



**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ**

## **Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ INTERNET ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΟΥ REAL ESTATE ΚΡΗΤΗΣ**



**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
ΜΠΟΤΩΝΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΑ ΑΜ:304  
ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: ΔΗΜΟΤΙΚΑΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ**

**Άγιος Νικόλαος**

**Φεβρουάριος, 2012**



## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Σε αυτό το σημείο θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στον υπεύθυνο καθηγητή της πτυχιακής μου εργασίας Επίκουρο καθηγητή του τμήματος Χρηματοοικονομικής & Ασφαλιστικής Δρ. Δημοτίκαλη Ιωάννη για την καθοδήγηση και συνεργασία κατά τη διάρκεια της συγγραφής της. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους καθηγητές του Τμήματος Χρηματοοικονομικής & Ασφαλιστικής για τις πολύτιμες γνώσεις που μου πρόσφεραν.

Μποτωνάκη Γεωργία  
Χανιά, 2012



## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Περίληψη.....	1
Abstract.....	3
Εισαγωγή.....	5
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ Η ΑΞΙΑ ΤΟΥΣ</b> .....	<b>7</b>
1.1 Ορισμός Ακινήτου.....	7
1.1.2 Κατηγορίες Ακίνητης Περιουσίας.....	8
1.2 Η Αξία των Ακινήτων .....	8
1.2.1 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Αξία ενός Ακινήτου.....	9
1.2.2 Η Αναγκαιότητα Προσδιορισμού της Αξίας των Ακινήτων .....	10
1.2.3 Έννοιες Αξιών Ακινήτων .....	11
1.3 Εκτιμήσεις Ακινήτων .....	13
1.3.1 Διαδικασία Εκτίμησης Ακινήτων.....	13
1.3.2 Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων.....	15
1.3.2.1 Συγκριτική Μέθοδος.....	15
1.3.2.2 Μέθοδος Αντιπαροχής.....	16
1.3.2.3 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης .....	16
1.3.2.4 Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης ή Εισοδήματος .....	17
1.4 Ζήτηση και Προσφορά Ακινήτων .....	18
1.4.1 Νόμος D - S.....	18
1.4.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Ζήτηση Ακινήτων .....	18
1.4.3 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Προσφορά Ακινήτων.....	19
1.5 Τα Ακίνητα ως Επένδυση.....	20
1.5.1 Αποδοτικότητα .....	20
1.5.2 Ρευστότητα .....	21

1.5.3 Επενδυτικός Κίνδυνος.....	22
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΟΥ REAL ESTATE .....</b>	<b>23</b>
2.1 Δραστηριότητες του Κλάδου του Real Estate.....	23
2.2 Ειδικότητες που δραστηριοποιούνται στον Κλάδο των Ακινήτων.....	23
2.2.1 Μεσίτες Ακινήτων.....	24
2.2.2 Εκτιμητές Αξίας Ακινήτων.....	24
2.2.3 Διαχείριση και Διοίκηση Ακινήτων .....	24
2.2.4 Χρηματοδότηση Ακινήτων.....	25
2.2.5 Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών.....	25
2.3 Ο Κλάδος του Real Estate στην Ελλάδα.....	25
2.4 Νέοι Θεσμοί του Real Estate στην Ελλάδα.....	26
2.5 Η Ελληνική Αγορά Ακινήτων .....	27
2.6 Η Αγορά ακινήτων στην Κρήτη .....	30
2.7 Προβλέψεις για Επενδύσεις στην Κρήτη το 2012.....	32
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΙΝΤΕΡΝΕΤ ΣΤΟ REAL ESTATE .....</b>	<b>33</b>
3.1 Real Estate Μέσω Internet.....	33
3.2 Χρήση του Internet στο Ελληνικό Real Estate.....	33
3.3 Η χρήση του Internet ως Ανταγωνιστικό Πλεονέκτημα .....	34
3.4 Μειονεκτήματα-Αδυναμίες από τη Χρήση του Διαδικτύου. ....	35
3.5 Συμπεράσματα – Χρησιμότητα του Διαδικτύου στο Real estate .....	36
3.6 Σύνθετη Αναζήτηση Ακινήτων Μέσω Διαδικτύου.....	37
3.7 Στοιχεία των Ακινήτων που Προβάλλονται Μέσω Internet.....	39
3.7.1 Στοιχεία των Οικόπεδων που Προβάλλονται Μέσω Internet.....	39
3.7.2 Στοιχεία των Κατοικιών που Προβάλλονται Μέσω Internet .....	42
3.7.3 Στοιχεία Ακινήτων προς Επένδυση που Προβάλλονται Μέσω Internet.....	46

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΩΝ ΚΡΗΤΗΣ</b> .....	49
4.1 Μεθοδολογία .....	49
4.2 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων .....	49
4.3 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων – Η Περίπτωση του Νομού Ηρακλείου .....	52
4.3.1 Παρατηρήσεις για Τον Νομό Ηρακλείου .....	54
4.4 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων – Η Περίπτωση του Νομού Χανίων .....	55
4.4.1 Παρατηρήσεις Για Τον Νομό Χανίων .....	56
4.5 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων – Η Περίπτωση του Νομού Ρεθύμνου .....	57
4.5.1 Παρατηρήσεις Για Τον Νομό Ρεθύμνου .....	58
4.6 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων – Η Περίπτωση του Νομού Λασιθίου .....	60
4.6.1 Παρατηρήσεις για Τον Νομό Λασιθίου .....	61
4.7 Συνολική Ανάλυση για τις Μεσιτικές Ιστοσελίδες Κρήτης .....	62
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ V ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b> .....	65
5.1 Συμπεράσματα – Παρατηρήσεις .....	65
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ</b> .....	69
Παράρτημα I Μελέτη Δέκα μεσιτικών Ιστοσελίδων του Νομού Ηρακλείου .....	69
Παράρτημα II Μελέτη Δέκα μεσιτικών Ιστοσελίδων του Νομού Χανίων .....	71
Παράρτημα III Μελέτη Δέκα μεσιτικών Ιστοσελίδων του Νομού Ρεθύμνου .....	73
Παράρτημα IV Μελέτη Δέκα μεσιτικών Ιστοσελίδων του Νομού Λασιθίου .....	75
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</b> .....	77





## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το θέμα της παρούσας εργασίας είναι η Χρήση του Internet στον Κλάδο του Real Estate Κρήτης. Σκοπός της εκπόνησης της συνίσταται τόσο στην πληροφόρηση όσο και στην εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τον τρόπο που χρησιμοποιούν οι μεσιτικές επιχειρήσεις το διαδίκτυο.

Στη υφιστάμενη πτυχιακή εργασία, αρχικά ορίσαμε την έννοια των ακινήτων και αναλύσαμε τις κατηγορίες στις οποίες διακρίνονται. Εξηγήσαμε την αναγκαιότητα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και καταγράψαμε τις μεθόδους υπολογισμού των αξιών τους.

Η επόμενη ενότητα, επικεντρώνεται στο κλάδο του Real Estate. Αναλύσαμε το ελληνικό Real Estate, τις ειδικότητες και τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο κλάδο των ακινήτων. Στην παρούσα ενότητα γίνεται αναφορά για την ελληνική αγορά ακινήτων και ειδικότερα για την περίπτωση της Κρήτης.

Η θεματολογία της συγκεκριμένης εργασίας επικεντρώνεται στη χρήση του διαδικτύου από τις μεσιτικές επιχειρήσεις που εδρεύουν στην Κρήτη. Σε αυτή την ενότητα αναλύεται η χρησιμότητα του διαδικτύου για τον κτηματομεσιτικό κλάδο. Επιπροσθέτως γίνεται παρουσίαση των στοιχείων των ακινήτων έτσι όπως προβάλλονται στις μεσιτικές ιστοσελίδες της Κρήτης.

Στην τέταρτη ενότητα, επιχειρείται η παρουσίαση των βασικών χαρακτηριστικών και υπηρεσιών σαράντα μεσιτικών ιστοσελίδων της Κρήτης για κάθε νομό ξεχωριστά. Σκοπός αυτής της ενότητας είναι η έκθεση συμπερασμάτων και παρατηρήσεων για τον τρόπο κατά τον οποίο οι μεσιτικές επιχειρήσεις της Κρήτης εκμεταλλεύονται τη δυναμική του διαδικτύου ώστε να προωθήσουν τα "προϊόντα" και τις υπηρεσίες τους.

Τέλος, γίνεται παρουσίαση των συμπερασμάτων και παρατηρήσεων μας εφ' όλων των ενοτήτων της παρούσας εργασίας.



## **ABSTRACT**

The topic of the following assignment is The Use of the Internet in Crete's Real Estate. The purpose of this assignment is to inform as well as make conclusions about the way real estate agencies use the Internet.

In the existing assignment firstly, we defined the meaning of real estate we analyzed its various categories. We explained the necessity of determining the value of such property and we then recorded the methods of calculating its value.

The next chapter focuses on the Real Estate industry. We analyzed Greek Real Estate, its branches and the businesses which are part of this industry. In this chapter we referred to the Greek Real Estate market and specifically to Crete.

The main subject of this assignment focuses on Internet use of Real Estate agencies which are based in Crete. In this chapter we also analyzed the usefulness of the Internet for the Real Estate Industry. Furthermore, we presented specific data of property as shown on Crete's real estate websites.

In the fourth section an attempt was made to present the main characteristics and services offered by forty real websites in Crete. This is shown separately for each prefecture. The purpose of this section is to make conclusions and observations about how Real estate companies in Crete make use of the resources on the Internet in order to promote their products and services.

In the final section, we presented our conclusions and observations for the entire assignment.



## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

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

(Ζέντελης 2001)

Το Real estate στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια άρχισε να αναπτύσσεται με έντονους ρυθμούς. Παράγοντες όπως η απελευθέρωση του τραπεζικού δανεισμού για χρηματοδότηση ακινήτων, η ανάγκη για εκτίμηση ακινήτων από τράπεζες και ασφαλιστικές εταιρείες η ανάγκη διαχείρισης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας από δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς , η είσοδος νέων μορφών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία δημιούργησαν ένα θετικό περιβάλλον για τον κλάδο του Real estate.

Ο κλάδος του Real estate έχει αναπτυχθεί ιδιαίτερα και στην Κρήτη καθώς το νησί αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους προορισμούς στην Ελλάδα, Ελλήνων και ξένων ταξιδιωτών. Η μοναδική ομορφιά του νησιού και η ικανότητα να συνδυάζει γραφικότητα τοπία και κοσμοπολίτικη ζωή οδήγησαν πολλούς τουρίστες να επενδύσουν σε ακίνητη περιουσία στην Κρήτη. Ο αυξημένος τουρισμός στην Κρήτη συνέβαλε στην ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης για ακίνητα και την ανάγκη για ανάπτυξη του κλάδου Real estate.

Η χρήση του διαδικτύου έχει ενταχθεί δυναμικά στον κλάδο του Real Estate. Πολλές κτηματομεσιτικές επιχειρήσεις έχουν επιλέξει το διαδίκτυο ώστε να γνωστοποιήσουν σε ευρύτερο κοινό τα διαθέσιμα ακίνητα και τις υπηρεσίες που παρέχουν. Δυστυχώς μέχρι σήμερα δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία που να αποδεικνύουν πόσοι ειδικοί του κλάδου των ακινήτων στην Ελλάδα χρησιμοποιούν την δυναμική του διαδικτύου. Αναμφισβήτητα όμως, η χρήση του διαδικτύου παρέχει ανταγωνιστικά προνόμια για μια κτηματομεσιτική επιχείρηση. Η χρήση του internet συμβάλλει στην καθιέρωση επωνυμίας μιας μεσιτικής επιχείρησης και στη διεύρυνση αγοραστικού κοινού, εφόσον πλέον απευθύνεται σε παγκόσμιο επίπεδο.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι - ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ Η ΑΞΙΑ ΤΟΥΣ

### 1.1 Ορισμός Ακινήτου

Με το όρο ακίνητο εννοούμε ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από την γη-έδαφος που είναι διαρκές αγαθό και τα συστατικά μέρη αυτού έχουν περιορισμένο χρόνο ζωής.

Σύμφωνα με το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα ως ακίνητο ορίζεται το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη. Ως συστατικά μέρη του εδάφους ορίζονται τα πράγματα που δεν μπορούν να αποχωριστούν από το κύριο πράγμα χωρίς να υποστούν βλάβη τα ίδια ή το κύριο πράγμα ή να αλλοιωθεί η ουσία ή ο προορισμός τους. Συστατικά μέρη του εδάφους επίσης θεωρούνται σύμφωνα με το άρθρο 954 του Αστικού Κώδικα τα πράγματα εκείνα που είναι συνδεδεμένα με το έδαφος στερεά, ιδιαίτερα τα οικοδομήματα, τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον είναι συνδεδεμένα με το έδαφος τα υπόγεια ύδατα και οι πηγές όλα τα υλικά που χρησιμοποιήθηκαν για να ανεγερθεί μια οικοδομή (π.χ. πέτρες, τσιμέντο, σίδερα, τούβλα κτλ.) ή που συναρμόστηκαν με την οικοδομή (π.χ. πόρτες, παράθυρα κτλ.). Ο ορισμός του ακινήτου απεικονίζεται από την παρακάτω σχέση:

$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Εργασία} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα} \quad (1)$$

$$\text{Ακίνητο} = \text{Γη} + \text{Βελτιώσεις} \quad (2)$$

Πηγή: (Ζέντελης, 2001)

Στην σχέση (1) με τον όρο γη εννοούμε τα τμήματα εδάφους ή γεωτεμάχια που έχουν συγκεκριμένη θέση εμβαδόν, όρια και μπορεί να ανήκει σε έναν ή περισσότερους κατόχους εξ αδιαίρετου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο. Η Γη αποτελεί την βάση του ακινήτου και είναι ο σημαντικότερος παραγωγικός συντελεστής γιατί είναι σταθερός τόσο βραχυχρόνια όσο και μακροχρόνια .

Η εργασία ως παραγωγικός συντελεστής είναι κάθε πνευματική ή σωματική εργασία που παρέχεται από τον άνθρωπο στην παραγωγική διαδικασία και αποβλέπει στην επίτευξη οικονομικού αποτελέσματος αγαθών.

Ο τρίτος συντελεστής παραγωγής είναι το κεφάλαιο και μπορεί να έχει τη μορφή χρηματικού ή υλικού κεφαλαίου. Το υλικό κεφάλαιο αποτελείται από τα κτήρια και εγκαταστάσεις, μηχανήματα και μεταφορικά μέσα, αποθέματα πρώτων υλών και ετοιμών ή ημικατεργασμένων προϊόντων. Αποτελείται δηλαδή, από αγαθά που χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία και στην παραγωγή άλλων αγαθών.

Με τον όρο επιχειρηματικότητα εννοούμε κυρίως την πνευματική εργασία η οποία μπορεί να βελτιωθεί με την εξειδίκευση, την εμπειρία και την μόρφωση για την επιτυχία της παραγωγικής διαδικασίας.

Η σχέση (2) προκύπτει καθώς οι συντελεστές παραγωγής εκτός της γης δηλαδή η εργασία, το κεφάλαιο και η επιχειρηματικότητα χαρακτηρίζονται ως βελτιώσεις.

### **1.1.2 Κατηγορίες Ακίνητης Περιουσίας**

Η Ακίνητη Περιουσία διακρίνεται σε κτίσματα (κτίρια) και σε εκτάσεις γης (οικόπεδα ή αγροτεμάχια). Τα κτίσματα κατηγοριοποιούνται σε κατοικίες και σε κτίρια τα οποία προορίζονται για εξυπηρέτηση βιομηχανικών, εμπορικών, διοικητικών, γεωργικών και άλλων σκοπών. Οι κατοικίες χωρίζονται σε επιμέρους κατηγορίες ανάλογα με τη μορφή τους για παράδειγμα μονοκατοικίες ή πολυκατοικίες και ανάλογα με τον τύπο χρήσης τους όπως ενοικίαση, ιδιοκατοίκηση, δωρεάν παραχώρηση.

### **1.2 Η Αξία των Ακινήτων**

Βασιζόμενοι στον ορισμό του ακινήτου που δίνεται από το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα ως αξία ακινήτου μπορούμε να ορίσουμε την αξία του ενιαίου ακινήτου που αποτελείται από την αξία της γης (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) και την αξία των βελτιώσεων. Ωστόσο η αξία έχει ποικίλες ερμηνείες καθώς προκύπτει από την ωφελιμότητα του κάθε αγαθού και από την ικανότητα της χρήσης του για ικανοποίηση



αναγκών ή επιθυμιών. Συνεπώς υπάρχουν έννοιες αξιών που άλλες μπορούν να μετρηθούν και άλλες δεν μπορούν να εκφραστούν ποσοτικά (π.χ. αισθητική αξία, κοινωνική αξία).

Για τον ποσοτικό προσδιορισμό της αξίας είναι απαραίτητο να υπάρξει ένα γενικό αντικειμενικό κριτήριο, που θα αποτελέσει κοινό μέτρησης των αξιών και αυτό είναι το χρήμα. Η οικονομική αξία είναι η έκφραση της αξίας σε χρήμα και συμπίπτει με την έννοια της τιμής που καταβάλλεται τοις μετρητοίς.

### **1.2.1 Παράγοντες Που Επηρεάζουν την Αξία Ενός Ακινήτου**

Η αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται έμμεσα ή άμεσα από ένα μεγάλο αριθμό παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς καθώς επηρεάζουν άμεσα τον βαθμό ανταγωνισμού και συνεπώς την προσφορά και την ζήτηση των ακινήτων. Εξαιτίας του μεγάλου αριθμού αλλά και της σημαντικότητας των προσδιοριστικών παραγόντων γίνεται η εξής κατηγοριοποίηση:

Σε επίπεδο ακινήτου: Η θέση του ακινήτου για παράδειγμα το ακίνητο αν προσφέρει θέα, τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου όπως μορφολογία εδάφους, βελτιώσεις του ακινήτου, μέγεθος και θέση κτίσματος, γενικός οικοδομικός κανονισμός, όροι δόμησης, η χρήση του ακινήτου. Υπάρχουν και άλλοι ειδικοί παράγοντες που ασκούν επίδραση στις τιμές του ακινήτου όπως αν ένα ακίνητο είναι διατηρητέο, αν ένα ακίνητο έχει υποστεί ζημιές .

Σε επίπεδο πόλης-περιοχής : Προοπτικές ανάπτυξης, δίκτυα υποδομής και παροχής υπηρεσιών, όροι δόμησης, τουριστική ανάπτυξη, το μέγεθος του σεισμικού κινδύνου στην περιοχή, ένταξη στο άμεσο μέλλον στο πολεοδομικό συγκρότημα της πόλης, πολεοδομικά στοιχεία, οι διάφορες κοινωνικές ομάδες.

Σε επίπεδο χώρας : Νομοθεσία, κρατικός παρεμβατισμός, οικονομική ανάπτυξη της χώρας, φορολογική πολιτική, σεισμική δραστηριότητα και γενικότερα ότι σχετίζεται και επηρεάζει το περιβάλλον.

Η αξία των ακινήτων επίσης εξαρτάται από τέσσερις παράγοντες οι οποίοι πρέπει να υπάρχουν σε μια ιδιοκτησία, ώστε αυτή να έχει αξία και να δημιουργεί ικανότητα προσόδου:

- Η χρησιμότητα του ακινήτου να ικανοποιεί τις ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών του ακινήτου υπό μορφή προσόδου ή άμεσης εξυπηρέτησης. Η χρησιμότητα επηρεάζει και διαμορφώνει την αξία του ακινήτου ανάλογα με τα χαρακτηριστικά αυτού π.χ. μέγεθος και θέση ακινήτου.
- Η σπανιότητα, η οποία καθορίζεται από τη σχέση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Η αυξημένη ζήτηση και η μειωμένη προσφορά ακινήτων αυξάνει την αξία των ακινήτων, των οποίων η τιμή προσδιορίζεται από το συνδυασμό της χρησιμότητας και της σπανιότητας.
- Η επιθυμία για κάλυψη αναγκών αντικειμενικών ή και υποκειμενικών.
- Η αγοραστική δύναμη η οποία συμβάλλει στην ανάπτυξη επιθυμιών και στη συμμετοχή στην αγορά ακινήτων.

## **1.2.2 Η αναγκαιότητα Προσδιορισμού της Αξίας των Ακινήτων**

Τα ακίνητα έχουν αξία επειδή είναι εκεί που είναι και ως είναι, σε συνδυασμό με τις δυνατότητες μετασχηματισμού τους. Η γνώση της αληθούς τιμής εξυπηρετεί ένα πλήθος στόχων και ένα πλήθος σκοπών που προβλέπονται από την 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, την ορθολογική χρησιμοποίηση της υποδομής και την διευκόλυνση των συναλλαγών. Το δημόσιο τομέα ενδιαφέρει γενικά η αξιοποίηση των πόρων, η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και η εξασφάλιση 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.

Στην Ελλάδα η αξία των ακινήτων δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο συνολικής και ενιαίας νομοθετικής ρύθμισης. Για τον λόγο αυτό ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται κατά διάφορο τρόπο ανάλογα με την περίπτωση. Έτσι για παράδειγμα η αξία για την φορολογία μπορεί να είναι διαφορετική από την αξία εκποίησης του ακινήτου. Στη

χώρα μας η τιμή ενός ακινήτου προκύπτει από τις αρμόδιες υπηρεσίες δηλαδή το Υπουργείο Οικονομικών, τη Εφορία , από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου. Οι τιμές αυτές για αυτό το ακίνητο μπορεί να διαφέρουν. Το γεγονός αυτό δείχνει ότι στην Ελλάδα υπάρχει η ανάγκη συστηματικού σε διάφορα επίπεδα προσδιορισμού των ακινήτων.

### 1.2.3 Έννοιες Αξιών Ακινήτων

Η αξία έχει πολλές σημασίες και αυτό γίνεται φανερό από το διαφορετικό περιεχόμενο του όρου στην καθημερινή χρήση. Η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά που της προσδίδουν διαφορετικό περιεχόμενο.

Για την αντικειμενική μέτρηση της αξίας χρησιμοποιείται η αξία της ανοικτής αγοράς (open market value), η αξία αυτή υπολογίζεται σε συνθήκες μιας τέλει ανταγωνιστικής αγοράς όπου η πώληση πραγματοποιείται υπό ιδανικές συνθήκες και δεν σχετίζεται με υποκειμενικές εκτιμήσεις.

Στην πράξη για την εκτίμηση ενός ακινήτου η πιο αντιπροσωπευτική αξία είναι η αγοραία αξία ( market value) καθώς σπάνια υπάρχει τέλεια ανταγωνιστική αγορά. Η αγοραία αξία είναι η αξία που οι εκτιμητές θέλουν να προσδιορίσουν κατά την διαδικασία της εκτίμησης ακόμα και όταν δεν μεσολαβεί πώληση. Ένας ορισμός της αγοραίας αξίας που συχνά χρησιμοποιείται είναι ο ορισμός που προτάθηκε από τον R.Ratcliff σύμφωνα με τον οποίον η αγοραία αξία είναι η πλέον πιθανή τιμή πώλησης. Μπορούμε να πούμε ότι η αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο σε μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο και σε συνθήκες ανταγωνιστικής αγοράς, μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή μετά από ένα λογικό χρονικό διάστημα διαδικασίας αγοραπωλησίας και με την προϋπόθεση ότι ο αγοραστής και ο πωλητής ενεργούν με σύνεση, λογικότητα και χωρίς περιορισμούς και πιέσεις.

Στην πραγματικότητα όμως εμφανίζεται απόκλιση της τιμής πώλησης από την αγοραία αξία κάτι το οποίο οφείλεται στο ότι τα άτομα δεν ενεργούν υπό ιδανικές συνθήκες αλλά υπό πίεση χρόνου και υπό περιορισμούς. Η τιμή λοιπόν που συνήθως θα πραγματοποιηθεί η συναλλαγή ονομάζεται τρέχουσα αξία (current value).

Εύλογη αξία είναι η αξία κατά την οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί η αγοροπωλησία εάν τα συμβαλλόμενα μέλη ενεργούν με την θέληση τους, με πλήρη γνώση των συνθηκών αγοράς και χωρίς περιορισμούς. Η διαφορά μεταξύ της αγοραία αξίας από την εύλογη αξία είναι ότι η αγοραία αξία αναφέρεται πάντα στην βέλτιστη χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου

Η πραγματική αξία των ακινήτων είναι η μέση αξία που καθορίζουν οι διακυμάνσεις της ζήτησης και της προσφοράς σε μια χρονική περίοδο. Όταν οι δυνάμεις ζήτησης και προσφοράς αλληλοεξισορροπούνται, η αγοραία αξία συμπίπτει με την πραγματική.

Η αντικειμενική αξία αποτελεί φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αντικειμενικές αξίες προσδιορίζονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου. Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας κύριο σκοπό έχει την αποφυγή της φοροδιαφυγής κατά την πώληση ή δωρεά ενός ακινήτου. Ουσιαστικά με τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας ορίζεται το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μια συναλλαγή, ώστε να είναι εφικτό η Εφορία να ορίζει τον ανάλογο φόρο ακινήτου. Η τιμή πώλησης ενός ακινήτου είναι μεγαλύτερη από την αντικειμενική αξία καθώς οι συναλλασσόμενοι συμφωνούν σχεδόν πάντα σε υψηλότερο τίμημα. Στην περίπτωση που συμφωνηθεί συναλλαγή χαμηλότερη από αυτή της αντικειμενικής αξίας, τα μέλη υποχρεούνται να καταβάλουν τον φόρο που αντιστοιχεί στη αντικειμενική αξία.

Η υποκειμενική αξία αφορά τις υποκειμενικές εκτιμήσεις ενός ακινήτου που πρέπει να λαμβάνει υπ' όψιν του ο ιδιοκτήτης έναντι των πιθανών αγοραστών.

Άλλες μορφές αξίας ακινήτου που χρησιμοποιούνται στην καθημερινότητα είναι η φυσική αξία και η ανταλλακτική αξία. Όσο αφορά την πρώτη, η αξία του ακινήτου ισούται με την αξία της γης μετά την ενσωμάτωση άμεσης ή έμμεσης εργασίας. Ως ανταλλακτική αξία εννοούμε τη σχέση της αξίας των ανταλλασσόμενων αγαθών η οποία εξαρτάται από την ένταση της ανάγκης που πρόκειται να ικανοποιήσουν τα ανταλλασσόμενα αγαθά. Στην σχετική βιβλιογραφία για την αξία των ακινήτων επίσης αναφέρονται η αξία χρήσης και η αξία παραγωγής. Η αξία χρησιμοποίησης ή ωφελιμότητας που έχει μια ιδιοκτησία για μια συγκεκριμένη χρήση ορίζεται ως αξία χρήσης. Η αξία παραγωγής αντιπροσωπεύει το κεφάλαιο που απαιτείται συνολικά για την παραγωγή του συγκεκριμένου χώρου.

### 1.3 Εκτιμήσεις Ακινήτων

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται με την εκτίμηση, που ορίζεται ως ο αμερόληπτος υπολογισμός της φύσης της ποιότητας, της χρησιμότητας και τελικά της αξίας ενός πλήρως εξακριβωμένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού. Εκτίμηση είναι η ορθολογική προσέγγιση της δίκαιας τιμής της αξίας και η οποία δίνει λύση στο πρόβλημα της έκφρασης της αξίας σε χρήμα..

Η γνώση της "αληθούς αξίας" ενός ακινήτου σύμφωνα με τον ορισμό της εκτίμησης προκύπτει από μια λογική και αμερόληπτη διαδικασία σε συνάρτηση με τα δεδομένα και ανεξάρτητα από το σκοπό, για τον οποίο απαιτείται η γνώση της. Ωστόσο στην πράξη ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου, συναρτάται με τον επιδιωκόμενο σκοπό. Αυτό συμβαίνει γιατί ο σκοπός, για τον οποίο γίνεται μια εκτίμηση, αποτελεί ένα βασικό στοιχείο για τη σωστή λύση του προβλήματος. Ένας σκοπός εκτίμησης απαιτεί μία ορισμένη διαδικασία εκτίμησης και ένας άλλος απαιτεί μία διαφορετική διαδικασία. Έτσι, για παράδειγμα το ίδιο ακίνητο θα έχει διαφορετική αξία, αν διαφορετικοί ιδιοκτήτες εισάγουν διαφορετικές χρήσεις. Γίνεται κατανοητό ότι με τη σωστή σύνδεση σκοπού-εκτίμησης οδηγούμαστε σε πιο ασφαλή και αξιόπιστα αποτελέσματα προσδιορισμού της αξίας ενός ακινήτου.

#### 1.3.1 Διαδικασία Εκτίμησης

Για την εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου και πριν την εφαρμογή οποιασδήποτε μεθόδου εκτίμησης, ο εκτιμητής θα πρέπει να ακολουθήσει διάφορες επιμέρους ενέργειες.

Η πρώτη ενέργεια του εκτιμητή αφορά τη μελέτη της υποβληθείσας αίτησης εκτίμησης, στην οποία αναφέρεται το όνομα του εντολέα, το αντικείμενο εκτίμησης, ο χρόνος εντολής, ο χρόνος στον οποίο θα αναφέρεται η εκτίμηση. Επίσης αναφέρονται τεχνικά στοιχεία του ακινήτου όπως τοπογραφικά διαγράμματα, οι τίτλοι ιδιοκτησίας, οι παλαιότερες εκτιμήσεις για το ίδιο ακίνητο αν υπάρχουν και διάφορα άλλα στοιχεία που εξαρτώνται από την χρήση του ακινήτου, για παράδειγμα οικονομικά στοιχεία αν το προς εκτίμηση ακίνητο είναι μια ήδη λειτουργούσα επιχείρηση.

Το δεύτερο και πιο βασικό στάδιο για τις απαιτήσεις σύνταξης μιας εκτιμητικής μελέτης είναι η αυτοψία, δηλαδή η επίσκεψη στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Σκοπός αυτής της επίσκεψης είναι η διαπίστωση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και της κατάστασης του ακινήτου. Πραγματοποιείται συλλογή και καταγραφή όλων των χαρακτηριστικών του κτίσματος και του οικοπέδου, καθώς επίσης και στοιχεία που αφορούν τον περιβάλλοντα χώρο και την ευρύτερη περιοχή. Απαραίτητη ενέργεια κατά την διάρκεια της αυτοψίας αποτελεί η λήψη φωτογραφικού υλικού που συχνά περιλαμβάνεται στην έκθεση της εκτίμησης.

Η επόμενη ενέργεια του εκτιμητή είναι η συλλογή πληροφοριών. Η διαδικασία αυτή διακρίνεται σε δυο κατηγορίες, η πρώτη αφορά τη συλλογή τεχνικών πληροφοριών για το πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει στο συγκεκριμένο ακίνητο ή στην ευρύτερη περιοχή. Πιο συγκεκριμένα, η τεχνική πληροφόρηση έχει σχέση με τη συλλογή στοιχείων που αφορούν τα δίκτυα υποδομής της περιοχής, τις υπηρεσίες, τον γενικό σχεδιασμό τους διάφορους περιορισμούς. Όλα τα παραπάνω στοιχεία συνδέονται με τις προοπτικές ανάπτυξης της τοπικής περιοχής και επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων. Η συλλογή των τεχνικών πληροφοριών γίνεται από διάφορους φορείς όπως Δήμους και Κοινότητες, Υπουργείο Πολιτισμού, Δασαρχείο. Η δεύτερη κατηγορία πληροφόρησης αναφέρεται στα οικονομικά στοιχεία της κτηματαγοράς που έχει σχέση τόσο με τις αξίες μεταβίβασης των ακινήτων της περιοχής, όσο και με τις μισθοδοτικές αξίες των ιδίων ακινήτων, ως αξίες εκμετάλλευσης. Η οικονομική πληροφόρηση αναφέρεται επίσης επί των αξιών της γης, των αξιών καινούριων ιδιοκτησιών και γενικά για τις αξίες κάθε είδους ακινήτου σχετικού με το προς εκτίμηση ακίνητο. Ομοίως, η οικονομική πληροφόρηση αναφέρεται και στον προσδιορισμό του κατασκευαστικού κόστους, του επιχειρηματικού και εργολαβικού κέρδους, καθώς και του ποσοστού αντιπαροχής που υπάρχει στην περιοχή. Μεγάλη σημασία στην οικονομική πληροφόρηση κατά τη χρονική στιγμή της έρευνας της κτηματαγοράς έχει η μελέτη της προσφοράς και της ζήτησης των ακινήτων και η προβλεπόμενη εξέλιξη της περιοχής. Ενδεικτικά πηγές της πληροφόρησης οικονομικών στοιχείων μπορεί να είναι κατασκευαστές της περιοχής, μηχανικοί, μεσιτικά γραφεία.

Το τέταρτο στάδιο της διαδικασίας εκτίμησης ενός ακινήτου είναι η μεθοδολογία – οικονομοτεχνική μεθοδολογία. Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ο εκτιμητής χρησιμοποιεί μία ή περισσότερες από τις παρακάτω μεθόδους και μετά από μία οικονομοτεχνική μελέτη ο εκτιμητής καταλήγει σε ένα αποτέλεσμα. Η επιλογή της

μεθοδολογίας γίνεται κατά περίπτωση και επιλέγεται συνήθως εκείνη, για την οποία προσφέρονται πολλά οικονομικά στοιχεία πληροφόρησης και αρμόζει με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Η τελευταία δραστηριότητα του εκτιμητή είναι η αξιολόγηση και ο καθορισμός της αξίας. Αν ο προσδιορισμός της αξίας έγινε συγχρόνως με περισσότερες από μία μέθοδο, δεν λαμβάνεται ποτέ ο μέσος όρος, αλλά τελικά επιλέγεται η αξία που προέκυψε από τη μέθοδο που ταιριάζει καλύτερα στο ακίνητο και δίνει πιο εφαρμόσιμη και αξιόπιστη προσέγγιση σε αυτό.

### **1.3.2 Μέθοδοι Εκτίμησης Ακινήτων**

#### **1.3.2.1 Συγκριτική Μέθοδος – Δεδομένων της Αγοράς**

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στο γεγονός ότι η αγοραία αξία μπορεί να προκύψει από τη γνώση αντίστοιχων αξιών άλλων ακινήτων κατά το δυνατόν παρόμοιων. Στην περίπτωση αυτή η μέθοδος αυτή θεωρείται ως η πιο αξιόπιστη και βασίζεται στο γεγονός ότι ένας καλά πληροφορημένος αγοραστής δεν πρόκειται να πληρώσει περισσότερα από το κόστος απόκτησης ενός περιουσιακού ακινήτου παρόμοιου και ισοδύναμου. Επειδή όμως δύο ακίνητα αποκλείεται να είναι ακριβώς ίδια, πρέπει απαραίτητα να προσαρμόσουμε τα δεδομένα στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου. Έτσι συνολικά μπορούμε να θεωρήσουμε ότι:

AAA $\Leftrightarrow$ Προσαρμοσμένη αξία γνωστών, παρόμοιων AA
--

Πηγή: (Ζέντελης, 2001)

Τα βήματα που ακολουθούνται για την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου είναι:

1. Αναζήτηση πληροφοριών για αξίες ακινήτων παρόμοιων και κατά το δυνατόν συγκρίσιμων.
2. Εξακρίβωση της τιμής πώλησης και τις συνθήκες αγοραπωλησίας του παρόμοιου ακινήτου, στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό.

3. Γίνεται ανάλυση των κύριων χαρακτηριστικών του ακινήτου από το οποίο αντλούνται οι πληροφορίες και συγκρίνονται με τα αντίστοιχα του προς εκτίμηση ακινήτου.
4. Εξετάζουμε τις ανομοιογένειες και προσδιορίζουμε την επίδραση στην αγοραία αξία του ακινήτου.
5. Διατυπώνεται σύμφωνα με τα συμπεράσματα από τις συγκρίσεις μία τιμή , η αγοραία αξία.

### **1.3.2.2 Μέθοδος Αντιπαροχής**

*«Η Μέθοδος εκτίμησης με βάση την Αντιπαροχή περιλαμβάνει την ιδέα της βέλτιστης χρήσης. Ως βέλτιστη χρήση (higher and best use) εννοούμε τη νόμιμη χρήση, η οποία οδηγεί στη μεγαλύτερη οικονομική απόδοση και συνεπάγεται έτσι τη μεγαλύτερη αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της εκτίμησης του.» (Κιόχος, 2006)*

Αντιπαροχή είναι η διαδικασία κατά την οποία δυο συμβαλλόμενα μέρη, ο οικοπεδούχος και ο κατασκευαστής ή επιχειρηματίας ανταλλάσσουν αξίες. Ο οικοπεδούχος αντί μετρητών διαθέτει το ακίνητό του (οικόπεδο) και ο κατασκευαστής ή επενδυτής αναλαμβάνει την χρηματοδότηση ανέγερσης εντός αυτού του οικοπέδου.

### **1.3.2.3 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης (Cost Approach)**

Με βάση την μέθοδο αυτή για την εκτίμηση της αξίας ακινήτου, θεωρούμε ένα σενάριο κατασκευής νέου κτιρίου με τα ίδια χαρακτηριστικά του υπάρχοντος κτιρίου εντός ομοίου οικοπέδου. Η ζητούμενη αξία του οικοπέδου προκύπτει αν στο υποθετικό συνολικό κόστος κατασκευής του νέου κτιρίου με τρέχουσες τιμές προσθέσουμε την αξία της γης που εκτιμάμε, με μια άλλη μέθοδο για παράδειγμα με βάση την συγκριτική και μετά αφαιρέσουμε την απαξίωση, δηλαδή την υποτίμηση που υπέστη το κτίριο λόγω φθορών που οφείλονται στον χρόνο και από τη χρήση του. Έτσι έχουμε:



$$\text{Αξία Ακινήτου} = \text{Αξία γης} + \text{Αξία Κατασκευών} - \text{Αξία Υποτίμησης}$$

(Κιόχος, 2006)

#### 1.3.2.4 Η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης ή Εισοδήματος (Investment Method – Income Approach)

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην μετατροπή ενός καθαρού εισοδήματος που προέρχεται από τη χρήση ενός ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα, στην παρούσα αξία του ακινήτου. Η αποτίμηση της παρούσας αξίας ενός ακινήτου εξαρτάται από το μελλοντικό καθαρό εισόδημα που αποδίδει το ακίνητο και από τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται για τη μετατροπή του καθαρού εισοδήματος σε κεφαλαιοποιημένη αξία. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τον κρατικό πληθωρισμό, το επιτόκιο της Κεντρικής Ευρωπαϊκής Τράπεζας, ετήσια τεχνική απαξίωση που αφορά την συνολική αξία του ακινήτου, ανάλογα με την χρήση του ακινήτου, του κινδύνου μίσθωσης του ακινήτου και της ετήσιας ανόδου των αξιών των ακινήτων. Η επιλογή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης είναι πολύ σημαντική γιατί όταν μεταβληθεί επηρεάζεται άμεσα και η αξία του ακινήτου. Η αξία ενός ακινήτου αξία του ακινήτου έχει άμεση σχέση με τα αναμενόμενα οφέλη από το ακίνητο και εκφράζεται από τη σχέση:

$$V = I / R \quad \text{όπου}$$

*V*: η αξία του ακινήτου

*I*: το καθαρό εισόδημα

*R*: το ισοδύναμο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή επιστροφών (Κιόχος, 2006)

## 1.4 Ζήτηση και Προσφορά Ακινήτων

### 1.4.1 Νόμος D-S

Η ζήτηση D και η προσφορά S σύμφωνα με τον αντίστοιχο νόμο D-S ωθούνται πάντα σε μια ισορροπία. Η ισορροπία αυτή είναι σταθερή όταν τα πράγματα ανταλλάσσονται στην πραγματική τους αξία. Η τιμή διαμορφώνεται στο σημείο τομής, το οποίο προσδιορίζει την "τιμή ισορροπίας" επειδή οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες προς πώληση ποσότητες είναι ίσες. Αυτό σημαίνει ότι η αγορά ενός ακινήτου εκ μέρους των αγοραστών με κριτήριο τη μεγιστοποίηση της χρησιμότητας του εισοδήματός τους, δηλαδή βρίσκονται σε κατάσταση ισορροπίας.

Είναι φανερό ότι σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά, μόνο οι ποσότητες  $Q_e$  μπορούν να ανταλλαθούν στη τιμή  $P_e$ . Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την  $P_e$  επειδή κανείς αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να την καταβάλλει εφ' όσον σε υψηλότερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν μεγαλύτερες ποσότητες από εκείνες που επιθυμούν να προμηθευτούν οι αγοραστές. Αντίστροφα αν οι αγοραστές επιθυμούν να προμηθευτούν μεγαλύτερες ποσότητες στην τιμή  $P_e$ , δεν θα βρουν πωλητές να τους πωλήσουν αυτή την πρόσθετη ποσότητα. Σύμφωνα με τα παραπάνω, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή όταν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Οι παράγοντες όμως αυτοί είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά, συνεπώς με την ίδια συχνότητα μεταβάλλεται και η τιμή ισορροπίας.

### 1.4.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Ζήτηση

Η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες (έκθ. 1-1), οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να προκαλέσουν επίταση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες Ακινήτων, με διαφοροποίηση κατά περιοχές.

- 
- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| • Αλλαγές πληθυσμού                        | • Φόροι                               |
| • Χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής  | • Πληθωρισμός                         |
| • Χρήση εδάφους για ανάπτυξη μεταφορών     | • Οικονομικές διακυμάνσεις            |
| • Χρήση εδάφους για οικιστικές λειτουργίες | • Τιμές άλλων αγαθών                  |
| • Ύπαρξη υποκατάστατων αγαθών              | • Κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών |
| • Προτιμήσεις αγοραστών                    | • Ύψος πραγματοποιούμενου εισοδήματος |
| • Θέση ακινήτου                            | • Πυραμίδα ηλικιών                    |
| • Τιμή προσφερόμενων ακινήτων              | • Υγεία                               |
| • Οριακή παραγωγικότητα σε αστικό χώρο     | • Αριθμός παιδιών ανά κατοικία        |
| • Προβλέψεις εξέλιξης βάσιμες ή αβάσιμες   | • Διαφήμιση                           |
- 

Πηγή: Ζέντελης, 2001

Η προσφορά S (Supply) αντιπροσωπεύει την ποσότητα Ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές και συνολικά είναι σχεδόν σταθερή.

### **1.4.3 Παράγοντες που Επηρεάζουν την Προσφορά Ακινήτων**

Η προσφορά ακίνητης περιουσίας είναι μια συνάρτηση μεταβλητών, που αντιπροσωπεύουν κυρίως το κόστος των συντελεστών παράγωγης αλλά και άλλους παράγοντες (έκθ. 1-2). Οι μεταβολές των παραγόντων αυτών δεν επηρεάζουν όλη την παραγωγή Ακινήτων κατά τον ίδιο τρόπο.

- 
- |                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| • Τεχνολογία               | • Τιμή προσφερόμενου ακινήτου  |
| • Περιορισμοί ζήτησης      | • Κόστος αστικής γης           |
| • Οικονομική κατάσταση     | • Τιμές υλικών                 |
| • Στάση κυβέρνησης         | • Τιμές εργασίας               |
| • Στόχοι πωλητών           | • Επιτόκιο κεφαλαίου           |
| • Προβλέψεις               | • Επιτόκιο επιστροφών Ακινήτου |
| • Εναλλακτικές δυνατότητες | • Τιμές υπόλοιπων Αγαθών       |
- 

Πηγή: Ζέντελης, 2001

## **1.5 Τα Ακίνητα ως επένδυση**

Τα κύρια χαρακτηριστικά μιας επένδυσης σε ακίνητη περιουσία είναι η προσδοκώμενη αποδοτικότητα, ο κίνδυνος αυτής της απόδοσης και η ρευστότητα της επένδυσης.

### **1.5.1 Αποδοτικότητα**

Τα ακίνητα που αποκτώνται με στόχο αποκλειστικά την επένδυση και μοναδικό σκοπό την αποδοτικότητα χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες:

- Τα ακίνητα εισοδήματος που ως στόχο έχουν την είσπραξη ενός ικανοποιητικού ενοικίου, έτσι ώστε μετά την αφαίρεση του φόρου των εξόδων συντήρησης και της χρονικής απαξίωσης, να επιτυγχάνεται μια ικανοποιητική απόδοση.
- Τα ακίνητα υπεραξίας που ως κύριο στόχο έχουν την επίτευξη υπεραξίας (μεσοπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα) που θα προκύψει από την αύξηση της τρέχουσας τιμής του ακινήτου. Ο επενδυτής ενός τέτοιου ακινήτου θα μπορεί

να υπολογίζει και στη όποια απόδοση μπορεί να προκύψει από την ενοικίαση ή εκμετάλλευση του ακινήτου αυτού.

- Τα ακίνητα εκμετάλλευσης που ως κύριο στόχο έχουν την άσκηση επί του ακινήτου μιας εξειδικευμένης επιχειρηματικής δραστηριότητας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η δημιουργία και η εκμετάλλευση γκαράζ σε κεντρικό σημείο της πόλης.

### **1.5.2 Ρευστότητα**

Σε ότι αφορά την ρευστότητα είναι προφανές ότι τα ακίνητα υστερούν σε μεγάλο βαθμό συγκριτικά με την ρευστότητα άλλων επενδύσεων για παράδειγμα των μετοχών. Η εξεύρεση αγοραστή αποτελεί επίπονη διαδικασία και πολλές φορές συνδυάζεται απαραίτητα και από κόστος όπως προμήθεια κτηματομεσίτη, έξοδα αγγελιών. Υπάρχουν βέβαια και περιπτώσεις ακινήτων, η πώληση των οποίων συχνά συνοδεύεται από εκτίμηση της αξίας τους από εξειδικευμένο εκτιμητή ακινήτων. Σε αυτές τις περιπτώσεις η διαδικασία πώλησης ενός ακινήτου γίνεται ακόμα πιο δύσκολη λόγω του υψηλού κόστους που προκύπτει από την διαδικασία εκτίμησης του ακινήτου. Επίσης, η περιορισμένη ρευστότητα οφείλεται και στην ετερογένεια κάθε ακινήτου, καθώς κάθε ακίνητο διαφέρει από τα υπόλοιπα σε ότι αφορά τουλάχιστον έναν από τους παρακάτω παράγοντες: μέγεθος, ηλικία, τοποθεσία, σχέδιο κλπ. Πέρα όμως από την εξεύρεση αγοραστή, η ρευστότητα της επένδυσης επηρεάζεται αρνητικά και από τις χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες που απαιτούνται για την μεταβίβαση του ακινήτου. Παρατηρούμε λοιπόν ότι η ρευστότητα των ακινήτων είναι πολύ μικρότερη σε σχέση με την ρευστότητα άλλων μορφών επενδύσεων. Σε αυτό συντελεί το γεγονός ότι το ελάχιστο ύψος επένδυσης σε ένα ακίνητο είναι πολύ μεγαλύτερο από το αντίστοιχο που ένας επενδυτής καλείται να καταβάλει σε μια άλλη μορφή επένδυσης.

### 1.5.3 Επενδυτικός Κίνδυνος

Στην Ελλάδα, η επένδυση σε ακίνητα θεωρείται ως η πιο ασφαλή λόγω των πολύ καλών αποδόσεων που προσέφερε για αρκετές δεκαετίες. Βέβαια, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η επένδυση στα ακίνητα αναμφίβολα δεν στερείται κινδύνων. Το αντίθετο μάλιστα, καθώς ισχύει στα ακίνητα η αντίστροφη σχέση μεταξύ κινδύνου και απόδοσης. Ενδεικτικά μερικοί από τους κινδύνους που μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά τις επενδύσεις στα ακίνητα είναι:

- Απαξίωση του κτιρίου λόγω σημαντικών αλλαγών στην υποδομή του κτιρίου.
- Απαξίωση της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο.
- Αύξηση του κόστους των οικοδομικών υλικών και του κόστους κατασκευής των οικοδομών.
- Νομοθετικές παρεμβάσεις του κράτους που αυξάνουν την φορολογική επιβάρυνση στα ακίνητα.
- Αρνητικές μεταβολές δημογραφικού χαρακτήρα.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ II - Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΟΥ REAL ESTATE**

### **2.1 Δραστηριότητες του κλάδου του Real Estate**

Ο κλάδος του Real Estate περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων. Οι δραστηριότητες αυτές διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες οι οποίες αφορούν ιδιόκτητα ακίνητα, εκμισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών σχετικές με την ακίνητη περιουσία έναντι αμοιβής ή βάση σύμβασης.

Η πρώτη κατηγορία αφορά την αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων δηλαδή την μεταβίβαση από ένα μέλος της οικονομίας σε ένα άλλο χωρίς την μεσολάβηση τρίτου. Η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων περιλαμβάνει οικόπεδα ή αγροτεμάχια καθώς και κτίρια που δεν προορίζονται για κατοίκηση από τον κάτοχο τους.

Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει την ενοικίαση και λειτουργία ιδιόκτητων ακινήτων. Τα ακίνητα αυτά αφορούν την εκμετάλλευση αποθέματος κατοικιών, κτιρίων, οικοπέδων ή αγροτεμαχίων τα οποία βρίσκονται στην κατοχή του προσώπου που εισπράττει το μίσθωμα και δεν μεταβάλλει το συνολικό απόθεμα κατοικιών.

Η τελευταία κατηγορία συνδέεται με τις υπηρεσίες που παρέχονται έναντι αμοιβής ή βάση σύμβασης και αφορούν ακίνητα που είναι στην κατοχή τρίτων. Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται οι μεσίτες ακινήτων, που δραστηριοποιούνται στην διαμεσολάβηση για αγορά, πώληση και αποτίμηση της αξίας των ακινήτων. Σε αυτήν την κατηγορία παροχής υπηρεσιών ανήκει και η διαχείριση ακίνητης περιουσίας τρίτων με την είσπραξη μισθωμάτων.

### **2.2 Ειδικότητες που Δραστηριοποιούνται στον Κλάδο των Ακινήτων**

Ο κλάδος των ακινήτων περιλαμβάνει πολλές ειδικότητες. Τα διάφορα επαγγέλματα που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία είναι μεσίτες ακινήτων, εκτιμητές αξίας ακινήτων επίσης υπάρχουν επαγγέλματα που αφορούν την διαχείριση και διοίκηση ακινήτων, την κατασκευή και αξιοποίηση των ακινήτων την χρηματοδότηση ακινήτων και τέλος την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα.

### **2.2.1 Μεσίτες Ακινήτων**

Ο μεσίτης ακινήτων φέρνει σε επαφή τους συναλλασσόμενους (αγοραστή, πωλητή) προκειμένου να ολοκληρωθεί μια συναλλαγή , δηλαδή αγορά, πώληση, ενοικίαση, αντιπαροχή ακινήτου. Οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στη μεσιτεία ακινήτων στην Ελλάδα, αφορούν από μικρά μεσιτικά γραφεία με περιορισμένη εμβέλεια έως μεγάλες διεθνείς εταιρίες, που μέσω των αντιπροσώπων τους καλύπτουν όλη την ελληνική επικράτεια.

### **2.2.2 Εκτιμητές Αξίας Ακινήτων**

Ο εκτιμητής είναι το άτομο που αναλαμβάνει να αποτιμήσει την αξία ενός ακινήτου. Ο εκτιμητής για να προβεί στην διαδικασία εκτίμησης πρέπει να έχει ειδικά προσόντα όπως εμπειρία και καλή γνώση των τεχνικών εκτίμησης της αξίας των ακινήτων, αφού η αξία αυτή είναι βασικό στοιχείο που απαιτείται για τις μεταβιβάσεις των ακινήτων, τη χρηματοδότηση ή τη χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων και άλλες χρήσιμες διαδικασίες.

### **2.2.3 Διαχείριση και Διοίκηση Ακινήτων**

Η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων περιλαμβάνει μελέτες ανάπτυξης, μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας ακινήτων, μετεγκαταστάσεις και έρευνες αγοράς. Ο διαχειριστής ακινήτων αναλαμβάνει καθήκοντα που σχετίζονται με τη διαχείριση ακινήτων, όπως την εξεύρεση ενοικιαστών, την είσπραξη ενοικίων, την συντήρηση ακινήτων, την παροχή ειδικών υπηρεσιών στους ενοίκους. Στη διαχείριση και διοίκηση των ακινήτων, ο διαχειριστής είναι στην ουσία ένα άτομο που προσλαμβάνεται από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, προκειμένου να τα διαχειριστεί σύμφωνα με τους στόχους και τις ανάγκες τους και έχει ως βασική αποστολή την προστασία της επένδυσής τους και την μεγιστοποίηση της απόδοσής της. Για τα μεγάλα και σημαντικά ακίνητα που ανήκουν σε τράπεζες και ασφαλιστικά ταμεία ή άλλους μεγάλους οργανισμούς, η διαχείριση και η εκμίσθωση τους πραγματοποιείται συνήθως από τις



εσωτερικές αρμόδιες υπηρεσίες του κάθε φορέα πολλές φορές όμως, οι φορείς αυτοί αναθέτουν σε μεγάλες εταιρίες διαχείρισεως ακινήτων την αναζήτηση εκμισθωτών για την ακίνητη περιουσία τους.

#### **2.2.4 Χρηματοδότηση Ακινήτων**

Η χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων προέρχεται είτε από προσωπικά ή εταιρικά διαθέσιμα, είτε από αντιπαροχή, είτε βασίζεται σε δανεισμό.

#### **2.2.5 Παροχή Συμβουλευτικών Υπηρεσιών**

Οι σύμβουλοι ακινήτων είναι είτε άτομα-ειδικοί, είτε εταιρείες με σημαντική εμπειρία στο χώρο. Βοηθούν τον πελάτη (επιχείρηση ή ιδιώτη) να επενδύσει, εκμεταλλευθεί ή ρευστοποιήσει σωστά ότι έχει σχέση με την ακίνητη περιουσία. Στόχος των συμβούλων ακινήτων είναι η παροχή όλων των απαραίτητων πληροφοριών στους πελάτες τους, έτσι ώστε να ληφθεί η καταλληλότερη απόφαση και συνεπώς να επιτευχθεί η μεγαλύτερη δυνατή απόδοση από την επένδυση σε ακίνητα. Σχετικές ειδικότητες είναι οι δικηγόροι, οι συμβολαιογράφοι, οι πολιτικοί μηχανικοί, οι αρχιτέκτονες, οι οικονομολόγοι, οι φορολογικοί σύμβουλοι κλπ.

### **2.3 Ο Κλάδος του Real Estate στην Ελλάδα**

Η ελληνική αγορά ακινήτων απαρτίζεται τόσο από υπηρεσίες και φορείς του δημόσιου τομέα όσο και από ελεύθερους επαγγελματίες και επιχειρήσεις του ιδιωτικού. Ο δημόσιος τομέας συμμετέχει κυρίως με το Υπουργείο Οικονομικών, το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, το Υπουργείο Οικονομίας, Ανταγωνιστικότητας & Ναυτιλίας, το Υπουργείο Δικαιοσύνης, την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, την Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ, τράπεζες με κρατική μετοχική πλειοψηφία, Δήμοι και το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών. Ο ιδιωτικός τομέας αποτελείται κυρίως από κατασκευαστικές εταιρείες, οικοδομικές επιχειρήσεις,

κτηματομεσιτικά γραφεία, εταιρίες διαχείρισης ακινήτων, εταιρείες επενδύσεων, σύμβουλους ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας, εταιρίες ανάπτυξης εμπορικών κέντρων, αρχιτεκτονικά και άλλα τεχνικά γραφεία, ιδιωτικές τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, δικηγορικά και συμβολαιογραφικά γραφεία και εκτιμητές ακινήτων . Η ελληνική αγορά σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ώριμη, αφού εκλείπουν αρκετά βασικά στοιχεία που συνιστούν μία ελεύθερη αγορά. Χαρακτηριστικά όπως το συνεχώς μεταβαλλόμενο πλαίσιο φορολόγησης ακινήτων, η ελλιπής εξειδίκευση στον κλάδο του Real Estate συντελούν στην έλλειψη υγιούς ανταγωνιστικού περιβάλλοντος.

#### **2.4 Νέοι θεσμοί του Real Estate στην Ελλάδα - Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας & Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητα**

Τα αμοιβαία Κεφάλαια και οι Εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εμφανίστηκαν ως θεσμός στην χώρα μας αρχικά με τον Νόμο 2778/1999 και αργότερα έγινε τροποποίηση με τον Νόμο 2992/2002. Βασικός στόχος αυτής της επενδυτικής δραστηριότητας είναι να βοηθήσει τους μικρούς επενδυτές να επενδύσουν σε μεγάλης αξίας ακίνητα που προσφέρουν υψηλές αποδόσεις.

*«Αμοιβαίο Κεφάλαιο Ακίνητης Περιουσίας είναι ένα σύνολο περιουσιακών στοιχείων, που αποτελείται από ακίνητα, κινητές αξίες και μετρητά τα οποία ανήκουν εξ αδιαίρετου σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, ανάλογα με τη συμμετοχή του καθενός στην κοινή περιουσία. Τα αμοιβαία κεφάλαια είναι οργανισμός συλλογικών επενδύσεων κλειστού τύπου.» (Gitman, Lawrence J.,2001)*

*«Η εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία είναι μια ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό την διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας που παράγουν εισόδημα. Οι εταιρίες αυτές είναι κλειστού τύπου, συνήθως είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο, διανέμουν το μεγαλύτερο ποσοστό των κερδών τους και έχουν ειδική φορολογική μεταχείριση.» (Gitman, Lawrence J.,2001)*

Οι διαφορές μεταξύ των δυο παραπάνω θεσμών είναι ότι το αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας δεν έχει νομική προσωπικότητα, η διαχείριση γίνεται από

ανώνυμες εταιρίες Διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, ενώ η εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία είναι κλειστού τύπου που έχει νομική προσωπικότητα, με σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας. Επίσης για το αμοιβαίο κεφάλαιο ακίνητης περιουσίας το ποσοστό επένδυσης είναι τουλάχιστον 90%, ενώ για την εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία είναι τουλάχιστον 80%.

## **2.5 Η Ελληνική Αγορά Ακινήτων**

Στην Ελλάδα ήδη από τις αρχές του 1960 υπήρξε μεγάλη ζήτηση για αγορά ακινήτων, αυτό οφείλεται στην μαζική εσωτερική μετανάστευση από την επαρχία προς τις μεγάλες πόλεις με αποτέλεσμα την αύξηση του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα και τη δημιουργία νέων αναγκών στέγασης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα σημείωσαν ραγδαία άνοδο κατά τις δεκαετίες 1970-1990. Οι πολύ καλές αποδόσεις κατά τις δεκαετίες αυτές στην χώρα μας οδήγησαν την πλειοψηφία των επενδυτών στο να θεωρεί τα ακίνητα ως την πλέον αποδοτική επένδυση. Η αυξημένη ζήτηση για ακίνητη περιουσία οδήγησε τις τιμές των ακινήτων σε συνεχείς αυξήσεις, σαφώς υψηλότερες του πληθωρισμού, αυξήσεις που σε ορισμένες περιπτώσεις υπήρξαν αδικαιολόγητα υψηλές. Στο πρώτο μισό της δεκαετίας του 1990 μια σειρά παραγόντων όπως για παράδειγμα η αύξηση του κόστους κατασκευής οικοδομών, η διατήρηση των επιτοκίων σε υψηλά επίπεδα είχαν ως αποτέλεσμα τη μείωση των αγοραπωλησιών ακινήτων. Από τα μέσα του 1990 παρατηρήθηκε βελτίωση στον κλάδο των ακινήτων εξαιτίας της ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας. Παρ' όλα αυτά μέχρι το 2000 τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων διατηρούταν σε υψηλά επίπεδα με αποτέλεσμα οι υποψήφιοι αγοραστές ακινήτων να τηρούν στάση αναμονής μέχρι την αναμενόμενη πτώση των επιτοκίων ώστε να προβούν στην διαδικασία αγοράς ακίνητης περιουσίας. Η δυναμική ανάπτυξη του κλάδου των ακινήτων έγινε στο τέλος του 2000 και αρχές του 2001 σε αυτό συντέλεσαν παράγοντες όπως μεγάλη πτώση των επιτοκίων, ένταξη στη Ζώνη του Ευρώ μεγάλα κατασκευαστικά έργα λόγω των Ολυμπιακών αγώνων του 2004. Η περίοδος 2001-2003 που ουσιαστικά αφορούσε στη πορεία προς τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων, συνοδεύτηκε από μια πλειάδα επιπτώσεων όχι μόνο συνολικά στην οικονομία της χώρας αλλά και ειδικότερα στην αγορά των ακινήτων. Το κύριο

χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας ήταν η σφύζουσα δραστηριότητα στον κατασκευαστικό τομέα η οποία συνέτεινε στην άνοδο των τιμών.

Από τα μέσα του 2003 έως το 2004 παρατηρήθηκε αύξηση στην τιμή των ακινήτων παρά την μείωση ανεγέρσεων νέων οικοδομών. Η ανακοίνωση για επιβολή Φ.Π.Α στις νέες κατοικίες στις αρχές του 2006 είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης για ακίνητα κατά το τρίτο τρίμηνο του 2005 και κατά συνέπεια αύξηση των τιμών της ακίνητης περιουσίας. Έτσι η προσφορά νέων κατοικιών από τις αρχές του 2006 διατηρήθηκε σε υψηλά επίπεδα, παρά το ότι ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας μειώθηκε. Η ύπαρξη σημαντικού αποθέματος αδιάθετων ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2008 σε συνδυασμό με την μειωμένη ζήτηση οδήγησε τους εργολάβους οικοδομών σε στάση αναμονής ως προς την ανάληψη νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών. Οι κατασκευαστές, έχοντας στην κατοχή τους μεγάλο αριθμό ακινήτων προς πώληση, περιορίζουν την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, ευελπιστώντας έτσι να διατηρήσουν τις τιμές πώλησης στα ίδια επίπεδα. Αξίζει πάντως να επισημανθεί ότι η πλευρά της προσφοράς δεν φαίνεται να πιέζεται ιδιαίτερα, καθώς την τελευταία δεκαετία οι κατασκευαστές έχουν συσσωρεύσει σημαντικά κέρδη εξαιτίας της ραγδαίας ανόδου των τιμών των κατοικιών.

Η αγορά ακινήτων, μετά τη συρρίκνωση που έχει υποστεί κατά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, από το 2009 παραμένει στο ίδιο χαμηλό επίπεδο, χωρίς να παρουσιάζει ενδείξεις ανάκαμψης. Το γεγονός αυτό συνδέεται τόσο με τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών όσο και κυρίως με την αυξημένη αβεβαιότητά τους σχετικά με την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, αλλά και με τις γενικότερες προοπτικές της ελληνικής οικονομίας εν όψει των δημοσιονομικών και διαρθρωτικών της προβλημάτων. Στη μείωση της ζήτησης στην ελληνική αγορά ακινήτων εκτιμάται ότι έχει συμβάλει επίσης η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων δανείων. Από την πλευρά της προσφοράς, η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολουθεί τα τρία τελευταία έτη να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντικό απόθεμα αδιάθετων (προς πώληση) ακινήτων. Η μείωση μάλιστα της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας και των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων ήταν στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης περίπου ανάλογη με τη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών ακινήτων και για το λόγο αυτό εκτιμάται ότι διατηρήθηκε σε γενικές γραμμές σταθερό το πλεονάζον απόθεμα ακινήτων που είχε δημιουργηθεί έως το τέλος

του 2008. «Παρά την υπερβάλλουσα προσφορά και τη χαμηλή ζήτηση στην αγορά ακινήτων τα τρία τελευταία έτη, οι τιμές των κατοικιών χαρακτηρίζονται από σχετική ανθεκτικότητα. Με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 3,7% το 2009, 4,7% το 2010 και 4,6% τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 (-5,3%, -4,4% και -4,1% το α, β' και γ' τρίμηνο αντίστοιχα). Η μείωση αυτή των τιμών σε όλη την περίοδο της κρίσης ήταν μεγαλύτερη για τα παλαιά διαμερίσματα (ηλικίας άνω των 5 ετών, -4,8%, -5,0% και -5,2% το 2009, 2010 και τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 αντίστοιχα) από ότι για τα "νέα" (ηλικίας έως 5 ετών, -2,0%, -4,2% και -3,5% το 2009, 2010 και τους πρώτους εννέα μήνες του 2011 αντίστοιχα), γεγονός που αντανακλά τη σχετικά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα των τιμών των νεόδμητων διαμερισμάτων, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές». ([www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr))

Με βάση τα προηγούμενα στοιχεία και παρά την προαναφερθείσα σχετική ανθεκτικότητα των τιμών, η ελληνική αγορά κατοικιών πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης, δεδομένου ότι και ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων υποχώρησε σταδιακά τα τελευταία τρία έτη. Ωστόσο, οι πτωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τους επόμενους μήνες, ενώ η ανάκαμψη στην αγορά ακινήτων φαίνεται να είναι άμεσα συνδεδεμένη με τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη χρηματοδότηση της αγοράς από το τραπεζικό σύστημα, αλλά και τις γενικότερες προοπτικές ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας. Η περιορισμένη ζήτηση από την πλευρά των επιχειρήσεων με παράλληλη στροφή προς φθηνότερη επαγγελματική στέγη, η επιφυλακτικότητα στην ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, η σημαντική προσφορά παλαιών κυρίως ακινήτων, η μείωση των τιμών και η στενότητα χρηματοδότησης είναι τα κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, αποθηκευτικοί χώροι κ.λπ.) τα τελευταία έτη. Καταγράφεται επίσης αύξηση των κενών εμπορικών καταστημάτων και γραφείων, υποχώρηση των ενοικίων και επαναδιαπραγμάτευση μισθωτηρίων συμβολαίων κυρίως στις δευτερεύουσες ή περιφερειακές αγορές.

## 2.6 Η Αγορά Ακινήτων στην Κρήτη

Η Κρήτη είναι το μεγαλύτερο νησί της Ελλάδας και το 5ο μεγαλύτερο στη Μεσόγειο πρωτεύουσα του νησιού καθώς και μεγαλύτερη πόλη της είναι το Ηράκλειο. Αποτελεί τμήμα της περιφερειακής διοίκησης της Ελλάδας και χωρίζεται σε τέσσερις νομούς: Ηρακλείου, Χανίων, Λασιθίου και Ρεθύμνου. Η Κρήτη είναι το μεγαλύτερο νησί στην Ελλάδα και το δεύτερο μεγαλύτερο (μετά την Κύπρο) της ανατολικής Μεσογείου. Ο πληθυσμός της είναι 621.340 άνθρωποι (απογραφή 2011). Η οικονομία της Κρήτης στηρίζεται κυρίως στο Τουρισμό, το εμπόριο, τη κτηνοτροφία και τη γεωργία. Το νησί του Ξένιου Δία σήμερα είναι η πρώτη δύναμη της Ελλάδος στον Τουρισμό. Εκεί υπάρχουν σήμερα αναρίθμητες μικρές και μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες.

Ο νομός Ηρακλείου είναι ο μεγαλύτερος της Κρήτης, έχει το μεγαλύτερο πληθυσμό, πρωτεύουσα του νομού είναι η πόλη του Ηρακλείου. Η οικονομία του νομού βασίζεται στη γεωργία και στον τουρισμό. Ειδικότερα, στις πεδιάδες της Μεσαράς, του Ηρακλείου και του Καστελίου παράγονται ελιές, σταφίδες, δημητριακά, εσπεριδοειδή και οπωροκηπευτικά. Σε παράλιες περιοχές, όπως η Άρβη, παράγονται και μπανάνες. Αξιοσημείωτη είναι και η καλλιέργεια του δίκταμου σε περιοχές της Βιάννου, όπως η Έμπαρος. Ο τουρισμός συντελεί επίσης στην οικονομική ανάπτυξη του νομού. Περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος όπως η Κνωσός, η Φαιστός, η Γόρτυνα, η Τύλισος και τα Μάλια, προσελκύουν αρχαιολάτρες και μη, από την Ελλάδα και το εξωτερικό. Παράλληλα, οι παραλίες και τα τουριστικά καταλύματα σε τόπους όπως τα Μάταλα, το Γάζι και το Τυμπάκι αποτελούν πόλο έλξης για επισκέπτες από όλο τον κόσμο, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.

*«Στον βόρειο άξονα του νομού Ηρακλείου και σε απόσταση περίπου μιας ώρας από την πόλη (περίπου 60-70 χλμ), καταγράφεται το μεγαλύτερο ενδιαφέρον για αγορά παραθεριστικής κατοικίας στο νομό. Περιοχές στο βόρειο τμήμα του νομού όπως Αγία Πελαγία μέχρι Μήλατο έχουν μεγάλη ζήτηση. Οι ενδιαφερόμενοι για αγορά ακινήτου στο Ηράκλειο σύμφωνα με στοιχεία που παρουσίασε η πρόεδρος του συλλόγου Μεσιτών Ανατολικής Κρήτης Άρτεμις Μαυράκη, διαλέγουν ακίνητα με βασική προϋπόθεση να μην απέχουν πολύ από κατοικημένες περιοχές. Βασικό στοιχείο επίσης για τους αγοραστές ακινήτων στο νομό είναι η εγγύτητα προς κεντρικές οδικές αρτηρίες που να διευκολύνουν την πρόσβαση σε νοσοκομείο και αεροδρόμιο.» ([www.spitogatos.gr](http://www.spitogatos.gr) , 2008)*

Ο νομός Χανίων με έδρα τα Χανιά, είναι ο δεύτερος μεγαλύτερος νομός της Περιφέρειας Κρήτης σε έκταση και πληθυσμό και καταλαμβάνει το δυτικό τμήμα της Κρήτης. Ο νομός συγκεντρώνει το 1,4% του πληθυσμού της χώρας, με μια φυσική τάση αύξησης του πληθυσμού. Στον πρωτογενή τομέα (γεωργία - κτηνοτροφία) απασχολείται το 16% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, στον δευτερογενή τομέα (βιομηχανία-βιοτεχνία) απασχολείται το 12% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Ο τριτογενής τομέας (υπηρεσίες) απασχολεί το 72% του πληθυσμού που κατά κύριο λόγο ασχολούνται με την παροχή ξενοδοχειακών και τουριστικών υπηρεσιών και το εμπόριο.

*«Διαφοροποίηση της ζήτησης για απόκτηση ακίνητης περιουσίας έχει διαπιστωθεί στον νομό Χανίων, καθώς το χαρακτηριστικό των Χανίων είναι οι επιλογές και η πλειάδα περιοχών στις οποίες κινούνται οι ενδιαφερόμενοι κυρίως για την αγορά εξοχικής κατοικίας. Έως το 2007 η περιοχή του Αποκόρωνα ήταν εκείνη που κυριαρχούσε στην ζήτηση ακινήτων του νομού, τα επόμενα έτη όμως η ζήτηση μοιράστηκε και σε άλλες περιοχές όπως το Καστέλλι, η Κίσσαμος, τα Νοπήγια όπου δραστηριοποιούνται μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες κυρίως κυπριακές. Οι τοπικές κατασκευαστικές εταιρείες έδειξαν ενδιαφέρον για την περιοχή του Ραβδούχα όπου προσφέρονται κατοικίες υψηλών προδιαγραφών αλλά και παραδοσιακού τύπου που απευθύνονται κυρίως σε αγοραστές από το εξωτερικό. Πάντως, παραδοσιακά ιδιαίτερη ζήτηση για την απόκτηση εξοχικών στα Χανιά εκδηλώνεται από Μ. Βρετανία και Γερμανία, αξίζει να αναφερθεί ότι ζήτηση έχει εκδηλωθεί και από Ρώσους ενδιαφερόμενους αγοραστές. Το κύριο χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων στα Χανιά είναι η έλλειψη ελεύθερης γης. Εντός ορίων της πόλης των Χανίων δεν υπάρχει υπερπροσφορά ακινήτων προς πώληση ούτε από ιδιώτες αλλά ούτε από κατασκευαστές. Τα εντός σχεδίου οικοπέδα είναι περιορισμένα, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες τους δεν προθυμοποιούνται να μειώσουν τις τιμές.»*  
([www.talosproperties.com](http://www.talosproperties.com), 2009)

Ο νομός Ρεθύμνου έχει έκταση 1493τ.χλμ. και πληθυσμό 85.160 (απογραφή 2011) κατοίκους με πρωτεύουσα το Ρέθυμνο. Βρίσκεται ανάμεσα σε νομό Ηρακλείου και το νομό Χανίων. Η οικονομία του νομού βασίζεται κυρίως στον τουρισμό στην γεωργία και περιορισμένα στην κτηνοτροφία.

*«Το βασικό χαρακτηριστικό για την πόλη του Ρεθύμνου είναι η μεγάλη ζήτηση για εκμίσθωση μικρών διαμερισμάτων λόγω του μεγάλου αριθμού φοιτητών, που φιλοξενεί η πόλη ετησίως, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες ακινήτων να διατηρούν τις τιμές των ενοικίων σε υψηλά επίπεδα. Ζήτηση για απόκτηση κατά κύριο λόγο οικοπέδων με μονοκατοικίες*

για το νομό Ρεθύμνου έχει εκδηλωθεί από εγχώριους αλλά και ξένους αγοραστές κυρίως από Σκανδιναβούς, Βρετανούς και Γερμανούς». ([www.greekestate.gr](http://www.greekestate.gr), 2009)

Ο Νομός Λασιθίου είναι ο ανατολικότερος νομός της Κρήτης, πρωτεύουσα του νομού είναι ο Άγιος Νικόλαος. Στο νομό συγκεντρώνεται περίπου το 0,7% του πληθυσμού της Ελλάδος, έχει τον μικρότερο πληθυσμό και ταυτόχρονα το μεγαλύτερο ΑΕΠ κατά κεφαλή (14,8 χιλ. ευρώ το 2004) από τους άλλους νομούς της Κρήτης. Στο νομό Λασιθίου παράγεται το 0,8% του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος της Ελλάδος.

*«Το αγοραστικό κοινό ακινήτων του νομού Λασιθίου κινείται κυρίως προς τον Άγιο Νικόλαο και ασφαλώς την Ελούντα, έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς των ξένων επισκεπτών. Η αίγλη της περιοχής προσελκύει ανθρώπους μεγαλύτερων εισοδημάτων, με αποτέλεσμα πολλοί ξένοι να ζητούν μονοκατοικίες με πισίνα, κάτι που πλέον προσφέρεται στην αγορά. Όσον αφορά τις χώρες προέλευσης των ξένων αγοραστών, ξεχωρίζουν η Αγγλία, η Γερμανία και η Ολλανδία. Πάντως, δεν απουσιάζουν και στην περίπτωση του Λασιθίου οι ξένοι που προτιμούν την αγορά παραδοσιακών κατοικιών στα γύρω χωριά. Είναι χαρακτηριστικό ότι στην περιοχή δραστηριοποιούνται και βρετανικά μεσιτικά γραφεία, που αναλαμβάνουν ακόμα και την εύρεση οικοπέδου σε όσους Βρετανούς ενδιαφερόμενους επιθυμούν να οικοδομήσουν οι ίδιοι την εξοχική τους κατοικία.»* ([www.spitogatos.gr](http://www.spitogatos.gr), 2008)

## **2.7 Προβλέψεις Για Επενδύσεις Στην Κρήτη το 2012**

Σύμφωνα με δηλώσεις της Α. Μαυράκη, προέδρου Μεσιτών Ελλάδος και του Συλλόγου Μεσιτών Ανατολικής Κρήτης, στο [flashnews.gr](http://flashnews.gr) ξένοι επενδυτές έχουν δείξει ενδιαφέρον για αγορά μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων. Η πλειονότητα των υποψήφιων επενδυτών είναι Ρωσικής και Αραβικής εθνικότητας. Το ενδιαφέρον τους προς το παρόν περιορίζεται στα πλαίσια διεύρυνσης καθώς οι επενδυτές θεωρούν ότι οι τιμές των ακινήτων θα μειωθούν αισθητά κατά τη διάρκεια του 2012. Ενδιαφέρον για μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες στη Δυτική Κρήτη έχει εκδηλωθεί από Ρώσους, Γερμανούς και Γάλλους. Κύριος στόχος των ενδιαφερομένων είναι η επίτευξη της επένδυσης σε όσο το δυνατό χαμηλότερο κόστος.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ – Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ INTERNET ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΟΥ REAL ESTATE**

### **3.1 Real Estate Μέσω Internet**

Το Internet έχει αλλάξει δραματικά την βιομηχανία του Real Estate καθώς προσφέρει πολλές υπηρεσίες που είναι προσαρμοσμένες στις ανάγκες των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των ακινήτων αλλά και των πελατών-χρηστών του διαδικτύου. Ο Παγκόσμιος Ιστός ευνοεί τις online αγορές ακινήτων, διευκολύνοντας την αναζήτηση μέσα από μια λεπτομερή βάση δεδομένων και την εμφάνιση οπτικού υλικού για το ίδιο το ακίνητο και τη φυσική του θέση.

### **3.2 Χρήση του Internet στο Ελληνικό Real Estate**

Η χρήση του Internet στον κλάδο του ελληνικού real estate υπολογίζεται ότι ξεκίνησε το 1997 (τουλάχιστον για τις σαράντα μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε), σταδιακά όμως οι επαγγελματίες του Real Estate επενδύουν όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του διαφημιστικού τους προϋπολογισμού στο διαδίκτυο, μειώνοντας αντίστοιχα το ποσό που επενδύουν στα έντυπα μέσα αγγελιών. Η διείσδυση του internet σε συνδυασμό με τον ανταγωνισμό έχουν πείσει τους επαγγελματίες του κλάδου ότι το διαδίκτυο αποτελεί ένα εργαλείο τους στο οποίο αξίζει να επενδύσουν.

Οι κτηματομεσιτικές υπηρεσίες που παρέχουν μέσω διαδικτύου απευθύνονται στους υποψήφιους αγοραστές ή ενοικιαστές παρέχοντας τους εύχρηστους μηχανισμούς αναζήτησης που εξασφαλίζουν εύκολη και γρήγορη πρόσβαση στα ακίνητα που ικανοποιούν τις προδιαγραφές που θέτει ο εκάστοτε χρήστης του διαδικτύου. Επίσης μέσω Internet οι μεσίτες απευθύνονται στους ιδιόκτητες ακινήτων που επιθυμούν την πώληση ή ενοικίαση της ακίνητης περιουσίας τους αλλά δεν διαθέτουν τα κατάλληλα μέσα προώθησης.

Δυστυχώς μέχρι σήμερα δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία που να αποδεικνύουν πόσοι χρήστες αναζητούν ακίνητο μέσω Internet μπορούμε όμως να αναφέρουμε γενικά πληροφορίες χρήσης του διαδικτύου στα ελληνικά νοικοκυριά.

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία που δημοσίευσε η εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος το πρώτο τρίμηνο του 2010 το ποσοστό των ατόμων που χρησιμοποίησαν το διαδίκτυο ανέρχεται στο 48,4%. Ο μέσος χρήστης του διαδικτύου είναι απόφοιτος δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και ινστιτούτου επαγγελματικής κατάρτισης, ανήκει στην ηλικιακή ομάδα 25-34 ετών και είναι μισθωτός. Από την ίδια έρευνα προκύπτει ότι το 93,4% των ερωτηθέντων αναφέρει ως ένα από τους κυριότερους λόγους πλοήγησης στο διαδίκτυο είναι η αναζήτηση πληροφοριών για προϊόντα και υπηρεσίες. Ενθαρρυντικά είναι τα ποσοστά ηλικιών που έχουν πρόσβαση στο Internet. Πιο συγκεκριμένα το 77,1% της ηλικιακής ομάδας 20-24ετών έχει πρόσβαση στο διαδίκτυο, επίσης το 72,2% που ανήκει στην ομάδα 25-29 ετών, το 56,9% της ηλικιακής ομάδας των 30-34 ετών, το 54% της ηλικιακής ομάδας 35-39 ετών, το 49,6% της ηλικιακής ομάδας 40-44 ετών, το 36,9% της ηλικιακής ομάδας 45-49 ετών. Βάσει αυτών των στοιχείων γίνεται κατανοητό ότι αυτά τα ποσοστά ηλικιακών ομάδων που έχουν πρόσβαση στο διαδίκτυο καλύπτουν σημαντικό ποσοστό των ενδιαφερομένων για αγορά ή ενοικίαση ακινήτων.

### **3.3 Η Χρήση του Internet ως Ανταγωνιστικό Πλεονέκτημα**

Η αγοραπωλησία ακινήτων με την οποία ασχολείται ο κλάδος του Real Estate δεν είναι μια απλή διαδικασία αντίθετα απαιτεί χρόνο και συνοδεύεται από υψηλό κόστος καθώς τα ακίνητα είναι δύσκολα ρευστοποιήσιμο και όχι ιδιαίτερα ευέλικτο προϊόν. Έτσι με τη χρήση του Internet στον κλάδο του Real Estate δίνεται η δυνατότητα στις επιτάχυνσης των διαδικασιών αλλά και την αποκόμιση πολλών ακόμη σημαντικών πλεονεκτημάτων μειώνοντας το σχετικό κόστος. Οι υποψήφιοι πελάτες έχουν πρόσβαση σε μια ευρύτατη βάση δεδομένων, εντοπίζοντας εύκολα και γρήγορα το ακίνητο που τους ενδιαφέρει, οι προμηθευτές εξασφαλίζουν αποτελεσματικότερη επικοινωνία, ενώ οι ιδιοκτήτες ακινήτων κερδίζουν από τη μείωση του κόστους. Όλοι αυτοί οι παράγοντες αποτελούν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα για τη σύγχρονη κτηματομεσιτική εταιρία.

Η χρήση του διαδικτύου προσφέρει μάλιστα σημαντικότερες ευκαιρίες στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις καθώς το μέγεθος της επιχείρησης δεν είναι προφανές στο διαδίκτυο και έτσι αυτού του είδους οι επιχειρήσεις αποκτούν την ικανότητα να ανταγωνιστούν σε αρκετά επίπεδα οργανισμούς κάθε μεγέθους, εφόσον μέσω Internet

έχουν τη δυνατότητα να προσφέρουν πλούσιο πληροφοριακό υλικό σε πολύ μεγαλύτερο πια κομμάτι του καταναλωτικού κοινού και μπορούν να παρέχουν πολλές από τις υπηρεσίες τους ηλεκτρονικά, με αισθητά μειωμένο κόστος.

Μέσω της χρήσης του διαδικτύου οι κτηματομεσιτικές επιχειρήσεις μειώνουν αισθητά το κόστος καθώς το Internet ελαχιστοποιεί την ανάγκη ύπαρξης μεγάλων γραφείων σε ακριβές περιοχές, κατά συνέπεια μπορούν να μειωθούν οι δαπάνες ενοικίασης συντήρησης κτιρίου.

### **3.4 Αδυναμίες – Μειονεκτήματα από τη Χρήση του Διαδικτύου στις Κτηματομεσιτικές Επιχειρήσεις.**

Παρόλη την δυναμική του διαδικτύου παρουσιάζονται κάποιες αδυναμίες- απειλές κυρίως για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις του Real Estate.

- Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις του κτηματομεσιτικού κλάδου αδυνατούν να επενδύσουν σε τεχνολογική υποδομή και σε εφαρμογές του διαδικτύου λόγω του υψηλού κόστους του απαραίτητου εξοπλισμού.
- Η χρήση του διαδικτύου δεν έχει γεωγραφικούς περιορισμούς γεγονός που ευνοεί την ανάπτυξη του ανταγωνισμού.
- Οι μεσιτικές επιχειρήσεις χρειάζεται να επενδύουν συνεχώς σε χρόνο αλλά και σε χρήμα ώστε να είναι ανταγωνιστικές.
- Τα βασικά πεδία επιχειρηματικότητας του Real Estate είναι δύσκολο να υποκαθιστούν από τις λύσεις που προσφέρει η χρήση του διαδικτύου. Αφενός οι υποψήφιοι πελάτες δεν προχωρούν σε αγορές χωρίς να έχουν επισκεφτεί οι ίδιοι το ακίνητο. Αφετέρου νομικές προϋποθέσεις όπως η επικύρωση συμβολαίου αγοράς από συμβολαιογράφο δεν μπορούν να εκπληρωθούν μέσω διαδικτύου.

### 3.5 Συμπεράσματα – Χρησιμότητα του Διαδικτύου στο Real Estate

Το διαδίκτυο δεν χρησιμοποιείται για την πώληση καθεαυτή αλλά κυρίως για να φέρνει σε επαφή τους συμβαλλόμενους και να δημιουργεί το ενδιαφέρον που θα οδηγήσει στην τελική αγορά. Μετά την επιλογή των ακινήτων ηλεκτρονικά, οι αγοραστές εύλογα επιθυμούν επιπρόσθετες πληροφορίες και φυσικά επισκέπτονται το "προϊόν" στο φυσικό του χώρο. Το διαδίκτυο είναι δύσκολο να αντικαταστήσει την διαδικασία αγοραπωλησίας ενός ακινήτου, παρόλα αυτά μέσω της χρήσης του υπάρχουν οι προϋποθέσεις για την βελτίωση της διαφάνειας της αγοράς και για την διευκόλυνση των συναλλαγών μεταξύ μισθωτή, διαχειριστή ακινήτων και προμηθευτών.

Είναι βέβαιο ότι η χρήση των πρακτικών του διαδικτύου στον κτηματομεσιτικό τομέα, συμβάλλει στην υποστήριξη της ρευστότητας των συναλλαγών μεταξύ πελατών, των μεσιτών και των ιδιοκτητών ακινήτων. Επιπροσθέτως η χρήση του διαδικτύου συμβάλλει στη βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχονται στους πελάτες και στους ιδιοκτήτες. Το Διαδίκτυο μπορεί να διευκολύνει την εύρεση του κατάλληλου ακινήτου με την παροχή λεπτομερών πληροφοριών βάσει χαρακτηριστικών και περιβάλλοντος χώρου καθώς και το σχετικό οπτικό υλικό. Το Internet έχει επίσης τη δυνατότητα να προσφέρει επιπλέον πληροφορίες, όπως συγκρίσεις τιμών, συνδέσμους οικονομικών υπηρεσιών, νομική βοήθεια.

Η χρήση του διαδικτύου για τις μεσιτικές επιχειρήσεις αποτελεί ένα επιπλέον κόστος όσο αφορά την απόκτηση του κατάλληλου εξοπλισμού. Παρ' όλα αυτά η βέλτιστη χρήση του συμβάλλει στην διαφήμιση των διαθέσιμων ακινήτων με αισθητά χαμηλότερο κόστος συγκριτικά με το κόστος διαφήμισης στα μέσα μαζικής επικοινωνίας.

### 3.6 Σύνθετη Αναζήτηση Ακινήτων Μέσω Διαδικτύου

Οι διαχειριστές των μεσιτικών ιστοσελίδων εκμεταλλευόμενοι την ευχρηστία και της δυνατότητας του Internet, παρέχουν την δυνατότητα στους online επισκέπτες τους να εντοπίσουν ακίνητα θέτοντας διάφορα κριτήρια. Πιο συγκεκριμένα ο ενδιαφερόμενος αγοραστής συμπληρώνει σε μια ηλεκτρονική φόρμα στοιχεία σχετικά με το ακίνητο της αρεσκείας του και αυτόματα εμφανίζονται τα διαθέσιμα ακίνητα της εκάστοτε επιχείρησης που πληρούν τις προϋποθέσεις που έχει ορίσει μέσω ηλεκτρονικής φόρμας. Τα κριτήρια που μπορεί να θέσει ο επισκέπτης μεσιτικών ιστοσελίδων σχετίζονται με το επιθυμητό μέγεθος του ακινήτου, την περιοχή της αρεσκείας του και το πόσο που διαθέτει για την απόκτηση ενός ακινήτου. Επιμέρους κριτήρια που μπορούν να οριστούν είναι εξωτερικοί και εσωτερικοί χώροι στην περίπτωση της κατοικίας, παλαιότητα ακινήτου και άλλες πληροφορίες που σχετίζονται με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων.

Παρακάτω ακολουθεί ένα παράδειγμα σύνθετης αναζήτησης ακινήτων μέσω μεσιτικών ιστοσελίδων:

## Αναζήτηση Ακινήτων

Περιοχή :

Είδος Ακινήτου:

Διαθέσιμο για:  Αγορά  Ενοικίαση  Αντιπαροχή

Υπνοδωμάτια:

Τιμή

από  έως

Εμβαδόν

από  έως

Μέσο πρόσβασης:

**Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον εξοπλισμό:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Θέρμανση                       | <input type="checkbox"/> Τζάκι          |
| <input type="checkbox"/> Κλιματισμός                    | <input type="checkbox"/> Έπιπλα         |
| <input type="checkbox"/> Ανελκυστήρας                   | <input type="checkbox"/> DSL / Internet |
| <input type="checkbox"/> Καλωδιακή/Δορυφορική τηλεόραση | <input type="checkbox"/> Κήπος          |
| <input type="checkbox"/> Πισίνα                         | <input type="checkbox"/> Παρκινγκ       |

Ταξινόμηση κατά

Σειρά

Πηγή: [www.tospitimou.gr](http://www.tospitimou.gr)

### 3.7 Στοιχεία των Ακινήτων που Παρουσιάζονται Μέσω Internet

Τα websites των επιχειρήσεων του Real Estate είναι διαμορφωμένα με τρόπο κατά τον οποίο οι υποψήφιοι αγοραστές να μπορούν να αντλούν τις πληροφορίες που χρειάζονται εύκολα και γρήγορα χωρίς να απαιτούνται ιδιαίτερες γνώσεις στη χρήση του Internet. Επισκέπτοντας ιστοσελίδες μεσιτικών γραφείων της Κρήτης, έγινε αντιληπτό ότι οι επιχειρήσεις για διευκόλυνση των πελατών-χρηστών του Internet παρέχουν πληροφορίες για τα ακίνητα κατηγοριοποιημένες ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου. Έτσι λοιπόν για να αναφερθούμε στα χαρακτηριστικά και στις λοιπές σχετικές πληροφορίες ενός ακινήτου που αντλούμε από τα websites των μεσιτικών γραφείων, κρίνεται απαραίτητο ότι πρέπει να γίνει ξεχωριστή ανάλυση ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου.

#### 3.7.1 Στοιχεία Οικόπεδων που Παρουσιάζονται Μέσω Internet

Οι βασικές πληροφορίες που μπορεί να συγκεντρώσει ο υποψήφιος αγοραστής ενός οικοπέδου από την επίσκεψη στις σχετικές ιστοσελίδες είναι:



- Θέση Οικόπεδου: Η πληροφορία αυτή συνήθως δεν δίνεται με πλήρη ακρίβεια, αυτό συμβαίνει γιατί οι μεσίτες παρέχοντας λεπτομερή στοιχεία σχετικά με την τοποθεσία του ακινήτου χάνουν το μονοπώλιο των πληροφοριών και συνεπώς οι αγοραστές χρειάζονται λιγότερες πληροφορίες από αυτούς με κίνδυνο η διαδικασία της αγοράς του ακινήτου να πραγματοποιηθεί χωρίς τη διαμεσολάβηση ενός μεσίτη. Ο υποψήφιος αγοραστής όμως μπορεί να ενημερωθεί για την περιοχή που βρίσκεται το οικόπεδο συγκεκριμένα σε ποιο δήμο ή κοινότητα ανήκει, επίσης μπορεί να συλλέξει στοιχεία που σχετίζονται με τα δίκτυα υποδομής και παροχής υπηρεσιών όπως για παράδειγμα κέντρα υγείας, δημόσιες υπηρεσίες,

τράπεζες. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να επισημάνουμε ότι όλες αυτές οι πληροφορίες είναι σημαντικό να αναφέρονται στις ιστοσελίδες των κτηματομεσιτικών επιχειρήσεων γιατί αποτελούν συστατικά μέρη της ανάπτυξης της περιοχής και συμβάλλουν στον προσδιορισμό της αξία των ακινήτων.

- Φωτογραφίες : Ο επισκέπτης των ιστοσελίδων Real Estate εφόσον επιλέξει την περιοχή και την ομάδα των ακινήτων για την οποία ενδιαφέρεται μπορεί να δει όλα τα διαθέσιμα ακίνητα που είναι καταχωρημένα μέσω φωτογραφικής περιήγησης. Στην περίπτωση της ομάδας των οικοπέδων ο αριθμός των φωτογραφιών συνήθως είναι περιορισμένος. Η παρουσίαση ενός οικοπέδου στα websites των μεσιτικών γραφείων συνοδεύεται κυρίως από μια εκτενή περιγραφή των χαρακτηριστικών και λοιπών προσόντων του ακινήτου και δευτερευόντως από εικόνες. Ωστόσο μια φωτογραφία του ακινήτου είναι ικανή να δώσει την τελική ώθηση στον υποψήφιο αγοραστή να απορρίψει κάποιο οικόπεδο ή να ζητήσει περισσότερες πληροφορίες από τον μεσίτη ή ακόμα να επισκεφτεί το ίδιο το ακίνητο στο φυσικό του χώρο.
- Στοιχεία ακινήτου: Ο πελάτης μέσω Internet μπορεί ενημερωθεί για τα βασικά χαρακτηριστικά ενός οικοπέδου πιο συγκεκριμένα μπορεί να συγκεντρώσει τεχνικές πληροφορίες που αφορούν το μέγεθος και σχήμα του οικοπέδου, το πολεοδομικό καθεστώς που ισχύει για το συγκεκριμένο ακίνητο όπως αν βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως και ποια είναι η μέγιστη δόμηση. Στα βασικά χαρακτηριστικά του ακινήτου συνήθως αναφέρεται και η τιμή του οικοπέδου συμπεριλαμβανομένων των μεσιτικών αμοιβών καθώς ο πελάτης ενδιαφέρεται για το συνολικό αντίτιμο που πρέπει να καταβάλλει για την απόκτηση της ακίνητης περιουσίας. Επιμέρους στοιχεία των οικοπέδων που αναφέρουν ορισμένα websites κτηματομεσιτικών επιχειρήσεων για παράδειγμα είναι μορφολογία εδάφους, παροχές ρεύματος και νερού, πρόσβαση σε δρόμο, τι θέα παρέχεται από τη θέση του οικοπέδου.



Παρακάτω παρουσιάζεται δείγμα προβολής των στοιχείων ενός οικοπέδου μέσω μεσιτικών ιστοσελίδων:

	<p><b>Τοποθεσία:</b> 30.000.τ.μ. έκταση στον Χαυγά πάνω από την Πλάκα Ελούντας. Απέχει 4 χλμ από την παραλία της Πλάκας , 14 χλμ. από τον Άγιο Νικόλαο και 65 χλμ. από το αεροδρόμιο του Ηρακλείου.</p>
	<p><b>Χαρακτηριστικά Ακινήτου:</b></p> <p><b>Μορφολογία εδάφους και σχήμα οικοπέδου:</b> Το έδαφος είναι σχετικά επίπεδο</p>
	<p><b>Θέα:</b> Πανοραμική θεά στην Πλάκα και την Σπιναλόγκα.</p> <p><b>Παροχές:</b> Στύλοι της ΔΕΗ, γραμμές και παροχές νερού βρίσκονται δίπλα από το οικόπεδο προσφέροντας εύκολη σύνδεση.</p> <p><b>Τιμή:</b> Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε μαζί μας.</p>

Πηγή: [www.cretaline.gr](http://www.cretaline.gr)

### 3.7.1 Στοιχεία των Κατοικιών που Προβάλλονται Μέσω Διαδικτύου

Τα στοιχεία που παρουσιάζονται μέσω internet για την κατηγορία των κατοικιών έχουν ως εξής:

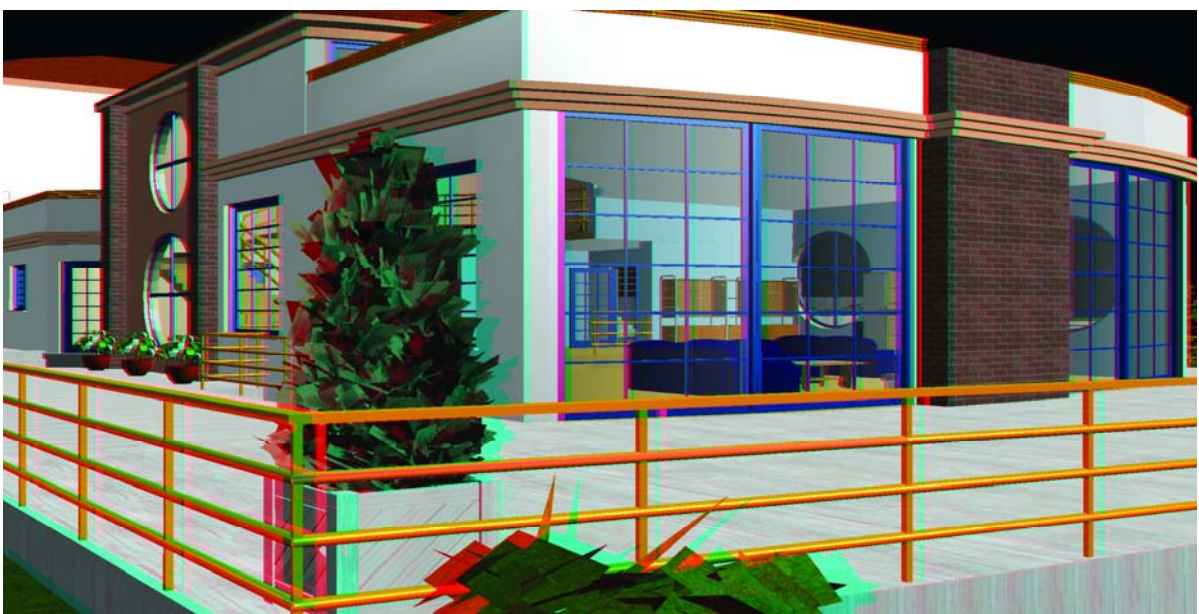
- Τοποθεσία: Στην περίπτωση των κατοικιών οι μεσίτες αναφέρουν την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο χωρίς να προσδιορίζουν την ακριβή του θέση, μέσω αναλυτικής περιγραφής που πραγματοποιούν επικεντρώνονται σε στοιχεία σχετικά με την υποδομή της πόλης – περιοχής. Πιο συγκεκριμένα παρέχουν πληροφορίες που αφορούν φορείς και υποδομές της εκπαίδευσης, της υγείας, του αθλητισμού και της κοινωνικής μέριμνας. Αξίζει να αναφέρουμε ότι οι ειδικοί του κλάδου μέσω των ιστοσελίδων τους παρέχουν τέτοιου είδους πληροφορίες για κάθε μορφή κατοικίας, εφόσον αποτελούν παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση των ακινήτων.
- Φωτογραφίες- Οπτικοακουστικό Υλικό: Η παρουσίαση των κατοικιών συνοδεύεται από πλούσιο οπτικό υλικό, αυτό οφείλεται στην ανάγκη για ανάδειξη όλων των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων μιας κατοικίας. Ο αριθμός των φωτογραφιών που θα δει ο επισκέπτης σχετικών ιστοσελίδων εξαρτάται από το μέγεθος της κατοικίας. Για την προβολή κατοικιών αρκετές φορές πραγματοποιείται μέσω οπτικοακουστικού υλικού, κοινώς τη χρήση video. Η χρήση των video θεωρείται το μέσο προκειμένου ο υποψήφιος αγοραστής να έχει μια ολοκληρωμένη και αληθή εικόνα για το ίδιο το ακίνητο και το περιβάλλοντα του χώρο. Η χρησιμότητα των οπτικοακουστικών μέσων αποδεικνύεται από τον προωθητικό χαρακτήρα τους, καθώς έχουν την δυνατότητα να περικλείουν κινούμενη εικόνα , λόγο, ήχο και κείμενο με αποτέλεσμα η παρακολούθηση τους να γίνεται πιο ευχάριστη για τον online χρήστη. Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφερθεί ότι στην κατηγορία των υπό κατασκευή οι μεσιτικές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν σχέδια 3D τύπου. Ο online επισκέπτης έχει την δυνατότητα να "κατεβάσει" και να αποθηκεύσει τα σχέδια 3D τύπου και να περιηγηθεί σε ολόκληρο το ακίνητο πατώντας απλά τα βελάκια του πληκτρολογίου του υπολογιστή. Η συγκεκριμένη μέθοδος προβολής βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο καθώς οι μεσίτες στις περισσότερες

των περιπτώσεων των υπό κατασκευή κατοικιών παρουσιάζουν τα σχέδια των πολιτικών μηχανικών. Έτσι λοιπόν, ο αριθμός των εικόνων σε τρισδιάστατη μορφή είναι περιορισμένος, γεγονός που μπορεί να οφείλεται αφενός στην ελλιπή γνώση των κτηματομεσιτών για τον νέο τρόπο προώθησης των ακινήτων και αφετέρου στο υψηλό κόστος που απαιτεί η κατασκευή 3d σχεδίων.

Η παρουσίαση των υπό κατασκευή κατοικιών μέσω τρισδιάστατων σχεδίων έχει την εξής μορφή:



Πηγή: [www.clubrealestate](http://www.clubrealestate).



Πηγή: [www.clubrealestate.gr](http://www.clubrealestate.gr)

- Στοιχεία Ακινήτου: Ο υποψήφιος αγοραστής μπορεί να πληροφορηθεί αναλυτικά για τα χαρακτηριστικά μιας κατοικίας, καθώς οι ειδικοί του κλάδου των ακινήτων φροντίζουν να ενημερώσουν πλήρως τον ενδιαφερόμενο με ακριβή καταγραφή των στοιχείων μιας κατοικίας ακόμα και εκείνων που δεν είναι εμφανή μέσω οπτικοακουστικού υλικού. Για την ορθή προώθηση των κατοικιών οι μεσίτες παρέχουν ποικιλία πληροφοριών που αφορούν το μέγεθος και την αρχιτεκτονική μιας οικίας, τη διαμόρφωση εσωτερικών και εξωτερικών χώρων αυτής, τον εξοπλισμό που διαθέτει όπως για παράδειγμα αυτόνομη θέρμανση, εντοιχισμένες ντουλάπες και ντουλάπια, τύπο πατώματος και ποιότητας ειδών υγιεινής. Γίνεται αντιληπτό ότι οι διαχειριστές των μεσιτικών ιστοσελίδων προσπαθούν να δώσουν λεπτομέρειες των κατοικιών οι οποίες δεν μπορούν να αντληθούν από την χρήση φωτογραφιών και video.

Παρακάτω παρουσιάζεται ένα παράδειγμα ηλεκτρονικής περιήγησης μιας κατοικίας όπως ακριβώς προβάλλεται στις ιστοσελίδες των μεσιτικών επιχειρήσεων:



**Τοποθεσία:** Ο Δράπανος βρίσκεται στον Αποκόρωνα Χανίων, μόλις μερικά λεπτά οδικώς από τα δημοφιλή παραλιακά χωριά των Καλυβών και της Αλμυρίδας. Ο Βάμος, το μεγαλύτερο χωριό της περιοχής που διαθέτει Ιατρικό Κέντρο, σχολεία, τράπεζες, super markets και κάθε είδους παροχές, βρίσκεται σε απόσταση 10 λεπτών οδικώς. Στη συγκεκριμένη κατοικία οδηγεί ένας δρόμος από τσιμέντο.

**Χαρακτηριστικά Ακινήτου:**

**Θέα:** Θάλασσα, τα Λευκά Όρη και ελαιώνες.

**Τιμή:** 175.000 ευρώ συμπεριλαμβανομένων μεσιτικών αμοιβών

**Μέγεθος:** Κατοικία 95 μ<sup>2</sup> σε οικόπεδο 355 μέτρων.

**Αρχιτεκτονική:** Διόροφο πετρόκτιστο σπίτι με κεραμοσκεπή στο μεγαλύτερο μέρος της οροφής του.

**Διαμόρφωση εσωτερικών χώρων:** Η κεντρική είσοδος οδηγεί στη σαλονοτραπεζάρια όπου δεσπόζει το παραδοσιακό κτιστό τζάκι. Στο ισόγειο βρίσκεται επίσης η κουζίνα.

**Εξοπλισμός:** Όλα τα πατώματα και οι τοίχοι του μπάνιου είναι καλυμμένα με πλακίδια Α ποιότητας. Έχει γίνει η προεγκατάσταση για κεντρική θέρμανση ενώ υπάρχουν αναμονές ηλεκτρικών παροχών για κλιματισμό.

**Εξωτερικοί χώροι:** Το οικόπεδο έχει περιμετρικά πέτρινα τοιχεία με εξωτερικό φωτισμό και κεντρική πύλη εισόδου. Έχει κατασκευαστεί και ψησταριά. Ο κήπος διαθέτει μερικά δένδρα και εύφορο χώμα.

### 3.7.3 Στοιχεία Ακινήτων προς Επένδυση που Προβάλλονται Μέσω Internet

Επισκεπτόμενος ιστοσελίδες μεσιτικών γραφείων Κρήτης, εύκολα θα διακρίνει κάποιος μια κατηγορία ακινήτων που αφορούν επενδύσεις. Η κατηγορία αυτή αφορά κάθε είδους επιχείρηση αλλά και στρέμματα γης τα οποία προορίζονται για επιχειρήσεις. Μια ομάδα ακινήτων προς επένδυση που παρουσιάζεται έντονα στις κρητικές μεσιτικές ιστοσελίδες είναι οι ξενοδοχειακές μονάδες. Καθώς η Κρήτη αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους ταξιδιωτικούς προορισμούς της Ελλάδας, η ύπαρξη πολλών ξενοδοχειακών μονάδων αποτελεί χαρακτηριστικό του νησιού. Στα μεσιτικά site προωθείται κάθε είδους και μεγέθους ξενοδοχειακών μονάδων αλλά και εκτάσεις γης με σκοπό την δημιουργία τέτοιου είδους επιχειρήσεων.

Τα στοιχεία των ξενοδοχειακών μονάδων που προβάλλονται μέσω Internet έχουν ως εξής:

- Τοποθεσία: Σε αυτή την κατηγορία των ακινήτων οι μεσίτες δεν παρέχουν πληροφορίες για την ακριβή θέση του ακινήτου το ίδιο συμβαίνει και με στοιχεία που δηλώνουν την επωνυμία της ξενοδοχειακής επιχείρησης. Οι μεσίτες επικεντρώνονται σε χαρακτηριστικά που αφορούν την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα δίνονται πληροφορίες που φανερώνουν την επισκεψιμότητα της περιοχής από Έλληνες και ξένους τουρίστες. Δίνονται πληροφορίες για τις φυσικές ομορφιές και για τις παροχές υπηρεσιών της περιοχής, για παράδειγμα γίνεται αναφορά στις αστικές και υπεραστικές συγκοινωνίες, στην ύπαρξη ιατρικών κέντρων, τραπεζών, καταστημάτων και δημόσιων υπηρεσιών.
- Φωτογραφίες: Ο αριθμός των φωτογραφιών για την ανάδειξη ξενοδοχειακών επιχειρήσεων δεν είναι συγκεκριμένος. Οι μεσίτες περιορίζονται στην παρουσίαση μιας γενικότερης εικόνας της επιχείρησης. Οι φωτογραφίες που αναρτώνται στις μεσιτικές ιστοσελίδες αφορούν κυρίως τους εξωτερικούς και κοινόχρηστους χώρους των ξενοδοχειακών μονάδων και δευτερευόντως στους εσωτερικούς χώρους δηλαδή τα δωμάτια και τις σουίτες. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι εικόνες που προβάλλονται εξαρτώνται από την κρίση του εκάστοτε επαγγελματία και από το γεγονός ότι η ανάδειξη όλων των χώρων αυτού του

είδους των επιχειρήσεων απαιτεί πλήθος φωτογραφιών γεγονός το οποίο ίσως δεν βοηθά ιδιαίτερα την προώθηση των συγκεκριμένων ακινήτων.

- Στοιχεία Ακινήτου: Τα σημαντικότερα στοιχεία που συγκεντρώνει ο υποψήφιος επενδυτής μια ξενοδοχειακής μονάδας σχετίζονται αρχικά με το μέγεθος της επιχείρησης όπως συνολικό εμβαδόν αριθμό και μέγεθος δωματίων. Δεύτερον, με την διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων και τέλος με τον εξοπλισμό που διαθέτει το ακίνητο όπως για παράδειγμα εγκαταστάσεις κλιματισμού και τηλεόρασης, ιδιωτικό χώρο στάθμευσης και πισίνα.

Παρακάτω ακολουθεί ένα υπόδειγμα παρουσίασης ακινήτων προς επένδυση όπως προβάλλεται στις μεσιτικές ιστοσελίδες.



**Τοποθεσία:** Πολυτελή ξενοδοχείο που βρίσκεται στο δημοφιλή ταξιδιωτικό προορισμό, Λιμένας Χερσονήσου της Κρήτης, μόλις 25 χλμ. από το αεροδρόμιο Ηρακλείου στο κέντρο του νησιού. Το ξενοδοχείο χαρακτηρίζεται από την προνομιακή του θέση. Βρίσκεται δίπλα στη θάλασσα σε ένα κοσμοπολίτικο περιβάλλον, που προσελκύει χιλιάδες επισκέπτες. Το ξενοδοχείο ολοκλήρωσε το 2010 την πλήρη ανακαίνιση όλων των χώρων του σε μοντέρνο αρχιτεκτονικό στυλ εσωτερικά και εξωτερικά. Προσφέρει εύκολη πρόσβαση στα σημαντικότερα αξιοθέατα του νησιού, όπως τα Μινωικά Ανάκτορα της Κνωσού και της Φαιστού, το οροπέδιο Λασιθίου, και τις γραφικές πόλεις Άγιο Νικόλαο, Ελούντα, Μάλια, με τακτικές συγκοινωνίες.

**Χαρακτηριστικά Ακινήτου:**

**Μέγεθος:** Το ξενοδοχείο αποτελείται από χώρο υποδοχής reception, 36 δωμάτια και 4 σουίτες. Το συνολικό εμβαδό του ακινήτου είναι 1330 μ<sup>2</sup>.

**Εξοπλισμός:** Υπάρχει εγκαταστημένος κλιματισμός ψύξης - θέρμανσης σε κάθε δωμάτιο αλλά και καινούργιοι συνδεδεμένοι ηλιακοί συλλέκτες - θερμοσίφωνες. Στη τιμή περιλαμβάνονται τα ψυγεία τους, η εξαιρετικής ποιότητας επίπλωση εσωτερικού χώρου και τα έπιπλα κήπου. Σαφώς κάθε δωμάτιο έχει γραμμή τηλεφώνου και δορυφορική σύνδεση για τη τηλεόραση του.

**Εξωτερικοί χώροι:** Το ακίνητο διαθέτει εξωτερική πισίνα και ιδιωτικό ανοιχτό χώρο στάθμευσης.

**Τιμή:** 1.800.000 ευρώ συμπεριλαμβανομένων μεσιτικών αμοιβών.



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV – ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΩΝ ΚΡΗΤΗΣ

### 4.1 Μεθοδολογία

Σε αυτήν την ενότητα γίνεται προσπάθεια να αναδείξουμε τα βασικά χαρακτηριστικά των μεσιτικών ιστοσελίδων της Κρήτης. Αρχικά καταγράψαμε και περιγράψαμε αναλυτικά τα χαρακτηριστικά αυτά ώστε να γίνει κατανοητός ο λόγος ύπαρξης τους στις μεσιτικές ιστοσελίδες. Έπειτα πραγματοποιήθηκε online αναζήτηση μεσιτικών ιστοσελίδων- επιχειρήσεων οι οποίες εδρεύουν στο νησί, στην συνέχεια επιλέχθηκαν τυχαία δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες για κάθε νομό και καταγράφηκαν τα βασικά τους χαρακτηριστικά. Τέλος δημιουργήσαμε τέσσερις πίνακες για κάθε νομό ξεχωριστά οι οποίοι αποτελούνται από δέκα οριζόντιες γραμμές που αφορούν τα βασικά χαρακτηριστικά των μεσιτικών ιστοσελίδων και τρεις κάθετες στήλες τις μεσιτικές ιστοσελίδες οι οποίες κατά την κρίση μας δίνουν μια αντιπροσωπευτική εικόνα των μεσιτικών ιστοσελίδων για κάθε νομό της Κρήτης. Οι τρεις μεσιτικές ιστοσελίδες που παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες επιλέχθηκαν με κριτήριο την μετάφραση των ιστοσελίδων καθώς θεωρούμε αντιπροσωπεύουν τις μεσιτικές ιστοσελίδες του εκάστοτε νομού σύμφωνα με το κριτήριο αυτό. Επίσης κρίθηκε ενδιαφέρον να γίνει αυτή η επιλογή ώστε να κατανοήσουμε σε ποιους ξένους αγοραστές απευθύνονται οι μεσιτικές επιχειρήσεις της Κρήτης.

### 4.2 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων

Βασικές Υπηρεσίες: Οι βασικές υπηρεσίες παρέχονται από την στιγμή που θα υπάρξει εκδήλωση ενδιαφέροντος για κάποιο ακίνητο είτε αυτή αφορά την αγορά ή πώληση του είτε την εκμίσθωση του. Οι εν λόγω υπηρεσίες αρχικά σχετίζονται με την επικοινωνία μεταξύ μεσιτών και υποψήφιων πελατών και με την επίσκεψη των ενδιαφερόμενων στο φυσικό χώρο του ακινήτου. Σε δεύτερο στάδιο έπειτα από ενδεχόμενη συμφωνία μεταξύ των συμβαλλόμενων, οι ειδικοί του κλάδου αναλαμβάνουν την διεκπεραίωση και τακτοποίηση εγγράφων όπως για παράδειγμα δασαρχείου και αρχαιολογίας. Σε

αυτή την κατηγορία ανήκουν οι υπηρεσίες νομικής φύσεως, επενδυτικής και συμβουλευτικής φύσεως, ασφαλιστικές εργασίες, διακανονισμοί για τραπεζικά δάνεια με ευνοϊκότερους όρους. Οι υπηρεσίες αυτές εξασφαλίζονται κυρίως μέσω συνεργατών των μεσιτικών επιχειρήσεων αλλά και μέσω των ίδιων των μεσιτών ανάλογα την επαγγελματική τους κατάρτιση. Οι βασικές επιχειρήσεις υποδηλώνουν το εύρος των εργασιών μιας μεσιτικής επιχείρησης και συνεπώς την δυναμικότητα της στον κλάδο του Real Estate.

Πρόσθετες υπηρεσίες: Η παροχή των πρόσθετων υπηρεσιών κατά κύριο λόγο απευθύνεται σε αγοραστές ακινήτων στην Κρήτη των οποίων η διαμονή τους στο νησί περιορίζεται σε διάστημα μερικών ημερών ή μηνών. Οι υπηρεσίες που αναλαμβάνουν να πραγματοποιήσουν οι μεσίτες σχετίζονται με:

- Διαχείριση και πληρωμή λογαριασμών και πάγιων εξόδων κατά την απουσία των ιδιοκτητών.
- Υπηρεσίες συντήρησης ακινήτου.
- Σύσταση σε επαγγελματίες δικηγόρους, γιατρούς ή άλλους ειδικούς.

Φόρμα Επικοινωνίας: Ένας τρόπος επικοινωνία μεταξύ των χρηστών του διαδικτύου και των μεσιτικών επιχειρήσεων είναι η φόρμα επικοινωνίας. Μέσω αυτής της εφαρμογής ο υπονήφιος πελάτης έχει την δυνατότητα να διατυπώσει τις παρατηρήσεις ή τις απορίες του σχετικά με θέματα των ακινήτων απλά συμπληρώνοντας τα υποχρεωτικά πεδία που αφορούν τα προσωπικά του στοιχεία και υποβάλλοντας το μήνυμά του. Οι μεσίτες όταν λάβουν το μήνυμά του αποστολέα αναλαμβάνουν να έρθουν σε επαφή μαζί του για τυχόν διευκρινίσεις και πληροφορίες σχετικά με την ακίνητη περιουσία.

Online επικοινωνία: Ο εν λόγω τρόπος επικοινωνίας μεταξύ μεσιτών και online χρηστών του διαδικτύου βασίζεται σε μια λογισμική εφαρμογή που επιτρέπει συνομιλίες από των υπολογιστή. Η χρήση αυτής της εφαρμογής δίνει την δυνατότητα στους επισκέπτες των μεσιτικών ιστοσελίδων να έρθουν σε επαφή με τους ειδικούς των ακινήτων χωρίς επιπλέον χρέωση πέρα από την παροχή του internet. Απαραίτητα εργαλεία για την ζωντανή επικοινωνία αποτελούν ηλεκτρονικός υπολογιστής με πρόσβαση στο διαδίκτυο λογισμική εφαρμογή, ακουστικά και μικρόφωνο.

Newsletter: Η εφαρμογή newsletter ουσιαστικά αποτελεί ενημερωτικό δελτίο προώθησης των υπηρεσιών και προϊόντων μιας μεσιτικής επιχείρησης. Ο ενδιαφερόμενος αγοραστής συμπληρώνει τα προσωπικά του στοιχεία αλλά και τα στοιχεία του ακινήτου που αναζητεί σε μια ηλεκτρονική φόρμα και αυτόματα ενημερώνεται μέσω newsletter για κάθε ακίνητο που διατίθεται και τα ταιριάζει με τα κριτήρια που έχει θέσει. Το δελτίο αυτό μπορεί να αποστέλλεται περιστασιακά ή ανά τακτά χρονικά διαστήματα ανάλογα με την επιθυμία του υποψήφιου πελάτη μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή μέσω κινητού τηλεφώνου. Ένα newsletter μπορεί επίσης να απαρτίζεται από ειδήσεις, ανακοινώσεις, προσφορές σχετικά με την ακίνητη περιουσία διατηρώντας πάντα τον ενημερωτικό του χαρακτήρα.

Δόση Δανείου: Μέσω της εφαρμογής αυτής ο υποψήφιος αγοραστής έχει την δυνατότητα να υπολογίσει την μηνιαία δόση του δανείου που χρειάζεται να καταβάλλει για την αγορά ενός ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα με δεδομένη την αξία του ακινήτου, το ποσό που διαθέτει ο εκάστοτε πελάτης να προκαταβάλλει, το ετήσιο επιτόκιο και την επιθυμητή διάρκεια του δανείου μέσω αυτής της φόρμας υπολογίζεται αυτόματα η μηνιαία δόση και ο αριθμός των δόσεων που θα πρέπει να καταβληθεί για την απόκτηση του ακινήτου.

Μέλη σε Σωματεία: Πολλοί μεσίτες αναφέρουν στις ιστοσελίδες τους τα σωματεία στα οποία ανήκουν και αποτελούν ενεργή μέλη σε αυτών. Κύριοι λόγοι της συμμετοχής των μεσιτών σε ελληνικά και ξένα σωματεία αποτελεί η διαφύλαξη και η διεκδίκηση των κοινών επαγγελματικών τους συμφερόντων στο πλαίσιο εξυπηρέτησης του κοινωνικού συνόλου, και η πληροφόρηση για θέματα σχετικά με την ακίνητη περιουσία.

Μέλη Σε Μέσα Κοινωνικής δικτύωσης: Μια νέα μέθοδος προώθησης των διαθέσιμων ακινήτων έχει αρχίσει να αναπτύσσεται, πολλοί πωλητές χρησιμοποιούν τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης προκειμένου να γνωστοποιούν την πρόθεσή τους σε όσο ντο δυνατό μεγαλύτερο αριθμό ανθρώπων. Η πρακτική αυτή βοηθά να διευρυνθεί ο κύκλος των ανθρώπων που γνωρίζουν την διάθεση των προς πώληση ακινήτων καθώς δεν εφαρμόζονται οι αρχές marketing για την προώθηση προϊόντων που ορίζουν ότι μέσω της μη πληρωμένης διαφήμισης υπάρχει διασπορά φήμης και όχι προσέλκυση πελατών.

Μετάφραση Ιστοσελίδων: Η αγορά ακινήτων στην Κρήτη απαρτίζεται τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους αγοραστές συνεπώς η μετάφραση των μεσιτικών ιστοσελίδων αποτελεί αναγκαίο εργαλείο των μεσιτικών επιχειρήσεων για την ορθή προβολή των ακινήτων. Η επιλογή μετάφρασης των μεσιτικών ιστοσελίδων σε διάφορες γλώσσες συνήθως διαμορφώνεται ανάλογα από την ζήτηση των ακινήτων από τους ξένους αγοραστές, επίσης εξαρτάται και από την κρίση και την στρατηγική προώθησης που ακολουθούν οι ειδικοί του κλάδου. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να αναφέρουμε ότι η επαγγελματική μετάφραση ιστοσελίδων αποτελεί είναι ένα επιπλέον κόστος για μια μεσιτική επιχείρηση εξαιτίας αυτού πολλοί επαγγελματίες του κλάδου περιορίζονται σε μικρό αριθμό επιλογών γλώσσας. Στις μεσιτικές ιστοσελίδες συχνά συναντάμε την μέθοδο της μηχανικής μετάφρασης η οποία δίνει την δυνατότητα να μεταφράζονται ολόκληρες ιστοσελίδες σε διάφορες γλώσσες. Το αποτέλεσμα όμως δεν είναι αρκετά ικανοποιητικό καθώς στις περισσότερες των περιπτώσεων οι ιστοσελίδες μεταφράζονται τμηματικά και κατά προσέγγιση. Η μηχανική μετάφραση πραγματοποιείται μέσω μηχανών αναζήτησης όπως για παράδειγμα Google και Yahoo.

Γενικές πληροφορίες: Οι διαχειριστές των μεσιτικών ιστοσελίδων συχνά αναρτούν χρήσιμες πληροφορίες για τους υποψήφιους αγοραστές. Πιο συγκεκριμένα γνωστοποιούν νέα της κτηματαγοράς καθώς και πολεοδομικά θέματα, δίνουν ορολογίες δύσκολων εννοιών σχετικές με την ακίνητη περιουσία. Χαρακτηριστική είναι η αναφορά που κάνουν για την Κρήτη καθώς εξηγούν τους λόγους για τους οποίους αξίζει κάποιος να αγοράσει ένα ακίνητο στο νησί. Επιπροσθέτως αναρτούν φωτογραφικό υλικό διάφορων περιοχών, τοπίων και αξιοθέατων της Κρήτης ώστε να αναδείξουν τις ομορφιές του νησιού.

#### **4.3 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων – Η περίπτωση του Νομού Ηρακλείου**

Για την δημιουργία του παρακάτω πίνακα πραγματοποιήθηκε αναζήτηση μέσω διαδικτύου μεσιτικών επιχειρήσεων που εδρεύουν στο Νομό Ηρακλείου (Παράρτημα Ι). Επιλέχθηκαν τυχαία δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες και καταγράφηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών. Ο παρακάτω πίνακας αποτελείται από τα βασικά χαρακτηριστικά τριών από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις που αναζητήσαμε για το

νομό. Η δημιουργία του παρακάτω πίνακα έγινε με κριτήριο την μετάφραση των μεσιτικών ιστοσελίδων σε διάφορες γλώσσες που έχουν επιλέξει οι συγκεκριμένες επιχειρήσεις, καθώς αποτελεί ενδιαφέρον να παρουσιάσουμε κατά την κρίση μας μια αντιπροσωπευτική εικόνα του αγοραστικού κοινού στο οποίο απευθύνονται οι μεσιτικές επιχειρήσεις του νομού Ηρακλείου.

<b>Βασικά Χαρακτηριστικά</b>	<b>www.texnomesitiki.gr</b>	<b>www.rockrealestate.eu</b>	<b>www.realestatec rete.net</b>
Βασικές Υπηρεσίες	Ναι	Ναι	Ναι
Πρόσθετες Υπηρεσίες	Ναι	Ναι	Ναι
Φόρμα Επικοινωνίας	Ναι	Ναι	Ναι
Ζωντανή Επικοινωνία	Ναι	Ναι	Όχι
Newsletter	Όχι	Ναι	Ναι
Δόση Δανείου	Ναι	Όχι	Όχι
Μέλη σε σωματεία	Όχι	1	Όχι
Μέλη σε μέσα κοινωνικής δικτύωσης	2	Όχι	Όχι
Μετάφραση Ιστοσελίδων	GR,UK	UK	GR,UK,GER,FR, RUS
Γενικές πληροφορίες	Ναι	Ναι	Ναι

### 4.3.1 Παρατηρήσεις Για τον Νομό Ηρακλείου

Πραγματοποιώντας αναζήτηση δέκα μεσιτικών ιστοσελίδων προκύπτουν οι εξής παρατηρήσεις:

- Οι μεσίτες μέσω των ιστοσελίδων τους αναφέρουν ότι παρέχουν όλων των ειδών των υπηρεσιών που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία.
- Από την αναζήτηση μας προκύπτει ότι και οι δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες διαθέτουν φόρμα επικοινωνίας, ώστε να δίνεται η δυνατότητα στους επισκέπτες των ιστοσελίδων να διατυπώνουν τις παρατηρήσεις και τις απορίες τους.
- Λιγότερο διαδεδομένος τρόπος επικοινωνίας αποτελεί η ζωντανή επικοινωνία καθώς πέντε από τις δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες διαθέτουν την εφαρμογή αυτή.
- Ομοίως και στην περίπτωση των ενημερωτικών δελτίων, πέντε από τις δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε παρέχουν υπηρεσίες μέσω newsletter.
- Η εφαρμογή υπολογισμού δόσης δανείου στα πλαίσια εξυπηρέτησης των online χρηστών παρέχεται από πέντε από τις δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε.
- Τέσσερις από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις που μελετήσαμε για το νομό Ηρακλείου αναφέρουν στις ιστοσελίδες τους ότι ανήκουν σε ελληνικά και ξένα σωματεία κτηματομεσιτών.
- Πέντε από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις αναφέρουν ότι χρησιμοποιούν τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης ώστε να γνωστοποιούν σε μεγαλύτερο κοινό τα διαθέσιμα ακίνητα.
- Όσον αφορά την μετάφραση μεσιτικών ιστοσελίδων από την αναζήτηση που πραγματοποιήσαμε παρατηρήσαμε ότι τέσσερις από τις δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες έχουν επιλέξει την ελληνική και την αγγλική γλώσσα, δύο από τις δέκα έχουν επιλέξει πέντε διαφορετικές γλώσσες πιο συγκεκριμένα την ελληνική, αγγλική, γαλλική, γερμανική και ρώσικη γλώσσα. Δύο από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις που μελετήσαμε απευθύνονται σε ξένους αγοραστές καθώς χρησιμοποιούν μόνο την αγγλική γλώσσα. Τέλος δύο από τις δέκα

μεσιτικές επιχειρήσεις παρέχουν δυνατότητα μετάφρασης των ιστοσελίδων τους στην ελληνική, αγγλική και ρωσική γλώσσα.

- Επτά από τις δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε για το νομό Ηρακλείου παρέχουν πληροφορίες σχετικές με την ακίνητη περιουσία και την Κρήτη.

#### **4.4 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων – Η Περίπτωση του Νομού Χανίων**

Η ίδια διαδικασία ακολουθείται για την προβολή των βασικών χαρακτηριστικών των μεσιτικών ιστοσελίδων για το νομό Χανίων. Αρχικά επιλέξαμε τυχαία μέσω διαδικτύου δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις που εδρεύουν στο νομό Χανίων (Παράρτημα II). Έπειτα συλλέξαμε και καταγράψαμε τα βασικά χαρακτηριστικά των ιστοσελίδων τους. Τέλος, δημιουργήσαμε τον παρακάτω πίνακα, ο οποίος αποτελείται από τρεις μεσιτικές ιστοσελίδες και τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών. Ομοίως και στην περίπτωση του νομού Χανίων η επιλογή έγινε με κριτήριο την μετάφραση των ιστοσελίδων, ο παρακάτω πίνακας κατά την κρίση μας δίνει μια εικόνα σε ποιους αγοραστές απευθύνονται οι μεσίτες του νομού Χανίων σύμφωνα με τις γλώσσες που έχουν επιλέξει για μετάφραση των ιστοσελίδων τους.

<b>Βασικά Χαρακτηριστικά</b>	<b>www.land-property.gr</b>	<b>www.ghestates.gr</b>	<b>www.cretahomes.gr</b>
Βασικές Υπηρεσίες	Ναι	Ναι	Ναι
Πρόσθετες Υπηρεσίες	Ναι	Ναι	Ναι
Φόρμα Επικοινωνίας	Ναι	Ναι	Ναι
Ζωντανή Επικοινωνία	Ναι	Ναι	Όχι
Newsletter	Όχι	Ναι	Ναι
Δόση Δανείου	Ναι	Ναι	Όχι
Μέλη σε σωματεία	3	1	6
Μέλη σε μέσα κοινωνικής δικτύωσης	1	Όχι	Όχι
Μετάφραση Ιστοσελίδων	GR, UK, GER, RUS	GR, UK, GER	GR,UK
Γενικές πληροφορίες	Ναι	Ναι	Όχι

#### 4.4.1 Παρατηρήσεις Για τον νομό Χανίων

Βάσει δείγματος δέκα μεσιτικών ιστοσελίδων του νομού Χανίων προκύπτουν οι εξής πληροφορίες:

- Οι μεσιτικές επιχειρήσεις που επιλέξαμε για το νομό Χανίων προσφέρουν ολοκληρωμένες υπηρεσίες σε όλο το φάσμα της αγοραπωλησίας ακινήτων.
- Η επικοινωνία μεταξύ μεσιτών και υποψήφιων πελατών βασίζεται κυρίως μέσω της ηλεκτρονικής φόρμας, καθώς και οι δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε διαθέτουν αυτή την εφαρμογή.



- Τέσσερις από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις που αναζητήσαμε για το νομό Χανίων χρησιμοποιούν την online επικοινωνία.
- Πέντε από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις παρέχουν υπηρεσίες μέσω της εφαρμογής των ενημερωτικών δελτίων.
- Τέσσερις από τις δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες παρέχουν την εφαρμογή υπολογισμού δόσης δανείου για την απόκτηση ενός ακινήτου.
- Πέντε από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις αναφέρουν στις ιστοσελίδες τους ότι ανήκουν σε ελληνικά και ξένα σωματεία κτηματομεσιτών.
- Τρεις από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης για την προβολή των ακινήτων και την προώθηση των μεσιτικών υπηρεσιών.
- Σχετικά με την μετάφραση των μεσιτικών ιστοσελίδων από την αναζήτηση που πραγματοποιήσαμε προκύπτει ότι τρεις μεσιτικές επιχειρήσεις του Νομού Χανίων έχουν επιλέξει την ελληνική και αγγλική γλώσσα, δύο έχουν επιλέξει την ελληνική, αγγλική, ρωσική και γερμανική γλώσσα, τρεις επιχειρήσεις έχουν επιλέξει την ελληνική, αγγλική και γερμανική γλώσσα, μία μεσιτική επιχείρηση έχει επιλέξει την ελληνική, αγγλική και ρωσική γλώσσα, τέλος μια μεσιτική ιστοσελίδα χρησιμοποιεί μόνο την αγγλική γλώσσα.
- Οι διαχειριστές των μεσιτικών ιστοσελίδων θεωρούν σημαντική την παροχή πληροφοριών σχετικά με την ακίνητη περιουσία, την πόλη των Χανίων και γενικότερα με θέματα που αφορούν τη Κρήτη. Χαρακτηριστικό είναι ότι οχτώ από τις δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε διαθέτουν τέτοιου είδους πληροφορίες.

#### **4.5 Βασικά χαρακτηριστικά μεσιτικών ιστοσελίδων – Η Περίπτωση του Νομού Ρεθύμνου**

Ομοίως και στην περίπτωση του νομού Ρεθύμνου, αναζητήσαμε δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις με έδρα το νομό Ρεθύμνου (Παράρτημα ΙΙΙ), έπειτα συλλέξαμε τα απαιτούμενα στοιχεία σχετικά με τα βασικά χαρακτηριστικά των ιστοσελίδων και

κατασκευάσαμε τον παρακάτω πίνακα. Η επιλογή των τριών μεσιτικών ιστοσελίδων έγινε με κριτήριο την μετάφραση των μεσιτικών ιστοσελίδων ώστε να μελετήσουμε σε ποιους ξένους αγοραστές ακινήτων απευθύνονται οι κτηματομεσίτες του νομού Ρεθύμνου.

<b>Βασικά Χαρακτηριστικά</b>	<b>www.kretaeiendom.com</b>	<b>www.property-crete.com</b>	<b>www.exadas-crete.com</b>
Βασικές Υπηρεσίες	Ναι	Ναι	Ναι
Πρόσθετες Υπηρεσίες	Ναι	Ναι	Ναι
Φόρμα Επικοινωνίας	Ναι	Ναι	Ναι
Ζωντανή Επικοινωνία	Όχι	Όχι	Ναι
Newsletter	Ναι	Όχι	Ναι
Δόση Δανείου	Όχι	Ναι	Όχι
Μέλη σε σωματεία	Όχι	5	Όχι
Μέλη σε μέσα κοινωνικής δικτύωσης	1	Όχι	3
Μετάφραση Ιστοσελίδων	GR, UK, GER, RUS, NOR	GR, UK, GER, RUS,NOR, FR, IT	GR, UK, GER
Γενικές πληροφορίες	Ναι	Ναι	Όχι

#### 4.5.1 Παρατηρήσεις Για τον Νομό Ρεθύμνου

Για τον νομό Ρεθύμνου, έπειτα από την αναζήτηση και καταγραφή των βασικών χαρακτηριστικών των μεσιτικών ιστοσελίδων προκύπτουν τα εξής:

- Οι δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες που μελετήσαμε παρέχουν πλήθος υπηρεσιών σε όλες τις φάσεις της προώθησης και διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας κατά την διάρκεια της διαδικασίας της αγοραπωλησίας αλλά και μετά.
- Η αποστολή ηλεκτρονικών μηνυμάτων αποτελεί το πιο χρήσιμο εργαλείο επικοινωνίας μεταξύ μεσιτών και πελατών, εφόσον και οι δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες διαθέτουν ηλεκτρονική φόρμα επικοινωνίας.
- Η υπηρεσία της ζωντανής επικοινωνίας παρέχεται μόνο από τρεις μεσιτικές επιχειρήσεις που εξετάσαμε.
- Η εφαρμογή newsletter χρησιμοποιείται μόνο από τέσσερις από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις.
- Η δυνατότητα υπολογισμού δόσης δανείου για την απόκτηση ενός ακίνητου δίνεται από δύο μεσιτικές ιστοσελίδες.
- Πέντε από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις αναφέρουν ότι ανήκουν σε ελληνικά και ξένα σωματεία ακίνητης περιουσίας.
- Τέσσερα από τα δέκα μεσιτικά γραφεία έχουν επιλέξει την γνωστοποίηση των υπηρεσιών τους χρησιμοποιώντας τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης.
- Όσον αφορά την μετάφραση των ιστοσελίδων από την αναζήτηση που πραγματοποιήσαμε προκύπτει ότι δύο μεσιτικές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν την ελληνική και αγγλική γλώσσα, δύο έχουν επιλέξει την ελληνική, αγγλική και γερμανική γλώσσα, δύο χρησιμοποιούν μόνο την αγγλική γλώσσα. Ενδιαφέρον παρουσιάζει η επιλογή γλωσσών για μετάφραση τεσσάρων επιχειρήσεων του νομού Ρεθύμνου, καθώς παρέχουν την δυνατότητα μετάφρασης των μεσιτικών ιστοσελίδων τους σε περισσότερες από πέντε γλώσσες. Πιο συγκεκριμένα έχουν επιλέξει την ελληνική, αγγλική, ρωσική, νορβηγική και γερμανική. Δύο από αυτές έχουν επιλέξει επιπροσθέτως την ιταλική και γαλλική γλώσσα.
- Εννέα από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις παρέχουν γενικές πληροφορίες μέσω των ιστοσελίδων τους.

#### 4.6 Βασικά Χαρακτηριστικά Μεσιτικών Ιστοσελίδων – Η Περίπτωση του Νομού Λασιθίου

Τέλος, για το νομό Λασιθίου ακολουθήσαμε την ίδια διαδικασία. Επιλέξαμε τυχαία μέσω διαδικτύου δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο νομό (Παράρτημα IV), καταγράψαμε τα βασικά χαρακτηριστικά των ιστοσελίδων τους και δημιουργήσαμε τον παρακάτω πίνακα. Η επιλογή των τριών μεσιτικών επιχειρήσεων που υπάρχουν στον πίνακα έγινε με κριτήριο την μετάφραση των ιστοσελίδων ώστε να εξετάσουμε σε ποιους αγοραστές απευθύνονται οι ειδικοί του κλάδου των ακινήτων στην περίπτωση του Νομού Λασιθίου.

<b>Βασικά Χαρακτηριστικά</b>	<b>www.homesincrete.com</b>	<b>www.eastproperty.gr</b>	<b>www.quality-investment.gr</b>
Βασικές Υπηρεσίες	Ναι	Ναι	Ναι
Πρόσθετες Υπηρεσίες	Ναι	Ναι	Ναι
Φόρμα Επικοινωνίας	Ναι	Ναι	Ναι
Ζωντανή Επικοινωνία	Όχι	Όχι	Όχι
Newsletter	Ναι	Όχι	Ναι
Δόση Δανείου	Όχι	Ναι	Ναι
Μέλη σε σωματεία	5	Όχι	Όχι
Μέλη σε μέσα κοινωνικής δικτύωσης	1	Όχι	Όχι
Μετάφραση Ιστοσελίδων	UK	GR, UK, RUS	GR, UK
Γενικές πληροφορίες	Ναι	Όχι	Ναι

#### 4.6.1 Παρατηρήσεις Για τον Νομό Λασιθίου

Από την καταγραφή των χαρακτηριστικών των ιστοσελίδων για το νομό Λασιθίου προκύπτουν οι εξής παρατηρήσεις:

- Οι δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις που εξετάσαμε με τη βοήθεια εξωτερικών συνεργατών παρέχουν όλων των ειδών των υπηρεσιών σχετικές με την ακίνητη περιουσία.
- Η δυνατότητα επικοινωνίας μέσω ηλεκτρονικής φόρμας παρέχεται και από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις.
- Τέσσερις από τις δέκα επιχειρήσεις επικοινωνούν online με τους επισκέπτες των ιστοσελίδων τους.
- Η αποστολή ενημερωτικών δελτίων για θέματα σχετικά με την ακίνητη περιουσία πραγματοποιείται μόνο από τρεις μεσιτικές επιχειρήσεις.
- Έξι από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις παρέχουν την δυνατότητα υπολογισμού στεγαστικών δανείων.
- Δύο μόνο μεσιτικά γραφεία αναφέρουν στις ιστοσελίδες τους ότι ανήκουν σε ελληνικά και ξένα σωματεία κτηματομεσιτών.
- Καμία από τις δέκα μεσιτικές επιχειρήσεις που εξετάσαμε δε χρησιμοποιεί τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης για προώθηση των προϊόντων και υπηρεσιών της.
- Στην περίπτωση της μετάφρασης των ιστοσελίδων τέσσερις από τις δέκα επιχειρήσεις έχουν επιλέξει μόνο την αγγλική γλώσσα, τρεις έχουν επιλέξει την αγγλική και ελληνική, δύο έχουν επιλέξει την ελληνική, αγγλική και ρωσική γλώσσα, μια μεσιτική επιχείρηση έχει επιλέξει την ελληνική αγγλική, ρωσική, γαλλική και γερμανική γλώσσα.
- Επτά από τις δέκα μεσιτικές ιστοσελίδες παρέχουν πληροφορίες σχετικές με την ακίνητη περιουσία, το νομό Λασιθίου και την Κρήτη.

## Συνολική Ανάλυση για τις Μεσιτικές Ιστοσελίδες της Κρήτης

Οι μεσιτικές επιχειρήσεις της Κρήτης με τη βοήθεια εξωτερικών συνεργατών παρέχουν ποικιλία υπηρεσιών σχετικές με την ακίνητη περιουσία. Οι υπηρεσίες αυτές προσφέρονται σε όλο το φάσμα της διαδικασίας της αγοραπωλησίας αλλά και μετά ανταποκρινόμενες στις ανάγκες του εκάστοτε πελάτη.

Η φόρμα επικοινωνίας αποτελεί τον πιο διαδεδομένο τρόπο επικοινωνίας μεταξύ μεσιτικών επιχειρήσεων και επισκεπτών των μεσιτικών ιστοσελίδων της Κρήτης. Λιγότερο διαδεδομένος τρόπος επικοινωνίας αποτελεί η ζωντανή επικοινωνία καθώς συνολικά χρησιμοποιείται από δεκαέξι από τις σαράντα (40%) μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε. Η δυνατότητα της ζωντανής επικοινωνίας παρέχεται κυρίως από τις μεσιτικές ιστοσελίδες του Νομού Ηρακλείου δευτερευόντως από τις ιστοσελίδες του Νομού Χανίων και του Νομού Λασιθίου.

Η αποστολή ενημερωτικών δελτίων για θέματα σχετικά με την ακίνητη περιουσία εφαρμόζεται από το 43% (17/40) των μεσιτικών ιστοσελίδων που εξετάσαμε κυρίως του Νομού Ηρακλείου και του Νομού Χανίων.

Η δυνατότητα υπολογισμού δόσης δανείου για την απόκτηση ενός ακινήτου προσφέρεται συνολικά από 17 από τις 40 (43%) μεσιτικές ιστοσελίδες, κυρίως από τον Νομό Ηρακλείου και τον Νομό Λασιθίου.

Συνολικά το 40% (16/40) των μεσιτικών επιχειρήσεων αναφέρει μέσω ιστοσελίδων τους ότι ανήκουν σε ελληνικά και ξένα σωματεία. Κυρίως οι μεσιτικές επιχειρήσεις του νομού Χανίων και του Νομού Ρεθύμνου.

Το 40% (16/40) των μεσιτικών επιχειρήσεων που μελετήσαμε, χρησιμοποιούν τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης ως τρόπο προώθησης των ακινήτων. Στην περίπτωση του νομού Λασιθίου, καμία από τις μεσιτικές επιχειρήσεις που εξετάσαμε δεν αναφέρει μέσω διαδικτύου ότι χρησιμοποιεί τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης.

Η επιλογή μετάφρασης των μεσιτικών ιστοσελίδων αναμφισβήτητα επηρεάζεται από την ζήτηση ακινήτων από ξένους αγοραστές. Η αγγλική γλώσσα η οποία χαρακτηρίζεται ως διεθνή εύλογα κατέχει κυρίαρχη θέση στις μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε. Σχετικά με την χρήση της ελληνικής γλώσσας το 22% των μεσιτικών επιχειρήσεων δεν χρησιμοποιεί την ελληνική γλώσσα γεγονός που αποδίδεται αφενός

ότι απευθύνονται αποκλειστικά σε ξένους αγοραστές ακινήτων και αφετέρου στην ύπαρξη ξένων μεσιτικών επιχειρήσεων. Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφερθούμε στην περίπτωση του νομού Λασιθίου, καθώς τέσσερις μεσιτικές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν μόνο την αγγλική γλώσσα στις ιστοσελίδες τους. Χαρακτηριστική είναι η επιλογή μετάφρασης των ιστοσελίδων στη ρωσική γλώσσα, καθώς δεκατέσσερις μεσιτικές επιχειρήσεις από τις σαράντα (35%) παρέχουν αυτή την επιλογή. Ομοίως και στην περίπτωση της γερμανικής γλώσσας το 35% των μεσιτικών ιστοσελίδων παρέχει δυνατότητα μετάφρασης στην γερμανική γλώσσα. Έτσι λοιπόν γίνεται αντιληπτή η παρουσία Γερμανών αγοραστών ακινήτων, ειδικότερα στην περίπτωση του νομού Χανίων και του νομού Ρεθύμνου. Λιγότερη διαδεδομένη είναι η χρήση σκανδιναβικών γλωσσών καθώς μόνο το 10% (4/40) των μεσιτικών ιστοσελίδων παρατηρήσαμε να χρησιμοποιούν την νορβηγική γλώσσα. Η μετάφραση των ιστοσελίδων στη γαλλική γλώσσα παρέχεται μόνο από το 10% των μεσιτικών ιστοσελίδων, οι οποίες ανήκουν στο Νομό Ηρακλείου και στο Νομό Ρεθύμνου. Τέλος, ποσοστό της τάξεως 5% (2/40) των ιστοσελίδων που εξετάσαμε παρέχουν την επιλογή μετάφρασης στην ιταλική γλώσσα.

Το μεγαλύτερο ποσοστό των μεσιτικών επιχειρήσεων που εξετάσαμε για την Κρήτη μέσω των ιστοσελίδων παρέχουν ποικιλία πληροφοριών σχετικά με θέματα του κτηματομεσιτικού κλάδου αλλά και τους λόγους που αξίζει κάποιος να αγοράσει ακίνητο στο νησί. Το 78% (31/40) των μεσιτικών ιστοσελίδων παρέχουν τέτοιου είδους πληροφορίες.





## ΚΕΦΑΛΑΙΟ V - Συμπεράσματα – Παρατηρήσεις

Στην Ελλάδα η αγορά ακινήτων θεωρούταν ως την πλέον την πιο αποδοτική επένδυση από την δεκαετία του 1970. Η δυναμική ανάπτυξη του κλάδου του Real Estate έγινε μεταξύ του έτους 2000 – 2001, παράγοντες όπως πτώση των επιτοκίων, ένταξη στη ζώνη του Ευρώ και κατασκευαστικά έργα λόγω των Ολυμπιακών αγώνων συντέλεσαν στην ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα. Η αγορά ακινήτων υπέστη “συρρίκνωση” κατά τη διάρκεια του 2008. Η εικόνα που χαρακτηρίζει την παρούσα ελληνική αγορά ακινήτων είναι υπερπροσφορά ακινήτων, μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας και επιλεκτική στάση των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων δανείων.

Η Κρήτη αποτελεί την πρώτη δύναμη της Ελλάδας στον τουρισμό. Πολλοί ξένοι επισκέπτες θέλησαν να επενδύσουν σε ακίνητη περιουσία στο νησί. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ένα ευνοϊκό περιβάλλον για τον κλάδο των ακινήτων στην περιοχή της Κρήτης. Ζήτηση για αγορά ακινήτων σε όλα τα χρόνια του Real Estate της Κρήτης έχει εκδηλωθεί από Μεγάλη Βρετανία, Γερμανία, Ρωσία και Σκανδιναβικές Χώρες. Εν όψει του 2012 ενδιαφέρον έχει εκδηλωθεί για επενδύσεις σε ξενοδοχειακές μονάδες της Κρήτης από Ρώσους, Άραβες, Γερμανούς και Γάλλους σύμφωνα με δηλώσεις της Α. Μαυράκη προέδρου Μεσιτών Ελλάδος και Συλλόγου Μεσιτών Ανατολικής Κρήτης.

Αναμφισβήτητο το Internet έχει ενσωματωθεί στο κλάδο του Real Estate. Οι αλλαγές που έχει φέρει το διαδίκτυο όσο αφορά την ταχύτητα διακίνησης των πληροφοριών αποτελεί ένα από τους βασικότερους λόγους που έχουν πείσει τους ειδικούς του κλάδου των ακινήτων να προσαρμοστούν στις απαιτήσεις της τεχνολογίας. Η χρήση του διαδικτύου στον κτηματομεσιτικό κλάδο πλέον αποτελεί ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.

Δυστυχώς μέχρι σήμερα δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία που να φανερώσουν πόσες κτηματομεσιτικές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν το διαδίκτυο για την προώθηση των προϊόντων και υπηρεσιών τους. Επιπροσθέτως δεν έχει γίνει επίσημη έρευνα που να αποδεικνύει πόσοι ενδιαφερόμενοι αγοραστές ακινήτων πραγματοποιούν έρευνα αγοράς μέσω διαδικτύου. Ενθαρρυντικά όμως είναι τα ποσοστά των χρηστών του διαδικτύου που χρησιμοποιούν το Internet για αναζήτηση πληροφοριών και προϊόντων σύμφωνα με στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος.

Οι διαχειριστές των μεσιτικών ιστοσελίδων δεν παρέχουν πληροφορίες για την ακριβή θέση των διαθέσιμων ακινήτων. Αυτό συμβαίνει γιατί παρέχοντας λεπτομερή στοιχεία για την τοποθεσία του ακινήτου υπάρχει κίνδυνος η διαδικασία αγοραπωλησίας να πραγματοποιηθεί χωρίς την διαμεσολάβηση των ειδικών. Ο επισκέπτης των μεσιτικών ιστοσελίδων έχει την δυνατότητα να περιηγηθεί ηλεκτρονικά μέσω εικόνων στο χώρο των ακινήτων. Ο αριθμός των φωτογραφιών των διαθέσιμων ακινήτων στις μεσιτικές ιστοσελίδες εξαρτάται από το είδος του ακινήτου. Για παράδειγμα στην περίπτωση των κατοικιών και των ξενοδοχειακών μονάδων είναι μεγαλύτερος από αυτών των οικόπεδων. Ο υποψήφιος αγοραστής ακινήτων μπορεί να συλλέξει πληροφορίες μέσω των μεσιτικών ιστοσελίδων που σχετίζονται με τα ακίνητα. Όπως για παράδειγμα μέγεθος ακινήτου, μέγιστη δόμηση, μορφολογία εδάφους για την περίπτωση των οικόπεδων, διαμόρφωση εσωτερικών και εξωτερικών χώρων για την ομάδα των κατοικιών και άλλες τέτοιου είδους πληροφορίες.

Σύμφωνα με τις μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε παρατηρήσαμε ότι οι ειδικοί του κλάδου αναφέρουν ότι παρέχουν πλήθος υπηρεσιών όσο αφορά την αγοραπωλησία ή εκμίσθωση των ακινήτων. Παρ' όλα αυτά κατά την κρίση μας δεν έχουν εκμεταλλευτεί πλήρως την δυναμική του Internet. Για παράδειγμα οι υπηρεσίες μέσω ενημερωτικών δελτίων παρέχεται μόνο από δεκαεπτά από τις σαράντα μεσιτικές επιχειρήσεις που εξετάσαμε συνολικά για την Κρήτη.

Αξίζει να αναφέρουμε ότι πολλοί ειδικοί του κλάδου του Real Estate επιλέγουν να γνωστοποιούν την διάθεση των προϊόντων και υπηρεσιών τους χρησιμοποιώντας τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Η στρατηγική αυτή συμβάλλει στη γνωστοποίηση των διαθέσιμων ακινήτων σε ευρύτερο κοινό, αλλά σύμφωνα με τη θεωρία του marketing δεν αντιπροσωπεύει την ορθή διαφήμιση, προώθηση και κατά συνέπεια την πώληση των ακινήτων.

Σχετικά με την επιλογή μετάφρασης σε διάφορες ξένες γλώσσες των μεσιτικών ιστοσελίδων μπορούμε να ισχυριστούμε ότι έχει επηρεαστεί από την ζήτηση ακινήτων από ξένους αγοραστές. Η μετάφραση των ιστοσελίδων παρέχει ανταγωνιστικά προνόμια για μια μεσιτική επιχείρηση. Παρ' όλα αυτά πολλές μεσιτικές επιχειρήσεις παρέχουν δυνατότητα μετάφρασης μόνο στην αγγλική γλώσσα. Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να αναφέρουμε ότι η μετάφραση ιστοσελίδων αποτελεί ένα επιπλέον κόστος για τις κτηματομεσιτικές επιχειρήσεις γεγονός που ίσως έχει συμβάλλει στην περιορισμένη δυνατότητα μετάφρασης σε διάφορες γλώσσες.

Οι μεσιτικές ιστοσελίδες που εξετάσαμε για κάθε νομό της Κρήτης ξεχωριστά παρουσιάζουν ορισμένες ομοιότητες και κάποιες διαφορές μεταξύ τους. Πιο συγκεκριμένα ορισμένες μεσιτικές επιχειρήσεις χρησιμοποιούν την δυναμική του διαδικτύου κατά το δυνατό βέλτιστο τρόπο συγκριτικά με κάποιες άλλες. Σύμφωνα με την μελέτη μας, ο νομός Ηρακλείου και ο νομός Χανίων υπερτερούν όσον αφορά τα διαδικτυακά μέσα επικοινωνίας (ζωντανή επικοινωνία, newsletter) από το νομό Ρεθύμνου και το νομό Λασιθίου. Ως προς τη χρήση ξένων γλωσσών στις μεσιτικές ιστοσελίδες, αντιλαμβανόμαστε ότι οι μεσιτικές ιστοσελίδες του νομού Ρεθύμνου ξεχωρίζουν από τις ιστοσελίδες των άλλων νομών. Οι μεσιτικές επιχειρήσεις του νομού Ρεθύμνου φαίνεται να έχουν αντιληφθεί τα προνόμια που παρέχει η μετάφραση των ιστοσελίδων, γεγονός που προκύπτει από την ποικιλία ξένων γλωσσών που έχουν επιλέξει στις μεσιτικές τους ιστοσελίδες.



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – Μελέτη Δέκα Μεσιτικών Ιστοσελίδων του Νομού Ηρακλείου

<a href="http://www.texnomesitiki.gr">www.texnomesitiki.gr</a>		<a href="http://www.kmrealestate.gr">www.kmrealestate.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	NAI
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	ΌΧΙ
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ	Μέλη σε Σωματεία	4
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	2	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR,UK,RUS
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.akinita-altin.gr">www.akinita-altin.gr</a>		<a href="http://www.bsp-crete.gr">www.bsp-crete.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	ΌΧΙ	Δόση Δανείου	NAI
Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ	Μέλη σε Σωματεία	3
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	1	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	1
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK
Γενικές πληροφορίες	ΌΧΙ	Γενικές πληροφορίες	NAI

<a href="http://www.rockrealestate.eu">www.rockrealestate.eu</a>		<a href="http://www.arch-tcc.gr">www.arch-tcc.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	OXI
Newsletter	OXI	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	OXI	Δόση Δανείου	OXI
Μέλη σε Σωματεία	1	Μέλη σε Σωματεία	OXI
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI
Μετάφραση ιστοσελίδων	UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	UK
Γενικές πληροφορίες	OXI	Γενικές πληροφορίες	OXI
<a href="http://www.shrealestate.gr">www.shrealestate.gr</a>		<a href="http://www.arecum.gr">www.arecum.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	OXI	Ζωντανή Επικοινωνία	OXI
Newsletter	NAI	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	NAI
Μέλη σε Σωματεία	OXI	Μέλη σε Σωματεία	1
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	2	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	1
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.cretahouses.gr">www.cretahouses.gr</a>		<a href="http://www.realestatecrete.net">www.realestatecrete.net</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	OXI
Newsletter	OXI	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	OXI
Μέλη σε Σωματεία	OXI	Μέλη σε Σωματεία	OXI
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR,UK, FR, GER, RUS	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, FR, GER,RUS
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II – Μελέτη Δέκα Μεσιτικών ιστοσελίδων του Νομού Χανίων**

<a href="http://www.contract-re.com">www.contract-re.com</a>		<a href="http://www.land-property.gr">www.land-property.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ	Ζωντανή Επικοινωνία	NAI
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	ΌΧΙ
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	NAI
Μέλη σε Σωματεία	1	Μέλη σε Σωματεία	3
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	1	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	1
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS, GER	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS, GER
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.ghestates.gr">www.ghestates.gr</a>		<a href="http://www.grekotec.gr">www.grekotec.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	NAI
Newsletter	NAI	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	NAI
Μέλη σε Σωματεία	1	Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, GER	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, GER
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.elizabethstateagency.com">www.elizabethstateagency.com</a>		<a href="http://www.crete-island.net">www.crete-island.net</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	NAI	Newsletter	ΌΧΙ
Δόση Δανείου	ΌΧΙ	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ	Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	2	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, GER	Μετάφραση ιστοσελίδων	UK
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI

<a href="http://www.phoenix-crete.com">www.phoenix-crete.com</a>		<a href="http://www.cretahomes.gr">www.cretahomes.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	ΌΧΙ	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ	Μέλη σε Σωματεία	6
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	ΌΧΙ
<a href="http://www.ermis-estate.gr">www.ermis-estate.gr</a>		<a href="http://www.the-broker.gr">www.the-broker.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	ΌΧΙ	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	1	Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR,UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	ΌΧΙ



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ – Μελέτη Δέκα Μεσσιτικών Ιστοσελίδων του Νομού Ρεθύμνου**

<a href="http://www.property-crete.com">www.property-crete.com</a>		<a href="http://www.kretaeiendom.com">www.kretaeiendom.com</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	5	Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	1
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, GER, RUS, NOR, FR, IT	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS, NOR, GER
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.realestatecrete.net">www.realestatecrete.net</a>		<a href="http://www.crete-real-estate.com">www.crete-real-estate.com</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	NAI	Newsletter	ΌΧΙ
Δόση Δανείου	ΌΧΙ	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ	Μέλη σε Σωματεία	3
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS, GER, NOR	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS, GER, FR, NOR, IT
Γενικές πληροφορίες	ΌΧΙ	Γενικές πληροφορίες	NAI

<a href="http://www.creteproperties4u.com">www.creteproperties4u.com</a>		<a href="http://www.greekpropertiesonline.com">www.greekpropertiesonline.com</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	ΌΧΙ
Δόση Δανείου	ΌΧΙ	Δόση Δανείου	NAI
Μέλη σε Σωματεία	3	Μέλη σε Σωματεία	1
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	1
Μετάφραση ιστοσελίδων	UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	UK
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.exadas-crete.com">www.exadas-crete.com</a>		<a href="http://www.ermisrealestate.gr">www.ermisrealestate.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	NAI	Newsletter	ΌΧΙ
Δόση Δανείου	ΌΧΙ	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ	Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	3	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	1
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, GER	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, GER
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.senatus.gr">www.senatus.gr</a>		<a href="http://www.krissagi.gr">www.krissagi.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	NAI
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	ΌΧΙ	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	2	Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV – Μελέτη Δέκα Μεσιτικών Ιστοσελίδων του Νομού Λασιθίου**

<a href="http://www.newland-realestate.gr">www.newland-realestate.gr</a>		<a href="http://www.estateagent.gr">www.estateagent.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	ΌΧΙ
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	ΌΧΙ
Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ	Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS, FR, GER	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS,
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.eastcreteproperty.gr">www.eastcreteproperty.gr</a>		<a href="http://www.creta-invest.gr">www.creta-invest.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	ΌΧΙ	Ζωντανή Επικοινωνία	NAI
Newsletter	ΌΧΙ	Newsletter	ΌΧΙ
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	NAI
Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ	Μέλη σε Σωματεία	ΌΧΙ
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	ΌΧΙ
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK, RUS	Μετάφραση ιστοσελίδων	UK
Γενικές πληροφορίες	ΌΧΙ	Γενικές πληροφορίες	NAI

<a href="http://www.buyandsell.gr">www.buyandsell.gr</a>		<a href="http://www.homesincrete.com">www.homesincrete.com</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	OXI
Newsletter	OXI	Newsletter	NAI
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	OXI
Μέλη σε Σωματεία	OXI	Μέλη σε Σωματεία	5
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI
Μετάφραση ιστοσελίδων	UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	UK
Γενικές πληροφορίες	NAI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.cretaline.gr">www.cretaline.gr</a>		<a href="http://www.quality-investement.gr">www.quality-investement.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	OXI	Ζωντανή Επικοινωνία	OXI
Newsletter	NAI	Newsletter	OXI
Δόση Δανείου	NAI	Δόση Δανείου	NAI
Μέλη σε Σωματεία	OXI	Μέλη σε Σωματεία	OXI
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI
Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK
Γενικές πληροφορίες	OXI	Γενικές πληροφορίες	NAI
<a href="http://www.pelagosrealestate.gr">www.pelagosrealestate.gr</a>		<a href="http://www.alphaproperty.gr">www.alphaproperty.gr</a>	
Βασικές Υπηρεσίες	NAI	Βασικές Υπηρεσίες	NAI
Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI	Πρόσθετες Υπηρεσίες	NAI
Φόρμα Επικοινωνίας	NAI	Φόρμα Επικοινωνίας	NAI
Ζωντανή Επικοινωνία	NAI	Ζωντανή Επικοινωνία	OXI
Newsletter	NAI	Newsletter	OXI
Δόση Δανείου	OXI	Δόση Δανείου	OXI
Μέλη σε Σωματεία	2	Μέλη σε Σωματεία	OXI
Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI	Μέλη Μέσα Κοιν. Δικτύωσης	OXI
Μετάφραση ιστοσελίδων	UK	Μετάφραση ιστοσελίδων	GR, UK
Γενικές πληροφορίες	OXI	Γενικές πληροφορίες	NAI

## Βιβλιογραφία

- Ζέντελης, Π (2001). *Αζία, εκτιμήσεις, ανάπτυξη, επενδύσεις διαχείριση*. Αθήνα Εκδόσεις Παπασωτηρίου
- Gitman, Lawrence J. (2001). *Αμοιβαία Κεφάλαια: Ακίνητα (real estate) Παράγωγα: Διαχείριση Χαρτοφυλακίου*. Αθήνα: Εκδόσεις Έλλην
- Κιόχος, Π (2006). *Εισαγωγή στην Εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι Αποτίμησης της Αζίας Αυτών*. Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου
- Κοτζαμάνης, Σ (2000). *Ο Κόσμος των επενδύσεων: Μετοχές, Ομόλογα Λοιπές Επενδύσεις*. Τόμος Β'. Αθήνα: Εκδόσεις Finance Invest

## Υλικό από το Διαδίκτυο

- Ανδρέας Γερακάκης (2011). *Ρώσοι και Άραβες επενδυτές θέλουν να αγοράσουν κοινοχρονιά ξενοδοχεία στην Κρήτη*. Ημερομηνία Πρόσβασης: 25/11/2011 στη διεύθυνση <http://www.flashnews.gr/page.ashx?pid=3&aid=47772&cid=312>
- Τράπεζα της Ελλάδος (2011). *Νομισματική Πολιτική 2009-2010 (Μάρτιος 2010, Παράρτημα Κεφαλαίου II)*. Ημερομηνία Πρόσβασης: 20/06/2011 στη διεύθυνση [http://www.bankofgreece.gr/BoGAttachments/Pages\\_105-112\\_NomPol2009-2010.pdf](http://www.bankofgreece.gr/BoGAttachments/Pages_105-112_NomPol2009-2010.pdf)
- Τράπεζα της Ελλάδος (2011). *Νομισματική Πολιτική 2010-2011 (Φεβρουάριος 2011, Κεφαλαίου IV, Ενότητα 1.Β)*. Ημερομηνία Πρόσβασης: 20/06/2011 στη διεύθυνση [http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/NomPol2010-2011\\_%28Pages53-55%29.pdf](http://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/NomPol2010-2011_%28Pages53-55%29.pdf)
- Τράπεζα της Ελλάδος (2011). *Νομισματική Πολιτική - Ενδιάμεση Έκθεση (Νοέμβριος 2011, Κεφάλαιο III, Ενότητα 1.2)*. Ημερομηνία Πρόσβασης: 10/12/2011 στη διεύθυνση <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/publications.aspx>

- Κέρδος online 21/5/2010. *Πώς να κερδίσετε με το διαδικτυακό real estate.*  
 Ημερομηνία πρόσβασης: 21/06/2011 διεύθυνση  
<http://www.kerdos.gr/default.aspx?id=1258399&nt=103>
- Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος (10/12/2010). *Έρευνα Χρήσης Τεχνολογιών Πληροφόρησης και Επικοινωνίας από τα Νοικοκυριά Έτος 2010.*  
 Ημερομηνία Πρόσβασης: 28/05/2011 διεύθυνση  
[http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A1901/PressReleases/A1901\\_SFA20\\_DT\\_AN\\_00\\_2010\\_01\\_F\\_GR.pdf](http://www.statistics.gr/portal/page/portal/ESYE/BUCKET/A1901/PressReleases/A1901_SFA20_DT_AN_00_2010_01_F_GR.pdf)
- Μεσιτική Ιστοσελίδα. *3D Δείγματα ηλεκτρονικής περιήγησης σε κατοικίες.*  
 Ημερομηνία Πρόσβασης 27/05/2011 στη διεύθυνση  
<http://www.clubrealestate.gr/downloadsgr.html>
- Ιστοσελίδα Αγγελιών Ακινήτων. *Κρήτη η «Πρωτεύουσα των Επενδύσεων».*  
 Ημερομηνία Πρόσβασης 26/05/2011 στη διεύθυνση  
[http://www.spitogatos.gr/gr/articles/agora\\_akiniton/kriti-i-proteyoysa-ton-ependyseon](http://www.spitogatos.gr/gr/articles/agora_akiniton/kriti-i-proteyoysa-ton-ependyseon)
- Μηχανή αναζήτησης ακινήτων. *«Περιοχές που προτιμούν Έλληνες και ξένοι»*  
 Ημερομηνία Πρόσβασης: 25/05/2009 στη διεύθυνση  
<http://www.greekestate.gr/blog/?p=70>
- Μεσιτικό γραφείο Νομού Χανίων (11/03/2009). *Η Αγορά Ακινήτων στα Χανιά.*  
 Ημερομηνία Πρόσβασης: 25/05/2011 στη διεύθυνση  
<http://www.talosproperties.com/el/news.php?pageID=21&newsID=21>

## Διαδικτυακές Πηγές

### Νομός Ηρακλείου

<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.texnomesitiki.gr">www.texnomesitiki.gr</a></li><li>• <a href="http://www.kmrealestate.gr">www.kmrealestate.gr</a></li><li>• <a href="http://www.akinita-altin.gr">www.akinita-altin.gr</a></li><li>• <a href="http://www.bsp-crete.gr">www.bsp-crete.gr</a></li><li>• <a href="http://www.rockrealestate.eu">www.rockrealestate.eu</a></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.arch-tcc.gr">www.arch-tcc.gr</a></li><li>• <a href="http://www.shrealestate.gr">www.shrealestate.gr</a></li><li>• <a href="http://www.arecum.gr">www.arecum.gr</a></li><li>• <a href="http://www.cretahouses.gr">www.cretahouses.gr</a></li><li>• <a href="http://www.realestatecrete.net">www.realestatecrete.net</a></li></ul>
--	--

### Νομός Χανίων

<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.contract-re.com">www.contract-re.com</a></li><li>• <a href="http://www.land-property.gr">www.land-property.gr</a></li><li>• <a href="http://www.ghestates.gr">www.ghestates.gr</a></li><li>• <a href="http://www.grekotec.gr">www.grekotec.gr</a></li><li>• <a href="http://www.elizabesthstateagency.com">www.elizabesthstateagency.com</a></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.crete-island.net">www.crete-island.net</a></li><li>• <a href="http://www.phoenix-crete.com">www.phoenix-crete.com</a></li><li>• <a href="http://www.cretahomes.gr">www.cretahomes.gr</a></li><li>• <a href="http://www.ermis-estate.gr">www.ermis-estate.gr</a></li><li>• <a href="http://www.the-broker.gr">www.the-broker.gr</a></li></ul>
--	--

## Νομός Ρεθύμνου

<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.property-crete.com">www.property-crete.com</a></li><li>• <a href="http://www.kretaeiendom.com">www.kretaeiendom.com</a></li><li>• <a href="http://www.realestatecrete.net">www.realestatecrete.net</a></li><li>• <a href="http://www.creteproperty4u.com">www.creteproperty4u.com</a></li><li>• <a href="http://www.crete-real-estate.com">www.crete-real-estate.com</a></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.greekpropertiesonline.com">www.greekpropertiesonline.com</a></li><li>• <a href="http://www.exadas-crete.com">www.exadas-crete.com</a></li><li>• <a href="http://www.ermisrealstate.gr">www.ermisrealstate.gr</a></li><li>• <a href="http://www.senatus.gr">www.senatus.gr</a></li><li>• <a href="http://www.krissagi.gr">www.krissagi.gr</a></li></ul>
--	--

## Νομός Λασιθίου

<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.newland-realestate.gr">www.newland-realestate.gr</a></li><li>• <a href="http://www.estateagent.gr">www.estateagent.gr</a></li><li>• <a href="http://www.eastcreteproperty.gr">www.eastcreteproperty.gr</a></li><li>• <a href="http://www.creta-invest.gr">www.creta-invest.gr</a></li><li>• <a href="http://www.alphaproperty.gr">www.alphaproperty.gr</a></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="http://www.buyandsell.gr">www.buyandsell.gr</a></li><li>• <a href="http://www.homesincrete.com">www.homesincrete.com</a></li><li>• <a href="http://www.cretaline.gr">www.cretaline.gr</a></li><li>• <a href="http://www.quality-investment.gr">www.quality-investment.gr</a></li><li>• <a href="http://www.pelagosrealestate.gr">www.pelagosrealestate.gr</a></li></ul>
--	--