε να προβλεφθούν οι κίνδυνοι, οι ευκαιρίες και οι απειλές που προκαλεί στο περιβάλλον, οι πόροι που χρειάζονται για να ολοκληρωθεί και, τελικά, οι πιθανότητες επιτυχίας που εμπεριέχονται στο εκάστοτε σχέδιο πριν γίνει η επένδυση. Το σχέδιο διαμορφώνεται μετέπειτα για την διεκπεραίωση των λειτουργικών και χρηματοοικονομικών θεμάτων της επιχείρησης.

Η Μελέτη Βιωσιμότητας συνεπώς, ερευνά και αναλύει σε βάθος όλες τις παραμέτρους σχετικά με την πραγματοποίηση του τεχνικού έργου, ώστε να γίνει δυνατή η λήψη οριστικής απόφασης για την αποδοχή ή απόρριψη της πραγματοποίησης αυτού. Όλες οι παράμετροι και τα θέματα της Μελέτης Βιωσιμότητας αλληλοεξαρτώνται και αλληλοεπηρεάζονται, άλλα σε υψηλότερο και άλλα σε χαμηλότερο βαθμό. Γι' αυτό τα θέματα που περιλαμβάνονται στη μελέτη δεν εξετάζονται μεμονωμένα ή χωριστά, αλλά ακολουθούν μια προσέγγιση διαδοχικής ανατροφοδότησης και διασυνδέσεων, που καλύπτει όλα τα αντικείμενα και με διαφορετικές εναλλακτικές λύσεις, ώστε να βρεθεί τελικά η καλύτερη εφικτή οικονομική, τεχνική, διαχειριστική κλπ., λύση. Ο σκοπός της Μελέτης Βιωσιμότητας είναι να ελέγξει αν μια ιδέα για την ικανοποίηση μιας ανάγκης ευσταθεί από όλες

ΤΙΣ ΑΠΌΨΕΙΣ, ΩΣΤΕ ΤΟ ΤΕΧΝΙΚΌ ΕΡΓΟ ΠΟΥ ΘΑ ΠΡΟΤΑΘΕΪ ΜΕΤΆ ΑΠΌ ΤΗΝ ΑΞΙΟΛΌΓΗΣΗ ΣΧΕΤΙΚΏΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΏΝ ΛΎΣΕΩΝ, ΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΕΙ ΤΕΛΙΚΆ ΜΙΑ ΒΙΏΣΙΜΗ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΤΙΚΉ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΉ ΜΟΝΆΔΑ (Καρβούνης, 2006)

3.1. Στάδια Μελέτης Βιωσιμότητας

Διάγραμμα 3.1: Τα στάδια της μελέτης βιωσιμότητας



Αναλυτικότερα, τα στάδια μιας μελέτης βιωσιμότητας είναι τα εξής:

- Στρατηγικός σχεδιασμός (strategic planning)

- Προσδιορισμός προβλήματος (project definition statement): πρώτη καταγραφή απαιτήσεων - αναγκών & καθορισμός επιχειρηματικών προτεραιοτήτων
- Καθορισμός εναλλακτικών (feasibility options)
- Εκτίμηση σκοπιμότητας εναλλακτικών λύσεων προς επιλογή της προσφορότερης (select feasibility option)
- Διαμόρφωση προτάσεων για τη συνέχεια του έργου και προγραμματισμός έργου (feasibility options and action plan)

Γενικά η μελέτη βιωσιμότητας θα πρέπει να καταλήγει σε συγκεκριμένα συμπεράσματα για όλα τα βασικά θέματα του επενδυτικού σχεδίου μετά από εκτίμηση όλων των εναλλακτικών προτάσεων. Τα συμπεράσματα αυτά όπως και κάθε είδους πρόταση που γίνεται για τη διευκόλυνση λήψης της απόφασης από τα εμπλεκόμενα στο επενδυτικό σχέδιο μέρη, θα πρέπει να εξηγούνται καλώς και να υποστηρίζονται με ισχυρά επιχειρήματα. Για να γίνει η μελέτη με επιτυχία πρέπει να καθιστά σαφώς κατανοητό με ποιον τρόπο η ιδέα του επενδυτικού σχεδίου εναρμονίζεται με το πλαίσιο των γενικών οικονομικών συνθηκών της χώρας. Θα πρέπει επίσης το σχέδιο να περιγράφεται με λεπτομέρειες και να προσδιορίζει τους υποστηρικτές του και παράλληλα να γίνεται παρουσίαση των λόγων για το ενδιαφέρον τους στο πρόγραμμα. Πότε όμως είναι αναγκαία η μελέτη βιωσιμότητας παρουσιάζεται στην επόμενη ενότητα.

3.2. Περιπτώσεις που πραγματοποιείται η μελέτη βιωσιμότητας

Η μελέτη πραγματοποιείται:

1. Για να αποφανθεί αν το επενδυτικό σχέδιο μπορεί να γίνει, τόσο ώστε να είναι εφικτό αλλά και να είναι αιτιολογημένο.
2. Για να παρέχει αρκετές πληροφορίες ώστε να αποφασιστεί:
 - Αν μπορεί να γίνει
 - Αν το τελικό προϊόν θα ωφελήσει τους χρήστες

- Τι εναλλακτικές υπάρχουν
- Αν υπάρχει κάποια "καλύτερη" / προτιμώμενη εναλλακτική λύση

Λόγοι για να γίνει μια μελέτη βιωσιμότητας(πλεονεκτήματα):

- Εστιάζει στο πρόβλημα
- Παρέχει αξιόπιστες πληροφορίες για καίριες αποφάσεις
- Περιορίζει τις πιθανές εναλλακτικές
- Αναγνωρίζει νέες ευκαιρίες
- Εντοπίζει και αναγνωρίζει τους κινδύνους
- Αυξάνει την δυνατότητα της επιτυχίας του σχεδίου μέσω του εντοπισμού των αδυναμιών από τα αρχικά στάδια
- Παρέχει τα απαραίτητα στοιχεία που αποδεικνύουν ότι το σχέδιο είχε μελετηθεί καθολικώς.
- Βοηθάει στην προσέλκυση χρηματοδότησης από δανειστές, επενδυτές, κ.α.

Η μελέτη βιωσιμότητας θα πρέπει να εστιάζει όχι μόνο στην τρέχουσα χρηματοοικονομική κατάσταση της επιχείρησης αλλά να έχει σαν κύριους στόχους:

- τον επανασχεδιασμό της οργανωτικής δομής - λειτουργίας της επιχείρησης
- την αναδιάρθρωση της παραγωγής και των διαδικασιών πωλήσεων
- την αξιολόγηση της βάσης προϊόντων (κερδοφορία ανά προϊόν και προοπτικές)
- την αναβάθμιση της ανταγωνιστικότητας της μέσω πελατοκεντρικής λειτουργίας της επιχείρησης
- τη μείωση του λειτουργικού κόστους της επιχείρησης
- την εστίαση, βάσει της στρατηγικής της επιχείρησης, στον πυρήνα των κερδοφόρων κύριων λειτουργικών της δραστηριοτήτων-προϊόντων που παρουσιάζουν ευκαιρίες περαιτέρω ανάπτυξης
- τον προσδιορισμό μη λειτουργικών παγίων ή ζημιογόνων κλάδων δραστηριότητας και τις σχετικές προτάσεις από επένδυσης (π.χ. ρευστοποίηση τυχόν μη λειτουργικών επενδύσεων σε μηχανήματα ή

ακίνητα, πώληση θυγατρικών επιχειρήσεων ή μη στρατηγικών κλάδων δραστηριότητας).

3.3. Αποτελέσματα Μελετών Βιωσιμότητας

Οι μελέτες βιωσιμότητας εφόσον ολοκληρωθούν παρουσιάζουν εκτενώς και «εγγυώνται» κατά κάποιο τρόπο και στον βαθμό που τους επιτρέπεται την επιτυχία του επενδυτικού σχεδίου. Επομένως κάποιοι από τους τελικούς στόχους της μελέτης που προσδιορίζονται είναι οι εξής:

- τα τεχνικά χαρακτηριστικά και τα κριτήρια σχεδιασμού του τεχνικού έργου που ικανοποιεί την ανάγκη
- τον απαιτούμενο χρόνο κατασκευής του τεχνικού έργου και το γενικό χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησης αυτού
- το συνολικό κόστος του τεχνικού έργου με την εκτίμηση στοιχείων παρόμοιων σχετικών έργων, και τους κανόνες χρηματοδότησης

Πιο αναλυτικά μια μελέτη στοχεύει στα εξής:

- Να διερευνήσει αν ικανοποιούνται οι γενικές προϋποθέσεις
- Να καθορίσει την άριστη κλίμακα των διαφόρων λειτουργιών
- Να καθορίσει τους άριστους συντελεστές εισροών
- Να διερευνήσει τη δυνατότητα πραγματοποίησης της επένδυσης
- Να προσδιορίσει το οικονομικό αποτέλεσμα
- Να ερευνήσει αν υπάρχει κατάλληλη υποδομή
- Να εξετάσει αν υπάρχει εργατικό δυναμικό
- Να καθορίσει την οργανωτική και διοικητική δομή
- Να αξιολογήσει το επενδυτικό πρόγραμμα

3.4. Κόστος Μελετών Βιωσιμότητας & Αμοιβές

Η αμοιβή για την Μελέτη Σκοπιμότητας υπολογίζεται στο 5% του συνόλου των αμοιβών των μελετών του Έργου κατ' αναλογική εφαρμογή των

προβλεπομένων στον Κανονισμό Προεκτιμώμενων Αμοιβών Μελετών και Υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παραγρ. 7 του άρθρου 4 του Ν. 3316/2005, όπως έχει τροποποιηθεί, βελτιωθεί και ισχύει. Ο καθορισμός, η καταβολή και η δικαστική διεκδίκηση όλων των ως άνω αμοιβών θα διέπεται από τα ήδη εκδοθέντα σε εκτέλεση των ισχυουσών διατάξεων ή τα εφ' εξής εκδιδόμενα προεδρικά διατάγματα. Ο προϋπολογισμός των επί μέρους Μελετών που απαιτείται, προκειμένου να υπολογισθεί η αμοιβή αυτών και εν συνέχεια η αμοιβή της Μελέτης Σκοπιμότητας, σύμφωνα με το άρθρο 83 παρ. 16 του Π.Δ. 696/74, προκύπτει, είτε από στατιστικά στοιχεία κόστους παρόμοιων έργων, είτε με εφαρμογή των συντελεστών που αναφέρονται στην υπ' αριθμ 81304/89 ΦΕΚ 886/889 Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ, είτε με κατάλληλη εφαρμογή των συντελεστών ΣΑ, Σστ και ΣΗΜ των πινάκων Ια, Ιβ, Ιδ και Ιδ' του κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών του Ν. 3316/2005 (απόφαση Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ ΔΜΕΟ/α/ο/1257/9-8-2005 ΦΕΚ 1162/Β/22-8-2005 όπως βελτιωμένη ισχύει). Το κόστος των επενδυτικών μελετών δεν καθορίζεται από συγκεκριμένα πρότυπα όμως. Εξαρτάται από παράγοντες όπως το μέγεθος, ο βαθμός ανάλυσης, ο χρόνος εκπόνησης, η προσπάθεια που απαιτείται για να συλλεχθούν και να εκτιμηθούν οι αναγκαίες πληροφορίες κλπ., καθώς και από τα έξοδα όπως μισθοί, ταξίδια, έξοδα διαβιώσεως, σχέδια, χάρτες, εκτυπώσεις κλπ., και τα γενικά έξοδα γραφείου. Το πιο σύνηθες είναι να σχετίζεται το κόστος των μελετών με τον αριθμό ανθρωπομηνών(για μελέτες βιωσιμότητας εκτείνονται μέχρι και στους 15) που απαιτούνται. Το κόστος των μελετών κυμαίνεται περίπου στα παρακάτω επίπεδα:

α) Για μελέτες επενδυτικών ευκαιριών καθώς και για αναγνωριστικές μελέτες: 0,15 -1,00% του κόστους επένδυσης

β) Για τις προμελέτες σκοπιμότητας: 0,25 - 1,50% του κόστους επένδυσης,

γ) Για τις μελέτες σκοπιμότητας και τις μελέτες εφαρμογής:

- Μικρές/Μεσαίες οικονομικές μονάδες 1,00 – 3,00%
- Μεγάλες οικονομικές μονάδες 0,20 -1,50%

Σύμφωνα με τα παραπάνω, κατόπιν συγκρίσεως των προδιαγραφών των σταδίων της μελέτης Χρονικού Προγραμματισμού της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης με τις αντίστοιχες προδιαγραφές των σταδίων των Αρχιτεκτονικών μελετών, των μελετών Φέρουσας Κατασκευής και των μελετών εγκαταστάσεων του Π.Δ. 696/74 (άρθρο 220 έως 249) και λαμβανομένου υπ' όψιν του κανονισμού προεκτιμώμενων αμοιβών (Ν. 3316/05) προκύπτει ότι κατ' αναλογία με τα ποσοστά των σταδίων των παραπάνω τεχνικών μελετών, η αμοιβή της μελέτης χρονικού προγραμματισμού κατανέμεται κατά στάδιο ως ακολούθως:

- Προμελέτη → 35%
- Οριστική Μελέτη → 25%
- Μελέτη Εφαρμογής → 40%

4. Περιοχή - Αντικείμενο Μελέτης

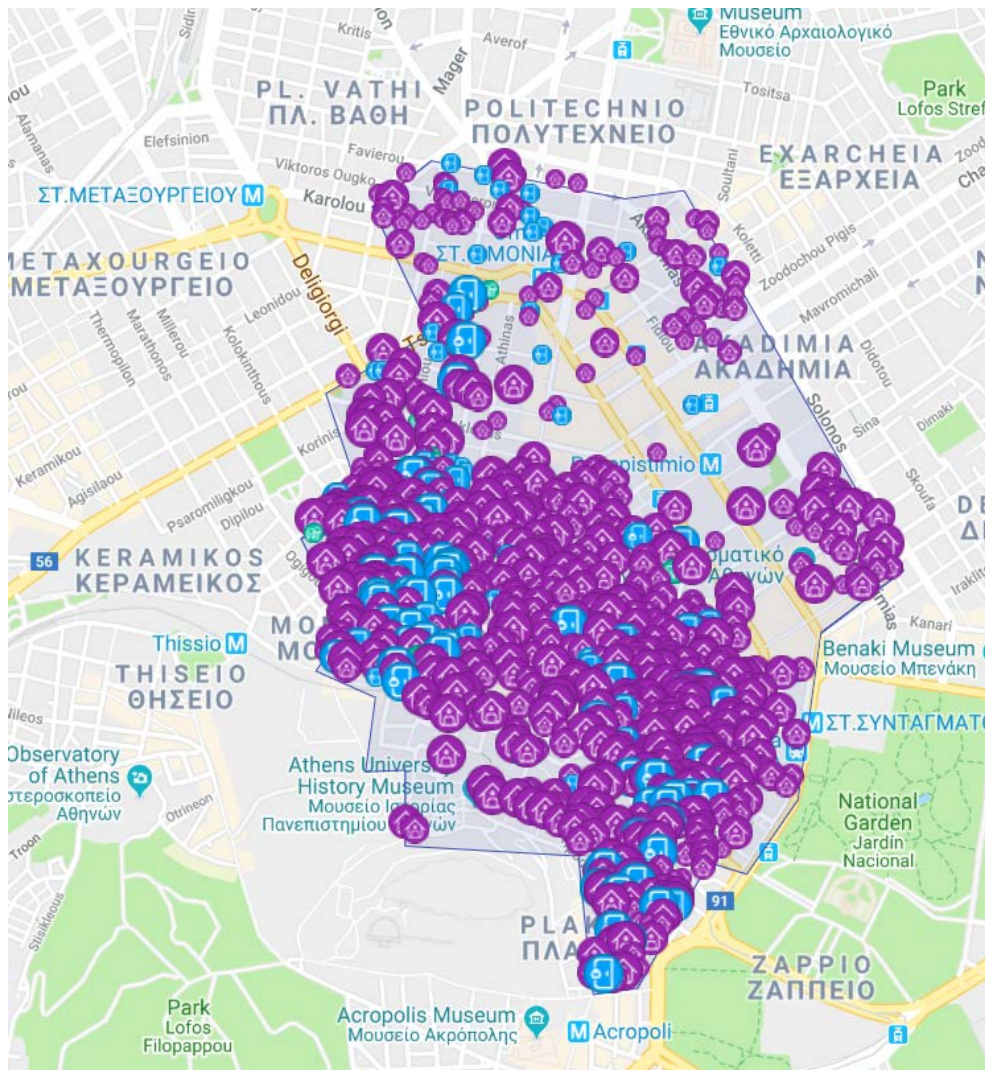
Στην παρούσα εργασία το κτίριο μελέτης που θα τροποποιηθεί σε χρήση κατοικίας για την εξυπηρέτηση βραχυχρόνιας μίσθωσης βρίσκεται στην Αττική, στον Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην οδό Υπατίας 6 & Απόλλωνος και για την κατανόηση της ακριβούς τοποθεσίας δίνεται ο χάρτης παρακάτω:



Εικόνα 4.1: Τοποθεσία Κτιρίου Μελέτης (Goo)

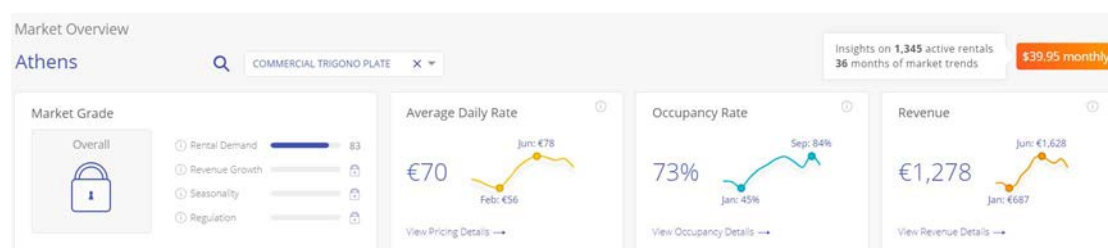
Όπως φαίνεται από την εικόνα που εξήχθη από το google earth, το κτίριο βρίσκεται στον κεντρικό τομέα Αθηνών στο λεγόμενο εμπορικό τρίγωνο (Σύνταγμα - Ομόνοια - Μοναστηράκι). Η οδός Υπατίας είναι κάθετη στην κεντρική οδό Μητροπόλεως στην οποία βρίσκεται πληθώρα καταστημάτων, καφετεριών και άλλων υπηρεσιών. Όπως φαίνεται και στον χάρτη βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την στάση του μετρό του Συντάγματος αλλά και του μετρό στο Μοναστηράκι, περίπου 0.5-1 χιλιόμετρο. Η ακριβής διεύθυνση του κτιρίου φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο δόθηκε από την υπηρεσία των Κληροδοτημάτων του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Η πρόσβαση στο κτίριο αλλά και προς τους κεντρικούς τομείς, όσο και για τον αυτοκινητόδρομο είναι εύκολη. Το αυξημένο ενδιαφέρον των ξένων κυρίως επενδυτών, όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, εστιάζεται κυρίως στις συνοικίες του κεντρικού τομέα Αθηναίων, στο Εμπορικό Τρίγωνο

συγκεκριμένα, οπότε το κτίριο μελέτης βρίσκεται ακριβώς στις περιοχές αυξημένου ενδιαφέροντος και επισκεψιμότητας. Έπειτα από παρατήρηση των στοιχείων της πλατφόρμας του airDNA, διεξάγεται το συμπέρασμα ότι η μέση τιμή ενοικίου ανά ημέρα για την συγκεκριμένη περιοχή, είναι περίπου 70€ για ένα ολόκληρο διαμέρισμα. Δίνονται ενδεικτικά κάποια στοιχεία περισσότερο επεξηγηματικά από την ηλεκτρονική πλατφόρμα:

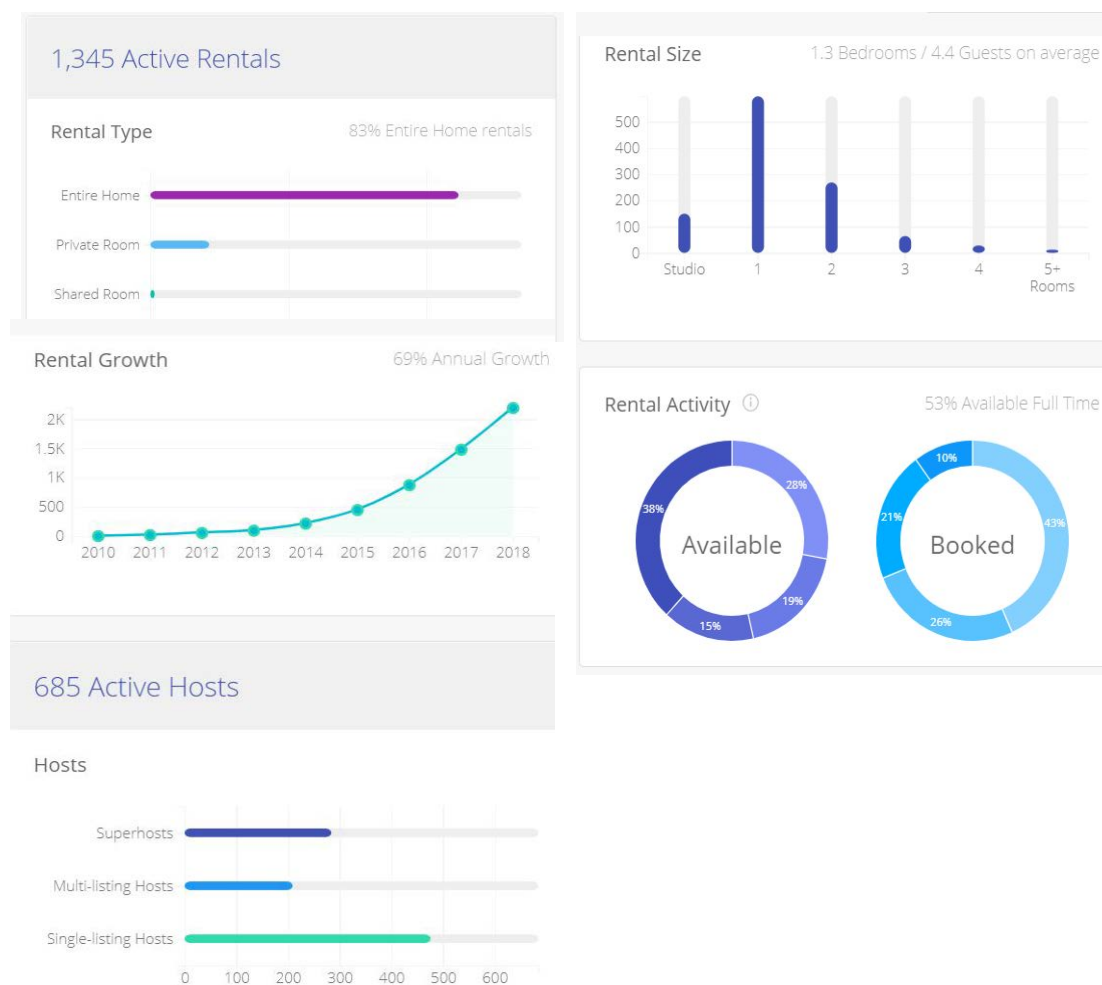


Εικόνα 4.2: Δείγμα ακινήτων προς ενοικίαση στο Εμπορικό Τρίγωνο=1.345 ακίνητα (AIR)

Πίνακας 4.1: Δείγμα τιμών ενοικίων, ποσοτών πληρότητας και εσόδων στην περιοχή μελέτης (AIR)



Πίνακας 4.2: Περαιτέρω δεδομένα από το airdna για την πληρότητα και τα μεγέθη των ακινήτων στην περιοχή (AIR)



Αυτό που παρατηρεί κανείς για την συγκεκριμένη περιοχή είναι μεγάλος αριθμός καταλυμάτων, τα οποία αν και βρίσκονται στο κέντρο, στο πιο πολυσύχναστο ίσως μέρος στην Ελλάδα, οι τιμές των ενοικίων δεν είναι πολύ υψηλές καθώς για 1.345 περίπου ακίνητα, η τιμή κατά μέσο όρο δεν ξεπερνά τα 70€ ημερησίως και για ολόκληρο διαμέρισμα. Υψηλή ζήτηση παρατηρείται όλο το χρόνο και περισσότερο τους καλοκαιρινούς μήνες, όπου όλες οι παραπάνω τιμές παρουσιάζουν αυξήσεις. Από τα 1.345 ακίνητα τα 1.117 δηλαδή το 83% είναι ολόκληρα διαμερίσματα, ενώ τα υπόλοιπα 213 (16%) είναι ιδιωτικά δωμάτια και ένα μικρό ποσοστό περίπου 1% αποτελεί δωμάτια κοινής χρήσης. Πάνω από το 50% των διαμερισμάτων είναι ικανό να φιλοξενήσει έως και 4 επισκέπτες, ενώ υπάρχουν και αρκετά που καλύπτουν ανάγκες και για λιγότερους επισκέπτες. Όπως φαίνεται από τη διαθεσιμότητα των διαμερισμάτων, το μεγαλύτερο ποσοστό 43% των διαμερισμάτων είναι κρατημένο από 1 έως και 3 μήνες, ενώ μικρότερα ποσοστά ακολουθούν για

μεγαλύτερα χρονικά διαστήματα. Επομένως εάν κάποιος ψάχνει για ολόκληρο έτος προς ενοικίαση διαμερίσματος είναι πιο πιθανό να βρει καθώς έχει περισσότερα διαθέσιμα, αφού οι περισσότεροι ενδιαφερόμενοι αναζητούν στέγαση για μικρότερα χρονικά διαστήματα που επισκέπτονται τη χώρα. Ταυτόχρονα αξίζει να σημειωθεί ότι παρατηρώντας την αύξηση του ενοικίου κατά την χρονική περίοδο 2010-2018 φαίνεται πως κυρίως τα 2 τελευταία χρόνια έχει υπάρξει αύξηση κατά περίπου 1500€ στις μισθώσεις ετησίως. Αυτό δείχνει ότι η Ελληνική Αγορά Ακινήτων όλο και βελτιώνεται και αρχίζει να συμμετέχει ξανά ενεργά στους ανταγωνιστικούς παγκόσμιους ρυθμούς.

4.1. Κτίριο Μελέτης – Περιγραφή Ακινήτου

Το κτίριο μελέτης ανήκει στα Κληροδοτήματα του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου με ποσοστό 81.16% και είναι ένα 6-όροφο κτίριο αποτελούμενο από γραφεία, καταστήματα και λίγες κατοικίες των οποίων τα αναλυτικά σχέδια (κατόψεις, όψεις και τομές), τα συμβόλαια και όλα τα υπόλοιπα απαραίτητα αρχεία, δόθηκαν από την τεχνική υπηρεσία των Κληροδοτημάτων του Πολυτεχνείου ούτως ώστε να χρησιμοποιηθούν για την εργασία. Οι περισσότεροι όροφοι παρουσιάζουν διαφορές μεταξύ τους, όμως σε κάποιους ορόφους που αποτελούνται από γραφεία υπάρχουν κοινά σχέδια. Παρακάτω δίνονται φωτογραφίες του ακινήτου.



Εικόνα 4.3: Εξωτερικές Όψεις κτιρίου μελέτης



Εικόνα 4.4: Όψη από οδό Υπατίας



Εικόνα 4.5: Όψη από οδό Απόλλωνος



Εικόνα 4.6: Κεντρική Είσοδος Κτιρίου Μελέτης



Εικόνα 4.7: Κεντρικοί ανελκυστήρες ισογείου



Εικόνα 4.8: Κεντρική σκάλα Ισογείου



Εικόνα 4.9: Είσοδος 3ου Ορόφου



Εικόνα 4.10: Κυλικείο 1ου ορόφου (Εκτός Λειτουργίας)



Εικόνα 4.11: Εσωτερική Σκάλα



Εικόνα 4.12: Κυλικείο Ισογείου



Εικόνα 4.13: Ανεγκυστήρας 2ου ορόφου



Εικόνα 4.14: Ανεγκυστήρας 1ου ορόφου



Εικόνα 4.15: Είσοδος 1ου ορόφου



Εικόνα 4.15: 1ος όροφος



Εικόνα 4.16: Ανεγκυστήρες 2ου ορόφου



Εικόνα 4.17: 2ος όροφος - ΙΕΚ Ένωση



Εικόνα 4.18: Είσοδος 4ου ορόφου - Γραφεία



Εικόνα 4.19: Εσωτερικός χώρος γραφείων 3ου ορόφου



Εικόνα 4.20: WC Γραφείων 3ου ορόφου



Εικόνα 4.21: Γραφεία 4ου ορόφου



Εικόνα 4.22: Ανεγκυστήρες 5ου ορόφου



Εικόνα 4.23: Πόρτες διαμερισμάτων 5ου ορόφου



Εικόνα 4.24: Κοινόχρηστες τουαλέτες (WC) 5ου ορόφου



Εικόνα 4.25: Είσοδος Δώματος

Οι παραπάνω φωτογραφίες δείχνουν την κατάσταση του κτιρίου όπως είναι σήμερα με τις υπάρχουσες χρήσεις και λειτουργίες. Οι εσωτερικοί χώροι χρειάζονται βελτιώσεις και τροποποιήσεις όπως αυτές θα αναφερθούν παρακάτω.

Το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου είναι 469.15 τ.μ. Το κτίριο που αποτελείται από τους υπόγειους χώρους, τις αποθήκες δηλαδή, το ισόγειο με τα πατάκια του ημιορόφου, τον 1^ο και τον 2^ο όροφο, τον 3^ο, τον 4^ο, τον 5^ο, τον 6^ο όροφο και το δώμα είναι 3.430,06 τ.μ. από τα οποία 1253,70 τ.μ. ανήκουν στο Πολυτεχνείο και παρακάτω δίνεται αναλυτικότερα για κάθε όροφο το εκάστοτε εμβαδόν που υπάγεται στην συγκεκριμένη μελέτη προς εκμετάλλευση και τροποποίηση. Από αυτό το εμβαδόν θα τροποποιηθούν τα 1.037,02 τ.μ. τα οποία αποτελούν τον 3^ο,4^ο,5^ο όροφο και το δώμα.

Παρακάτω δίνεται ο πίνακας με τα τετραγωνικά των ορόφων:

Πίνακας 4.3: Εμβαδά ανά όροφο αξιοποίησης

3^{ος}		4^{ος}		5^{ος}		Δώμα	
414,42		414,42		323,85		10,00	
τ.μ.		τ.μ.		τ.μ.		τ.μ.	
Γραφεία		Γραφεία		Γραφεία			
Καθαρό εμβαδόν +40,8 τ.μ. κοινχρστ		Καθαρό εμβαδόν +41,44 τ.μ. κοινχρστ		Καθαρό εμβαδόν +43,23 τ.μ. κοινχρστ			
1	44,10	1	43,52	1	34,04		
2	37,26	2	37,98	2	29,66		
3	38,67	3	38,31	3	29,35		
4	35,01	4	36,28	4	46,40		
5	41,03	5	40,68	5	24,02		
6	31,02	6	31,64	6	24,36		
7	32,62	7	32,56	7	25,37		
8	33,10	8	32,70	8	26,19		
9	39,20	9	37,75	9	19,34		
10	19,10	10	19,66	10	21,89		
11	22,31	11	21,90	280,62 τ.μ.		10 τ.μ.	
	373,42 τ.μ.		372,98 τ.μ.	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ		1.152,49 τ.μ.	
				ΕΜΒΑΔΟΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ		1.037,02 τ.μ.	

4.2. Ανάλυση SWOT

Η ανάλυση SWOT είναι μια χρήσιμη τεχνική για τον εντοπισμό των πλεονεκτημάτων (Strengths), μειονεκτημάτων (Weaknesses) και πιθανών ευκαιριών (Opportunities) ή απειλών (Threats). Είναι ένα βοηθητικό εργαλείο που χρησιμεύει για τον στρατηγικό σχεδιασμό και την ανάλυση του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος μίας επιχείρησης, όταν η επιχείρηση πρέπει να λάβει μια απόφαση σε σχέση με τους στόχους που έχουν τεθεί ή με σκοπό την επίτευξή τους.

Για το λόγο αυτό δημιουργείται ένα διάγραμμα το οποίο δείχνει εάν ο σχεδιασμός και το περιβάλλον της επιχείρησης είναι όπως πρέπει ούτως ώστε να πραγματοποιηθούν οι διαδικασίες προς ολοκλήρωση του σχεδίου.

Strengths – Πλεονεκτήματα

- Καλή συνεργασία μεταξύ της ομάδας των συμβούλων
- Υψηλό επίπεδο στην ποιότητα κατασκευής και αξιοπιστίας του κύριου εργολάβου
- Εξειδικευμένο και έμπειρο εργατικό δυναμικό
- Καλή τοποθεσία του ακινήτου, στο πιο τουριστικό τμήμα του κέντρου
- Θέα του κτιρίου από τους πάνω ορόφους προς την Ακρόπολη
- Ήδη υπάρχοντα διαμερίσματα για χρήση προς βραχυχρόνια μίσθωση στην γύρω περιοχή
- Εναλλακτικά Σενάρια τροποποίησης του κτιρίου
- Μεγάλο ενδιαφέρον από επενδυτές για τέτοιες τροποποιήσεις

Weaknesses – Μειονεκτήματα

- Απειρία όσον αφορά τον έλεγχο του κόστους
- Πολύ ανταγωνιστική περιοχή
- Παλαιότητα του κτιρίου και δυσκολία προσαρμογής του σε μοντέρνα τροποποίηση
- Δυσκολία άμεσης κατοχής του κεφαλαίου που απαιτείται για την διεκπεραίωση του έργου

Opportunities - Ευκαιρίες

- Δυνατότητα προσαρμογής του κόστους κεφαλαίου, λόγω ελεγχόμενων αλλαγών στο κτίριο
- Αναμένεται αύξηση του ενδιαφερόμενου κοινού λόγω έκφανσης του φαινομένου
- Ευνοϊκός χρόνος για την απόκτηση χαμηλότερων ή υψηλότερων τιμών ενοικίασης
- Εκμετάλλευση του κτιρίου προς βελτίωση της γύρω υπάρχουσας περιοχής
- Μεγαλύτερο ενδιαφερόμενο κοινό λόγω χρήσης της πλατφόρμας μίσθωσης

Threats – Απειλές

- Επιβολή συγκεκριμένων διαδικασιών κατά την αλλαγή και την τροποποίηση χρήσης κτιρίου
- Αλλαγές στις τάσεις και τις προτιμήσεις της αγοράς
- Η αστάθεια της Ελληνικής Αγοράς Ακινήτων σε παγκόσμιο και περιφερειακό οικονομικό περιβάλλον

5. Τεχνική Μελέτη

5.1. Σχεδιασμός Έργου

Το υπό μελέτη έργο είναι η δόροφη πολυκατοικία στην οδό Υπατίας 6 & Απόλλωνος το οποίο αποτελείται από γραφεία και εμπορικά καταστήματα. Μετά την τροποποίηση θα αποτελείται από διαμερίσματα του ενός και των δύο υπνοδωματίων, καθώς από την μελέτη που έγινε στη γύρω περιοχή και μέσα από το AIRDNA τα περισσότερα διαμερίσματα airbnb αποτελούνται από 1 ή 2 υπνοδωμάτια και είναι αυτά με τη μεγαλύτερη ζήτηση. Επίσης στον τελευταίο όροφο το δώμα θα μετατραπεί σε κοινόχρηστο χώρο αναψυχής για τους ενοικιαστές των διαμερισμάτων καθώς έχει πολύ καλή θέα, όμως τα τετραγωνικά του είναι λίγα για να γίνει διαμέρισμα και δεν εξυπηρετεί με αυτή τη χρήση αλλά με μία πιο βιώσιμη αξιοποίηση, η οποία θα συμπεριλαμβάνει την κοινή απόλαυση της θέας αυτής από τους ενοικιαστές των διαμερισμάτων των υπολοίπων ορόφων. Το έργο βρίσκεται εντός οικιστικής ζώνης στο εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας και με τους ακόλουθους συντελεστές.

- Συντελεστής Δόμησης: 2.40
- Συντελεστής Κάλυψης: 70%
- Αριθμός Ορόφων: δόροφο+Δώμα με παρόδια στοά στο ισόγειο
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 16.5m
- Αρτιότητα: $E=200m^2$, $\Pi=10m$
- Συνολικό Εμβαδόν τροποποίησης = 1.037,02

5.2. Επιλογές Σχεδιασμού

Προκειμένου να γίνει η καλύτερη αξιοποίηση του κτιρίου θα εξεταστούν τα εξής σενάρια τροποποίησης:

1^ο Σενάριο-Περιλαμβάνει μικτά Διαμερίσματα του ενός και των δύο Υπνοδωματίων:

- I. **Ισόγειο** – Καταστήματα ως έχουν
- II. **Τρίτος/Τέταρτος Όροφος** – 6 Διαμερίσματα συνολικά, 2 Διαμερίσματα (≈ 40 τ.μ.) του ενός Υπνοδωματίου (+κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο) και 4 Διαμερίσματα των δύο Υπνοδωματίων ($\approx 65-80$ τ.μ.)
- Διαμέρισμα 1: Ένωση γραφείων $1+2=80$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
 - Διαμέρισμα 2: Ένωση γραφείων $3+4=75$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
 - Διαμέρισμα 3: Ένωση γραφείων $5+6=70$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
 - Διαμέρισμα 4: Ένωση γραφείων $7+8=65$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
 - Διαμέρισμα 5: Γραφείο $9=40$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
 - Διαμέρισμα 6: Ένωση Γραφείων $10+11=40$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
- III. **Πέμπτος όροφος** – 3 Διαμερίσματα (30-45 τ.μ.) του 1 υπνοδωματίου (+κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο), 2 Διαμερίσματα (50 τ.μ.) των δύο υπνοδωματίων και 1 Διαμέρισμα (60 τ.μ.) των δύο υπνοδωματίων
- Διαμέρισμα 1: Μετατροπή γραφείου $1=35$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
 - Διαμέρισμα 2: Ένωση γραφείων $2+3=60$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
 - Διαμέρισμα 3: Μετατροπή γραφείου $4=45$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
 - Διαμέρισμα 4: Ένωση γραφείων $5+6=50$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
 - Διαμέρισμα 5: Ένωση γραφείων $7+8=50$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
 - Διαμέρισμα 6: Ένωση γραφείων $9+10=40$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
- IV. **Δώμα** – 1 Διαμέρισμα ($\approx 10m^2$) / χώρος κοινόχρηστος για χαλάρωση των φιλοξενούμενων

2° Σενάριο-Περιλαμβάνει μικτά Διαμερίσματα του ενός και των δύο Υπνοδωματίων με διαφορετική μετατροπή από το 1° σενάριο:

- I. **Ισόγειο** – Καταστήματα ως έχουν
- II. **Τρίτος/Τέταρτος Όροφος** – 7 Διαμερίσματα συνολικά, 4 Διαμερίσματα (≈ 40 τ.μ.) του ενός Υπνοδωματίου (+ κουζίνα,

καθιστικό, μπάνιο), 2 Διαμερίσματα των δύο Υπνοδωματίων(≈ 75 τ.μ.) και 1 Διαμέρισμα των δύο υπνοδωματίων (≈ 60 τ.μ.)

- Διαμέρισμα 1: Μετατροπή γραφείου $1=45$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
- Διαμέρισμα 2: Ένωση γραφείων $2+3=75$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
- Διαμέρισμα 3: Ένωση γραφείων $4+5=75$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
- Διαμέρισμα 4: Ένωση γραφείων $6+7=60$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια

- Διαμέρισμα 5: Γραφείο $8 = 35$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
- Διαμέρισμα 6: Γραφείο $9 = 40$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
- Διαμέρισμα 7: Ένωση γραφείων $10+11 = 40$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο

III. **Πέμπτος όροφος** – 3 Διαμερίσματα (30-45 τ.μ.) του 1 υπνοδωματίου (+κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο), 2 Διαμερίσματα (50 τ.μ.) των δύο υπνοδωματίων και 1 Διαμέρισμα (60 τ.μ.) των δύο υπνοδωματίων

- Διαμέρισμα 1: Μετατροπή γραφείου $1=35$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
- Διαμέρισμα 2: Ένωση γραφείων $2+3=60$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
- Διαμέρισμα 3: Μετατροπή γραφείου $4=45$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο
- Διαμέρισμα 4: Ένωση γραφείων $5+6=50$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
- Διαμέρισμα 5: Ένωση γραφείων $7+8=50$ τ.μ., 2 Υπνοδωμάτια
- Διαμέρισμα 6: Ένωση γραφείων $9+10=40$ τ.μ., 1 Υπνοδωμάτιο

IV. **Δώμα** – 1 Διαμέρισμα($\approx 10\text{m}^2$)/χώρος κοινόχρηστος για χαλάρωση των φιλοξενούμενων

3^ο Σενάριο-Περιλαμβάνει μόνο δημιουργία Διαμερισμάτων του ενός Υπνοδωματίου (μικρά διαμερίσματα)

I. **Ισόγειο** – Καταστήματα ως έχουν

II. **Τρίτος/Τέταρτος Όροφος** – 10 Διαμερίσματα συνολικά, όλα του ενός Υπνοδωματίου, 4 Διαμερίσματα (≈ 40 τ.μ., +κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο) και 6 Διαμερίσματα ($\approx 30-35$ τ.μ., +κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο)

- Διαμέρισμα 1: Γραφείο 1=42 τ.μ.
- Διαμέρισμα 2: Γραφείο 2=38 τ.μ.
- Διαμέρισμα 3: Γραφείο 3=40 τ.μ.
- Διαμέρισμα 4: Γραφείο 4=30 τ.μ.
- Διαμέρισμα 5: Γραφείο 5=35 τ.μ.
- Διαμέρισμα 6: Γραφείο 6=32 τ.μ.
- Διαμέρισμα 7: Γραφείο 7=33 τ.μ.
- Διαμέρισμα 8: Γραφείο 8=30 τ.μ.
- Διαμέρισμα 9: Γραφείο 9=40 τ.μ.
- Διαμέρισμα 10: Ένωση Γραφείων 10+11=40 τ.μ.

III. **Πέμπτος όροφος** – 7 Διαμερίσματα (30-50 τ.μ.) του 1 υπνοδωματίου (+κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο)

- Διαμέρισμα 1: Γραφείο 1=35τ.μ
- Διαμέρισμα 2: Γραφείο 2=30 τ.μ.
- Διαμέρισμα 3: Γραφείο 3=30 τ.μ.
- Διαμέρισμα 4: Γραφείο 4=40 τ.μ.
- Διαμέρισμα 5: Ένωση γραφείων 5+6=50 τ.μ.
- Διαμέρισμα 6: Ένωση γραφείων 7+8=50 τ.μ.
- Διαμέρισμα 7: Ένωση γραφείων 9+10=40 τ.μ.

IV. **Δώμα** – 1 Διαμέρισμα($\approx 10m^2$)/χώρος κοινόχρηστος για χαλάρωση των φιλοξενούμενων

4° Σενάριο-Περιλαμβάνει τη δημιουργία Διαμερισμάτων των δύο Υπνοδωματίων μόνο (μεγάλα διαμερίσματα)

I. **Ισόγειο** – Καταστήματα ως έχουν

II. **Τρίτος/Τέταρτος Όροφος** – 5 Διαμερίσματα συνολικά, όλα των δύο Υπνοδωματίων που το ένα θα είναι μικρότερο: 4 Διαμερίσματα (≈ 80 τ.μ.,+κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο, 2 υπνοδωμάτια) και 1 Διαμερίσματα (≈ 40 τ.μ.,+κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο και 2 υπνοδωμάτια μικρά)

- Διαμέρισμα 1: Ένωση Γραφείων $1+2=80$ τ.μ.
- Διαμέρισμα 2: Ένωση Γραφείων $3+4=70$ τ.μ.
- Διαμέρισμα 3: Ένωση Γραφείων $5+6+7/2=80$ τ.μ.
- Διαμέρισμα 4: Ένωση Γραφείων $7/2+8+9=85$ τ.μ.
- Διαμέρισμα 5: Ένωση Γραφείων $10+11=40$ τ.μ.

III. **Πέμπτος όροφος** – 4 Διαμερίσματα (65-75 τ.μ.) των 2 Υπνοδωματίων (+κουζίνα, καθιστικό, μπάνιο)

- Διαμέρισμα 1: Ένωση Γραφείων $1+2=65$ τ.μ
- Διαμέρισμα 2: Ένωση Γραφείων $3+4=75$ τ.μ.
- Διαμέρισμα 3: Ένωση Γραφείων $5+6+7=75$ τ.μ.
- Διαμέρισμα 4: Ένωση Γραφείων $8+9+10=70$ τ.μ.

IV. **Δώμα** – 1 Διαμέρισμα($\approx 10m^2$)/χώρος κοινόχρηστος για χαλάρωση των φιλοξενούμενων

5.3. Προδιαγραφές και διαδικασίες τροποποίησης

Είναι κατασκευασμένο με τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

- Σκελετός – αντισεισμικός σχεδιασμός από οπλισμένο σκυρόδεμα με εξωτερική επένδυση από μάρμαρο
- Πλάκα Οροφής – οπλισμένο σκυρόδεμα
- Στις όψεις έχει συνεχή παράθυρα με μεταλλική κατασκευή μπροστά

Για τη δημιουργία του κάθε διαμερίσματος εφόσον το κτίριο περιλαμβάνει γραφεία, θα πρέπει πέρα από τα μπάνια και τις υδραυλικές εργασίες να δημιουργηθούν όλοι οι απαραίτητοι χώροι που απαιτεί η χρήση κατοικίας. Σε όλους τους παραπάνω ορόφους υπάρχουν μπάνια και επομένως όλα τα απαραίτητα αποχετευτικά και υδραυλικά συστήματα. Επομένως για την ύπαρξη τέτοιων χώρων σε όλα τα διαμερίσματα θα χρειαστούν εργασίες σχετικά μικρής κλίμακας για την μεταφορά σωληνώσεων και αποχετεύσεων προς το εκάστοτε διαμέρισμα. Αυτοί περιλαμβάνουν κουζίνα, μπάνιο, σαλόνι και τα υπνοδωμάτια. Παρακάτω παρουσιάζονται αυτές οι οικοδομικές εργασίες με κάποιες ενδεικτικές χονδρικές τιμές καθώς η διαμόρφωση της τελικής τιμής εξαρτάται από την επιλογή των υλικών που θα αποφασίσει ο εκάστοτε επενδυτής να εγκατασταθούν και να χρησιμοποιηθούν.

Οικοδομικές Εργασίες:

1. Χώρος Κουζίνας

- ✓ Αφαίρεση και αποξήλωση των παλιών επίπλων της κουζίνας
- ✓ Τοποθέτηση νέων επίπλων κουζίνας
- ✓ Αφαίρεση των σχετικών πλακιδίων από την κουζίνα
- ✓ Αντικατάσταση των υδραυλικών παροχών και της αποχέτευσης ζεστού και κρύου νερού
- ✓ Εγκατάσταση των καινούργιων ηλεκτρολογικών παροχών και τοποθέτηση διακοπών και πριζών
- ✓ Σύνδεση ηλεκτρικών συσκευών
- ✓ Τοποθέτηση διαφόρων νέων αξεσουάρ κουζίνας όπως πόμολα, πάγκος, κάδος απορριμμάτων, νεροχύτης, μπαταρία νεροχύτη κ.α.
- ✓ Τοποθέτηση των πλακιδίων τοίχου
- ✓ Αλλαγή / επισκευή δαπέδου
- ✓ Βάψιμο της κουζίνας
- ✓ Αποκομιδή μπαζών & σαθρών αντικειμένων

2. Χώρος μπάνιου

- ✓ Αποξήλωση των παλαιών ειδών υγιεινής
- ✓ Αφαίρεση των πλακιδίων και τυχόν επίπλων

- ✓ Αποξήλωση του παλαιού δικτύου ύδρευσης και αποχέτευσης και εγκατάσταση νέου ή δημιουργία και μεταφορά νέου
- ✓ Αλλαγές στο ηλεκτρικό δίκτυο του μπάνιου από εξειδικευμένο ηλεκτρολόγο
- ✓ Σοβάτισμα και τοποθέτηση νέων πλακιδίων σε τοίχο και δάπεδο
- ✓ Τοποθέτηση και σύνδεση νέων ειδών υγιεινής
- ✓ Προαιρετική εγκατάσταση νέων θερμαντικών σωμάτων και θερμοσίφωνα
- ✓ Βάψιμο του χώρου Αποκομιδή μπαζών & σαθρών αντικειμένων

3. Χώρος σαλονιού

- ✓ Αφαίρεση και αποξήλωση παλιών επίπλων, ντουλαπών, πορτών
- ✓ Αλλαγή των εσωτερικών πορτών
- ✓ Προσθήκη νέων ντουλαπών
- ✓ Εγκατάσταση των καινούργιων ηλεκτρολογικών παροχών και τοποθέτηση διακοπών και πριζών
- ✓ Αντικατάσταση / Αναβάθμιση παλιών θερμαντικών σωμάτων και προσθήκη νέων αν και όπου απαιτείται
- ✓ Αλλαγή / επισκευή δαπέδου
- ✓ Πλήρης ελαιοχρωματισμός
- ✓ Αποκομιδή μπαζών & σαθρών αντικειμένων

4. Άλλες Εργασίες

- ✓ Αποξηλώσεις πορτών
- ✓ Τοποθέτηση εσωτερικών πορτών
- ✓ Τοποθέτηση πόρτας ασφαλείας
- ✓ Ηλεκτρολογική εγκατάσταση(αντικατάσταση ηλεκτρικού πίνακα, καλωδιώσεις, κατανομή φορτίων, πριζοδιακοπτικό υλικό, ισχυρά και ασθενή ρεύματα)
- ✓ Αντικατάσταση/Αναβάθμιση παλιών θερμαντικών σωμάτων και προσθήκη νέων αν και όπου απαιτείται

5. Χρωματισμοί/Βάψιμο

- ✓ Τρίψιμο – στοκάρισμα με παρετίνη σε μερεμέτια
- ✓ Εφαρμογή 2 στρώσεων ακρυλικού στόκου σε όλους τους τοίχους και τα ταβάνια

5.4. Βιωσιμότητα προγράμματος

5.4.1. Χρονοδιάγραμμα έργου – Κόστη σεναρίων Μετατροπής– Διάγραμμα Gantt

Πίνακας 5.1: Χρονοδιάγραμμα GANTT

		Ιδέα/ Σχεδιασμός	Αναλυτικός Σχεδιασμός /Σχέδια	Πολεοδομική Άδεια	Άδεια Οικοδομής	Αξιολόγηση Προσφορών	Marketing	Κατασκευή
2019	ΙΑΝ							
	ΦΕΒ							
	ΜΑΡΤ							
	ΑΠΡ							
	ΜΑΪ							
	ΙΟΥΝ							
	ΙΟΥΛ							
	ΑΥΓ							
	ΣΕΠΤ							
	ΟΚΤ							
	ΝΟΕ							
	ΔΕΚ							
2020	ΙΑΝ							
	ΦΕΒ							
	ΜΑΡΤ							
	ΜΑΪ							
	ΑΠΡ							
	ΙΟΥΝ							
	ΙΟΥΛ							
	ΑΥΓ							
	ΣΕΠΤ							
	ΟΚΤ							
	ΝΟΕ							
	ΔΕΚ							
2021	ΙΑΝ							
	ΦΕΒ							
	ΜΑΡΤ							
	ΑΠΡ							

Όπως φαίνεται από το συνολικό χρονοδιάγραμμα του έργου, πρωταρχική διαδικασία είναι η ιδέα και ο σχεδιασμός του, τα οποία ολοκληρώνονται μέσα σε 3-4 μήνες, ενώ η πιο χρονοβόρα δραστηριότητα είναι η κατασκευή του έργου με όλες τις εργασίες που αναφέρθηκαν παραπάνω. Για να προχωρήσει

η κατασκευή, θα πρέπει να ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός και η λήψη των πολεοδομικών και οικοδομικών αδειών. Το χρονικό διάστημα για την κατασκευή του έργου εκτιμάται στους 14 μήνες, όμως αυτό εξαρτάται και από την οργάνωση της εκάστοτε ομάδας μελέτης.

Οι εργασίες κατασκευής που περιλαμβάνονται και αναφέρθηκαν παραπάνω κοστίζουν σαν τιμή ανακατασκευής/τροποποίησης για τα διαμερίσματα από 40 τ.μ. έως και 80 τ.μ. 7.500-10.000€ για τα βασικά δωμάτια (κουζίνα, σαλόνι, υπνοδωμάτιο και μπάνιο) συν κάποια έξοδα για πόρτες ασφαλείας, εγκαταστάσεις ηλεκτρολογικών ρολογιών κ.α.

Παρακάτω φαίνονται οι συνολικές τιμές – κόστη για τη δημιουργία αυτών των διαμερισμάτων όπως υπολογίσθηκαν με χονδρικές τιμές και για τις πιο οικονομικές επιλογές (basic πακέτα):

Πίνακας 5.2: Κοστολόγιο μετατροπής-δημιουργίας διαμερισμάτων

Δωμάτιο		Διαμέρισμα 40 τ.μ.	Διαμέρισμα 60 τ.μ.	Διαμέρισμα 80-90 τ.μ.
A	Μπάνιο 50€/ τ.μ.	8	10	10
B	Κουζίνα 50€/ τ.μ.	17	20	20
Γ	Σαλόνι 30€/ τ.μ.			20
Δ	Υπνοδωμάτιο 30€/ τ.μ.	15	1 ^ο → 15	1 ^ο → 15
			2 ^ο → 15	2 ^ο → 15
	A+B+Γ+Δ	400+850+450	500+1000+900	500+1000+600+900
E	+Κοινόχρηστα έξοδα που αφορούν πόρτες, ρολόγια, ηλεκτρολογικά κλπ €€€	+5500€	+6000€	+6500€
	ΣΥΝΟΛΟ≈	7.500€	8.500€	9.500€-10.000€

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω η συνολική τιμή για την τροποποίηση των γραφείων που υπάρχουν αφορά κάθε φορά ένα διαμέρισμα. Επομένως πρέπει να αναχθούν ώστε να ανταποκρίνονται στο συνολικό μέγεθος της μετατροπής. Εφόσον στα σενάρια αναπτύσσονται για τους εκάστοτε ορόφους στα προαναφερόμενα διαμερίσματα έχουμε τις εξής τροποποιήσεις και κοστολογήσεις:

1^ο σενάριο

- ✗ 3^{ος} - 4^{ος} όροφος → $8500€ \times 1$ διαμέρισμα των 60 τ.μ. + $7500€ \times 2$ διαμερίσματα των 40 τ.μ. + $9000€ \times 3$ διαμερίσματα των $\approx 65-80$ τ.μ. = $52000€ \times 2 = 104000$ → Για τους 2 ορόφους = $101.000€$
- ✗ 5^{ος} όροφος → $7500€ \times 3$ διαμερίσματα των $\approx 35-40$ τ.μ. + $8500€ \times 2$ διαμερίσματα των ≈ 50 τ.μ. + $9000€ \times 1$ διαμέρισμα των 60 τ.μ. = $48500€$
- ✗ Δώμα → $1000€ \times$ κοινόχρηστο χώρο αναψυχής των 12 τ.μ. = $1000€$

Συνολική τιμή μετατροπής διαμερισμάτων κτιρίου $\approx 149.500€$

Δαπάνες συντήρησης που αφορούν το έργο και κοστολογούνται ως εξής:

1. Καθαρισμός των κοινόχρηστων χώρων (100€ / μήνα)

2. Συντήρηση ανελκυστήρα (75€ / μήνα)

3. Ηλεκτρισμός για κοινόχρηστους χώρους (30€ / μήνα)

4. Συντήρηση διαμερισμάτων-έξοδα καθαρισμού τους (200€ / μήνα)

$$1+2+3+4=4800$$

Αυτές οι δαπάνες αφορούν την περίοδο από τον χρόνο ολοκλήρωσης της μετατροπής του κτιρίου μέχρι και την εκκίνηση εκμίσθωσης των διαμερισμάτων.

Σε αυτά τα ποσά αθροίζονται και οι αμοιβές των μηχανικών που εκτέλεσαν την μελέτη βιωσιμότητας καθώς και τα έξοδα για τις οικοδομικές άδειες που απαιτήθηκαν και το marketing.

Αυτά τα ποσά υπολογίζονται περίπου στα $2000€+600€+3000€ \approx 6000€ +$ έξοδα συντήρησης $3000€ = 9000€$

Επομένως τα συνολικά κόστη που απαιτούνται υπολογίζονται γύρω στις 165.000€

2^ο σενάριο

- ✗ 3^{ος} - 4^{ος} όροφος → 8500€ x 1 διαμέρισμα των 60 τ.μ. + 7500€ x 4 διαμερίσματα των 40 τ.μ. + 9500€ x 2 διαμερίσματα των ≈ 75 τ.μ. = 57500€ x 2=115000€
- ✗ 5^{ος} όροφος → 7500€ x 3 διαμερίσματα των ≈35-40 τ.μ.+ 8500€ x 2 διαμερίσματα των ≈50 τ.μ. + 950€ x 1 διαμέρισμα των 60 τ.μ. = 47000€
- ✗ Δώμα → 1000€ x κοινόχρηστο χώρο αναψυχής των 12 τ.μ. = 1000€

Συνολική τιμή μετατροπής διαμερισμάτων κτιρίου ≈ 162.000€

Δαπάνες συντήρησης που αφορούν το έργο και κοστολογούνται ως εξής:

- 1.Καθαρισμός των κοινόχρηστων χώρων (100€ / μήνα)
- 2.Συντήρηση ανελκυστήρα (75€ / μήνα)
- 3.Ηλεκτρισμός για κοινόχρηστους χώρους (30€ / μήνα)
- 4.Συντήρηση διαμερισμάτων-έξοδα καθαρισμού τους + καθαρισμός κοινόχρηστων χώρων (200€ / μήνα)

$$1+2+3+4=4800\text{€}/\text{χρόνο}$$

Αυτές οι δαπάνες αφορούν την περίοδο από τον χρόνο ολοκλήρωσης της μετατροπής του κτιρίου μέχρι και την εκκίνηση εκμίσθωσης των διαμερισμάτων.

Σε αυτά τα ποσά αθροίζονται και οι αμοιβές των μηχανικών που εκτέλεσαν την μελέτη βιωσιμότητας καθώς και τα έξοδα για τις οικοδομικές άδειες που απαιτήθηκαν και το marketing.

Αυτά τα ποσά υπολογίζονται περίπου στα 2000€+600€+3000€ ≈ 6000€ + έξοδα συντήρησης 3000€ = 9000€

Επομένως τα συνολικά κόστη που απαιτούνται υπολογίζονται γύρω στις 175.000€

3^ο σενάριο

- ✗ 3^{ος} - 4^{ος} όροφος → 7.000€ x 4 διαμερίσματα των 30 τ.μ. + 7.500€ x 6 διαμερίσματα των 40 τ.μ.= 73.000 → Για τους 2 ορόφους=146.000€
- ✗ 5^{ος} όροφος → 7000€ x 3 διαμερίσματα των ≈30-35 τ.μ.+ 8000€ x 4 διαμερίσματα των ≈40-50 τ.μ.= 53.000€
- ✗ Δώμα → 1000€ x κοινόχρηστο χώρο αναψυχής των 12 τ.μ. = 1000€

Συνολική τιμή μετατροπής διαμερισμάτων κτιρίου ≈ 199.000€

Δαπάνες συντήρησης που αφορούν το έργο και κοστολογούνται ως εξής:

- 1.Καθαρισμός των κοινόχρηστων χώρων (100€ / μήνα)
- 2.Συντήρηση ανελκυστήρα (75€ / μήνα)
- 3.Ηλεκτρισμός για κοινόχρηστους χώρους (30€ / μήνα)
- 4.Συντήρηση διαμερισμάτων-έξοδα καθαρισμού τους + καθαρισμός κοινόχρηστων χώρων (200€ / μήνα)

$$1+2+3+4=4800\text{€}/\text{χρόνο}$$

Αυτές οι δαπάνες αφορούν την περίοδο από τον χρόνο ολοκλήρωσης της μετατροπής του κτιρίου μέχρι και την εκκίνηση εκμίσθωσης των διαμερισμάτων.

Σε αυτά τα ποσά αθροίζονται και οι αμοιβές των μηχανικών που εκτέλεσαν την μελέτη βιωσιμότητας καθώς και τα έξοδα για τις οικοδομικές άδειες που απαιτήθηκαν και το marketing.

Αυτά τα ποσά υπολογίζονται περίπου στα 2000€+600€+3000€ ≈ 6000€ + έξοδα συντήρησης 3000€ = 9000€

Επομένως τα συνολικά κόστη που απαιτούνται υπολογίζονται γύρω στις 212.000€

4^ο σενάριο

- ✗ 3^{ος} - 4^{ος} όροφος → 9.500€ x 4 διαμερίσματα των 70-80 τ.μ. + 7.000€ x 1 διαμέρισμα των 40 τ.μ= 45.000€ → Για τους 2 ορόφους=90.000€
- ✗ 5^{ος} όροφος → 9.500€ x 4 διαμερίσματα των ≈65-75 τ.μ.=38.000€

* Δώμα → 1000€ x κοινόχρηστο χώρο αναψυχής των 12 τ.μ. = 1000€

Συνολική τιμή μετατροπής διαμερισμάτων κτιρίου ≈ 128.000€

Δαπάνες συντήρησης που αφορούν το έργο και κοστολογούνται ως εξής:

1.Καθαρισμός των κοινόχρηστων χώρων (100€ / μήνα)

2.Συντήρηση ανελκυστήρα (75€ / μήνα)

3.Ηλεκτρισμός για κοινόχρηστους χώρους (30€ / μήνα)

4.Συντήρηση διαμερισμάτων-έξοδα καθαρισμού τους + καθαρισμός κοινόχρηστων χώρων (200€ / μήνα)

1+2+3+4=4800€/χρόνο

Αυτές οι δαπάνες αφορούν την περίοδο από τον χρόνο ολοκλήρωσης της μετατροπής του κτιρίου μέχρι και την εκκίνηση εκμίσθωσης των διαμερισμάτων.

Σε αυτά τα ποσά αθροίζονται και οι αμοιβές των μηχανικών που εκτέλεσαν την μελέτη βιωσιμότητας καθώς και τα έξοδα για τις οικοδομικές άδειες που απαιτήθηκαν και το marketing.

Αυτά τα ποσά υπολογίζονται περίπου στα 2000€ + 600€ + 3000€ ≈ 6000€ + έξοδα συντήρησης 3000€ = 9000€

Επομένως τα συνολικά κόστη που απαιτούνται υπολογίζονται γύρω στις 141.800€

5.4.2. Ετήσιο Εισόδημα

Για τον υπολογισμό των καθαρών εσόδων από το συγκεκριμένο επενδυτικό σχέδιο, χρειάστηκε να γίνουν παραδοχές καθώς και να μελετηθούν οι απαιτήσεις της αγοράς στην γύρω περιοχή. Όπως έχει αναφερθεί και σε προηγούμενη ενότητα, η περιοχή γύρω από το εμπορικό τρίγωνο είναι από τις πιο τουριστικές και η ζήτηση πολύ μεγάλη, καθώς και οι τιμές ενοικίασης αρκετά υψηλές σε σχέση με άλλες περιοχές. Παρακάτω παρουσιάζονται αυτές οι παραδοχές ανά σενάριο και δίνονται αναλυτικά όλες οι πληροφορίες

που χρησιμοποιήθηκαν για την εξαγωγή του τελικού ετήσιου εισοδήματος πριν από τους φόρους και την εφαρμογή των προεξοφλημένων ταμειακών ροών, τα οποία επηρεάζουν την τελική καθαρή παρούσα αξία.

Πιο αναλυτικά, η εργασία για όλα τα σενάρια αφορά τη μίσθωση των διαμερισμάτων, τα οποία αναφέρθηκαν στις τροποποιήσεις και είναι κάποια μικρά από 30 τ.μ. αλλά και μεγάλα, έως και 95 τ.μ. Στην γύρω περιοχή του ακινήτου η μίσθωση ανά ημέρα κινείται από 50 έως 100 ευρώ αναλόγως με τα τετραγωνικά αλλά και με την κατάσταση και τις λειτουργίες του ακινήτου. Τα διαμερίσματα που κατασκευάζονται σε όλες τις περιπτώσεις κοστολογούνται με βάση τις basic τιμές-πακέτα που κυκλοφορούν στην αγορά και διαφέρουν οι τελικές τιμές ανάλογα με την αύξηση ή μείωση των τετραγωνικών από διαμέρισμα σε διαμέρισμα. Σαν μέση τιμή ενοικίασης το μήνα θεωρείται 800-850€ για τα διαμερίσματα 30-40 τ.μ, 900-950€ για τα διαμερίσματα 50-75 τ.μ. και 1000€ για τα διαμερίσματα που αποτελούνται από 75-95 τ.μ.. Η βασική παραδοχή για όλα τα σενάρια, ανεξάρτητα από την ανάλυση ευαισθησίας που θα πραγματοποιηθεί σε επόμενη ενότητα, είναι ότι η πληρότητα των διαμερισμάτων είναι περίπου 83-85% για όλο το έτος, με βάση στατιστικά στοιχεία από το AIRDNA και αυτό αναλογεί σε 9,96 μήνες ουσιαστικά. Δηλαδή για την κάθε τιμή που προκύπτει συνολικά από τις μισθώσεις ανά μήνα, αυτή θα πολλαπλασιάζεται κάθε φορά επί 9,96 ώστε να αναφερόμαστε σε ετήσια βάση, η οποία όμως δεν αναφέρεται στο 100% της πληρότητας, καθώς αυτό το ποσοστό δεν έχει ποτέ καταγραφεί και θεωρείται σχεδόν αδύνατο να συμβεί, όλο το έτος.

1^ο σενάριο

3^{ος} + 4^{ος} όροφος

3 Διαμερίσματα των 1000€/μήνα → 3000€/μήναx2x9,96

1 Διαμέρισμα των 900€/μήνα → 900€/μήναx2x9,96

2 Διαμερίσματα των 850€/ μήνα → 1700€/μήναx2x9,96

5^{ος} όροφος

3 Διαμερίσματα των 850€/μήνα → 3000€/μήναx9,96

2 Διαμερίσματα των 900€/μήνα → 900€/μήναx9,96

1 Διαμέρισμα των 950€/ μήνα → 950€/μήναx9,96

Συνολικά έσοδα ενοικίασης = **162.000€**

2° σενάριο

3^{ος} + 4^{ος} όροφος

2 Διαμερίσματα των 1000€/μήνα → 2000€/μήναx2x9,96

1 Διαμέρισμα των 900€/μήνα → 900€/μήναx2x9,96

4 Διαμερίσματα των 850€/ μήνα → 3400€/μήναx2x9,96

5^{ος} όροφος

3 Διαμερίσματα των 850€/μήνα → 3000€/μήναx9,96

2 Διαμερίσματα των 900€/μήνα → 900€/μήναx9,96

1 Διαμέρισμα των 950€/ μήνα → 950€/μήναx9,96

Συνολικά έσοδα ενοικίασης = **178.000€**

3° σενάριο

3^{ος} + 4^{ος} όροφος

4 Διαμερίσματα των 800€/μήνα → 3200€/μήναx2x9,96

6 Διαμερίσματα των 850€/ μήνα → 5100€/μήναx2x9,96

5^{ος} όροφος

3 Διαμερίσματα των 800€/μήνα → 2400€/μήναx9,96

4 Διαμερίσματα των 900€/μήνα → 3600€/μήναx9,96

Συνολικά έσοδα ενοικίασης = **225.000€**

4° σενάριο

3^{ος} + 4^{ος} όροφος

4 Διαμερίσματα των 1000€/μήνα → 4000€/μήναx2x9,96

1 Διαμέρισμα των 850€/μήνα → 850€/μήναx2x9,96

5^{ος} όροφος

4 Διαμερίσματα των 1000€/μήνα → 4000€/μήναx9,96

Συνολικά έσοδα ενοικίασης = **136.000€**

Το παραπάνω ετήσιο εισόδημα από τα ενοίκια για την κάθε περίπτωση τροποποίησης και συνεπώς για τα διαφορετικά κατασκευασμένα διαμερίσματα, χρησιμοποιήθηκε και αφού αφαιρέθηκαν όλοι οι φόροι, εισφορές, ΕΝΦΙΑ κλπ., υπολογίστηκε μέσω προεξοφλημένων ταμειακών ροών, το καθαρό έσοδο που έχει ο επενδυτής για κάθε ένα σενάριο.

Στην ανάλυση ευαισθησίας υπολογίστηκαν με τον ίδιο τρόπο τα έσοδα που αποκτά ο επενδυτής με διαφορετικούς συνδυασμούς στην πληρότητα αλλά και στην αύξηση του ενοικίου ανά έτος, ούτως ώστε να φανεί κατά πόσο αυτές οι διαφορετικές μεταβλητές επηρεάζουν την επένδυση. Η ανάλυση αυτή, φαίνεται σε επόμενη ενότητα, όμως ο τρόπος υπολογισμού του εισοδήματος από τα ενοίκια είναι ίδιος με τον παραπάνω, με διαφορά ουσιαστικά στην πληρότητα, η οποία υποτίθεται ότι εκτείνεται από 70% έως 90% για όλο το χρόνο.

5.4.3. Πρόγραμμα Χρηματοδότησης

Γενικά μια μελέτη βιωσιμότητας δεν θα δικαιολογούσε την αποστολή της αν δεν περιείχε μια λογική εξασφάλιση, ότι οι χρηματοοικονομικοί πόροι που απαιτούνται θα μπορούσαν να βρεθούν, αν η μελέτη αποδεικνυόταν θετική και ικανοποιητική. Χωρίς να γίνει σαφής η διαθεσιμότητα των απαιτούμενων κεφαλαίων, τόσο από πλευράς επενδύσεως όσο και από πλευράς κεφαλαίου κινήσεως, δεν είναι δυνατόν να αρχίσει το στάδιο εκτελέσεως του προγράμματος. Υπάρχουν διάφορες πηγές χρηματοδότησεως εάν δεν διατίθεται όλο το κεφάλαιο από έναν επενδυτή, όπως το μετοχικό κεφάλαιο, η χρηματοδότηση με δανεισμό και η χρηματοδοτική μίσθωση. Στην προκειμένη

περίπτωση, λόγω έξαρσης του ενδιαφέροντος από επενδυτές προς αξιοποίηση ακινήτων για μετέπειτα μίσθωσή τους μέσω airbnb, στόχος θα ήταν η ύπαρξη του κεφαλαίου από τους επενδυτές εξ αρχής και όχι κάποιο είδος δανεισμού. Αυτό όμως είναι πολύ δύσκολο καθώς δεν υπάρχει ρευστότητα στην αγορά και δεν διατίθενται μεγάλα ποσά πολύ εύκολα και άμεσα. Ευθύνη της μελέτης θα είναι να γίνει όσο το δυνατόν καλύτερη πρόβλεψη από την αρχή για το απαιτούμενο κεφάλαιο καθώς και το είδος του δανεισμού, ούτως ώστε να μην ξεφύγει το ποσό από την αρχική πρόβλεψη συμπεριλαμβάνοντας τις αποσβέσεις και τα χρονικά διαστήματα που απαιτούνται για αυτές, καθώς και τους φόρους.

Θα γίνουν 4 υποθετικά σενάρια τροποποίησης, όπως αυτά έχουν αναφερθεί παραπάνω με τα διαφορετικά κόστη που απαιτούνται για τις τροποποιήσεις στο καθένα. Για τα σενάρια αυτά, η επένδυση θα πραγματοποιηθεί με κεφάλαιο δανεισμού κατά 50%.

Ο επενδυτής θα πρέπει να έχει μιλήσει με τη τράπεζα και θα πρέπει να γίνει συμφωνία για δανειοδότηση με τους εξής βασικούς όρους:

- Θα έχει διάρκεια 5 χρόνια.
- Το επιτόκιο θα είναι περίπου 6,5%
- Το δάνειο θα εξοφληθεί σε 60 μηνιαίες δόσεις. Κατά τους πρώτους 18 μήνες εξόφλησης θα καλύπτονται μόνο οι τόκοι επί του κεφαλαίου.
- Σε περίπτωση πώλησης διαμερίσματος, πρέπει να μεταφερθούν στο λογαριασμό του δανείου το 80% του καθαρού εισοδήματος που προκύπτει από τη πώληση.
- Το υπόλοιπο του δανείου σε κάθε στάδιο της κατασκευής δε πρέπει να υπερβαίνει το 70% της αξίας του ακινήτου (30% συνεισφορά στο κόστος κατασκευής κατά την έναρξη του δανείου συν την αξία της γης).

Ο τόκος του δανείου υπολογίζεται βάσει του ετήσιου σταθερού επιτοκίου, το οποίο ισούται με 6,5%, ενώ η χρονική περίοδος αποπληρωμής του δανείου θα ισούται με πέντε έτη. Επιπροσθέτως, εκτιμάται πως θα δοθεί στην

επιχείρηση περίοδος χάριτος ενός έτους από την ημερομηνία λήψης του δανείου. Φυσικά, για να μπορέσουν να υπολογιστούν με ακρίβεια οι ετήσιες υποχρεώσεις της επιχείρησης σε σχέση με το συγκεκριμένο δάνειο, θα πρέπει να υπολογιστούν οι ισόποσες δόσεις που θα πρέπει να καταβάλλονται κάθε έτος, για την χρονική περίοδο αποπληρωμής των πέντε ετών. Στο σημείο αυτό θα υπολογιστεί η ετήσια δόση του δανείου που θα λάβει η επιχείρηση, βάσει του παρακάτω τύπου ανατοκισμού: $A = P * (A/P, i\%, N)$

Ετήσια Απόσβεση = Αξίας Κτήσης Παγίου Στοιχείου / Έτη Ωφέλιμης Ζωής
 Όπου: i = Επιτόκιο δανείου το οποίο ισούται με 6,5% N = Αριθμός περιόδων τοκισμού, ίσος με 5 έτη P = Παρούσα αξία χρήματος, ίση με το ποσό του δανείου σε €, A = Τιμή ράντας, ίση με την ετήσια ισόποση χρηματική δόση δανείου.

$$(A/P, i\%, N) = [i * (1+i)^N] / [(1+i)^N - 1] = 0,240634537$$

Αντικαθιστώντας τις αντίστοιχες τιμές του τύπου, προκύπτει πως η ετήσια δόση του δανείου που λάβει η επιχείρηση θα ισούται με:

Για το 1^ο σενάριο τα συνολικά κόστη υπολογίζονται 165.000€, άρα 82.500€ ο δανεισμός και τα έσοδα 168.000€, $A = 82.500 * 0,240634537 = 19.852,3493€$

Για το 2^ο σενάριο τα συνολικά κόστη υπολογίζονται 176.000€, άρα 88.000€ ο δανεισμός και τα έσοδα 182.000€, $A = 88.000 * 0,240634537 = 21.175,83926€$

Για το 3^ο σενάριο τα συνολικά κόστη υπολογίζονται 212.000€, άρα 106.000€ ο δανεισμός και τα έσοδα 215.000€,

$$A = 106.000€ * 0,240634537 = 25.507,260922€$$

Για το 4^ο σενάριο τα συνολικά κόστη υπολογίζονται 141.800€, άρα 70.900€ ο δανεισμός και τα έσοδα 129.000€, $A = 70.900 * 0,240634537 = 17.060,98867$

5.4.4. Πρόγραμμα πωλήσεων και marketing

Η διαδικασία του marketing ξεκινάει αμέσως μετά την έγκριση της άδειας οικοδομής ώστε να υπάρχει αρκετός χρόνος μέχρι να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες μετατροπής για να προωθηθεί σωστά. Εφόσον όμως στην παρούσα εργασία τα διαμερίσματα θα μισθωθούν μέσω του airbnb, η πρόσβαση και η προώθηση μέσω του internet και διάφορων ιστοσελίδων, είναι πολύ πιο άμεση. Παρόλα αυτά μέσω διαφημίσεων σίγουρα γίνεται ευρέως γνωστό και αυξάνεται το ενδιαφέρον των επισκεπτών.

Επίσης, εφόσον αναφερόμαστε σε μίσθωση θα είναι αναγκαίο, πριν ολοκληρωθούν οι διαδικασίες να έχει γίνει προγραμματισμός για την ζητούμενη τιμή ενοικίασης ανά ημέρα και άρα να έχει γίνει σωστή μελέτη για την αγορά σε αντίστοιχα διαμερίσματα σε εκείνη την περιοχή ώστε να μπορέσει να προωθηθεί και το εν λόγω κτίριο σε αυτή την αγορά και να έχει άμεση ανταπόκριση στο ενδιαφερόμενο κοινό.

5.4.5. Πρόοδος έργου και έλεγχος δαπανών

Πριν από την έναρξη όλων των παραπάνω εργασιών θα πρέπει να έχει γίνει πρόβλεψη των ταμειακών ροών. Η πρόβλεψη αυτή θα πρέπει να είναι άμεσα συνδεδεμένη με το πρόγραμμα των εργασιών και να είναι ολοκληρωμένη πριν από οποιαδήποτε διαδικασία. Εφόσον αναφερόμαστε σε προβλέψεις, κρίνεται συνετό να συγκρίνονται οι ταμειακές ροές του αρχικού σχεδίου με τις πραγματικές καθώς δίνεται πλεονέκτημα έτσι ώστε να εξάγονται συμπεράσματα σχετικά με την έγκαιρη εκτέλεση του έργου. Με την διαδικασία αυτή είναι δυνατό να δοθούν λύσεις και διορθωτικά μέτρα στην περίπτωση που χρειαστεί.

5.5. Οικονομική Μελέτη Βιωσιμότητας

5.5.1. Ανάλυση Ταμειακών Ροών- DCF

Στην ενότητα αυτή θα δοθούν συγκεκριμένοι ορισμοί αλλά και θα γίνει ανάλυση των ταμειακών ροών στο επενδυτικό σχέδιο. Γενικά, με τον όρο επένδυση εννοούμε την μακροπρόθεσμη δέσμευση οικονομικών πόρων που γίνεται με στόχο την παραγωγή και τη λήψη καθαρών ωφελειών στο μέλλον. Στόχος της αξιολόγησης που γίνεται για την επένδυση είναι ο προσδιορισμός του αναμενόμενου καθαρού κέρδους (το οποίο είναι το εισόδημα από τις ενοικιάσεις μείον το κόστος και τους φόρους του εισοδήματος) έναντι του επενδυτικού κεφαλαίου. Γι' αυτό και είναι αναγκαίο να εκτιμηθούν για ένα συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα όλες οι εισροές που απαιτούνται αλλά και οι εκροές που παράγονται από αυτό το επενδυτικό σχέδιο. Όταν αναφερόμαστε στην έννοια ταμειακή ροή, εννοούνται είτε οι εισπράξεις μετρητών, δηλαδή ταμειακές εισροές, είτε οι πληρωμές, δηλαδή ταμειακές εκροές. Για να γίνει χρηματοοικονομικός προγραμματισμός της επένδυσης και να καθοριστεί η καθαρή ταμειακή της απόδοση, είναι απαραίτητη η διάκριση μεταξύ των δαπανών και των εισπράξεων που αντιπροσωπεύουν τη λειτουργία αυτού του σχεδίου. Οι δύο κατηγορίες που θα μας απασχολήσουν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές ταμειακές ροές και τις λειτουργικές ταμειακές ροές.

Χρηματοοικονομικές ταμειακές ροές

Πίνακας 5.3: Χρηματοοικονομικές ταμειακές ροές

<i>Χρηματοοικονομικές εισροές</i>	<i>Χρηματοοικονομικές εκροές</i>
Μετοχικό κεφάλαιο	Μερίσματα πληρωτέα
Επιδοτήσεις, δωρεάν βοήθεια	Επαναγορά μετοχών
Μακροπρόθεσμα/Μεσοπρόθεσμα δάνεια	Επαναπληρωμές
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	Τόκοι επί δανείων και άλλα χρηματοδοτικά έξοδα

Αύξηση σε λογαριασμούς πληρωτέους	Αποπληρωμή δανείων
	Τόκοι επί βραχυπρόθεσμων δανείων και αποπληρωμή των δανείων αυτών
	Μείωση στους πληρωτέους λογαριασμούς

Λειτουργικές ταμειακές ροές (εισροές - εκροές)

Πίνακας 5.4: Λειτουργικές ταμειακές ροές

Λειτουργικές ταμειακές εισροές	Λειτουργικές ταμειακές εκροές
Εισπράξεις από πωλήσεις	Αύξηση στο πάγιο ενεργητικό
Ανάκτηση υπολειμματικής αξίας	Αύξηση στο καθαρό κεφάλαιο κινήσεως
Εισπράξεις από μείωση του καθαρού κεφαλαίου κινήσεως	Κόστος λειτουργίας
Άλλο εισόδημα οφειλόμενο στις λειτουργίες της μονάδας	Έξοδα marketing
	Απώλειες παραγωγής
	Φόροι εισοδήματος

Τα κριτήρια για να καθοριστεί εάν το επενδυτικό σχέδιο είναι η όχι επικερδές είναι ουσιαστικά δείκτες που βοηθούν στην σύγκριση του κόστους και του οφέλους διαφόρων παραγόντων. Είναι βασικοί τόσο για την χρηματοοικονομική όσο και για την οικονομική ανάλυση. Κάθε κριτήριο έχει διαφορετική έννοια, η οποία επιτρέπει να περιγράφεται η κερδοφορία από διαφορετικές πλευρές. Αυτό εγγυάται καλύτερες αποφάσεις. Τα κριτήρια που θα χρησιμοποιηθούν στην παρούσα εργασία απαιτούν προεξόφληση και ενώ

είναι πολύπλοκο να υπολογιστούν, είναι πιο αξιόπιστα από άλλα και περιλαμβάνουν:

- I. Την καθαρή παρούσα αξία (ΚΠΑ=NPV)
- II. Τον εσωτερικό συντελεστή αποδόσεως (ΕΒΑ=IRR)

I. Η Καθαρή Παρούσα Αξία, είναι ίση με το αλγεβρικό άθροισμα των προεξοφλημένων ροών σε όλη τη διάρκεια ζωής του επενδυτικού σχεδίου, δηλαδή ίση με το άθροισμα των μικτών προεξοφλημένων ωφελειών μείον το άθροισμα των ετήσιων προεξοφλημένων εξόδων το οποίο είναι ίσο με το άθροισμα των προεξοφλημένων καθαρών ωφελειών. Όταν ΚΠΑ>0 το επενδυτικό σχέδιο είναι αποδεκτό και θεωρητικά είναι ο καλύτερος δείκτης της πραγματικής αξίας του επενδυτικού σχεδίου. Πιο αναλυτικά, η καθαρή παρούσα αξία προκύπτει εάν προεξοφλήσουμε στο παρόν, για κάθε έτος χωριστά, τη διαφορά μεταξύ όλων των μελλοντικών ταμειακών εισροών και εκροών για ολόκληρο το χρόνο ζωής του σχεδίου, με βάση ένα επιτόκιο προεξόφλησης το οποίο όμως πρέπει να είναι σταθερό. Η έννοια της παρούσας αξίας έχει μεγάλη σημασία επειδή εκφράζει όλες τις ροές του επενδυτικού σχεδίου στην παρούσα αξία τους, δηλαδή στην αξία που ισχύει τη στιγμή που ο επενδυτής παίρνει την απόφαση.

Για να υπολογιστεί η ΚΠΑ συνοπτικά τα στάδια είναι τα εξής:

1. Καταγράφονται τα αρχικά μεγέθη των ταμειακών ροών και υπολογίζεται η καθαρή ταμειακή ροή δηλαδή η διαφορά μεταξύ εισροών και εκροών.
2. Επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης ανάλογα με τις τρέχουσες τραπεζικές συνθήκες.
3. Με βάση τα παραπάνω υπολογίζεται η παρούσα αξία των ταμειακών εισροών και η παρούσα αξία των ταμειακών εκροών για όλη την περίοδο ζωής του επενδυτικού προγράμματος. Εάν αυτή βγει θετική, τότε το επενδυτικό σχέδιο θα είναι αποδεκτό.

II. Ο Εσωτερικός Βαθμός Αποδόσεως, είναι το «επιτόκιο», που μηδενίζει την καθαρή παρούσα αξία. Ουσιαστικά μπορεί να ερμηνεύεται σαν ετήσια καθαρή ταμειακή απόδοση(όφελος), παραγόμενη επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου ανά περίοδο δηλαδή ως το υψηλότερο ετήσιο επιτόκιο εξυπηρέτησης του

κεφαλαίου στο οποίο το επενδυτικό σχέδιο θα μπορούσε να δανεισθεί κεφάλαια, αρκεί οι ετήσιες καθαρές ταμειακές ροές να είναι μάλλον σταθερές. Η επενδυτική πρόταση μπορεί να γίνει αποδεκτή εάν ο ΕΒΑ είναι μεγαλύτερος από το κόστος του κεφαλαίου που είναι το χαμηλότερο αποδεκτό επιτόκιο για το επενδυμένο κεφάλαιο.

Για να υπολογιστεί ο ΕΒΑ συνοπτικά τα στάδια είναι τα εξής:

Η διαδικασία που χρησιμοποιείται για να υπολογιστεί ο ΒΣΑ είναι ίδια με εκείνη που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της ΚΠΑ. Αντί να θεωρείται δεδομένο το κόστος του κεφαλαίου και να επιχειρείται η αναγωγή σε παρούσα αξία, αναζητείται εκείνο το κόστος κεφαλαίου που θα καθιστούσε μηδενική την παρούσα αξία της επένδυσης. Χρησιμοποιείται το ίδιο είδος πινάκων και αντί των προεξοφλημένων ταμειακών ροών με προκαθορισμένο επιτόκιο, πρέπει να δοκιμάζονται διάφορα επιτόκια προεξόφλησης μέχρι να βρεθεί εκείνο για το οποίο η ΚΠΑ θα μηδενίζεται. Αυτό το επιτόκιο θα είναι ο ΕΒΑ και αντιπροσωπεύει την ακριβή κερδοφορία του επενδυτικού σχεδίου.

1. Προετοιμασία του πίνακα ταμειακής ροής
2. Χρησιμοποίηση ενός κατ' εκτίμηση επιτοκίου προεξόφλησης για να προεξοφληθεί η καθαρή ταμειακή ροή στην παρούσα αξία
3. Αν η ΚΠΑ>0, εφαρμόζεται υψηλότερο επιτόκιο προεξόφλησης
4. Αν η ΚΠΑ<0, σε αυτό το υψηλότερο επιτόκιο, ο ΕΒΑ πρέπει να είναι μεταξύ αυτών των δύο επιτοκίων
5. Αν το υψηλότερο επιτόκιο δίνει ακόμη θετική ΚΠΑ, το επιτόκιο πρέπει να αυξάνεται μέχρι που η ΚΠΑ θα γίνει αρνητική
6. Όταν η θετική και η αρνητική ΚΠΑ είναι κοντά στο μηδέν μπορεί να ληφθεί μια καλή χονδρική εκτίμηση του ΕΒΑ

Ο τύπος που χρησιμοποιείται για την χονδρική εκτίμηση του ΕΒΑ είναι:

$$ir = i1 + \frac{\Theta A(i2 - i1)}{\Theta A + AA}$$

όπου ir =ΕΣΑ, ΘA =ΚΠΑ>0 με $i1$, AA =ΚΠΑ<0 με $i2$, χρησιμοποιούμενες με απόλυτα οι τιμές στον τύπο.

Στην συγκεκριμένη εργασία, επειδή το μοντέλο των ταμειακών ροών δημιουργήθηκε στο excel, ο υπολογισμός του EBA(IRR), έγινε μέσω της υπάρχουσας formula που εμπεριέχεται στο excel και το αποτέλεσμα φαίνεται σε επόμενη ενότητα.

5.5.2. Ανάλυση Σεναρίων – Αμοιβές Μηχανικών

Σε αυτό το κεφάλαιο θα αναλυθούν οι ταμειακές ροές (DCF) των σεναρίων, όπως περιγράφονται στην προηγούμενη ενότητα. Οι παραδοχές που χρειάζεται να γίνουν ώστε να πραγματοποιηθεί η ανάλυση είναι οι εξής:

- Η μισθωτική αξία εκτιμάται περίπου στα 800-1000€ / μήνα αναλόγως με τα τετραγωνικά του κάθε διαμερίσματος. Η μέση τιμή ενοικίασης του κάθε διαμερίσματος ενός υπνοδωματίου εκτιμάται περίπου στα 800-850€ / μήνα και για τα διαμερίσματα των 2 υπνοδωματίων στα 950-1000€/ μήνα.
- Ο επενδυτής είναι σε θέση να προσφέρει 50% από το δικό του κεφάλαιο στο κάθε σενάριο τροποποίησης
- Το επιτόκιο προεξόφλησης εκτιμάται 10%
- Η πληρότητα εξετάζεται από 70% έως 90%, με το 85% να είναι η μέση βάση για την Αθήνα σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία
- Η άνοδος της τιμής ενοικίου ανά έτος εκτιμάται από 1% έως 4%, δημιουργώντας κάθε φορά διαφορετικές ΚΠΑ ανάλογα με τους συνδυασμούς της πληρότητας(δηλαδή του ετήσιου εισοδήματος) και της αύξησης της τιμής ενοικίασης. Η βασική παραδοχή θεωρείται 2%, που είναι και η πιο συνήθης αύξηση που καταγράφεται ανά τα χρόνια.

Ταυτόχρονα, όλα τα στοιχεία που αναφέρθηκαν στο θεωρητικό πλαίσιο της παρούσας εργασίας, τόσο οι φόροι επί του εισοδήματος, όσο και οι φόροι της επιχειρηματικής δραστηριότητας και αλληλεγγύης έχουν εφαρμοστεί στο μοντέλο των ταμειακών ροών. Είναι ωστόσο σημαντικό να συμπληρώσουμε πως οι αμοιβές των μηχανικών για τις ζητούμενες μελέτες ήταν απαραίτητες να έχουν υπολογιστεί, όπως αναφέρονται στα κόστη της κατασκευής και φαίνονται στους πίνακες παρακάτω, καθώς περιλαμβάνουν τόσο τον

καθορισμό της τελικής κοστολόγησης όσο και την αξιόπιστη ολοκλήρωση της μελέτης. Θα πρέπει στην μελέτη βιωσιμότητας να παρουσιάζεται το υπολογιζόμενο κόστος εργασίας για κάθε τμήμα και λειτουργία. Όποιες υποθέσεις γίνονται για τους μέσους μισθούς κλπ., θα πρέπει να αναφέρονται σαφώς στην μελέτη. Γενικά για τον υπολογισμό των αμοιβών σε όλη τη διάρκεια της μελέτης και του έργου λαμβάνονται υπόψιν οι ανθρωποώρες και η έκταση της εκάστοτε μελέτης.

Παρακάτω αναλύονται όλα τα στοιχεία που αναφέρθηκαν και δίνονται οι πίνακες των ταμειακών ροών που δείχνουν για κάθε σενάριο τόσο την ΚΠΑ, όσο και τον ΕΒΑ.

1^ο Σενάριο

Το σενάριο αυτό υπολογίζει όλες τις τιμές κατασκευαστικές και λειτουργικές, για περίπου 83% πληρότητα καθ' όλο το έτος και αύξηση ενοικίου περίπου 2% ανά έτος. Συμπεριλαμβάνοντας έξοδα αμοιβών των μηχανικών, τις οικοδομικές άδειες, το marketing και κάποια έξοδα συντήρησης που υπάρχουν κάθε μήνα, καθώς και κάποια μη αναμενόμενα κόστη που μπορεί να προκύψουν σε κάθε επιχειρηματική δραστηριότητα(πχ επισκευές και βλάβες στις λειτουργίες ορισμένων διαμερισμάτων – μη αναμενόμενα έξοδα), αφού έχουν αναχθεί ανά έτος, δημιουργήθηκε ένα DCF μοντέλο ταμειακών χρηματοροών, από το οποίο εξήχθει για τις συγκεκριμένες υποθέσεις θετικό NPV και επομένως με αυτά τα δεδομένα είναι βιώσιμη η επένδυση. Όμως η αγορά όπως θα αναφερθεί παρακάτω δεν έχει μόνο σταθερούς παράγοντες και άρα αυτές οι υποθέσεις έχουν μεγάλο ρίσκο. Για αυτό σε επόμενο κεφάλαιο θα πραγματοποιηθεί και ανάλυση ευαισθησίας και για τα 4 σενάρια τροποποίησης. Το 1^ο σενάριο παρουσιάζεται παρακάτω:

Πίνακας 5.5: Δεδομένα 1ου Σεναρίου

Discounted Cash Flow Analysis	Discounted Cash Flow Analysis
total square meters = 1.037,02	1st scenario
occupancy per year (83%)	Mixed small&large appartments
	35-80 sqm
total costs of study&construction	€ 165.000
private capital	€ 82.500
loan	€ 82.500
current anual rent	€ 162.000
discount rate	10,00%
rental growth per year	2,0%
loan fee	6,50%
1st year costs(planning permission, engineers, marketing)	12.000,00 €
extra costs for maintenance per year	€ 5.000
(elevator,cleaning costs, electricity for public spaces)	
taxes	45,00%
enfia	6,43%
solidarity fee	5,0%
unaware costs each year	7.500,00 €

DCF 1ου Σεναρίου

Πίνακας 5.6: DCF 1ου Σεναρίου

	year	rent(income)	loan payment	income before loan payment	extra maintenance expenses	taxes	costs	net cash flow	PV 10%	discounted values
1st scenario	0						- 165.000,00 €	- 221.013,36 €	1	-€221.013
	1	€162.000	€19.852	€142.148	12.000 €	63.966,44 €	-37.500,00 €	66.181,21 €	0,909090909	60.164,73 €
	2	€165.240	€19.852	€145.388	4.800 €	65.424,44 €	-8.100,00 €	75.163,21 €	0,826446281	62.118,35 €
	3	€168.480	€19.852	€148.628	4.800 €	66.882,44 €	-10.413,36 €	76.945,21 €	0,751314801	57.810,07 €
	4	€171.720	€19.852	€151.868	4.800 €	68.340,44 €		78.727,21 €	0,683013455	53.771,74 €
	5	€174.960	€19.852	€155.108	4.800 €	69.798,44 €		80.509,21 €	0,620921323	49.989,88 €
								IRR	20,24%	NPV

2° Σενάριο

Το σενάριο αυτό υπολογίζει όλες τις τιμές για περίπου 83% πληρότητα καθ' όλο το έτος και αύξηση ενοικίου περίπου 2% ανά έτος. Διαφέρει ως προς το 1° σενάριο ως προς την τροποποίηση του 3^{ου} και 4^{ου} ορόφου, οι οποίοι διαχωρίστηκαν με διαφορετικό τρόπο ώστε να προκύψει ένα έξτρα διαμέρισμα, δηλαδή υπάρχουν κάποια διαμερίσματα που έγιναν μικρότερα προκειμένου να αυξηθεί ο συνολικός αριθμός τους και άρα τόσο τα κατασκευαστικά κόστη όσο και τα λειτουργικά αλλά και τα έσοδα διαφοροποιούνται σε ένα βαθμό από αυτά του 1^{ου} σεναρίου και μάλιστα είναι περισσότερα. Ανάλογα προέκυψε πάλι θετικό NPV και επομένως για αυτά τα δεδομένα είναι βιώσιμη επένδυση με μικρότερο όμως IRR από αυτόν του 1^{ου} σεναρίου.

Πίνακας 5.7: Δεδομένα 2ου σεναρίου

Discounted Cash Flow Analysis	Discounted Cash Flow Analysis
total square meters = 1.037,02	2nd scenario
occupancy per year (83%)	Mixed small&large appartments
	&one extra apartment from 1st scenario
total costs of study&construction	€ 175.000
private capital	€ 88.000
loan	€ 88.000
current anual rent	€ 178.000
discount rate	10,00%
rental growth per year	2,0%
loan fee	6,50%
1st year costs(planning permission, engineers, marketing)	15.000,00 €
extra costs for maintenance per year (elevator,cleaning costs, electricity for public spaces)	€ 5.500
taxes	45,00%
enfia	6,43%
solidarity fee	5,5%
unaware costs each year	8.000,00 €

DCF 2^{ου} Σεναρίου

Πίνακας 5.8: DCF 2ου σεναρίου

	year	rent(income)	loan payment	income before loan payment	extra maintenance expenses	taxes	costs	net cash flow	PV 10%	discounted values
2nd scenario	0						-175.000,00 €	-236.231,84 €	1	-236.231,84 €
	1	178.000 €	21.176 €	156.824 €	15.000 €	70.570,87 €	-40.000,00 €	71.253,29 €	0,909090909	64.775,72 €
	2	181.560 €	21.176 €	160.384 €	5.500 €	72.172,87 €	-9.790,00 €	82.711,29 €	0,826446281	68.356,44 €
	3	185.120 €	21.176 €	163.944 €	5.500 €	73.774,87 €	-11.441,84 €	84.669,29 €	0,751314801	63.613,29 €
	4	188.680 €	21.176 €	167.504 €	5.500 €	75.376,87 €		86.627,29 €	0,683013455	59.167,60 €
	5	192.240 €	21.176 €	171.064 €	5.500 €	76.978,87 €		88.585,29 €	0,620921323	55.004,49 €
							IRR	21%	NPV	

3^ο Σενάριο

Το σενάριο αυτό υπολογίζει όλες τις τιμές για περίπου 83% πληρότητα καθ' όλο το έτος και αύξηση ενοικίου 2% ανά έτος. Διαφέρει ως προς τα προηγούμενα δύο σενάρια ως προς την τροποποίηση τόσο του 3^{ου}, 4^{ου} και 5^{ου} ορόφου, οι οποίοι θα αποτελούνται μόνο από μικρά διαμερίσματα του ενός υπνοδωματίου για 1-2 επισκέπτες, τα οποία έχουν αρκετή ζήτηση και επομένως έχουμε μεγαλύτερη ποσότητα διαμερισμάτων στο σύνολο και άρα και εξόδων και μάλιστα μεγαλύτερα κόστη κατασκευής και λειτουργικά κόστη, από οποιοδήποτε άλλο σενάριο, όμως αντίστοιχα καταγράφονται και μεγαλύτερα έσοδα από οποιοδήποτε άλλο σενάριο. Στο σενάριο αυτό προέκυψε και πάλι θετικό NPV, μεγαλύτερο από όλα τα άλλα NPVs και η επένδυση με αυτό το σενάριο τροποποίησης κρίνεται βιώσιμη.

Πίνακας 5.9: Δεδομένα 3ου Σεναρίου

Discounted Cash Flow Analysis	Discounted Cash Flow Analysis
total square meters = 1.037,02	3rd scenario
occupancy per year (83%)	only small appartments
	30-40 sqm
total costs of study&construction	€ 212.000
private capital	€ 106.000
loan	€ 106.000
current anual rent	€ 225.000
discount rate	10,00%
rental growth per year	2,0%
loan fee	6,50%
1st year costs(planning permission, engineers, marketing)	10.000,00 €
extra costs for maintenance per year (elevator,cleaning costs, electricity for public spaces)	€ 4.500
taxes	45,00%
enfia	6,43%
solidarity fee	6,0%
unaware costs each year	7.000,00 €

DCF 3^{ου} Σεναρίου

Πίνακας 5.10: DCF 3ου σεναρίου

	year	rent(income)	loan payment	income before loan payment	extra maintenance expenses	taxes	costs	net cash flow	PV 10%	discounted values
3rd scenario	0						-212.000,00 €	-274.967,50 €	1	-€ 273.729,47
	1	€225.000	€25.507	€ 199.493	10.000 €	89.771,73 €	-35.000,00 €	99.721,01 €	0,909090909	€90.655,46
	2	€229.500	€25.507	€ 203.993	4.500 €	91.796,73 €	-13.500,00 €	107.696,01 €	0,826446281	€89.004,96
	3	€234.000	€25.507	€ 208.493	4.500 €	93.821,73 €	-14.467,50 €	110.171,01 €	0,751314801	€82.773,11
	4	€238.500	€25.507	€ 212.993	4.500 €	95.846,73 €		112.646,01 €	0,683013455	€76.938,74
	5	€243.000	€25.507	€ 217.493	4.500 €	97.871,73 €		115.121,01 €	0,620921323	€71.481,09
							IRR	27%	NPV	137.123,89 €

4° Σενάριο

Το τελευταίο σενάριο, υπολογίζει όλες τις τιμές για περίπου 83% πληρότητα καθ' όλο το έτος και αύξηση ενοικίου σταθερή και ίση με 2% ανά έτος. Διαφέρει από όλα τα προηγούμενα σενάρια ως προς την τροποποίηση των ορόφων, με στόχο τη δημιουργία μόνο μεγάλων διαμερισμάτων που όλα θα περιέχουν 2 Υπνοδωμάτια και θα προορίζονται για τη φιλοξενία 4 επισκεπτών. Από τα στατιστικά στοιχεία που έχουν μελετηθεί και τα διαμερίσματα 2 Υπνοδωματίων έχουν πολύ μεγάλη ζήτηση και γι αυτό είναι και το τελευταίο σενάριο μελέτης, καθώς διαμερίσματα με περισσότερα υπνοδωμάτια δεν έχουν τόσο μεγάλη ζήτηση και άρα δεν παρουσιάζουν τόσο ενδιαφέρον και εμπεριέχουν μεγαλύτερο ρίσκο από αυτά. Τα διαμερίσματα αυτά λοιπόν, επειδή είναι λιγότερα απ' όλα τα άλλα σενάρια, και σαν μέγεθος δεν ξεπερνάνε τα 95 τ.μ., παρουσιάζουν τα μικρότερα κατασκευαστικά κόστη, όμως παρουσιάζουν και το μικρότερο εισόδημα καθώς το μέγεθός τους δεν έχει τόση διαφορά ώστε να μεταβάλλει πολύ την τιμή ενοικίασης ανά ημέρα και άρα ανά έτος. Παρόλο που οι τιμές που αναφέραμε δεν είναι υψηλές και για το σενάριο αυτό προέκυψε θετικό NPV, επομένως κρίνεται και αυτό βιώσιμο, όμως όπως θα αναφερθεί παρακάτω για πολύ χαμηλή πληρότητα υπάρχει μεγάλο ρίσκο και επικινδυνότητα στο να προκύψουν αρνητικές τιμές στα NPV, συνεπώς να υπάρξει ζημιά για τον επενδυτή. Στο επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζεται αυτή η επικινδυνότητα συγκρίνοντας και συνδυάζοντας διαφορετικές μεταβλητές οι οποίες επηρεάζουν την τιμή της καθαρής παρούσας αξίας καθώς και οι αποσβέσεις που υπάρχουν ανά σενάριο.

Πίνακας 5.11: Δεδομένα 4ου σεναρίου

Discounted Cash Flow Analysis	Discounted Cash Flow Analysis
total square meters = 1.037,02	4th scenario
occupancy per year (83%)	only large apartments
	60-95 sqm
total costs of study&construction	€ 141.800
private capital	€ 70.900
loan	€ 70.900
current anual rent	€ 136.000
discount rate	10,00%
rental growth per year	2,0%
loan fee	6,50%
1st year costs(planning permission, engineers, marketing)	12.000,00 €
extra costs for maintenance per year (elevator,cleaning costs, electricity for public spaces)	€ 4.800
taxes	45,00%
enfia	6,43%
solidarity fee	6,0%
unaware costs each year	8.000,00 €

DCF 4^{ου} Σεναρίου

Πίνακας 5.12: DCF 4^{ου} Σεναρίου

	year	rent(income)	loan payment	income before loan payment	extra maintenance expenses	taxes	costs	net cash flow	PV 10%	discounted values
4th scenario	0						-141.800,00 €	-198.704,80 €	1	-€198.704,80
	1	€136.000	€17.061	€118.939	12.000 €	53.522,56 €	-40.000,00 €	53.416,46 €	0,909090909	€48.560,41
	2	€138.720	€17.061	€121.659	4.800 €	54.746,56 €	-8.160,00 €	62.112,46 €	0,826446281	€51.332,61
	3	€141.440	€17.061	€124.379	4.800 €	55.970,56 €	-8.744,80 €	63.608,46 €	0,751314801	€47.789,97
	4	€144.160	€17.061	€127.099	4.800 €	57.194,56 €		65.104,46 €	0,683013455	€44.467,22
	5	€146.880	€17.061	€129.819	4.800 €	58.418,56 €		66.600,46 €	0,620921323	€41.353,64
							IRR	16%	NPV	34.799,06 €

5.5.3. Κίνδυνος και αβεβαιότητα – Ανάλυση ευαισθησίας

Όλες οι μελέτες όπως και οι βιωσιμότητες, περιλαμβάνουν ρίσκο και αβεβαιότητα καθώς εμπεριέχονται σε αυτές διαδικασίες οικονομικών υπολογισμών αλλά και παράγοντες που δεν είναι πάντα σταθεροί. Για διάφορους λόγους, το κόστος, τα οφέλη και οι αποδόσεις του σχεδίου συνήθως διαφέρουν από εκείνα που είχε προγραμματιστεί να προκύψουν πριν εφαρμοστεί το σχέδιο. Κάποια διαφοροποίηση από οποιονδήποτε γενικά προγραμματισμό θα πρέπει πάντα να αναμένεται λόγω της σχετικής αβεβαιότητας στην εκτίμηση μελλοντικών στοιχείων αλλά το πιο σπουδαίο είναι οι αναπάντεχες αλλαγές στις τιμές και στους οικολογικούς, πολιτικούς και κοινωνικούς παράγοντες που πολλές φορές επέρχονται. Η αναγνώριση και η εκτίμηση αυτών των κινδύνων και κατά πόσο πιθανό είναι να συμβούν γίνεται στον σχεδιασμό του επενδυτικού σχεδίου. Συνήθως η αβεβαιότητα αφορά λανθασμένες εκτιμήσεις στο κόστος παραγωγής, στις ωφέλειες, στο κόστος της επένδυσης και στην παραγωγική δυναμικότητα συμπεριλαμβανομένων τις κατασκευαστικές περιόδους αλλά και γενικά τον χρονικό προγραμματισμό του έργου. Οι κίνδυνοι αφορούν είτε απειρία των μελετητών, κακή ερμηνεία δεδομένων, προκατάληψη για κάποια στοιχεία και την αξιολόγηση τους, μεταβολή του εξωτερικού οικονομικού περιβάλλοντος αλλά και σφάλματα στην ανάλυση. Η μελέτη σκοπιμότητας λοιπόν, θα πρέπει να εντοπίζει πιθανές στρατηγικές για τον έλεγχο της αβεβαιότητας και του κινδύνου και να σχεδιάζει την επένδυση ακολουθώντας το στρατηγικό προσανατολισμό, ο οποίος δίνει σύνολο στόχων και αρχών με σκοπό τον καθορισμό της κατανομής των πόρων μέσα σε μια προγραμματισμένη χρονική περίοδο.

Στην συγκεκριμένη μελέτη υπάρχουν κίνδυνοι και αβεβαιότητες λόγω των πολλών διαφορετικών παραγόντων που εμπεριέχονται, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω. Για ένα έργο που αποτελεί ουσιαστικά επένδυση και στην περίπτωση μας ολοκληρωμένη μελέτη βιωσιμότητας και τροποποίησης κτιρίου κάθε ένας από τους κινδύνους πρέπει να λαμβάνεται σοβαρά υπόψιν.

Η ανάλυση ευαισθησίας μελετά τις συνέπειες που υφίσταται η βέλτιστη λύση ενός γραμμικού μοντέλου, ως συνέπεια ταυτόχρονων αλλαγών στις τιμές των παραμέτρων του. Είναι μια τεχνική που χρησιμοποιείται για να καθορίσει πώς διαφορετικές τιμές μιας ανεξάρτητης μεταβλητής θα επηρεάσει μια συγκεκριμένη εξαρτημένη μεταβλητή κάτω από ένα δεδομένο σύνολο υποθέσεων. Οι παράμετροι φυσικά όπως αναφέρθηκε είναι πολλές και άρα για διαφορετικούς συνδυασμούς προκύπτουν διαφορετικές «συνέπειες». Οι συνέπειες αυτές μας ενδιαφέρουν διότι ουσιαστικά προσπαθεί ο κάθε μελετητής να διαπιστώσει τον αντίκτυπο που θα έχει το πραγματικό αποτέλεσμα εάν διαφέρει από αυτό που είχε αρχικά υποθεθεί.

Γενικά η καλύτερη στρατηγική για την ασφάλεια ενός σχεδίου επένδυσης είναι να πραγματοποιείται η επένδυση μόνο όταν οι αναμενόμενες αποδόσεις είναι υψηλότερες από το κόστος του κεφαλαίου συν το περιθώριο του κινδύνου. Αυτό όμως μπορεί να γίνεται μόνο όταν ο επενδυτής κατέχει επενδυτικό χαρτοφυλάκιο, με άλλα λόγια δηλαδή, όταν οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει διαχέονται σε μεγάλο αριθμό, προσεκτικά επιλεγμένων επενδύσεων. Πρακτικά αυτό είναι δυνατό μόνο σε μεγάλα επιχειρηματικά συγκροτήματα και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα καθώς οι περισσότεροι από τους ιδιοκτήτες επιχειρήσεων δεν διαθέτουν αρκετά κεφάλαια για να επενδύουν σε διαφορετικά επενδυτικά προγράμματα.

Όταν λαμβάνεται η απόφαση για το επιθυμητό του επενδυτικού σχεδίου, πρέπει να αξιολογούνται όλα τα στοιχεία αβεβαιότητας. Δηλαδή να εκτιμάται κάθε προβλέψιμος κίνδυνος που θα μπορούσε να έχει σημαντικές επιπτώσεις στην εφικτότητα του σχεδίου αλλά και οι τρόποι ελέγχου του κινδύνου. Οι μεταβλητές που θα πρέπει να εξετάζονται ιδιαίτερα στην παρούσα εργασία, όταν τα θέματα αβεβαιότητας περιλαμβάνονται στην χρηματοοικονομική αξιολόγηση, είναι τα έσοδα από τα ενοίκια, το κόστος της μετατροπής προς δημιουργία διαμερισμάτων, το κόστος της επένδυσης αλλά και οι αναμενόμενες αλλαγές στην πληρότητα των διαμερισμάτων ανά έτος. Σε αυτές τις τέσσερις μεταβλητές εισέρχεται πλήθος στοιχείων που αφορούν τιμές και ποσότητες. Η ανάλυση ευαισθησίας είναι ένα σωστό εργαλείο για τον εντοπισμό αυτών των κρίσιμων μεταβλητών αλλά και το πόσο αυτές θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική εφικτότητα του επενδυτικού σχεδίου. Μια

τεχνική αξιολόγησης ενός επενδυτικού σχεδίου θα πρέπει να μπορεί να εντοπίζει και να μετράει τον κίνδυνο, την αβεβαιότητα και την ευαισθησία ούτως ώστε να υπάρχει αξιοπιστία κατά την ολοκλήρωση του.

Γενικά, είναι γνωστό ότι πολλές από τις μεταβλητές που καθορίζουν την ταμειακή ροή ενός επενδυτικού σχεδίου όταν αλλάζουν, τότε αλλάζουν και η ΚΠΑ(NPV) αλλά και ο ΕΒΑ(IRR). Η ανάλυση ευαισθησίας είναι μια τεχνική που δείχνει πόσο θα αλλάξει ακριβώς η ΚΠΑ ή ο ΕΒΑ σε σχέση με τη δεδομένη αλλαγή της εκάστοτε μεταβλητής των άλλων στοιχείων τηρουμένων μεγεθών.

Εάν χρειάζεται να γίνει σύγκριση σεναρίων ενός επενδυτικού σχεδίου και άρα σαν να υπάρχουν διαφορετικά επενδυτικά σχέδια, εκείνο που θα είχε πιο απότομες μεταβολές στην ΚΠΑ ή στον ΕΒΑ θα είχε τον μεγαλύτερο κίνδυνο επειδή ένα σχετικά μικρό σφάλμα στην εκτίμηση κάποιας μεταβλητής θα μπορούσε να προκαλέσει μεγάλο σφάλμα στην προβλεπόμενη ΚΠΑ του επενδυτικού σχεδίου. Οπότε η ανάλυση ευαισθησίας παρέχει χρήσιμη πληροφόρηση για την επικινδυνότητα του επενδυτικού σχεδίου. Για την τελική λήψη της απόφασης ενός επενδυτικού σχεδίου δεν πρέπει ποτέ να χρησιμοποιούνται μόνο η ΚΠΑ και ο ΕΒΑ καθώς είναι βασική και η χρηματοοικονομική αξιολόγηση των επενδυτικών σχεδίων η οποία περιλαμβάνει και μια κριτική ανάλυση της δομής και της χρονικής διάρκειας των προεξοφλούμενων ταμειακών ροών.

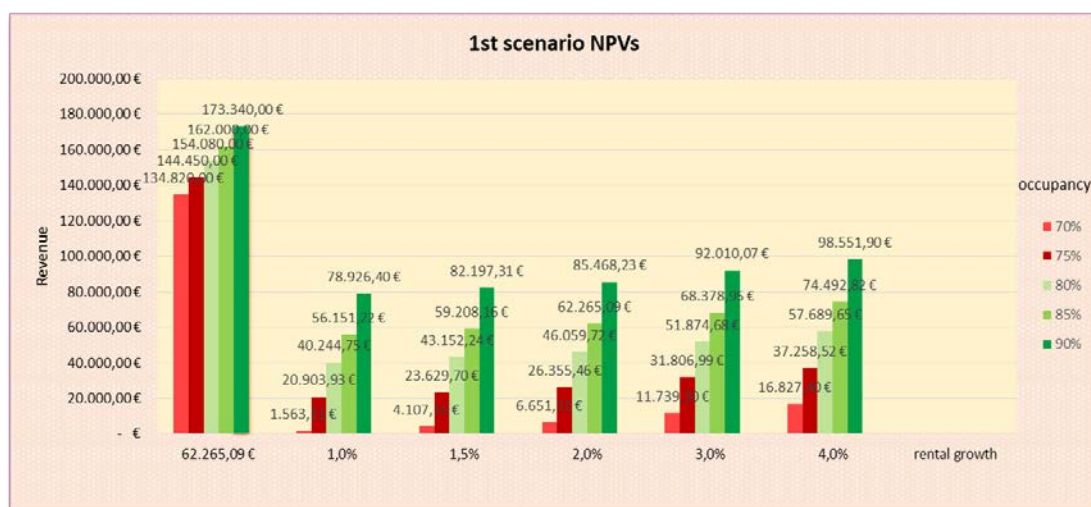
Σημαντικό είναι λοιπόν να αναφερθεί ότι, εάν για την επιλογή ενός σεναρίου, επιλεγεί αυτό με τον υψηλότερο ΕΒΑ, ακόμα και αν ο ΕΒΑ είναι μεγαλύτερος από το επιτόκιο της αγοράς για τουλάχιστον δύο από τα σχέδια ή τις προτάσεις, μπορεί να προκύψουν αντικρουόμενα αποτελέσματα του ΕΒΑ σε σχέση με την ΚΠΑ. Διαφορετικές σειρές ταμειακής ροής μπορεί να δίνουν τον ίδιο ΕΒΑ, ενώ είναι δυνατόν ένα σχέδιο με χαμηλότερο ΕΒΑ από ένα άλλο να προτιμάται όταν το άλλο έχει ανεπιθύμητη δομή ταμειακής ροής. Γενικά εάν σε διαφορετικά επενδυτικά σχέδια και οι δύο ΕΒΑ είναι υψηλότεροι από το επιτόκιο της αγοράς και ο $EBA_2 > EBA_1$, τότε αν $KPA_2 > KPA_1$ τότε το σχέδιο 2 υπερέχει. Αν όμως η $KPA_1 > KPA_2$ παρόλο που $EBA_2 > EBA_1$, θα πρέπει το σχέδιο 1 να έχει προτεραιότητα στην επιλογή. Η μέθοδος του ΕΒΑ θα πρέπει

να χρησιμοποιείται με προσοχή όταν η αποδοχή ενός σχεδίου οδηγεί στην απόρριψη του άλλου (Καρβούνης, 2006). Επομένως, όταν εφαρμόζονται αυτές οι δυο μέθοδοι, θα πρέπει οι χρηματοοικονομικοί στόχοι και τα κριτήρια επιλογής των επενδυτών να παρατηρούνται με βάση τις περιόδους αποσβέσεως, την αποδοχή του ρίσκου, κλπ., τα οποία δεν θα συμπεριληφθούν στην παρούσα εργασία.

Παρακάτω φαίνεται η ανάλυση ευαισθησίας που πραγματοποιήθηκε και για τα 4 σενάρια με όλους τους πιθανούς συνδυασμούς που μπορεί να υπάρξουν για ταυτόχρονη μεταβολή της πληρότητας ανά έτος στα διαμερίσματα και την αναμενόμενη αύξηση ενοικίου ανά έτος και ως αποτέλεσμα τις διακυμάνσεις της ΚΠΑ του κάθε σεναρίου. Τα αποτελέσματα δηλαδή που προέκυψαν δείχνουν τις διαφορετικές καθαρές παρούσες αξίες που προκύπτουν για κάθε έναν από τους παραπάνω συνδυασμούς.

Ανάλυση ευαισθησίας 1^{ου} σεναρίου:

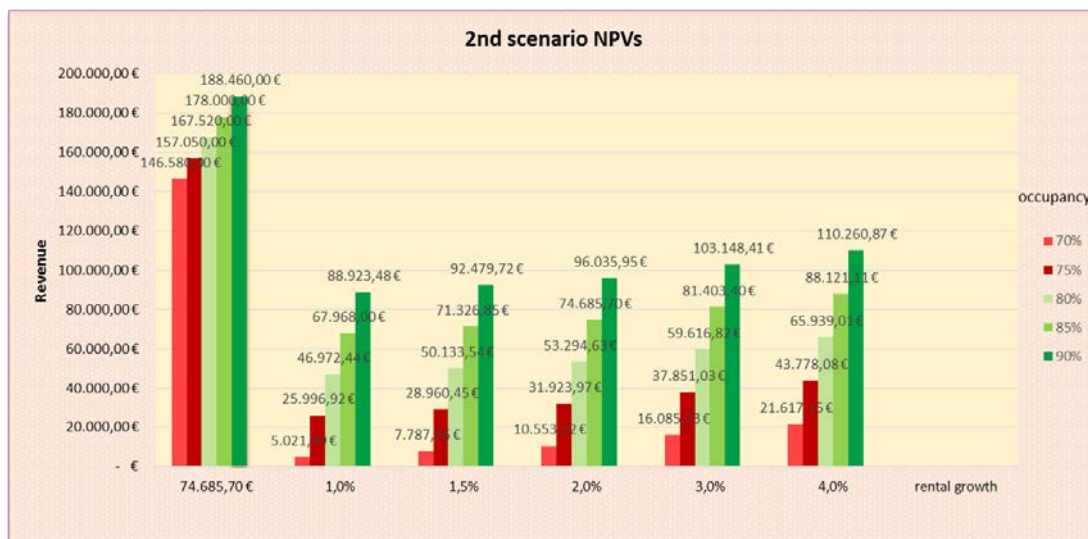
Διάγραμμα 5.1: Ανάλυση ευαισθησίας 1ου σεναρίου



Όπως φαίνεται από το παραπάνω διάγραμμα, όσο αυξάνονται ποσοστιαία οι τιμές ενοικίων ανά έτος, ταυτόχρονα με την πληρότητα, τόσο μεγαλύτερα NPV προκύπτουν. Επίσης, για ίδια πληρότητα με αύξηση ενοικίου πάλι το NPV προκύπτει αυξημένο. Το ετήσιο εισόδημα εκτείνεται από 134000 έως 173000 για τα ποσοστά πληρότητας 70,75,80,85 και 90% και όσο πιο υψηλό ετήσιο εισόδημα υπάρχει, δηλαδή για 90% πληρότητα, το NPV είναι πάντα υψηλότερο απ όλα ανεξαρτήτως αύξησης ενοικίου.

Ανάλυση ευαισθησίας 2^{ου} σεναρίου:

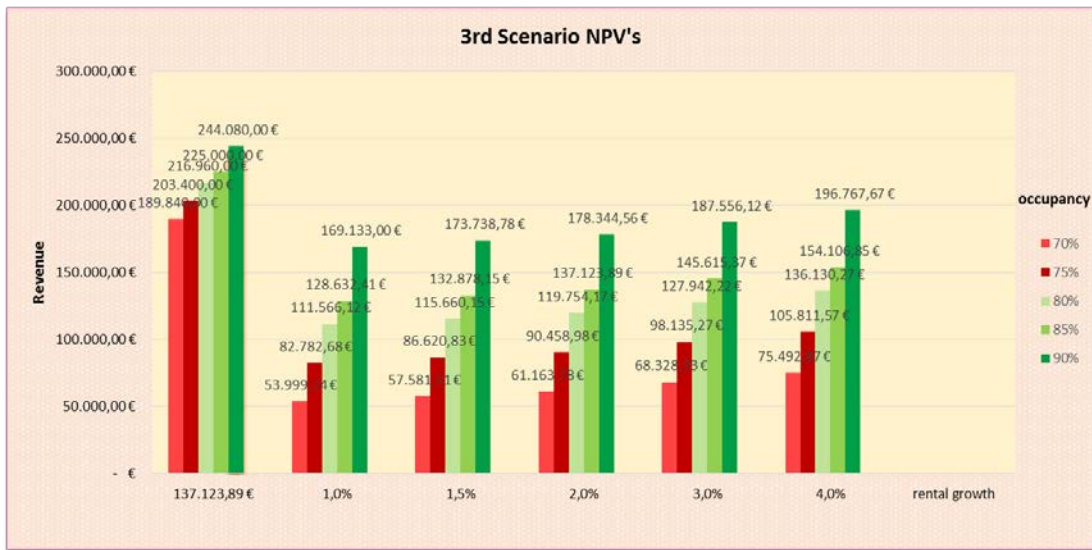
Διάγραμμα 5.2: Ανάλυση ευαισθησίας 2ου σεναρίου



Αντίστοιχα, όπως και με την προηγούμενη περίπτωση ίδιου είδους μεταβολές συμβαίνουν και για το 2^ο σενάριο, με τη διαφορά ότι όλες οι τιμές είναι υψηλότερες σε σχέση με το 1^ο σενάριο, λόγω του ότι το ετήσιο εισόδημα είναι πάντα μεγαλύτερο. Δηλαδή η πιο χαμηλή τιμή της καθαρής παρούσας αξίας του 2^{ου} σεναρίου (1% ετήσια αύξηση ενοικίου και 70% πληρότητα, 5.021,40€) είναι πιο ψηλή από την πιο χαμηλή τιμή του 1^{ου} σεναρίου (1% ετήσια αύξηση ενοικίου και 70% πληρότητα, 1.563,11€) και αυτό ισχύει για όλες τις τιμές αντίστοιχων πεδίων. Βέβαια όλες οι τιμές είναι θετικές, πράγμα που σημαίνει ότι και στην χειρότερη εκδοχή, δηλαδή με 70% πληρότητα και 1% αύξηση ενοικίου, η επένδυση πάλι κρίνεται βιώσιμη και το μόνο που αλλάζει είναι ο χρόνος απόσβεσης, καθώς το καθαρό κέρδος είναι μικρότερο από όσο θα ήταν σε οποιοδήποτε άλλο ποσοστό πληρότητας.

Ανάλυση ευαισθησίας 3^{ου} σεναρίου:

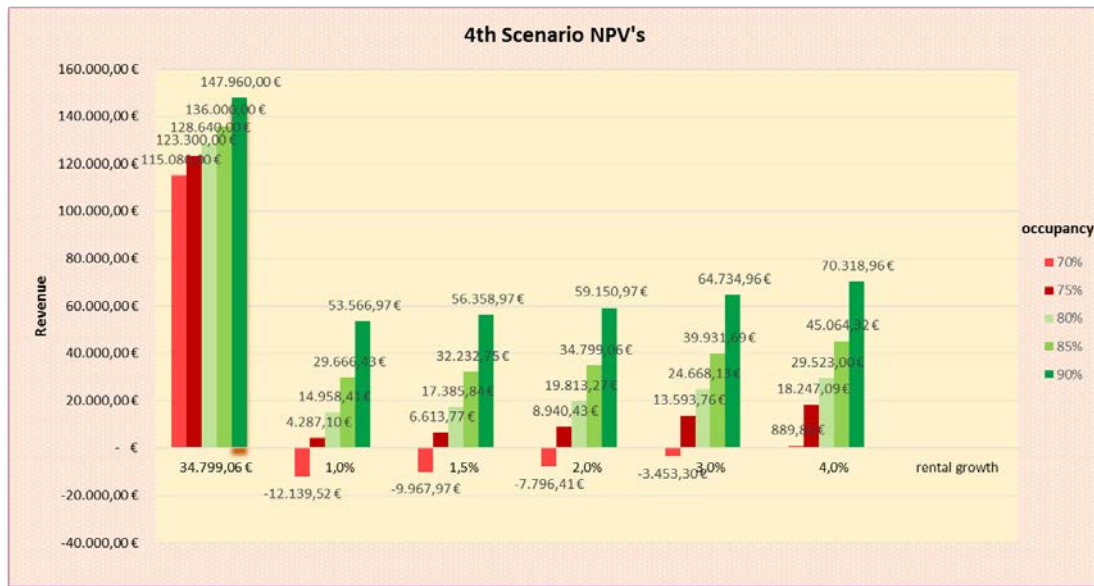
Διάγραμμα 5.3: Ανάλυση ευαισθησίας 3ου σεναρίου



Η ανάλυση ευαισθησίας του 3^{ου} σεναρίου φαίνεται ότι συμπεριλαμβάνει τις πιο υψηλές τιμές από οποιοδήποτε άλλο σενάριο και όλες οι τιμές της καθαρής παρούσας αξίας που προκύπτουν είναι θετικές. Αξίζει να αναφερθεί ότι η πιο χαμηλή τιμή του (για 70% πληρότητα και 1% αύξηση ενοικίου, 53.999,24€) είναι σχεδόν ίση, η διαφέρει κατά λίγο από τις πιο υψηλές τιμές της ίδιας κατηγορίας (πχ στο σενάριο 4, η πληρότητα για 90% με 1% αύξηση ενοικίου είναι 53.566,97 και για αύξηση 4% 70.318,96), πράγμα που δείχνει την τεράστια απόκλιση που έχει σε σχέση με τα υπόλοιπα εφόσον φτάνει για 90% πληρότητα και 4% αύξηση ενοικίου τιμή μεγαλύτερη απ’ όλες και ίση με 196.767,67€. Βέβαια όπως έχει αναπτυχθεί και σε προηγούμενες ενότητες τόσο υψηλή πληρότητα καταγράφεται σπάνια ως ποτέ, οπότε δεν είναι λόγος για να βασιστεί ο επενδυτής σε αυτά μόνο τα αποτελέσματα.

Ανάλυση ευαισθησίας 4^{ου} σεναρίου:

Διάγραμμα 5.4: Ανάλυση ευαισθησίας 4ου σεναρίου



Η ανάλυση ευαισθησίας του 4^{ου} σεναρίου, παρουσιάζει ίσως το μεγαλύτερο ενδιαφέρον απ' όλα τα υπόλοιπα σενάρια, καθώς είναι η μόνη που περιλαμβάνει αρνητικές τιμές και δείχνει σαφώς μια ζημία στην επένδυση λόγω αυτών των τιμών στις Καθαρές Παρούσες Αξίες σε αρκετούς συνδυασμούς με χαμηλή πληρότητα. Πιο αναλυτικά, για 70% πληρότητα και 1 έως 3% αύξηση ενοικίου οι τιμές εκτείνονται από -12.139,52 έως -3.453,30€, πράγμα που δείχνει ότι εάν η πληρότητα για κάποιο λόγο αγγίξει το κατώτατο όριο, η επένδυση θα κριθεί μη βιώσιμη. Βέβαια, αυτό το κατώτατο όριο δεν έχει καταγραφεί σε πληρότητα στις βραχυχρόνιες μισθώσεις διαμερισμάτων τον τελευταίο καιρό και άρα θεωρείται μικρό το ποσοστό να συμβεί, όχι όμως αδύνατο. Το ρίσκο που εμπεριέχεται σε αυτό το σενάριο είναι σαφώς μεγαλύτερο απ' ότι στα υπόλοιπα και οι αρνητικές τιμές είναι ένας τρόπος να αναδειχθεί αυτό.

Παρακάτω θα συγκριθούν περαιτέρω τα αποτελέσματα από τη συνολική επεξεργασία των δεδομένων στα μοντέλα DCF που δημιουργήθηκαν, ώστε ο επενδυτής να είναι σε θέση να διαλέξει με ποιον τρόπο θέλει να προχωρήσει στην επένδυση καθώς διαφέρουν τόσο οι τιμές και τα κόστη της τροποποίησης, όσο και τα έσοδα αλλά και η καθαρή παρούσα αξία και ο βαθμός απόδοσης.

5.5.4. Σύγκριση Σεναρίων

Με την ανάλυση ευαισθησίας μπορούμε να εξάγουμε αποτελέσματα συνδυάζοντας διαφορετικές παραμέτρους για την επιτυχία του επενδυτικού σχεδίου και έτσι δε βασιζόμαστε μόνο στην καθαρή παρούσα αξία ή το βαθμό απόδοσης που προκύπτει για 2 συγκεκριμένους συνδυασμούς. Στην συγκεκριμένη εργασία, για διαφορετικούς συνδυασμούς παραμέτρων προέκυψαν και για τα 4 σενάρια κυρίως θετικές αξίες και άρα η επένδυση μπορεί να θεωρηθεί επιτυχημένη, με ένα ποσοστό ρίσκου μεγαλύτερο στο τελευταίο σενάριο το οποίο είναι το μόνο που παρουσίασε αρνητικές τιμές για συνδυασμό σε διαφορετικές μεταβλητές που επηρεάζουν την καθαρή παρούσα αξία του σχεδίου, όπως αναφέρθηκε παραπάνω. Τα αποτελέσματα πιο συνοπτικά, για την ΚΠΑ (NPV) και τον ΕΒΑ(IRR) σύμφωνα με το basic γενικό σενάριο το οποίο περιλαμβάνει 83% πληρότητα και 2% αύξηση ενοικίου είναι τα εξής:

Πίνακας 5.13: Συνοπτική παρουσίαση τιμών NPV, IRR των 4 σεναρίων

Σενάρια	IRR	NPV
1 ^ο	20,15%	62.265,09€
2 ^ο	21%	74.685,70€
3 ^ο	27%	137.123,89€
4 ^ο	16%	34.799,06€

Όπως φαίνεται από τον παραπάνω πίνακα, το σενάριο με την υψηλότερη καθαρή παρούσα αξία είναι το 3^ο, το οποίο περιλαμβάνει τη δημιουργία μόνο μικρών διαμερισμάτων και παρουσιάζει υψηλότερες τιμές σε όλα τα πεδία. Επίσης ο εσωτερικός βαθμός αποδόσεως ισούται με 27%, μεγαλύτερος από όλους τους υπόλοιπους βαθμούς απόδοσης των άλλων σεναρίων.

Για την επιλογή του τρόπου αξιοποίησης του κτιρίου, που ουσιαστικά τα παραπάνω σενάρια αυτό πραγματεύονται, ο επενδυτής σύμφωνα με τη θεωρία που αναπτύχθηκε στο κεφάλαιο 5.5.3., εφόσον όλοι οι βαθμοί

αποδόσεως είναι μεγαλύτεροι από το επιτόκιο προεξόφλησης που ισούται με 10% και όλες οι καθαρές παρούσες αξίες είναι θετικές, όποιο τρόπο και αν διαλέξει θα έχει αποτέλεσμα προσοδοφόρο. Η επιλογή ωστόσο του σεναρίου που θα έχει τα καλύτερα αποτελέσματα, θα ήταν καλό να εμπεριέχει και μελέτη για τις αποσβέσεις και το ρίσκο, όμως στην παρούσα φάση της διπλωματικής αυτής εργασίας, θα παρθεί η απόφαση με βάση τους συντελεστές που αναπτύχθηκαν.

6. Συμπεράσματα – Κριτήρια επιλογής Σεναρίου

6.1. Προτεραιότητα επιλογής Σεναρίου

Το σενάριο με το μεγαλύτερο IRR και τη μεγαλύτερη NPV είναι το 3^ο και εφόσον $IRR > 10\%$ (επιτόκιο προεξόφλησης), η επένδυση κρίνεται βιώσιμη και μάλιστα η πιο βιώσιμη απ' όλες λόγω των εσόδων που προκύπτουν. Βέβαια, το κεφάλαιο που απαιτείται για μια τέτοια επένδυση είναι μεγαλύτερο από όλων των άλλων σεναρίων και αυτό δυσχεραίνει κάπως την επιλογή του. Είναι από τη μία το πιο αποδοτικό σενάριο αλλά από την άλλη πλευρά, έχει το μεγαλύτερο ποσοστό δανείου οπότε για τον επενδυτή θα είναι πιο μεγάλο το ποσό που θα αποπληρώνει στην τράπεζα δανειοδότησης. Βέβαια αξίζει να σημειωθεί ότι σε αυτό το σενάριο τα διαμερίσματα που δημιουργούνται είναι μόνο μικρού μεγέθους και 1 Υπνοδωματίου (2 άτομα), συνεπώς δεν μπορεί να ανταποκριθεί σε ενδιαφερόμενους που αναζητούν διαμερίσματα με 2 Υπνοδωμάτια (4 ατόμων). Αυτό αποτελεί και μια αδυναμία αυτού του σεναρίου. Παρόλα αυτά, εάν ο επενδυτής μπορεί να διαθέσει μεγάλο κεφάλαιο το 3^ο σενάριο είναι αυτό που προτείνεται σαν επιλογή, καθώς έχει το μεγαλύτερο όφελος για την δεδομένη ετήσια πληρότητα.

Σαν δεύτερη επιλογή θα μπορούσε να είναι το 2^ο σενάριο, το οποίο είναι συντηρητικό ως προς την δανειοδότηση, δηλαδή δεν έχει πολύ μεγάλη τιμή, με μικρές διαφορές από τα άλλα 2 (το 1^ο και το 4^ο), αλλά έχει την 2^η μεγαλύτερη καθαρή παρούσα αξία από τα υπόλοιπα σενάρια. Επίσης περιέχει συνδυασμό μικρών και μεγάλων διαμερισμάτων, το οποίο σημαίνει ότι ανταποκρίνεται σε όλες τις επιλογές των ενδιαφερόμενων ενοικιαστών που αποτελούνται από 2 έως 4 και κάποιες φορές και 6 άτομα. Συνεπώς, θα λέγαμε ότι το 2^ο σενάριο αποτελεί μια ασφαλή επιλογή που καλύπτει όλες τις απαιτήσεις επενδυτών-ενοικιαστών.

Το 1^ο σενάριο έρχεται 3^ο σε σειρά προτεραιότητας με μικρές διαφορές από το 2^ο σενάριο καθώς και αυτό αποτελείται από μικτά μικρού και μεγάλου

μεγέθους διαμερίσματα και έχει την 3^η σε σειρά ΚΠΑ αλλά και πιο μικρή ακόμα δανειοδότηση καθώς και κόστη κατασκευής.

Τέλος, το 4^ο σενάριο μπορεί να είναι αυτό που έχει το μικρότερο κόστος κατασκευής των διαμερισμάτων, αλλά αποτελείται μόνο από μεγάλα διαμερίσματα και άρα υψηλότερες τιμές ενοικίασης ανά διαμέρισμα με λιγότερα όμως διαμερίσματα στο σύνολο, και οι οποίες δεν είναι αρκετές για να ξεπεράσουν τα ετήσια έσοδα του, αυτά των υπόλοιπων σεναρίων. Επίσης, όπως έχει ήδη αναφερθεί είναι το μόνο σενάριο που για συγκεκριμένους συνδυασμούς της αύξησης του ενοικίου ανά χρόνο με την πληρότητα 70%, εμφανίζει αρνητικές τιμές. Αυτό δείχνει ότι εάν για κάποιο λόγο η πληρότητα που καταγραφεί είναι 70%, ο επενδυτής θα έχει μια μη βιώσιμη επιλογή επένδυσης. Επομένως το 4^ο σενάριο μπορεί να έχει τα χαμηλότερα κόστη κατασκευής και τη μικρότερη δανειοδότηση, έχει όμως και τα λιγότερα έσοδα τα οποία παρουσιάζουν και μεγαλύτερο ρίσκο όπως φάνηκε από την ανάλυση ευαισθησίας του σεναρίου, σε σχέση με τα υπόλοιπα.

Η παραπάνω σειρά προτεραιότητας αποτελεί μια ένδειξη για την σκέψη που μπορεί να έχει ένας επενδυτής για τα συγκεκριμένα δεδομένα και αποτελέσματα που υπήρξαν, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι με διαφορετική επιλογή δεν θα έχει τα θεμιτά αποτελέσματα. Όπως φάνηκε, όλα τα σενάρια είναι βιώσιμα και η επιλογή του τρόπου αξιοποίησης του κτιρίου εξαρτάται από διάφορους παράγοντες οι οποίοι όμως καθορίζονται από τον επενδυτή.

6.2. Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις

Ένα ακόμα απαραίτητο στάδιο σε μια μελέτη βιωσιμότητας είναι η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων καθώς σε κάθε έργο, πόσο μάλλον κατασκευαστικό υπάρχει κάποια επιβάρυνση προς το περιβάλλον και άμεσα με τις εργασίες της κατασκευής αλλά και σε βάθος χρόνου. Στην εργασία αυτή λοιπόν, με την διαδικασία της μετατροπής του κτιρίου γραφείων σε διαμερίσματα υπάρχει τόσο η κατασκευαστική επιβλαβής διαδικασία προς το περιβάλλον, όσο και η μελλοντική επιβάρυνση του περιβάλλοντος για παράδειγμα από την κατανάλωση ρεύματος της κατοικίας. Γενικά η μελέτη

περιβαλλοντικών επιπτώσεων είναι μια διαδικασία, μια συστηματική διεργασία που εξετάζει τις περιβαλλοντικές συνέπειες του επενδυτικού σχεδίου εκ των προτέρων και η έμφαση για την προστασία του περιβάλλοντος δίδεται στην πρόληψη. Κρίνεται λοιπόν αναγκαίο η μελέτη αυτή να αποτελεί μια κυκλική δραστηριότητα, με ανάδραση και αλληλεπιδράσεις μεταξύ των διαφόρων βημάτων. Παρακάτω δίνεται εικονικά τι πρέπει να περιλαμβάνει μια τέτοια μελέτη:

Πιο αναλυτικά,

- Η εξέταση του επενδυτικού σχεδίου περιορίζει την εφαρμογή της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων σε εκείνα τα σχέδια που μπορεί πραγματικά να έχουν σημαντικές επιπτώσεις, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις της κάθε χώρας.
- Η έκταση της μελέτης είναι τέτοια ώστε να εντοπίζει στα πρώιμα στάδια, από όλα τα πιθανά επενδυτικά σχέδια και τις εναλλακτικές προτάσεις γι' αυτά και από τις επιπτώσεις που θα μπορούσαν να παρουσιαστούν, εκείνες που είναι σημαντικές.
- Η θεώρηση των εναλλακτικών λύσεων επιδιώκει την εξασφάλιση ότι η πρόταση έχει εξετάσει όλες τις εφικτές προσεγγίσεις αλλά και τις περιπτώσεις μη εκτελέσεως της επενδύσεως.
- Η περιγραφή του περιβάλλοντος περιλαμβάνει την παρούσα και την μελλοντική κατάσταση του περιβάλλοντος, με απουσία όμως του σχεδίου και λαμβάνοντας υπόψη τις αλλαγές που προέρχονται από φυσικά γεγονότα και από άλλες ανθρώπινες παρεμβάσεις.
- Ο εντοπισμός των βασικών επιπτώσεων ενώνει τα προηγούμενα βήματα με τους στόχους που εξασφαλίζουν ότι όλες οι πιθανές σημαντικές επιπτώσεις εντοπίζονται και λαμβάνονται υπόψη στη μελέτη.
- Η πρόβλεψη των επιπτώσεων σκοπεύει στην εκτίμηση του μεγέθους και των άλλων διαστάσεων των εντοπισμένων αλλαγών στο περιβάλλον από την επένδυση συγκρίνοντάς την με την κατάσταση χωρίς το επενδυτικό σχέδιο
- Η αξιολόγηση και εκτίμηση της σπουδαιότητας επιδιώκει να εντοπίσει τη σχετική σημασία των προβλεπόμενων επιπτώσεων για να επιτραπεί εστίαση στις βασικές αρνητικές επιπτώσεις.

- Ο μετριασμός των επιπτώσεων περιλαμβάνει την εισαγωγή μέτρων αποφυγής, μείωσης, θεραπείας ή αποκαταστάσεως για κάθε επίπτωση.
- Η άποψη και η συμμετοχή του κοινού έχει στόχο την εξασφάλιση της ποιότητας και της αποτελεσματικότητας της μελέτης
- Η παρουσίαση της δηλώσεως περιβαλλοντικών επιπτώσεων πρέπει να γίνει σωστά ώστε να μην αναιρεθεί η καλή πορεία της μελέτης.
- Η κριτική περιλαμβάνει αξιολόγηση της ποιότητας της μελέτης
- Η λήψη της απόφασης περιλαμβάνει την εκτίμηση της δηλώσεως μαζί με άλλα στοιχεία από συγκεκριμένο εξουσιοδοτημένο πρόσωπο ή άτομα.
- Η παρακολούθηση μετά τη λήψη της απόφασης περιλαμβάνει την καταγραφή των εκροών που σχετίζονται με τις επιπτώσεις της επένδυσης εφόσον πραγματοποιηθεί το σχέδιο ώστε να οδηγείται και σε αποτελεσματική διαχείριση κατά τη διάρκεια εκτέλεσης του.
- Τέλος, ο έλεγχος ακολουθεί την παρακολούθηση και καταγραφή των αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει σύγκριση των πραγματικών στοιχείων σε σχέση με τα αρχικά προβλεπόμενα και τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την εκτίμηση της ποιότητας και της αποτελεσματικότητας όλου του σχεδίου.

Οι φάσεις λοιπόν μιας μελέτης είναι τρεις. Στην πρώτη φάση εκπονείται μια αρχική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων με χρησιμοποίηση ενός καταλόγου ή προτυποποιημένου συνόλου κριτηρίων. Έτσι καθορίζονται ποιες επιπτώσεις είναι απαραίτητο να αναλυθούν λεπτομερώς κατά τη διάρκεια της δεύτερης φάσης. Στον κατάλογο αυτό δηλαδή, τα κριτήρια μπορεί να περιλαμβάνουν: Λύματα, Απόβλητα, Αέριους Ρύπους, Θορύβους και Δονήσεις, Οσμές, Χημικές Ουσίες, Βλαβερές Ουσίες, Κινδύνους ατυχημάτων, Άμεσες και Έμμεσες βλάβες σε φυσικούς πόρους, Διατάραξη της ισορροπίας των οικοσυστημάτων, Μετατόπιση των υπαρχουσών οικονομικών δραστηριοτήτων, Διατάραξη γενικών συνθηκών διαβίωσης, κ.α. Πολλά από αυτά είναι εύκολα κατανοητό ότι αφορούν την συγκεκριμένη μελέτη, καθώς πολλές δραστηριότητες και εργασίες κατασκευής προκαλούν και οδηγούν σε τέτοιες επιπτώσεις. Στη δεύτερη φάση λοιπόν, εντοπίζονται και αξιολογούνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που προέρχονται από το επενδυτικό σχέδιο

και πολλές φορές απαιτείται και επιτόπια παρατήρηση. Μετά γίνεται μια σε βάθος μελέτη των συνολικών επιπτώσεων με και χωρίς το σχέδιο, που οδηγεί σε μελέτη καθενός από τους ειδικούς που χρησιμοποιούν ερευνητικά εργαλεία σε όλη τους την έκταση και σε όλους τους διαθέσιμους πόρους. Τέλος στην τρίτη φάση γίνεται η εκπόνηση της δηλώσεως περιβαλλοντικών επιπτώσεων μέσω μιας έκθεσης η οποία δεν καθορίζει την απόφαση για επένδυση αλλά θα πρέπει να παρουσιάζει τη διεπιστημονική μορφή με την οποία έγινε και να αναφέρει τα μέτρα ελαφρύνσεως των επιπτώσεων που συνιστώνται και που πρέπει να είναι αποδεκτά.

Κάθε επενδυτικό σχέδιο, με τον έναν ή τον άλλον τρόπο, χρησιμοποιεί φυσικούς πόρους, όπως γη, νερό, πρώτες ύλες και ενέργεια ειδικά όταν έχει να κάνει με τροποποιήσεις σε κατασκευαστικό κομμάτι κτιρίου. Λόγω αυτού, η αισθητική και οι κοινωνικές δομές στην περιοχή του χώρου που γίνεται η επένδυση μπορεί να αλλοιώνονται ή να βελτιώνονται, σίγουρα όμως με κάποια επιβάρυνση προς το περιβάλλον. Το επενδυτικό σχέδιο μπορεί να εκπέμπει υγρά, στερεά και αέρια απόβλητα, ακτινοβολίες και θόρυβο, των οποίων οι πηγές μπορούν να εμφανίζονται σε διαγράμματα για την παρακολούθηση της ποσότητας της ρύπανσης. Στη μελέτη των περιβαλλοντικών επιπτώσεων κανονικά είναι καλό να περιγράφονται τόσο αυτά, όσο και πως η πόσο προβλέπεται να είναι 10-15 χρόνια αργότερα όλα τα ποσοστά της ρύπανσης και οι επιπτώσεις.

Διάγραμμα 6.1: Σχεδιάγραμμα βημάτων μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων



Κρίνεται απαραίτητο στην παρούσα φάση να τονιστεί ότι με όλες τις διαδικασίες που χρειάζεται να πραγματοποιηθούν για την μετατροπή αυτού του κτιρίου γραφείων σε διαμερίσματα για βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να συμπεριληφθούν τόσο οι επιπτώσεις που θα έχει το έργο κατά τους 14 μήνες εργασιών της τροποποίησης όσο και οι μετέπειτα επιπτώσεις από τη διαμονή επισκεπτών στον χώρο. Σίγουρα η υπάρχουσα χρήση γραφείων έχει επιπτώσεις προς το περιβάλλον καθώς καταναλώνεται ρεύμα, ακτινοβολία και νερό και προκαλείται θόρυβος στους χώρους αυτούς ειδικά κατά τις ώρες λειτουργίας τους. Όταν αυτός ο χώρος διατεθεί προς ενοικίαση θα συνεχίσει να καταναλώνει και οι αναλογίες που κρίθηκε απαραίτητο να μελετηθούν υπολογίστηκαν ως εξής, μέσω αναλύσεων λογαριασμών της ΔΕΗ για τα νοικοκυριά (στατιστικά στοιχεία):

- Θερμική ενέργεια 2.000kWh – 3.000kWh με χρήση κλιματιστικών και θερμαντικών σωμάτων κατά μέση λειτουργία ανά έτος
- Ηλεκτρική ενέργεια 300kWh – 500kWh

Κατανάλωση θερμική + ηλεκτρική = 2.300kWh – 3.500kWh το έτος για το 1 διαμέρισμα.

Τα ποσοστά αυτά υπολογίστηκαν με παραδοχές για τα ποσοστά πληρότητας 70-90% που αφορούν την εργασία, καθώς δεν ενοικιάζονται όλα τα διαμερίσματα όλο το χρόνο. Για τα 4 σενάρια τροποποίησης τα οποία αποτελούνται από διαφορετικό αριθμό διαμερισμάτων, υπολογίζονται προσεγγιστικά οι καταναλώσεις οι οποίες για τα σενάρια με τα περισσότερα σε ποσότητα διαμερίσματα, η χειρότερη δηλαδή δυνατή επιβάρυνση, βρίσκονται στο διάστημα από περίπου 30.000kWh-40.000kWh ανά έτος με τα ετήσια έξοδα να μην ξεπερνούν τις 5.000 ευρώ (μέση τιμή kWh για οικιστική χρήση = 0,0946€).

Επιπρόσθετα, θα δούμε τη συνολική κατανάλωση kWhs που υπάρχουν στην υφιστάμενη χρήση γραφείων. Για τα τετραγωνικά μέτρα τα οποία ανήκουν στο Πολυτεχνείο και με τις υπάρχουσες χρήσεις γραφείων, η αντίστοιχη κατανάλωση προσεγγίζεται περίπου στις 29.000kWh ανά έτος(μέση τιμή kWh για επαγγελματική χρήση = 0,10153€), δηλαδή περίπου 3.500€ ετησίως.

Επομένως η διαφορά στις κιλοβατώρες(kWh) αλλά και στην τιμή φαίνεται πως δεν είναι μεγάλη κατά την τροποποίηση της χρήσης του κτιρίου. Προς το περιβάλλον η επιβάρυνση κρίνεται ομαλή και όχι επιβλαβής σε βαθμό που η επένδυση θα πρέπει να μην πραγματοποιηθεί. Οι τιμές που υπολογίστηκαν επιβεβαιώνουν την δυνατότητα λήψης της απόφασης για επένδυση με όλα τα παραπάνω στοιχεία.

6.3. Αποτελέσματα – Συμπεράσματα

Κατά τη διάρκεια της παρούσας διπλωματικής εργασίας ερευνήθηκαν όλοι οι πιθανοί τρόποι αξιοποίησης ενός κτιρίου στο κέντρο του Δήμου Αθηναίων, με σκοπό τον εντοπισμό του σεναρίου που θα ήταν βιώσιμο.

Για να γίνει αυτή η έρευνα για την εύρεση του βέλτιστου τρόπου μετατροπής του κτιρίου προηγήθηκαν κάποια στάδια. Αρχικά, μελετήθηκαν προσεκτικά, όλοι οι παράγοντες που συμβάλλουν στην αλλαγή αυτή του κτιρίου καθώς και αυτοί που επηρεάζουν τον τρόπο αξιοποίησης του. Δόθηκε ιδιαίτερη σημασία στον ευρύτερο χώρο που βρίσκεται το ακίνητο μελέτης, καθώς είναι στο εμπορικό τρίγωνο των Αθηνών, το οποίο αποτελεί την υψηλότερη τουριστικά περιοχή της Αθήνας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Συνεπώς, οι πιθανοί τρόποι μετατροπής των γραφείων σε διαμερίσματα, από άποψη μεγέθους και αριθμού διαμερισμάτων καθώς και υλικών τοποθέτησης και υπηρεσιών στα διαμερίσματα αυτά εξαρτώνται πολύ από την γύρω περιοχή και τις απαιτήσεις των ενοικιαστών που ενδιαφέρονται. Γι αυτό το λόγο έγινε εκτενής έρευνα για το ποιου είδους διαμερίσματα ενοικιάζονται περισσότερες μέρες το χρόνο στην περιοχή αυτή. Στη συνέχεια υλοποιήθηκαν σενάρια διαφορετικού τρόπου δημιουργίας και κατασκευής των διαμερισμάτων στα οποία αλλάζουν τόσο τα κατασκευαστικά όσο και τα λειτουργικά κόστη αλλά και έσοδα. Τέλος, δημιουργήθηκαν μοντέλα προεξοφλημένων ταμειακών ροών ώστε να προκύψουν οι καθαρές παρούσες αξίες που θα προέκυπταν από το κάθε σενάριο μετατροπής, αφού προηγήθηκε βιβλιογραφική έρευνα στην παγκόσμια βιβλιογραφία για να βρεθούν όλοι οι παράγοντες που είναι απαραίτητο να εισαχθούν για τη δημιουργία αυτών των μοντέλων. Μέσω της

ανάλυσης ευαισθησίας που πραγματοποιήθηκε στη συνέχεια, ήταν δυνατό να εντοπιστούν πιθανοί κίνδυνοι που εμπεριέχονται μέσα στα σενάρια τροποποίησης και οι οποίοι δεν φαίνονται στο μοντέλο ταμειακών ροών.

Η μελέτη βιωσιμότητας που πραγματοποιήθηκε για την μετατροπή του κτιρίου στην Αθήνα, είχε ως στόχο τον εντοπισμό του πιο προσοδοφόρου σεναρίου αξιοποίησης του κτιρίου και έδειξε ότι για όλους τους πιθανούς τρόπους δημιουργίας των διαμερισμάτων που θα διατεθούν για βραχυχρόνια μίσθωση η επένδυση κρίνεται βιώσιμη. Η επιλογή του ακριβούς τρόπου δημιουργίας αυτών των διαμερισμάτων κρίνεται στην διακριτική ευχέρεια του εκάστοτε επενδυτή, η οποία σίγουρα επηρεάζεται με τις απαιτήσεις της αγοράς της κάθε εποχής.

Βιβλιογραφία

Λύðνίκ Elíasson & Öundur Páll Ragnarsson, (2018), "Short-term renting of residential apartments. Effects of Airbnb in the Icelandic housing market," Economics wp76, Department of Economics, Central bank of Iceland

Parker Keith, (1999), «DCF and Interest Rates», Management Quarterly, Cranfield School of Management

Seth Sobith, (2019), «What is the formula for calculating net present value (NPV) in Excel?», <https://www.investopedia.com/>

Wachsmuth David, (2018), «Environment and Planning A: Economy and Space», Sage Journals

ARCHITECON, (2018), «Μετατροπή κατοικίας σε στούντιο Airbnb μέσω ριζικής ανακαίνισης», <http://www.architecon.gr>

ECONOMY365, (2018), «Ποιο είναι το κόστος μετατροπής ενός διαμερίσματος σε "Airbnb"», <http://www.economy365.gr>

ΕΥΔΑΠ, (2013), Δελτία Τύπου
<https://www.eydap.gr/news/PressRelease/?id=a854f2ef-8297-4686-abee-a3380118e52e>.

ΕΥΔΑΠ, (2015), Ετήσιο Δελτίο
https://www.eydap.gr/userfiles/Presentations/etisio_deltio_2015.pdf.

Ζεντέλης Παναγιώτης, (2015), «RealEstate Αξία | Εκτιμήσεις | Ανάπτυξη | Επενδύσεις | Διαχείριση», Εκδόσεις Κάλλιπος

Καρανικόλας Νικόλας, (2018), «Μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος - Μεθοδολογίες εκτίμησης ακινήτων και εφαρμοσμένες πρακτικές», Κύκλος σεμιναρίων - Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας

Καρβούνης Σωτήρης Κ., (2006), «Μεθοδολογία, Τεχνικές και Θεωρία για Οικονομοτεχνικές Μελέτες», Εκδόσεις Σταμούλης

Κετσιετζής Κώστας, (2019), «Airbnb και Golden Visa αλλάζουν τα πάντα στην αγορά ακινήτων της Αθήνας», <https://www.insider.gr>

Κώτση Αγάπη, Αθανασίου Έρση, (2018), «Εξελίξεις στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα», ΚΕΠΕ, Οικονομικές Εξελίξεις, τεύχος 37, 2018, σσ. 56-61

Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας, (2017), «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αθήνας», http://courses.arch.ntua.gr/fsr/129912/GPS_Athinas-1.jpg.

Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων, (2017), «Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Κατοικιών» <https://www.pomida.gr/>

- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, (2012), «Μελέτες βιωσιμότητας», Εργαστήριο Μεταφορών
- Πάνου Τζένη, Σαμοθράκης Γιώργος, (2018), «Πώς υπολογίζεται η ειδική εισφορά αλληλεγγύης και ποιοι απαλλάσσονται», Η Καθημερινή, <http://www.kathimerini.gr/>
- Ρουσάνογλου Νίκος, (2018), « "Απόβαση" ξένων στο ελληνικό real estate», Η Καθημερινή - Real Estate, <http://www.kathimerini.gr>
- Ρουσάνογλου Νίκος, (2018), «Ελληνική Οικονομία. Στα ύψη οι τιμές ενοικίασης, πώλησης ακινήτων», Η Καθημερινή, <http://www.kathimerini.gr>
- Σειμένης Ορέστης, Γεράγγελου Αλεξάνδρα, (2019) «Φόρος Εισοδήματος Ακινήτων», Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων, <https://www.pomida.gr/>
- ΤΕΕ, (2007), Εγκύκλιος: «Περι αμοιβών μελετών και λοιπών υπηρεσιών μηχανικού»
- Τράπεζα της Ελλάδος, (2018), Πίνακας II.6. «Νέος δείκτης τιμών διαμερισμάτων κατά παλαιότητα», <https://www.bankofgreece.gr>
- Τσίρος Θάνος, (2018), «Πώς θα υπολογίζεται ο ΕΝΦΙΑ από το 2019», <https://www.naftemporiki.gr>
- ΦΕΚ 4782 Β/25, (2018), «Τροποποίηση της ΠΟΛ.1187/2017. (Β´ 4232) Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. αναφορικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού»
- ΦΕΚ 3316 Α/42, (2005), «Ανάθεση και εκτέλεση δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις»
- ΦΕΚ 4069 Α/79, (2012), Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν. 4067/12, «Άρθρο 02: Ορισμοί»
- ΦΕΚ 114 Α/59, (2018), «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής»
- Χαρδούβελης Γκίκας, (2009), «Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές», Τράπεζα της Ελλάδος

ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ

AIRBNB <https://www.airbnb.gr/>

AIRDNA <https://www.airdna.co>

e-forologia <https://www.e-forologia.gr/>

e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ,
<http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/index.html#/23.8183/38.6597/6>

In.gr, (2018): «Πώς γίνονται οι ενοικιάσεις, τι ζητά η εφορία;»

TAXHEAVEN, <https://www.taxheaven.gr/>

ΕΝΦΙΑ <http://www.enfia.gr/calc.aspx>

ΥΠΕΚΑ, <http://msa.ypeka.gr/>, «Διεύθυνση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών Χρήσεις Γης, Πρώην Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας»