

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

Υγειονομική Ειρήνη

ΤΟ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ.

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Εισηγητής: Τσουκάτος Βαγγέλης

ΗΡΑΚΛΕΙΟ
ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	σελ.	2
1.	ΤΙ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΤΟ REAL ESTATE.....	σελ.	3
1.1	Έννοια του Real Estate.....	σελ.	3
1.2	Βασικές έννοιες και διακρίσεις της ακίνητης περιουσίας.....	σελ.	3
1.2.1	Έννοια ακινήτου.....	σελ.	4
1.2.2	Έννοια γης και γεωτεμαχίου.....	σελ.	3
1.2.3	Διακρίσεις ακίνητης περιουσίας.....	σελ.	5
1.2.4	Διακρίσεις αγοράς του Real Estate.....	σελ.	6
1.2.4.α)	Πωλήσεις ακινήτων στην περιοχή της Κρήτης.....	σελ.	7
1.2.4.β)	Πωλήσεις επαγγελματικών ακινήτων.....	σελ.	9
1.2.4.γ)	Επενδυτική Δραστηριότητα Ξενοδοχειακών Μονάδων.....	σελ.	10
1.3	Δραστηριότητες του Real Estate.....	σελ.	12
1.4	Ειδικότητες του κλάδου και είσοδος νέων θεσμών.....	σελ.	12
1.4.1	Ειδικότητες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο.....	σελ.	13
1.4.1.α)	Μεσίτες ακινήτων.....	σελ.	13
1.4.1.β)	Διαχείριση και Διοίκηση ακινήτων.....	σελ.	14
1.4.1.γ)	Κατασκευή και αξιοποίηση ακινήτων.....	σελ.	15
1.4.1.δ)	Χρηματοδότηση ακινήτων.....	σελ.	16
1.4.1.ε)	Σύμβουλοι ακινήτων.....	σελ.	16
1.4.2	Είσοδος νέων θεσμών estate στην Ελλάδα.....	σελ.	16
1.5	Θεσμικό πλαίσιο (Σχέδιο Νόμου).....	σελ.	18
1.6	Βασικές Ομάδες του Real Estate.....	σελ.	19
2.	ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.....	σελ.	20
2.2	Φορολογία ακινήτων.....	σελ.	20
2.2	Αλλαγές στη φορολογία ακινήτων.....	σελ.	22
2.3	Απαλλοτριώσεις.....	σελ.	23
2.4	Πολεοδομικοί νόμοι.....	σελ.	24
2.5	Νομοθεσία για την αγοραπωλησία εκτάσεων γης.....	σελ.	25
2.5.1	Δασικός Νόμος.....	σελ.	25
2.5.2	Εθνικό Κτηματολόγιο.....	σελ.	27
2.5.3	Το Κτηματολόγιο στην περιοχή της Κρήτης.....	σελ.	29
3.	ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	σελ.	30
3.1	Έννοιες και ορισμοί αξιών.....	σελ.	31
3.2	Εκτίμηση της αξίας των ακινήτων.....	σελ.	33
3.3	Σκοπός τη εκτίμησης.....	σελ.	34
3.4	Παράγοντες που επηρεάζουν μια εκτίμηση.....	σελ.	34
3.5	Πορεία της εκτίμησης.....	σελ.	38
3.6	Μέθοδοι εκτίμησης της αξίας των ακινήτων.....	σελ.	40
3.6.1	Συγκριτική Μέθοδος Δεδομένων.....	σελ.	40
3.6.2	Μέθοδος Αξιοποίησης ή Αντιπαροχής.....	σελ.	44
3.6.3	Μέθοδος Κόστους (Cost Approach).....	σελ.	46
3.6.4	Μέθοδος Εισοδήματος (Investment-Income Approach).....	σελ.	48
4.	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΗΡΕΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ.....	σελ.	50
4.1	Οικονομικοί παράγοντες.....	σελ.	50
4.2	Κοινωνικοί παράγοντες.....	σελ.	54
4.3	Πολιτικοί παράγοντες.....	σελ.	56
4.4	Χωροταξικοί παράγοντες.....	σελ.	56
4.5	Άλλοι παράγοντες.....	σελ.	57
4.6	Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.....	σελ.	57
5.	Η ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ.....	σελ.	59
5.1	Προφίλ των επιχειρηματιών του κλάδου.....	σελ.	59
5.2	Προφίλ των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο.....	σελ.	61
5.3	Οργάνωση των επιχειρήσεων του κλάδου.....	σελ.	63

5.4	Προβλέψεις-Εκτιμήσεις για την πορεία του κλάδου.....	σελ.	67
5.5	Συμπεράσματα έρευνας.....	σελ.	70
6.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ.....	σελ.	73
6.1	Κερδοφορία των επιχειρήσεων του κλάδου.....	σελ.	73
6.2	Αποδοτικότητα των επιχειρήσεων του κλάδου.....	σελ.	75
6.3	Ρευστότητα των επιχειρήσεων του κλάδου.....	σελ.	76
6.4	Χρηματοοικονομική Διάθρωση των επιχειρήσεων του κλάδου.....	σελ.	77
6.4.1	Ανάλυση Ομαδοποιημένου Ισολογισμού των επιχειρήσεων Συμβούλων ακινήτων.....	σελ.	79
6.4.2	Ανάλυση Ομαδοποιημένου Ισολογισμού των επιχειρήσεων Ανάπτυξης ακινήτων.....	σελ.	80
6.5	Εκμίσθωση ακινήτων.....	σελ.	81
6.5.1	Ανάλυση Ομαδοποιημένου Ισολογισμού των επιχειρήσεων εκμίσθωσης ακινήτων.....	σελ.	81
7.	ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ.....	σελ.	83
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	σελ.	86
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	σελ.	115

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

«Η 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 μία επιμέρους οικονομία της οποίας ο χαρακτήρας καθορίζεται από την ατομική και κοινωνική συμπεριφορά και στην οποία αναπτύσσονται οικονομικές δυνάμεις που χρησιμοποιούν τα οικονομικά άτομα» (Ζαντέλης, 2001).

Το R.E. στην Ελλάδα, τελευταία, άρχισε να αναπτύσσεται με έντονους ρυθμούς. Η ανάγκη διαχείρισης και αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας των φορέων του δημόσιου ή του ιδιωτικού τομέα, η απελευθέρωση του τραπεζικού δανεισμού για την χρηματοδότηση των ακινήτων καθώς και η είσοδος εταιρειών με αντικείμενο τα κτηματομεσιτικά στο Χ.Α.Α, δημιούργησαν ένα θετικό περιβάλλον γύρω από τα ακίνητα.

Έξω από το περιβάλλον αυτό δεν θα μπορούσε να μείνει η Κρήτη αφού αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους προορισμούς στην Ελλάδα, Ελλήνων και ξένων ταξιδιωτών, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Οι φυσικές ομορφιές της περιοχής και η προβολή τους συνέβαλαν στην ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας και κυρίως τουριστικής και η οποία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα ξενοδοχειακών επιχειρήσεων μέχρι τουριστικών και εμπορικών. Δεν είναι λίγοι οι ξένοι επισκέπτες που συνδυάζουν διακοπές με την αναζήτηση μιας εξοχικής κατοικίας ή μιας καλής επένδυσης σε κάποιο παραδοσιακό χωριό του νησιού. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ένα θετικό περιβάλλον μέσα στο οποίο αναπτύσσεται η αγορά ακινήτων και στην περιοχή της Κρήτης.

Τα θέματα που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία έχουν οικονομική διάσταση και πρέπει να αντιμετωπίζονται ορθολογικά, επειδή αυτό εξυπηρετεί το ατομικό και το γενικό συμφέρον.

1. ΤΙ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΙ ΤΟ REAL ESTATE

1.1 Έννοια του Real Estate

Με τον όρο *Real Estate* ή *κλάδο κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας* ή *property market* όπως είναι διεθνώς γνωστός, εννοούμε το ή τα ακίνητα κάθε κατηγορίας, μορφής ή χρήσης. Στο R.E περιλαμβάνονται όλα τα θέματα που αφορούν στα ακίνητα και εμπεριέχεται κάθε ενέργεια ή διαδικασία σχετική με τα τεχνικά, οικονομικά ή νομικά θέματα τα οποία επηρεάζουν άμεσα αυτά.

1.2 Βασικές έννοιες και διακρίσεις ακίνητης περιουσίας

1.2.1 Έννοια ακινήτου

«Με την έννοια **ακίνητο** ορίζουμε το *ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Έτσι το ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας*» (Ζαντέλης, 2001). Στο άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα, περιλαμβάνεται ο νομικός ορισμός του ακινήτου ,κατά το οποίο ακίνητο είναι το έδαφος και τα συστατικά μέρη αυτού, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 953 του Α.Κ. Δεδομένου ότι τα ακίνητα περιλαμβάνουν τις βελτιώσεις που μπορεί να δεχθεί η κενή γη, ο νομικός ορισμός του ακινήτου ταυτίζεται με τον οικονομικό ορισμό που δίνεται παρακάτω. Έτσι ισχύουν οι παρακάτω σχέσεις με τη σημείωση ότι $γ\eta \neq 0$.

Ακίνητο = Γη + Εργασία + Κεφάλαιο + Επιχειρηματικότητα
--

Ακίνητο = Γη + Βελτιώσεις

1.2.2 Έννοια γης και γεωτεμάχιου

Στις παραπάνω σχέσεις με τον όρο γη εννοούμε τα εντός συναλλαγής τμήματα του εδάφους ή αλλιώς γεωτεμάχια. Το *γεωτεμάχιο ή το οικόπεδο γεωμετρικά ορίζεται ως το ενιαίο τμήμα γης, που ανήκει σε ένα ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και το οποίο αποτελεί τη βάση δημιουργίας ακινήτων* (Ζαντέλης, 2001).

Αναλυτικότερα γεωτεμάχιο είναι το συνεχόμενο τμήμα της επιφάνειας του εδάφους με τα συστατικά μέρη αυτού ή τα παραρτήματα του, με ενιαία λειτουργικότητα ή χρήση, που περιγράφεται αυτοτελώς σε συμβόλαιο, καθορίζεται με κλειστά όρια και ανήκει σε ένα ή περισσότερους κυρίους εξ' αδιαίρετου, φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο.

Το γεωτεμάχιο μπορεί να είναι το ίδιο ένα ακίνητο ή να εμπεριέχει περισσότερα ακίνητα εντός αυτού. Αυτό προκύπτει από τη δυνατότητα σύστασης οριζοντίου (N3741/29) και καθέτου (N1024/71) συνιδιοκτησίας. Άρα ένα ακίνητο μπορεί να δημιουργείται ως μέρος σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας κτιρίου σε αδιαίρετο τμήμα καθέτου συνιδιοκτησίας επί ενός γεωτεμαχίου. Τότε ο αριθμός των ακινήτων αναμένεται να είναι μεγαλύτερος του συνολικού αριθμού των γεωτεμαχίων της χώρας. Επειδή όμως ένα ακίνητο μπορεί να ανήκει σε περισσότερους του ενός συνιδιοκτήτες δημιουργούνται ιδιοκτησιακά δικαιώματα περισσότερα του συνολικού αριθμού των ακινήτων. Δηλαδή ισχύει η σχέση:

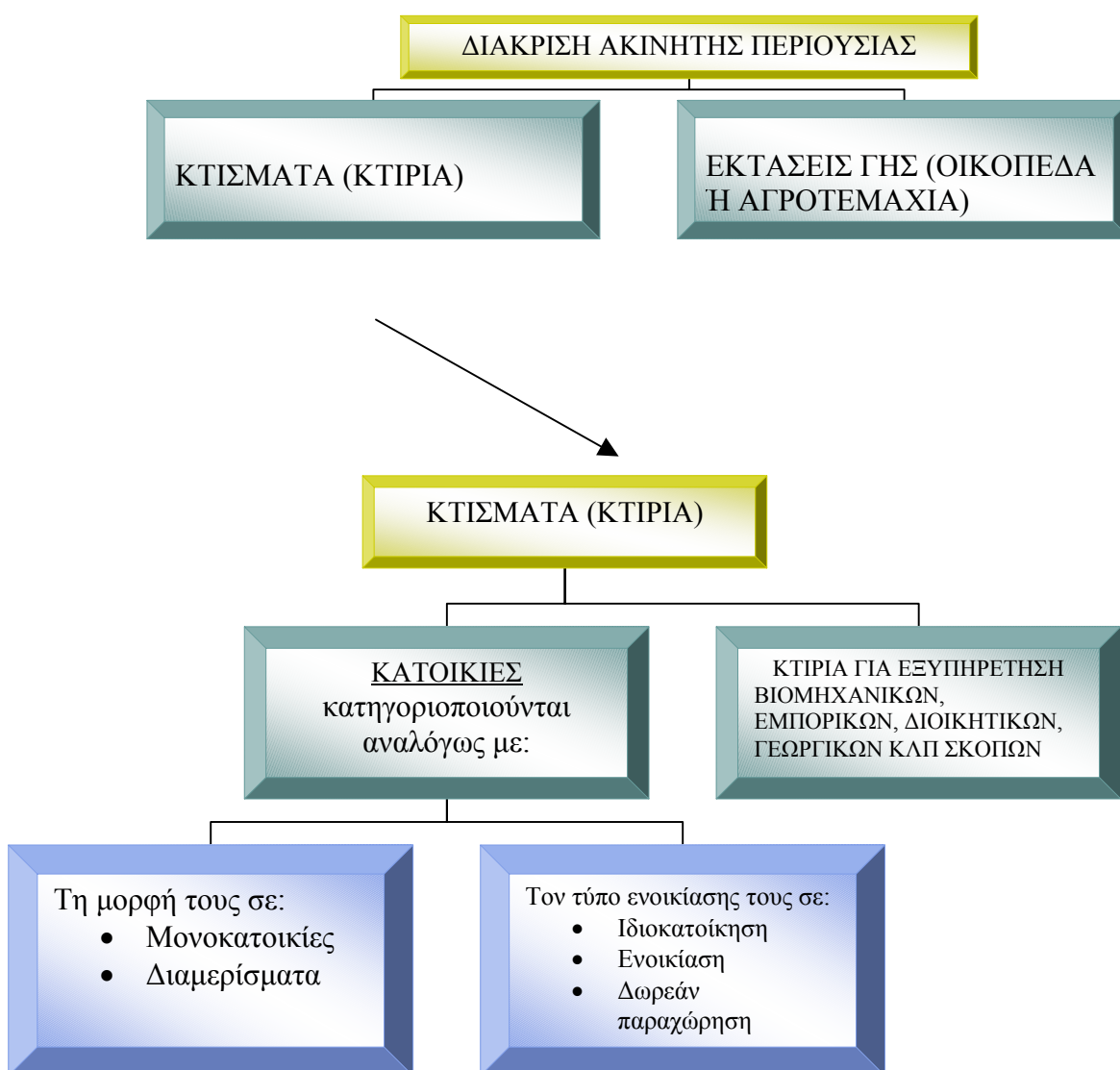
Αριθμός γεωτεμαχίων < Αριθμός ακινήτων < Αριθμός ιδιοκτησ. δικαιωμάτων
--

1.2.3 Διακρίσεις ακίνητης περιουσίας

«Η ακίνητη περιουσία διακρίνεται μεταξύ κτισμάτων (κτιρίων) και εκτάσεων γης (οικοπέδων ή αγροκτημάτων). Τα κτίσματα διαχωρίζονται σε επιμέρους κατηγορίες που περιλαμβάνουν τις κατοικίες και τα λοιπά κτίρια. Τα λοιπά κτίρια προορίζονται για εμπορικούς, βιομηχανικούς, γεωργικούς διοικητικούς ή άλλους σκοπούς. Την πλειοψηφία αποτελούν οι κατοικίες, οι οποίες μπορούν να κατηγοριοποιηθούν αναλόγως είτε της μορφής τους (μονοκατοικίες ή διαμερίσματα) είτε του τύπου χρήσης τους (ιδιοκατοίκηση, ενοικίαση, δωρεάν παραχώρηση). Αξίζει, ακόμη, να σημειωθεί η διάκριση που πραγματοποιεί η ΕΣΥΕ μεταξύ κανονικών και μη κανονικών κατοικιών. Κανονικές είναι οι μόνιμες και αυτοτελείς κατασκευές που αποτελούνται από ένα τουλάχιστον δωμάτιο και προορίζονται για κατοικίες νοικοκυριών. Μη κανονικές είναι οι άλλες κατασκευές όπως στάβλοι, παράγκες κ.λ.π. Επίσης ως συλλογική κατοικία ορίζεται η στεγαστική

μονάδα που προορίζεται να εξυπηρετήσει πολλά άτομα, συνήθως ομοιογενή. Τέτοιες μονάδες είναι ξενοδοχεία, νοσοκομεία, κλινικές, ορφανοτροφεία, γηροκομεία, φυλακές ως και προσωρινά καταλύματα. Δεν πρέπει να παραληφθεί επίσης ότι και τα οικόπεδα μπορούν να διαχωριστούν ανάλογα με τη χρήση τους, η οποία μπορεί να είναι οικιστική, βιομηχανική, γεωργική κ.α. Παρακάτω παρουσιάζεται το διάγραμμα διάκρισης της ακίνητης περιουσίας» (ICAP, 2004).

Διάγραμμα 1. Διάκριση ακίνητης περιουσίας



1.2.4 Διακρίσεις της αγοράς του Real Estate

Ο κλάδος της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας διακρίνεται σε δύο μεγάλους υποτομείς: την πρωτογενή αγορά (όπου ανήκει η κατασκευή κτιρίων, με όλες τις συναφείς διαδικασίες εξευρέσεως οικοπέδου, αξιολογήσεως, εκτιμήσεως της μελλοντικής ζήτησεως, διευθύνσεως έργου, κ.λ.π) και τη δευτερογενή αγορά (την μεταβίβαση ακινήτων από προϋπάρχοντα ιδιοκτήτη τελικής χρήσεως σε άλλον). Στο δεύτερο τομέα ανήκει η ενοικίαση ακινήτων, όπως και η διαχείριση ενοικιασμένων ακινήτων. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική διότι διαφορετικοί παράγοντες επιδρούν σε κάθε τομέα. Για παράδειγμα, στη δευτερογενή αγορά ο ιδιοκτήτης, ιδίως στον ελληνικό χώρο, μπορεί να περιμένει επί μακρόν ωσότου βρει κάποιο αγοραστή που να ικανοποιεί τις απαιτήσεις του, ενώ στην πρωτογενή ο κατασκευαστής επείγεται να πωλήσει γρήγορα προκειμένου να ανακυκλώσει το κεφάλαιο του. Παρακάτω παρουσιάζεται το διάγραμμα διάκρισης της αγοράς του Real Estate.

Διάγραμμα 2. Διάκριση αγοράς του κλάδου



1.2.4 α) Πωλήσεις ακινήτων στην περιοχή της Κρήτης

Είναι γενικά παραδεκτό ότι η Κρήτη αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους προορισμούς στην Ελλάδα. Το ζεστό κλίμα και η ηλιοφάνεια τους περισσότερους μήνες του χρόνου, η προβολή στο εξωτερικό του τρόπου ζωής, η πληθώρα των επιλογών που προσφέρονται λόγω της έκτασης του νησιού και κυρίως οι ικανοποιητικές υποδομές σε συγκοινωνίες και σε περίθαλψη εξηγούν γιατί η Κρήτη αποτελεί πρότυπο αγοράς μόνιμης ή παραθεριστικής κατοικίας.

Το Ηράκλειο μπορεί να μην φημίζεται για τον κεντρικό οικοδομικό ιστό του, όμως οι παραθαλάσσιες περιοχές του παραμένουν άκρως τουριστικές, προσελκύνοντας χιλιάδες τουρίστες κάθε χρόνο, Έλληνες και ξένους. Σε κοντινές προς την πόλη του Ηρακλείου περιοχές εκδηλώνεται η ζήτηση για κατοικία και αυτό γιατί πολλές από αυτές συνδυάζουν θάλασσα ή θέα προς αυτή από υψώματα, με αποτέλεσμα πολλοί από τους Έλληνες αγοραστές να κατασκευάζουν την μόνιμη κατοικία τους ή να μετατρέπουν την εξοχική τους σε κύρια.

Βέβαια, οι ξένοι αγοραστές αποτελούν συστατικό τμήμα της αγοράς εξοχικής ή μόνιμης κατοικίας, η πλειονότητα των οποίων ενδιαφέρεται για ανεξάρτητες μεζονέτες με κήπο ή ακάλυπτο χώρο για πάρκινγκ, ακόμα και πισίνα. Από τους ξένους, ιδιαίτερο ενδιαφέρον εκδηλώνεται από Άγγλους, Γερμανούς, Αυστριακούς, Ολλανδούς, ενώ ενδιαφέρον αρχίζει να παρουσιάζεται και από Ρώσους. Δεν είναι λίγοι αυτοί που προτιμούν την φθηνότερη λύση της αγοράς κάποιας παραδοσιακής κατοικίας σε κάποια χωριά, κοντά στην πόλη του Ηρακλείου καθώς εξασφαλίζουν άμεση πρόσβαση στο αεροδρόμιο και σε κάποιο νοσοκομείο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο οικισμός των Αρχανών που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός.

Πάντως η δόμηση στο νομό του Ηρακλείου κινείται στα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού οικόπεδα πράγμα το οποίο προτιμούν και οι ντόπιοι κατασκευαστές κατοικιών. Σε γενικές γραμμές, οι τιμές πώλησης των κατοικιών κινούνται μεταξύ 1.750 και 2.500 ευρώ/τ.μ. ανάλογα με τη θέση και την ποιότητα κατασκευής, ενώ για τα οικόπεδα εντός σχεδίου οι τιμές κινούνται από 40 έως 300 ευρώ ανά τ.μ. Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα, το κόστος κινείται μεταξύ 30 και 50 ευρώ ανά τ.μ.

Ο νομός Λασιθίου, φιλοξενεί έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς της Ευρώπης. Στην Ελούντα ο επισκέπτης μπορεί να βρεθεί σε ορισμένα από τα καλύτερα ξενοδοχεία του κόσμου, με βάση διεθνείς αξιολογήσεις που γίνονται ετησίως. Χιλιάδες είναι οι επισκέπτες και στον Άγιο Νικόλαο, πρωτεύουσα του νομού, ο οποίος προσελκύει πολλές οικογένειες Ελλήνων και ξένων. Η φυσική ομορφιά πολλών περιοχών του νομού καθώς και οι εξαιρετικές παραλίες, ωθούν πολλούς ξένους στην αναζήτηση κάποιας εξοχικής κατοικίας για αγορά. Κάθε χρόνο, τυχαίνει, το ενδιαφέρον για αγορά κατοικίας, να εκδηλώνεται πιο έντονα από ανθρώπους διαφορετικών χωρών. Σύμφωνα με τους ειδικούς τον τελευταίο χρόνο οι Άγγλοι είναι εκείνοι που κυριαρχούν, ξεπερνώντας τους Γερμανούς και του Ολλανδούς, που αποτελούν την τριάδα των αγορών, με τις οποίες δουλεύει η τουριστική βιομηχανία της Κρήτης.

Οι περισσότεροι από τους αγοραστές ερευνούν την αγορά οικοπέδου μέσω της παρουσίας βρετανικών μεσιτικών γραφείων, τα οποία λειτουργούν είτε αυτόνομα είτε – συνηθέστερα – σε συνεργασία με τοπικά μεσιτικά γραφεία. Βέβαια δεν είναι λίγοι αυτοί που προτιμούν την αγορά παραδοσιακών κατοικιών σε χωριά της περιοχής. Όπως μας πληροφορούν οι τοπικοί μεσίτες το μεγαλύτερο μερίδιο ζήτησης κυρίως εξοχικών κατοικιών στο νομό, εντοπίζεται στην παραλιακή από τον Άγιο Νικόλαο έως και την Ελούντα αλλά και στην περιοχή της Πλάκας, μετά την Ελούντα, λόγω της θέας προς τον κόλπο που βρίσκεται κάτω. Στις περιοχές αυτές η άνοδος των τιμών, σύμφωνα με τους μεσίτες, είναι δεδομένη τα τελευταία δύο χρόνια.

Στο νομό, οι προσφερόμενες κατοικίες πωλούνται από 1.400 έως και 2.000 ευρώ ανά τ.μ. με εξαίρεση τις πολυτελείς κατασκευές, ενώ για τα εντός σχεδίου οικόπεδα το κόστος τιμάται μεταξύ 200 και 800 ευρώ/τ.μ.

Δυτικότερα, στα Χανιά, οι σχετικά χαμηλές τιμές των οικοπέδων σε σχέση με άλλες τουριστικές περιοχές της Ελλάδας και η κυριαρχία των ξένων αγοραστών αποτελούν τα βασικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας στο νομό. Από την άλλη πλευρά οι Έλληνες επικεντρώνονται κυρίως μέσα στην πόλη των Χανίων, εστιάζοντας περισσότερα σε νεόδμητες κατοικίες και μονοκατοικίες. Η πόλη των Χανίων εμφανίζει έλλειψη ελεύθερης γης όπως συμβαίνει σε όλα τα αστικά κέντρα, γι' αυτό δεν γίνεται λόγος για οικόπεδα εντός της πόλης.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι τα οικόπεδα εντός σχεδίου ξεκινούν από 150 ευρώ/τ.μ. ενώ αυτά εκτός σχεδίου, στα οποία απαιτούνται 4 στρέμματα για αρτιότητα, η τιμή κυμαίνεται μεταξύ 6 και 10 ευρώ. Το ενδιαφέρον κυρίως των ξένων, εστιάζεται σε

μονοκατοικίες ή σε μικρά συγκροτήματα των 10 – 12 κατοικιών, τα οποία απορρέουν από την έντονη δραστηριοποίηση των κατασκευαστών όπως αναφέρουν μεσίτες της περιοχής. Πρόκειται για κατοικίες 70 – 110 τ.μ. αξίας 1.400 έως και 1.760 ευρώ με την απόσταση από την θάλασσα με επηρεάζει κατά πολύ την τιμή.

Την ανάπτυξη ορεινών περιοχών ευνοεί το γεγονός ότι τα παράλια εμφανίζουν τα πρώτα σημάδια κορεσμού καθώς και ότι οι ντόπιοι δεν προθυμοποιούνται να πουλήσουν τις ιδιοκτησίες τους. Ακόμη οι υψηλές τιμές των παραλιακών οικοπέδων δεν επιτρέπει στους εργολάβους να τα πουλήσουν σε ανταγωνιστικές τιμές, γι' αυτό στρέφονται στην ορεινή Κρήτη.

β) Πωλήσεις επαγγελματικών ακινήτων

Το ενδιαφέρον για επαγγελματικούς χώρους προέρχεται κυρίως από Δημόσιους Οργανισμούς, τράπεζες και μεγάλες ιδιωτικές επιχειρήσεις. Η ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους επηρεάστηκε κατά ένα μεγάλο βαθμό σε επίπεδο Ελλάδας από τα έργα υποδομής που απαιτούσαν οι Ολυμπιακοί αγώνες (εγκαταστάσεις διαμονής αθλητικών αποστολών, αθλητικές εγκαταστάσεις) καθώς και από το Γ΄ Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης.

Αλλά και ο κλάδος των εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων είναι ακόμα νέος και υπό ανάπτυξη στη χώρα μας. Παρόλα αυτά, οι βελτιωμένες υποδομές, τα νέα φορολογικά μέτρα καθώς και οι νέες αναπτυξιακές κατευθύνσεις εκτιμάται ότι θα επιδράσουν θετικά στην περαιτέρω εξέλιξη των εν λόγω ακινήτων. Η δημιουργία εμπορικών κέντρων αποτελεί τη νέα μόδα που έχει επικρατήσει όχι μόνο στην ελληνική αγορά, αλλά και σε όλη την Ευρώπη. Το 2005 σηματοδότησε τη λειτουργία ορισμένων από τα μεγαλύτερα έργα Real Estate στην Ελλάδα καθώς ολοκληρώθηκαν και λειτούργησαν τα εμπορικά κέντρα Attica στο κέντρο της Αθήνας και The Mall στο Μαρούσι, όπως επίσης και τα ψυχαγωγικά κέντρα Odeon Cosmopolis και Starcity στο Μαρούσι και στη Λ. Συγγρού αντίστοιχα. Τα μεγάλα αυτά έργα σχεδιάζονταν τα τελευταία χρόνια και είχαν ξεκινήσει να υλοποιούνται πριν από τους Ολυμπιακούς αγώνες. Μεγάλες εταιρίες που δραστηριοποιούνται στο ελληνικό Real Estate όπως η Lamda Development και Πειραιώς Ακινήτων πρωταγωνίστησαν καθώς τα περισσότερα από τα μεγάλα έργα αναπτύχθηκαν από αυτές.

Τα νέα εμπορικά κέντρα εμφανίζονται σαν μανιτάρια σε όλες τις ευρωπαϊκές πόλεις και είναι χαρακτηριστικό ότι το 2006 και 2007 περισσότερα από 14,8 εκατ. τ.μ. νέων εμπορικών κέντρων θα ανοίξουν τις πύλες τους στους Ευρωπαίους καταναλωτές, σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της διεθνούς εταιρίας συμβούλων Jones Lang LaSalle.

Στην Ελληνική αγορά τα μεγέθη είναι σαφώς μικρότερα και μέσα στην επόμενη διετία δεν αναμένεται προς το παρόν περισσότερα από 120.000 τ.μ. νέων εμπορικών κέντρων.

Κάτι νέο στο χώρο της ψυχαγωγίας έχει κάνει την εμφάνιση του και αναφερόμαστε στους πολυκινηματογράφους που πλαισιώνονται από μια πληθώρα επιλογών και δραστηριοτήτων. Νέες καινοτόμες κινηματογραφικές αίθουσες, εγκαταστάσεις bowling υψηλών προδιαγραφών, billiards & games, all day bar/café, merchandise stores έρχονται να δώσουν μια νέα έννοια στην ψυχαγωγία. Αυτά αποτελούν κομμάτι τεράστιων εμπορικών και ψυχαγωγικών κέντρων στην Ελλάδα. Έτσι δίνεται η δυνατότητα στον καταναλωτή να επιλέξει ανάμεσα σε ένα μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων και σε ένα ενιαίο και καλαίσθητο χώρο και ταυτόχρονα να μπορεί να διασκεδάσει σε πληθώρα εστιατορίων εστιατορίων, καφέ, κινηματογράφων κ.ά. Επίσης δίνεται η δυνατότητα διαχείρισης και εξοικονόμησης χρόνου μέσα στον ίδιο χώρο συνδυάζοντας αγορές σε super market και εμπορικά καταστήματα και ταυτόχρονα παρακολούθηση μιας ταινίας.

Στην Κρήτη δεν έχει γίνει κανένα μεγάλο πολύκεντρο το οποίο να φιλοξενεί υπηρεσίες πόλεως, αίθουσες ψυχαγωγίας, μαγαζιά εστιατόρια, καφετέριες, ταχυεστιατόρια σε ωραίο χώρο και με εύκολη πρόσβαση πάρκινγκ απομακρυσμένο από την πυκνή δόμηση, με πολλούς υπαίθριους χώρους και ωραία θέα. Στην επαρχία λόγω των μικρών αποστάσεων ο κόσμος έχει τη δυνατότητα να βγαίνει καθημερινά, αλλά και ο παγκόσμιος παραθεριστικός χαρακτήρας του νησιού δημιουργούν την ανάγκη για τη δημιουργία ενός μεγάλου πολύκεντρου με ενιαία αρχιτεκτονική που θα μαζεύει καθημερινά Έλληνες αλλά και ξένους από όλη την Κρήτη.

Αυτό έδωσε την ώθηση για τη δημιουργία ενός πολυκινηματογράφου στην παραλιακή του Ηρακλείου του οποίου η υλοποίηση ξεκίνησε το 2005 και το οποίο αποτελεί το πρώτο μεγάλο ψυχαγωγικό κέντρο στην περιοχή της Κρήτης. Ο επισκέπτης θα μπορεί να επιλέξει μέσα από μια πληθώρα κινηματογραφικών αιθουσών και ταυτόχρονα από πολυάριθμα εστιατόρια και καφετέριες έχοντας εξασφαλίσει άνετη πρόσβαση μέσα σε ένα περιβάλλον ασφάλειας και πολυτέλειας.

γ) Επενδυτική Δραστηριότητα Ξενοδοχειακών μονάδων

Η επενδυτική δραστηριότητα των ξενοδοχειακών μονάδων έχει άμεση σχέση με την εξέλιξη του κλάδου των ακινήτων. Κατά την περίοδο της προετοιμασίας για τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004, επικράτησε έντονη κινητικότητα στις ανακαινίσεις, επεκτάσεις και ανεγέρσεις νέων μονάδων. Το έτος 2003 λειτούργησαν σε ολόκληρη τη χώρα 8.689 ξενοδοχειακές μονάδες έναντι 6.423 το 1990 παρουσιάζοντας συνολική

αύξηση κατά 35,3% σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου τα οποία παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα

Πίνακας 1. Εξέλιξη ξενοδοχειακού δυναμικού Ελλάδος (1990-2003)						
Ετος	ΑΑ'	Α'	Β'	Γ'	Δ'&Ε'	Σύνολο
1990	45	470	1.571	2.722	1.615	6.423
1991	46	515	1.674	2.840	1.572	6.647
1992	46	560	1.773	2.910	1.567	6.856
1993	51	629	1.896	2.923	1.636	7.135
1994	52	595	1.294	3.592	1.637	7.170
1995	60	621	1.328	3.719	1.659	7.387
1996	62	656	1.362	3.750	1.647	7.477
1997	65	681	1.405	3.615	1.628	7.394
1998	72	728	1.449	3.870	1.666	7.785
1999	77	745	1.456	3.907	1.671	7.856
2000	79	766	1.474	3.967	1.650	7.936
2001	90	816	1.543	4.189	1.646	7.284
2002	97	847	1.579	4.329	1.658	8.510
2003	104	870	1.613	4.403	1.699	8.689
Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο						

Από το Μάιο του 1998 έως το Φεβρουάριο του 2004 υπήχθησαν στο Ν.2601/98 συνολικά 62 επενδυτικά σχέδια για την ανέγερση και επέκταση ξενοδοχειακών μονάδων, τα οποία αφορούσαν 5.591 κλίνες. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα ο συνολικός προϋπολογισμός τους να ανέλθει σε €122.726.377 ενώ το ύψος της επιχορήγησης ανήλθε σε €24.103.861, δηλαδή σε ποσοστό 19.6%. Ακόμη την ίδια περίοδο έντονη κινητικότητα παρατηρήθηκε και τον εκσυγχρονισμό ξενοδοχειακών μονάδων. Συνολικά 594 επενδυτικά σχέδια υπήχθησαν στο Ν.2601/98, τα οποία αφορούσαν 74.636 κλίνες συνολικού προϋπολογισμού €511.400.594 ενώ το ύψος της επιχορήγησης

ανήλθε σε €125.946.191 (ποσοστό 24,6%) και συνολικών ιδίων κεφαλαίων €281.942.789.

Η Κρήτη είναι ο ιδανικός χώρος για μεγάλες επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού. Το 2006 άνοιξε ο δρόμος για την πραγματοποίηση μιας μεγάλης τουριστικής επένδυσης στο Νομό Λασιθίου στην περιοχή της Μονής Τοπλού του δήμου Σητείας. Φορέας υλοποίησης είναι η αγγλική εταιρία Loylward Ltd με έδρα το Λονδίνο. *Η επένδυση έχει προϋπολογισμό 1,2 δις. ευρώ και αναπτύσσεται σε έκταση 25.000 στρεμμάτων της Μονής Τοπλού στο βορειοανατολικό άκρο της Κρήτης. Δημιουργούνται έξι τουριστικά συγκροτήματα – χωριά δυναμικότητας 7.000 κλινών, ενώ το σύνολο των κτιριακών εγκαταστάσεων καλύπτει το 10% της επιτρεπόμενης από το νόμο κάλυψης. Κατασκευάζονται όλες οι αναγκαίες υποδομές για την πλήρη προστασία του περιβάλλοντος (επεξεργασία λυμάτων, διαλογή ανακυκλώσιμων υλικών, αφαλάτωση ύδατος κ.λ.π.) (Ανατολή, 05/11/2006).* Το έργο αυτό έχει άμεσα οφέλη για τον τόπο όχι μόνο όσον αφορά τον τουρισμό αλλά παράλληλα και στη δημιουργία πολλών θέσεων απασχόλησης που θα συμβάλουν καθοριστικά στην οικονομική ανάπτυξη του νομού Λασιθίου.

1.3 Δραστηριότητες του Real Estate

Όπως προαναφέρθηκε, ο κλάδος του Real Estate ή κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων. Οι δραστηριότητες που συνδέονται με την ακίνητη περιουσία αναλύονται σε αυτές που αφορούν ιδιότητα ακίνητα, τις δραστηριότητες που αφορούν την εκμίσθωση ακινήτων και τις δραστηριότητες που είναι σχετικές με την ακίνητη περιουσία, αλλά εκτελούνται έναντι αμοιβής ή βάση σύμβασης.

«Η πρώτη κατηγορία αφορά την ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας και την αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων. Δηλαδή περιλαμβάνεται η ανάπτυξη σχεδίων ακίνητης περιουσίας με σκοπό την πώληση. Η αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων περιλαμβάνει κατοικίες, οικόπεδα ή αγροτεμάχια, καθώς και κτίρια που δεν προορίζονται για κατοίκηση από τον κάτοχό τους. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στα παραπάνω δεν περιλαμβάνονται οι εργασίες κατασκευής κτιρίων και τεχνικών έργων, από κατασκευαστικές μονάδες, δραστηριότητα που εντάσσεται στον κλάδο των κατασκευών και αφορά έργο πολιτικού μηχανικού. Η μεταβίβαση ιδιοκτησίας από ένα μέλος της

οικονομίας σε ένα άλλο, όταν πραγματοποιείται από τον ίδιο τον κάτοχο χωρίς μεσολάβηση τρίτου, εντάσσεται στον υποκλάδο της αγοραπωλησίας ιδιόκτητων ακινήτων.

Η κατηγορία της εκμίσθωσης ιδιόκτητων ακινήτων περιλαμβάνει την ενοικίαση και λειτουργία ιδιόκτητων ακινήτων, με εξαίρεση την εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και εστιατορίων όλων των τύπων. Τα ακίνητα αυτής της υποκατηγορίας δεν αποτελούν νέα οικοδομική δραστηριότητα αλλά εκμετάλλευση του αποθέματος κατοικιών, κτιρίων, οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, τα οποία βρίσκονται στην κατοχή του προσώπου που εισπράττει το μίσθωμα και δεν μεταβάλλει το συνολικό απόθεμα κατοικιών.

Τέλος, οι υπηρεσίες που παρέχονται έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης αφορούν ακίνητα που είναι στην κατοχή τρίτων και περιλαμβάνονται τα μεσιτικά γραφεία, που δραστηριοποιούνται στην διαμεσολάβηση για την αγορά, πώληση, ενοικίαση και αποτίμηση της αξίας ακινήτων και η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας τρίτων με την είσπραξη μισθωμάτων» (ICAP, 2004).

1.4 Ειδικότητες κλάδου και είσοδος νέων θεσμών

1.4.1 Ειδικότητες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο

Η αγορά ακινήτων είναι ένας κλάδος που συγκεντρώνει πολλές ειδικότητες. Αναλυτικότερα, οι διάφορες σχετικές ειδικότητες και επαγγέλματα περιλαμβάνουν τις κατηγορίες της *μεσιτείας ακινήτων, των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων, της διαχείρισης και διοίκησης ακινήτων, της χρηματοδότησης ακινήτων, της κατασκευής και αξιοποίησης ακινήτων και της παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα* (ICAP,2004) .

1.4.1 α) Μεσίτες ακινήτων

Ο μεσίτης ακινήτων φέρνει σε επαφή τον πωλητή και τον αγοραστή με αντικείμενο ακίνητη περιουσία (αγορά, πώληση, ενοικίαση, αντιπαροχή). Στις περισσότερες χώρες οι μεσίτες πρέπει να έχουν ειδικά προσόντα, άδεια και εκπαίδευση για να ασκήσουν το επάγγελμα τους. Ο παραδοσιακός μέχρι σήμερα τοπικός μεσίτης, ενεργεί συνήθως μόνος του ή με κάποια μέλη της οικογένειας του ή απασχολεί μικρό αριθμό συνεργατών – πωλητών, οι οποίοι συνήθως αμοίβονται με προμήθεια. Στην Ελλάδα, οι συνεργάτες – πωλητές που πραγματοποιούν συναλλαγές ακινήτων για

λογαριασμό, δεν είναι συνήθως επίσημα πιστοποιημένοι, όπως συμβαίνει στις περισσότερες χώρες του κόσμου, όπου απαιτείται να έχουν ειδική εκπαίδευση για να αποκτήσουν τη σχετική άδεια ασκήσεως επαγγέλματος. 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.

Στον τομέα της διαμεσολάβησης (μεσιτείας) στις αγοραπωλησίες ακινήτων, σύμφωνα με την Ομοσπονδία Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων Ελλάδας, ο αριθμός των επαγγελματιών που ασκούν το επάγγελμα του μεσίτη υπολογίζεται σε 7-8.000 σε όλη την επικράτεια. Πρέπει να σημειωθεί ότι ορισμένες από αυτές τις επιχειρήσεις παρέχουν και άλλες υπηρεσίες στο χώρο του real estate όπως για παράδειγμα η εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου. Στις εκτιμήσεις της αξίας ακινήτων, ο εκτιμητής πρέπει να έχει ειδικά προσόντα, εμπειρία και καλή γνώση των τεχνικών εκτίμησης της αξίας των ακινήτων, αφού η αξία αυτή είναι το βασικό στοιχείο που απαιτείται για τις μεταβιβάσεις των ακινήτων, τη χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων κ.λ.π.

1.4.1 β) Διαχείριση και διοίκηση ακινήτων

Η παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων περιλαμβάνει μελέτες ανάπτυξης, μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας ακινήτων, μετεγκαταστάσεις και έρευνες αγοράς. Ο διαχειριστής ακινήτων (property manager) αναλαμβάνει τα καθημερινά καθήκοντα που συνεπάγεται η διαχείριση, όπως την εξεύρεση ενοικιαστών, την είσπραξη ενοικίων, την συντήρηση ακινήτων, την παροχή ειδικών υπηρεσιών στους ενοίκους κ.λ.π. 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, τηρώντας τις καθιερωμένες διαδικασίες, όπως δημόσιους ή κλειστούς διαγωνισμούς κ.λ.π. Πολλές φορές όμως, οι φορείς αυτοί αναθέτουν σε μεγάλες εταιρίες διαχείρισης ακινήτων την αναζήτηση εκμισθωτών για την ακίνητα περιουσίας τους. Ένα πακέτο διαχείρισης ακινήτων θα πρέπει να περιλαμβάνει τα παρακάτω:

- Διαρκής ενημέρωση για τη νομοθεσία των ακινήτων.
- Εξειδικευμένη και αξιόπιστη εκτίμηση του ύψους του ακινήτου.
- Σωστό και πλήρες μισθωτήριο, συμβόλαιο με κατοχύρωση των συμφερόντων του ιδιοκτήτη του ακινήτου.
- Εύρεση του φερέγγυου και καλοπληρωτή μισθωτή (ενοικιαστή)..
- Έγκαιρη είσπραξη μισθωμάτων (ενοικίων).
- Οι καλύτερες δυνατές αναπροσαρμογές (αυξήσεις) των μισθωμάτων (ενοικίων).
- Λύση στα φορολογικά προβλήματα των ακινήτων.
- Νομική και τεχνική κάλυψη του ακινήτου.

1.4.1. γ) Κατασκευή και αξιοποίηση ακινήτων

Ιδιαίτερα σημαντική δραστηριότητα στον χώρο της κτηματαγοράς είναι η κατασκευή ακινήτων (κτιρίων διαφόρων μορφών και σκοπών) με σκοπό την αξιοποίησή τους. Η δραστηριότητα αυτή αποδίδεται στα αγγλικά με τον όρο development (ανάπτυξη). Παραδοσιακά στην Ελλάδα η κερδοσκοπική κατασκευαστική δραστηριότητα έχει συνδεθεί με το μηχανισμό της αντιπαροχής. Οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες κυρίως ασχολούνται με δημόσια έργα (γέφυρες, δρόμους, λιμάνια, δίκτυα κ.λ.π). Σχετικά πρόσφατα παρατηρείται τάση επέκτασης των μεγάλων ομίλων τεχνικών εταιριών σε έργα κατασκευής συγκροτημάτων κατοικιών και εμπορικών κέντρων. Οι μεγάλες κατασκευαστικές επιχειρήσεις αναζητούν τρόπους να διατηρήσουν υψηλά τα έσοδα τους μετά την περάτωση των μεγάλων έργων υποδομής που πραγματοποίησαν, εκδηλώνοντας ενδιαφέρον για επέκταση της δραστηριότητάς τους στην κατασκευή και εκμετάλλευση ακινήτων.

Η ανάπτυξη και η αξιοποίηση ενός ακινήτου αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία επένδυσης και διέρχεται από τα ακόλουθα στάδια:

- Ανάλυσης
- Αξιολόγησης
- Επεξεργασίας δεδομένων της εκάστοτε αγοράς, τα οποία θα οδηγήσουν την επιχείρηση στο να καταλήξει στο έργο που θα αναπτύξει, όπως:
 - Επιλογή τοποθεσίας και προϊόντος (κτίριο γραφείων, εμπορικό κέντρο (κ.λ.π).

- Διαδικασία εξαγοράς της γης ή εξασφάλιση της εκμετάλλευσης της (μακροχρόνια μίσθωση ή αντιπαροχή).
- Εκπόνηση των απαραίτητων μελετών.
- Κατασκευή έργου και επαφή με ενδιαφερόμενους για μακροχρόνια μίσθωση ή πώληση.

1.4.1 δ) Χρηματοδότηση ακινήτων

Η χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων προέρχεται είτε από προσωπικά ή εταιρικά διαθέσιμα, είτε από αντιπαροχή, είτε βασίζεται σε δανεισμό (από τραπεζικό ή ειδικευμένο πιστωτικό ίδρυμα).

1.4.1ε) Σύμβουλοι ακινήτων

Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τομέα των ακινήτων στοχεύει στη λήψη επενδυτικών αποφάσεων, που στηρίζεται στην επιστημονική και πρακτική γνώση. Στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών οι σύμβουλοι είναι είτε άτομα- ειδικοί, είτε εταιρίες με σημαντική εμπειρία στο χώρο. Οι σύμβουλοι ακινήτων συμβάλλουν σημαντικά στην επιλογή των ακινήτων που θα αποκτηθούν, μεταξύ των διαφόρων εναλλακτικών προτάσεων, καθώς και στον τρόπο αξιοποίησης τους ή επένδυσής τους σε αυτά. Σχετικές ειδικότητες είναι οι δικηγόροι, οι συμβολαιογράφοι, οι πολιτικοί μηχανικοί, οι αρχιτέκτονες, οι οικονομολόγοι, οι φορολογικοί σύμβουλοι, οι λογιστές κ.λ.π.

Στόχος τους είναι η παροχή όλων των απαραίτητων πληροφοριών στους πελάτες τους, έτσι ώστε να ληφθεί η καταλληλότερη δυνατή απόφαση. Στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα με σκοπό την εξασφάλιση σταθερού εισοδήματος ή υπεραξία, δραστηριοποιείται ένα ευρύ φάσμα εταιριών. Τα έργα που διαχειρίζονται οι εν λόγω εταιρίες περιλαμβάνουν όλες σχεδόν τις επιμέρους διαδικασίες (μεσιτεία, χρηματοδότηση, διαχείριση κ.λ.π.).

1.4.2 Είσοδος νέων θεσμών Real Estate στην Ελλάδα

Οι *εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία* (ΕΕΑΠ) και τα *αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων* αποτελούν δύο νέους θεσμούς στην Ελλάδα, εκ των οποίων ο πρώτος βρίσκεται σε φάση υλοποίησης και ο δεύτερος σε φάση διεύρυνσης από τις

εταιρίες του κλάδου. Η πρώτη νομοθετική πρόβλεψη ήρθε με το νόμο 2778/1999 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε εκ νέου με το νόμο 2992/2002, ο οποίος θέτει τη βάση για την εφαρμογή του νόμου 2778/1999. Εποπτεύουσα αρχή και για τα δύο είδη επιχειρήσεων είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία, εξέδωσε τέσσερις σχετικές αποφάσεις, στα πλαίσια λειτουργίας των εταιριών αυτών. Οι αποφάσεις αυτές αφορούν το ελάχιστο ύψος του μετοχικού κεφαλαίου των Ανωνύμων ΕΕΑΠ και του αρχικού ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας, που ορίζεται σε €29,35 εκατ. και για τα δύο, καθώς και το περιεχόμενο των ασφαλιστικών συμβολαίων των ακινήτων και της εξαμηνιαίας έκθεσης και της κατάστασης επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Οι δύο αυτές μορφές εταιριών αναφέρονται ως εταιρίες κλειστού τύπου (ΕΕΑΠ) και ανοικτού τύπου (αμοιβαία κεφάλαια ακινήτων) και υποχρεούνται να εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Στις εταιρίες της πρώτης μορφής, οι συναλλαγές των μετοχών δεν επηρεάζουν το κεφάλαιό τους, ενώ στις εταιρίες ανοικτού τύπου οι συναλλαγές στα μερίδια τους μεταβάλλουν το ενεργητικό τους. Το χαρτοφυλάκιο της ΕΕΑΠ θα πρέπει να αποτιμάται ανά εξάμηνο από Ορκωτό Εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών. Η συγκεκριμένη αποτίμηση θα αποτελεί τη βάση για τη σύνταξη της κατάστασης επενδύσεων που δημοσιεύει η εταιρία ανά εξάμηνο. Επίσης, θα πρέπει να αποτιμώνται προηγουμένως από Ορκωτό Εκτιμητή, τα ακίνητα που αγοράζει ή πουλάει η ΕΕΑΠ, ενώ δεν επιτρέπεται η απόκτηση ή πώληση ακινήτου σε αξία μεγαλύτερη ή μικρότερη από αυτή που αποτιμάται από τον Ορκωτό Εκτιμητή.

Ο ορισμός της υποχρεωτικής περιόδου κτήσης των ακινήτων καθώς και η οριοθέτηση του ποσοστού της αξίας ακινήτου επί της συνολικής αξίας του χαρτοφυλακίου, αποτελούν τα βασικά στοιχεία της τελευταίας τροπολογίας του θεσμικού πλαισίου των ΑΕΕΠ. Αναλυτικότερα «η αξία κάθε ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της εταιρίας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει κατά το χρόνο της απόκτησης το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της». Επίσης, δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ακινήτου, στο οποίο έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της εταιρίας, πριν από την πάροδο 12 μηνών από την απόκτηση του. Ακόμη, οι επενδύσεις σε εύκολα ρευστοποιήσιμες κινητές αξίες δεν μπορούν να υπερβαίνουν το 10% του χαρτοφυλακίου.

Η σχετική νομοθεσία κρίνεται από τους φορείς του κλάδου ότι βρίσκεται στη σωστή κατεύθυνση. Τα φορολογικά πλεονεκτήματα που προσφέρει η συμμετοχή σε μια εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αξιολογούνται ως ελκυστικά. Κι αυτό γιατί

προβλέπεται η ειδική φορολόγηση τους σε ποσοστό 0,3% ετησίως επί της τρέχουσας αξίας των επενδύσεων, καθώς επίσης απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ακινήτων, από φόρο εισοδήματος στα ετήσια κέρδη και στα εισπραττόμενα ενοίκια, από το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας και από την υποχρέωση διενέργειας αποσβέσεων. Το κόστος διαχείρισης είναι ελεγχόμενο και ο φόρος εισοδήματος σταθερός, πράγμα το οποίο οδηγεί σε σχετική επενδυτική προβλεψιμότητα και αμυντική επένδυση με υψηλότερη ρευστότητα από την άμεση επένδυση σε ακίνητα και χαμηλότερη απαίτηση σε κεφάλαια. Οι συνολικές αποδόσεις και ο σχετικός κίνδυνος μιας τέτοιας επένδυσης, τοποθετούνται υψηλότερα από τα κρατικά ομόλογα και χαμηλότερα από τις μετοχές.

Παρά τα πλεονεκτήματα των ΑΕΕΠ, ο θεσμός βρίσκεται ακόμα σε αρχικά στάδια. Σύμφωνα με τους ειδικούς του κλάδου, αυτό οφείλεται κυρίως στον χρόνο και στην πολυπλοκότητα υλοποίησης των ΑΕΕΠ, καθώς δεν αποτελούν άμεση λύση αλλά προϋποθέτουν μακροχρόνιο αναπτυξιακό και οργανωτικό σχεδιασμό. Έγινε η σύσταση τριών εταιριών, η εταιρία «Alpha Επαγγελματικών Ακινήτων Α.Ε», στην οποία συμμετείχε κατά 60% ο όμιλος Alpha Bank και κατά 40% ο όμιλος Ελληνικής Τεχνοδομικής. Όμως το συγκεκριμένο σχήμα τελικά δεν δραστηριοποιήθηκε και η εταιρία αυτή τέθηκε σε εκκαθάριση. Ο όμιλος Πειραιώς μετέτρεψε την εταιρία Antium Α.Ε σε «Πειραιώς ΕΕΑΠ». Από την πλευρά του δημοσίου, την πρώτη κίνηση για τη δημιουργία εταιριών αυτής της μορφής πραγματοποίησε η Κτηματική Εταιρία του Δημοσίου, συστήνοντάς την «Επενδυτική Ακινήτων-ΚΕΔ Α.Ε». Στο σχήμα του δημοσίου συμμετέχει με ποσοστό 10% σε κινητές αξίες και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Βάσει και των υποχρεώσεων που απορρέουν από το νόμο, οι εταιρίες αναμένεται να εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

1.5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ (ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ)

Για την δραστηριότητα της μεσιτείας θεσμικό πλαίσιο δεν υφίσταται. Το υπουργείο Ανάπτυξης στην προσπάθεια να καλύψει το υπάρχον κενό δικαίου, προχώρησε στην κατάρτιση και την δημοσίευση σχεδίου, το οποίο ρυθμίζει την επαγγελματική λειτουργία του μεσίτη. Το σχέδιο νόμου δημοσιεύθηκε και ισχύει από το 1994. Το σχέδιο αυτό περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, την έννοια του μεσίτη, τις προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος, τις σχέσεις μεταξύ των συμβαλλόμενων,

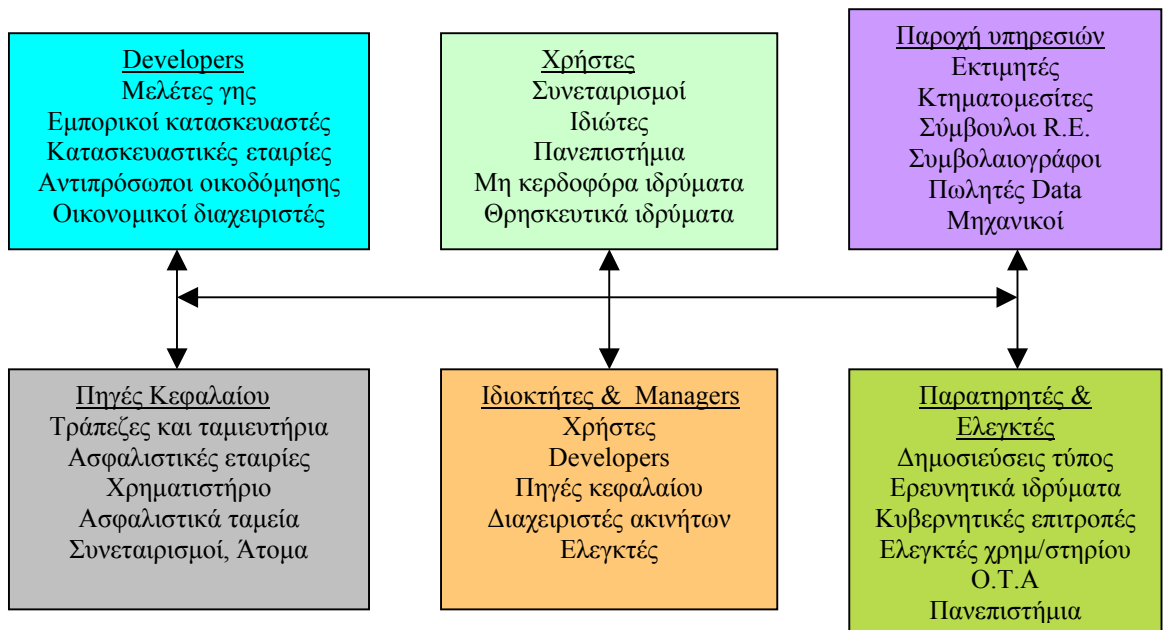
καθώς και τις ποινικές κυρώσεις που μπορεί να υποστεί κάποιος που ενεργεί μεσιτικές πράξεις χωρίς να ακολουθεί τις διαδικασίες που ορίζει ο νόμος.

Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς έχει λάβει κάποιες αποφάσεις όσον αφορά τα αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας καθώς και για την σύσταση Ανωνύμων Εταιριών οι οποίες επενδύουν σε Ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ). Σύμφωνα με τις αποφάσεις αυτές ορίζεται το ελάχιστο ύψος το μετοχικού κεφαλαίου των ΑΕΕΑΠ, το ελάχιστο ύψος του αρχικού ενεργητικού των αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας καθώς και το ελάχιστο περιεχόμενο των ασφαλιστικών συμβολαίων των ακινήτων στα οποία επενδύουν αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας. Καθορίζεται επίσης και το περιεχόμενο της εξαμηνιαίας/ετήσιας έκθεσης και κατάστασης επενδύσεων Αμοιβαίου Κεφαλαίου Ακίνητης Περιουσίας, καθώς και της εξαμηνιαίας κατάστασης Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Παράρτημα).

1.6 Βασικές ομάδες του Real Estate

Στο παρακάτω διάγραμμα ομαδοποιούνται, σε έξι βασικές ομάδες, με αναφορά στις αντίστοιχες υποκατηγορίες, οι εμπλεκόμενοι στη βιομηχανία του Real Estate οι οποίοι αλληλοεπηρεάζονται και αλληλεπιδρούν με τα προϊόντα και τις υπηρεσίες που αφορούν στον κλάδο.

Διάγραμμα 3. Βασικές ομάδες που συμμετέχουν στο Real Estate



Πηγή: Real Estate, Π. Ζεντέλης, Εκδόσεις Παπασωτηρίου 2001

2 . ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Το επιχειρηματικό περιβάλλον του Real Estate στην Ελλάδα είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με το γενικότερο θεσμικό πλαίσιο, που περιλαμβάνει τις ισχύουσες διαδικασίες και κανονισμούς από νομικής, φορολογικής και χωροταξικής άποψης. Η έλλειψη σχετικής νομοθεσίας δημιούργησε δυσχέρειες όσον αφορά την εξέλιξη των δραστηριοτήτων του κλάδου. Ωστόσο, πολλά θέματα βρίσκονται υπό συζήτηση το τελευταίο διάστημα και αναμένεται να πραγματοποιηθούν τα προσεχή έτη σημαντικές αλλαγές, που θα επηρεάσουν την εξέλιξη και την ανάπτυξη του ελληνικού Real Estate.

2.1 Φορολογία ακινήτων

Τα ακίνητα αποτελούν πάγια κεφαλαιουχικά αγαθά και υπόκεινται σε φόρους επί των ροών και σε φόρους επί των αποθεμάτων, με στόχο ενίοτε την καταβολή αναπτυξιακής φορολογίας (π.χ. εισφορά για γκαράζ) και την εξασφάλιση κοινωνικής

δικαιοσύνης. Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα πραγματοποιείται σύμφωνα με την αρχή της φοροδοτικής ικανότητας και της απολαμβανόμενης ειδικής ωφέλειας. Στην πράξη όμως χρησιμοποιείται μονοδιάστατα με καθαρά ταμειακούς στόχους και σπάνια ως τρόπος άσκησης πολιτικής γης. Αρχικά καθιερώθηκε στην Ελλάδα με το Ν.Δ.3/3/1923 ως φορολογία κεφαλαίου. Έκτοτε έχει δημιουργηθεί ένα πλήθος νόμων που βασίζονται στην αξία των ακινήτων και επιβάλουν φορολογία κατά διάφορους τρόπους. Αναφέρονται ορισμένοι φόροι επί των ακινήτων, που σήμερα ισχύουν και οι οποίοι είναι:

- Ο ετήσιος φόρος επί της προσόδου των ακινήτων (Ν4045/60) στα εισοδήματα του ιδιοκτήτη, του επικαρπωτή, από μισθώσεις ιδιοκατοίκηση ή επίταξη. Τα εισοδήματα από ακίνητα αντιμετωπίζονται δυσμενέστερα, από τη φορολογία, από ότι τα εισοδήματα από άλλες πηγές.
- Ο φόρος σε πράξεις διανομής, ανταλλαγής ή μεταβίβασης ακινήτων (Ν1587/50) επί της αγοραίας αξίας. Ανάλογος φόρος επιβάλλεται και σε περιπτώσεις μεταβίβασης άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων, όπως δουλείας, επικαρπίας και υψηλής κυριότητας. Ακόμη σε περιπτώσεις όπως κληρονομιών ή δωρεών (Ν118/73), γονικών παροχών (Ν1329/83), συνένωσης οικοπέδων (Ν.Δ987/71).
- Ο φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (ΦΜΑΠ) (Ν2459/91). Αποτελεί τον ετήσιο φόρο επί της συνολικής φορολογητέας αξίας των ακινήτων ιδιοκτησίας των φυσικών ή νομικών προσώπων, με αφορολόγητο όριο, το οποίο ορίζεται κατά περίπτωση.
- Το τέλος ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) (Ν2130/93). Είναι ο ετήσιος ανταποδοτικός φόρος επί της φορολογητέας αξίας και εισπράττεται για τους Ο.Τ.Α.
- Ο φόρος της υπεραξίας των ακινήτων των επιχειρήσεων (Ν1249/82).
- Οι έκτακτες εισφορές που επιβάλλονται επί της αξίας των ακινήτων ή επί της προσόδου τους για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών.
- Ο Φόρος προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α). Η εισαγωγή του συγκεκριμένου φόρου είχε αποφασιστεί πριν από 19 χρόνια, με το νόμο 1642/86, αλλά έκτοτε δεν έχει εφαρμοστεί. Σύμφωνα με τις τελευταίες επίσημες ανακοινώσεις αρμοδίων κρατικών φορέων, η επιβολή του Φ.Π.Α αναβάλλεται μέχρι το 2006. Στόχος του νόμου αυτού είναι η φορολογία της υπεραξίας των ακινήτων και η εφαρμογή του αφορά στις μεταβιβάσεις κυριότητας. Ο εν λόγω φόρος αφορά:
→ Την επιβολή φόρου 19% στα αποπερατωμένα ή ημιτελή ακίνητα ή τμήματα τους και στο οικόπεδο που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά, εφόσον η μεταβίβαση πραγματοποιείται

πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Για να υπόκειται ένα ακίνητο σε Φ.Π.Α θα πρέπει αρχικά η άδεια να κατασκευής του να έχει εκδοθεί πριν από την 01/01/2000 και η μεταβίβαση να γίνεται από πρόσωπο υποκείμενο στο φόρο όπως π.χ. από τον εργολάβο κατασκευής οικοδομών. Ο ιδιώτης όμως που πωλεί ένα καινούριο διαμέρισμα πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτό δεν θα πληρώσει Φ.Π.Α Σαν πρώτη εγκατάσταση ή χρησιμοποίηση με οποιονδήποτε τρόπο των κτιρίων ύστερα από την ανέγερση τους θεωρούνται: η ιδιοκατοίκηση, η ιδιόχρηση, η μίσθωση ή άλλη χρήση.

→ Όταν με τα κτίσματα μεταβιβάζεται και οικόπεδο μεγαλύτερο εκείνου που ορίζεται ως οικοδομήσιμο από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, η παράδοση του επιπλέον υπόκειται σε Φ.Π.Α εφόσον δεν είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ίδιες διατάξεις.

→ Σημαντικά χαμηλότερος φόρος του 18% θα επιβάλλεται για την απόκτηση α' κατοικίας.

«Η επιβολή του Φ.Π.Α αποτελεί μέτρο ύψιστης σημασίας, καθώς με τον τρόπο αυτό θα γίνει εφικτός ο έλεγχος του οικονομικού κύκλου της οικοδομής, όπου παρατηρείται μεγάλη έκταση φοροδιαφυγής. Για να επιτευχθεί όμως η εφαρμογή του, απαραίτητη προϋπόθεση, είναι η εξίσωση των αντικειμενικών και πραγματικών τιμών, καθώς σύμφωνα με την 6 κοινοτική οδηγία, ο εν λόγω φόρος επιβάλλεται στις πραγματικές αξίες των νέων κατοικιών. Η αγοραία αξία η οποία αναγράφεται στις συμβολαιογραφικές πράξεις αποτελεί την αντικειμενική αξία (πάνω στην οποία εφαρμόζεται ο φόρος μεταβίβασης) και όχι την εμπορική αξία του ακινήτου. Η σύγκλιση των τιμών συνεπώς, θα εξομοιώσει τη βάση επιβολής του φόρου. Από τη μία πλευρά, στόχος είναι η μείωση της παραοικονομίας, αλλά από την άλλη πλευρά πιθανολογείται ότι η επιβολή του θα οδηγήσει σε αύξηση των τιμών, αφού οι κατασκευαστές αναμένεται ότι θα μετακλίσουν το φόρο στους αγοραστές. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα, η ανατίμηση των αντικειμενικών αξιών, αντί να συγκλίνει τις τιμές των ακινήτων, να οδηγήσει σε νέα απόκλιση, με τις πραγματικές τιμές να αυξάνονται. Μεγάλο επίσης υπολογίζεται το βάρος που θα προκύψει από τους λοιπούς φόρους των ακινήτων, που επιβάλλονται επί της αντικειμενικής τους αξίας, ιδιαίτερα στην περίπτωση της αντιπαροχής (κατά την μεταβίβαση ποσοστών οικοπέδου από τον οικοπεδόχο στον εργολάβο)» (ICAP, 2004).

2.1.1 Αλλαγές στη φορολογία ακινήτων

Προκειμένου να επιτευχθεί η επιβολή του Φ.Π.Α στα νεόδμητα ακίνητα από το 2006 το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης προγραμματίζει μεγάλη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων (ανάλογα με τις πραγματικές τιμές αγοράς), οι οποίες έχουν παραμείνει στα ίδια επίπεδα από το Μάρτιο του 2001. Για να περιοριστεί η φορολογική επιβάρυνση που θα προκύψει με την αύξηση των αντικειμενικών αξιών από τους φόρους μεταβίβασης παλαιών οικοδομών, δωρεών, γονικών παροχών και κληρονομιάς ακινήτων, σχεδιάζεται η μείωση των εν λόγω φόρων και κυρίως του φόρου μεταβίβασης, όπου η μείωση θα φτάνει το 50% (δηλαδή ο συντελεστής μειώνεται από 11% στο 5,5%). Επίσης, προβλέπεται η κατάργηση του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, η αύξηση του αφορολόγητου ποσού για την αγορά πρώτης κατοικίας και του αφορολόγητου ορίου, καθώς και η επιβολή του φόρου υπεραξίας για τις παλαιές κατοικίες με βάση τις νομοθετική ρύθμιση προβλέπεται για τις εκκρεμείς υποθέσεις ακινήτων. Σύμφωνα με αυτή τη νομοθετική ρύθμιση, οι υπηρεσίες του υπουργείου έχουν επεξεργαστεί σχέδιο για το οριστικό κλείσιμο των εκκρεμών υποθέσεων ακινήτων, το οποίο θα προβλέπει τη τριετή περίοδο για την καταβολή των αναλογούντων φόρων.

2.2 Απαλλοτριώσεις

Το κράτος στην προσπάθεια του να αξιοποιήσει τη χρήση του χώρου, έχει τη δυνατότητα σύμφωνα με τους συνταγματικούς περιορισμούς να προβαίνει σε αναγκαστικές ή μη απαλλοτριώσεις. Έτσι απαλλοτριώνει ιδιοκτησίες για την υλοποίηση πολεοδομικών σχεδίων, τη διατήρηση παραδοσιακών κτιρίων ή αρχαιολογικών χώρων και για πολλούς ακόμα λόγους, που παρουσιάζονται στη διαδικασία ανάπτυξης και βελτίωσης της ζωής. Παρόλα αυτά το κράτος δεν πρέπει να αγοράζει σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία αξία από διάφορους ιδιοκτήτες, επειδή έτσι το κοινωνικό συμφέρον λειτουργεί σε βάρος του ατομικού. Οι αποζημιώσεις από την άλλη δεν πρέπει να είναι υπερτιμημένες αλλά πρέπει να αναφέρονται στην πραγματική αξία, ώστε το κράτος να μην δυσκολεύεται ακόμα περισσότερο και να μπορεί να εξασφαλίσει την αναγκαία και σε ορισμένες περιπτώσεις ακριβή γη. Σήμερα με το ισχύον νομικό καθεστώς οι απαλλοτριώσεις πραγματοποιούνται με υποτιμημένο ή με δικαστικά υπερτιμημένο προσδιορισμό, δημιουργώντας μια υποτιμολόγηση ή υπερτιμολόγηση της αξίας της γης.

Η πολιτεία για να περιορίσει τα προβλήματα που δημιουργούνται από τις απαλλοτριώσεις και προκειμένου να επιταχύνει τις διαδικασίες παρέμβασης σε κάποιο χώρο με ελαχιστοποίηση της εκροής των κεφαλαίων από το δημόσιο ταμείο, προέβει στη δημιουργία δυνατότητας μεταφοράς των δικαιωμάτων δόμησης που χάνονται από την απαλλοτρίωση .

Η μεταφορά συντελεστή δόμησης ΜΣΔ, που έγινε με επιτυχή εφαρμογή στο εξωτερικό, παρουσιάζει πολλά πλεονεκτήματα και αποτελεί μια εναλλακτική λύση της δέσμευσης των ακινήτων. Στην Ελλάδα εφαρμόζεται με τη μεταφορά προσ αυξημένης κατά 10% της αξίας της προς δόμηση επιφάνειας που δεσμεύθηκε και η οποία μπορούσε να υλοποιηθεί σε ιδιόκτητο ακίνητο σε καθορισμένο χρονικό διάστημα. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης έχει ως στόχο να λυθούν κάποια ζητήματα όπως:

- ✓ Οι αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές προδιαγραφές (διατηρητέα κτίρια, πολεοδομική εξυγίανση κ.λ.π)
- ✓ Οι απαιτήσεις εξοπλισμού των οικισμών (πλατείες, χώροι πράσινου κ.λ.π.)
- ✓ Η ανάγκη προστασίας τοπίου.

Παρά τα πλεονεκτήματα της, η ΜΣΔ ως θεσμός, δεν είχε την αναμενόμενη επιτυχία κυρίως λόγω χαρακτηρισμού όλων των μέχρι σήμερα νομοθετικών ρυθμίσεων ως αντισυνταγματικών. Σύντομα, όμως, αναμένεται να ισχύσει η νομοθετική ρύθμιση προκειμένου να απορροφηθούν τουλάχιστον οι υπάρχοντες τίτλοι ΜΣΔ.

2.4 Πολεοδομικοί Νόμοι

«Το γενικότερο ισχύον πολεοδομικό πλαίσιο είναι μεταξύ των παραγόντων που δυσχεραίνουν την πραγματοποίηση νέων επιχειρηματικών σχεδίων. Πέραν της δυσκολίας έκδοσης οικοδομικής άδειας, επιπλέον ρίσκο για τον επενδυτή αποτελεί και η δυνατότητα ανάκλησης της από τι κράτος, ακόμα και μετά την έναρξη εργασιών, ενώ προβλήματα υπάρχουν όσον αφορά τον χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Οι κυριότερες διατάξεις του νέου πολεοδομικού νόμου (3212/2003), αφορούν τα εξής: α) ρυθμίσεις για τον τρόπο έκδοσης των οικοδομικών αδειών, με στόχο την απλούστευση της διαδικασίας, β) προβλέψεις για την ασφάλιση της μελέτης, επίβλεψης και κατασκευής από τους κατασκευαστές-μελετητές για τουλάχιστον 10 έτη (με δαπάνη των οικοδομών) γ)

σημαντικοί περιορισμοί στην εκτός σχεδίου δόμηση ακινήτων, με στόχο τη μείωση της αυθαιρεσίας, δ) υπολογισμός της εισφοράς σε χρήμα κατά τις εντάξεις στα νέα σχέδια πόλεων βάσει του εμβαδού και της τιμής ζώνης του οικοπέδου και όχι βάσει συμβολικής αξίας, ε) καθορισμός των περιορισμών και των προϋποθέσεων για την υλοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, στ) κατάργηση του ανταποδοτικού τέλους των €30-€900 ανά εγγραπτό δικαίωμα προς το Εθνικό Κτηματολόγιο και καθιέρωση του εφάπαξ τέλους €20 για κάθε εγγραπτό δικαίωμα και ζ) προσωρινή σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων που χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Παρά τις ρυθμίσεις του πολεοδομικού πλαισίου, άλυτο παραμένει το πρόβλημα των διεκδικήσεων του δημοσίου έναντι των ιδιοκτητών των εκτός σχεδίου ακινήτων. Η διατήρηση του τεκμηρίου κυριότητας κάθε ακινήτου στη χώρα υπέρ του δημοσίου, υποχρεώνει τον πολίτη, σε κάθε περίπτωση αμφισβήτησης της ιδιοκτησίας του από οποιαδήποτε δημόσια υπηρεσία να ανατρέξει σε ιδιοκτησιακούς τίτλους που ανάγονται σε πολύ παλιές εποχές, όπου οι συναλλαγές γίνονταν με διαφορετικό τρόπο και η έκταση της χώρας ενδέχεται να ήταν διαφορετική» (ICAP, 2004).

2.5 Νομοθεσία για την αγοραπωλησία εκτάσεων γης

Το περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιούνται οι επιχειρήσεις του κλάδου, περιλαμβάνει κάποιες νομοθετικές προβλέψεις που σε αρκετές περιπτώσεις δυσχεραίνουν την λειτουργία τους συνεπώς και την εξέλιξη του κλάδου. Τέτοια προβλήματα είναι η απουσία ολοκληρωμένου κτηματολογίου καθώς και η δασική νομοθεσία. Η αγοραπωλησία ακινήτων προϋποθέτει τη προσκόμιση κάποιων εγγράφων από τους ενδιαφερόμενους πωλητές, προς τους αγοραστές, όπως για παράδειγμα βεβαιώσεις κτηματολογίου, για ακίνητα σε περιοχές που έχουν ήδη κτηματολογηθεί, δασαρχείου, αν και κατά πόσο κάποιο ακίνητο χαρακτηρίζεται ή όχι δασικό και αρχαιολογίας, αν το ακίνητο βρίσκεται σε αρχαιολογική ζώνη ή όχι. Σύμφωνα με αυτές διαφαίνονται, η κατάσταση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου καθώς και κατά πόσο είναι εφικτή ή όχι η αξιοποίηση του ακινήτου και κατά επέκταση η αγοραπωλησία του.

2.5.1 Δασικός νόμος

Ιδιαίτερα είναι τα προβλήματα τα οποία προκύπτουν όταν πρόκειται για δασικές ή όχι περιοχές. Με τον δασικό νόμο 320/2003 επιλύονται σημαντικά προβλήματα κυρίως μέσω του προσδιορισμού των δασικών εκτάσεων. Η ανάγκη εναρμόνισης των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας, η περαιτέρω ενίσχυση της προστασίας των δασών και η ανάγκη αντιμετώπισης χρόνιων προβλημάτων των πολιτών συνηγορούν υπέρ της εφαρμογής του δασικού νόμου. Με την αναθεώρηση του Συντάγματος επήλθαν κάποιες αλλαγές όσο αναφορά την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος η οποία ανάγεται πλέον σε υποχρέωση του κράτους και δικαίωμα του καθενός. Τίθεται γενικός προστατευτικός κανόνας για την προστασία των δασών και δασικών εκτάσεων, ως στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, ανεξαρτήτως ιδιοκτησίας, ο οποίος κάμπτεται μόνο όταν προέχει για την Εθνική οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη χρήση που επιβάλλεται από το δημόσιο συμφέρον. Θεσπίζεται η υποχρέωση του κράτους για την κατάρτιση Δασολογίου και μέσω της ερμηνευτικής δήλωσης δίδεται η έννοια του δάσους και της δασικής έκτασης.

Οι ουσιώδεις ρυθμίσεις του νόμου είναι οι εξής:

α) **Εξειδικεύονται οι ορισμοί του δάσους και της δασικής έκτασης.** Με τη θεσμοθέτηση ενιαίων, αντικειμενικών και μετρήσιμων κριτηρίων επέρχεται αντικειμενικοποίηση και διαφάνεια στους χαρακτηρισμούς των εκτάσεων και αποτρέπονται τυχόν καταστρατηγήσεις. Ακόμη ενισχύεται η δασοπροστασία και επιτυγχάνεται η διεκπεραίωση των υποθέσεων των πολιτών. (Δασικός Νόμος, Κωδικοποίηση – Ερμηνεία, Πολυεκδοτική).

β) **Καταρτίζεται το Δασολόγιο.** Με τη ρύθμιση αυτή θεσπίζονται οι αναγκαίες διατάξεις για την κατάργηση του Δασολογίου, η οποία αρχίζει μετά την κύρωση Δασικών Χαρτών και ολοκληρώνεται εντός 5 μηνών και προσδιορίζεται ο τρόπος με τον οποίο δημιουργούνται μερίδες κάθε για κάθε δάσος, δασική ή αναδασωτέα έκταση που βρίσκονται στους σχετικούς χάρτες και τις σχετικές φωτογραφίες. (Δασικός Νόμος, Κωδικοποίηση – Ερμηνεία, Πολυεκδοτική).

γ) **Επιλύεται το χρόνιο πρόβλημα των δασωθέντων αγρών.** Είναι μέτρο ιδιαίτερα σημαντικό που αντιμετωπίζει χρονίζοντα προβλήματα, που ταλαιπωρούν κυρίως τους κατοίκους της υπαίθρου. Αμφισβητούνται σήμερα ιδιοκτησιακοί αγροί, που οι ιδιοκτήτες τους για διάφορους λόγους έπαψαν να τους καλλιεργούν και απέκτησαν σποραδική βλάστηση δασικών θάμνων ή φρυγάνων. (Δασικός Νόμος, Κωδικοποίηση – Ερμηνεία, Πολυεκδοτική).

δ) *Αντιμετωπίζονται οι ιδιοκτησιακού χαρακτήρα αμφισβητήσεις. Ορίζονται αναλυτικά οι περιπτώσεις που το δημόσιο δεν προβάλλει δικαίωμα κυριότητας επί των δασών και δασικών εκτάσεων, σε τρόπο ώστε να αρθούν οι αμφισβητήσεις επί των δικαιολογητικών που θεμελιώνουν εμπράγματα δικαιώματα. (Δασικός Νόμος, Κωδικοποίηση – Ερμηνεία, Πολυεκδοτική).*

ε) *Τα ιδιωτικά δασοκτήματα τίθενται σε ίση μοίρα ως προς τη διαχείριση και τις επιτρεπτές επεμβάσεις με τα δημόσια δάση κατ' επιταγήν του Συντάγματος. (Δασικός Νόμος, Κωδικοποίηση – Ερμηνεία, Πολυεκδοτική).*

στ) *Ρύθμιση θέματος Διακατεχόμενων Εκτάσεων. Οι προτεινόμενες διατάξεις θεσπίζουν τη δυνατότητα κατάργησης των δικαιωμάτων διακατοχής υπέρ του δημοσίου, έναντι αποζημίωσης ή την απόδοση της κυριότητας στους διακατόχους έναντι ανταλλάγματος. (Δασικός Νόμος, Κωδικοποίηση – Ερμηνεία, Πολυεκδοτική).*

ζ) *Διασφαλίζονται οι σταθεροί πόροι για τη χρηματοδότηση της δασοπονίας. Δημιουργείται Ειδικός Φορέας Δασών και εξασφαλίζονται πέραν των εσόδων από την εκμετάλλευση των δασών και πόροι από σταθερή επιχορήγηση από τον Κρατικό Προϋπολογισμό. (Δασικός Νόμος, Κωδικοποίηση – Ερμηνεία, Πολυεκδοτική).*

2.5.2 Εθνικό κτηματολόγιο

Εκκρεμής και μακροπρόθεσμη παρουσιάζεται και η ολοκλήρωση του **Εθνικού Κτηματολογίου**, το οποίο βρίσκεται σε εξέλιξη. Η Ελλάδα αποτελεί το μοναδικό κράτος στην Ευρωπαϊκή Ένωση που δεν έχει Εθνικό Κτηματολόγιο. Σε χώρες που ήδη ισχύει ο θεσμός του Κτηματολογίου, οι τίτλοι κτήσης έχουν αδιαμφισβήτητο κύρος, οι μεταβιβάσεις των ακινήτων έχουν απλουστευθεί και οι επενδύσεις σε ακίνητα είναι απαλλαγμένες από κινδύνους λόγω αμφιβολιών για την ταυτότητα του ακινήτου ή για τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη.

«Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί μια γενική, ενιαία, συστηματική και πάντοτε ενημερωμένη καταγραφή, που περιλαμβάνει τη γεωμετρική περιγραφή και το ιδιοκτησιακό καθεστώς κάθε τμήματος γης, με την ευθύνη και την εγγύηση του δημοσίου. Αποτελεί ακόμη, πηγή πολύτιμων πληροφοριών, απαραίτητων για τις αναπτυξιακές δραστηριότητες της χώρας. Είναι ένα σύγχρονο και επίσημο σύστημα δημοσιότητας των εμπράγματων δικαιωμάτων όλων μας, πάνω στα ακίνητα. Η ολοκλήρωση αυτού του

μακρόχρονου έργου θα αποτελέσει πηγή πολύτιμων πληροφοριών που θα συμβάλλουν στην αναπτυξιακή δραστηριότητα της χώρας »(<http://www.geoapikonisis.gr>).

Το Κτηματολόγιο αποτελείται από δύο κύρια συστατικά μέρη, που διέπονται από ειδικό θεσμικό πλαίσιο και τα οποία είναι οι *Κτηματολογικοί Χάρτες* και τα *Κτηματολογικά Βιβλία*. Οι Χάρτες εμπεριέχουν όλες τις γραφικές πληροφορίες και μπορούν να είναι σε παραδοσιακή ή ψηφιακή μορφή. Περιλαμβάνουν κυρίως στοιχεία οριοθέτησης με ή χωρίς όρια κτισμάτων ή τις κατηγορίες τους, τη χρήση γης κ.ά. Οι χρησιμοποιούμενες κλίμακες είναι κυρίως για τον αστικό χώρο 1:500 ή 1:5.000 ή 1:10.000. Τα Κτηματολογικά Βιβλία εμπεριέχουν όλες τις γραφικές πληροφορίες και τα οποία μπορεί να είναι παραδοσιακά βιβλία καταχώρησης πληροφοριών ή πληροφορίες ψηφιακά καταχωρημένες. Καλύπτουν το ιδιοκτησιακό καθεστώς κάθε μονάδας ιδιοκτησίας και περιλαμβάνουν στοιχεία ιδιοκτητών, θέσης, τεχνικά, χρήσης γης και ενίοτε δικαιώματα φόρων. Τα άμεσα οφέλη που εξασφαλίζει για τον πολίτη είναι:

- *Η κατοχύρωση οριστικά και αμετάκλητα των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.*
- *Δίνει αναμφισβήτητες εγγυήσεις για τους τίτλους ιδιοκτησίας.*
- *Διευκολύνει και απλουστεύει τη μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας.*
- *Απαλλάσσει από χρονοβόρες και δαπανηρές γραφειοκρατικές διαδικασίες.*
- *Διασφαλίζει την άμεση και την ασφαλή διαδικασία των απαλλοτριώσεων και των αποζημιώσεων. Μειώνει στο ελάχιστο τα έξοδα και το χρόνο για κάθε μεταβίβαση.*

Τα οφέλη που εξασφαλίζει για την κοινωνία και το κράτος είναι:

- *Η ακριβής καταγραφή της δημόσιας, της δημοτικής και ιδιωτικής γης που προστατεύει την διαχείριση τους.*
- *Αποτελεί το βασικό, απαραίτητο εργαλείο προγραμματισμού για την βιώσιμη ανάπτυξη και τα διαχειριστικά μέτρα στην οικονομία του φυσικού χώρου, την αναβάθμιση και προστασία του περιβάλλοντος και την αξιοποίηση των φυσικών πόρων.*

- Συμβάλλει αποφασιστικά στην χάραξη της αγροτικής πολιτικής.
- Αποτελεί προϋπόθεση για τον προγραμματισμό και την άσκηση πολιτικής γης.
- Συγκεντρώνει πληροφορίες σε αποκεντρωμένη βάση, για την περιφερειακή οργάνωση της χώρας μας.
- Διευκολύνει και απλουστεύει τις εργασίες του δημοσίου, των Ο.Τ.Α καθώς και τις συναλλαγές με τον πολίτη.
- Αποκαλύπτει και διασφαλίζει από τη καταπάτηση της δημόσιας περιουσίας (<http://geoapikonisis.gr>).

Ο θεσμός του εθνικού κτηματολογίου αντικαθιστά το σημερινό σύστημα καταγραφής των εμπράγματων δικαιωμάτων στα ακίνητα. Όπως είναι προφανές το κτηματολόγιο είναι ένα έργο με πολλαπλές ευεργετικές επιδράσεις σε ατομικό και εθνικό επίπεδο. Σήμερα ύστερα από σημαντικές οργανωτικές βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη. Η ψήφιση του βασικού νόμου, σχεδόν ομόφωνα από την Βουλή των Ελλήνων ενίσχυσε την αξιοπιστία του θεσμού και τον θωράκισε νομικά. Η ένταξη του Προγράμματος στο Γ΄ Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης του εξασφαλίζει τους απαραίτητους πόρους για την συνέχεια και την ολοκλήρωση του.

2.5.3 Το Κτηματολόγιο στην περιοχή της Κρήτης

Στην Κρήτη λειτουργούν σε πειραματική φάση κτηματολογικά γραφεία σε όλους του νομούς. Το πρόγραμμα καλύπτει αστικές περιοχές, αγροτικές, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, υδροβιότοπους και περιβαλλοντικά ευαίσθητων οικοσυστημάτων.

Κτηματολογικά γραφεία λειτουργούν στο νομό Ηράκλειου, στο νομό Χανίων (Γαύδου, Νέας Κυδωνίας, Νεροκούρου, Χανίων) στο νομό Λασιθίου (Αγ. Νικολάου, Βρουχά, Λούμα, Σχοινιά), στο νομό Ρεθύμνου (Άδελε, Ρεθύμνου). Τα κτηματολογικά γραφεία λειτουργούν στις περιοχές που έχουν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες της κτηματογράφησης και καταχώρησης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία και έχουν εκδοθεί για το σκοπό αυτό σχετικές αποφάσεις. Τα κατά τόπον υποθηκοφυλακεία στις περιοχές αυτές λειτουργούν μεταβατικά ως κτηματολογικά γραφεία

3. Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

«Το οικονομικό περιεχόμενο των ακινήτων προκύπτει από το δικαίωμα διάθεσης και το θέμα είναι να προσδιορίσουμε την αξία του ακινήτου, που εκφράζει την ανταλλακτική σε χρήμα ικανότητα του. Η αξία έχει πολλές σημασίες και αυτό γίνεται φανερό από το διαφορετικό περιεχόμενο του όρου στην καθημερινή του χρήση. Η αξία οριακά προκύπτει από την ωφελιμότητα του αγαθού και από την ικανότητα χρήσης του για ικανοποίηση αναγκών ή επιθυμιών. Άλλες έννοιες μπορούν να μετρηθούν και άλλες δεν μπορούν να εκφραστούν ποσοτικά (αισθητική αξία, κοινωνική αξία).

Για τον προσδιορισμό της αξίας είναι απαραίτητο να υπάρξει ένα γενικό αντικειμενικό κριτήριο, που θα αποτελέσει κοινό μέτρο 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». Στον αστικό ή μη αστικό χώρο η οικονομική αξία αυξομειώνεται σε συνάρτηση με την αυξομείωση της αξίας χρήσης. Η αξία των ακινήτων θα πρέπει να προκύπτει από ένα ενιαίο κατά περίπτωση

σύστημα προσδιορισμού με την ίδια λογική διαδικασία της εκτίμησης, σε συνάρτηση με τα δεδομένα και σε συνδυασμό με το σκοπό για τον οποίο απαιτείται η γνώση της τιμής, ώστε ο προσδιορισμός της να γίνεται με αντικειμενικό τρόπο.

Αξία→Διαδικασία Εκτίμησης→Τιμή

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από τέσσερις ανεξάρτητους οικονομικούς παράγοντες, οι οποίοι πρέπει να ενυπάρχουν σε μια ιδιοκτησία, ώστε αυτή να έχει αξία και να δημιουργεί ικανότητα προσόδου. Οι παράγοντες αυτοί είναι οι εξής:

- *Η χρησιμότητα ή η ικανότητα του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν (παρούσα αξία) ή στο μέλλον (μελλοντική αξία) τις διαμορφούμενες ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών. Η επίδραση της χρησιμότητας στην αξία είναι σχετική με τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας. Η χρησιμότητα του μεγέθους, του σχεδιασμού, των εγκαταστάσεων και άλλες μορφές χρησιμότητας έχουν μεγάλη επίδραση στην αξία του ακινήτου.*
- *Η σπανιότητα, που καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης-προσφοράς. Με σταθερή ζήτηση η σπανιότητα προσφοράς αυξάνει την αξία, της οποίας η τιμή καθορίζεται από το συνδυασμό της σπανιότητας με τη χρησιμότητα.*
- *Η επιθυμία για κάλυψη αναγκών αντικειμενικών ή και υποκειμενικών.*
- *Η αγοραστική δύναμη (effective purchasing power), που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων» (Ζαντέλης, 2001).*

3.1 Έννοιες και ορισμοί των αξιών

Η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά που της προσδίδουν διαφορετικό περιεχόμενο κάθε φορά. Για την πιο αντικειμενική μέτρηση της αξίας χρησιμοποιείται η *αξία ανοικτής αγοράς* (open value market). Η αξία αυτή εκφράζεται σε όρους κεφαλαιουχικής αξίας, με λειτουργία των μηχανισμών μιας τέλει ανταγωνιστικής αγοράς και χωρίς να σχετίζεται με υποκειμενικές εκτιμήσεις. Εξαιρούνται οι τιμές όπου η πώληση έγινε βιαστικά ή αναγκαστικά ή περιορίστηκε σε ορισμένο αριθμό υποψηφίων αγοραστών. Στην πραγματικότητα όμως σπάνια έχουμε τέλεια ανταγωνιστική αγορά. Συνήθως έχουμε

μια ανταγωνιστική αγορά υπό περιορισμούς. Τότε η *αγοραία αξία* (Market Value) είναι η αντιπροσωπευτικότερη τιμή ενός Ακινήτου και προϋποθέτει μια ηθελημένη συναλλαγή μεταξύ των ενδιαφερομένων (αγοραία συναλλαγή). Αποτελεί τον κύριο στόχο των εκτιμητών και μπορεί να ορισθεί ακόμη κι όταν δεν μεσολαβεί πώληση.

Η αρχική έννοια της αγοραίας αξίας ορίστηκε από τον Adam Smith, αλλά και σήμερα χρησιμοποιούνται έγκυροι και ταυτόσημοι ορισμοί. Με λίγα λόγια, η αγοραία αξία ενός ακινήτου μπορεί να ορισθεί ως *«η υψηλότερη πιθανή τιμή στην οποία ένα ακίνητο θα έπρεπε να πωληθεί (ανταλλαγεί) κατά το χρόνο της εκτίμησης σε αγοραπωλησία μεταξύ ενός ενδιαφερομένου αγοραστή (που έχει τη δυνατότητα για αυτό) και ενός ενδιαφερομένου πωλητή, που δεν σχετίζονται μεταξύ τους (πέρα από τη συγκεκριμένη συναλλαγή), μετά από διαπραγματεύσεις που διήρκεσαν ένα εύλογο χρονικό διάστημα (εξαρτώμενο από ειδικές παραμέτρους του εκτιμώμενου ακινήτου),κατά τις οποίες και τα δύο μέρη συμπεριφέρθηκαν με σαφή γνώση του αντικειμένου, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς εξαναγκασμό, γνωρίζοντας τις δυνατότητες χρήσης του ακινήτου. Ουσιαστικά η αγοραία αξία είναι η πλέον πιθανή τιμή πώλησης»* (Ζαντέλης, 2001).

Η αγοραία αξία διακρίνεται σε δύο κατηγορίες, την *αγοραία αξία με διατήρηση της υπάρχουσας χρήσης* (Market Value for existing use) και στην *αγοραία αξία με αλλαγή χρήσης* (Market Value for alternative use). Η πρώτη ορίζεται ως η αγοραία αξία του ακινήτου με την προϋπόθεση της συνέχισης της υφιστάμενης χρήσης, η οποία μπορεί να προέρχεται από διάφορους παράγοντες, που είτε επιβάλλονται από τις αρχές, είτε από το γεγονός ότι αν αλλάξει η χρήση, άλλοι παράμετροι που υπεισέρχονται στην λειτουργία, απαξιώνουν ουσιαστικά (κατά την αλλαγή της χρήσης) την αξία του ακινήτου, είτε τέλος γιατί η υφιστάμενη χρήση είναι η βέλτιστη για το ακίνητο. Η δεύτερη ορίζεται ως η υψηλότερη αξία του ακινήτου που προκύπτει από τη μελέτη, στην οποία υπάρχει η βασική παραδοχή και δυνατότητα της βέλτιστης χρήσης του, διαφορετικής από αυτήν για την οποία χρησιμοποιείται.

Οι προϋποθέσεις που σχετίζονται με τον ορισμό της αγοραίας αξίας είναι ιδεατές, γιατί στην πραγματικότητα τα άτομα δεν δρουν ελεύθερα, αλλά υπό περιορισμούς, σε μια ανομοιογενή, ατελή, και όχι τελείως γνωστή αγορά. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία πρόσθετων αποκλίσεων από την αγοραία αξία και έτσι δημιουργείται η *τρέχουσα αγοραία αξία* ή *τρέχουσα αξία* των ακινήτων (current value).

Η αξία επίσης διακρίνεται σε *υποκειμενική* και *αντικειμενική*, που εκφράζεται σε χρήμα και δίνει την εικόνα των τιμών. Την υποκειμενική αξία πρέπει να λαμβάνει ο ιδιοκτήτης υπ' όψιν του έναντι των πιθανών αγοραστών. Η αντικειμενική αξία του ακινήτου προσδιορίζεται από τους πίνακες του Υ.Π.Ε.Θ.Ο. Ακόμη ως *πραγματική αξία* ορίζεται η μέση αξία, που διαμορφώνεται μακροχρόνια και η ποία μπορεί να ορισθεί και ως μέσος όρος που καθορίζεται από τις διακυμάνσεις της ζήτησης και της προσφοράς. Ως *ανταλλακτική αξία* εννοούμε τη σχέση της αξίας των ανταλλασομένων αγαθών, η οποία εξαρτάται από την ένταση της ανάγκης που πρόκειται να ικανοποιήσουν τα ανταλλασόμενα αγαθά και από τη σχέση ανεπάρκειας ή αφθονίας τους. Ως *αξία χρήσης* ορίζεται η αξία της χρησιμοποίησης ή της ωφελιμότητας ή αλλιώς η αξία που ένα συγκεκριμένο ακίνητο έχει μια συγκεκριμένη χρήση.

Στη βιβλιογραφία μπορούμε να συναντήσουμε και τις έννοιες της *υλικής αξίας* (Cost Value) και της *αξίας κτιριακών εγκαταστάσεων*. Όσον αφορά την πρώτη είναι το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης του ακινήτου στη μορφή, χρήση και κατάσταση που βρίσκεται. Γι' αυτό μπορεί μερικές φορές η Υλική αξία να ταυτίζεται με την αγοραία αξία του ακινήτου, ιδιαίτερα όταν το ακίνητο έχει τη βέλτιστη δυνατή χρήση. Η δεύτερη ορίζεται ως το απαξιωμένο κόστος αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων του ακινήτου. Ακόμη η μισθωτική αξία είναι το ύψος του μισθώματος για ορισμένη χρονική διάρκεια, που εισπράττεται από τον ιδιοκτήτη ενός ακινήτου το οποίο διατίθεται για μίσθωση. Η μισθωτική αξία έχει άμεση σχέση με την αγοραία αξία, καθώς ουσιαστικά αντιστοιχεί στην απόδοση του επενδεδυμένου κεφαλαίου και εξαρτάται από τα επιτόκια που ισχύουν κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή στην αγορά. Τέλος μια ακόμα έννοια αξίας είναι η *καθαρή παρούσα αξία NPV* (Net Present Value), οποία αποτελεί τη διαφορά της παρούσας αξίας των προσδοκώμενων εκροών (κόστος) από την παρούσα αξία των προσδοκώμενων εισροών Σε κάθε ενέργεια επί των ακινήτων υπάρχει προσδοκία για NPV/0. Γενικότερα ισχύει η παρακάτω σχέση:

$NPV = \text{Παρούσα αξία προσδοκώμενων εισροών} - \text{παρούσα αξία προσδοκώμενων εκροών}$
--

3.2 Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται με την εκτίμηση, η οποία αποτελεί τον αμερόληπτο υπολογισμό της φύσης, της ποιότητας, της χρησιμότητας και της αξίας ενός πλήρως εξακριβωμένου ακινήτου ή δικαιώματος επ'αυτού. Εκτίμηση είναι μία οικονομοτεχνική μελέτη, που συντάσσεται από αρμόδιο ή πιστοποιημένο άτομο, ο οποίος βασιζόμενος πάνω σε γενικά αποδεκτές μεθοδολογίες και διεθνή πρότυπα, προσδιορίζει την αξία οποιουδήποτε ακινήτου. Επειδή υπάρχουν πολλοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία αυτό δε σημαίνει ότι υπάρχει μεγάλος αριθμός διαδικασιών για τη λύση του προβλήματος. Η διαδικασία που ακολουθείται είναι καθορισμένη μέχρι να φτάσουμε στη λύση. Η εκτίμηση είναι ένας αποτελεσματικός τρόπος προσδιορισμού της αξίας ενός ακινήτου που βασίζεται σε μία σύνθετη και αξιόλογη επιστημονική μεθοδολογία που μπορεί να δίνει σύντομα τιμές στα ακίνητα.

Συχνά προβλέπονται ενιαίοι τρόποι εκτίμησης και δίνονται οι κατευθύνσεις για την πραγματοποίηση των εκτιμήσεων. Η εκτίμηση γίνεται με τον συνδυασμό διαφόρων παραγόντων, οι κυριότεροι των οποίων είναι:

- **Ο προσδιορισμός του ακινήτου**
- **Ο προσδιορισμός των εμπράγματων δικαιωμάτων του ακινήτου.** Μπορεί να δημιουργούνται επιμέρους δικαιώματα κυριότητας.
- **Ο ακριβής χρόνος της εκτίμησης.** Πολλές φορές ενδιαφερόμαστε για το παρελθόν (π.χ κληρονομιά, φόρος). Τότε έχουμε αναδρομικές εκτιμήσεις και ο εκτιμητής θα πρέπει να αποκαταστήσει τις συνθήκες που ίσχυσαν τη συγκεκριμένη ημερομηνία, παρόλο που κανένα πλήθος πληροφοριών δε μπορεί να αποκατασταθεί πλήρως.
- **Ο καθορισμός της μορφής της αξίας.** Συχνά η ζητούμενη αξία δεν είναι η αγοραία.
- **Ο σκοπός της εκτίμησης.** Η εκτίμηση εξαρτάται από τους λόγους που την προκαλούν γι'αυτό υπάρχει στενή σχέση μεταξύ αυτής και του σκοπού για τον οποίο γίνεται.

3.3 Σκοπός της εκτίμησης

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να γίνει κατανοητό ότι οποιαδήποτε μέθοδος εκτίμησης θα πρέπει να αναπτύσσεται σύμφωνα με το σκοπό αυτή που εξυπηρετεί. Η

εκτίμηση δεν αποτελεί αυτοσκοπό αλλά μια διαδικασία που εξάγει ένα αποτέλεσμα ή παράγει κάποια πρόβλεψη. Η πρόβλεψη μπορεί να χρησιμεύει στη λήψη απόφασης όσον αφορά σε κάποιο σχεδιασμένο πρόγραμμα δράσης ή διαπραγμάτευσης. Ο σκοπός για τον οποίο γίνεται μία εκτίμηση, αποτελεί ένα πολύ σημαντικό στοιχείο με το οποίο μπορούμε να φτάσουμε στη σωστή λύση του προβλήματος. Είναι γνωστό ότι κάθε σκοπός απαιτεί μια ορισμένη διαδικασία εκτίμησης. Η γνώση του σκοπού οδηγεί στη σωστή εκτίμηση της τιμής, που εξυπηρετεί το συγκεκριμένο σκοπό.

3.4 Παράγοντες που επηρεάζουν μια εκτίμηση

Η αξία ενός ακινήτου επηρεάζεται άμεσα ή έμμεσα από ένα πλήθος παραγόντων που δρουν καταλυτικά στη διαμόρφωση της. Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να ταξινομηθούν σε τέσσερις κατηγορίες, ανάλογα με το χώρο, όπου εξετάζεται συγκριτικά ένα ακίνητο:

- α) το κράτος
- β) η πόλη
- γ) το τμήμα πόλης (ροή ανάπτυξης, χαρακτηριστικά τμήματος)
- δ) περιοχή ακινήτου (θέση ακινήτου, περιβάλλον χώρος, φυσικά χαρακτηριστικά, πολεοδομικά χαρακτηριστικά, τρόπος και μορφή δόμησης, ειδικοί παράγοντες)

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΗΣ

ΡΟΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ & ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	Ροή, μετακίνησης, εσωτερικές μετακινήσεις για βελτίωση συνθηκών.
	ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ & ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	Μεγάλα έργα (αεροδρόμια, Metro) ή τοπικής κλίμακας (ανισόπεδοι κόμβοι...).

	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	Δραστηριότητες περιοχών σε συνδυασμό με τις επιτρεπόμενες χρήσεις.
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Εντός/εκτός σχεδίου, βιομηχανική περιοχή, γενικός σχεδιασμός Σ.Δ, περιορισμοί (χρήσεων και ορόφων)

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΥΠΡΟΣΙΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Χρόνος, κόστος μεταφοράς, αποστάσεις από το κέντρο πόλης αγοράς, σχολείο, εργασία.
	ΘΕΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	Οικόπεδο μεσαίο, κεντρικό, διαμπερές, γωνιακό, τυφλό...
	ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	Θέση κτιρίου ή ιδιοκτησίας στο οικόπεδο (παρόδιο, εσωτερικό, σε όροφο, προσανατολισμό).
ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	Γειτονιά, πράσινο, κατάσταση και φωτισμός των δρόμων, κοινόχρηστοι χώροι, όμορες κατασκευές

		(αυθαίρετες)
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΟΥ	Θέα καλή (θάλασσα, πράσινο),κακή (νεκροταφείο, νοσοκομείο)
	ΘΟΡΥΒΟΣ	Ηχητική ρύπανση από δρόμους ταχείας κυκλοφορίας, αεροδρόμιο, σταθμοί μέσων μεταφοράς, ετερόκλητες χρήσεις (οικία-βιοτεχνία).

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΦΥΣΙΚΑ	Μορφολογία εδάφους, κλίσεις, μηχανικές ιδιότητες εδάφους (βράχος, επιχωματώσεις) υπόγεια ύδατα.
	ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΑ	Επιφάνεια, σχήμα, διαστάσεις, γεωμετρία ομόρων, πλάτος δρόμου.
	ΕΙΔΙΚΑ	Εμπορικότητα, χώροι κύριας ή μη χρήσης.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Γ.Ο.Κ	Διάταξη δόμησης, κάλυψη, ιδεατό στερεό μέγιστο ύψος.

	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	Αρτιότητα, παρεκκλίσεις, οικοδομησιμότητα, Σ.Δ εξάντληση αυτού.
	ΧΡΗΣΗ	Επιτρεπόμενες, ειδικές, δυνατές χρήσεις. Νόμιμη ή μη αλλαγή και βέλτιστη χρήση.
ΤΡΟΠΟΣ & ΜΟΡΦΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΤΡΟΠΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	Αριθμός κτιρίων, όγκος βοηθητικών χώρων, όροφοι, πρόβλεψη επέκτασης, σεισμική θωράκιση.
	ΜΟΡΦΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	Αρχιτεκτονική λύση και σχεδιασμό.
	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	Ποιότητα υλικών, τεχνολογία, ανέσεις,(κλιματισμό, πυρασφάλεια)
ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	Ρυμοτομία, απαλλοτρίωση διατηρητέο.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

	ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΧΡΟΝΟΥ	Κατάσταση, ηλικία, φθορά, παλαιότητα.
	ΑΔΥΝΑΜΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	Ημιτελές, διακοπή εργασιών από αρχές, ζημιές από σεισμό, φωτιά.
	ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Είδος ιδιοκτησίας, νομικό ελάττωμα (διεκδίκηση, παρατυπία)
	ΕΙΔΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ	Συνιδιοκτησία, φοροαπαλλαγή

3.5 Πορεία της Εκτίμησης

Η πορεία της εκτίμησης της αξίας του ακινήτου προκύπτει από τη συγκέντρωση, την ταξινόμηση και την επεξεργασία των δεδομένων. Τα βήματα που ακολουθούνται είναι τα εξής:

- **Μελέτη.** Σε αυτό το στάδιο ο εκτιμητής ενημερώνεται από όλα τα διαθέσιμα στοιχεία του ακινήτου όπως τεχνικά στοιχεία (τίτλοι ιδιοκτησίας, τοπογραφικά διαγράμματα, αρχιτεκτονικά σχέδια, άδεια οικοδομής, άδεια λειτουργίας προκειμένου για βιοτεχνία-ξενοδοχειακή μονάδα) και οικονομικά στοιχεία (ισολογισμοί-πληρότητες) αν πρόκειται για λειτουργούσα επιχείρηση ή και συμβόλαια μίσθωσης.
- **Αυτοψία.** Στο στάδιο αυτό ο εκτιμητής επισκέπτεται το ακίνητο για ταύτιση των τίτλων της ιδιοκτησίας, διαπίστωση της κατάστασης του και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του (μορφολογία και ποιότητα εδάφους, σχήμα, διαστάσεις και προσανατολισμός) αν πρόκειται για γη, διαφορετικά για την εφαρμογή και τις πιθανές αλλαγές των αρχιτεκτονικών σχεδίων, σε σχέση κυρίως με την άδεια οικοδομής του κτίσματος, το βαθμό συντήρησης του ή πιθανές φθορές από άλλες αιτίες. Γίνεται επί πλέον έρευνα της ευρύτερης περιοχής, από όπου συγκεντρώνονται στοιχεία για τις προοπτικές ανάπτυξης της, τα έργα υποδομής και γενικά τη ζήτηση και την προσφορά της κτηματαγοράς στην περιοχή.

• **Πληροφόρηση.** Εδώ διακρίνουμε δύο κατηγορίες πληροφόρησης, την τεχνική και την οικονομική. Στην τεχνική πληροφόρηση συλλέγονται πληροφορίες από φορείς και αρχές όπως ΥΠΕΧΩΔΕ, δήμους και κοινότητες, Υπουργείο Πολιτισμού, Δασαρχείο, ΥΠΑ για το πολεοδομικό καθεστώς της ευρύτερης περιοχής και για το συγκεκριμένο ακίνητο, για τυχόν δεσμεύσεις, αποφάσεις για απαλλοτρίωση, ρυμοτόμηση και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις. Η οικονομική πληροφόρηση αναφέρεται σε αξίες γης, καινούριων ή υπό κατασκευή οριζοντίων ιδιοκτησιών ή αυτοτελών ακινήτων, του κατασκευαστικού κόστους, του οφέλους του επιχειρηματία κατασκευαστή, του ποσοστού αντιπαροχής, μισθωτικών αξιών. Οι πηγές της πληροφόρησης είναι οι κατασκευαστές της περιοχής, οι μηχανικοί, τα μεσιτικά γραφεία, διάφορα έντυπα πληροφόρησης και οι οικονομικές εφορίες (Δ.Ο.Υ).

• **Μεθοδολογία- Οικονομοτεχνική Μελέτη.** Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ακολουθούνται κάποιες συγκεκριμένες μεθοδολογίες και μετά από μια 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.

• **Αξιολόγηση και Καθορισμός της Αξίας.** Τελικά ο εκτιμητής αξιολογεί τα αποτελέσματα και καθορίζει την αξία. 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.

3.6 Μέθοδοι Εκτίμησης της Αξίας των Ακινήτων

3.6.1. Συγκριτική Μέθοδος Δεδομένων της Αγοράς

Η θεωρία της Συγκριτικής Μεθόδου Δεδομένων της Αγοράς (Comparative Method or Direct Comparison Method) βασίζεται στο γεγονός ότι η αγοραία αξία ενός ακινήτου μπορεί να προκύψει από τη γνώση αντίστοιχων αξιών άλλων παρόμοιων ακινήτων. 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. Η ακρίβεια και η αποτελεσματικότητα της μεθόδου εξαρτώνται από το βαθμό ελευθερίας της αγοράς, από την καταλληλότητα των στοιχείων σύγκρισης και από τη σωστή αναγωγή τους στα χαρακτηριστικά του συγκρινόμενου ακινήτου. *Επειδή όμως δύο ακίνητα αποκλείεται να είναι ακριβώς ίδια, πρέπει απαραίτητα να προσαρμόσουμε τα δεδομένα στοιχεία στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.* Τα βήματα που ακολουθούνται στη Συγκριτική Μέθοδο είναι τα εξής:

- Αναζητούνται πληροφορίες αξιών (οικονομική πληροφόρηση) ακινήτων παρόμοιων και κατά το δυνατόν συγκρίσιμων.
- Αναλύονται τα σημαντικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, από όπου αντλούνται οι πληροφορίες και συγκρίνονται με τα αντίστοιχα του υπό αξιολόγηση ακινήτου.
- Εξετάζεται η επίδραση στην τιμή πώλησης των διαφορών που προέκυψαν κατά την προαναφερθείσα ανάλυση.
- Εξετάζεται τυχόν επίδραση στην τιμή πώλησης της νομικής και ιδιοκτησιακής κατάστασης του ακινήτου (διεκδίκηση, συνιδιοκτησία).
- Διατυπώνεται σύμφωνα με τα συμπεράσματα από τις συγκρίσεις μία τιμή, η *αγοραία αξία*.

Παράδειγμα 1

Ζητείται η εκτίμηση ενός οικοπέδου που έχει επιφάνεια $1000\mu^2$ σε αστική περιοχή.
Είναι μεσαίο κανονικού σχήματος και έχει τη δυνατότητα δόμησης για $1000\mu^2$.
(Συντελεστής δόμησης=1)

Οικονομική πληροφόρηση

1. Πωλείται οικόπεδο $850\mu^2$ γωνιακό, βλέπει πλατεία $1.150 \text{ €/}\mu^2$. ($\Sigma\Delta=1$)
2. Πωλήθηκε οικόπεδο $600\mu^2$ $1000 \text{ €/}\mu^2$. ($\Sigma\Delta=1$)
3. Πωλείται οικόπεδο περίπου όμοιο με το υπό εκτίμηση $1800 \text{ €/}\mu^2$, το οποίο έχει Συντελεστή δόμησης, $\Sigma\Delta=1$.
4. Πωλήθηκε οικόπεδο πριν 9 μήνες $850\mu^2$, πρόσωπο $15\mu^2$ (στενόμακρο) με $850 \text{ €/}\mu^2$. ($\Sigma\Delta=1$)
5. Πωλείται οικόπεδο περίπου όμοιο με το υπό εκτίμηση $1900 \text{ €/}\mu^2$, το οποίο έχει $\Sigma\Delta=1,40$.
6. Πωλείται οικόπεδο επιφάνειας $3.250\mu^2$ με $900 \text{ €/}\mu^2$, το οποίο έχει $\Sigma\Delta=1$.
7. Αγόρασε κάποιος πριν από ένα χρόνο, οικόπεδο $800\mu^2$, το οποίο βλέπει στην πλατεία με 720.000€ . ($\Sigma\Delta=1$)

Μέγεθος	10%
Ευκαιρία	5%
Σε πλατεία-πάρκο	10%
Στενόμακρο	15%
Διαπραγμάτευση	3%
Ποσοστιαία αύξηση έτους	4%

Λύση:

Από πληροφορίες:

$$(1) \text{ Αξία} = \{1.1150/1,10 \text{ (γωνιακό)}\} / 1,03 \text{ (διαπραγμάτευση)} = 1.015 \text{ €/}\mu^2$$

$$(2) \text{ Αξία} = 10000 \text{ €/}\mu^2$$

$$(3) \text{ Αξία} = \{1.800/1,60\} / 1,03 = 1.092 \text{ €/}\mu^2$$

$$(4) \text{ Αξία} = \{850 \times 1,03 \text{ (πώληση πριν 9 μήνες)} \times 1,15 \text{ (λόγω πολύ μικρής πρόσοψης)}\} = 1.007 \text{ €/}\mu^2$$

$$(5) \text{ Αξία} = [1.900/1,40] / 1,03 \text{ (διαπραγμάτευση)} = 1,318 \text{ €/}\mu^2$$

$$(6) \text{ Αξία} = \{900 \times 1,10 \text{ (λόγω μεγέθους)}\} / 1,03 \text{ (διαπραγμάτευση)} = 961 \text{ €/}\mu^2$$

$$(7) \text{ Αξία} = \{700.000/800 \mu \text{ (επιφάνεια)}\} / 1,10 \text{ (πάρκο)} \times 1,04 \text{ (πώληση πριν από 1 χρόνο)} \times 1,05 = 892 \text{ €/}\mu^2$$

$$\text{Επομένως: } (1.015+1.000+1.092+1.007+961) / 5 = 1.015 \text{ €/}\mu^2$$

Παράδειγμα 2

Ζητείται η εκτίμηση ενός διαμερίσματος σε πολυκατοικία, που έχει ανεγερθεί πριν από 15 χρόνια και έχει επιφάνεια $100\mu^2$ σε αστική περιοχή. Το διαμέρισμα βρίσκεται στον Γ' όροφο τετραόροφου κτιρίου. Δεν έχει αποθήκη και χώρο στάθμευσης.

Οικονομική πληροφόρηση

- (1) Πωλούνται καινούρια διαμερίσματα υπό αποπεράτωση από 2.050 έως 2.850 €/μ² ανάλογα τον όροφο με μια θέση στάθμευσης στην pilotis 7.000 € και μία αποθήκη 5 μ² (2.500 €).
- (2) Πωλήθηκε καινούριο διαμέρισμα Α ορόφου 100 μ² με μία θέση στάθμευσης και αποθήκη σε τιμή ευκαιρίας, μετρητοίς 195.000 €.
- (3) Πωλήθηκε καινούριο διαμέρισμα Ε ορόφου 110 μ² με μία θέση στάθμευσης και αποθήκη, βλέπει στο πάρκο, με βελτιώσεις (κλιματιστικά) αξίας 5.000 €, σε τιμή 355.000 €.
- (4) Πωλείται διαμέρισμα 2ετίας Γ ορόφου 80 μ² χωρίς θέση στάθμευσης και αποθήκη, 240.000 €.
- (5) Πωλείται διαμέρισμα Β ορόφου 90 μ² χωρίς θέση στάθμευσης και αποθήκη, 25ετίας χωρίς ασανσέρ 140.000 €.
- (6) Πωλείται διαμέρισμα Α ορόφου 80 μ² με θέση στάθμευσης και αποθήκη, 25ετίας χωρίς ασανσέρ 110.000 €.
- (7) Πωλείται διαμέρισμα Γ ορόφου 95 μ² 25ετίας χωρίς ασανσέρ εσωτερικό 100.000 €

Οροφοδιαμέρισμα	5%
Ευκαιρία	5%
Παλαιότητα 15ετίας	80%
Παλαιότητα 25ετίας	65%
Σε πλατεία- πάρκο	10%
Ασανσέρ	10%
Πρόσοψη σε ακάλυπτο	10%

Λύση:

Από πληροφορίες:

$$(1) \text{ Αξία} = 2450 \times 0,8 (\text{ παλαιό}) \times 1,05 (\text{ οροφδιαμέρισμα}) = 2.058 \text{ €/}\mu^2$$

$$(2) \text{ Αξία} = \{ [195.000 - 7.000 - 2.500] / 100 (\text{ επιφάνεια}) + 2 \times 150 \} \times 1,05 (\text{ ευκαιρία}) \times 0,8 (\text{ παλαιό}) \times 1,05 (\text{ οροφδιαμέρισμα}) = 1.900 \text{ €/}\mu^2$$

$$(3) \text{ Αξία} = \{ [355.000 - 5.000 - 7.000 - 2.500] / 100 (\text{ επιφάνεια}) - 2 \times 150 \} \times 0,8 (\text{ παλαιό}) \times 1,05 (\text{ οροφδιαμέρισμα} / 1,10 (\text{ πάρκο}) = 2.135 \text{ €/}\mu^2$$

$$(4) \text{ Αξία} = \{ 240.000 / 80 (\text{ επιφάνεια}) \} \times 0,8 (\text{ παλαιό}) \times 1,05 (\text{ οροφδιαμέρισμα}) = 2.520 \text{ €/}\mu^2$$

$$(5) \text{ Αξία} = \{ [140.000 / 90 (\text{ επιφάνεια}) \times 0,65 (\text{ παλαιό})] + 150 \} \times 1,05 (\text{ οροφδιαμέρισμα}) \times 0,8 (\text{ παλαιό}) = 2.136 \text{ €/}\mu^2$$

$$(6) \text{ Αξία} = \{ [(110.000 - 7.000 - 2.500) / 80 (\text{ επιφάνεια})] / 0,65 (\text{ παλαιό}) \} + 2 \times 150 \} \times 0,8 (\text{ παλαιό}) \times 1,05 (\text{ οροφδιαμέρισμα}) \times 1,10 (\text{ ασανσέρ}) = 2.063 \text{ €/}\mu^2$$

$$(7) \text{ Αξία} = [100.000 / 90 (\text{ επιφάνεια})] / 0,65 (\text{ παλαιό}) \times 0,8 (\text{ παλαιό}) \times 1,05 (\text{ οροφδιαμέρισμα}) \times 1,10 (\text{ ασανσέρ}) \times 1,10 (\text{ εσωτερικό}) = 1.645 \text{ €/}\mu^2$$

$$\text{Επομένως: } (2.058 + 1.900 + 2.135 + 2.136 + 1.924) / 5 = 2.058 \text{ €/}\mu^2$$

3.6.2 Μέθοδος Αξιοποίησης ή Αντιπαροχής

Με τη Μέθοδο Αξιοποίησης ή Αντιπαροχής (Development Appraisal-Residual Method) ο εκτιμητής επεξεργάζεται ένα σενάριο αξιοποίησης του υπό αξιολόγηση ακινήτου, κατά τον βέλτιστο δυνατό τρόπο. Ως *βέλτιστη χρήση* (higher and best use) εννοούμε την νόμιμη χρήση, η οποία οδηγεί στη μεγαλύτερη οικονομική απόδοση και συνεπάγεται έτσι τη μεγαλύτερη αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της εκτίμησης του. Η αντιπαροχή είναι μια ελεύθερη ανταλλαγή και το ποσοστό της αντιπαροχής αυτής που διαμορφώνεται στην αντίστοιχη αγορά, περικλείει μια πληροφορία, της οποίας η αξιοποίηση μας βοηθά να προσδιορίσουμε την αξία της γης. Η μέθοδος βασίζεται στο

γεγονός ότι οι συμβαλλόμενοι, ιδιοκτήτης και επενδυτής, υπό την επίδραση της λειτουργίας της αγοράς ακινήτου ανταλλάσσουν αξίες. Τα βήματα της Μεθόδου Αξιοποίησης-Αντιπαροχής είναι τα εξής:

- ♦ Προσδιορισμός της βέλτιστης λύσης.
- ♦ Καθορισμός του κατασκευαστικού κόστους ανά κατηγορία χρήσης.
- ♦ Καθορισμός του εργολαβικού (Ε.ο) και του επιχειρηματικού οφέλους (Επ.ο)
- ♦ Προσδιορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής.

$$\Sigma K = \Sigma \{K \times (1 + E.o) \times (1 + Eπ.o) \times \text{Επιφάνεια}\}.$$

- ♦ Προσδιορισμός του συνόλου των πωλήσεων ΣΠ.
- ♦ Υπολογισμός της αξίας του ακινήτου μετά την αξιοποίηση

$$A_t = \{\Sigma \Pi - \Sigma K\}.$$

- ♦ Προσδιορισμός της Αντιπαροχής: $A_{nt} = (\Sigma \Pi - \Sigma K) / \Sigma \Pi$.
- ♦ Προσδιορισμός της πρόσθετης αξίας: $\text{Πρ.Α} = A_\sigma - A_t = A_\sigma \{1 + i\}^n - 1$.
- ♦ Προσδιορισμός της σημερινής αξίας του ακινήτου από τη σχέση

$$A_\sigma = (\Sigma \Pi - \Sigma K) / (1 + i)^n = A_t / (1 + i)^n$$

Παράδειγμα

Ζητείται η εκτίμηση ενός οικοπέδου με την μέθοδο της αξιολόγησης, το οποίο έχει επιφάνεια $300\mu^2$ και έχει τη δυνατότητα δόμησης για $300\mu^2$. Επίσης έχει τα παρακάτω δεδομένα:

Συντελεστής δόμησης ($\Sigma \Delta$) = 1

Κάλυψη = 70%

Όροφος $100\mu^2$ (3×100)

Πωλείται $1025\text{€}/\mu^2$ - $1425\text{€}/\mu^2$

Επιτόκιο (i) = 9%

Λύση:

1. Στο πρώτο στάδιο πρέπει να προσδιορίσουμε τη βέλτιστη λύση (σχεδιάγραμμα).
2. Στο δεύτερο στάδιο θα πρέπει να καθορίσουμε το μέγιστο κατασκευαστικό κόστος, το οποίο είναι $K=210\text{€/}\mu^2$.
3. Σε αυτό το στάδιο πρέπει να καθορίσουμε το επιχειρηματικό και εργολαβικό όφελος
 $E_{\text{π.ο}} = 20\%$ και $E_{\text{.ο}} = 20\%$
4. Προσδιορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής (ΣΚ)
 - Υπόγειο: $100\mu \times 210 \times 0,45 \times 1,20 \times 1,20 = 13.608$
 - Pilotis: $70\mu \times 210 \times 0,35 \times 1,20 \times 1,20 = 7.409$
 - Είσοδος: $20\mu \times 210 \times 1,20 \times 1,20 = 6.048$
 - Α'-Ε' όροφος: $3 \times 100\mu \times 210 \times 1,20 \times 1,20 = 90.720$
 - Δώμα: $10\mu \times 210 \times 0,80 \times 1,20 \times 1,20 = 2.419$
 - Ημ/χώροι: $10\% \times 300 \times 210 \times 0,45 \times 1,20 \times 1,20 = 4.082$
5. Προσδιορίζουμε το σύνολο των πωλήσεων (ΣΠ)
 $\Sigma\Pi = 3 \times 100(\text{όροφοι}) - 18(\text{κλιμακοστάσιο}) \times 1.225(\text{μέσος όρος}) = 301.350$
6. Υπολογίζουμε την αξία του ακινήτου μετά την αξιοποίηση
 $A_{\tau} = \Sigma\Pi - \Sigma K = 301.350 - 124.286 = 177.000$
7. Προσδιορίζουμε τη σημερινή αξία του ακινήτου
 $A_{\sigma} = 177.000$
8. Προσδιορισμός της αντιπαροχής $\frac{\Sigma\Pi - \Sigma K}{\Sigma\Pi} = 58\%$

3.6.3. Μέθοδος Κόστους (Cost Approach)

Βασική παραδοχή της μεθόδου αυτής είναι, ότι η αξία ενός ακινήτου (γη και κτίσμα) ισούται με το συνολικό κόστος που θα προέκυπτε από την αγορά μιας όμορης γης ισοδύναμης με την υπό εκτίμηση, και την κατασκευή ενός πανομοιότυπου κτίσματος σε μορφή και κατάσταση. Τα βήματα που ακολουθούνται στη μέθοδο Κόστους είναι τα εξής:

- ♦ Προσέγγιση της αξίας γης (αν θεωρηθεί κενή κτίσματος) σύμφωνα με κάποια άλλη μέθοδο.

- ♦ Καθορισμός του κόστους κατασκευής, του εργολαβικού και επιχειρηματικού οφέλους.
- ♦ Καθορισμός της συνολικής απαξίωσης του κτιρίου λόγω του χρόνου κατασκευής του (ή καθορισμός του ποσοστού κτιριακής ετοιμότητας εάν το κτίσμα είναι ημιτελές.
- ♦ Θεωρούμενοι συντελεστές παλαιότητας (π) είναι οι εξής:Κτίρια κατοικίας 3%, κτίρια κατ/των - γραφείων 2%-2,5%, κτίρια βιοτεχνικά 1,5%.
- ♦ Καθορισμός του συνολικού απαξιωμένου κόστους κατασκευής του εκτιμώμενου κτιρίου, δηλαδή του συνολικού κόστους κατασκευής του εκτιμώμενου κτιρίου ως έχει που προκύπτει μετά την αφαίρεση της παλαιότητας.

$$\Sigma K = \Sigma \{K \times (1 + E.o) \times (1 + E\pi.o) \times \text{Επιφάνεια}\} \times (1 - \pi)^e$$

- ♦ Προσδιορισμός της πρόσθετης αξίας γης λόγω δόμησης απομειωμένης κατά το ποσοστό της απαξίωσης. $\text{ΠΑ} = A\sigma \times \{(1 + i)^n - 1\} \times (1 - \pi)^e \times (\text{Υφιστ.} / \text{Επιτρ. Δόμηση})$.

- ♦ Υπολογισμός της αξίας του ακινήτου

$$\text{ΑΞΙΑ} = \text{ΓΗ} + \text{ΚΤΙΡΙΟ} + \text{ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΑΞΙΑ}$$

Ειδική εφαρμογή για οριζόντιες ιδιοκτησίες

Από τη μέθοδο αξιοποίησης και τη μέθοδο κόστους:

$$A_{\nu\tau} = (\Sigma\Pi - \Sigma K) / \Sigma\Pi \quad (\text{ειδική αντιπαροχή της οριζόντιας ιδιοκτησίας})$$

$$A_{\tau} = \{\Sigma\Pi - \Sigma K\}$$

$$A_{\sigma} = (\Sigma\Pi - \Sigma K) / (1+i)^n = A_{\tau} / (1+i)^n$$

$$\text{ΠΑ} = A_{\sigma} \{1+i\}^n - 1\}$$

$$A_{\tau} = A_{\sigma} + \text{ΠΑ}$$

$$\Sigma K = \Sigma \{K \times (1+E.o) \times (1 + E\pi.o) \times \text{Επιφάνεια}\}$$

$$\underline{\text{Κτίσμα}}: (1 - A_{\nu\tau.}) \times \Pi \times \{(1 - \pi)^e \times \sigma\} \text{ ή } \{E\} = \alpha$$

$$\underline{\text{ΠΑ}} : \{1 - 1 / (1+i)^n\} \times A_{\nu\tau} \times \Pi \times (1 - \pi)^e \times \sigma \text{ ή } \{E\} = \beta$$

$$\underline{\text{Γη}} : 1 / (1 + i)^n \times A_{\nu\tau.} \times \Pi = \gamma$$

$$\underline{\text{ΑΞΙΑ}} = \alpha + \beta + \gamma$$

Όπου:

Π = τιμή πώλησης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

i = επιτόκιο της αγοράς προσαυξημένο με το ρίσκο.

n = χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής.

π = συντελεστής απαξίωσης

ε = ηλικία κτιρίου σε χρόνια

σ = συντελεστής ειδικών συνθηκών

3.6.4 Μέθοδος εισοδήματος (Investment Method – Income Approach)

Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται αρκετά στο εξωτερικό. Όλα τα ακίνητα είτε ιδιοχρησιμοποιούνται είτε παράγουν εισόδημα αν είναι μισθωμένα, που είναι και το τελικό όφελος για τον ιδιοκτήτη. Επομένως συμπεραίνεται ότι η αξία του ακινήτου πρέπει να έχει άμεση σχέση με τα αναμενόμενα οφέλη από το ακίνητο και εκφράζονται από τη σχέση $V = I / R$ όπου:

- V = Αξία του ακινήτου
- I = Το καθαρό εισόδημα
- R = Το ισοδύναμο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ή απόδοση

Η εκλογή του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης R είναι πολύ σημαντική επειδή παράγεται ένας πολλαπλασιαστής I / R , που επηρεάζει αναλογικά την αξία. Για μικρή μεταβολή του R προκύπτει μεγάλη, απόλυτη οικονομική μεταβολή στην αξία. Επομένως το σημαντικό πρόβλημα της μεθόδου αυτής είναι ο καθορισμός του συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Τα επιμέρους βήματα της μεθόδου εισοδήματος είναι:

- Εκτίμηση (υπολογισμός) του ακαθάριστου εισοδήματος του οποίου εύλογα αναμένεται ότι θα παράγει το υπόψη ακίνητο.
- Εκτίμηση (υπολογισμός) των εξόδων όπως το κόστος λειτουργίας. Οι φόροι, η ασφάλιση.
- Εκτιμάται η υπόλοιπη οικονομική ζωή του κτιρίου για να προσδιοριστεί η πιθανή διάρκεια του εισοδήματος ή πότε είναι η κατάλληλη χρονική περίοδος για τη μεταπώληση του ακινήτου.

- Επιλογή της κατάλληλης μεθόδου κεφαλαιοποίησης και του αντίστοιχου συντελεστού για τον προσδιορισμό του καθαρού εισοδήματος.

Παράδειγμα

Να βρεθεί η καθαρή παρούσα αξία NPV μιας επένδυσης που θα απαιτήσει αρχικό κεφάλαιο (K) 100.000 € και θα έχει τις παρακάτω εισροές:

Απόδοση τον 1^ο χρόνο (n) : 40.000 € (I₁)

Απόδοση τον 2^ο χρόνο (n) : 24.000 € (I₂)

Απόδοση τον 3^ο χρόνο (n) : 78.000 € (I₃)

Επιτόκιο (i) : 12% (Στόχος του επενδυτή είναι να έχει απόδοση των χρημάτων του 12%)

Λύση:

$$NPV = -100.000 + \frac{40.000}{(1+0,12)^1} + \frac{24.000}{(1+0,12)^2} + \frac{78.000}{(1+0,12)^3} = 10.367 > 0$$

Εφόσον το ποσό είναι θετικό (10.367 > 0) τότε το κέρδος είναι περισσότερο από αυτό που είχε υπολογίσει αρχικά ο επενδυτής.

4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΗΡΕΑΣΜΟΥ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ

Ο κλάδος της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας επηρεάζεται τόσο από ποιοτικούς όσο και από ποσοτικούς παράγοντες και σχετίζεται άμεσα με τα δημογραφικά στοιχεία της χώρας, την οικονομική δραστηριότητα, το φορολογικό καθεστώς, το κόστος χρηματοδότησης, τις αποδόσεις των επενδύσεων σε κατοικία, το ποσοστό συγκέντρωσης του εισοδήματος, τις προσδοκίες των νοικοκυριών για την εξέλιξη των τιμών και του οικογενειακού εισοδήματος και από πολλές ακόμη παραμέτρους.

Οι παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν τα ακίνητα διακρίνονται σε εκείνους που ασκούν μακροχρόνια επίδραση και σε εκείνους που ασκούν βραχυχρόνια επίδραση. Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την ελληνική κτηματαγορά, κατά επέκταση και την κρητική κτηματαγορά, για μεγάλο χρονικό διάστημα είναι το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών, δημογραφικές μεταβολές, όπως π.χ. αριθμητική εξέλιξη του πληθυσμού και σύνθεση νοικοκυριών, το φορολογικό καθεστώς που μπορεί ή όχι να ενθαρρύνει την ιδιοκτησία ακινήτων έναντι άλλων μορφών επένδυσης καθώς και τα πραγματικά επιτόκια (αφαιρούμενης της επίδρασης του πληθωρισμού). Όμως η αγοραπωλησία ακινήτων είναι σε μεγάλο βαθμό τοπική και αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να διαφοροποιείται σημαντικά μεταξύ των επιμέρους περιοχών. Κατά συνέπεια, παράγοντες οι οποίοι μπορεί να επηρεάζουν την εξέλιξη των ακινήτων βραχυπρόθεσμα είναι οι επικρατούσες συνθήκες χρηματοδότησης της αγοράς, παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την ρευστότητα, όπως π.χ. τα συναλλακτικά κόστη, καθώς και οι προσδοκίες για τη μελλοντική πορεία της αγοράς. Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την ελληνική κτηματαγορά αναφέρονται παρακάτω.

4.1 Οικονομικοί παράγοντες

Η φύση των αναγκών και ο χαρακτήρας των δυνάμεων, που δημιουργούν την οικονομική δραστηριότητα, χαρακτηρίζουν την κτηματαγορά και ακίνητη περιουσία. Οι παράγοντες αυτοί είναι αλληλοεξαρτώμενοι και μπορούν να ταξινομηθούν κατά βασικές κατηγορίες οι οποίες είναι:

- **Η γενική οικονομική κατάσταση και τα οικονομικά δεδομένα.** Για παράδειγμα μια διεθνής οικονομική κρίση επιδρά στον κλάδο του Real Estate καθώς μπορεί να

επηρεάζει άμεσα τις προθέσεις των επενδυτών. Επίσης ο τουρισμός επηρεάζεται από την διεθνή οικονομική κατάσταση και οι μεταβολές του, για οποιοδήποτε λόγο, επιδρούν ανάλογα στην πρόσοδο και άρα στον κλάδο.

- **Το βιοτικό επίπεδο.** Το εισόδημα ως κύρια έκφραση του βιοτικού επιπέδου, και η κατανομή του δημιουργούν τη δυνατότητα για κάλυψη αυξημένων αναγκών. Το επίπεδο του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών επηρεάζει τόσο το ύψος όσο και τη μορφή της ζήτησης για ακίνητα. Νοικοκυριά με υψηλό εισόδημα τροφοδοτούν τη ζήτηση για πολυτελείς και σύγχρονων προδιαγραφών κατοικίες. Η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης που προέρχεται από αγοραστές που επιθυμούν την αναβάθμιση του επιπέδου κατοικίας τους.

Όσο αναφορά το μέσο εισόδημα στην περιοχή της Κρήτης και συγκεκριμένα στην ανατολική πλευρά του νησιού, π.χ του δήμου Ηρακλείου είναι σχεδόν ίσο με το μέσο εισόδημα της χώρας. Η Κρήτη, εξάλλου, είναι από τα πλέον αυτόνομα νησιά. Υπάρχει μεγάλο ποσοστό αυτοκατανάλωσης στα είδη πρώτης ανάγκης, όπως είναι το λάδι, τα σπρωροκηπευτικά, το κρέας, κ.λ.π. Παρατηρείται ισχυρή συγκέντρωση μεγάλου αριθμού επαγγελματιών και εμπορικών δραστηριοτήτων εντός της πόλης του Ηρακλείου.

Στη δυτική Κρήτη, συγκεκριμένα στα Χανιά το μέσο εισόδημα των Χανιωτών κυμαίνεται ελαφρώς υψηλότερα από το μέσο εισόδημα της χώρας. Σημειώνεται ότι οι κάτοικοι των Χανίων, όπως και οι υπόλοιποι Κρητικοί αυτοκαταναλώνουν, με αποτέλεσμα να αυξάνει ο πραγματικός πλούτος τους. Τα Χανιά είναι από τα σημαντικότερα λιμάνια της Ανατολικής Μεσογείου και σε συνδυασμό με τις φυσικές ομορφιές της περιοχής, η επιχειρηματική δραστηριότητα είναι κυρίως τουριστική και περιλαμβάνει ένα εύρος επαγγελματικών δυνατοτήτων από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις μέχρι τουριστικές και εμπορικές.

- **Η οικονομική πολιτική και δραστηριότητα.** Η οικονομική πολιτική καθορίζει τα οικονομικά χαρακτηριστικά, τη δομή της απασχόλησης, την ανεργία, την ανάπτυξη της βιομηχανίας, του εμπορίου, των μεταφορών κ.λ.π. Το κράτος συχνά αντιμετωπίζει τα ακίνητα ως μοχλό αναθέρμανσης της οικονομίας. Η οικονομική δραστηριότητα και τα διαφορετικά επίπεδα επενδύσεων κεφαλαίου διαφοροποιούν την παραγωγικότητα του χώρου και επηρεάζουν τις τιμές. Η διαφοροποίηση στο επίπεδο και την ποιότητα των επενδύσεων υποδομής και η διαφοροποίηση στην ένταση του κεφαλαίου πρέπει να έχουν ένα ορθολογικό συνδυασμό. Εξ' άλλου το ύψος της

χρηματοδότησης για κατασκευές ακινήτων και οι εναλλακτικές δυνατότητες επενδύσεων παίζουν ένα πολύ σημαντικό ρόλο στον κλάδο του Real Estate.

- **Η οικονομική σταθερότητα.** Αυτή επηρεάζεται από τις συνθήκες ισορροπίας που δημιουργούνται και από τις διακυμάνσεις που παρατηρούνται. Ο πληθωρισμός διαμορφώνει την αγοραστική δύναμη του χρήματος (που είναι η αντίστροφη των τιμών των αγαθών), η οποία επηρεάζει ουσιαστικά το μέτρο μέτρησης των αξιών και δημιουργεί πληθωρισμό στις αξίες των ακινήτων. Η αξία επίσης επηρεάζεται από τις προβλέψεις επί των εξελίξεων των ανωτέρω παραμέτρων. Η πτώση της αξίας του χρήματος (πληθωρισμός) ή η πτώση του επιπέδου των τιμών (αντιπληθωρισμός), η υποτίμηση του εθνικού νομίσματος δημιουργούν καταστάσεις ανισορροπίας, που ωθούν την αξία, στο χρηματιστήριο, στα ύψη και για πραγματικούς λόγους αλλά και από αίσθημα ανασφάλειας για το ρευστό διαθέσιμο.
- **Η φορολογία των ακινήτων.** Το κόστος μεταβίβασης και οι διάφορες φορολογικές επιβαρύνσεις που αφορούν στα ακίνητα επηρεάζουν τις τιμές τους για αυτό πρέπει η μορφή τους να μην δημιουργεί καταστάσεις ανισορροπίας. Αυτό σημαίνει ότι η φορολογία πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά εξελισσόμενη. Πολλά είναι τα προβλήματα που δημιουργούνται από τη μη επιτυχή λειτουργία κάποιων νόμων καθώς και από την καθυστέρηση της επιβολής κάποιων νόμων όπως π.χ του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στις νεόδμητες κατοικίες.
- **Το κόστος κατασκευής.** Αυτό εξαρτάται από ένα πλήθος επιμέρους παραγόντων, που σχετίζονται τόσο με τις παραμέτρους της «οικονομίας μεγέθους» όπως π.χ οι τιμές των υλικών, όσο και με στοιχεία της «εξωτερικής οικονομίας μεγέθους» όπως π.χ οι τιμές άλλων αγαθών. Επίσης είναι φανερό ότι το κόστος κατασκευής αλλάζει όσο αναφορά στο χώρο λόγω των διαφορετικών συνθηκών που επικρατούν στα διάφορα διαμερίσματα της χώρας. Πρέπει να σημειωθεί ότι το κόστος κατασκευής διαφοροποιείται και διαχρονικά με την επίδραση άλλων παραγόντων, όπως οι αλλαγές στη νομοθεσία κ.λ.π. Ακόμη παράγοντες που επιδρούν στο κόστος κατασκευής συνδέονται με:
 - Τον τρόπο δόμησης (π.χ σε ορισμένες εκσκαφές έχουν κόστος μεγαλύτερο του 50% της αξίας του οικοπέδου)
 - Τον τρόπο κατασκευής του περιβλήματος την ενέργεια (θέρμανση, μόνωση)
 - Την ποιότητα κατασκευής, τα χρησιμοποιούμενα υλικά, την τεχνολογία, την τέχνη
 - Τις προσφερόμενες ανέσεις (ανελκυστήρας,, κλιματισμός, πυρασφάλεια)

Για την διευκόλυνση της παρακολούθησης των μεταβολών του κόστους κατασκευής, παρακάτω, παρουσιάζεται ο πίνακας κόστους κατασκευής κτιριακών έργων έτσι όπως διαμορφώθηκε το 2005.

Π 1. ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΓΙΑ ΤΟ 2005

A/A	Είδος κτιρίου	Κατασκευή	Ανά 1μ ² κύριου χώρου
1.	Πολυκατοικία με αποκλειστική ή κύρια χρήση τη κατοικία	Συνήθης Καλή Πολυτελής	600 έως 650€ 650 έως 700€ 700 έως 800€
2.	Μικρά κτίρια για 1 έως 3 καταστήματα	Συνήθης Καλή Πολυτελής	640 έως 700€ 700 έως 750€ 750 έως 900€
3.	Κτίρια γραφείων-καταστημάτων	Συνήθης Καλή Πολυτελής	540 έως 600€ 600 έως 650€ 650 έως 750€
4.	Εμπορικά κέντρα	Συνήθης Καλή Πολυτελής	- 650 έως 700€ 700 έως 850€
5.	Βιομηχανικά κτίρια	Φ.Ο από Ο/Σ Φ.Ο από Ο/Σ & σιδ Φ.Ο από Σίδηρο	280 έως 320€ 225 έως 290€ 180 έως 250€
6.	Βιοτεχνικά και επαγγελματικά κτίρια	Συνήθης	350 έως 420€
7.	Τουριστικά κτίρια		
	7.1 Κυρίως κτίριο	Κατηγορία Πολυτελείας Α' Κατηγορίας Β' Κατηγορίας Γ' Κατηγορίας	650 έως 750€ 600 έως 650€ 550 έως 600€ 500 έως 550€
	7.2 Bungalows	Κατηγορία Πολυτελείας Α' Κατηγορίας Β' Κατηγορίας Γ' Κατηγορίας	700 έως 800€ 600 έως 700€ 550 έως 600€ 550 έως 580€

Πηγή: Διάλεξη, Παπαορφανός 2005

4.2 Κοινωνικοί παράγοντες

Είναι φανερό ότι τα ακίνητα καθώς και οι αξίες τους εξαρτώνται σε κρατικό επίπεδο καθώς και σε επίπεδο Κρήτης από ένα πλήθος κοινωνικών παραγόντων οι οποίοι επηρεάζουν και διαμορφώνουν την πορεία του κλάδου. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι:

- **Η κοινωνική διαστρωμάτωση και ο κοινωνικός διαχωρισμός.** Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η ανάπτυξη συγκεκριμένων περιοχών οι οποίες έχουν την κυριαρχία του κοινωνικού και οικονομικού ελέγχου σε σχέση με άλλες περιοχές, οι οποίες παρουσιάζουν φθίνουσα τάση. Δημιουργείται δηλαδή μια «κοινωνική συγκέντρωση», δηλαδή η ανάπτυξη μιας επιλεκτικής περιοχής, στην οποία συγκεντρώνονται ομοιογενείς μονάδες. Αν θεωρήσουμε, λοιπόν, τον πληθυσμό διαχωρισμένο σε ομάδες, κοινωνικά ομοιογενείς, τότε η μέση τιμή για κάθε ομάδα θα αντανακλά το μέγεθος του χώρου διατίθεται υπό την προϋπόθεση σταθερού επιπέδου ζήτησης για ακίνητα.

- **Ο πληθυσμός.** Ειδικότεροι πληθυσμιακοί παράγοντες που επηρεάζουν τα ακίνητα είναι:

- **Οι δημογραφικές εξελίξεις.** Η αριθμητική εξέλιξη του πληθυσμού αποτελεί ένα σημαντικό εξωγενή παράγοντα επηρεασμού των ακινήτων και της αξίας τους. Οι δημογραφικές τάσεις τα τελευταία χρόνια φαίνεται να είναι ολοένα και πιο αδύναμες. Σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ ο πληθυσμός της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 6.86% την δεκαετία 1991-2001 και διαμορφώθηκε σε 10.964,020 κατοίκους. Συγκεκριμένα στην ανατολική Κρήτη, στο νομό Ηρακλείου η αύξηση του πληθυσμού ήταν 10.41%. Από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ προκύπτει ενίσχυση της τάσης συγκέντρωσης των νοικοκυριών σε αστικά κέντρα, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η ζήτηση κατοικιών και επομένως οι τιμές πώλησης ακινήτων και ενοικίων. Βεβαίως το ποσοστό αύξησης των τιμών αυτών συναρτάται από το βαθμό συγκέντρωσης προτιμήσεων των νοικοκυριών σε συγκεκριμένες περιοχές, όπως π.χ σε περιοχές με ανεπτυγμένες οικιστικές υποδομές.

- **Μεταβολές σύνθεσης πληθυσμού.** Ένα άλλο προσδιοριστικό παράγοντα αποτελούν οι μεταβολές της σύνθεσης του πληθυσμού (μεταβολές του αριθμού των νέων οικογενειών, του αριθμού των νοικοκυριών κ.λ.π). Οι μεταβολές αυτές φαίνεται να είναι πιο έντονες στα αστικά κέντρα και σε μικρότερο βαθμό στις ημιαστικές και αγροτικές περιοχές. Για παράδειγμα ο αριθμός των διαζυγίων είναι ολοένα αυξανόμενος, με αποτέλεσμα τη διασπορά των νοικοκυριών και την αύξηση της ζήτησης για κατοικίες. Επίσης, ολοένα πιο έντονη είναι η σμίκρυνση των νοικοκυριών

(που σε μεγάλο ποσοστό δεν ξεπερνούν πλέον τα τρία μέλη με αποτέλεσμα οι στεγαστικές ανάγκες να περιορίζονται σε μικρότερες κατοικίες.

→ **Φοιτητικός πληθυσμός.** Ο φοιτητικός πληθυσμός είναι μια ομάδα πληθυσμού που επηρεάζει άμεσα το επίπεδο της ζήτησης για ενοικιαζόμενη κυρίως κατοικία. Επιλέγουν συνήθως κατοικίες κοντά στο πανεπιστήμιο όπου φοιτούν, ή σε περιοχές με καλή συγκοινωνιακή υποδομή. Πρέπει να σημειωθεί ότι η παρουσία εκπαιδευτικών ιδρυμάτων στην περιφέρεια ενισχύει τα εισοδήματα των κατοίκων της επαρχίας και έχει παρατηρηθεί στις εν λόγω πόλεις επενδυτική δραστηριότητα σε μικρά κυρίως διαμερίσματα. Ο φοιτητικός πληθυσμός αποτελεί ένα από τους κορυφαίους συντελεστές ανάπτυξης διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων. Η μεγάλη αύξηση του φοιτητικού πληθυσμού τα τελευταία χρόνια έχει ενισχύσει σημαντικά τη ζήτηση ενοικιαζόμενης κατοικίας. Μεγάλες πόλεις της Κρήτης, όπως το Ηράκλειο, Ρέθυμνο και Χανιά συγκεντρώνουν ένα αρκετά μεγάλο αριθμό φοιτητών, καθώς συγκεντρώνουν μεγάλο αριθμό πανεπιστημιακών και τεχνολογικών τμημάτων. Ωστόσο η δημιουργία νέων τεχνολογικών ιδρυμάτων, σε μικρότερες πόλεις της Κρήτης, τα τελευταία χρόνια, όπως ο Άγιος Νικόλαος, η Ιεράπετρα και η Σητεία, συμβάλλει στην αύξηση της ζήτησης για κατοικία από φοιτητές και προσφοράς από ιδιοκτήτες και μεσίτες.

→ **Οι μετανάστες.** Σημαντική δημογραφική εξέλιξη των τελευταίων ετών για την Ελλάδα αποτέλεσε η εισροή μεταναστών, κυρίως από χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, η οποία σε συνδυασμό με τον αριθμό των παλιννοστούντων ομογενών συντήρησε τα επίπεδα του πληθυσμού και συντέλεσε στην αύξηση της ζήτησης για ακίνητα. Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΣΥΕ, το 2001, ο αριθμός των αλλοδαπών που απογράφηκε στο σύνολο της χώρας ήταν 762.191, εκ των οποίων το 57,5% από την Αλβανία. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση αλλοδαπών εντοπίστηκε στην Αττική, όπου απογράφηκε το 48,6% (370.218) του συνόλου των απογραφέντων αλλοδαπών. Η Κρήτη συγκεντρώνει το 5,3% και έρχεται τέταρτη, μετά από την Μακεδονία (13,1%) και την Πελοπόννησο (6,3%).

4.3 Πολιτικοί παράγοντες

Είναι κατανοητό ότι η ανάπτυξη της Ελληνικής Κτηματαγοράς εξαρτάται από ένα πλήθος επιδράσεων της πολιτικής η οποία έχει τη δυνατότητα να διαμορφώνει τις εξελίξεις στον κλάδο. Οι πιο βασικοί παράγοντες είναι:

- **Οι γενικοί πολιτικοί παράγοντες.** Το πολιτικό σύστημα, η καταστατική μορφή της ιδιοκτησίας και οι θεσμικοί περιορισμοί της αγοράς είναι μερικοί από τους παράγοντες της κατηγορίας αυτής.
- **Η στάση της κυβέρνησης.** Η άσκηση γενικής πολιτικής και κυρίως η μεταβολή των στόχων δημιουργεί ένα πλήθος συνθηκών, σχέσεων, εξαρτήσεων, περιορισμών και δικαιωμάτων που επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά την κτηματαγορά.
- **Η πολιτική της γης.** Η εφαρμογή ειδικών μέτρων σε κάθε τομέα αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο παρέμβασης του κράτους με μεταβαλλόμενους στόχους. Η μεταβλητότητα των μέτρων δημιουργεί κάθε φορά αντίστοιχες μεταβολές στα ακίνητα. Η προκαθορισμένη και ενιαία πολιτική γης καθώς και η τεχνική νομοθεσία (Γ.Ο.Κ. κ.λ.π) θα πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά μεταβαλλόμενη και κοινωνικά δίκαιη.

4.4 Χωροταξικοί παράγοντες

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αποβλέπει στην επιθυμητή διάταξη με στόχο το κοινωνικό όφελος και την κοινωνική ευημερία. Επίσης συμβάλλει στη μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης του εθνικού χώρου και αποσκοπεί στην καλύτερη ικανοποίηση των καθορισμένων αναγκών. Η οργάνωση του χώρου είναι μια διάσταση της κοινωνίας και επηρεάζει την κτηματαγορά. Οι ειδικότεροι παράγοντες είναι η ορθολογική κατανομή των εδαφικών εκτάσεων, η αριστοποίηση του συνδυασμού των χρήσεων, η οποία επιτυγχάνεται με την καθιέρωση των περιορισμών στη χρήση, τα χαρακτηριστικά των αστικών κέντρων, τα διαμορφούμενα πρότυπα δόμησης, και το κόστος της επιθυμητής μορφής ανάπτυξης το οποίο είμαστε έτοιμοι να πληρώσουμε ανάλογα με το είδος ζωής που θέλουμε στην πόλη.

Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τα ακίνητα σε επίπεδο πόλης αρχικά σχετίζονται με την ανάπτυξη της πόλης, τα δίκτυα υποδομής και υπηρεσιών και τις παρεμβάσεις, με άλλα λόγια τα μεγάλα έργα, τον προγραμματισμό, την ενέργεια, τους μηχανισμούς βελτίωσης ελέγχου και διαχείρισης. Η πολεοδομική οργάνωση

αφορά το σχεδιασμό, τις δυνατότητες και περιορισμούς δομικής εκμετάλλευσης, καθώς και την τεχνική νομοθεσία

4.5 Άλλοι παράγοντες

Άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν τη ελληνική κτηματαγορά είναι οι εξής:

- **Η τεχνολογία.** Ο άνθρωπος ενεργεί επί του χώρου με συγκεκριμένη κάθε φορά αλλά μεταβαλλόμενη τεχνική, η οποία εξελίσσεται. Η διαφοροποίηση αυτή αποσκοπεί στην ελαχιστοποίηση κόστους και στη μεγιστοποίηση του αποτελέσματος. Η τεχνολογική και τεχνική εξέλιξη διαφοροποιεί την κτηματαγορά μεταξύ των διαφόρων διαμερισμάτων της χώρας, όπου υπάρχουν διαφορετικές δυνατότητες εφαρμογής των σύγχρονων μεθόδων της τεχνολογίας και της τεχνικής.

- **Οι ιστορικοί και πολιτιστικοί παράγοντες.** Αυτοί συχνά επηρεάζουν την ελληνική κτηματαγορά και διακρίνονται σε παράγοντες που οφείλονται:

- Σε ιστορικούς ή πολιτιστικούς λόγους, που αναφέρονται σε μια ευρύτερη ή σε μια συγκεκριμένη περιοχή.

- Σε ιστορικούς ή πολιτιστικούς λόγους, οι οποίοι επιβάλλουν πρόσθετους περιορισμούς των χρήσεων των ακινήτων λόγω αρχαιολογικών ευρημάτων.

- Σε ειδικές συνθήκες ή συνήθειες που οφείλονται σε ιστορικούς λόγους όπως π.χ. η εγκατάσταση προσφύγων σε κάποιες συγκεκριμένες περιοχές.

- **Τα φυσικά χαρακτηριστικά.** Αυτά περιλαμβάνουν κυρίως το κλίμα, τα στοιχεία της φυσικής υποδομής, Τη σεισμική δραστηριότητα που τυχόν υπάρχει κ.λ.π.

4.6 Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ/IAS)

«Σημαντική επίδραση στις επιχειρήσεις του κλάδου, εκτιμάται ότι θα έχει η επιβολή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ/IAS) στις οικονομικές τους καταστάσεις, η οποία προγραμματίζεται για τις εισηγμένες στο Χ.Α.Α εταιρείες από το 2005. Η εφαρμογή των ΔΛΠ σύμφωνα με τις επιταγές του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, προσβλέπει στην καθιέρωση ομοιόμορφων και υψηλής ποιότητας κανόνων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης στις ευρωπαϊκές κεφαλαιαγορές, στην αύξηση της αποτελεσματικότητας τους και στη μείωση του κόστους κεφαλαίων. Σύμφωνα με τις βασικές αρχές των ΔΛΠ, δίνεται η δυνατότητα εγγραφής της αγοραίας αξίας των παγίων

στις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων, πραγματοποιείται η κατηγοριοποίηση των ακινήτων ως ιδιοχρησιμοποιούμενα, επενδυτικά και ως απόθεμα, ενώ ενισχύεται η διενέργεια των εκτιμήσεων από ανεξάρτητους εκτιμητές. Ταυτόχρονα, εφόσον επιλεγεί η εγγραφή της αξίας των ακινήτων σε αγοραίες αξίες, η εταιρία δεν θα μπορεί να επανέλθει στις λογιστικές αξίες σε επόμενο έτος. Στην πλειονότητα των περιπτώσεων χρησιμοποιείται η συγκριτική μέθοδος, ενώ η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης μπορεί να χρησιμοποιείται σε εξαιρετικές μόνο περιπτώσεις» (ICAP, 2004).

5. Η ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ

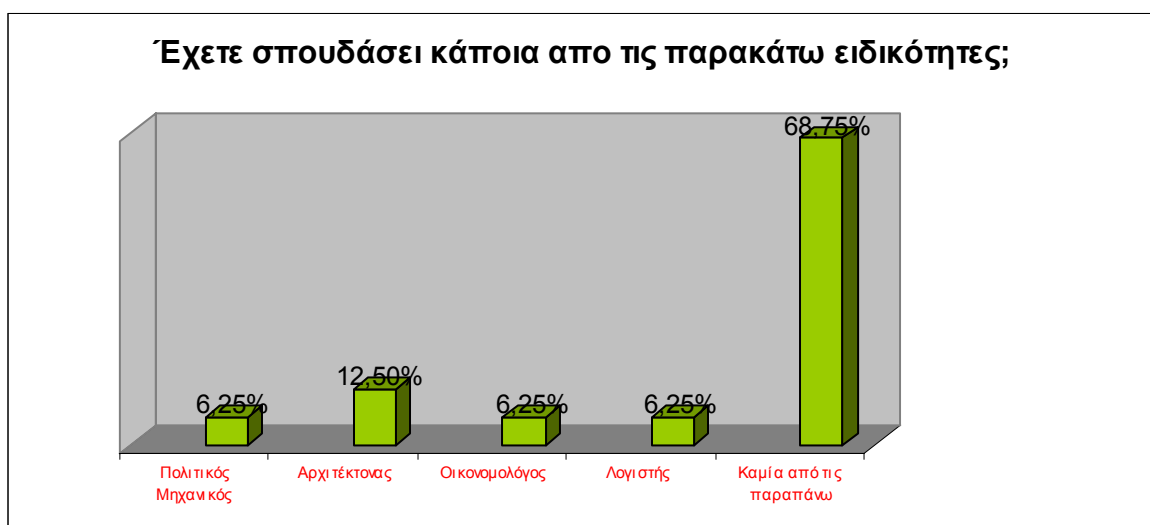
Στα πλαίσια της ανάλυσης του Real Estate στην Κρήτη θεωρήθηκε απαραίτητο να γίνει ανάλυση και της οργάνωσης της αγοράς του Real Estate σε επίπεδο Κρήτης. Για το λόγο αυτό διενεργήθηκε έρευνα η οποία αφορούσε στον τρόπο οργάνωσης του κλάδου της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας στο νησί, Συγκεκριμένα, η έρευνα αφορούσε στην κατανόηση του προφίλ των επιχειρηματιών και των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο. Ακόμη ερευνήθηκε ο τρόπος με τον οποίο οργανώνονται οι επιχειρήσεις και αναλύονται οι εκτιμήσεις – προβλέψεις των επιχειρηματιών για την πορεία- εξέλιξη του κλάδου.

5.1 Προφίλ των επιχειρηματιών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε μέσω της μεθόδου των ερωτηματολογίων σε δείγμα 20 συνολικά επιχειρήσεων στην ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Κρήτης. Από αυτά απαντήθηκαν τα 16 από τα οποία προκύπτουν και τα παρακάτω συμπεράσματα. Από τους 16 ερωτηθέντες το 62,50% αποτελεί τους ιδιοκτήτες ενώ το 37,50% εργάζονται ως υπάλληλοι στις επιχειρήσεις στις οποίες μοιράστηκαν τα ερωτηματολόγια. Το 43,75% ασκεί το επάγγελμα του κτηματομεσίτη περισσότερο από 5 χρόνια, το 37,50% από 0 έως και 3 χρόνια, ενώ μόλις το 18,75% ασχολείται με τον κλάδο από 3 έως και 5 χρόνια.

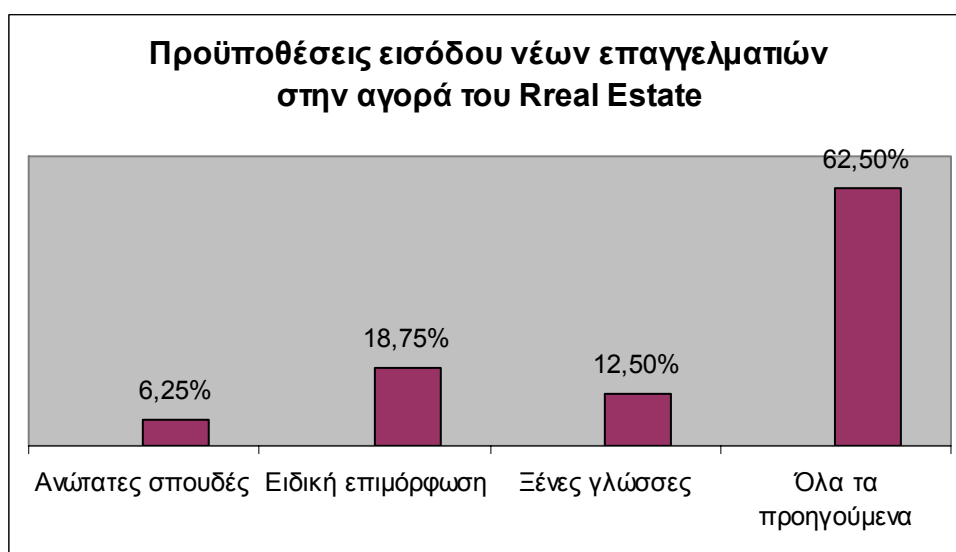
Το επίπεδο εκπαίδευσης των επιχειρηματιών του κλάδου είναι η Ανώτατη εκπαίδευση κατά το 43,75% ενώ το 25% έχει καταρτιστεί τεχνολογικά. Την δευτεροβάθμια εκπαίδευση (Λύκειο) έχει ολοκληρώσει το 31,25% των ερωτηθέντων. Από τους επιχειρηματίες που ασχολούνται με την κτηματαγορά και ακίνητη περιουσία μόλις το 6,25% έχει ολοκληρώσει σχολές του Πολυτεχνείου, επίσης ένα 6,25% έχει σπουδάσει οικονομικές επιστήμες, ενώ περισσότεροι είναι αυτοί που έχουν ολοκληρώσει τις σπουδές τους σε σχολές της αρχιτεκτονικής (12,50%). Πάντως οι περισσότεροι, 68,75%, δεν έχουν κάνει σπουδές σε κάποιο από τα συναφή επαγγέλματα του κλάδου (Διάγρ. 1).

Διάγραμμα 1.



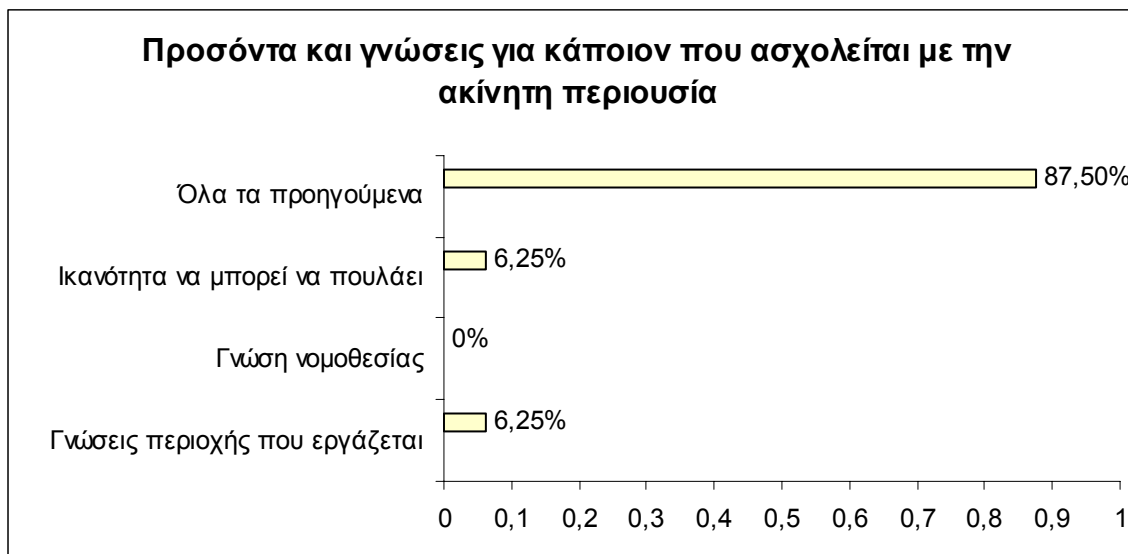
Όσον αφορά την είσοδο νέων επαγγελματιών στον κλάδο (Διάγρ. 2), το 62,50% εκτιμά ότι οι ανώτατες σπουδές σε κάποια από τα συναφή επαγγέλματα, οι ξένες γλώσσες, οι οποίες δίνουν την ικανότητα επικοινωνίας με αγοραστές άλλων χωρών καθώς και η ειδική επιμόρφωση πάνω στα θέματα του Real Estate αποτελούν τις βασικές προϋποθέσεις. Το 18,75% πιστεύει ότι μόνο η ειδική επιμόρφωση αρκεί, το 12,50% ότι αρκεί η γνώση ξένων γλωσσών ενώ μόλις ένα 6,25% εκτιμά ότι αρκούν μόνο οι ανώτατες σπουδές.

Διάγραμμα 2.



Το 87,50% των ερωτηθέντων πιστεύει ότι οι γνώσεις της περιοχής που εργάζεται κάποιος, η γνώση θεμάτων νομικής φύσεως καθώς και η ικανότητα να μπορεί να πουλάει αποτελούν τα βασικότερα προσόντα τα οποία πρέπει να διαθέτει οποιοσδήποτε ασχολείται ήδη με τον κλάδο ή επιθυμεί να ασχοληθεί. Το 6,25% πιστεύει ότι αρκεί μόνο να γνωρίζει την περιοχή στην οποία εργάζεται, ενώ επίσης ένα 6,25% εκτιμά ότι αρκεί να διαθέτει την ικανότητα να μπορεί να πουλάει (Διάγρ. 3).

Διάγραμμα 3.



Σεμινάρια τα οποία έχουν λάβει κατά καιρούς χώρα, έχει παρακολουθήσει το 75% του συνόλου των ερωτηθέντων ενώ μόνο το 6,25% έχει παρακολουθήσει συνέδρια που αφορούσαν σε θέματα του κλάδου. Ακόμη το 62,50% εκτιμά ότι η παρακολούθηση τους συνέβαλε κατά πολύ στην εξέλιξη της εργασίας τους, ενώ μόνο το 37,50% εκτιμά ότι η συμβολή ήταν μικρή. Η πλειοψηφία των επιχειρήσεων που διανεμήθηκαν τα ερωτηματολόγια δεν είναι εγγεγραμμένη στο σύλλογο Κτηματομεσιτών της περιοχής τους σε αντίθεση με το 37,50%.

5.2 Προφίλ των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο.

Το 25% των επιχειρήσεων δραστηριοποιείται σε όλες τις ειδικότητες του R.E (μεσιτεία, διαχείριση, κατασκευή και παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακινήτων) ενώ το 31,25% έχει ως αντικείμενο εργασιών αποκλειστικά τη μεσιτεία των ακινήτων. Το 12,50% δραστηριοποιείται στη μεσιτεία, παράλληλα με την κατασκευή ακινήτων, ενώ το ίδιο ποσοστό (12,50%) εκτός από τις δύο προηγούμενες δραστηριότητες ασχολείται και με την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα. Επίσης ένα 12,50% εκτός από τη μεσιτεία παράλληλα δραστηριοποιείται στη

διαχείριση και διοίκηση σε συνδυασμό με την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα (Διάγρ. 4).

Διάγραμμα 4.



όπου:

α=Μεσιτεία – Εκτίμηση ακινήτων

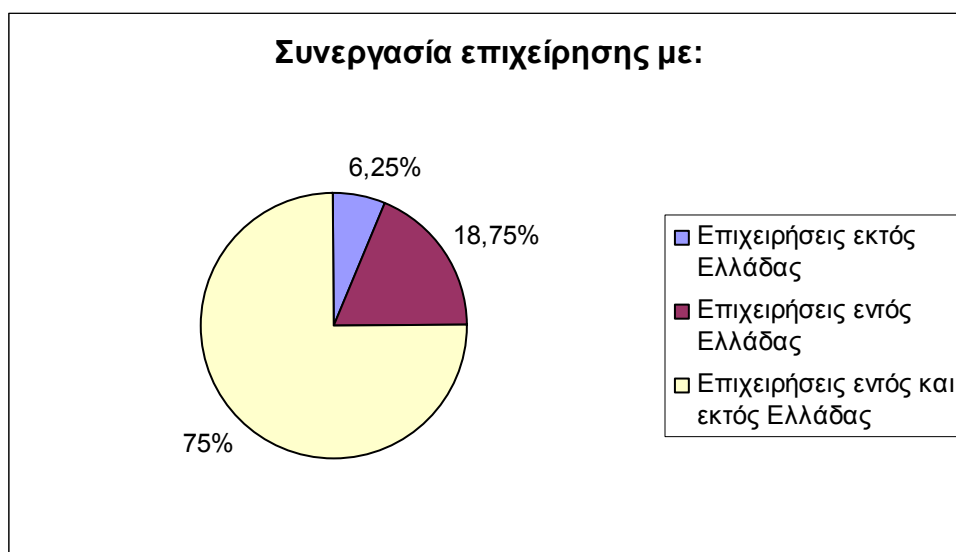
β=Διαχείριση ή Διοίκηση ακινήτων

γ=Κατασκευή και Αξιοποίηση ακινήτων

δ=Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών

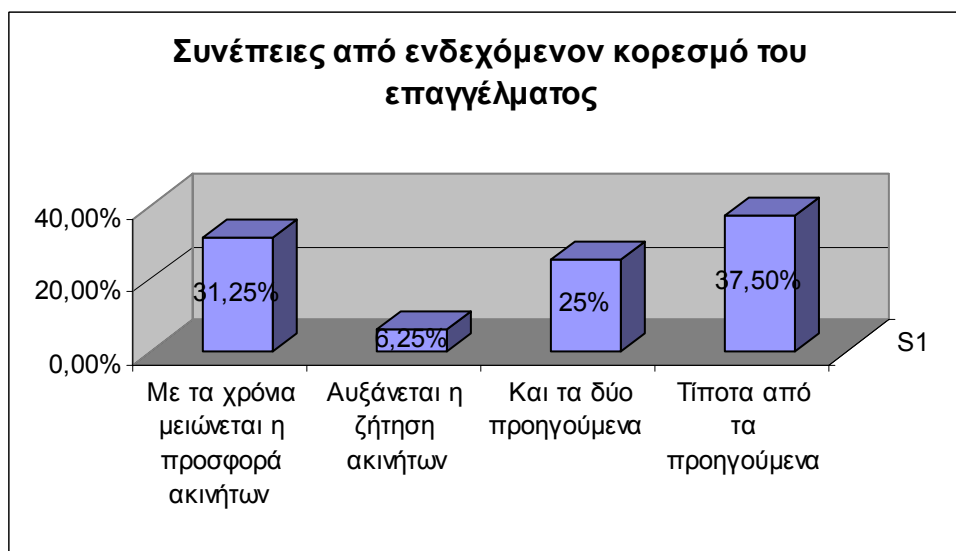
Οι ερωτηθείσες επιχειρήσεις έχουν τη μορφή ατομικών επιχειρήσεων κατά το 87,50% ενώ μόλις το 12,50% έχει τη μορφή ομόρρυθμων εταιριών από τις οποίες καμία δεν είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Το 75% των επιχειρήσεων συνεργάζεται με επιχειρήσεις του εσωτερικού αλλά και του εξωτερικού. Ένα 18,75% συνεργάζεται αποκλειστικά με επιχειρήσεις εντός Ελλάδας ενώ μόλις το 6,25% με επιχειρήσεις εκτός Ελλάδας (Διάγρ 5). Σύμφωνα με κλίμακα από το 1 (ασήμαντο) έως και το 7 (εξαιρετικά μεγάλο) το επίπεδο του ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου είναι 6 (πολύ μεγάλο) σύμφωνα με τους επιχειρηματίες της κτηματαγοράς.

Διάγραμμα 5.



Το 31,25% των ερωτηθέντων εκτιμά ότι λόγω του μεγάλου αριθμού των επιχειρήσεων η προσφορά ακινήτων με τα χρόνια μειώνεται ενώ ένα 6,25% εκτιμά ότι αυξάνεται η ζήτηση τους. Το 25% εκτιμά ότι ο κορεσμός μπορεί να οδηγήσει στη μείωση της προσφοράς και ταυτόχρονα στην αύξηση της ζήτησης για ακίνητα (Διάγρ 6).

Διάγραμμα 6.

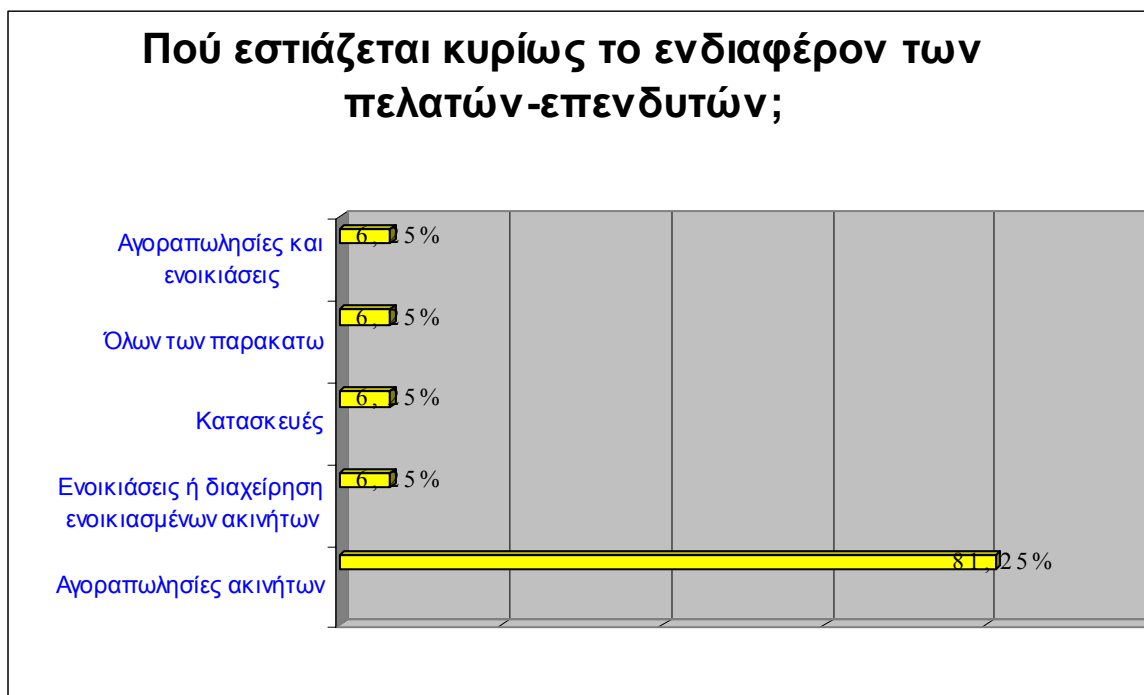


5.3 Οργάνωση των επιχειρήσεων του κλάδου.

Σύμφωνα με 81,25% των επιχειρηματιών το ενδιαφέρον των πελατών - επενδυτών εστιάζεται κυρίως στις αγοραπωλησίες ακινήτων. Ένα 6,25% ασχολείται εκτός από τις αγοραπωλησίες, με τις ενοικιάσεις αλλά και με τις κατασκευές ακινήτων.

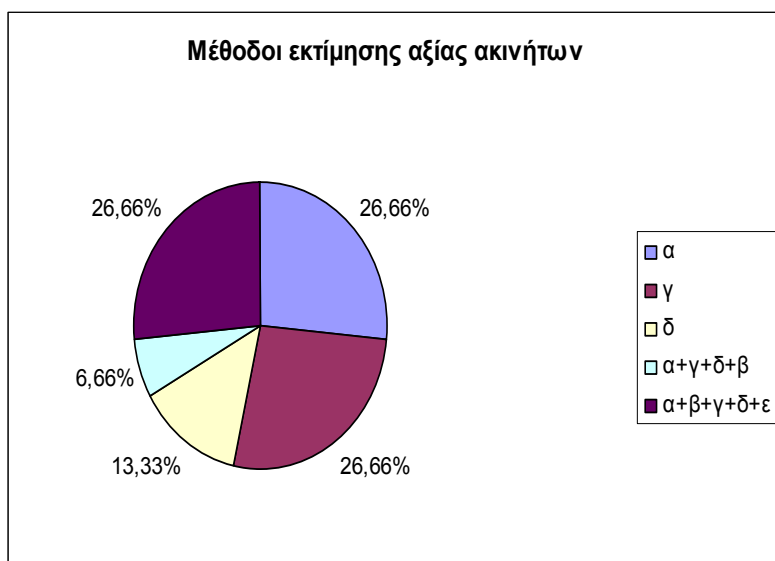
Επίσης ένα 6,25% ασχολείται αποκλειστικά με τη διαχείριση ενοικιασμένων ακινήτων ενώ 1 στους 16 δηλώνει ότι πελάτες του εκδηλώνουν ενδιαφέρον αποκλειστικά για την κατασκευή και αξιοποίηση ακινήτων (Διάγρ 7).

Διάγραμμα 7.



Για την εκτίμηση των αξιών των ακινήτων οι πωλητές-εκτιμητές χρησιμοποιούν σε ποσοστό 26,66% τη συγκριτική μέθοδο σύμφωνα με την οποία η αξία ενός ακινήτου προσδιορίζεται με βάση παρόμοια προς το εκτιμώμενο ακίνητα. Επίσης, ένα 26,66% χρησιμοποιεί τη μέθοδο του κόστους σύμφωνα με την οποία προσδιορίζεται η υλική αξία ενός ακινήτου. Το 13,33% εκτιμά την αξία με τη μέθοδο του εισοδήματος, δηλαδή την προσέγγιση της αξίας του ακινήτου με βάση το εισόδημα. Εκτός των παραπάνω μεθόδων, ένα επίσης 26,66% χρησιμοποιεί και τη μέθοδο της αξιοποίησης ή αντιπαροχής μέσω του προσδιορισμού της βέλτιστης λύσης. Ενώ μόλις το 6,66%, εκτός όλων των προαναφερθέντων μεθόδων εκτιμά λαμβάνοντας υπόψιν και τις αντικειμενικές αξίες τις εκάστοτε περιοχής (Διάγρ 8).

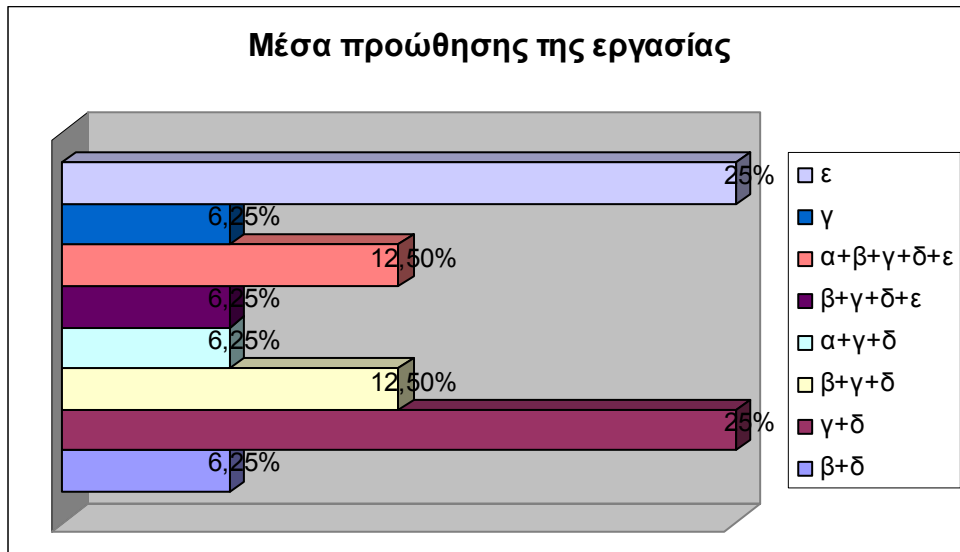
Διάγραμμα 8.



όπου:
α=Συγκριτική Μέθοδο
β=Μέθοδος
Αξιοποίησης ή
Αντιπαροχής
γ=Μέθοδος Κόστους
δ=Μέθοδος
Εισοδήματος
ε=Αντικειμενικές Αξίες

Το 93,75% αμείβεται μετά των πέρας των εργασιών ή των υπηρεσιών που παρέχει ενώ μόλις ένα 6,25% αμείβεται μετά την υπογραφή του συμβολαίου μεταξύ αγοραστή-πωλητή. Μέσω αγγελιών σε εφημερίδες και περιοδικά αλλά και μέσω του διαδικτύου προωθούν την εργασία τους οι επιχειρηματίες της έρευνας κατά 25%, ενώ σε ίδιο ποσοστό προωθεί ακίνητα ή τις υπηρεσίες του παίρνοντας μέρος σε διεθνείς εκθέσεις. Το 6,25% χρησιμοποιεί μόνο τις διαφημίσεις μέσω της τηλεόρασης και του ραδιοφώνου ενώ ένα 12,25% εκτός των παραπάνω προωθεί τα προϊόντα και τις υπηρεσίες του μέσω τουριστικών προσπέκτους κυρίως σε αγοραστές του εξωτερικού (Διάγρ.9).

Διάγραμμα 9.



όπου:

α=Τηλεόραση, ραδιόφωνο

β=Τουριστικά προσπεκτους

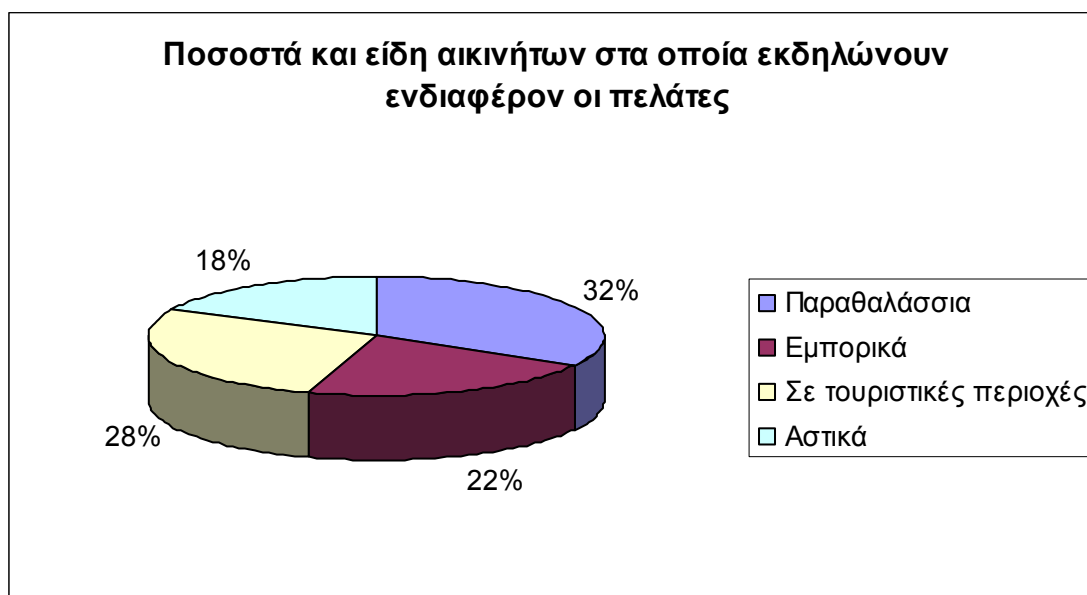
γ=Αγγελίες (εφημερίδες)

δ=Internet

ε=Διεθνείς Εκθέσεις

Τα παραθαλάσσια προσελκύουν τους αγοραστές σε ποσοστό 32% ενώ γενικότερα ενδιαφέρον παρουσιάζεται σε τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές σε ποσοστό 28%. Ενδιαφέρον όμως εκδηλώνεται και για εμπορικά ακίνητα σε ποσοστό 22% και 18% για αστικά ακίνητα αντίστοιχα (Διάγρ. 10). Για το τι πρέπει να λαμβάνει ο αγοραστής υπόψη του πριν αγοράσει κάποιο ακίνητο, το 6,25% θεωρεί ότι σημαντική είναι η θέση του ακινήτου ενώ το 20% εκτός της προαναφερθείσας και ποιες είναι οι δυνατότητες αξιοποίησης του. Πάντως το 73,33% εκτιμά ότι η θέση του ακινήτου, οι δυνατότητες αξιοποίησης του σε συνδυασμό με την τιμή του αποτελούν τους σημαντικότερους παράγοντες που πρέπει κάποιος να λάβει υπόψη του πριν προβεί σε αγορά ακινήτου (Διάγρ.11)

Διάγραμμα 10.



Διάγραμμα 11.



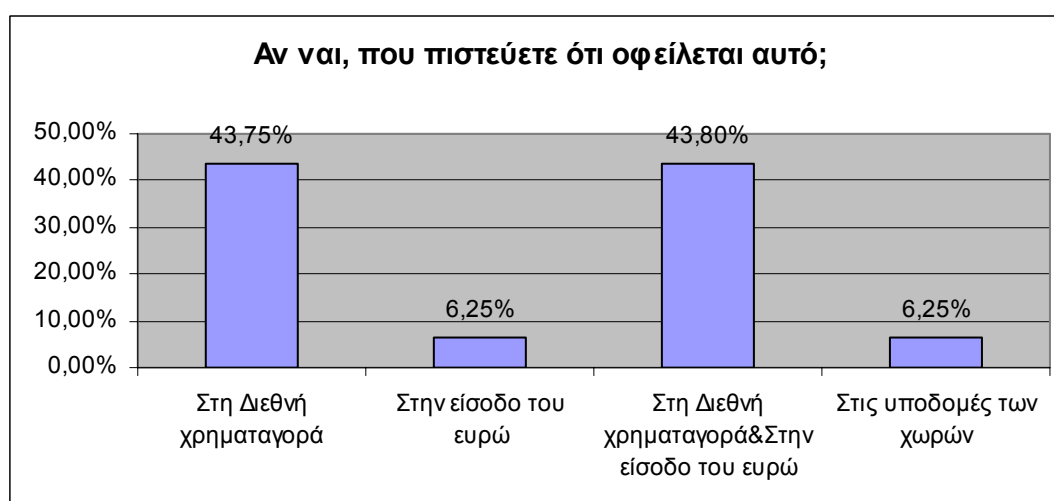
5.4 Προβλέψεις – εκτιμήσεις για την πορεία του κλάδου

Ενδεχόμενες διακυμάνσεις στο Ευρωπαϊκό Real Estate έχουν άμεσο αντίκτυπο και στο ελληνικό κατά το 81,25% των ερωτηθέντων ενώ μόλις το 18,75% εκτιμά ότι δεν υπάρχουν αλληλεπιδράσεις μεταξύ των δύο (Διάγραμμα 12). Το 43,75% εκτιμά ότι η γενικότερη διεθνή χρηματαγορά καθώς και η είσοδος της Ελλάδας στην ευρωζώνη μπορούν να επηρεάσουν άμεσα τον κλάδο. Ένα 6,25% εκτιμά ότι η είσοδος του ευρώ επηρέασε το ελληνικό Real Estate, ενώ 1 στους 16 εκτιμά ότι οι υποδομές των χωρών μπορούν να αποτελέσουν παράγοντα επηρεασμού του κλάδου (Διάγραμμα 13).

Διάγραμμα 12.



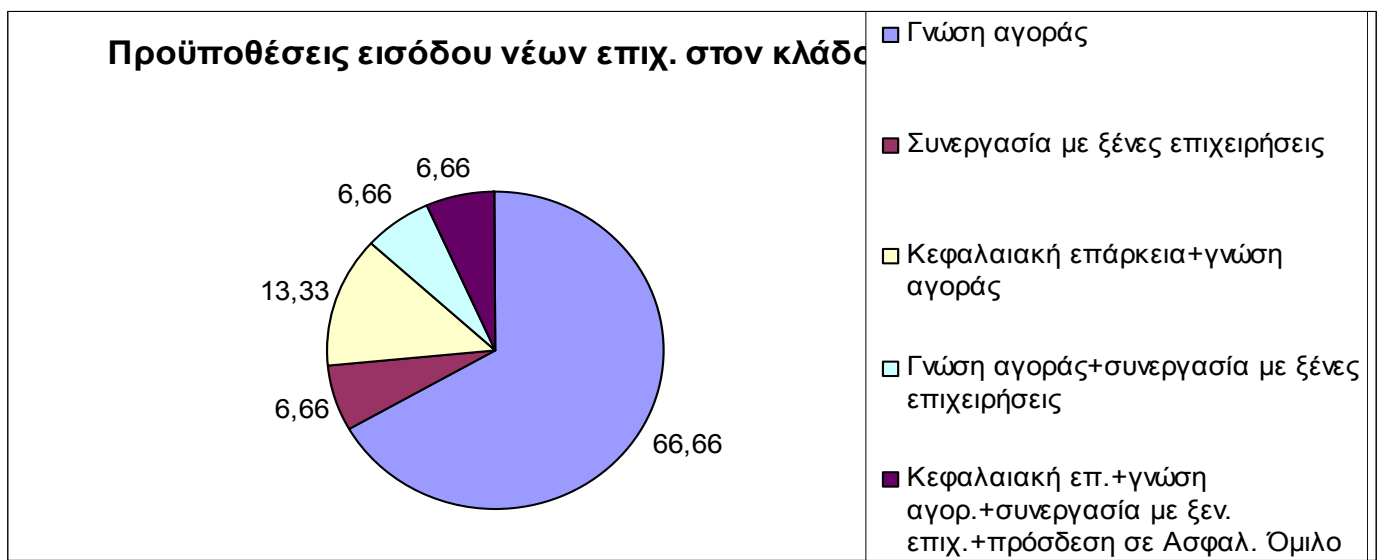
Διάγραμμα 13.



Όλοι οι ερωτηθέντες δηλώνουν ότι υπάρχει ενδιαφέρον από ξένους αγοραστές – επενδυτές για τα ελληνικά ακίνητα. Ποιο συγκεκριμένα, το 31,25% από αυτούς δηλώνει ότι ενδιαφέρον εκδηλώνεται κυρίως από Άγγλους. Επίσης ενδιαφέρον εκδηλώνουν και οι Γερμανοί σε ποσοστό 31,25%. Ένα 6,25% δηλώνει ότι εκτός από τους παραπάνω παρατηρείται ενδιαφέρον και από τους Γάλλους. Εκτός από τους προαναφερθέντες και οι Ρώσοι έχουν αρχίσει να ενδιαφέρονται, σύμφωνα το 6,25% των ερωτηθέντων, για την ελληνική κτηματαγορά ενώ 1 στους 16 δηλώνει ότι ενδιαφέρον έχουν αρχίσει να παρουσιάζουν και οι σκανδιναβικές χώρες.

Το γενικότερο οικονομικό-πολιτικό περιβάλλον ασκεί πολύ σημαντική επίδραση στην εξέλιξη του κλάδου, σύμφωνα με το 93,75% των ερωτηθέντων, ενώ μόλις ένα 6,25% εκτιμά ότι η επίδραση αυτή είναι μηδαμινή. Σύμφωνα με τα νέα μέτρα που έχουν θεσπιστεί, όπως για παράδειγμα, ο νόμος περί οικοδομικών αδειών αλλά και η επιβολή του Φ.Π.Α στις νεόδμητες κατοικίες, το 68,75% δηλώνει ότι δεν είναι καθόλου ικανοποιημένο, ενώ το 31,25% δηλώνει ότι δεν είναι αρκετά ικανοποιημένο. Όσο για την είσοδο νέων επιχειρήσεων στον κλάδο το 66,60% δηλώνει ότι βασική προϋπόθεση αποτελεί αποκλειστικά η γνώση της αγοράς των ακινήτων ενώ το 13,33% δηλώνει ότι δεν αρκεί μόνο αυτό αλλά και η κεφαλαιακή επάρκεια. Ένα 6,66% εκτιμά ότι εκτός από τις παραπάνω προϋποθέσεις βασική είναι και η συνεργασία με ξένες επιχειρήσεις του κλάδου. Επίσης ένα 6,66% δηλώνει ότι για την είσοδο νέων επιχειρήσεων στο Real Estate δεν αρκεί μόνο η γνώση της αγοράς, η κεφαλαιακή επάρκεια και η συνεργασία με άλλες επιχειρήσεις αλλά και η πρόσδεση σε κάποιο τραπεζικό ή ασφαλιστικό Όμιλο (Διάγρ.14).

Διάγραμμα 14.



Τέλος, όσον αφορά την μελλοντική πορεία – εξέλιξη του κλάδου το 87,50% προβλέπει ότι θα είναι θετική, ενώ μόλις το 12,50% εκτιμά ότι η πορεία θα είναι καθοδική.

5.5 Συμπεράσματα έρευνας

Μέσω της έρευνας που πραγματοποιήθηκε προσπαθήσαμε να πάρουμε πληροφορίες για το προφίλ των επιχειρηματιών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο και οι οποίοι στην πλειοψηφία τους εργάζονται πάνω από 5 χρόνια σε αυτό το χώρο. Οι περισσότεροι δεν έχουν κάνει σπουδές σε κάποια από τις ειδικότητες που είναι συναφείς με τον κλάδο του Real Estate όπως για παράδειγμα οι ειδικότητες του πολιτικού μηχανικού, του αρχιτέκτονα, του οικονομολόγου ή του λογιστή.

Όσο αναφορά την είσοδο νέων επιχειρηματιών στον κλάδο οι ειδικοί εκτιμούν ότι, οι ανώτατες σπουδές, οι ξένες γλώσσες σε συνδυασμό με την ειδική επιμόρφωση πάνω σε θέματα του Real Estate αποτελούν τις βασικές προϋποθέσεις. Ακόμη οι γνώσεις της εκάστοτε περιοχής που εργάζεται κάποιος, η γνώση της νομοθεσίας που σχετίζεται με τον κλάδο καθώς και η ικανότητα να μπορεί να πουλάει αποτελούν τα βασικά προσόντα τα οποία πρέπει να διαθέτει κάποιος που ασχολείται με το χώρο ή επιθυμεί να ασχοληθεί.

Το μεγαλύτερο ποσοστό των επιχειρηματιών έχει πάρει μέρος σε σεμινάρια που έχουν λάβει κατά καιρούς χώρα στην Ελλάδα, και είναι σχετικά με τον κλάδο της κτηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας. Οι ίδιοι δηλώνουν ότι τα παραπάνω έχουν συμβάλει κατά πολύ στην εξέλιξη της εργασίας τους ενώ μικρότερο είναι το ποσοστό που θεωρεί ότι η συμβολή τους ήταν μικρή. Τα τελευταία χρόνια έχουν συσταθεί Σύλλογοι Κτηματομεσιτών σε διάφορες περιοχές, στους όποιους η πλειοψηφία των επιχειρηματιών δεν είναι εγγεγραμμένη.

Η μεσιτεία ακινήτων και παράλληλα η εκτίμηση της αξίας τους αποτελούν την ειδικότητα στην οποία δραστηριοποιούνται οι περισσότεροι επιχειρηματίες ενώ κάποιοι ασχολούνται με τη διαχείριση, την αξιοποίηση και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα. Όλες σχεδόν οι επιχειρήσεις που ερευνήθηκαν έχουν ατομική μορφή ενώ οι υπόλοιπες έχουν τη μορφή ομόρρυθμης εταιρίας από τις οποίες καμία δεν είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι οι περισσότερες κτηματομεσιτικές εταιρίες στην Κρήτη έχουν τη μορφή οικογενειακών επιχειρήσεων.

Σύμφωνα με τους ειδικούς για να μπορεί μια εταιρία να εξελιχθεί θα πρέπει να μπορεί να συνεργάζεται και με άλλες επιχειρήσεις του κλάδου ακόμα και επιχειρήσεις του εξωτερικού. Κι αυτό διότι πολλοί αγοραστές ακινήτων προέρχονται από χώρες του

εξωτερικού. Η έρευνα δείχνει ότι ένα μεγάλο ποσοστό των επιχειρήσεων συνεργάζεται με επιχειρήσεις εντός αλλά και εκτός Ελλάδας.

Με κλίμακα από το 1 (ασήμαντο) έως και το 7 (εξαιρετικά μεγάλο) ο μέσος όρος των εκτιμήσεων των ερωτηθέντων είναι το 6, πράγμα που σημαίνει ότι το επίπεδο ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου είναι πολύ μεγάλο. Ακόμη κάποιοι εκτιμούν ότι μπορεί να υπάρξει κορεσμός του επαγγέλματος, λόγω της όλο και αυξανόμενης εισόδου νέων επιχειρήσεων στον κλάδο και αυτό θα είχε σαν συνέπεια τη μείωση της προσφοράς ακινήτων από τους ιδιοκτήτες και ταυτόχρονα την αύξηση της ζήτησης για ακίνητα.

Οι πελάτες των μεσιτικών γραφείων εστιάζουν το ενδιαφέρον τους κυρίως στις αγοραπωλησίες ακινήτων, ενώ είναι λιγότεροι εκείνοι οι οποίοι εκδηλώνουν ενδιαφέρον για ενοικίαση ή διαχείριση ενοικιασμένων ακινήτων. Ακόμη, ένα μικρό ποσοστό απευθύνεται σε κτηματομεσιτικές εταιρίες για κατασκευή ή αξιοποίηση ακινήτων. Μέσα στις δραστηριότητες που αναπτύσσει μια επιχείρηση είναι και η εκτίμηση της αξίας κάποιου ακινήτου. Πολλοί είναι αυτοί που χρησιμοποιούν την συγκριτική μέθοδο, τη μέθοδο αξιοποίησης ή αντιπαροχής, τη μέθοδο του κόστους, ενώ λιγότεροι είναι αυτοί που χρησιμοποιούν τη μέθοδο του εισοδήματος. Ορισμένοι εκτιμούν επίσης με βάση τις αντικειμενικές αξίες τις περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Από τις επιχειρήσεις που ερευνήθηκαν καμία δεν αμείβεται προκαταβολικά για τις υπηρεσίες που παρέχει, αλλά μετά το πέρας των εργασιών, όπως αυτό προβλέπει και ο Κώδικας Δεοντολογίας για τη μεσιτεία ακινήτων.

Τα κυριότερα μέσα προβολής των εργασιών των επιχειρήσεων αποτελούν τα Μ.Μ.Ε, το διαδύκτιο καθώς και διάφορα τουριστικά προσπέκτους που αναφέρονται όχι μόνο στους αγοραστές που προέρχονται από το εξωτερικό αλλά και στους Έλληνες που επιθυμούν να επενδύσουν σε κάποιο ακίνητο. Πάντως το μεγαλύτερο ενδιαφέρον των αγοραστών, ξένων και Ελλήνων, εστιάζεται στα παραθαλάσσια ακίνητα και γενικότερα σε ακίνητα που βρίσκονται σε ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές. Ενώ δεύτερα σε προτίμηση έρχονται τα αστικά αλλά και τα εμπορικά ακίνητα σε διάφορες πόλεις της Κρήτης. Ακόμη, οι edικοί συμβουλεύουν ότι η τιμή του ακινήτου σε συνδυασμό με την θέση στην οποία βρίσκεται καθώς και οι δυνατότητες αξιοποίησης του αποτελούν τα βασικά στοιχεία τα οποία πρέπει να λάβει κάποιος υπόψη πριν προβεί στην αγορά και επένδυση κάποιου ακινήτου.

Ένα μεγάλο ποσοστό των ερωτηθέντων εκτιμά ότι το Ελληνικό Real Estate επηρεάζεται άμεσα από τις ενδεχόμενες διακυμάνσεις της ευρωπαϊκής χρηματαγοράς οι οποίες μπορεί να οφείλονται στην είσοδο του ενιαίου νομίσματος από πολλές ευρωπαϊκές χώρες καθώς και στις οικονομικές συγκυρίες της γενικότερης διεθνής χρηματαγοράς.

Όλοι δηλώνουν ότι παρουσιάζεται ενδιαφέρον από ξένους αγοραστές – επενδυτές για τα Ελληνικά ακίνητα. Το μεγαλύτερο ενδιαφέρον παρουσιάζεται από Άγγλους, Γάλλους και Γερμανούς κυρίως στην νότια Κρήτη, ενώ δεν είναι λίγοι οι ενδιαφερόμενοι από τις Σκανδιναβικές χώρες που προσελκύονται κυρίως από το κλίμα και από τις φυσικές ομορφιές του νησιού. Την εμφάνιση τους όμως, έχουν αρχίσει να κάνουν και αγοραστές από την Ρωσία οι οποίοι εκδηλώνουν την προτίμησή τους για τα Κρητικά ακίνητα.

Σύμφωνα με τους ερωτηθέντες οι οικονομικές αλλά και οι πολιτικές συγκυρίες μπορούν να επηρεάσουν άμεσα την εξέλιξη του κλάδου. Νόμοι οι οποίοι έχουν θεσπιστεί και εφαρμόζονται αλλά και η πολιτική που ασκεί η εκάστοτε Κυβέρνηση μπορούν να επηρεάσουν θετικά ή αρνητικά την πορεία του κλάδου. Παρόλα αυτά και τα νέα νομοθετικά μέτρα που αφορούν στα ακίνητα όπως για παράδειγμα η επιβολή του Φ.Π.Α στις νεόδμητες οικοδομές καθώς και ο νόμος περί οικοδομικών αδειών, δεν ικανοποιούν καθόλου τους ειδικούς, κατά ένα μεγάλο ποσοστό, και εκτιμούν ότι η εφαρμογή των μέτρων αυτών επηρεάζει αρνητικά το κλίμα γύρω από τα ακίνητα.

Παραπάνω έχουν αναφερθεί ποιες πρέπει να είναι οι προϋποθέσεις – προσόντα εισόδου νέων επαγγελματιών στον κλάδο σύμφωνα πάντα με τους ερωτηθέντες. Θα πρέπει όμως να αναφερθεί και ποιες πρέπει να είναι οι προϋποθέσεις εισόδου νέων επιχειρήσεων στον κλάδο. Η γνώση της αγοράς είναι η σημαντικότερη προϋπόθεση έτσι ώστε μια επιχείρηση να μπορεί να σταθεί μέσα στο ανταγωνιστικό περιβάλλον του Real Estate ενώ η κεφαλαιακή επάρκεια, η συνεργασία με ξένες επιχειρήσεις καθώς και η πρόσδεση σε κάποιο Τραπεζικό ή Ασφαλιστικό Όμιλο αποτελούν εξίσου σημαντικές προϋποθέσεις.

Αισιόδοξοι εμφανίζονται οι ερωτηθέντες κατά το μεγαλύτερο ποσοστό, όσον αφορά την μελλοντική πορεία του κλάδου, εκτιμώντας ότι αυτή θα είναι θετική τα επόμενα χρόνια. Ένα μικρό μόνο ποσοστό προβλέπει ότι το μέλλον του Real Estate στην Ελλάδα θα είναι δυσσώονο με τη πορεία του κλάδου να είναι καθοδική.

6. Χρηματοοικονομική ανάλυση των επιχειρήσεων του κλάδου

Στην παρούσα ενότητα αναλύονται οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες των εταιριών **συμβούλων ακινήτων και ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων** για την περίοδο 1999-2003. Η χρηματοοικονομική ανάλυση περιορίζεται στις δύο αυτές κατηγορίες εταιριών, γιατί η πορεία του κλάδου στο σύνολο της επηρεάζεται κυρίως από την πορεία των εταιριών ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων και των εταιριών συμβούλων ακινήτων. Οι συμμετέχουσες στο δείγμα εταιρίες, πραγματοποίησαν πωλήσεις από δραστηριότητα στον κλάδο του Real Estate άνω του 50% του συνολικού κύκλου εργασιών τους το 2003. Μεταξύ αυτών, παρουσιάζονται αναλυτικά στοιχεία για τις επιχειρήσεις συμβούλων ακινήτων με πωλήσεις από Real Estate άνω των €500 χιλ. και για τις επιχειρήσεις ανάπτυξης με πωλήσεις άνω των €12 εκατ. το 2003.

Στη χρηματοοικονομική ανάλυση που ακολουθεί, παρουσιάζονται και οι αριθμητικοί μέσοι όροι των ετήσιων δεικτών κάθε εταιρίας (οι οποίοι προέκυψαν από τα διαθέσιμα στοιχεία των εξεταζόμενων ετών), καθώς και ο μέσος όρος των δεικτών του συνόλου των επιχειρήσεων του δείγματος.

Στη συνέχεια αναλύονται οι ομαδοποιημένοι ισολογισμοί των επιχειρήσεων του κλάδου, όσον αφορά το διάστημα 2002-2003. Στον ομαδοποιημένο ισολογισμό κάθε κατηγορίας εταιριών, περιλαμβάνονται οι εταιρίες εκείνες των οποίων τα έσοδα κάλυψαν άνω του 50% του συνολικού κύκλου εργασιών τους για την περίοδο 2002-2003.

6.1 Κερδοφορία των επιχειρήσεων

Για την αξιολόγηση της κερδοφορίας των επιχειρήσεων του κλάδου χρησιμοποιούνται οι αριθμοδείκτες του **μικτού (gross)**, **λειτουργικού (operating)**, και του **καθαρού (net profit margin) περιθωρίου κέρδους**, που εκφράζουν το ποσοστό των μικτών, λειτουργικών προ φόρου κερδών στο σύνολο των πωλήσεων της κάθε επιχείρησης.

Το μικτό περιθώριο κέρδους του συνόλου του δείγματος των επιχειρήσεων συμβούλων ακινήτων διαμορφώθηκε κατά μέσο όρο σε 20,26% την περίοδο 1999-2003, ενώ το λειτουργικό και το καθαρό περιθώριο κινήθηκαν σε αρνητικά επίπεδα την ίδια περίοδο, διαμορφούμενα σε -58,77% και σε -6,32% αντιστοίχως. Αν εξαιρεθούν οι εταιρίες M.R.S Σύμβουλοι Περιουσίας Α.Ε, Prorindex Α.Ε και Εμπορική Ανάπτυξης

και Διαχείρισης Ακινήτων Α.Ε, των οποίων οι δείκτες αποκλίνουν σημαντικά από τις υπόλοιπες εταιρίες, ο δείκτης λειτουργικού περιθωρίου κέρδους διαμορφώνεται σε 2,47%, ενώ αν εξαιρεθούν μόνο οι δύο πρώτες ο δείκτης του καθαρού περιθωρίου κέρδους διαμορφώνεται σε 44,45% για το σύνολο των επιχειρήσεων.

Για το δείγμα των 9 εταιριών συμβούλων ακινήτων (πίνακας Π.1 παραρτήματος), το μικτό περιθώριο κέρδους διαμορφώθηκε σε 38,32% κατά μέσο όρο την περίοδο 1999-2003, το λειτουργικό περιθώριο κέρδους ανήλθε σε 8,90% και το καθαρό περιθώριο σε 22,54%. Αν εξαιρεθεί η επιχείρηση Α.Τ.Ε Αξιοποίηση Ακινήτων Α.Ε, από τους δείκτες του μικτού και του λειτουργικού και του λειτουργικού και μικτού περιθωρίου κέρδους, οι αντίστοιχοι μέσοι όροι διαμορφώνονται σε 49,48% και σε 24,38%.

Ως προς την κερδοφορία την πρώτη θέση κατέχει η Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων ΕΠΕ (ως προς το μικτό περιθώριο κέρδους) και η Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε (ως προς το μέσο καθαρό περιθώριο κέρδους).

Το μικτό περιθώριο κέρδους του συνόλου των επιχειρήσεων ανάπτυξης ακινήτων (πίνακας Π.2 παραρτήματος) διαμορφώθηκε σε χαμηλά επίπεδα, με μέσο όρο 3,41% την περίοδο 1999-2003, ενώ ο αντίστοιχος μέσος όρος του λειτουργικού και του καθαρού περιθωρίου διαμορφώθηκαν σε αρνητικά επίπεδα την ίδια περίοδο (-9.323,87% το λειτουργικό και -10.661,16% το καθαρό). Αν εξαιρεθεί ο δείκτης μικτού περιθωρίου της εταιρίας J&P Development Α.Ε το 2000 (-2.881,69%), το μέσο περιθώριο των υπόλοιπων εταιριών διαμορφώνεται σε 19,98% την εξεταζόμενη πενταετία. Για το δείγμα των 9 εταιριών, το μικτό, λειτουργικό και καθαρό περιθώριο ήταν 25,96%, -116,86% και -111,32%, αντίστοιχα. Αν εξαιρεθεί η εταιρία Πειραιώς ΑΕΕΠ το 2000, τότε οι αριθμοδείκτες του λειτουργικού και καθαρού περιθωρίου κέρδους διαμορφώνεται σε -0,5% και σε 5,76% αντίστοιχως για το δείγμα των 8 εταιριών.

Τις πρώτες θέσεις ως προς την κερδοφορία των επιχειρήσεων ανάπτυξης ακινήτων, κατά την εξεταζόμενη περίοδο κατέλαβαν:

→ Ως προς το μέσο μικτό περιθώριο: ΓΕΚ Α.Ε Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών (53,87%), Βωβός Μπ. Διεθνής Τεχνική Α.Ε (35,90%) και Lamda Estate Α.Ε (35,53%).

→ Ως προς το μέσο λειτουργικό περιθώριο: ΓΕΚ Α.Ε Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών (45,48%), Βωβός Μπ. Διεθνής Τεχνική Α.Ε (29,46%) ΚΑΙ Εθνική Ακινήτων Α.Ε (22,82%).

→ Ως προς το μέσο καθαρό περιθώριο: Βωβός Μπ. Διεθνής Τεχνική Α.Ε (99,32%), ΓΕΚ Α.Ε Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών (57,66%) και Εθνική Ακινήτων Α.Ε (36,10%).

6.2 Αποδοτικότητα των επιχειρήσεων

Η αποδοτικότητα των επιχειρήσεων αξιολογείται με τους αριθμοδείκτες **αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων (return to equity)** και **απασχολούμενων κεφαλαίων (return to assets)**. Η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων εκφράζεται ως ποσοστό των προ φόρου κερδών στα ίδια κεφάλαια, ενώ η αποδοτικότητα των απασχολούμενων κεφαλαίων επιδιώκει να αποτυπώσει την απόδοση του κεφαλαίου της επιχείρησης ανεξαρτήτως προέλευσης (ίδια κεφάλαια ή υποχρεώσεις) και υπολογίζεται ως ποσοστό των προ φόρου κερδών, στο σύνολο των ιδίων κεφαλαίων και μεσομακροπρόθεσμων υποχρεώσεων και προβλέψεων. Οι δείκτες αυτοί δεν ορίζονται στην περίπτωση που εμφανίζονται αρνητικά ίδια και απασχολούμενα κεφάλαια αντίστοιχα.

Οι εταιρίες συμβούλων ακινήτων του δείγματος την περίοδο 1999-2003 εμφάνισαν μέση αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων 9,34% και απασχολούμενων κεφαλαίων 65,29%. Αφαιρώντας από την ανάλυση την εταιρία Διοικητικός Σύμβουλοι Ακινήτων Α.Ε και Κεντρικοί Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων ΕΠΕ, οι οποίες εμφανίζουν τιμές που αποκλίνουν σε μεγάλο βαθμό από τον μέσο όρο, η αποδοτικότητα ιδίων και απασχολούμενων κεφαλαίων διαμορφώνεται σε 35,64% και 28,10% αντίστοιχα για το σύνολο των επιχειρήσεων.

Για το δείγμα των 9 εταιριών η μέση αποδοτικότητα των ιδίων και απασχολούμενων κεφαλαίων συμβούλων ακινήτων (πίνακας Π.3 παραρτήματος) ανήλθε σε 154,68% και σε 147,31% αντιστοίχως. Αν εξαιρεθούν οι εταιρίες Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων ΕΠΕ, Αξίες Α.Ε και Άτρωτον Α.Ε ο δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων διαμορφώνεται σε 30,64%, ενώ αν εξαιρεθούν μόνο οι δύο πρώτες ο δείκτης αποδοτικότητας απασχολούμενων κεφαλαίων διαμορφώνεται σε 29,57% για το μικρό δείγμα.

Τις πρώτες θέσεις όσον αφορά την αποδοτικότητα των επιχειρήσεων κατέλαβαν:

→ Ως προς την αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων: Κεντρικού Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων ΕΠΕ (894,67%), Αξίες Α.Ε (394,18%) και Άτρωτον Α.Ε (234,47%).

→ Ως προς την αποδοτικότητα απασχολούμενων κεφαλαίων: Κεντρικοί Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων ΕΠΕ (894,67%), Αξίες Α.Ε (394,18%) και Δανός Π. & Συνεργάτες Α.Ε (126,70%).

Για τις επιχειρήσεις ανάπτυξης ακινήτων (πίνακας Π.4 παραρτήματος) την ίδια περίοδο, η μέση αποδοτικότητα ιδίων και απασχολούμενων κεφαλαίων διαμορφώθηκε σε 13,60% και 11,94%, ενώ για τις παρουσιαζόμενες 9 εταιρίες ανήλθε σε 15,26% και 13,82% αντίστοιχα.

Τις τρεις πρώτες θέσεις της μέσης αποδοτικότητας ιδίων και απασχολούμενων κεφαλαίων κατά την εξεταζόμενη περίοδο, κατέλαβαν οι επιχειρήσεις: Βωβός Μπ. Διεθνής Τεχνική Α.Ε (60,86% ΚΑΙ 56,64%), Arcon Constructions Α.Τ.Ε (45,07% και 41,80%) και Lamda Estate Development Α.Ε (15,00% και 12,93%).

6.3 Ρευστότητα των επιχειρήσεων

Η ρευστότητα των επιχειρήσεων αξιολογείται με τους δείκτες γενικής (**current**), ειδικής (**quick**) και ταμειακής (**cash ratio**) ρευστότητας, οι τιμές των οποίων παρατίθενται στους πίνακες Π.5 και Π.6 του παραρτήματος.

Η γενική ρευστότητα του συνόλου των επιχειρήσεων συμβούλων ακινήτων του δείγματος (πίνακας Π.5 παραρτήματος) την τελευταία πενταετία διαμορφώθηκε σε 12,97, η ειδική σε 12,78 και η ταμειακή σε 11,44. Εάν αφαιρεθεί η επιχείρηση Εμπορικής Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων Α.Ε, η γενική, η ειδική και η ταμειακή ρευστότητα (μέσος όρος πενταετίας) διαμορφώνεται σε 6,21, 6,03 και 5,06 αντιστοίχως για το σύνολο των επιχειρήσεων. Οι δείκτες γενικής, ειδικής και ταμειακής ρευστότητας για το δείγμα των 9 εταιριών ανέρχονται σε 2,50, 2,37 και 1,18 αντιστοίχως. Τις τρεις πρώτες θέσεις βάσει ρευστότητας κατέλαβαν οι εξής επιχειρήσεις:

→ Ως προς τη γενική και ταμειακή ρευστότητα: Αμέρικαν Απρέιζαλ (Ελλάς) ΕΠΕ (5,83 και 3,71 αντίστοιχα), Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε (4,31 και 2,45 αντίστοιχα) και Α.Τ.Ε Αξιοποίηση Ακινήτων Α.Ε (2,24 και 0,72 αντίστοιχα).

→ Ως προς την ειδική ρευστότητα: Αμέρικαν Απρέιζαλ (Ελλάς) ΕΠΕ (5,56), Αρφα Αστικά Ακίνητα Α.Ε (4,29) και Λάμπερτ Σμιθ Χάμπτον Ελλάς Α.Ε (1,89).

Η γενική ρευστότητα των επιχειρήσεων ανάπτυξης ακινήτων (πίνακας Π.6 παραρτήματος) διαμορφώθηκε σε 25,71 την πενταετία 1999-2003, η ειδική σε 21,81 και η ταμειακή σε 4,37. Εάν από το σύνολο των εταιριών του δείγματος αφαιρεθεί η Ασπίς Εστία Α.Ε που παρουσιάζει ακραίες τιμές, οι δείκτες γενικής και ειδικής ρευστότητας διαμορφώνεται σε 10,61 και 7,55 αντίστοιχα. Για τις παρουσιαζόμενες 9 επιχειρήσεις, η γενική ρευστότητα διαμορφώθηκε σε 11,23, η ειδική σε 8,26 και η ταμειακή σε 2,57.

Τις τρεις πρώτες θέσεις βάσει ρευστότητας κατέλαβαν οι εξής εταιρίες:

→ Ως προς τη γενική ρευστότητα: ΓΕΚ Α.Ε Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών (30,62), Ο.Τ.Ε Ακίνητα Α.Ε (27,39) και Εθνική Ακινήτων Α.Ε (14,56).

→ Ως προς την ειδική ρευστότητα: Ο.Τ.Ε Ακίνητα Α.Ε (24,92), ΓΕΚ Α.Ε Συμμετοχών, Ακινήτων Κατασκευών (22,43) και Reds Α.Ε (12,22).

→ Ως προς την ταμειακή ρευστότητα: Reds Α.Ε (7,30), ΓΕΚ Α.Ε Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών (6,30) και Εθνική Ακινήτων Α.Ε (5,78).

6.4 Χρηματοοικονομική Διάρθρωση των επιχειρήσεων

Σε αυτή την ενότητα παρουσιάζονται κάποια βασικά χαρακτηριστικά των επιχειρήσεων του κλάδου ως προς το **λόγο των συνολικών υποχρεώσεων προς τα ίδια κεφάλαια (total debt to equity)**, των **μεσομακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προς τα ίδια κεφάλαια (debt to equity)**, αλλά και την **κάλυψη των χρηματοοικονομικών δαπανών (interest coverage)**, η οποία εκφράζει πόσες φορές τα κέρδη προ φόρων και τόκων καλύπτουν τις χρηματοοικονομικές δαπάνες της επιχείρησης. Δεν ορίζονται οι δύο πρώτοι δείκτες στην περίπτωση ύπαρξης αρνητικών ιδίων κεφαλαίων, ενώ η κάλυψη χρηματοοικονομικών δαπανών δεν ορίζεται αφενός στην περίπτωση έλλειψης αντίστοιχων δαπανών και αφετέρου στην περίπτωση που εμφανίζονται αρνητικά αποτελέσματα προ φόρων και τόκων.

Σημειώνεται ότι το ύψος των λόγων των υποχρεώσεων προς τα ίδια κεφάλαια δεν αποτελεί αμιγώς αρνητική παράμετρο, αφού ενδέχεται να αντικατοπτρίζει διαφορές στην πιστοληπτική ικανότητα αλλά και τη στρατηγική όσον αφορά τη διάρθρωση των πηγών κεφαλαίου των επιχειρήσεων του κλάδου.

Σε 5,22 ανήλθε ο λόγος των συνολικών υποχρεώσεων προς τα ίδια κεφάλαια για το σύνολο των επιχειρήσεων συμβούλων ακινήτων, ενώ ο λόγος των μέσο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προς τα ίδια κεφάλαια εμφανίζει μέση τιμή 1,23 πράγμα το οποίο υποδηλώνει ότι την εκτεταμένη συμμετοχή των βραχυπρόθεσμων

υποχρεώσεων στα συνολικά ξένα κεφάλαια. Ο λόγος των συνολικών και μεσομακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προς τα ίδια κεφάλαια, για το δείγμα των 9 εταιριών (πίνακας Π.7 παραρτήματος) διαμορφώθηκε σε 4,21 και 1,70 αντίστοιχα. Αν εξαιρεθεί η επιχείρηση Ά τρωτον Α.Ε, τότε οι εν λόγω δείκτες διαμορφώνονται σε 4,31 και 0,32 αντίστοιχα για το σύνολο του δείγματος και σε 2,36 και 0,11 για το δείγμα των υπόλοιπων 8 εταιριών. Ως προς την κάλυψη χρηματοοικονομικών δαπανών, ο μέσος όρος της εξεταζόμενης περιόδου ανήλθε σε 422,09 για το σύνολο των επιχειρήσεων και σε 331,15 για το δείγμα των 9 εταιριών.

Το χαμηλότερο λόγο συνολικών υποχρεώσεων προς τα ίδια κεφάλαια (0,12) εμφάνισε η Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε και ακολουθούν: Αμέρικαν Απρέιζαλ (Ελλάς) ΕΠΕ (0,48) και Α.Τ.Ε Αξιοποίηση Ακινήτων Α.Ε (0,83). Το χαμηλότερο λόγο μεσομακροπρόθεσμων υποχρεώσεων παρουσίασαν η Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε (0,01), Αμέρικαν Απρέιζαλ (Ελλάς) ΕΠΕ (0,03) ΚΑΙ Λάμπερτ Σμιθ Χάμπτον Ελλάς Α.Ε (0,04), ενώ οι εταιρίες Αξίες Α.Ε, Δανός Π. & Συνεργάτες Α.Ε ΚΑΙ Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων ΕΠΕ εμφάνισαν μηδενικές τιμές. Τον υψηλότερο δείκτη κάλυψης χρηματοοικονομικών δαπανών είχαν οι εταιρίες Αξίες Α.Ε (4.976,52). Λάμπερτ Σμιθ Χάμπτον Ελλάς Α.Ε (493,07) και Αμέρικαν Απρέιζαλ (Ελλάς) ΕΠΕ (218,60).

Όσον αφορά τις εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων, ο λόγος των συνολικών υποχρεώσεων τους προς τα ίδια κεφάλαια ήταν 3,16 για το σύνολο των επιχειρήσεων και 0,20 για το δείγμα των 9 εταιριών(πίνακας Π.8 παραρτήματος). Ο μέσος όρος της πενταετίας ως προς την κάλυψη χρηματοοικονομικών δαπανών ανήλθε σε 652,22 για το σύνολο των επιχειρήσεων και σε 1.491,15 για το δείγμα των 9 επιχειρήσεων που παρουσιάζεται. Αν εξαιρεθούν οι εταιρίες Ακίνητα Ο.Τ.Ε Ακίνητα Α.Ε και Εθνική Ακινήτων Α.Ε οι οποίες παρουσιάζουν παρουσιάζουν ακραίες τιμές, τότε ο δείκτης κάλυψης χρηματοοικονομικών δαπανών διαμορφώνεται σε 217,86 για το σύνολο των επιχειρήσεων και σε 64,26 για τις παρουσιαζόμενες 9 εταιρίες.

Το χαμηλότερο λόγο συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια και μηδενική σχεδόν τιμή όσον αφορά το λόγο των μεσομακροπρόθεσμων υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια εμφάνισαν οι εταιρίες Εθνική Ακινήτων Α.Ε (0,03), ΓΕΚ Α.Ε Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών (0,06) και Ο.Τ.Ε Ακίνητα (0,07).Οι επιχειρήσεις Πειραιώς ΑΕΕΠ (0,02), Reds Α.Ε (0,02) και Arcon Constructions Α.Τ.Ε (0,08) εμφάνισαν χαμηλό λόγο μεσομακροπρόθεσμων προς ίδια κεφάλαια για την εξεταζόμενη περίοδο. Ο μέσος δείκτης κάλυψης χρηματοοικονομικών δαπανών κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα

για τις εξής εταιρίες: Ο.Τ.Ε Ακίνητα Α.Ε (17.366,93), Εθνική Ακινήτων Α.Ε (2.027,94) και ΓΕΚ Α.Ε Συμμετοχών, Ακινήτων, Κατασκευών (233,34).

6.4.1 Ανάλυση Ομαδοποιημένου ισολογισμού των επιχειρήσεων Συμβούλων ακινήτων

Με βάση δείγμα 12 επιχειρήσεων συμβούλων ακινήτων για τις οποίες υπάρχουν δημοσιευμένοι ισολογισμοί, διαμορφώθηκαν ομαδοποιημένοι ισολογισμοί οι οποίοι παρουσιάζονται στον πίνακα Π.9 του παραρτήματος.

Σε €178 εκ. διαμορφώθηκε το σύνολο του ενεργητικού των επιχειρήσεων του δείγματος το 2003, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 26,66% σε σχέση με το 2002 το οποίο διαμορφώθηκε σε €140,5 εκ. Άνοδος των απαιτήσεων κατά €31,3 εκ. εμφανίστηκε εκείνη την περίοδο και των καθαρών παγίων κατά €36,2 εκ., ενώ τα ρευστά διαθέσιμα μειώθηκαν κατά €30 εκ.

Σε €161,6 εκ. διαμορφώθηκε το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων το 2003, σημειώνοντας αύξηση κατά 31,14% έναντι του 2002. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σημείωσαν σημαντική μείωση κατά 39,43% την εξεταζόμενη περίοδο, ενώ οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μειώθηκαν κατά 1,3% την ίδια περίοδο.

Οι συνολικές πωλήσεις των επιχειρήσεων διαμορφώθηκαν σε €32,3 εκ. το 2003, παρουσιάζοντας μείωση κατά 4,5% έναντι του 2002 που είχαν διαμορφωθεί €33,8 εκ. Κατά 7,3% μειώθηκε το μικτό περιθώριο, ενώ το λειτουργικό περιθώριο αυξήθηκε κατά 6,9%. Τα κέρδη προ φόρου διαμορφώθηκαν σε €12,5 εκ το 2003, παρουσιάζοντας οριακή άνοδο κατά 0,69% σε σχέση με το προηγούμενο έτος τα οποία είχαν διαμορφωθεί στα €12,4 εκ.

Μείωση παρουσίασε η αποδοτικότητα του ιδίου και απασχολούμενου κεφαλαίου το 2003, διαμορφούμενη σε 7,75% και 7,69% αντίστοιχα. Μείωση παρουσίασε και το μικτό περιθώριο κέρδους το οποίο ήταν 42,94% το 2003, ενώ το λειτουργικό περιθώριο κέρδους αυξήθηκε και διαμορφώθηκε σε 24,54% την ίδια χρονιά. Η γενική και η ειδική ρευστότητα ανήλθαν σε 6,92 και 6,84 αντίστοιχα.

Σε 118 ημέρες αυξήθηκε ο μέσος όρος προθεσμίας εισπράξεως απαιτήσεων τα 2003 έναντι 116 ημερών του 2002, ενώ ο μέσος όρος προθεσμίας εξόφλησης των προμηθευτών αυξήθηκε στις 60 ημέρες το 2003 από 49 το 2002, παραμένοντας βραχύτερος του πρώτου.

6.4.2 Ανάλυση Ομαδοποιημένου Ισολογισμού των επιχειρήσεων Ανάπτυξης και Αξιοποίησης

ακινήτων

Με βάση δείγμα 44 επιχειρήσεων για τις οποίες υπάρχουν δημοσιευμένοι ισολογισμοί των χρήσεων 2002 και 2003, συνετάχθησαν ομαδοποιημένοι ισολογισμοί των κυριότερων επιχειρήσεων, οι οποίοι παρουσιάζονται στον πίνακα Π.10 του παραρτήματος.

Σε €2,37 δις. διαμορφώθηκε το σύνολο του ενεργητικού όλων των επιχειρήσεων του δείγματος για το 2003, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 11,9% σε σχέση με το 2002, η οποία προήλθε κατά κύριο λόγο από την αύξηση των απαιτήσεων κατά €133,54 εκ.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων διαμορφώθηκε σε €1,5 δις το 2003, σημειώνοντας αύξηση κατά 7,68% έναντι του 2002. Οι μεσομακροπρόθεσμες υποχρεώσεις σημείωσαν αύξηση κατά 2,3% το 2003. Αύξηση σημείωσαν οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά 25,22% την ίδια περίοδο, παραμένοντας ψηλότερες των πρώτων.

Σε €362,1 εκ. διαμορφώθηκαν οι συνολικές πωλήσεις το 2003, παρουσιάζοντας αύξηση 10,5% σε σχέση με το 2002 (€327,7 εκ.). Το μικτό περιθώριο αυξήθηκε κατά 28% και το λειτουργικό κατά 37,6%. Τα κέρδη των εταιριών του δείγματος (προ φόρων) παρουσίασαν αύξηση κατά 48,22%, και τα οποία διαμορφώθηκαν σε €97,3 εκ. το 2003 έναντι €65,7 εκ το 2002.

Η αποδοτικότητα ιδίου κεφαλαίου παρουσίασε αύξηση και διαμορφώθηκε σε 6,51% το 2003 από 4,73% το 2002. Η αποδοτικότητα απασχολούμενων κεφαλαίων παρουσίασε βελτίωση και διαμορφώθηκε σε 5,55% το 2003. Το περιθώριο μικτού και λειτουργικού περιθωρίου κέρδους αυξήθηκαν και ανήλθαν σε 35,33% και 21,42% αντίστοιχως. Η γενική ρευστότητα διαμορφώθηκε σε 1,58 και η άμεση σε 1,14 σημειώνοντας βελτίωση σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Σε 215 ημέρες αυξήθηκε ο μέσος όρος προθεσμίας εισπράξεως απαιτήσεων το 2003 από 203 ημέρες το 2002, ενώ ο μέσος όρος προθεσμίας εξόφλησης των προμηθευτών ανήλθε σε 120 ημέρες το 2003 έναντι 110 ημερών το 2002, παραμένοντας βραχύτερος του πρώτου.

6.5 Εκμίσθωση ακινήτων

Στην ενότητα αυτή περιλαμβάνονται ορισμένες από τις κυριότερες **επιχειρήσεις εκμίσθωσης ακινήτων**. Πολλοί οργανισμοί, όταν πρόκειται για σημαντική περιουσία από οικονομικής απόψεως οδηγούνται στη δημιουργία εταιριών διαχείρισης της περιουσίας τους, οι οποίες λειτουργούν ως εκμισθωτές. Η εκμίσθωση κυρίως επαγγελματικών ακινήτων, καθώς και μεγάλων κτιριακών συγκροτημάτων μεταφέρεται σταδιακά στις μεγάλες επώνυμες επιχειρήσεις του κλάδου, οι οποίες πραγματοποιούν συνεργασίες με ξένους αντίστοιχους οίκους.

6.5.1 Ανάλυση Ομαδοποιημένου Ισολογισμού των επιχειρήσεων Εκμίσθωσης ακινήτων

Παρακάτω παρουσιάζονται οι ομαδοποιημένοι ισολογισμοί ενός δείγματος 42 συνολικά επιχειρήσεων για τις οποίες υπάρχουν δημοσιευμένα οικονομικά στοιχεία των χρήσεων 2002 και 2003 (πίνακας Π.11 παραρτήματος).

Το σύνολο του ενεργητικού των επιχειρήσεων του δείγματος διαμορφώθηκε σε €463,4 εκ. το 2003, παρουσιάζοντας μικρή πτώση κατά 0,27% έναντι το 2002 το οποίο είχε διαμορφωθεί στα €464,6 εκ. Αυτό οφείλεται στη μείωση ρευστών διαθεσίμων, παρά την άνοδο που παρουσίασαν τα υπόλοιπα στοιχεία του ενεργητικού.

Σε €251,7 εκ διαμορφώθηκε το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων το 2003, σημειώνοντας μείωση κατά 3,5% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις παρουσίασαν αύξηση όπως και οι βραχυπρόθεσμες κατά 2,46% και 5,31% αντίστοιχα.

Οι συνολικές πωλήσεις των εταιριών του δείγματος διαμορφώθηκαν σε €96,3 εκ. το 2003 έναντι €92,4 εκ. το 2002, σημειώνοντας αύξηση κατά 4,23%. Το μικτό και λειτουργικό περιθώριο δεν σημείωσαν αξιόλογη μεταβολή. Τα κέρδη προ φόρων των εταιριών ανήλθαν σε €28,3 εκ. το 2003, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 9,51% σε σχέση με το 2002 τα οποία διαμορφώθηκαν στα €25,8 εκ.

Η αποδοτικότητα ιδίου και απασχολούμενου κεφαλαίου παρουσιάζοντας αύξηση διαμορφώθηκε σε 11,22% και 7,93% αντίστοιχα. Τα ο περιθώριο μικτού κέρδους διαμορφώθηκε σε 50,18% το 2003 εμφανίζοντας μείωση έναντι του 2002. Μείωση επίσης εμφάνισε και το περιθώριο λειτουργικού κέρδους το οποίο διαμορφώθηκε σε 29,82% το 2003. Η γενική ρευστότητα διαμορφώθηκε σε 0,90 και η ειδική σε 0,86.

Σε 156 ημέρες μειώθηκε ο μέσος όρος προθεσμίας είσπραξης των απαιτήσεων το 2003 από 157 που ήταν το 2002, ενώ ο μέσος όρος προθεσμίας εξόφλησης των προμηθευτών αυξήθηκε σε 190 ημέρες το 2003 από 136 που ήταν το 2002.

7. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ.

Στο ερώτημα εάν υπάρχουν ή όχι θετικές προοπτικές στον τομέα του Real Estate ή αν πρόκειται για μια νέα μόδα που εξυπηρετεί συγκεκριμένα συμφέροντα επιχείρησαν να δώσουν απάντηση εισηγητές και εμπειρογνώμονες, κατά τη διάρκεια ημερίδων που έχουν διοργανωθεί στη χώρα μας. Όσον αφορά τα σημερινά προβλήματα που εξακολουθούν να εμποδίζουν την ανάπτυξη των ακινήτων στη χώρα μας, αυτά είναι σημαντικά και εντοπίζονται, μεταξύ άλλων, στο υψηλό ποσοστό συγκέντρωσης ιδιοκτησίας σε μεμονομένα φυσικά πρόσωπα και φορείς ευρύτερου δημόσιου συμφέροντος, σε αντίθεση με την Ευρώπη, στην οποία παρατηρούνται πολύ υψηλά ποσοστά συγκέντρωσης σε ιδιώτες. Αυτό το γεγονός δυσκολεύει σε σημαντικό βαθμό τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, ειδικά μεγάλων εκτάσεων, από τους επενδυτές. Στον κατάλογο των προβλημάτων εξέχουσα θέση κατέχει το θεσμικό και πολεοδομικό καθεστώς, που σε πολλές περιπτώσεις αδικαιολόγητα, λειτουργεί απαγορευτικά προς την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας. Το δυσμενές φορολογικό πλαίσιο για τα ακίνητα, η πληθώρα νόμων για τις αδειοδοτήσεις και τις χρήσεις γης, η απουσία εθνικού κτηματολογίου καθώς και η αυθαίρετη δόμηση, παρεμποδίζουν τις διαδικασίες εξελίξεις του ελληνικού real estate. Ως ενδεικτικά, επίσης, παραδείγματα αναφέρονται το πάγωμα των διαδικασιών ιδιωτικής πολεοδόμησης, μακροχρόνιες διαδικασίες για την αλλαγή χρήσεων γης κ.ά.

Επιπλέον, τα προβλήματα πολλαπλασιάζονται εξαιτίας της έλλειψης σύγχρονων χρηματοοικονομικών εργαλείων και η ανεπαρκής εμπειρία. Ειδικοί υπογραμμίζουν ότι στο εξωτερικό, η συνηθισμένη πρακτική χρηματοδότησης αναπτύξεως ακινήτων συνίσταται σε ειδικό βραχυπρόθεσμο δάνειο για την κατασκευαστική περίοδο, το οποίο με την ολοκλήρωση του έργου και την ενοικίαση του ακινήτου, μετατρέπεται σε ένα μακροχρόνιο 15ετούς ή 20ετούς διάρκειας. Επίσης γίνεται προώληση του ακινήτου σε θεσμικού επενδυτή, ο οποίος και χρηματοδοτεί την ανάπτυξη.

Παρ' όλα αυτά, ένα από τα ερωτήματα στα οποία πρέπει να δοθούν απαντήσεις είναι κατά πόσο υπάρχει συνεργασία και προγραμματισμός από πλευράς κράτους και ιδιωτών για τη σωστή αξιοποίηση της πολύ μεγάλης ανεκμετάλλευτης ακίνητης περιουσίας που υπάρχει ακόμα στην Ελλάδα.

Για το λόγο αυτό, ειδικοί προτείνουν να μελετηθούν ή να επανεξεταστούν οι χρήσεις γης, από την πλευρά του Δημοσίου, με βάση νέα κριτήρια, αφού γίνει

εμπεριστατωμένη μελέτη της αγοράς. Όπως έχουν επισημάνει, με το σωστό σχεδιασμό και με γνώμονα την παροχή υπηρεσιών προς τον πολίτη, μπορεί να συνυπάρξει οικιστική και εμπορική, χωρίς να αλλοιώνεται ο χαρακτήρας μιας περιοχής. Επίσης τονίζουν, ότι είναι αναγκαίος ο εκσυγχρονισμός της πολεοδομικής νομοθεσίας, χρειάζεται ένα πιο ευέλικτο θεσμικό πλαίσιο, όπως λειτουργεί και στην Ευρώπη, έτσι ώστε να μπορούν να επαναπροσδιορίζονται οι ανάγκες μιας περιοχής, σύμφωνα και με τις αλλαγές των συνθηκών, όπως διαμορφώνονται με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της αγοράς. Επιγραμματικά επισημαίνουν ότι αυτό που χρειάζεται είναι περισσότερη συνεργασία κράτους και ιδιωτικής πρωτοβουλίας.

Ο τομέας του Real Estate στην Ελλάδα μέχρι σήμερα ήταν ανεπαρκώς ανεπτυγμένος και απείχε μακράν από τις αντίστοιχες ευρωπαϊκές αγορές. Επίσης χαρακτηριζόταν από μια παραδοσιακή δομή, ατελές και παρωχημένο θεσμικό και νομικό πλαίσιο, έλλειψης συνολικής θεώρησης των θεμάτων που συνδέονται με την ακίνητη περιουσία, σειρά αντικινήτρων και ελάχιστες μόνο επιχειρηματικές πρωτοβουλίες. Σήμερα, όμως, ο τομέας αυτός στην χώρα μας βρίσκεται σε μια καμπή που τον οδηγεί σε ταχύτατες εξελίξεις. Στο πλαίσιο αυτό οι καταλύτες, που μεταβάλλουν τα δεδομένα για την ελληνική αγορά είναι η νέα ευρωπαϊκή οικονομική πραγματικότητα, η διαφαινόμενη εναρμόνιση του θεσμικού πλαισίου με το αντίστοιχο ευρωπαϊκό και η κατά συνέπεια απελευθέρωση της αγοράς με την εισαγωγή νέων θεσμών, μηχανισμών και τρόπων λειτουργίας. Ένα τέτοιο περιβάλλον προσφέρει πρόσφορες προϋποθέσεις για τη μεγαλύτερη διείσδυση σοβαρών αξιόπιστων και κυρίως ειδικευμένων επαγγελματικών φορέων, οι οποίοι θα αποτελέσουν πλέον και την κινητήρια δύναμη που θα ωθήσει την αγορά αυτή στην ανάπτυξη.

Η Κρήτη κατέχει πρωταρχική θέση στις προτιμήσεις των αλλοδαπών υποψηφίων αγοραστών γης τα τελευταία χρόνια, ειδικότερα ο νομός Χανίων και ακολουθούν ο νομός Ρεθύμνου, Αγίου Νικολάου, Ηρακλείου. Εκατοντάδες είναι οι δυτικοευρωπαίοι που έχουν αποκτήσει ένα εξοχικό σπίτι ή έχουν μπει στη διαδικασία αγοράς ενός οικοπέδου. Δεκάδες είναι και τα κτηματομεσιτικά γραφεία που φυτρώνουν σαν μανιτάρια σε όλη τη Κρήτη και κυρίως σε περιοχές που έχουν αναπτυχθεί τουριστικά και που έχουν δημιουργηθεί για να τους εξυπηρετούν. Παρόλα αυτά, πολλοί είναι οι ειδικοί που εκτιμούν ότι ο μεγάλος αριθμός κτηματομεσιτικών γραφείων θα οδηγήσει μελλοντικά αφενός μεν σε αύξηση της ζήτησης για ακίνητα και αφετέρου σε μείωση της προσφοράς.

«Πάγωμα» της Κρητικής αγοράς, αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων, κλείσιμο των μικρών κατασκευαστικών και εργολαβικών εταιριών, απώλεια των νέων επενδύσεων και αυξημένη ανεργία σε όλα τα συναφή επαγγέλματα προβλέπουν μεσίτες και ιδιοκτήτες ακινήτων. Οι φόβοι τους εστιάζονται στις αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες πάνω από τα όρια του πληθωρισμού και στην φορολογία ακινήτων όπως προωθείται, καθώς οι επιπτώσεις τους θα είναι αρνητικές για την αγορά της Κρήτης. Οι ίδιοι εκτιμούν ότι αυξήσεις σε αντικειμενικές αξίες, η επιβολή του Φ.Π.Α στις νέες οικοδομές, τα αυξημένα ποσά φόρου για τις δωρεές και τις οικογενειακές παροχές και τα μειωμένα ποσοστά στις περιπτώσεις αντιπαροχής θα προκαλέσουν μία παρατεταμένη ανομβρία στις αγοραπωλησίες. Οι ίδιοι υποστηρίζουν ότι το φαινόμενο με τους ξένους να αγοράζουν ακίνητα δεν παρατηρείται πια στον ίδιο βαθμό. Συνεχίζουν να αγοράζουν ακίνητα, αλλά λιγότερο απ' ό,τι τα προηγούμενα χρόνια λόγω της παγκόσμιας κρίσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

► Μεσίτες Αστικών Συμβάσεων

«Θεσμικό πλαίσιο για τη δραστηριότητα της μεσιτείας δεν υφίσταται. Το υπουργείο Ανάπτυξης για να καλύψει το υπάρχον κενό δικαίου, προχώρησε στην κατάρτιση και δημοσιοποίηση σχεδίου, το οποίο ρυθμίζει την επαγγελματική λειτουργία του μεσίτη. Το σχέδιο νόμου δημοσιεύθηκε και κυοφορείται από το 1994.

Άρθρο 1

Έννοια μεσίτη αστικών συμβάσεων

1. Μεσίτης αστικών συμβάσεων είναι το φυσικό πρόσωπο που μεσολαβεί για τη σύναψη των αστικών αστικού δικαίου συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, παραχώρησης ακινήτων προς ανοικοδόμηση με αντιπαροχή, συνομολόγηση χρηματικών δανείων ή που υποδεικνύει ευκαιρίες για σύναψη των ανωτέρω συμβάσεων.

2. Τις παραπάνω δραστηριότητες μεσιτών αστικών συμβάσεων επιτρέπεται να ασκούν και νομικά πρόσωπα εφ' όσον αυτές περιλαμβάνονται στο καταστατικό τους και οι νόμιμοι εκπρόσωποι τους έχουν την απαιτούμενη από τον νόμο αυτό άδεια.

Άρθρο 2

Προϋποθέσεις άσκησης επαγγέλματος

1. Για την άσκηση του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων απαιτείται άδεια που χορηγείται με απόφαση του Δ.Σ του οικείου επιμελητηρίου της έδρας του ενδιαφερομένου η οποία δημοσιεύεται στην εφημερίδα της Κυβέρνησης.

2. Για την απόκτηση της άδειας από φυσικό πρόσωπο απαιτούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

α) Να είναι Έλληνας πολίτης ή πολίτης κράτους – μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ή αλλοδαπός αλλά Έλληνας στο γένος. Ο αλλοδαπός από χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης θα πρέπει να έχει εφοδιασθεί με την απαραίτητη άδεια παραμονής και εργασίας στην Ελλάδα.

β) Να κατέχει απολυτήριο Λυκείου ή άλλης αναγνωρισμένης ισότιμη ή αντίστοιχης σχολής της ημεδαπής ή της αλλοδαπής.

γ) Να μην έχει καταδικασθεί για κακούργημα ή για πλημμέλημα κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, υπεξαίρεση στην υπηρεσία, πλαστογραφία ή κατάχρησης

ενσήμων, απιστίας, ψευδορκίας, δολίας, χρεοκοπίας καταδολίευσης, δανειστών, τοκογλυφίας, λαθρεμπορίας, εμπορίας ναρκωτικών και εγκλήματος περί το νόμισμα.

δ) Να μην τελεί σε κατάσταση πτώχευσης και να μην έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης κατά το τελευταίο προ της υποβολής της αίτησης για χρονικό διάστημα ετών.

ε) Να μην τελεί υπό δικαστική απαγόρευση ή αντίληψη.

Η ύπαρξη των παραπάνω προϋποθέσεων αποδεικνύεται με την προσκόμιση των σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις εκδιδόμενων πιστοποιητικών. Στην περίπτωση που επιθυμεί να ασκήσει το ανώτερο επάγγελμα Έλληνας ή ομογενής ή άλλος υπήκοος της Ευρωπαϊκής Ένωσης προερχόμενο από άλλο κράτος

– μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σαν πιστοποιητικό θεωρείται το πιστοποιητικό που έχει εκδοθεί από τις αρμόδιες αρχές του κράτους – μέλους καταγωγής ή προέλευσης σύμφωνα με το άρθρο του Π.Δ 53/91 « διευκόλυνση του δικαιώματος εγκαταστάσεως και της ελεύθερης παροχής υπηρεσιών» (Φ.Ε. /Α/ 91).

Για την απόκτηση άδειας από Νομικά Πρόσωπα απαιτούνται όλα τα ανωτέρω πιστοποιητικά που αφορούν τον διαχειριστή και νόμιμο εκπρόσωπο αυτών, στο όνομα του οποίου εκδίδεται η άδεια.

3. Απαγορεύεται η χορήγηση άδειας του επαγγέλματος του μεσίτη αστικών συμβάσεων, σε υπάλληλους δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ, δημοτικούς, κοινοτικούς υπάλληλους και σε άλλους συνταξιούχους.

Επίσης απαγορεύεται η χορήγηση άδειας σε όσους μεσίτες αστικών συμβάσεων έχει επιβληθεί η ποινή της οριστικής στέρησης του δικαιώματος ασκήσεως του επαγγέλματος ή της προσωρινής για όσο χρόνο ισχύει η ποινή τους.

Η ύπαρξη των προϋποθέσεων της παρ. 3 πιστοποιείται με υπεύθυνη δήλωση του ενδιαφερομένου σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/86 (Φ.Ε.Κ 75/Α / 86).

Άρθρο 3

Σχέσεις συμβαλλομένων

1. Μεσιτικά δικαιώματα με την έννοια του παρόντος είναι η αμοιβή που ειδικά συμφωνήθηκε μεταξύ μεσίτη και του εντολέα και είναι πάντοτε σε χρηματικό ποσό.

2. Οι σχέσεις των συμβαλλομένων με το μεσίτη ρυθμίζονται από τις σχετικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Ο μεσίτης αστικών συμβάσεων δικαιούται να αξιώσει αμοιβή κατά την κατάρτιση της οριστικής σύναψης της οποίας έχει ο ίδιος μεσολαβήσει. Οριστική σύμβαση θεωρείται ειδικά και η υπογραφή προσυμφώνου

εργολαβικού συμβολαίου ή μεταβίβασης ποσοστών οικοπέδου για ανοικοδόμηση με αντιπαροχή.

3. Κάθε εντολή που δίδεται προς το μεσίτη και κάθε συμφωνία των συμβαλλομένων περί μεσιτικής αμοιβής είναι έγκυρη μόνο αν καταρτιστεί εγγράφως και καθορίζει σαφώς και ευκρινώς τι ακριβές αντικείμενο της εντολής, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλόμενων και το ποσό της αμοιβής που συμφωνήθηκε. Αντίγραφο της εντολής ή του συμφωνητικού είναι ευθύνη του μεσίτη και χορηγείται υποχρεωτικά στον εντολέα. Ως έγγραφη εντολή θεωρείται και η δήλωση των συμβαλλομένων στο οικείο συμβόλαιο ή συμφωνητικό ότι στην δικαιοπραξία μεσολάβησε ο συγκεκριμένος μεσίτης.

4. Σε κάθε αμοτεροβαρή δικαιοπραξία που αφορά ακίνητο και καταρτίζεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται να ερωτούν τους συμβαλλόμενους αν μεσολάβησε για κάποιον από αυτούς μεσίτης αστικών συμβάσεων στην κατάρτισή της και να αναφέρουν τα στοιχεία του μεσίτη και τον αριθμό φορολογικού μητρώου. Αν δεν μεσολάβησε μεσίτης οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να το δηλώσουν στον συμβολαιογράφο, ο οποίος καταχωρεί τη δήλωση τους στο κείμενο του συμβολαίου.

5. Το Δημόσιο και τα Ν.Π.Δ.Δ απαλλάσσονται πλήρως από την καταβολή μεσιτικών δικαιωμάτων.

Τα ιδρύματα και οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας, υποχρεούνται στην καταβολή μεσιτικών δικαιωμάτων, εφόσον εγγράφως αποδέχτηκαν τη μεσολάβηση του μεσίτη, ή εδέχθησαν την έγγραφη προσφορά του, ανεξάρτητα εάν μετά επακολουθήσει δημόσιος μειοδοτικός διαγωνισμός για το ίδιο ακίνητο.

6. Οι συμβαλλόμενοι δεν έχουν υποχρέωση στην καταβολή μεσιτικών δικαιωμάτων ή άλλης αποζημίωσης εάν ο μεσίτης που μεσολάβησε δεν έχει την άδεια που προβλέπεται από το άρθρο 2 του παρόντος.

7. Απαγορεύεται στον μεσίτη αστικών συμβάσεων ή προείσπραξη χρημάτων για οποιαδήποτε αιτία.

Άρθρο 4

Υποχρεώσεις μεσιτών

1. Ο μεσίτης αστικών συμβάσεων υποχρεούται:

α. Μέσα σε δύο μήνες από τη δημοσίευση στην εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης του Δ.Σ του οικείου επαγγελματικού επιμελητηρίου για την χορήγηση της άδειας να εγγραφεί σε αυτό. Σε περίπτωση μη ύπαρξης επαγγελματικού για την χορήγηση της άδειας να εγγραφεί σε αυτό. Σε περίπτωση μη ύπαρξης επαγγελματικού επιμελητηρίου να εγγραφεί στο οικείο τμήμα του επιμελητηρίου της περιοχής.

β. Σε περίπτωση αφαίρεσης της άδειας με πράξη του Δ.Σ του οικείου επιμελητηρίου, να επιστρέψει το έντυπο της άδειας του σε αυτό.

γ. Να διατηρήσει ιδιαίτερη επαγγελματική στέγη, τη διεύθυνση της οποίας να δηλώνει στο οικείο επιμελητήριο, καθώς επίσης και τη διεύθυνση τυχόν υποκαταστημάτων του.

Σε περίπτωση αλλαγής της διεύθυνσης της επαγγελματικής του στέγης να ενημερώνει αμέσως το οικείο επιμελητήριο.

δ. Να εκτελεί ο ίδιος την εντολή που του ανατέθηκε.

ε. Ανά 2ετία από την έκδοση της άδειας να προσκομίζει στο οικείο επιμελητήριο αντίγραφα δικαιολογητικών που προβλέπονται από το άρθρο 2 παρ. 2 εδαφ. γ, δ, ε, για ανανέωση της άδειάς του.

στ. Ένα μήνα μετά την απώλεια μίας των προϋποθέσεων που απαιτούνται για την χορήγηση της άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 2 να ενημερώνει σχετικά το οικείο επιμελητήριο, το Δ.Σ του οποίου ανακαλεί με απόφασή του, που δημοσιεύεται στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως, την άδεια που του είχε χορηγήσει.

Σε αντίθετη περίπτωση τιμωρείται με τις διατάξεις του άρθρου 5 του παρόντος.

2. Έδρα του μεσίτη αστικών συμβάσεων, είναι η νομαρχιακή περιφέρεια του επιμελητηρίου από το οποίο έλαβε την άδεια. Δύναται όμως να μεσολαβήσει σε πράξεις και σε άλλη νομαρχιακή περιφέρεια με προσωπική του πάντοτε παρουσία και επιμέλεια, ή με τη σύμπραξη άλλου μεσίτη αστικών συμβάσεων της περιφέρειας αυτής.

Άρθρο 5

Ποινικές Κυρώσεις

Οποιοσδήποτε ενεργεί μεσιτικές πράξεις κατά την έννοια του παρόντος νόμου ή εμφανίζει τον εαυτό του ως μεσίτη χωρίς την άδεια που απαιτείται από το άρθρο 2 του παρόντος, τιμωρείται μετά από έγκλιση ή αυτεπάγγελτη δίωξη από την οικεία αστυνομική αρχή, μετά από καταγγελία, σε φυλάκιση τουλάχιστον έξι (6) μηνών μέχρι 2 ετών και με χρηματική ποινή τουλάχιστον 200.000 δραχμών μέχρι 10 εκατομμυρίων δραχμών ή και με τις δύο.

Άρθρο 6

Πειθαρχικό Συμβούλιο

1. Την πειθαρχική εξουσία επί των μεσιτικών αστικών συμβάσεων ασκεί τριμελές πειθαρχικό συμβούλιο που εδρεύει στο οικείο επιμελητήριο και συγκροτείται με απόφαση του Νομάρχη της περιφέρειας του επιμελητηρίου.
2. Το πειθαρχικό συμβούλιο αποτελείται:

α. Από έναν πρωτοδίκη, ως πρόεδρο, που ορίζεται με τον αναπληρωτή του από τον οικείο πρόεδρο πρωτοδικών.

β. Από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης ή του τμήματος Εμπορίου της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

γ. Από ένα μέλος του Δ.Σ του οικείου επιμελητηρίου που προέρχεται από τον κλάδο των μεσιτών αστικών συμβάσεων, ως μέλος.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει μέλος του Δ.Σ από τον κλάδο μεσιτών, το Δ.Σ του επιμελητηρίου ορίζει άλλον κατά την κρίση του.

Χρήη γραμματέα και εισηγητή εκτελεί υπάλληλος του οικείου επιμελητηρίου που ορίζεται από τον πρόεδρο του επιμελητηρίου.

Οι δαπάνες του πειθαρχικού συμβουλίου και η αμοιβή των μελών αυτού καθορίζονται με απόφαση του Δ.Σ του επιμελητηρίου κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις και βαρύνουν τον προϋπολογισμό του επιμελητηρίου.

3. Πειθαρχικά αδικήματα είναι:

α. Κάθε παράβαση του παρόντος

β. Κάθε ενέργεια από δόλο ή αμέλεια που βλάπτει τα επαγγελματικά συμφέροντα των μεσιτών αστικών συμβάσεων.

γ. Η οποιαδήποτε παράβαση των όρων της εντολής που έλαβε ο μεσίτης από τον εντολέα, η είσπραξη προκαταβολής χρημάτων καθώς και η αδυναμία επιστροφής χρημάτων στις περιπτώσεις που δεν πραγματοποιεί τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση.

4. Την πειθαρχική αγωγή ενώπιον του πειθαρχικού συμβουλίου ασκεί ο πρόεδρος του Επιμελητηρίου., ύστερα από καταγγελία του έχοντος έννομο συμφέρον ή του προέδρου του οικείου επαγγελματικού σωματείου.

5. Πειθαρχικές ποινές είναι:

α. Έγγραφο επίπληξη.

β. Πρόστιμο από 100.000 δραχμές μέχρι 500.000 δραχμές, που εισπράττεται κατά τις διατάξεις περί δημοσίων εσόδων υπέρ του οικείου επιμελητηρίου.

γ. Προσωρινή στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος μέχρι ενός (1) έτους.

δ. Επιβολή προστίμου και προσωρινή στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος.

ε. Οριστική στέρηση του δικαιώματος άσκησης του επαγγέλματος σε περίπτωση που υποπίπτει στα πειθαρχικά αδικήματα του παρόντος νόμου τρεις φορές.

6. Το πειθαρχικό συμβούλιο κρίνει ελεύθερα και μπορεί να αποφασίζει την εξέταση μαρτύρων και την προσκόμιση αποδεικτικών εγγράφων και στοιχείων ή να διατάζει πραγματογνωμοσύνη ή αυτοψία και να ζητά τη συνδρομή κάθε δημόσιας αρχής.

Οι αποφάσεις του πειθαρχικού συμβουλίου διαβιβάζονται στο επιμελητήριο και κοινοποιούνται στον αρμόδιο κατά τόπο συμβολαιογραφικό σύλλογο και στον εγκαλούμενο, μέσω του επιμελητηρίου.

Στην περίπτωση που ο εγκαλούμενος είναι αγνώστου διαμονής, το πειθαρχικό συμβούλιο αναρτά την κλήση προς απολογία στον χώρο ανακοινώσεων του επιμελητηρίου επί ένα (1) μήνα και εν συνεχεία αποφαίνεται έστω εν ερήμην αυτού.

Στο ίδιο σημείο και για χρονικό διάστημα αναρτά την απόφαση του ή οποιοδήποτε άλλο σχετικό έγγραφο.

Άρθρο 7

Γενικές διατάξεις

Οι άδειες που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν προ δημοσίευσης του παρόντος εξακολουθούν να ισχύουν.

Οι έχοντες άδεια μεσίτη αστικών συμβάσεων είναι υποχρεωμένοι εντός τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος να δηλώσουν εγγράφως στο οικείο επιμελητήριο τη Διεύθυνση της επαγγελματικής τους εγκατάστασης, εφ' όσον αυτή έχει αλλάξει και να συμμορφωθούν με τις διατάξεις του παρόντος. Η μη τήρηση και αυτής της υποχρέωσης αποτελεί πειθαρχικό αδίκημα κατά τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 8

Καταργούμενες διατάξεις

Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που αντίκειται στο νόμο αυτό.

Άρθρο 9

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από την ημερομηνία δημοσίευσης στην εφημερίδα της Κυβέρνησης.

► Αποφάσεις Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακινήτου Περιουσίας (Α.Κ.Α.Π) – Ανώνυμες Εταιρικές Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ)

• Απόφαση 7/249/25 - 7- 2002: *Ελάχιστο ύψος του μετοχικού κεφαλαίου των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ).*

Το ελάχιστο ύψος μετοχικού κεφαλαίου των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία ορίζεται σε €29,35 εκατ. ολοσχερώς καταβεβλημένο.

• Απόφαση 8/249/25 - 7 – 2002 : *Ελάχιστο ύψος του αρχικού ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας.*

Το ελάχιστο ύψος του αρχικού ενεργητικού του Αμοιβαίου Κεφαλαίου Ακίνητης Περιουσίας ορίζεται σε €29,35 εκατ.

- Απόφαση 7/249/25 - 7- 2002 : Καθορισμός ελάχιστου περιεχομένου ασφαλιστικών συμβολαίων των ακινήτων στα οποία επενδύουν αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας και οι εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Σύμφωνα με την απόφαση της Επιτροπής της Κεφαλαιαγοράς, το ελάχιστο περιεχόμενο των ασφαλιστικών συμβολαίων των ακινήτων στα οποία επενδύουν τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας και οι εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, επιβάλλεται να καλύπτουν τους παρακάτω κινδύνους: πυρκαγιά, κεραυνό, πυρκαγιά από δάσος, καπνό, σεισμό ή/και πυρκαγιά από σεισμό συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στον ίδιο το λέβητα/θερμοσίφωνα, τρομοκρατικές ενέργειες, στάσεις απεργίας, πολιτικές ταραχές, κακόβουλη βλάβη, βανδαλισμό, κλοπή διαρρήξεως ή αναρριχήσεως συμπεριλαμβανομένων των ζημιών που θα προξενηθούν στα ασφαλιζόμενα αντικείμενα συνεπεία των ενεργειών του κλέπτη/κλεπτών, βραχυκύκλωμα, θύελλα, πλημμύρα, καταιγίδα, βροχή χαλάζι, παγετός, χιόνι, διάρρηξη και/ή υπερχειλίση και/ή διαρροή σωληνώσεων ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού, πυρόσβεσης και αποχέτευσης, ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα και/ή κλιματιστικά μηχανήματα που βρίσκονται εκτός του κτιρίου, θραύση κρυστάλλων, κατάρευση/κατολίσθηση/καθίζηση συνεπεία καλυπτόμενων κινδύνων και πτώση αεροσκαφών, πρόσκρουση οχήματος.

Επιπλέον, το ασφαλιζόμενο συμβόλαιο πρέπει να καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, την πλήρη εμπορική αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμηση της οικοδομής). Επίσης πρέπει να καλύπτονται από αστική ευθύνη του ιδιοκτήτη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους και απώλεια χρήσης του ακινήτου (απώλεια ενοίκων) για δώδεκα (12) τουλάχιστον μήνες.

Στην περίπτωση που διεξάγονται επί του ακινήτου εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών, το ακίνητο πρέπει να ασφαλιζεται κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Επίσης, στις περιπτώσεις αυτές οι εταιρίες οφείλουν να λαμβάνουν από τους εργολήπτες εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών.

- Απόφαση 8/259/19/12/2002: Περιεχόμενο της εξαμηνιαίας/ετήσιας έκθεσης και της κατάστασης επενδύσεων Αμοιβαίου Κεφαλαίου Ακίνητης Περιουσίας και της εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων Ανώνυμης Εταιρίας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

Η εξαμηνιαία/ετήσια έκθεση του Αμοιβαίου Κεφαλαίου Ακίνητης Περιουσίας περιλαμβάνει τα παρακάτω στοιχεία:

1. Τα στοιχεία της άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για τη σύσταση του αμοιβαίου κεφαλαίου και της εταιρίας διαχείρισεως.
2. Την περιουσιακή κατάσταση του αμοιβαίου κεφαλαίου, η οποία περιλαμβάνει τα εξής:

(α) Περιγραφή κάθε ακινήτου. (τοποθεσία και διεύθυνση, συνοπτική περιγραφή του κτιρίου και επιφάνεια του, αποτιμηθείσα αξία, αξία κτήσεως και αντικειμενική αξία, τρέχουσα χρήση του ακινήτου, ασφαλιστικές καλύψεις, στοιχεία μίσθωσης-μισθωτής, χρόνος και διάρκεια μίσθωσης, μίσθωμα, δικαιώματα επί του ακινήτου-πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία, χρηματοδοτική μίσθωση, τυχόν βάρη. Στην περίπτωση που υπάρχουν δικαιώματα ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή δικαιώματα από χρηματοδοτική πίστωση περιγράφεται το δικαίωμα και αναφέρεται ή πραγματική του αξία σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται, καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Επίσης γίνεται αναφορά στα ακίνητα των δύο τελευταίων εδαφίων της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν.2778/1999 όπως ισχύει και κυρίως στις προοπτικές να χρησιμοποιηθούν ω χωριστά ακίνητα). Ειδικότερα, όταν πρόκειται για ακίνητα στα οποία διεξάγονται εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών, αναφέρεται το προυπολογιζόμενο κόστος των εργασιών, οι καταβληθείσες και εναπομένουσες δαπάνες και ο προγραμματισμένος χρόνος αποπεράτωσης των εργασιών.

(β) Πίνακα επενδύσεων σε κινητές αξίες, όπου αναγράφεται το είδος και η ποσότητα των κινητών αξιών ταξινομημένων κατά τις κατηγορίες; Που αναφέρονται σε καθεμιά από τις περιπτώσεις (α) έως και (ε) της παραγράφου 1 του άρθρου 32 του νόμου 1969/1991 και αναφέρονται στα χρηματιστήρια στα οποία είναι εισηγμένες και οι κινητές αξίες, η τρέχουσα τιμή μονάδος, η συνολική τρέχουσα αξία, η τιμή κτήσης μονάδος και η συνολική αξία κτήσης.

(γ) Τα διαθέσιμα σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας με ανάλυση κατά είδος.

(δ) Τις απαιτήσεις, τις υποχρεώσεις και το σύνολο της καθαρής αξίας του ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου.

(ε) Ποσοστιαία ανάλυση του ενεργητικού του αμοιβαίου κεφαλαίου από την οποία προκύπτει ότι τηρούνται τα επενδυτικά όρια του ν.2778/1999 όπως ισχύει.

3. Αναλυτικό λογαριασμό των αποτελεσμάτων περιόδου, που περιλαμβάνει κατά ελάχιστο τις προσόδους και τις δαπάνες ανά κατηγορία καθώς και τα κέρδη και ζημιές από την πώληση ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών.

4. Το συνολικό αριθμό και την αξία των μεριδίων που διατέθηκαν και εξαγοράστηκαν, τον αριθμό των κυκλοφορούντων μεριδίων και την καθαρή αξία του μεριδίου κατά την πρώτη και την τελευταία ημέρα της περιόδου αναφοράς. Επίσης, τη διαφορά αποτίμησης των στοιχείων του ενεργητικού και άλλες τυχόν μεταβολές που επηρέασαν την περιουσιακή κατάσταση του αμοιβαίου κεφαλαίου κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

5. Συγκριτικό πίνακα των τριών τελευταίων διαχειριστικών χρήσεων καθώς και του εξαμήνου αναφοράς εφόσον πρόκειται για εξαμηνιαία έκθεση ή εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων, από τον οποίο προκύπτει η συνολική καθαρή αξία του ενεργητικού και η καθαρή αξία του μεριδίου στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς.

6. Την επενδυτική πολιτική που ακολουθεί η εταιρία διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας για το αμοιβαίο κεφάλαιο με ειδικότερη αναφορά στην επόμενη περίοδο.

7. Κάθε άλλη σημαντική πληροφορία που επιτρέπει στους επενδυτές να διαμορφώσουν τεκμηριωμένη γνώμη για τη δραστηριότητα του αμοιβαίου κεφαλαίου.

Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων της Εταιρίας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία περιλαμβάνει τα ίδια στοιχεία με την έκθεση του αμοιβαίου κεφαλαίου με τις εξής διαφορές: Η παράγραφος 2 (δ) αφορά το μετοχικό κεφάλαιο, τα ίδια κεφάλαια, τις απαιτήσεις, τις υποχρεώσεις και τον αριθμό των μετοχών της εταιρίας επενδύσεων. Η παράγραφος 4 αφαιρείται.» (Μελέτη της ICAP, 2004).

Π.1 Αριθμοδείκτες κερδοφορίας των επιχειρήσεων Συμβούλων Ακινήτων (1999-2003)

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	1999	2000	2001	2002	2003	ΜΟΔ
Μικτό Περιθώριο Κέρδους (%)						
ΑΛΡΗΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	59,89	63,37	63,44	64,11	66,61	63,48
Α.Τ.Ε ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	-80,42	-9,75	-16,56	-21,06	-24,43	-30,44
ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΡΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) Ε.Π.Ε	48,47	23,55	45,35	24,56	34,16	35,22
ΑΞΙΕΣ Α.Ε	-	-	-	-	65,52	65,52
ΑΤΡΩΤΟΝ Α.Ε	-	-	-	-	40,08	40,08
ΔΑΝΟΣ Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε	46,33	58,13	11,98	61,09	62,85	48,08
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΚΤΙΜ.& ΣΥΜΒ. ΑΚΙΝ Ε.Π.Ε	82,85	66,28	69,06	77,13	ΜΔ	73,83
ΛΑΜΠΕΡΤ ΣΜΙΘ ΜΑΜΠΤΟΝ ΕΛΛΑΣ Α.Ε	67,59	68,9	75,04	71,27	49,88	66,54
ΣΕΤΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε	17,38	8,66	7,26	15,99	15,33	12,92
ΣΥΝ9	34,58	39,88	36,51	41,87	38,75	38,32
ΣΥΝΟΛΟ	29,56	35,87	30,75	-11,24	16,36	20,26
Λειτουργικό Περιθώριο Κέρδος (%)						
ΑΛΡΗΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	43,28	53,91	53,75	47,2	58,34	51,3
Α.Τ.Ε ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	-128,81	-70,92	-80,12	-72,78	-80,66	-86,66
ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΡΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) Ε.Π.Ε	-19,02	9,12	31,77	6,56	7,68	7,22
ΑΞΙΕΣ Α.Ε	-	-	-	-	48,58	48,58
ΑΤΡΩΤΟΝ Α.Ε	-	-	-	-	25	25
ΔΑΝΟΣ Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε	14,57	10,05	-72,43	-3,93	25,46	-5,26
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΚΤΙΜ.& ΣΥΜΒ. ΑΚΙΝ Ε.Π.Ε	48,76	50,95	39,88	52,24	ΜΔ	47,96
ΛΑΜΠΕΡΤ ΣΜΙΘ ΜΑΜΠΤΟΝ ΕΛΛΑΣ Α.Ε	44,21	54,79	52,09	53,71	22,45	45,45
ΣΕΤΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε	1,45	0,14	-1,98	0,08	-0,63	-0,19
ΣΥΝ9	0,63	15,43	3,28	11,87	13,28	8,9
ΣΥΝΟΛΟ	1,57	9,43	-92,58	-79,59	-132,69	-58,77
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους (%)						
ΑΛΡΗΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	51,43	47,16	48,79	55,04	69,32	54,35
Α.Τ.Ε ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	250,86	-80,34	-79,09	-19,47	-22,28	9,94
ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΡΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) Ε.Π.Ε	-18,06	8,67	32,02	5,89	7,27	7,16
ΑΞΙΕΣ Α.Ε	-	-	-	-	48,58	48,58
ΑΤΡΩΤΟΝ Α.Ε	-	-	-	-	24,76	24,76
ΔΑΝΟΣ Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε	11,68	9,31	-75,74	-7,81	32	-6,11
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΚΤΙΜ.& ΣΥΜΒ. ΑΚΙΝ Ε.Π.Ε	48,76	50,94	38,42	51,14	ΜΔ	47,57
ΛΑΜΠΕΡΤ ΣΜΙΘ ΜΑΜΠΤΟΝ ΕΛΛΑΣ Α.Ε	43,97	46	48,55	44,9	32,93	43,27
ΣΕΤΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε	3,2	1,26	0,92	0,98	0,2	1,31
ΣΥΝ9	55,98	11,86	1,98	18,81	24,1	22,54
ΣΥΝΟΛΟ	43,77	4,86	-119,03	137,31	-104,5	-6,32

ΜΟΔ: Μέσος όρος ετήσιων δεικτών

Πηγή: ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.2 Αριθμοδείκτες κερδοφορίας των επιχειρήσεων ανάπτυξης ακινήτων (1999-2003)

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	1999	2000	2001	2002	2003	ΜΟΔ
Μικτό Περιθώριο Κέρδους (%)						
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	12,56	8,7	21,55	26,56	36,69	21,21
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	13,87	14,85	9,26	7,53	11,38
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	2,64	29,08	29,31	38,94	49,57	29,91
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	27,1	40,22	41,4	43,16	25,75	35,53
REDS A.E	-1,67	-0,32	2,94	9,97	9,86	4,16
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	21,04	24,95	47,13	42,47	43,9	35,9
ΕΓΕΚ Α.ΕΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ΑΚΙΝΗΤΩΝ,ΚΑΤ.	57,08	90,58	50,32	33	38,37	53,87
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	0	0	14,67	3,28	30,97	9,78
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	0	0	54,91	81,97	34,22
ΣΥΝ9	16,81	23,01	24,69	29,06	36,07	25,96
ΣΥΝΟΛΟ	17,58	-67,69	26,26	16,08	24,89	3,41
Λειτουργικό Περιθώριο Κέρδους (%)						
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	-9,35	55,08	27,12	17,48	23,77	22,82
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	7,02	5,52	3,75	3,73	5,01
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	-61,45	12,22	5,95	17,2	24,39	-0,34
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	6,76	21,06	28,39	35,09	21,25	22,51
REDS A.E	-433,91	-96,75	134,17	-0,67	5,95	-131,91
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	9,16	35,49	37,79	31,75	33,11	29,46
ΓΕΚ Α.Ε ΣΥΜΜ.,ΑΚΙΝΗΤΩΝ,ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	23,04	87,46	49,32	38,13	29,47	45,48
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	-12,71	-65,38	12,03	1,19	30,52	-6,87
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	-	-	-	-	-
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	5.228,68	67,17	37,95	75,89	-1.264,92
ΣΥΝ9	-58,26	-574,72	11,01	20,21	27,56	-116,86
ΣΥΝΟΛΟ	45.794,18	1.151,57	752,36	396,77	160,51	-9.323,89
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους (%)						
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	-3,46	49,73	40,99	18,3	74,95	36,10
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	6,66	5,03	3,7	3,69	4,77
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	0,79	50,08	23,11	32,06	23,94	26,00
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	14,83	24,46	30,61	35,23	25,44	26,11
REDS A.E	-803,63	83,56	286,64	0,15	6,58	-200,00
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	234,31	133,17	57,33	35,17	36,63	99,32
ΓΕΚ Α.Ε ΣΥΜΜ.,ΑΚΙΝΗΤΩΝ,ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	126,65	46,22	38,83	31,94	74,95	57,66
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	-35,25	-89,44	24,32	13,99	38,03	-9,67
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	-	-	-	-	-
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	5.230,36	67,17	37,93	52,26	-1.268,25
ΣΥΝ9	-56,68	-547,32	0,08	23,16	34,02	-111,32
ΣΥΝΟΛΟ	52.280,24	1.675,27	671,09	-262,2	284,59	10.661,16

ΜΟΔ: Μέσος όρος ετήσιων δεικτών

Πηγή: ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.3 Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας των επιχειρήσεων συμβούλων ακινήτων (1999-2003)

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	1999	2000	2001	2002	2003	ΜΟΔ
<i>Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων (%)</i>						
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α,Ε	9,52	11,46	14,87	16,87	12,76	13,1
Α.Τ.Ε ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α,Ε	35,95	-22,71	-15,51	-3,98	-4,13	-2,08
ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΕΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) Ε.Π.Ε	-46,83	35,32	107,97	14,79	9,57	24,16
ΑΞΙΕΣ Α.Ε	-	-	-	-	394,18	394,18
ΑΤΡΩΤΟΝ Α.Ε	-	-	-	-	234,47	234,47
ΔΑΝΟΣ Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε	168,62	84,78	-	-	-	126,7
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΚΤΙΜ.& ΣΥΜΒ. ΑΚΙΝ. Ε.Π.Ε	1087,41	663	496,94	1331,33	ΜΔ	894,67
ΛΑΜΠΕΡΤ ΣΜΙΘ ΧΑΜΠΤΟΝ ΕΛΛΑΣ Α.Ε	131,99	96,48	63,85	50,22	22,92	73,09
ΣΕΤΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	27,53	10,51	10,71	10,85	2,18	12,36
ΣΥΝ9	202,03	125,55	113,14	236,68	95,99	154,68
ΣΥΝΟΛΟ	161,78	110,04	86,32	131,26	-443,2	9,34
<i>Αποδοτικότητα απασχολούμενων κεφαλαίων (%)</i>						
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α,Ε	9,5	11,42	14,76	16,74	12,71	13,03
Α.Τ.Ε ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α,Ε	18,26	-12,22	-10,48	-3,11	-3,72	-2,25
ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΕΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) Ε.Π.Ε	-46,83	35,32	104,2	14,16	9,05	23,18
ΑΞΙΕΣ Α.Ε	-	-	-	-	394,18	394,18
ΑΤΡΩΤΟΝ Α.Ε	-	-	-	-	4,14	4,14
ΔΑΝΟΣ Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε	168,62	84,78	-	-	-	126,7
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΚΤΙΜ.& ΣΥΜΒ. ΑΚΙΝ. Ε.Π.Ε	1.087,41	663	496,94	1.331,33	ΜΔ	894,67
ΛΑΜΠΕΡΤ ΣΜΙΘ ΧΑΜΠΤΟΝ ΕΛΛΑΣ Α.Ε	130,18	83,16	63,49	50,22	22,92	69,99
ΣΕΤΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	25,59	9,51	9,22	9,78	1,96	11,21
ΣΥΝ9	198,96	125	113,02	236,52	63,03	147,31
ΣΥΝΟΛΟ	159,39	110,04	86,25	-7,03	-22,19	65,29

ΜΔ: Μη διαθέσιμα στοιχεία /ΜΟΔ :Μέσος όρος ετήσιων δεικτών

Πηγή ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.4 Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας των επιχειρήσεων ανάπτυξης ακινήτων (1999-2003)

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	1999	2000	2001	2002	2003	ΜΟΔ
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων (%)						
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	52,91	48,05	36,17	43,15	45,07
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	0,12	5,47	6,29	11,92	12,3	7,22
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	13,27	5,06	11,78	23,51	21,39	15
REDS A.E	-9,67	1,94	-3,94	0,03	2,49	-1,83
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	86,89	90,6	63,88	33,35	29,58	60,86
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	-0,08	3,31	2,15	0,89	3,35	1,92
ΓΕΚ. Α.Ε ΣΥΜΜ. ΑΚΙΝ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	0,96	2,71	7,74	9,2	4,68	5,06
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	-6,89	-7,31	0,61	1,36	4,24	-1,6
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	-9,4	23,11	17,31	17,84	12,22
ΣΥΝ9	22,73	16,14	17,74	14,86	15,45	15,26
ΣΥΝΟΛΟ	65,31	4,85	-4,69	-3,17	4,56	13,6
Αποδοτικότητα απασχολούμενων κεφαλαίων (%)						
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	47,4	43,25	34,67	41,88	41,8
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	0,03	5,46	2,7	5,37	4,99	3,71
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	12,04	5,03	10,89	17,63	19,07	12,93
REDS A.E	-9,25	1,91	-3,94	0,03	2,47	-1,76
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	83,21	86,47	61,82	26,63	25,08	56,64
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	-0,08	3,3	2,14	0,89	3,34	1,92
ΓΕΚ. Α.Ε ΣΥΜΜ. ΑΚΙΝ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	0,96	2,71	7,72	9,17	4,68	5,05
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	-6,89	-7,31	0,61	1,36	4,24	-1,6
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	-9,4	23,11	17,31	16,5	11,88
ΣΥΝ9	21,14	15,06	16,48	12,56	13,58	13,82
ΣΥΝΟΛΟ	62,05	4,49	-5,72	-4,29	2,2	11,94

ΜΟΔ: Μέσος όρος ετήσιων δεικτών

Πηγή: ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.5 Αριθμοδείκτες ρευστότητας των επιχειρήσεων συμβούλων ακινήτων (1999-2003)

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	1999	2000	2001	2002	2003	ΜΟΔ
<i>Γενική ρευστότητα</i>						
ΑΛΡΗΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	4,82	4,01	3,85	4,22	4,65	4,31
Α.Τ.Ε ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	2,96	1,78	2,25	1,96	2,24	2,24
ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΕΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) Ε.Π.Ε	14,57	1,67	3,3	4,46	5,15	5,83
ΑΞΙΕΣ Α.Ε	-	-	-	-	1,17	1,17
ΑΤΡΩΤΟΝ Α.Ε	-	-	-	-	0,57	0,57
ΔΑΝΟΣ Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε	1	1,43	0,23	0,25	0,83	0,75
ΚΕΝΤΡ. ΕΚΤΙΜ. & ΣΥΜΒΟΥΛ ΑΚΙΝ. Ε.Π.Ε	1,09	1,09	1,04	1,03	ΜΔ	1,06
ΛΑΜΠΕΡΤ ΣΜΙΘ ΧΑΜΠΤΟΝ ΕΛΛΑΣ Α.Ε	1,5	1,88	1,92	1,9	2,28	1,9
ΣΕΤΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε	1,89	2,08	1,61	1,51	1,8	1,78
ΣΥΝ9	3,98	1,99	2,03	2,19	2,34	2,5
ΣΥΝΟΛΟ	19,27	2,36	3,88	15,79	23,57	12,97
<i>Ειδική ρευστότητα</i>						
ΑΛΡΗΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	4,81	3,99	3,83	4,19	4,63	4,29
Α.Τ.Ε ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	2,08	1,23	1,82	1,64	1,84	1,72
ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΕΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) Ε.Π.Ε	13,91	1,67	3,29	4,46	4,46	5,56
ΑΞΙΕΣ Α.Ε	-	-	-	-	1,17	1,17
ΑΤΡΩΤΟΝ Α.Ε	-	-	-	-	0,57	0,57
ΔΑΝΟΣ Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε	1	1,25	0,23	0,25	0,71	0,69
ΚΕΝΤΡ. ΕΚΤΙΜ. & ΣΥΜΒΟΥΛ ΑΚΙΝ. Ε.Π.Ε	1,09	1,09	1,04	1,03	ΜΔ	1,06
ΛΑΜΠΕΡΤ ΣΜΙΘ ΧΑΜΠΤΟΝ ΕΛΛΑΣ Α.Ε	1,5	1,88	1,92	1,9	2,27	1,89
ΣΕΤΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε	1,78	1,94	1,5	1,4	1,63	1,65
ΣΥΝ9	3,74	1,86	1,95	2,12	2,16	2,37
ΣΥΝΟΛΟ	19,08	2,25	3,69	15,72	23,16	12,78
<i>Ταμιακή ρευστότητα</i>						
ΑΛΡΗΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	2,62	3,07	3,06	3,15	0,36	2,45
Α.Τ.Ε ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	1,23	0,26	0,87	0,51	0,74	0,72
ΑΜΕΡΙΚΑΝ ΑΠΡΕΙΖΑΛ (ΕΛΛΑΣ) Ε.Π.Ε	10,72	0,35	2,09	2,23	3,14	3,71
ΑΞΙΕΣ Α.Ε	-	-	-	-	0,26	0,26
ΑΤΡΩΤΟΝ Α.Ε	-	-	-	-	0,12	0,12
ΔΑΝΟΣ Π. & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε	0,52	0,5	0,03	0,02	0,06	0,23
ΚΕΝΤΡ. ΕΚΤΙΜ. & ΣΥΜΒΟΥΛ ΑΚΙΝ. Ε.Π.Ε	0,96	0,46	0,47	0,35	ΜΔ	0,56
ΛΑΜΠΕΡΤ ΣΜΙΘ ΧΑΜΠΤΟΝ ΕΛΛΑΣ Α.Ε	0,06	0,36	0,49	0,4	0,22	0,3
ΣΕΤΕ ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Α.Ε	1,29	0,47	0,13	0,01	0,43	0,46
ΣΥΝ9	2,49	0,78	1,02	0,95	0,67	1,18
ΣΥΝΟΛΟ	18,07	1,39	2,73	14,32	20,7	11,44
ΜΟΔ: Μέσος όρος ετήσιων δεικτών						Πηγή: ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.6 Αριθμοδείκτες ρευστότητας των επιχειρήσεων ανάπτυξης ακινήτων (1999-2003)

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	1999	2000	2001	2002	2003	ΜΟΔ
<i>Γενική ρευστότητα</i>						
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	1,16	1,12	1,08	1,08	1,11
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	6,08	0,16	1,38	0,11	0,23	1,59
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	4,06	8,05	4,07	3,8	3,13	4,62
REDS A.E	1,2	13,43	45,75	0,7	0,36	12,29
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	2,91	1,35	1,3	1,76	1,75	1,81
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	41,6	11,14	10,22	6,7	3,12	14,56
ΓΕΚ.Α.Ε ΣΥΜΜΕ. ΑΚΙΝ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	57,28	71,79	4,93	7,86	11,24	30,62
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	5,7	117,17	5,7	6,39	1,98	27,39
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	0,09	0,06	0,03	2,58	0,69
ΣΥΝΘ	15,02	24,93	8,28	3,16	2,83	11,23
ΣΥΝΟΛΟ	77,68	36,2	10,03	3,6	3,78	25,71
<i>Ειδική ρευστότητα</i>						
ARCON CONSTRUCTIOS A.T.E	-	0,92	0,91	0,88	0,85	0,89
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	1,55	0,09	1,1	0,08	0,2	0,6
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	4,06	2,37	1,18	2,02	1,99	2,32
REDS A.E	1,1	13,25	45,74	0,69	0,34	12,22
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	0,72	0,28	0,18	0,45	0,55	0,43
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	0,56	11,13	10,21	6,69	3,12	6,34
ΓΕΚ.Α.Ε ΣΥΜΜΕ. ΑΚΙΝ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	52,73	46,04	2,22	3,94	7,21	22,43
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	5,66	116,85	0,86	0,88	0,35	24,92
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	0,09	0,06	0,03	2,57	0,69
ΣΥΝΘ	8,46	21,22	6,94	1,74	1,91	8,26
ΣΥΝΟΛΟ	74,53	24,38	7,69	2,37	2,71	21,81
<i>Ταμιακή ρευστότητα</i>						
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	0,05	0,06	0,04	0,04	0,05
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	1,51	0,03	0,39	0,01	0,09	0,41
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	0,78	0,21	0,1	0,19	0,12	0,28
REDS A.E	0,08	2,16	34,05	0,16	0,05	7,3
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	0,31	0,13	0,04	0,05	0,12	0,13
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	0,21	10,92	9,73	5,91	2,11	5,78
ΓΕΚ.Α.Ε ΣΥΜΜΕ. ΑΚΙΝ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	27,46	2,04	0,1	0,28	1,63	6,3
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	1,13	0,2	0,58	0,64	0,24	0,56
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	0,09	0	0,01	2,44	0,64
ΣΥΝΘ	3,96	1,76	5	0,81	0,76	2,57
ΣΥΝΟΛΟ	10,6	6,18	1,98	1,6	1,87	4,37

ΜΟΔ: Μέσος όρος ετήσιων δεικτών

Πηγή: ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.8 Αριθμοδείκτες χρηματοοικονομικής διάρθρωσης των επιχειρήσεων ανάπτυξης ακινήτων (1999-2003)

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	1999	2000	2001	2002	2003	ΜΟΔ
Συνολικές υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια						
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	4,61	6,32	6,03	8,86	6,46
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	2,66	0,6	1,55	2,81	2,79	2,08
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	0,3	0,06	0,38	0,73	0,54	0,4
REDS A.E	0,19	0,05	0,01	0,29	0,3	0,17
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	0,51	1,22	1,8	1,54	1,42	1,3
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	0,03	0,04	0,03	0,02	0,04	0,03
ΓΕΚ.Α.Ε ΣΥΜΜΕ. ΑΚΙΝ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	0,02	0,01	0,12	0,08	0,07	0,06
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	0,2	0,01	0,01	0,02	0,1	0,07
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	11,73	0,93	2,4	0,21	3,82
ΣΥΝ9	0,87	2,04	1,24	1,55	1,59	1,39
ΣΥΝΟΛΟ	3,32	1,57	3,81	3,5	3,61	3,16
Μεσομακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια						
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	0,12	0,11	0,04	0,03	0,08
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	2,53	0	1,33	1,22	1,46	1,31
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	0,1	0,01	0,08	0,33	0,12	0,13
REDS A.E	0,05	0,02	0	0,01	0,01	0,02
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	0,04	0,05	0,03	0	0,18	0,11
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	0	0	0	0,25	0	0
ΓΕΚ.Α.Ε ΣΥΜΜΕ. ΑΚΙΝ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	0	0	0	0	0	0
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	0	0	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	0	0	0	0,08	0,02
ΣΥΝ9	0,35	0,02	0,17	0,21	0,21	0,2
ΣΥΝΟΛΟ	0,46	0,43	0,42	0,44	0,85	0,52
Κάλυψη χρηματοοικονομικών δαπανών						
ARCON CONSTRUCTIONS A.T.E	-	8,06	3,2	3,12	3,22	4,4
EFG EUROBANK PROPERTIES A.E	1,02	7,1	2,18	2,58	1,96	2,97
LAMDA ESTATE DEVELOPMENT A.E	-	186,54	79,32	34,22	17,18	79,32
REDS A.E	-	-5,44	-	1,04	30,09	12,19
ΒΩΒΟΣ ΜΠ. ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε	144,22	12,63	10,58	7,58	6,23	36,25
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε	-	4.996,58	2.052,84	288,41	773,93	2.027,94
ΓΕΚ.Α.Ε ΣΥΜΜΕ. ΑΚΙΝ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	53,91	185,27	418,3	435,57	73,63	233,34
Ο.Τ.Ε ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε	-	-	22.387,29	10.751,46	18.962,04	17.366,93
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Π	-	-	48,12	3,66	36,51	29,43
ΣΥΝ9	61,98	771,66	3.125,23	1.280,85	2.211,64	1.491,15
ΣΥΝΟΛΟ	27,81	453,48	1.134,90	542,98	1.101,92	652,22

ΜΟΔ: Μέσος όρος ετήσιων δεικτών

Πηγή: ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.9 Ομαδοποιημένος Ισολογισμός Επιχειρήσεων Συμβούλων Ακινήτων (2002-2003)

Λογαριασμός	2003	2002	Διαφορά	Ποσοστό
ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΓΙΑ	72.261.155	36.050.501	36.210.654	100
ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	18.505.352	16.319.077	2.186.275	13
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	81.879	85.197	-3.318	-4
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	51.759.308	20.426.574	31.332.734	153
ΤΑΜΕΙΟ & ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	53.898.274	83.973.246	-30.074.972	-36
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	178.000.615	140.535.520	37.465.095	27
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	161.576.848	123.207.677	38.369.171	31
ΜΕΤΟΧΙΚΟ/ ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	86.356.410	86.233.480	122.930	0
ΜΑΚΡΟ. & ΜΕΣΟ. ΥΠΟΧ. & ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	1.143.350	1.887.722	-744.372	-39
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	15.280.415	15.440.120	-159.705	-1
ΜΕΡΙΣΜ. ΠΛΗΡ./ΚΕΡΔΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗ	2.968.354	2.914.362	53.992	2
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	32.296.845	33.820.088	-1.523.243	-5
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	18.427.861	18.863.325	-435.464	-2
ΜΙΚΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ	13.868.984	14.956.763	-1.087.779	-7
ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ & ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤ. ΕΣΟΔΑ	1.185.256	1.006.920	178.336	18
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	222.456	893.432	-670.976	-75
ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	6.646.500	7.412.139	-765.639	-10
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ	8.185.285	7.658.112	527.173	7
ΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	4.779.006	5.840.500	-1.061.494	-18
ΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	435.481	1.030.434	-594.953	-58
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	2.239.783	2.761.269	-521.486	-19
ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΘΕΙΣΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	2.226.522	2.722.679	-496.157	-18
ΜΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΘΕΙΣΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	13.261	38.590	-25.329	-66
ΚΕΡΔΟΣ ΠΡΟ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	12.515.548	12.429.586	85.962	1
ΚΑΘΑΡΑ ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	2.845.900	2.800.000	45.900	2
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (1)	8	11		
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧ. ΚΕΦΑΛ. (1)	8	10		
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΜΙΚΤΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ	43	44		
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ	24	22		
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	7	24		
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	7	7		
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΣΕ000 EURO	90.459	89.044		
ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΕ 000 EURO	162.720	125.095		
Μ.Ο.ΠΡΟΘ.ΕΙΣΠΡ.ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	118	116		
Μ.Ο ΠΡΟΘ. ΕΞΩΦΛ.ΠΡΟΜ./ΠΙΣΤΩΤΩΝ	60	49		
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ	2	2		
Δείγμα Εταιριών:	12	12		

1:Προ φόρου εισοδήματος

Πηγή:ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.10 Ομαδοποιημένος ισολογισμός επιχειρήσεων ανάπτυξης ακινήτων (2002-2003)

Λογαριασμός	2003	2002	Διαφορά	Ποσοστό
ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΓΙΑ	1.397.496.920	1.374.947.236	22.549.684	2
ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	597.162.660	558.414.976	38.747.684	7
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	269.947.806	229.034.977	40.912.829	18
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	584.083.485	450.542.805	133.540.680	30
ΤΑΜΕΙΟ & ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	116.967.279	77.553.592	39.413.687	51
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	2.368.495.488	2.132.078.612	236.416.876	12
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	1.495.598.504	1.388.972.036	106.626.468	8
ΜΕΤΟΧΙΚΟ/ ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	909.096.549	870.555.377	38.541.172	4
ΜΑΚΡΟ. & ΜΕΣΟ. ΥΠΟΧ. & ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	257.037.379	251.266.412	5.770.967	2
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	615.859.604	491.840.159	124.019.445	25
ΜΕΡΙΣΜ. ΠΛΗΡ./ΚΕΡΔΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗ	41.396.461	21.042.359	20.354.102	97
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	362.074.049	327.677.414	34.396.635	11
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	234.150.608	227.696.585	6.454.023	3
ΜΙΚΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ	127.923.438	99.980.826	27.942.612	28
ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ & ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤ. ΕΣΟΔΑ	11.380.941	18.137.254	-6.756.313	-38
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	26.682.147	24.979.248	1.702.899	7
ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	32.633.109	35.000.685	-2.367.576	-7
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ	79.989.122	58.138.151	21.850.971	38
ΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	33.354.540	17.838.893	15.515.647	87
ΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	15.268.854	9.531.006	5.737.848	60
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	52.064.922	64.631.693	-12.566.771	-19
ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΘΕΙΣΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	51.925.861	63.837.078	-12.541.217	-20
ΜΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΘΕΙΣΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	769.061	794.616	-25.555	-3
ΚΕΡΔΟΣ ΠΡΟ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	97.305.748	65.651.426	31.654.322	48
ΚΑΘΑΡΑ ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	39.112.843	20.509.149	18.603.694	91
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (1)	7	5		
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧ. ΚΕΦΑΛ. (1)	6	4		
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΜΙΚΤΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ	35	31		
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ	21	17		
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	2	2		
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	1	1		
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΣΕ 000 EURO	355.138	265.291		
ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΕ 000 EURO	1.752.635	1.640.238		
Μ.Ο.ΠΡΟΘ.ΕΙΣΠΡ.ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	215	203		
Μ.Ο ΠΡΟΘ. ΕΞΩΦΛ.ΠΡΟΜ./ΠΙΣΤΩΤΩΝ	120	110		
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ ΑΠΟΘΕΜ/ΤΩΝ	421	367		
Δείγμα Εταιριών:	44	44		

1:Προ φόρου εισοδήματος

Πηγή:ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

Π.11 Οραδοποιημένος ισολογισμός επιχειρήσεων εκμίσθωσης ακινήτων (2002-2003)

Λογαριασμός	2003	2002	Διαφορά	Ποσοστό
ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΓΙΑ	366.542.262	363.363.883	3.178.379	1
ΣΥΣΣΩΡΕΥΜΕΝΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	184.777.204	167.114.674	17.662.530	11
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	4.412.074	2.782.828	1.629.246	59
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	51.262.821	48.786.462	2.476.359	6
ΤΑΜΕΙΟ & ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	41.163.967	49.681.475	-8.517.508	-17
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	463.381.114	464.614.643	-1.233.529	0
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	251.743.128	260.885.833	-9.142.705	-4
ΜΕΤΟΧΙΚΟ/ ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	239.129.000	255.069.306	-15.940.306	-6
ΜΑΚΡΟ. & ΜΕΣΟ. ΥΠΟΧ. & ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	104.424.125	101.917.563	2.506.562	2
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	107.213.862	101.811.248	5.402.614	5
ΜΕΡΙΣΜ. ΠΛΗΡ./ΚΕΡΔΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗ	16.130.240	12.501.091	3.629.149	29
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	96.336.197	92.430.901	3.905.296	4
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	47.998.287	44.433.955	3.564.332	8
ΜΙΚΤΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ	48.337.912	47.996.946	340.966	1
ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ & ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤ. ΕΣΟΔΑ	3.734.369	4.604.095	-869.726	-19
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	6.394.061	7.458.127	-1.064.066	-14
ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	15.832.778	15.638.206	194.572	1
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ	29.845.443	29.504.705	340.738	1
ΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	2.205.661	2.072.063	133.598	6
ΜΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	2.080.261	4.636.389	-2.556.128	-55
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	20.661.783	18.410.324	2.251.459	12
ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΘΕΙΣΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	18.947.720	17.271.830	1.675.890	10
ΜΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΘΕΙΣΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	1.714.063	1.138.493	575.570	51
ΚΕΡΔΟΣ ΠΡΟ ΦΟΡΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	28.256.779	25.801.888	2.454.891	10
ΚΑΘΑΡΑ ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	15.884.381	12.084.722	3.759.659	31
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (1)	11	10		
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧ. ΚΕΦΑΛ. (1)	8	7		
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΜΙΚΤΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ	50	52		
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ	30	30		
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	1	1		
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	1	1		
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΣΕ000 EURO	-10	-561		
ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜ. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΕ 000 EURO	356	362.803		
Μ.Ο.ΠΡΟΘ.ΕΙΣΠΡ.ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	156	157		
Μ.Ο ΠΡΟΘ. ΕΞΩΦΛ.ΠΡΟΜ./ΠΙΣΤΩΤΩΝ	190	136		
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ ΑΠΟΘΕΜ/ΤΩΝ	34	23		
Δείγμα Εταιριών:	42	42		

1:Προ φόρου εισοδήματος

Πηγή:ICAP - Δημοσιευμένοι Ισολογισμοί

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΚΡΗΤΗ

♦ Προφίλ των επιχειρηματιών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο του Real Estate.

1. Είστε:

- α) ιδιοκτήτης της επιχείρησης
- β) υπάλληλος της επιχείρησης

2. Πόσα χρόνια ασκείτε το επάγγελμα ;

- α) 0-3
- β) 3-5
- γ) > 5

3. Επίπεδο εκπαίδευσης:

- α) Δημοτικό
- β) Λύκειο
- γ) Τεχνολογική εκπαίδευση
- δ) Ανώτατη εκπαίδευση

4. Έχετε σπουδάσει κάποια από τις παρακάτω ειδικότητες;

- α) Πολιτικός μηχανικός, τοπογράφος μηχανικός
- β) Αρχιτέκτονας
- γ) Οικονομολόγος
- δ) Λογιστής
- ε) Καμία από τις παραπάνω

5. Ποιες πιστεύετε ότι πρέπει να είναι οι προϋποθέσεις εισόδου νέων επαγγελματιών στην αγορά του Real Estate;

- α) Ανώτατες σπουδές
- β) Ειδική επιμόρφωση
- γ) Ξένες γλώσσες
- δ) Όλα τα παραπάνω
- ε) Άλλο.....

6. Ποια από τα παρακάτω προσόντα και γνώσεις πιστεύετε ότι πρέπει να έχει κάποιος που ασχολείται με την ακίνητη περιουσία;

- α) Γνώσεις περιοχής που εργάζεται
- β) Γνώση της νομοθεσίας
- γ) Ικανότητα να μπορεί να πουλάει
- δ) Όλα τα παραπάνω

7. Έχετε παρακολουθήσει κάποια:

- α) Σεμινάρια σχετικά με τον κλάδο της ακίνητης περιουσίας
- β) Συνέδρια σχετικά με τον κλάδο της ακίνητης περιουσίας

7.α) Κατά πόσο πιστεύετε ότι τα παραπάνω έχουν συμβάλει στην εργασία σας;

- α) Πολύ
- β) Λίγο
- δ) Καθόλου

8. Είστε εγγεγραμμένοι στο Σύλλογο Κτηματομεσιτών της περιοχής σας;

- α) Ναι
- β) Όχι

♦ Προφίλ των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο

1. Σε ποια από τις παραπάνω ειδικότητες του Real Estate δραστηριοποιείστε;

- α) Μεσιτεία ακινήτων –εκτιμήσεις αξιών ακινήτων
- β) Διαχείριση ή διοίκηση ακινήτων
- γ) Κατασκευή και αξιοποίηση ακινήτων
- δ) Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε ακίνητα
- ζ) Όλα τα παραπάνω
- η) Άλλο.....

2. Τι νομικής μορφής είναι η επιχείρησή σας;

- α) Ατομική
- β) Ανώνυμη εταιρία (Α.Ε)
- γ) Ομόρρυθμη εταιρία (Ο.Ε)
- δ) Ετερόρρυθμη εταιρία (Ε.Ε)

3. Είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών (Χ.Α.Α);

- α) Ναι
- β) Όχι

4. Συνεργάζεται η επιχείρησή σας με:

- α) Επιχειρήσεις του κλάδου εκτός Ελλάδας
- β) Επιχειρήσεις του κλάδου εντός Ελλάδας
- γ) Με επιχειρήσεις εντός και εκτός Ελλάδας

5. Εκτιμήστε το επίπεδο ανταγωνισμού μεταξύ των επιχειρήσεων του κλάδου:

Ασήμαντο

Εξαιρετικά μεγάλο

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

6. Πιστεύετε ότι υπάρχει κορεσμός του επαγγέλματος; Αν, ναι, ποιες πιστεύετε ότι θα είναι οι συνέπειες;

- α) Με τα χρόνια μειώνεται η προσφορά ακινήτων
- β) Αυξάνεται η ζήτηση ακινήτων
- γ) Και τα δύο προηγούμενα
- δ) Τίποτα από τα παραπάνω

♦ **Οργάνωση επιχειρήσεων το κλάδου**

1. Πού εστιάζεται κυρίως το ενδιαφέρον των πελατών-επενδυτών;

- α) Στις αγοραπωλησίες ακινήτων
- β) Στις ενοικιάσεις ή την διαχείριση ενοικιασμένων ακινήτων
- γ) Άλλο.....

2. Χρησιμοποιείτε κάποια ή κάποιες από τις παρακάτω μεθόδους για να εκτιμήσετε την αξία κάποιου ακινήτου;

- α) Συγκριτική μέθοδο (σύγκριση ακινήτων)
- β) Μέθοδος αξιοποίησης ή αντιπαροχής (προσδιορισμός της βέλτιστης λύσης)
- γ) Μέθοδος κόστους (προσδιορισμός της υλικής αξίας του ακινήτου)
- δ) Μέθοδος εισοδήματος (προσέγγιση αξίας ακινήτου σύμφωνα με το εισόδημα)
- ζ) Άλλο.....

3. Πως αμοίβεστε συνήθως;

- α) Προκαταβολικά για τις εργασίες που παρέχετε
- β) Μετά το πέρας των εργασιών σας
- γ) Άλλο.....

4. Ποια μέσα από τα παρακάτω χρησιμοποιείται για να προωθήσετε την εργασία σας;

- α) Μέσω τηλεόρασης, ραδιόφωνο
- β) Μέσω τουριστικών προσπέκτους
- γ) Μέσω αγγελιών (εφημερίδες, περιοδικά)
- δ) Μέσω internet
- ε) Μέσω διεθνών εκθέσεων
- ζ) Όλα τα παραπάνω

5. Τι είδους ακίνητα συνήθως ενδιαφέρουν τους πελάτες σας; Σε τι ποσοστά;

- α) Παραθαλάσσια
- β) Εμπορικά
- γ) Σε τουριστικές περιοχές
- δ) Αστικά
- ε) Όλα τα παραπάνω

6. Τι λαμβάνει ο αγοραστής υπόψη του όταν πρόκειται να αγοράσει ένα ακίνητο;

- α) Την τιμή του ακινήτου
- β) Τη θέση του ακινήτου
- γ) Τις δυνατότητες αξιοποίησής του
- δ) Όλα τα παραπάνω

◆ Προβλέψεις –εκτιμήσεις των επιχειρηματιών του κλάδου

1. Πιστεύετε ότι ενδεχόμενες διακυμάνσεις στο Ευρωπαϊκό Real Estate έχουν άμεσο αντίκτυπο και στο Ελληνικό;

- α) Ναι
- β) Όχι

2. Αν ναι, πού πιστεύετε ότι μπορεί να οφείλεται αυτό;

- α) Στην γενικότερη διεθνή χρηματαγορά
- β) Στην είσοδο του ευρώ (€)
- γ) Όλα τα παραπάνω
- δ) Άλλο.....

3. Πιστεύετε ότι υπάρχει ενδιαφέρον από ξένους αγοραστές-επενδυτές για την Ελληνική αγορά ακινήτων;

- α) Ναι
- β) Όχι

3.α) Αν ναι, από ποιες χώρες παρουσιάζεται το μεγαλύτερο ενδιαφέρον;

α) Αγγλία

β) Γερμανία

γ) Γαλλία

δ) Σκανδιναβικές χώρες

ε) Άλλο.....

4. Κατά πόσο πιστεύετε, ότι το γενικότερο οικονομικό-πολιτικό περιβάλλον ασκεί σημαντική επίδραση στην εξέλιξη του κλάδου;

α) Πολύ

β) Λίγο

γ) Καθόλου

5. Κατά πόσο είστε ικανοποιημένοι με τα νέα νομοθετικά μέτρα (Φ.Π.Α στις νεόδμητες, οικοδομικές άδειες κ.λ.π) όσον αφορά στα ακίνητα;

α) Πολύ

β) Λίγο

γ) Καθόλου

6. Ποιες πιστεύετε ότι πρέπει να είναι οι προϋποθέσεις για την είσοδο νέων επιχειρήσεων στον κλάδο;

α) Κεφαλαιακή επάρκεια

β) Γνώση αγοράς

γ) Συνεργασία με ξένες επιχειρήσεις

δ) Πρόσδεση σε κάποιο Τραπεζικό / Ασφαλιστικό Όμιλο

7. Πως προβλέπετε τη μελλοντική πορεία του κλάδου στην Ελλάδα;

α) Πολύ θετική

β) Θετική

γ) Καθοδική

Βιβλιογραφία

1. Μελέτη ICAP, Το Real Estate στην Ελλάδα, έκδοση 2004
2. Ζαντέλης Π., Real Estate, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2001
3. Νέος Δασικός Νόμος, Πολυεδιοτική
4. <http://www.geoapikonisis.gr>
5. Διάλεξη, Παπαορφανός Α., ΤΕΙ Κρήτης- Παράρτημα Αγ. Νικολάου Δεκέμβριος 2005

