

Σχολή Διοίκησης και Οικονομίας
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ»



ΠΕΡΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΑΜ:8914

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΓΩΝΙΑΝΑΚΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ



Ηράκλειο
Σεπτέμβριος 2013

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος.....	σελ 04
Abstract.....	σελ 05

ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 1

1.1 Ακίνητο.....	σελ 06
1.1.1 Ορισμός ακινήτου.....	σελ 06
1.1.2 Νομικός ορισμός.....	σελ 06
1.1.3 Οικονομικός ορισμός.....	σελ 06
1.2 Κατηγορίες ακινήτων.....	σελ 07
1.3 Αξία ακινήτων.....	σελ 08
1.4 Παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία.....	σελ 09
1.5 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία.....	σελ 09
1.5.1 Παράγοντες σε επίπεδο χώρας.....	σελ 10
1.5.2 Παράγοντες σε επίπεδο πόλης.....	σελ 11
1.5.3 Παράγοντες σε επίπεδο τμήματος πόλης.....	σελ 12
1.5.4 Παράγοντες σε επίπεδο ακινήτου.....	σελ 12

ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 2

2.1 Ζήτηση και προσφορά ακινήτων.....	σελ 14
2.1.1 Ζήτηση D	σελ 14
2.1.2 Προσφορά S.....	σελ 15
2.2 Νόμος της ζήτησης	σελ 16
2.3 Ελαστικότητα Ζήτησης E_d	σελ 17
2.4 Ελαστικότητα Προσφοράς E_s	σελ 19

ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 3

3.1 Αγορά ακινήτων.....	σελ 20
3.1.1 Έννοια αγοράς ακινήτου.....	σελ 20
3.1.2 Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων.....	σελ 20
3.1.3 Μορφές αγοράς	σελ 21

ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 4

4.1 Έρευνα στην κτηματαγορά του Ηρακλείου.....	σελ 22
4.2 Αγοραπωλησίες ακινήτων.....	σελ 22
4.3 Νέες οικοδομές (κατοικίες).....	σελ 25

4.4 Εκδόσεις οικοδομικών αδειών νέων κτιρίων κατοικιών.....	σελ 27
4.5 Κόστος οικοδομικών υλικών και αμοιβής εργασίας κατασκευής νέων Κατοικιών.....	σελ 28
4.6 Κόστος αγοράς κατοικιών στο Ηράκλειο.....	σελ 32
4.7 Κόστος ενοικίασης κατοικιών στο Ηράκλειο.....	σελ 33
4.8 Κόστος ενοικίασης καταστημάτων (επαγγελματικής στέγης) στο Ηράκλειο..	σελ 34
4.9 Κόστος αγοράς αγροτεμαχίου στο νομό Ηρακλείου.....	σελ 35
4.10 Κόστος αγοράς οικοπέδου στο νομό Ηρακλείου.....	σελ 35

ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 5

5.1.Α Προβλέψεις για την μελλοντική αγορά ακινήτων.....	σελ 37
5.1.Β Συμπεράσματα.....	σελ 38
Βιβλιογραφία – Ηλεκτρονικές πηγές.....	σελ 40

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Έχοντας ως δεδομένο ότι η οικονομία είναι ένα σύστημα ή σύνολο διαδικασιών και θεσμών μέσω των οποίων η κοινωνία χρησιμοποιεί τους πόρους της για να ικανοποιήσει τις ανθρώπινες ανάγκες και επιθυμίες, στην παρούσα εργασία γίνεται μια προσπάθεια να προσεγγίσω την αγορά ακινήτων στο Νομό Ηρακλείου μιας και τα θέματα τα σχετικά με τα Ακίνητα έχουν και οικονομική διάσταση.

Θα προσπαθήσω κατά κύριο λόγο όχι το να αναλύσω τις διάφορες θεωρίες που σχετίζονται με τη γη και τα ακίνητα, αλλά να δώσω έναν σαφή ορισμό του τι είναι ακίνητο και σε ποιες κατηγορίες μπορεί αυτό να χωριστεί. Αφού γίνει αυτός ο πρώτος διαχωρισμός και δεδομένου ότι η αξία των ακινήτων επιδρά στην οικονομική ζωή, θα προσπαθήσω να αναλύσω τόσο τους παράγοντες που επηρεάζουν, όσο και εκείνους που καθορίζουν την αξία των ακινήτων στο νομό Ηρακλείου αλλά και γενικότερα στην υπόλοιπη Ελλάδα.. Σημαντικό επίσης είναι να γίνει αναφορά τόσο στην προσφορά και στην ζήτηση όσο και στη σχέση που υπάρχει ανάμεσα στην τιμή, την ζητούμενη ποσότητα και την προσφερόμενη ποσότητα. (νόμος προσφοράς και ζήτησης).

Επιπλέον γίνεται και μια προσπάθεια να προσεγγίσω το ζήτημα των αγοραπωλησιών στην πόλη του Ηρακλείου. Αφού πρώτα εντοπίσω τον αριθμό των οικοδομικών αδειών στις νέες κατοικίες την τελευταία δεκαετία, στη συνέχεια θα μελετήσω τους παράγοντες που καθορίζουν τις τιμές των προς πώληση ακινήτων. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως για να γίνει αυτό, είναι να μελετήσω και το κόστος κατασκευής μιας κατοικίας (το κόστος υλικών αλλά και το κόστος αμοιβής του εργατικού δυναμικού) μιας και τα κόστη αυτά επηρεάζουν σημαντικά και την τελική τιμή των ακινήτων εκείνων που προορίζονται προς πώληση.

Τέλος, ένα πραγματικά σημαντικό κομμάτι της εργασίας είναι και εκείνο που ασχολείται με το κόστος ενοικίασης όχι μόνο των κατοικιών αλλά και των καταστημάτων. Έτσι γίνεται μια προσπάθεια να ερευνήσω το πώς έχουν διαμορφωθεί οι τιμές την τελευταία δεκαετία, και αναλύω τους παράγοντες που έχουν οδηγήσει σε αυτή την κατάσταση.

ABSTRACT

Assuming that economy is a system or set of procedures and institutions through society use its resources in order to satisfy the human needs and desires. I will try through this paper to explain how the real estate market works in Heraklion since the topics related with the real estate's have also a financial dimension.

Firstly I will try to analyze not the variety of theories that are related with the land and the real estate's but to give a clear definition of what real estate is and in which categories it can be divided.

Secondly I will try to analyze not only the factors that influence but also the factors that define the value of real estate mainly in Heraklion and in Greece.

It is also very important to investigate the supply and the demand of real estate in Heraklion and to meditate the relationship between the values the demand and the supply. It has also been made an effort to search the sales in the city of Heraklion. In order to do this I will investigate not only the number of building permits during the last decade and the factors that define the price of a real estate that is offered for sale, but also the expenses (cost of materials and work force)

A real important part of this paper is also the one that is related with the cost of rents (not only the cost of rental housing but also the cost of rental shops).

I have made an effort to search how the prices are set during the last eight years and I will analyze the factors that have led us into this situation.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 1

1.1.ΑΚΙΝΗΤΟ

1.1.1 Ορισμός 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.

1.1.2 Νομικός ορισμός

Ο νομικός ορισμός του ακινήτου περιλαμβάνεται στο άρθ. 948 του αστικού κώδικα κατά τον οποίο Ακίνητα πράγματα θεωρούνται το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, όπως αυτά ορίζονται στο άρθ. 953 ή τα παραρτήματά του (άρθ. 956). Με βάση λοιπόν τον αστικό κώδικα τα συστατικά μέρη ενός ακινήτου θεωρούνται τα ακόλουθα:

- τα πράγματα που είναι σταθερά συνδεδεμένα πάνω στην γη – έδαφος(π.χ. κτήρια,)
- τα προϊόντα του ακινήτου με την προϋπόθεση ότι συνδέονται με το έδαφος,
- το υπόγειο νερό που υπάρχει και οι πηγές
- τα διάφορα δέντρα μαζί με τους καρπούς τους
- οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν

1.1.3 Οικονομικός ορισμός

Από οικονομική άποψη, τα Ακίνητα πράγματα περιλαμβάνουν και τις βελτιώσεις που μπορεί να δεχτεί η κενή γη με αποτέλεσμα ο νομικός ορισμός του Ακινήτου να ταυτίζεται με τον οικονομικό ορισμό οποίος φαίνεται στην παρακάτω σχέση:

Ακίνητο= γη +εργασία +κεφάλαιο + επιχειρηματικότητα (σχέση 1)

Επομένως ακίνητο μπορεί να θεωρηθεί ένα απλό χωράφι μαζί με ό,τι συνδέεται με αυτό ή ένα απλό οικόπεδο, καθώς επίσης μία πολυκατοικία ή μονοκατοικία με το οικόπεδο της. (Α.Κ. άρθ. 954).

1.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Πιο αναλυτικά, ένα ακίνητο μπορεί να διαιρεθεί ανάλογα με τη χρήση του στις τρεις παρακάτω βασικές κατηγορίες:

1.Αστικό ακίνητο: Ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται ως αστικό όταν προορίζεται για διαμονή ανθρώπων και βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης ή οικισμού ή εντός οικιστικής ζώνης και εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου (στην οποία ισχύουν οικιστικοί όροι) ή εντός ακτίνας 500m από το χειμέριο κύμα.

2.Αγροτικό ακίνητο: Είναι εκείνο που προορίζεται για την παραγωγή καρπών και χρησιμοποιούνται ή προορίζονται κυρίως για γεωργική εκμετάλλευση.

3.Δασικό ακίνητο: Δασικά χαρακτηρίζονται όσα ακίνητα βρίσκονται είτε σε δασική έκταση είτε μέσα σε δάσος, εφόσον ισχύουν οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- Να καλύπτεται η έκταση από ξυλώδη ή άλλη φυτική βλάστηση. (Ν.998/1979)
- Η εξυπηρέτηση ορισμένης λειτουργίας (απόδοση συγκεκριμένων προϊόντων, συμβολή στη διατήρηση της φυσικής ή βιολογικής ισορροπίας, εξυπηρέτηση της διαβίωσης του ανθρώπου).

Οι εκτάσεις γης διακρίνονται:

A) Στις εντός σχεδίου εκτάσεις που ονομάζονται **οικόπεδα**. Τα οικόπεδα μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση σε καθεστώς απαλλοτρίωσης ή σε καθεστώς δέσμευσης (π.χ για χώρο κατασκευής πάρκου).

B) Στις εκτός σχεδίου εκτάσεις, που ονομάζονται **αγροτεμάχια** ή **δασοτεμάχια**. Τα αγροτεμάχια μπορεί να είναι ελεύθερα προς εκμετάλλευση υπό απαλλοτρίωση, δεσμευμένα, σε καθεστώς ένταξης στο σχέδιο πόλης ή σε ειδικό καθεστώς όπως π.χ. τα αγροτεμάχια που έχουν πρόσοψη σε παραλία, βρίσκονται εντός ζώνης αρχαιολογικού χώρου ή σε περιοχή ειδικής περιβαλλοντικής προστασίας.

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

- ακίνητα για οικιστική χρήση
- ακίνητα για επαγγελματική χρήση (γραφεία, καταστήματα)
- ακίνητα μικτής χρήσης (επαγγελματική και οικιστική χρήση)
- ακίνητη ειδικής δραστηριότητας (νοσοκομεία, σχολεία, ξενοδοχεία κ.λ.π)
- ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα

Τέλος να σημειωθεί ότι τα ακίνητα του μη αστικού χώρου διαμορφώνουν την τιμή τους με τους ίδιους κανόνες που ισχύουν για τα αστικά ακίνητα, διέπονται από τους ίδιους νόμους λειτουργίας της αγοράς ακινήτων, η αξία τους επηρεάζεται από το ίδιο σύνολο των παραγόντων που διαμορφώνουν τις τιμές και ο προσδιορισμός της αξίας τους γίνεται με τις ίδιες μεθόδους που χρησιμοποιούνται για τα αστικά ακίνητα.

1.3 ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σαν αξία Ακινήτου θεωρούμε την αξία του ενιαίου Ακινήτου που αποτελείται από την αξία της γης αλλά και από την αξία των βελτιώσεων υπό μορφή ακίνητων κατασκευών, οι οποίες βρίσκονται κάτω ή πάνω από το έδαφος συμπεριλαμβανομένου και της αξίας του συνδεδεμένου με την χρήση εξοπλισμού (βιομηχανία, ξενοδοχεία). Η αξία ακινήτου προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που την δημιουργούν (σχέση 1) και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό τη μορφή της προσόδου του Ακινήτου ή οποία επίσης προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επιμέρους αξιών.

$\text{Αξία Ακινήτου} = \text{Αξία Γης} + \text{Αμοιβή Εργασίας} + \text{Αξία Κεφαλαίου} + \text{Αμοιβή επιχειρηματία}$

$\text{Αξία Προσόδου} = \text{Έγγεια Πρόσδοδος} + \text{αποσβ εργασίας} + \text{Τόκος Κεφαλαίου} + \text{Αποδ επιχ/σης}$
--

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

➤ Αγοραία αξία (Market Value)

Σαν αγοραία αξία ορίζεται η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού, που προσφέρεται σε ένα ακίνητο, με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα γι' αυτό, με την προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με συναίνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς.

➤ Τρέχουσα αξία (Current Value)

Οι προϋποθέσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω στον ορισμό της αγοραίας αξίας είναι ιδανικές. Στην πραγματικότητα τα άτομα δε δρουν ελεύθερα αλλά υπό πίεση (π.χ. χρόνου) και υπό περιορισμούς, σε μια όχι πλήρως γνωστή, ανομοιογενή, ασυνεχή και ατελή σε λειτουργία αγορά. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την δημιουργία αποκλίσεων από την αγοραία αξία και έτσι δημιουργείται η τρέχουσα αξία του ακινήτου.

➤ Πραγματική αξία

Πραγματική αξία ακινήτου ορίζεται η μέση αξία, που καθορίζουν οι διακυμάνσεις της προσφοράς και της ζήτησης, σε μια μακρόχρονη περίοδο. Οι αποκλίσεις αυτές, διαμορφώνουν την αγοραία αξία και επηρεάζονται από τις μονοπωλιακές δυνάμεις που αναπτύσσονται στην αγορά. Όταν οι δυνάμεις ζήτησης και προσφοράς αλληλοεξισορροπούνται, τότε η αγοραία αξία συμπίπτει με την πραγματική.

➤ Αξία χρήσης

Αξία χρήσης ακινήτου είναι η αξία της χρησιμοποίησης ή ωφελιμότητάς του ή η αξία που σε συγκεκριμένη ιδιοκτησία έχει συγκεκριμένη χρήση.

➤ **Αξία γης**

Αξία γης είναι η τιμή της μονάδας επιφάνειας που καθορίζεται από την πλήρη ανάπτυξη ή βέλτιστη χρήση, ανεξάρτητα αν η τελευταία έχει υλοποιηθεί. Η αξία γης αυξάνεται μέχρι το όριο εκείνο το οποίο η δόμηση γίνεται ασύμφορη.

1.4 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΔΙΑΜΟΡΦΩΝΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αξία των ακινήτων εξαρτάται από τέσσερις οικονομικούς παράγοντες που πρέπει να διαθέτει ένα ακίνητο ώστε να έχει αξία και να δημιουργεί εισόδημα στον ιδιοκτήτη. Οι παράγοντες αυτοί είναι οι εξής:

- **Η χρησιμότητα** ή η **ικανότητα** του ακινήτου να ικανοποιεί στο παρόν ή στο μέλλον τις διαμορφούμενες ανάγκες των ιδιοκτητών ή χρηστών υπό μορφή άμεσης εξυπηρέτησης ή υπό μορφή ροής ρευστού. Η επίδραση της χρησιμότητας στην αξία του ακινήτου σχετίζεται με τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας δηλαδή το μέγεθος του ακινήτου, η θέση του, το σχεδιασμό των εγκαταστάσεων κ.α
- **Η σπανιότητα** η οποία διαμορφώνεται 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** που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων.

Η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται πολλές φορές με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά που της προσδίδουν άλλη αξία. Για την πιο αντιπροσωπευτική αξία χρησιμοποιείται η αγοραία αξία, η οποία είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού που προσφέρεται σε ένα ακίνητο με τις συνθήκες της ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα για αυτό. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι οι συμβαλλόμενοι να είναι καλά πληροφορημένοι, να δρουν ορθολογικά, με συναίνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς.

1.5 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΠΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται άμεσα ή έμμεσα από διάφορους παράγοντες οι οποίοι διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, επηρεάζουν την ζήτηση και την προσφορά καθορίζουν τον βαθμό ανταγωνισμού και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε αξία ακινήτου.

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

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων ταξινομούνται στα παρακάτω επίπεδα:

- Επίπεδο χώρας
- Επίπεδο πόλης
- Επίπεδο τμήματος πόλης
- Επίπεδο ακίνητο

Έτσι, με την παραπάνω ταξινόμηση μπορεί να ερμηνευτεί η διαφοροποίηση της αξίας του ακινήτου μεταξύ χωρικών επιπέδων της ίδιας τάξης μεγέθους.

1.5.1 Παράγοντες σε επίπεδο χώρας

Στην διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας του πολεοδομικού ιστού μιας χώρας μεγάλος αριθμός παραγόντων επιδρά στα ακίνητα. Οι παράγοντες αυτοί επιδρούν στις αξίες, διαμορφώνουν τις τιμές και διαφοροποιούνται από χώρα σε χώρα. Σε κάθε κράτος υπάρχει ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ του οποίου κυμαίνονται οι τιμές των ακινήτων κάθε κατηγορίας. Η διαφοροποίηση των παραγόντων μεταβάλλει αναλόγως και τις τιμές.

Πιο συγκεκριμένα, οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες ακινήτων σε επίπεδο χώρας, μπορούν να ταξινομηθούν στις παρακάτω κατηγορίες:

➤ Πολιτικοί παράγοντες

Η αξία ακινήτων σε επίπεδο χώρας εξαρτάται από επιδράσεις της πολιτικής που επηρεάζει είτε θετικά είτε αρνητικά τις τιμές. Σαν πολιτικούς παράγοντες, μπορούμε να θεωρήσουμε την πολιτική παρέμβασης στην λειτουργία της κτηματαγοράς, την πολιτική ανάπτυξης, την περιφερειακή πολιτική κ.τ.λ

➤ Κοινωνικοί παράγοντες

Οι κοινωνικές δομές και μεταλλαγές, οι προτιμήσεις και οι συμπεριφορές των αγοραστών, τα διαμορφούμενα πρότυπα αναγκών, ο πληθυσμός και άλλα δημογραφικά χαρακτηριστικά όπως οι ηλικίες, φύλο, η σύνθεση και το επίπεδο των οικογενειών.

➤ Οικονομικοί παράγοντες

Η γενική οικονομική κατάσταση της χώρας, τα οικονομικά δεδομένα, ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης, η οικονομική πολιτική, το βιοτικό επίπεδο του μέσου ατόμου, το κόστος κατασκευής των ακινήτων, η φορολογία των ακινήτων και η πρόσοδος τους.

➤ Χωροταξικός σχεδιασμός

Η χωροταξική ισορροπία, η ανάπτυξη του αστικού ιστού, η οργάνωση των αστικών κέντρων, οι υπηρεσίες σε εθνική κλίματα.

➤ Άλλοι παράγοντες

Η τεχνολογία, οι ιστορικοί και πολιτιστικοί παράγοντες όπως αρχαιολογικά ευρήματα, τα φυσικά χαρακτηριστικά όπως το κλίμα, τα στοιχεία φυσικής υποδομής, η σεισμική δραστηριότητα που τυχόν υπάρχει κ.τ.λ

1.5.2 Παράγοντες σε επίπεδο πόλης

Η ανάπτυξη και η λειτουργία μιας πόλης δημιουργεί το μεταβαλλόμενο χαρακτήρα της όπου ένα πλήθος παραγόντων επιδρά στις αξίες των ακινήτων. Οι παράγοντες αυτοί έχουν την ιδιότητα να διαμορφώνουν τις τιμές και να διαφοροποιούν τις αξίες από πόλη σε πόλη.

Έτσι κάθε πόλη διαμορφώνει ένα διαφορετικό εύρος αξιών εντός των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές κάθε κατηγορίας ακινήτου. Η αλλαγή των παραγόντων αυτών επηρεάζει τις τιμές και στην ίδια την πόλη.

Πιο συγκεκριμένα, οι παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων σε επίπεδο πόλης, μπορούν να ταξινομηθούν στις ακόλουθες κατηγορίες:

➤ Ανάπτυξη πόλης

Η οικιστική ανάπτυξη και η οργάνωση της πόλης, δημιουργεί ρυθμούς αστικοποίησης ή αποαστικοποίησης, με αποτέλεσμα, με τον έναν ή τον άλλο τρόπο, να προκαλεί την μετατόπιση της αξίας ενός ακινήτου. Σημαντικό ρόλο παίζουν ακόμα τα δίκτυα υποδομής και παροχής υπηρεσιών όπως φωτισμός, καθαριότητα, τηλέφωνα, τράπεζες, ξενοδοχεία κ.τ.λ

➤ Πολεοδομική οργάνωση

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, οι πολεοδομικοί περιορισμοί, η ειδική τεχνική νομοθεσία και οι αλλαγές της. Η πολεοδομική διάταξη και η σύνθεση του αστικού χώρου πρέπει να γίνεται έτσι ώστε να έχουμε βέλτιστη χρησιμότητα. Έτσι πραγματοποιείται η μεγιστοποίηση της συνολικής αξίας του ακινήτου. Επίσης ο σχεδιασμός συμβάλλει στην καλύτερη ικανοποίηση των αναγκών, όπως αυτοί έχουν καθορισθεί, και αποβλέπει στην αντιμετώπιση των προβλημάτων που έχουν δημιουργηθεί στα αστικά κέντρα.

➤ Χωρικές διαφοροποιήσεις

Οι βασικές κατηγορίες των χωρικών διαφοροποιήσεων είναι η πολιτική γης, (π.χ. η θέσπιση ειδικών κινήτρων για επενδύσεις), η κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του, (π.χ. η εσωτερική μετανάστευση), η μείωση ορισμένων αστικών κέντρων, η υπερμεγέθυνση άλλων, το μέγεθος του σεισμικού κινδύνου κ.α. Οι παράγοντες αυτοί σε επίπεδο πόλης επηρεάζουν τις αξίες ακινήτων.

➤ **Η ποιότητα ζωής**

Το κόστος ανάπτυξης, η μορφή του περιβάλλοντος, το κόστος προστασίας του, το κόστος υποβάθμισης, η μορφή υποβάθμισης κ.τ.λ

1.5.3 Παράγοντες που επηρεάζουν σε επίπεδο τμήματος πόλης

Η θεώρηση της πόλης σε τμήματα ενοτήτων ή ο διαχωρισμός της σε ζώνες ομοιόμορφης συμπεριφοράς, γίνεται με βάση κάποια χαρακτηριστικά όπως είναι η διοικητική δομή της πόλης, η διαβάθμιση της ανάπτυξης, ο τύπος των χρήσεων, οι πολεοδομικές διαφοροποιήσεις (σ_Δ ύψη) οδηγεί σε ένα πλήθος παραγόντων που διαφοροποιούν τις αξίες ακινήτων από τμήμα σε τμήμα.

Οι κυριότεροι από αυτούς τους παράγοντες είναι οι εξής:

➤ **Η ροή ανάπτυξης**

Η κατανομή του πληθυσμού και οι δραστηριότητες του, τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες, το είδος δραστηριότητας κάθε περιοχής (επαγγελματική, οικονομική) σε συνδυασμό με τις ζώνες χρήσεως, οι επενδύσεις επί των ακινήτων κ.τ.λ.

➤ **Χαρακτηριστικά τμήματος**

Τα βασικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής ή ενός τμήματος της πόλης μπορούν να θεωρηθούν τα πολεοδομικά στοιχεία,(ύψος κτιρίων, πλάτη οδών, περιορισμοί δόμησης και οι περιοριστικοί όροι που ισχύουν από την τεχνική νομοθεσία τα χαρακτηριστικά θέσης (περιβάλλον χώρος, τοπικοί ιστορικοί παράγοντες, σεισμικός κίνδυνος) τα επιθυμητά χαρακτηριστικά, οι προτιμήσεις των ατόμων κ.τ.λ

1.5.4 Παράγοντες που επηρεάζουν σε επίπεδο ακινήτου

Η θέση του ακινήτου είναι μοναδική και αποτελεί έναν από τους βασικότερους παράγοντες που επιδρούν στις αξίες των ακινήτων σε επίπεδο ακινήτου.

Οι βασικότεροι παράγοντες είναι οι εξής:

➤ **Θέση του ακινήτου**

Η ευπροσιτότητα του ακινήτου, το κόστος μεταφοράς και απόστασης χαρακτηριστικά σημεία (π.χ κέντρο της πόλης, κέντρο αγοράς, εξυπηρέτησης κ.τ.λ) η θέση του στο οικοδομικό τετράγωνο (γωνιακό, μεσαίο οικόπεδο κ.α καθένα από αυτά έχει διαφορετική αξία), η θέση του ακινήτου στο οικόπεδο κ.τ.λ

➤ **Περιβάλλον χώρος**

Η κατάσταση του περιβάλλοντος στην περιοχή γύρω από το ακίνητο, η ποιότητα και η αισθητική των γειτονικών κατασκευών, η κατάσταση των δρόμων και ο φωτισμός αυτών καθώς και των πεζοδρομίων, η ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών, ο θόρυβος από διάφορες χρήσεις στην γύρω περιοχή (γειτονιά), η ύπαρξη θέας από την θέση του ακινήτου κ.τ.λ

➤ **Χαρακτηριστικά ακινήτου**

Τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (μορφολογία του εδάφους, τοπογραφικά στοιχεία, η κλίση του εδάφους, η ύπαρξη υδάτων), τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (διάσταση, το σχήμα η έκταση της επιφάνειας, η πρόσοψη του οικοπέδου), τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, (πλάτος πεζοδρομίων, ύπαρξη ή μη κυκλοφοριακού προβλήματος, θέα ακινήτου κ.τ.λ

➤ **Πολεοδομικά στοιχεία**

Ο γενικός οικοδομικός κανονισμός (καθορισμός των προϋποθέσεων για τις βελτιώσεις επί της γης, η διάταξη δόμησης σε συνάρτηση με τα όμορα οικοπέδα, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων) οι όροι δόμησης (η αρτιότητα και οι ισχύουσες παρεκκλίσεις, συντελεστής δόμησης), η χρήση του ακινήτου (επιτρεπόμενες χρήσεις, π.χ αν επιτρέπεται η κατασκευή καταστημάτων, ειδικές χρήσεις π.χ άδεια καταλληλότητας ξενοδοχείων, βέλτιστες χρήσεις κ.τ.λ

➤ **Μορφή, τρόπος και κόστος δόμησης**

Η μορφή δόμησης που αφορά το πρότυπο κατασκευής, τη μορφολογία και τη σύνθεση του κτιρίου, το σχεδιασμό και την αισθητική, την αντοχή στο χρόνο, τη διαρρύθμιση των χώρων κ.τ.λ ο τρόπος δόμησης που αφορά τον αριθμό των κτιρίων επί του οικοπέδου και των όγκο τους, η ύπαρξη ή μη βοηθητικών χώρων (αποθήκη, parking), ο αριθμός των ορόφων, η δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης κ.τ.λ το κόστος κατασκευής που αφορά στην ποιότητα των υλικών κατασκευής, τις ανέσεις (κλιματισμός, πυρασφάλεια, ανελκυστήρας) κ.τ.λ

➤ **Ειδικοί παράγοντες**

Αφορούν στις δεσμεύσεις των ακινήτων (απαλλοτριώσεις, αρχαιολογικά ευρήματα χαρακτηρισμός ως διατηρητέων) στην επίδραση του χρόνου (η κατάσταση του κτιρίου σε σχέση με την ηλικία του), στην αδυναμία λειτουργίας (η μη ολοκλήρωση της κατασκευής, η διακοπή των εργασιών από τις αρμόδιες αρχές, φθορές λόγω σεισμών, πυρκαγιών) στην νομική κατάσταση – ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου (μορφή ιδιοκτησίας (οριζόντια ή κάθετη), όροι του συμβολαίου, ύπαρξη νομικού ελαττώματος (παρατυπία, πιθανότητα διεκδίκησης) και οι ειδικές συνθήκες της αγοράς που σχετίζονται με τον αγοραστή ή τον πωλητή του ακινήτου (αγορά με συνιδιοκτησία, παρέμβαση μεσίτη, αξία και σκοπός της επένδυσης κ.τ.λ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ:2

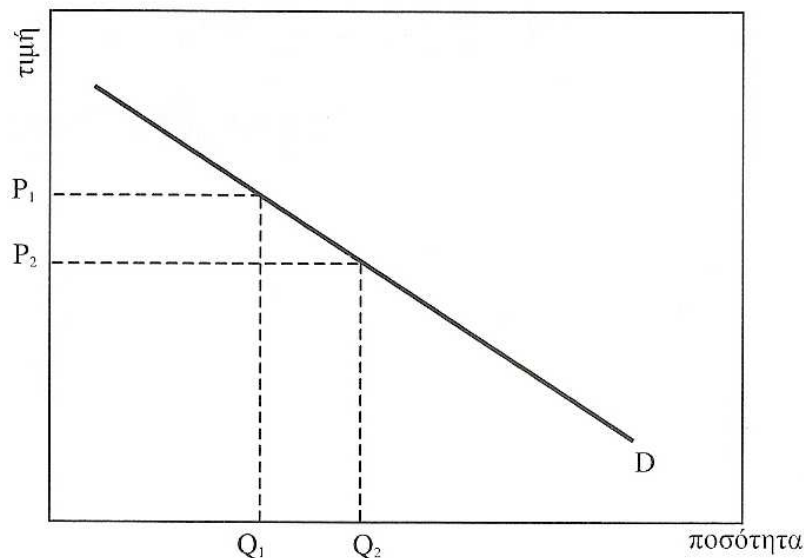
2.1 Ζήτηση και προσφορά ακινήτων

Η αξία ή αλλιώς η τιμή των ακινήτων διαμορφώνεται ως αποτέλεσμα των ωφελειών και του κόστους, ερμηνεύει την λειτουργία της πόλης και καθορίζεται από το νόμο της ζήτησης – προσφοράς (D – S), ως αποτέλεσμα της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων.

2.1.1 Ζήτηση D

Η ζήτηση D αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές επιθυμούν ή προτιμούν και παρίσταται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας ακινήτων, που οι αγοραστές θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Με βάση το νόμο της ζήτησης η ποσότητα είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη, δεδομένου των άλλων παραγόντων σταθερών και έτσι η καμπύλη ζήτησης D παρουσιάζει αρνητική κλίση (σχήμα 2.1) Συχνά ο τρόπος με τον οποίο λειτουργεί η αγορά μεταβάλλει σημαντικά τη ζητούμενη ποσότητα και τη ζήτηση.

Παρόλο που οι δύο αυτές έννοιες μοιάζουν υπάρχει σαφής διαφορά μεταξύ τους που προκύπτει από το γεγονός ότι η μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας προσδιορίζει την αντιστοιχία της ζητούμενης ποσότητας Q με την τιμή P. Επιπλέον μεταβολή της ζήτησης έχουμε, όταν οι ζητούμενες ποσότητες για κάθε επίπεδο τιμής είναι διαφορετικές από αυτές που υπάρχουν ήδη.



Σχήμα 2.1 καμπύλη ζήτησης
Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

Η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να προκαλέσουν

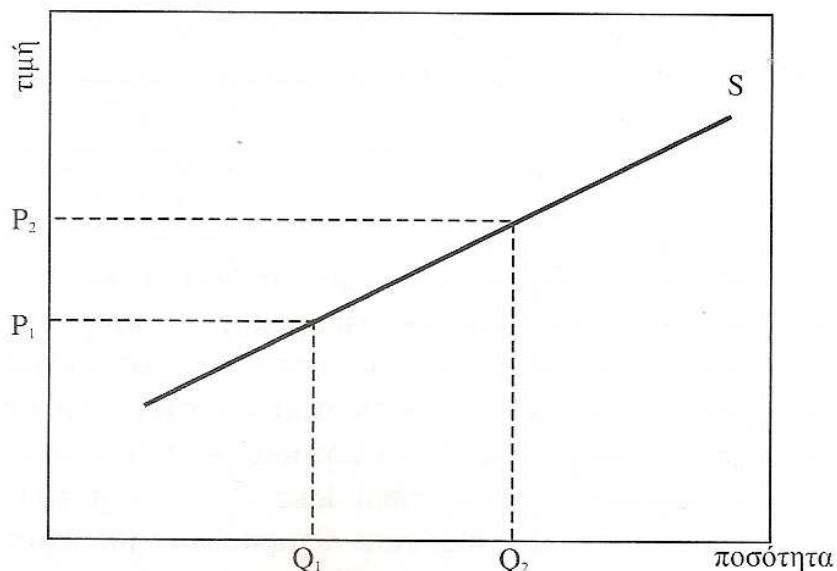
έξαρση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων (π.χ καταστήματα) με διαφοροποίηση κατά περιοχές. Έτσι η ζήτηση μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική τιμή κατά είδος ακινήτου και κατά περιοχή.

Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και διαμορφώνουν την αγορά ακινήτων είναι:

- Η θέση ακινήτου
- Οι Προτιμήσεις των αγοραστών
- Η τιμή των προσφερόμενων ακινήτων
- Οι Πληθυσμιακές αλλαγές
- Οι τιμές των άλλων αγαθών
- Ο Αριθμός παιδιών ανά κατοικία
- Η Κατανομή του εισοδήματος των αγοραστών
- Ο Πληθωρισμός
- Η χρήση του εδάφους
- Τις προσβλέψεις της αγοράς για μελλοντικές τιμές

2.1.2 Προσφορά S

Η προσφορά S αντιπροσωπεύει την ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πουλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές. Κατά διαστήματα η λειτουργία της αγοράς μεταβάλλει την προσφερόμενη ποσότητα ακινήτων και κατ'επέκταση την προσφορά.



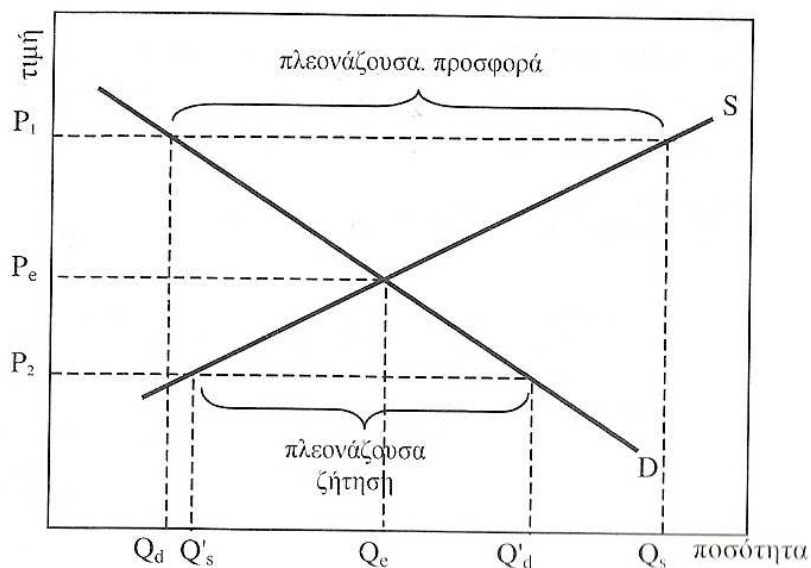
Σχήμα 2.2 καμπύλη προσφοράς
Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

Με βάση το νόμο της προσφοράς η αντίστοιχη καμπύλη προσφοράς παρουσιάζει θετική κλίση επειδή αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά, τα οποία προσφέρονται σε αυξημένες τιμές. Η προσφορά ακινήτων επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες που μπορούν να προκαλέσουν είτε την αύξηση είτε τη μείωσή της. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι οι ακόλουθοι:

- Οι στόχοι στους οποίους αποβλέπουν οι πωλητές
- Οι τιμές των υλικών
- Τα επιτόκια
- Η τιμή εργασίας
- Η προβλέψεις
- Οι τιμές των υπόλοιπων αγαθών

2.2 Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S)

Η Ζήτηση και η Προσφορά, σύμφωνα με τον αντίστοιχο νόμο D – S, ωθούνται πάντα σε μια ισορροπία. Η τιμή του ακινήτου διαμορφώνεται στο σημείο τομής, το οποίο προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας, επειδή οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες για πώληση ποσότητες είναι ίσες.



Σχήμα 2.3 Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S)

Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

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

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

Συνεπώς, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή, όταν όλοι οι παραγωγικοί συντελεστές που επηρεάζουν την ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Όμως οι παράγοντες αυτοί είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά, οπότε με την ίδια περίπου συχνότητα μεταβάλλεται και η τιμή ισορροπίας.

2.3 Ελαστικότητα Ζήτησης E_d

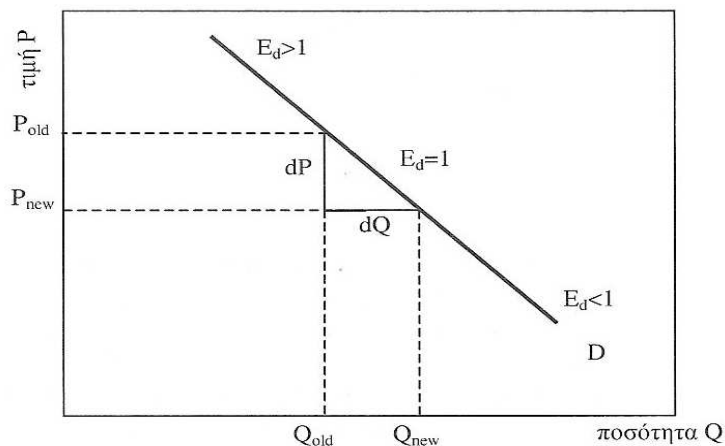
Από την καμπύλη ζήτησης προκύπτει η ολική αξία (η τιμή πολλαπλασιασμένη με την ζητούμενη ποσότητα) κάθε ακινήτου, δεν αυξάνονται πάντα όταν αυξάνονται οι τιμές. Αντίθετα, παρατηρούμε ότι η ολική αξία αυξάνεται όταν κινούμαστε στην υψηλότερη θέση της καμπύλης και ελαττώνεται όταν κινούμαστε στη χαμηλότερη θέση αυτής.

Ελαστικότητα ζήτησης ονομάζεται η εκατοστιαία μεταβολή στην ποσότητα που ζητήθηκε λόγω της εκατοστιαίας μεταβολής της τιμής.

Επομένως ισχύει η παρακάτω σχέση:

$$E_d = \frac{dQ}{Q_{old} + Q_{new}} : \frac{dP}{P_{old} + P_{new}}$$

Συγκεκριμένα, οι καμπύλες ζήτησης με μέτρο E_d είναι ελαστικές στο σημείο που $|E_d| > 1$, είναι μοναδιαίες στο σημείο $|E_d| = 1$ και είναι ανελαστικές στο σημείο $|E_d| < 1$. Με την ελαστικότητα δίνεται η δυνατότητα στον επενδυτή να γνωρίζει τι θα συμβεί στη συνολικά αξία αν αυξηθούν ή ελαττωθούν οι τιμές.



Σχήμα 2.4 Ελαστικότητα ζήτησης

Πιο συγκεκριμένα ισχύουν τα παρακάτω:

- Όταν η ζήτηση είναι ελαστική τότε η τιμή και η συνολική αξία κινούνται σε αντίθετες κατευθύνσεις
- Όταν η ζήτηση έχει μοναδιαία ελαστικότητα τότε η ολική αξία παραμένει η ίδια
- Όταν η ζήτηση είναι ανελαστική η τιμή και η ολική αξία κινούνται στην ίδια κατεύθυνση

Ακόμα υπάρχουν και τρεις ειδικές περιπτώσεις:

- Πλήρως ανελαστική ζήτηση D_1 ($E_d=0$).

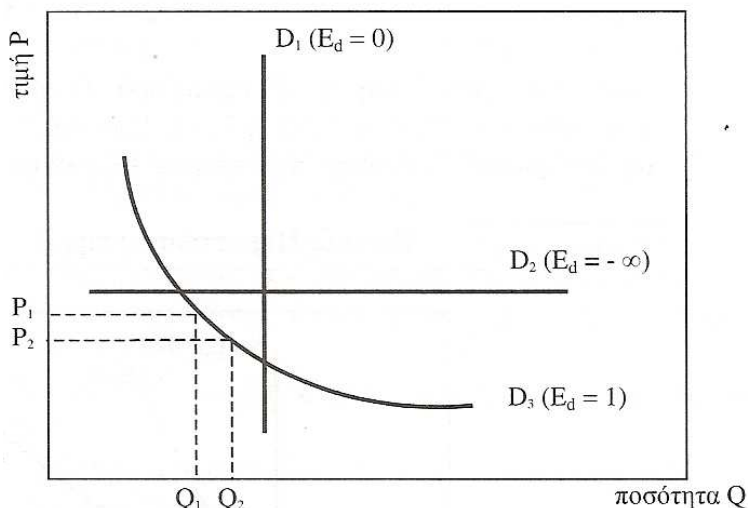
Η ζητούμενη ποσότητα είναι σταθερή και έτσι οποιαδήποτε μεταβολή της τιμής δεν προκαλεί μεταβολή στη ζητούμενη ποσότητα.

- Πλήρως ελαστική ζήτηση D_2 ($E_d=-\infty$).

Μια μικρή μεταβολή της τιμής προκαλεί απεριόριστη μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας.

- Μοναδιαία ελαστικότητα D_3 ($E_d=1$).

Κάθε μεταβολή της τιμής κατά ένα ποσοστό προκαλεί αντίθετη μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας κατά το ίδιο ποσοστό.



Σχήμα 2.5 ειδικές περιπτώσεις E_d

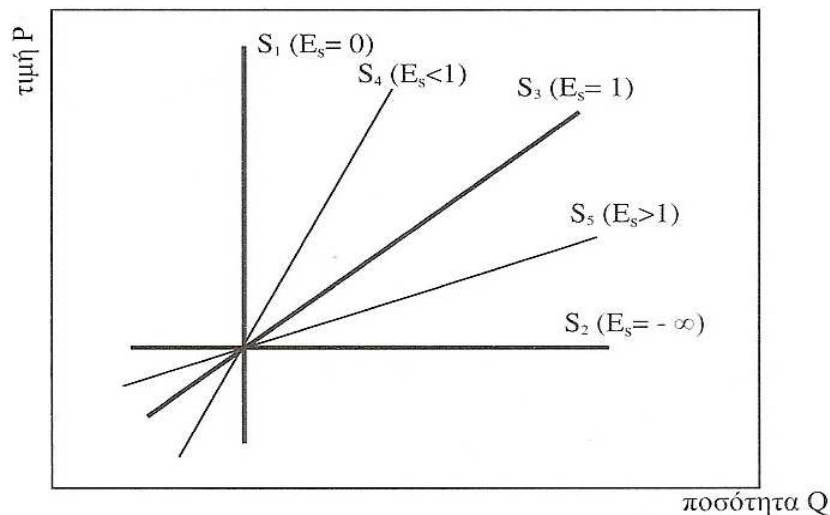
Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π.,

2.4 Ελαστικότητα προσφοράς E_s

Η ελαστικότητα προσφοράς μετρά την εκατοστιαία μεταβολή της ποσότητας σχετικά με την εκατοστιαία μεταβολή της τιμής, κινούμενη κατά μήκος της καμπύλης προσφοράς. Η γνώση της είναι πολύ σημαντική γιατί μας δίνει πληροφορίες για το πώς ανταποκρίνεται η προσφερόμενη ποσότητα στην αλλαγή των τιμών. Έτσι ισχύει η παρακάτω σχέση:

$$E_s = \frac{dQ}{Q_{old} + Q_{new}} : \frac{dP}{P_{old} + P_{new}}$$

Όπως ισχύει στη ζήτηση, έτσι και η προσφορά θεωρείται ελαστική, μοναδιαία ή ανελαστική όταν $|E_s| > 1$, $|E_s| = 1$, $|E_s| < 1$. Επιπλέον διακρίνονται και τρεις ειδικές περιπτώσεις που φαίνονται στο σχήμα 2.6



Σχήμα 2.6 ειδικές περιπτώσεις E_s
Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 3

3.1 ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1.1 Έννοια αγοράς ακινήτων

Αγορά ακινήτων ονομάζεται το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης των τιμών. Οι συναλλαγές που αφορούν στη γη είναι περιοδικές εννοώντας ότι δεν υπάρχει συνέχεια των συναλλαγών, όπως συμβαίνει με πολλά άλλα αγαθά συνεχούς συναλλαγματικής ροής.

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

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

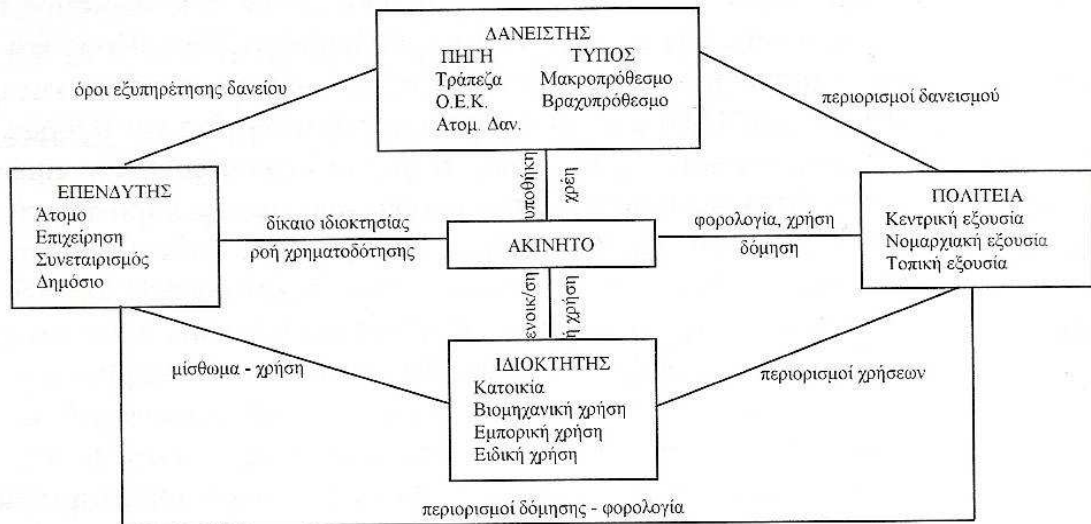
Η αγορά ακινήτων είναι ενιαία και οι μηχανισμοί λειτουργίας της περιλαμβάνουν τα ακίνητα κάθε είδους. Με βάση όμως τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε συνάρτηση και με το είδος των βελτιώσεων, η αγορά ακινήτων εκτός του αγροτικού και του δασικού χώρου μπορεί να διαχωριστεί στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Αγορά που εξυπηρετεί οικιστική χρήση
- Αγορά που εξυπηρετεί εμπορική χρήση
- Αγορά που εξυπηρετεί βιομηχανική χρήση
- Αγορά που εξυπηρετεί τις ειδικές χρήσεις ακινήτων.

3.1.2 Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων

Οι βασικότεροι παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά είναι ο επενδυτής (το άτομο που αγοράζει το ακίνητο), ο δανειστής (τράπεζες), ο ιδιοκτήτης (εκείνος στον οποίο ανήκει η κυριότητα) και η πολιτεία. Κάθε παράγοντας έχει διάφορες και συχνά συγκρουόμενες θέσεις έναντι των άλλων. Ακόμα, υπάρχουν και άλλοι παράγοντες (π.χ. μεσίτες, εκτιμητές, συμβολαιογράφοι) οι οποίοι όμως έχουν ένα προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.

Στο σχήμα 1.2 φαίνεται η διαδικασία της αγοράς, η οποία προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους σ' αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (επενδυτής), σ' αυτόν που επηρεάζει την αγορά (δανειστής), σ' αυτόν που ανήκει η κυριότητα (ιδιοκτήτης) και σ' αυτόν που ελέγχει την αγορά (πολιτεία).



Σχήμα 3.1 παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων
 Πηγή: Real Estate, Ζεντέλης Π., 2001

3.1.3 Μορφές αγοράς

Οι κυριότερες μορφές αγοράς που συναντούμε στην περίπτωση της αγοράς ακινήτων είναι οι ακόλουθες:

- **Η πλήρως ανταγωνιστική αγορά ή αλλιώς αγορά του τέλει ανταγωνισμού.** Πλήρως ανταγωνιστική αγορά έχουμε όταν πολλοί αγοραστές και πωλητές ομοιογενών προϊόντων με πλήρη πληροφόρηση είναι ελεύθεροι να μουν και να βγουν από την αγορά. Τότε κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί να επηρεάσει την αγορά με τις πράξεις του, σχετικά με την τιμή ή την ποσότητα.
- **Μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά.** Σε μια τέτοια αγορά οι πωλητές μπορούν να διαφοροποιήσουν τα προϊόντα τους, λόγω ορισμένων διαφορών που παρουσιάζονται ή λόγω της ύπαρξης λιγότερης από την τέλεια πληροφόρησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ:4

ΕΡΕΥΝΑ ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

4.1 Εισαγωγή

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της οικονομίας όχι μόνο στο Ηράκλειο αλλά και στην υπόλοιπη Ελλάδα. Εδώ και χρόνια εξακολουθεί να κεντρίζει το ενδιαφέρον των επενδυτών που σαν κριτήριο της επένδυσης τους έχουν τόσο την ικανοποίηση των αναγκών τους όσο και την ασφάλεια των χρημάτων που επένδυσαν στο συγκεκριμένο ακίνητο. Όταν μιλάμε για ακίνητο αναφερόμαστε σε ένα προϊόν που από τη φύση του δεν μπορεί να ρευστοποιηθεί άμεσα, (όπως για παράδειγμα οι μετοχές) συνεπώς οι επενδυτές θεωρούν πως με την συγκεκριμένη επένδυση μπορούν να νιώθουν ότι τα χρήματά τους είναι τουλάχιστον εγγυημένα.

Παρά το γεγονός όμως ότι η επενδύσεις στα ακίνητα θεωρούνται ως κερδοφόρες, παρατηρούμε από την έρευνά μας στην κτηματαγορά Ηρακλείου πως η ζήτηση στα ακίνητα τα τελευταία χρόνια έχει μειωθεί σημαντικά ενώ οι τιμές των υλικών για την κατασκευή νέων κατοικιών, καθώς και το κόστος αμοιβής της εργασίας εξακολουθούν να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα. Ο συνδυασμός αυτός (υψηλό κόστος αμοιβής εργασίας και υψηλές τιμές υλικών) σε συνάρτηση με τις άσχημες οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια, οδηγούν στην ολοένα και μεγαλύτερη μείωση του ενδιαφέροντος των επενδυτών για τα ακίνητα.

Παρακάτω θα αναλύσουμε διεξοδικά τόσο τις άδειες που έχουν εκδοθεί την τελευταία δεκαετία, τις νέες κατοικίες που έχουν δημιουργηθεί στην πόλη αλλά και στο νομό Ηρακλείου, καθώς και τις συνθήκες που επικρατούν στις αγοραπωλησίες ακινήτων.

4.2 Αγοραπωλησίες ακινήτων

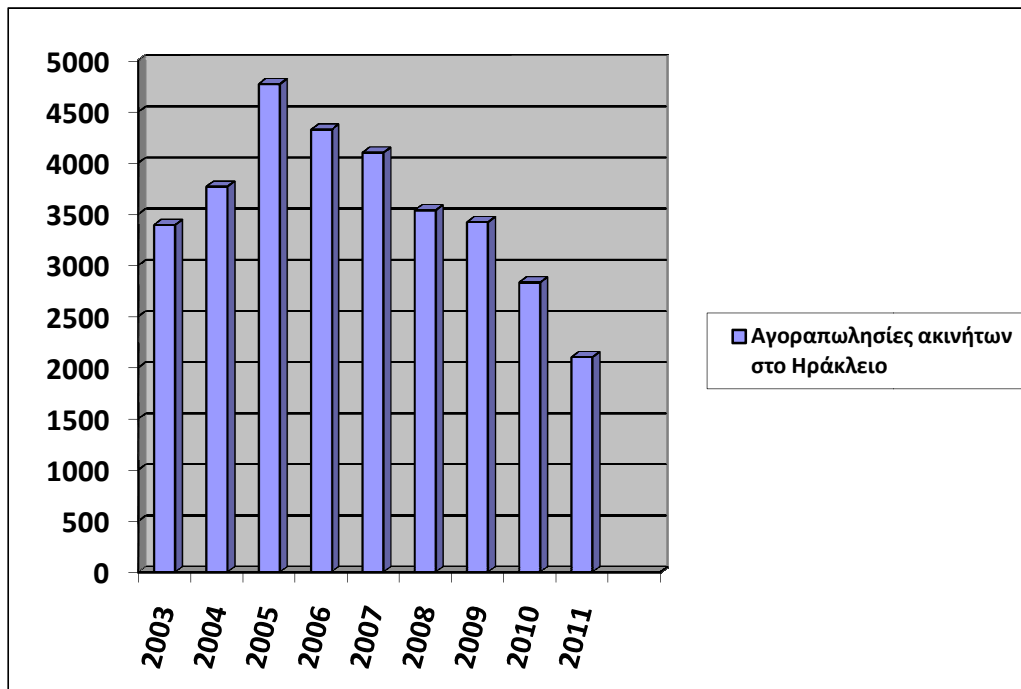
Αρχικά, πρέπει να αναφέρουμε πως με τον όρο αγοραπωλησία εννοούμε τη σύμβαση εκείνη με την οποία ο πωλητής μεταβιβάζει την κυριότητα ενός ακινήτου και παραδίδει το ακίνητο αυτό στον αγοραστή με την προϋπόθεση ότι ο δεύτερος καταβάλλει ένα συγκεκριμένο πόσο που έχει συμφωνηθεί πριν από την αγοραπωλησία.

Σύμφωνα με αποτελέσματα έρευνας από την Ελληνική στατιστική αρχή στο εφετείο Ηρακλείου οι συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν αγοραπωλησίες ακινήτων στο Ηράκλειο τα τελευταία χρόνια παρουσιάζονται στο παρακάτω πίνακα:

Έτη	Αριθμός Αγοραπωλησιών Ακινήτων
2003	3392
2004	3767
2005	4770
2006	4324
2007	4099
2008	3535
2009	3419
2010	2830
2011	2100

Πίνακας 4.1 αγοραπωλησίες ακινήτων
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή

Τα δεδομένα του παραπάνω πίνακα φαίνονται ακόμα πιο ξεκάθαρα στο γράφημα που ακολουθεί:



Γράφημα 4.1 Αγοραπωλησίες ακινήτων στο Ηράκλειο

Σύμφωνα με τα παραπάνω συμπεραίνουμε λοιπόν τα εξής:

Αρχικά παρατηρούμε πως καλύτερη χρονιά για τις αγοραπωλησίες ακινήτων στο Ηράκλειο ήταν το έτος 2005. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στον υπ' αριθ. 3427 νομοσχέδιο (επί υπουργίας Κυρίου Αλογοσκούφη) σχετικά με την φορολογία ακινήτων που προέβλεπε τα εξής:

Σε ό,τι αφορά την εισαγωγή του Φ.Π.Α στις νέες οικοδομές, ο υπουργός διευκρίνισε ότι λόγω του μεγάλου αριθμού των αδειών που είχαν υποβληθεί στις πολεοδομίες εκείνο το διάστημα, εν όψει των αλλαγών στη φορολογία, από τν Φ.Π.Α 19% θα εξαιρούσε όχι μόνο οι άδειες που θα εκδίδονταν μέχρι τις 31/12/2005 αλλά και οι άδειες για τις οποίες έως 25 Νοεμβρίου 2005 είχε κατατεθεί πλήρης φάκελος στην Πολεοδομία. Παράλληλα ο Κύριος Αλογοσκούφης ανακοίνωσε ότι από τον Φ.Π.Α θα εξαιρούνται και τα οικόπεδα που δίνονται αντιπαροχή στα οποία ο Φ.Π.Α θα επιβάρυνε μόνο το κτίσμα. Διευκρίνισε επίσης ότι οι υπόχρεοι στο Φ.Π.Α είναι οι κατ επάγγελμα κατασκευαστές ακινήτων, ενώ δίνεται η δυνατότητα προαιρετικής υπαγωγής σε φυσικά πρόσωπα που ανεγείρουν οικοδομή και επιθυμούν κάτι τέτοιο.

Επηρεασμένοι οι αγοραστές από το παραπάνω νομοσχέδιο, έσπευσαν να αγοράσουν το ακίνητο που τους ενδιέφερε πριν την 01/01/2006 προκειμένου να αποφύγουν την φορολογική επιβάρυνση η οποία θα ίσχυε για κάθε αγοραπωλησία ακινήτου που θα πραγματοποιούνταν από το 2006 και έπειτα.

Αντίθετα χειρότερη χρονιά για το Ηράκλειο στις αγοραπωλησίες ακινήτων συμπεραίνουμε πως ήταν το 2012. Πιο συγκεκριμένα διαπιστώνουμε ότι από το έτος 2008 μέχρι και σήμερα η μείωση των αγοραπωλησιών για το Ηράκλειο ήταν συνεχόμενη και με αυξανόμενο ποσοστό μείωσης. Παρατηρούμε πως το 2008 οι αγοραπωλησίες ακινήτων μειώθηκαν κατά 13,8% σε σχέση με το 2007, το 2009 μειώθηκαν κατά 3,8% σε σχέση με το 2008, ενώ το 2010 ήταν 17,2% λιγότερες σε σχέση με το 2009 και το 2011 25,8% λιγότερες σε σχέση με το έτος 2010. Η σημαντική αυτή μείωση στις αγοραπωλησίες την τελευταία πενταετία οφείλεται κατά κύριο λόγο στην οικονομική κρίση.

Πιο συγκεκριμένα, λέγοντας οικονομική κρίση, εννοούμε το φαινόμενο κατά το οποίο μια οικονομία χαρακτηρίζεται από μια διαρκή και αισθητή μείωση της οικονομικής της δραστηριότητας. Όταν αναφερόμαστε στην οικονομική δραστηριότητα αναφερόμαστε σε όλα εκείνα τα μακροοικονομικά μεγέθη της οικονομίας μέρος των οποίων είναι και οι επενδύσεις σε όλους τους τομείς και κατ επέκταση και στα ακίνητα που είναι και το αντικείμενο της έρευνάς μας. Τα τελευταία χρόνια λοιπόν η Ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει μεγάλης έντασης οικονομική κρίση τα αίτια της οποίας όμως δεν θα αναλύσουμε στην παρούσα εργασία. Ωστόσο τα αποτελέσματα της κρίσης αυτής δρουν καταλυτικά στον τομέα των επενδύσεων.

Η ελληνική οικονομική πραγματικότητα όπως έχει διαμορφωθεί την τελευταία πενταετία παρουσιάζει τα εξής χαρακτηριστικά:

Άνοδος των επιτοκίων, τραγικά δύσκολη λήψη δανείων, άνοδος των τιμών των εμπορευμάτων και των καυσίμων γεγονός που επέφερε ακρίβεια και κατ επέκταση μείωση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών. Όλα τα παραπάνω δημιούργησαν πτώση των καταναλωτικών δαπανών και κατά συνέπεια πτώση των κύκλων εργασιών. Η ελληνική οικονομία για πρώτη φορά βρίσκεται παγιδευμένη ανάμεσα στην οικονομική ύφεση και τη δημοσιονομική κατάρρευση.

Έτσι σύμφωνα με την ΕΣΥΕ, το πρώτο τρίμηνο του 2009 χάθηκαν 70.000 θέσεις εργασίας, ενώ , παρά τα 28 δις. Ευρώ που δόθηκαν στις τράπεζες, η ρευστότητα δεν πέρασε στις επιχειρήσεις. Οι σφραγισμένες επιταγές έχουν ξεπεράσει τα 1,7 δις. Ευρώ. Ολοένα και περισσότερες επιχειρήσεις κηρύττουν πτώχευση και ολοένα και περισσότερα ενήλικα μέλη των ελληνικών οικογενειών μένουν άνεργα. Ακόμα και για εκείνους όμως που ακόμα εργάζονται, τα εισοδήματά τους συρρικνώνονται και τα επενδυτικά τους σχέδια αναβάλλονται.

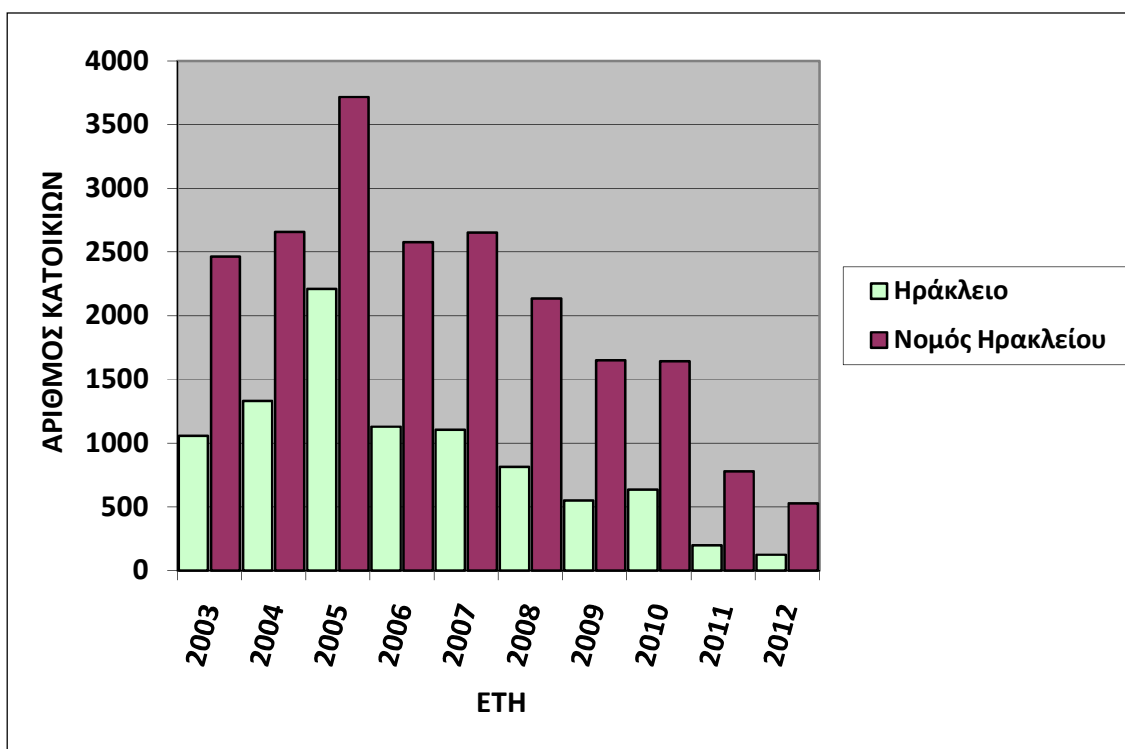
Σύμφωνα με τα παραπάνω λοιπόν, είναι απόλυτα κατανοητή και η καθοδική πορεία που παρατηρούμε να υπάρχει στο γράφημα 4,1 τα τελευταία χρόνια στον τομέα των αγοραπωλησιών ακινήτων στο Ηράκλειο αφού ήδη από το 2008, οι καθαρές συνολικές επενδύσεις υποχώρησαν στο 8% περίπου του ΑΕΠ.

4.3 Νέες οικοδομές (κατοικίες)

Στον παρακάτω πίνακα είναι συγκεντρωμένες οι κατασκευές νέων οικοδομών (κατοικίες) που έγιναν τα τελευταία 10 χρόνια στην πόλη του Ηρακλείου και σε ολόκληρο τον Νομό.

Έτη	Ηράκλειο	Νομός Ηρακλείου
2003	1058	2464
2004	1332	2658
2005	2210	3715
2006	1128	2576
2007	1104	2652
2008	813	2134
2009	549	1649
2010	634	1643
2011	196	780
2012	123	527

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή



Γράφημα 4.2 Αριθμός νέων κατοικιών Ηρακλείου και Νομού Ηρακλείου

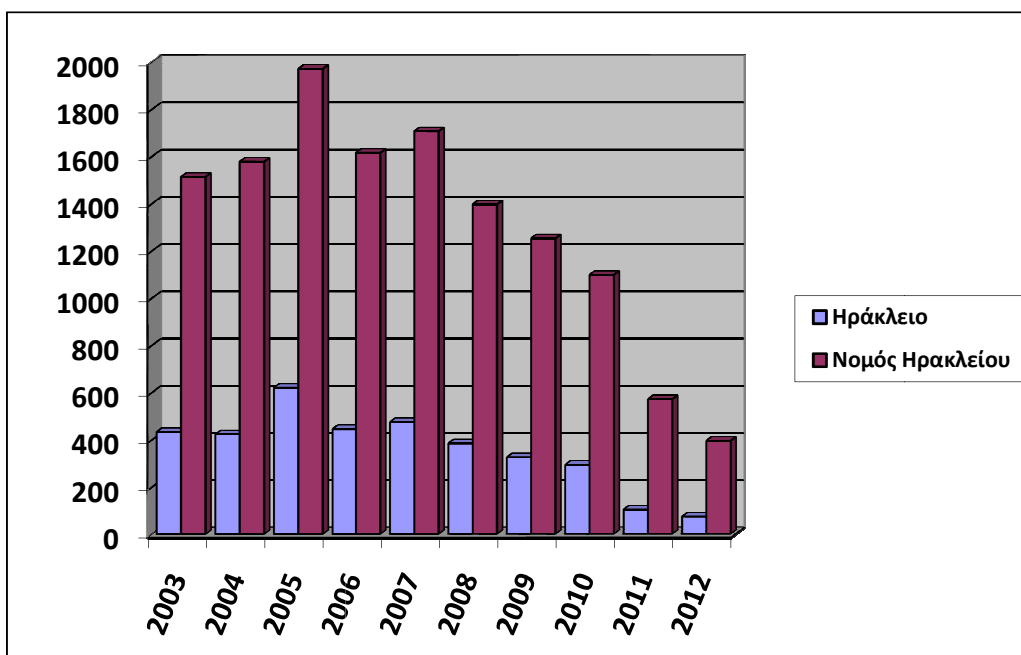
Με βάση το παραπάνω γράφημα διαπιστώνουμε ότι οι περισσότερες νέες κατασκευές κτιρίων κατοικιών έγιναν το 2005, ενώ οι λιγότερες το έτος 2012. Όπως είναι φανερό από το γράφημα η επίπτωση της οικονομικής κρίσης στην κατασκευή νέων κτιρίων κατοικιών είναι μεγάλη. Το 2008 που εμφανίστηκε η οικονομική κρίση σε σχέση με το 2007 δημιουργήθηκαν κατά 26,4% λιγότερες οικοδομές στο Ηράκλειο, ενώ σε όλο το Νομό Ηρακλείου 19,6% λιγότερες. Καθοριστικό ρόλο στην κατασκευή νέων οικοδομών παίζει το κόστος οικοδομικών υλικών που εξακολουθεί μέχρι και σήμερα να βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα χωρίς να παρουσιάζει κάποια σημαντική μείωση. Ωστόσο, σημαντική μείωση έχει παρουσιαστεί στις ασφαλιστικές εισφορές των εργαζομένων αγγίζοντας μέχρι και το 50% με την προϋπόθεση να το αποδέχεται ο εργαζόμενος.

4.4 Εκδόσεις οικοδομικών αδειών νέων κτιρίων κατοικιών

Στον πίνακα που ακολουθεί είναι συγκεντρωμένες οι οικοδομικές άδειες που αφορούν νέες οικοδομές που έγιναν στην πόλη του Ηράκλειου καθώς και σε ολόκληρο τον Νομό Ηρακλείου τα τελευταία 10 χρόνια.

Έτη	Ηράκλειο	Νομός Ηρακλείου
2003	433	1514
2004	423	1578
2005	621	1972
2006	445	1616
2007	475	1707
2008	385	1397
2009	326	1253
2010	294	1098
2011	104	572
2012	75	396

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή



Γράφημα 4.2 Εκδόσεις οικοδομικών αδειών νέων κατοικιών στο Ηράκλειο και στο Νομό Ηρακλείου

Σχολιασμός: πίνακα οικοδομικών αδειών αλλά και γραφήματος 4.2

Παρόμοια κατάσταση επικρατεί και στις εκδόσεις των οικοδομικών αδειών που έγιναν στο Ηράκλειο τα τελευταία χρόνια. Καλύτερη χρονιά για το Ηράκλειο και στις οικοδομικές άδειες ήταν το 2005 γεγονός που ερμηνεύεται απόλυτα εάν ανατρέξουμε ξανά στο υπ' αριθ. 3427 νομοσχέδιο σχετικό με το ΦΠΑ στα ακίνητα το οποίο όριζε πως όλα τα ακίνητα πριν από την 01/01/2006 απαλλάσσονται από αυτό το φόρο προστιθέμενης αξίας. Λογικό ήταν λοιπόν οι επενδυτές να σπεύσουν να εξασφαλίσουν την απαραίτητη οικοδομική άδεια μέχρι την 31/12/2012. Εάν εξαιρέσουμε όμως το έτος 2005 κατά το οποίο σημειώθηκε σημαντική αύξηση στην έκδοση οικοδομικών αδειών (621 άδειες το 2005 έναντι των 423 αδειών που είχαν εκδοθεί το 2004) καθώς και το έτος 2007 (κατά το οποίο ξανά παρατηρείται μια σχετική άνοδος σε σχέση με το 2006), σε όλα τα υπόλοιπα έτη παρατηρείται πτώση στον αριθμό έκδοσης οικοδομικών αδειών.

Στο σημείο αυτό όμως πρέπει να τονίσουμε το γεγονός ότι ενώ παρατηρείται πτώση στην έκδοση οικοδομικών αδειών, η πτώση αυτή δεν ήταν αρκετά μεγάλη ώστε να πλήξει την κατασκευή νέων κτιρίων μιας και συνεχίζουν να κατασκευάζονται νέες οικοδομές στην πόλη αλλά και στο νομό Ηρακλείου. Το πρόβλημα εντοπίζεται κυρίως στην αγορά των νέων αυτών κατασκευών μιας και με τα νέα οικονομικά δεδομένα που επικρατούν στη χώρα μας ιδιαίτερα την τελευταία πενταετία, οι αγοραστές αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στο κόστος αυτής της αγοράς και οι τράπεζες αρνούνται να ενισχύσουν οικονομικά τους αγοραστές με την έκδοση κάποιου δανείου.

4.5 Κόστος οικοδομικών υλικών και αμοιβής εργασίας κατασκευής νέων κατοικιών

Οι τιμές των οικοδομικών υλικών είναι μια από τις αιτίες της πτώσης των επενδύσεων στις κατασκευές, μιας και το κόστος των οικοδομικών υλικών για την κατασκευή νέων κτηρίων εξακολουθεί να βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα, παρουσιάζοντας μια μικρή μείωση μόνο το έτος 2009.

Στον παρακάτω πίνακα είναι συγκεντρωμένοι οι Δείκτες τιμών υλικών κατασκευής και αμοιβής εργασίας, καθώς και το γενικό κόστος κατασκευής νέου κτηρίου κατοικίας σύμφωνα με την ελληνική στατιστική αρχή.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (έτος βάσης 2005)

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2003	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	93,7	-
1.Υλικών	92,9	-
2.Αμοιβής εργασίας	94,8	-

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2004	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	96,7	3,2%
1.Υλικών	96,5	3,87%
2.Αμοιβής εργασίας	97,0	2,32%

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2005	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	3,42%
1.Υλικών	100,0	3,63%
2.Αμοιβής εργασίας	100,0	3,0%

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2006	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	104,3	4,3%
1.Υλικών	105,6	5,6%
2.Αμοιβής εργασίας	102,6	2,6%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2007	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	109,1	4,6%
1.Υλικών	112,2	6,25%
2.Αμοιβής εργασίας	105,0	2,33%

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2008	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	114,7	5,13%
1.Υλικών	119,4	6,41%
2.Αμοιβής εργασίας	108,4	3,24%

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2009	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	114,3	-0,35%
1.Υλικών	118,5	-0,75%
2.Αμοιβής εργασίας	108,8	0,37%

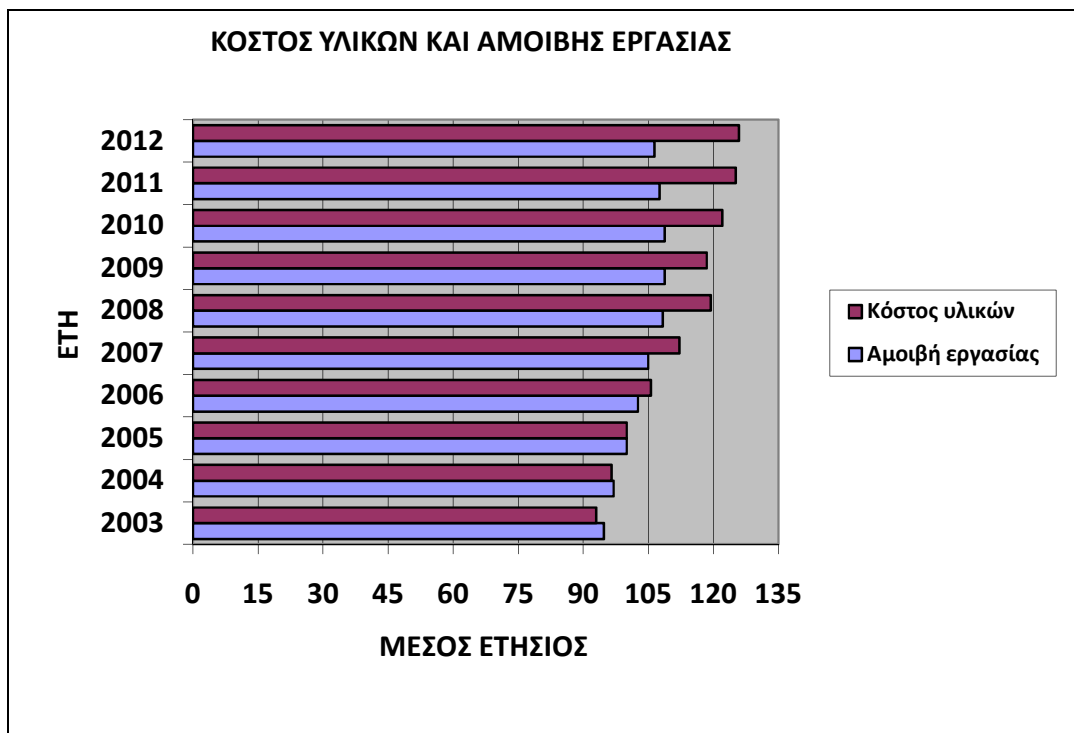
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2010	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	116,3	1,75%
1.Υλικών	122,1	3,0%
2.Αμοιβής εργασίας	108,8	0

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2011	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	117,6	1,11%
1.Υλικών	125,2	2,54%
2.Αμοιβής εργασίας	107,6	-1,10%

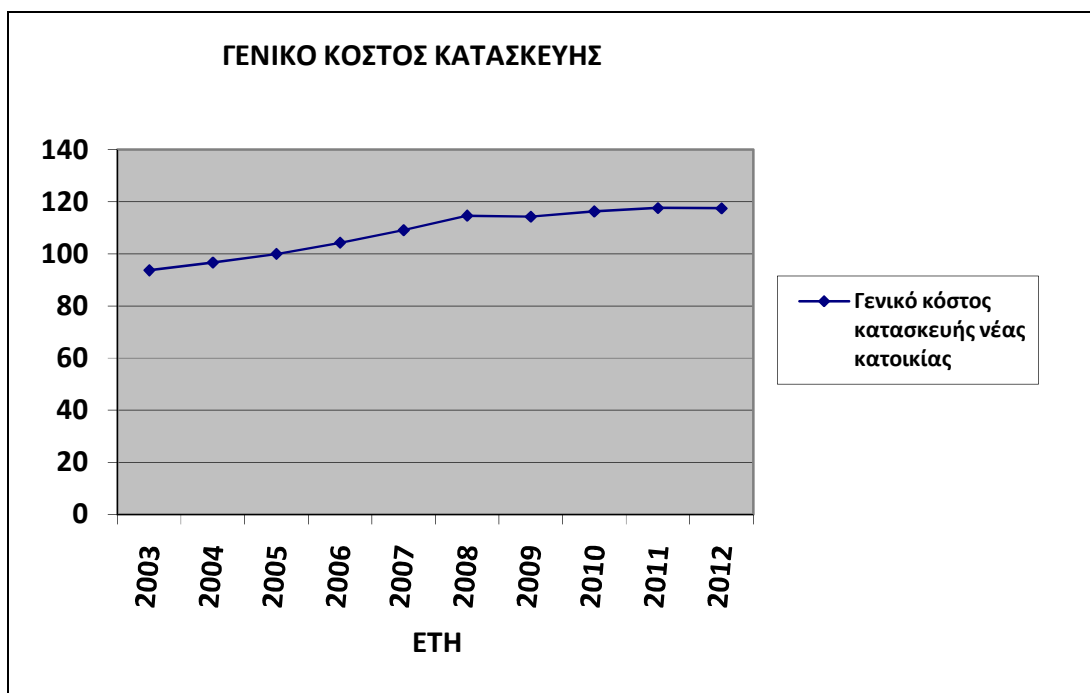
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2012	Μέσος Ετήσιος	Μεταβολή (%)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	117,5	-0,08%
1.Υλικών	125,9	-0,56%
2.Αμοιβής εργασίας	106,4	-1,11%

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή

Τα δεδομένα που περιέχουν οι παραπάνω πίνακες φαίνονται ακόμα πιο ξεκάθαρα στα παρακάτω γραφήματα:



Γράφημα 4.3 Κόστος υλικών κατασκευής και αμοιβής εργασίας



Γράφημα 4.4 Γενικό κόστος κατασκευής νέας κατοικίας

Σχολιασμός : Πίνακα Κόστους Υλικών Και Αμοιβής Εργασίας Γραφημάτων 4.3 & 4.4

Μελετώντας τα δεδομένα που έχουμε συγκεντρώσει στον πίνακα, τα οποία προέρχονται από την Ελληνική στατιστική αρχή, παρατηρούμε ως προς το γενικό δείκτη τιμών υλικών κατασκευής νέων κατοικιών αλλά και ως προς την αμοιβή της εργασίας για την κατασκευή των νέων αυτών κτιρίων τα εξής:

Ως προς το κόστος των οικοδομικών υλικών παρατηρούμε πως από το έτος 2003 που ξεκινάει η έρευνά μας μέχρι και το έτος 2013, οι τιμές των υλικών έχουν διαρκώς ανοδική πορεία με εξαίρεση το έτος 2009 στο οποίο παρατηρείται μια μικρή πτώση σε σύγκριση με το 2008. Το ποσοστό αύξησης της τιμής των υλικών, αν μελετηθεί σε ετήσια βάση, κάθε άλλο παρά αμελητέο μπορεί να χαρακτηριστεί. Το γεγονός αυτό όμως αποτελεί έναν από τους πιο ανασταλτικούς παράγοντες για τη δημιουργία νέων κτιρίων μιας και συχνά ενώ υπάρχει η επιθυμία για νέες κατασκευές, δεν υπάρχει η δυνατότητα από τους ενδιαφερόμενους να ανταποκριθούν στο κόστος αυτής της κατασκευής.

Κάτι ανάλογο συμβαίνει και με το κόστος της εργασίας μιας και αυτό που παρατηρούμε σύμφωνα με τον πίνακα είναι πως την τελευταία δεκαετία (με εξαίρεση τα έτη 2011, 2012 στα οποία παρατηρείται μια μικρή πτώση) και παρά την οικονομική κρίση που επικρατεί στην χώρα μας το κόστος εργασίας είχε ανοδική πορεία.

Ο συνδυασμός αυτός λοιπόν (υψηλό κόστος υλικών και υψηλό κόστος εργασίας) λειτούργησε ανασταλτικά και σε μεγάλο βαθμό κατάφερε να εμποδίσει τις επενδύσεις σε νέες κατασκευές τόσο στο Νομό Ηρακλείου όσο και στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Εργολάβοι οικοδομών μάλιστα εκφράζουν τον έντονο προβληματισμό τους για τη συνεχόμενη αύξηση του κόστους κατασκευής, υπογραμμίζοντας ότι αποτελεί έναν από τους βασικούς παράγοντες για τον περιορισμό νέων κατασκευών αφού δεν υπάρχουν αρκετά περιθώρια κέρδους.

4.6 Κόστος αγοράς κατοικιών στο Ηράκλειο

Αν και η αγορά κατοικίας βρίσκεται σε βαθιά ύφεση, οι τιμές των κατοικιών στο Ηράκλειο αλλά και στον υπόλοιπο Νομό Ηρακλείου εξακολουθούν να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα.

Πιο συγκεκριμένα, από ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα που πάρθηκε προέκυψε ότι η μείωση των τιμών στις νεόδμητες κατοικίες (κάτω των 10 ετών) δεν έχει ξεπεράσει το 10%, ενώ για τις παλαιότερες κατοικίες (πάνω από 20 ετών) η μείωση που έχει γίνει στις τιμές είναι μεταξύ 10% και 20%.

Αναλυτικότερα, από την έρευνα των τιμών προέκυψε ότι η μέση τιμή για μια κατοικία άνω των 20 ετών στο Ηράκλειο είναι 750€/τ.μ ενώ για μια νέα κατοικία (μικρότερη των 10 ετών) 3800€/τ.μ

Είναι γεγονός πως η πορεία των τιμών των ακινήτων αποτελεί στις μέρες μας θέμα προς συζήτηση καθώς η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε κατάσταση καθίζησης. Η πτώση που παρατηρείται στις τιμές αγοράς (έως και 20% στις παλαιότερες κατοικίες και έως

10% στις νεόδμητες) φαίνεται πως δεν είναι αρκετή προκειμένου να πείσει τους αγοραστές να επενδύσουν ένα σεβαστό ποσό προκειμένου να αποκτήσουν ένα ακίνητο. Οι παράγοντες που επηρεάζουν διαχρονικά την πορεία της αγοράς ακινήτων γενικά, έχουν μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις και μπορούν να χωριστούν σε δύο βασικές κατηγορίες:

Η πρώτη κατηγορία σχετίζεται τόσο με το ρυθμό της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας μας όσο και με το ρυθμό της μεταβολής του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών. Πιο συγκεκριμένα από το 2003 που ξεκινάμε την έρευνά μας, και ιδιαίτερα την τελευταία πενταετία, παρατηρούμε πως η χώρα μας δεν αναπτύσσεται πλέον οικονομικά αντίθετα βρίσκεται στη δίνη μιας διεθνούς οικονομικής κρίσης που την ταλανίζει και την κρατάει μακριά από επενδύσεις και από οποιαδήποτε μορφή οικονομική ανάπτυξη. Το γεγονός αυτό όμως, όπως είναι λογικό επηρεάζει και το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών μιας και η κακή οικονομική κατάσταση της χώρας πλήττει την πλειοψηφία των Ελληνικών νοικοκυριών.

Παράλληλα με το ρυθμό της οικονομικής ανάπτυξης μιας χώρας και το ρυθμό μεταβολής του εισοδήματος των νοικοκυριών, σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων παίζουν και τα δημογραφικά δεδομένα, το φορολογικό σύστημα, το επίπεδο του μακροχρόνιου επιτοκίου δανεισμού και του πληθωρισμού και γενικά τις τάσεις που διαμορφώνονται στις αγορές χρήματος και κεφαλαίου καθώς και στο χρηματοοικονομικό σύστημα γενικότερα. Επίσης σημαντικό ρόλο διαδραματίζει η διαθεσιμότητα και το κόστος της οικοδομήσιμης γης όπως και οι επενδύσεις σε έργα υποδομής.

Η δεύτερη κατηγορία σχετίζεται με τους παράγοντες εκείνους που επιδρούν πιο άμεσα στην κατηγορία των ακινήτων όπως είναι η αγορά

4.7 Κόστος ενοικίασης κατοικιών στο Ηράκλειο

Σχετικά με το κόστος ενοικίασης κατοικιών στην πόλη αλλά και στο νομό Ηρακλείου, μέσα από την έρευνά μας προκύπτουν τα εξής:

Όσον αφορά στα μεγάλα διαμερίσματα (άνω των 120τ.μ), οι τιμές των ενοικίων παρατηρούμε πως έχουν μειωθεί κατά 10% έως και 15%. Αντίθετα, όταν μελετούμε την τιμή ενοικίασης μικρότερων κατοικιών, οι τιμές των ενοικίων παρουσιάζουν μικρότερη πτώση και η τιμή τους καθορίζεται κυρίως με βάση την παλαιότητα και την τοποθεσία. Συνεπώς η μείωση των ενοικίων είναι ουσιαστικά μόνο στα μεγάλα διαμερίσματα ενώ στα μικρότερα (κάτω των 120 τμ) η μείωση αυτή δεν ξεπερνά το 10%. Συχνά μάλιστα παρατηρούμε πως μολονότι τα παλιά διαμερίσματα δεν ενοικιάζονται εύκολα λόγω της προσφοράς αρκετών καινούργιων ή σχετικά καινούργιων κατοικιών στην αγορά, οι ιδιοκτήτες τους συνεχίζουν αρχικά να αρνούνται να κατεβάσουν την τιμή της ενοικίασης και μόνο μετά από διαπραγματεύσεις (τα λεγόμενα “παζάρια”) με τους υποψήφιους ενοικιαστές, δέχονται να κάνουν κάποια αξιόλογη μείωση στην τιμή του ενοικίου.

Η κατάσταση αυτή διαφοροποιείται σημαντικά όταν η προς ενοικίαση κατοικία προορίζεται για φοιτητική στέγη. Χαμηλότερες ακόμη και κατά 25% προβλέπεται να είναι φέτος οι τιμές στα φοιτητικά σπίτια στην Κρήτη αλλά και ειδικότερα στο νομό Ηρακλείου. Η οικονομική κρίση που αναγκάζει πολλές οικογένειες να κρατούν στο σπίτι

τα παιδιά, μη μπορώντας να καλύψουν τα έξοδα των σπουδών σε άλλη πόλη, ωθεί τους ιδιοκτήτες μικρών διαμερισμάτων να ρίχνουν τις τιμές για να μη μείνουν άδεια τα σπίτια.

Πιο συγκεκριμένα οι τιμές σε γκαρσονιέρες και τριάρια ποικίλλουν ανάλογα με την παλαιότητα και την περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο. Προβλέπεται λοιπόν να διατεθούν στο Ηράκλειο, τόσο στο κέντρο της πόλης όσο και περιφερειακά διαμερίσματα με χαμηλότερα ενοίκια συγκριτικά με πέρυσι. Συγκεκριμένα στο κέντρο του Ηρακλείου ολοκαίνουργιες γκαρσονιέρες από 270 έως 300 ευρώ αλλά και παλιές με 180 ευρώ. Περιφερειακά οι τιμές ενοικίασης σε πολλές γκαρσονιέρες κυμαίνονται μεταξύ 130 και 200 ευρώ, ενώ υπάρχουν και δυάρια από 220 έως και 320 ευρώ. Οι τιμές λοιπόν, σύμφωνα με τους μεσίτες, αναμένεται για τις εκτός κέντρου κατοικίες να είναι μειωμένες από 20% έως και 25% ενώ στις εντός κέντρου κατοικίες μπορεί κανείς συχνά να βρει προσφορές για γκαρσονιέρες και δυάρια. Παρά την πτώση όμως, σε πολλές περιπτώσεις, οι φοιτητές επιλέγουν τη συγκατοίκηση σε μεγαλύτερα σπίτια προκειμένου να μοιράζονται τα έξοδα.

4.8 Κόστος ενοικίασης καταστημάτων (επαγγελματικής στέγης) στο Ηράκλειο

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από την έρευνά μας η οικονομική κρίση έδρασε καταλυτικά και στην περίπτωση των εμπορικών καταστημάτων που η κίνησή του έχει πέσει κατακόρυφα.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις κτηματομεσιτών τα μισθώματα των καταστημάτων έχουν μειωθεί έως 20% ενώ μεγάλος αριθμός καταστημάτων, μικρών και μεγάλων στο κέντρο της πόλης, παραμένουν ξενοίκιαστα από τη στιγμή που έχει παγώσει κάθε νέα επιχειρηματική δραστηριότητα.

Μια βόλτα στους κεντρικούς δρόμους του Ηρακλείου είναι αρκετή για να δει κανείς το μεγάλο αριθμό των καταστημάτων που παραμένουν ξενοίκιαστα. Όσο δε για τα καταστήματα που ήδη είναι ενοικιασμένα, αυτό που κατά κόρον παρατηρείται, είναι το ότι οι ιδιοκτήτες τους προσπαθούν διαρκώς να πετύχουν μείωση του μισθώματος κάτι που κατά βάση γίνεται δεκτό.

Ακόμα και οι ακριβοί δρόμοι του Ηρακλείου διατηρούν με δυσκολία αξιοπρεπείς τιμές και λόγω της μείωσης του τζίρου των καταστημάτων, η μείωση του ενοικίου από τους ενοικιαστές, συχνά αγγίζει το 10% έως και 20% του μισθώματος. Οι τιμές ενοικίων παζαρεύονται τώρα έντονα και έτσι ένα καλό κεντρικό κατάστημα που πριν την κρίση είχε για παράδειγμα μίσθωμα 5000 € τώρα μπορεί να ενοικιαστεί και 4000€.

Παρατηρούμε λοιπόν ότι οι περισσότεροι ιδιοκτήτες δέχονται να μειώσουν την τιμή προκειμένου να βρουν νέους ενοικιαστές (μείωση που κατά περίπτωση μπορεί να φτάσει και το 40% ανάλογα με τη θέση και το εμβαδό του καταστήματος). Όσο δε για εκείνους που ήδη έχουν ενοικιάσει τα καταστήματά τους, δεν φέρνουν αντίρρηση σε μια νέα μείωση ενοικίου από τη στιγμή που γνωρίζουν ότι εάν το ήδη ενοικιασμένο μαγαζί τους 'αδειάσει' θα είναι πολύ δύσκολο να το ενοικιάσουν ξανά.

Ωστόσο, έτσι όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα η αγορά, δεν μπορεί κανείς να κάνει σαφείς εκτιμήσεις μιας και τα παζάρια διαφέρουν από περίπτωση σε περίπτωση. Εάν για παράδειγμα κάποιος ιδιοκτήτης δεν έχει ανάγκη το ρευστό, μπορεί να μην προχωρήσει σε μείωση ενοικίου ακόμη και αν γνωρίζει πως η προς ενοικίαση επαγγελματική στέγη παραμένει ξενοίκιαστη για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Συμπερασματικά λοιπόν καταλήγουμε πως από τη στιγμή που ο εμπορικός τομέας εξαιτίας της οικονομικής κρίσης συρρικνώνεται, τα κλειστά καταστήματα θα αυξάνουν συνεχώς. Το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων σήμερα είναι περίπου 20% με τάσεις ανοδικές, ενώ ο αριθμός των εξωστικών αποφάσεων έχει διπλασιαστεί λόγω αδυναμίας αποπληρωμής των μισθωμάτων ακόμα και σε περιπτώσεις που έχει γίνει υψηλή μείωση ενοικίου.

Συνεπώς η πτώση της αγοραστικής κίνησης είναι εκείνη που καθιστά τη μείωση στις τιμές των ενοικίων στα εμπορικά καταστήματα αναπόφευκτη και πάντα ανάλογα με την περίπτωση η πτώση αυτή μπορεί να φτάσει και στο 40%.

4.9 Κόστος αγοράς αγροτεμαχίων και στο Νομό Ηρακλείου

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία της έρευνάς μας οι τιμές στα αγροτεμάχια στον Νομό Ηρακλείου εξακολουθούν να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα χωρίς να έχουν υποστεί μεγάλη μείωση συγκριτικά με την υπόλοιπη Ελλάδα που η μείωση των τιμών ξεπερνά το 40%.

Σύμφωνα με τα τελευταία δεδομένα η μείωση των τιμών των αγροτεμαχίων στο Νομό Ηρακλείου ξεκινά από 5% ενώ δεν ξεπερνά το 25%.

Μέσα από τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν η τιμή κυμαίνεται από 30€/τ.μ έως και 120€/τ.μ ανάλογα με τη θέση στην οποία βρίσκεται το αγροτεμάχιο (πρόσοψη σε δρόμο, κοντά ή μακριά από κατοικήσιμες περιοχές κ.α) αλλά και ανάλογα με την ποιότητά του (εάν είναι επίπεδο, ανηφορικό, κατηφορικό, αρδεύσιμο ή μη, καλλιεργήσιμο ή μη, παραθαλάσσιο ή μη, κοντά ή μη σε επαρχιακή οδό κ.α). Ο μέσος όρος λοιπόν αγοράς ενός αγροτεμαχίου στο νομό Ηρακλείου στην παρούσα φάση είναι 75€/τ.μ.

Οι τιμές των αγροτεμαχίων αναμένεται να μειωθούν περισσότερο το επόμενο χρονικό διάστημα καθώς από το 2014 θα τεθεί σε εφαρμογή ο ενιαίος φόρος ακινήτων σύμφωνα με τον οποίο οι αγοραστές θα φορολογούνται για κάθε τ.μ αγροτεμαχίου που αγοράζουν χωρίς καμία εξαίρεση. Η φορολόγηση θα γίνεται με βάση κάποια κριτήρια όπως αν είναι καλλιεργήσιμο αρδεύσιμο κ.α.

Συνεπώς η βαριά φορολόγηση των αγροτεμαχίων είναι εκείνη που σταδιακά θα οδηγήσει και στη μείωση των τιμών αφού και οι ιδιοκτήτες των ακινήτων θα αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους. Η μείωση του εισοδήματός τους είναι συνεχώς αυξανόμενη με αποτέλεσμα τα προς πώληση αγροτεμάχια συνεχώς να αυξάνονται γεγονός που αναγκαστικά θα οδηγήσει στην πτώση της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο.

4.10 Κόστος αγοράς οικοπέδου στο Νομό Ηρακλείου

Παρόμοια κατάσταση επικρατεί και στην αγορά ενός οικοπέδου στο νομό Ηράκλειου. Η μείωση των τιμών στα οικόπεδα είναι μεγαλύτερη από ότι στα αγροτεμάχια καθώς η μείωση των τιμών ξεκινά από 10% και φτάνει έως και 40%. Το κόστος αγοράς ενός οικοπέδου στο νομό Ηρακλείου κυμαίνεται από 130€/τ.μ έως και 500€/τ.μ ανάλογα με την θέση του οικοπέδου και την ποιότητά του.

Οι προβλέψεις για τις τιμές των οικοπέδων για τους επόμενους μήνες είναι περισσότερο δυσοίωνες απ ότι στα αγροτεμάχια καθώς ο ενιαίος φόρος στα ακίνητα που θα ισχύσει το 2014 θα εφαρμόζεται στα οικόπεδα με βάση την τοποθεσία του οικοπέδου

(π.χ. εάν βρίσκεται σε νησιωτική ή τουριστική περιοχή ή αν συνορεύει με εθνικές οδούς κ.τ.λ.)

Από τις πωλήσεις ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν πανελλαδικά το 2012 , το χαμηλότερο ποσοστό (11%) κατέχουν τα οικοπέδα και τα αγροτεμάχια καθώς οι υποψήφιοι αγοραστές στρέφονται κυρίως στην αγορά κατοικίας ψάχνοντας κάποια ευκαιρία. Σύμφωνα με στοιχεία της Alpha bank οι επενδύσεις σε κατοικίες μειώθηκαν κατά 30,6% γεγονός που έχει σαν αποτέλεσμα να δημιουργηθεί τόσο στο Ηράκλειο όσο και στην υπόλοιπη Κρήτη μεγάλη προσφορά σε οικοπέδα αλλά και αγροτεμάχια καθώς η ζήτηση τους είναι μηδαμινή. Η συνεχόμενη βαριά φορολόγηση των ακινήτων έχει σαν αποτέλεσμα την δημιουργία μεγάλης αβεβαιότητας και υψηλού ρίσκου για την αγορά ενός ακινήτου σαν μορφή επένδυσης. Αυτό είναι λογικό καθώς υπάρχει μεγάλη αμφισβήτηση για το αν αξίζει πλέον να επενδύσει κάποιος σε ένα ακίνητο από τη στιγμή που η φορολογία συνεχώς αυξάνεται σε αντίθεση με τα μισθώματα και τις τιμές πώλησης που συνεχώς μειώνονται. Η ενοικίαση πλέον ενός αγροτεμαχίου ή ενός οικοπέδου είναι σχεδόν ανύπαρκτη καθώς τα μόνα ακίνητα που ακόμα ενδιαφέρουν τους ενοικιαστές είναι οι κατοικίες και τα καταστήματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ:5

5.1. α. Προβλέψεις για την μελλοντική αγορά ακινήτων

5.1. β. Συμπεράσματα

Το 2013 είναι η έκτη χρονιά οικονομικής ύφεσης και η ακίνητη περιουσία προς πώληση συνεχίζει να μην έχει την απαιτούμενη ζήτηση μιας και τα φοροεισπρακτικά μέτρα δεν αφήνουν κανένα περιθώριο ανάσας στην ελληνική κτηματαγορά. Μολονότι υπάρχει η ενδόμυχη αισιοδοξία ότι η κατάσταση θα αλλάξει, τα δεδομένα όπως έχουν διαμορφωθεί σήμερα, καθιστούν τη βελτίωση των προοπτικών της αγοράς κατοικίας πολύ δύσκολη, αφού για να αυξηθεί η ζήτηση απαιτείται οικονομική ανάταση της χώρας σε βάθος χρόνου. Δεν θα πρέπει άλλωστε να ξεχνάμε το γεγονός ότι η πορεία της αγοράς κατοικίας είναι ευθέως συνδεδεμένη με την πορεία της οικονομίας της κάθε χώρας, αλλά και τις συνθήκες που επικρατούν στον κλάδο της στεγαστικής πίστης (ύψος επιτοκίων, ρευστότητα).

Η οικονομική όμως πορεία της δικής μας χώρας όπως αυτή τη στιγμή είναι διαμορφωμένη διαρκώς συρρικνώνει το διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών. Η αρνητική πιστωτική επέκταση και η αυξημένη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων εξασθενούν όλο και περισσότερο τη δυνατότητα απορρόφησης του υπάρχοντος αποθέματος ακινήτων. Συνολικά 180.000 ακίνητα ήταν στα αζήτητα τη χρονιά που μας πέρασε και ο αριθμός αυτός αναμένουμε να αυξηθεί τη χρονιά που διανύουμε. Η σχετικά μικρή πτώση των τιμών που εντοπίσαμε στην έρευνά μας αντανακλά την προσπάθεια αναζήτησης νέας ισορροπίας σε μια αγορά που συνεχίζει να χαρακτηρίζεται από υψηλό απόθεμα απούλητων κατοικιών και από σημαντικά εξασθενημένη ζήτηση.

Αν όμως θα πρέπει να καταλήξουμε σε συγκεκριμένα συμπεράσματα ως προς την αγορά ακινήτων οι απόψεις και οι προβλέψεις δίστανται. Συγκεκριμένα υπάρχουν δύο σενάρια. Ένα σχετικά αισιόδοξο που προβλέπει βαθύτερη κάμψη της αγοράς και σταθεροποίησή της μέσα στο 2013 με προοπτικές μελλοντικής ανάκαμψης αναλόγως των γενικότερων εξελίξεων και ένα απαισιόδοξο σενάριο που δεν προβλέπει μεσοπρόθεσμη ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων. Το κοινό και στις δύο περιπτώσεις είναι ότι οι τιμές μελλοντικά θα υποχωρήσουν κι άλλο. Ωστόσο δεν υπάρχει κοινή συνισταμένη ως προς το που θα σταματήσει η πτώση. Πιο συγκεκριμένα όμως θα μπορούσαμε να πούμε τα εξής:

Μελετώντας την αισιόδοξη εκδοχή, αν και εκείνοι που την ασπάζονται είναι μειοψηφία, διαπιστώνουμε πως δεν ανησυχούν ιδιαίτερα μιας και θεωρούν ότι οι τιμές έχουν φτάσει σε δελεαστικά επίπεδα, καθώς είναι χαμηλότερες από το κόστος κατασκευής των προς πώληση ακινήτων. Θεωρούν δηλαδή πως οι τιμές έχουν κατέβει ικανοποιητικά για όλους εκείνους που διαθέτουν μετρητά και συνεπώς σύντομα θα ξεκινήσουν και οι αγορές ακινήτων να γίνονται πιο έντονες. Ισχυρίζονται μάλιστα πως

μπορεί να θεωρηθεί υποτιμημένη η αγορά ακινήτων δεδομένου ότι ο λόγος του δείκτη τιμών των διαμερισμάτων προς τον δείκτη τιμών των ενοικίων υποχωρεί συνεχώς .

Επίσης όσο θα σταθεροποιείται δημοσιονομικά η οικονομία και θα τονώνεται η ρευστότητα του τραπεζικού συστήματος με την ανακεφαλοποίηση την οποία αναμένουν να έχει ολοκληρωθεί μέχρι και το πρώτο εξάμηνο του 2013 τόσο οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά θα αντιδρούν θετικά ως προς την αγορά νέων ακινήτων. Τέλος , όλοι εκείνοι που σκέφτονται θετικά το ζήτημα των αγοραπωλησιών θεωρούν ακόμα ότι μελλοντικά θα υπάρχει και ευνοϊκότερη φορολογική μεταχείριση των ακινήτων και συνεπώς ενισχύεται η επιλογή τους να επενδύσουν τα χρήματά τους στην αγορά κάποιου ακινήτου.

Ωστόσο δεν θα πρέπει να παραλείψουμε και το αδύνατο σημείο του θετικού σεναρίου το οποίο σχετίζεται με τη γενικότερη οικονομική κατάσταση στη χώρα μας. Αναγνωρίζει δηλαδή η πλειοψηφία ότι η σταθεροποίηση της αγοράς ακινήτων εξαρτάται από την σταθεροποίηση ευρύτερα της οικονομίας και κάτι τέτοιο δεν φαίνεται να συμβαίνει εύκολα μέσα στον επόμενο χρόνο. Επιπλέον για να κινηθεί η αγορά ακινήτων θα χρειαστεί χρηματοδότηση και οι τράπεζες δεν είναι έτοιμες για κάτι τέτοιο στο αμέσως επόμενο διάστημα. Οι δύο αυτοί λόγοι που προανέφερα είναι και αρκετοί ώστε οι περισσότεροι παράγοντες τις αγοράς να συγκλίνουν προς το απαισιόδοξο σενάριο καθώς δεν βλέπουν ανάκαμψη αγοραπωλησιών και τιμών τουλάχιστον μέσα στο 2013. Όπως μάλιστα δείχνουν και τα στοιχεία της τράπεζας της Ελλάδος, ο αριθμός των αγοραπωλησιών διαμερισμάτων κατά το πρώτο μισό του 2012 ήταν κατά 52,2% χαμηλότερος από το 2011 αλλά και το 2011 ήταν κατά 42,3% πιο κάτω από το 2010. Θεωρούν λοιπόν πως αυτή η αυξανόμενη καθοδική πορεία θα συνεχιστεί και κατά τη διάρκεια του έτους που διανύουμε.

Διαπιστώνουμε λοιπόν πως οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων είναι δυσοίωνες (τουλάχιστον για την επόμενη διετία) λόγω κυρίως των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης. Προβλέπεται ότι λόγω της ύφεσης και των κακών οικονομικών των νοικοκυριών, πλεονάζουν χιλιάδες τετραγωνικών μέτρων οικοδομών (κατοικίες, γραφεία, καταστήματα κα) ενώ γενικότερα οι πωλητές είναι χιλιάδες τη στιγμή που δεν υπάρχουν αγοραστές. Φτάνουμε δηλαδή στο σημείο ο αριθμός των πωλητών σχεδόν να ξεπερνά εκείνο των αγοραστών.

Β. Καταλήγουμε λοιπόν στο συμπέρασμα ότι οι προοπτικές τόσο της αγοράς όσο και της ενοικίασης ακινήτων την ερχόμενη διετία θα εξακολουθήσουν να μην είναι καλές στη χώρα μας λόγω των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης. Σύμφωνα με στοιχεία του ΕΛΙΕ (Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής) παρατηρούνται μεγάλες υπερβάσεις αντικειμενικών τιμών σε σχέση με τις αγοραίες, ιδίως σε καταστήματα, γραφεία, παλαιά ακίνητα και οικόπεδα. Επίσης μεγάλη πτώση αριθμού μεταβιβάσεων, σημαντική πτώση τιμών και ενοικίων και προσδοκίες για περαιτέρω μειώσεις τιμών. Λόγω της ύφεσης και των κακών οικονομικών των νοικοκυριών πλεονάζουν χιλιάδες τετραγωνικών μέτρων οικοδομών (κατοικίες, γραφεία, καταστήματα, γραφεία, παλαιά ακίνητα, οικόπεδα και αγροτεμάχια) ενώ γενικότερα οι πωλητές είναι χιλιάδες, την ίδια στιγμή που δεν υπάρχουν αγοραστές.

Η κρίση λοιπόν στην αγορά ακινήτων αποκτά δομικά χαρακτηριστικά από τη στιγμή που δε διαφαίνονται οι συνθήκες εκείνες που θα αυξήσουν τη ζήτηση. Προκειμένου να αυξηθεί η ζήτηση θα πρέπει πρώτα η χώρα να καταφέρει να βγει από την οικονομική κρίση γεγονός που απαιτεί πολύ χρόνο. Επιπλέον ανασταλτικά λειτουργούν παράγοντες όπως ο μεγάλος αριθμός αδιάθετων κατοικιών, που αν συνεχιστεί αυτός ο αργός ρυθμός απορρόφησης που παρατηρείται την τελευταία πενταετία, τότε θα χρειαστούν περίπου 20 χρόνια για την απορρόφηση των νεόδμητων κατοικιών. Η αγορά όμως είναι αδύνατο να συνεχίσει να λειτουργεί με τις υπάρχουσες συνθήκες, γεγονός που επιδεινώνει την υπάρχουσα κατάσταση. Συνεπώς αβέβαιο και ασταθές προβλέπεται το μέλλον των αγοραπωλησιών τόσο στην πόλη όσο και στο νομό Ηρακλείου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ – ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ

1. Ζεντέλης Παναγιώτης, 2001 *Real Estate Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση Εκδόσεις Παπασωτηρίου.*
2. *Αστικός Κώδικας, Σύγχρονη Νομοθεσία*

1. www.el.stat.gr
2. www.patris.gr
3. www.cretalive.gr
4. www.matrix24.gr
5. www.bankofgreece.gr
6. www.eurobank.gr
7. www.axortagos.gr
8. www.capital.gr
9. www.nytimes.com
10. www.spitogatos.gr
11. www.realestatenews.gr
12. www.yahoo.gr
13. www.remax-elite-athens.gr
14. www.ktimatagorakritis.gr
15. www.yahoo.gr
16. www.news247.gr
17. www.pomida.gr
18. www.naftemporiki.gr
19. www.real.gr
20. www.tospitimou.gr
21. www.express.gr
22. www.enidani.gr

Επίσης, πληροφορίες αντλήθηκαν από τους ακόλουθα γραφεία πολιτικών μηχανικών – κτηματομεσιτών:

1. Μανιαδής Μηνάς, Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ – Κτηματομεσίτης
2. Θεοδωράκης Μάρκος, εκτιμητής τράπεζας Alpha bank
3. Ζώτου Ελένη, κτηματομεσιτικό γραφείο (www.zotouakinita.gr)