

REAL ESTATE ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΞΗ



Π.ΖΗΝΤΕΛΗΣ, Αναπλ.Καθ. Ε.Μ.Π.

ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΑΞΙΑ & ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΟΣ
ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ

ΧΩΡΟΙ ΕΚΤΟΣ
ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ

ΔΑΣΙΚΟΣ
ΧΩΡΟΣ

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ
ΧΩΡΟΣ

ΑΣΤΙΚΟΣ
ΧΩΡΟΣ

**ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ
ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ**

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΥΠΕΡΑΞΙΑ

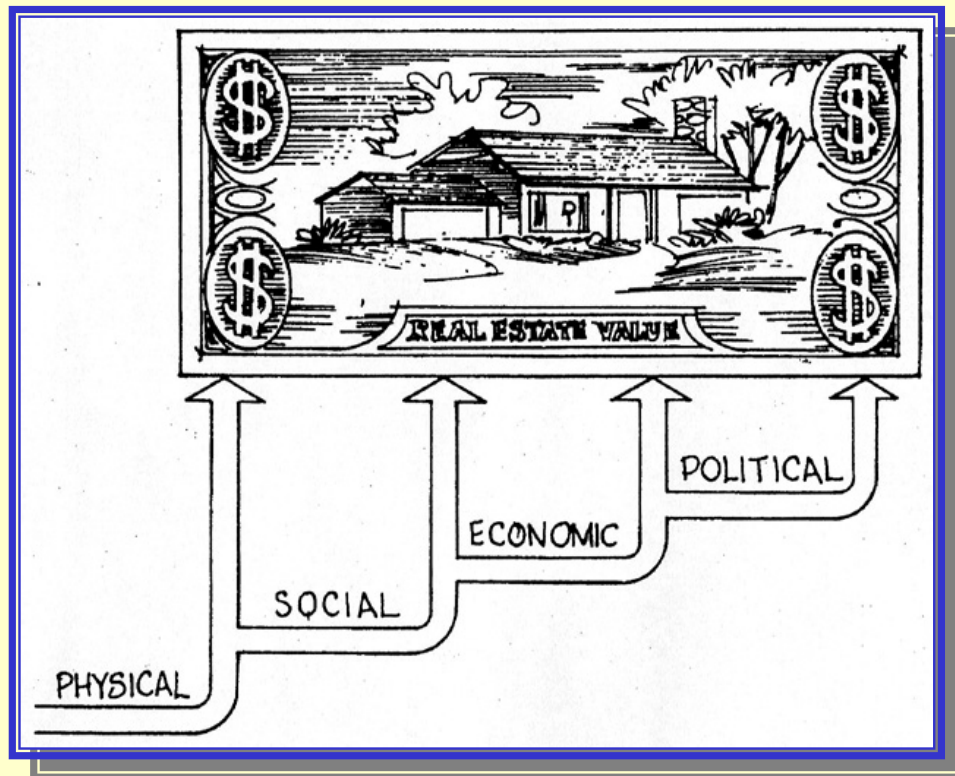
ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ

ΑΝΙΣΟΡΡΟΠΙΑ

- Ροπή κατοχής πραγματικών αξιών
- Εντατικοποίηση στα Α
- Συγκέντρωση ροής κεφαλαίου
- Αύξηση συναλλαγών
- Κερδοσκοπία

Με τον όρο Real Estate εννοούμε το ή τα Ακίνητα κάθε κατηγορίας, μορφής ή χρήσης. Στο Real Estate περιλαμβάνονται όλα τα θέματα που αφορούν στα Ακίνητα και εμπεριέχεται κάθε ενέργεια ή διαδικασία σχετική με τα τεχνικά, νομικά ή οικονομικά θέματα που τα επηρεάζουν.

REAL ESTATE VALUE

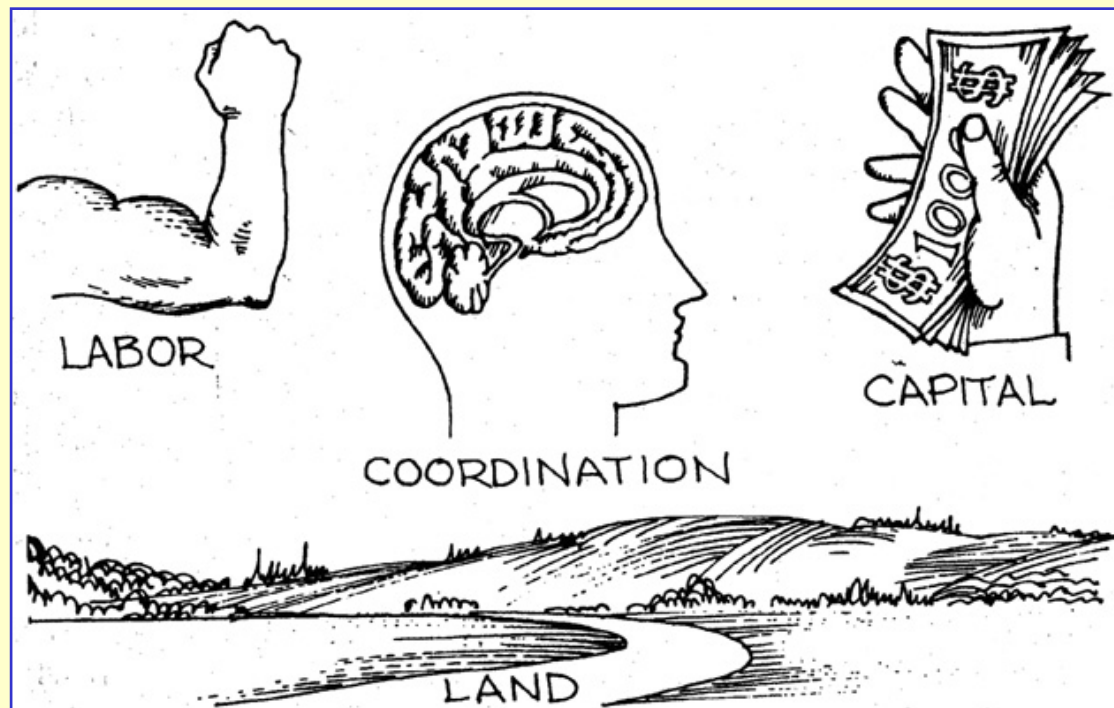


Το RE είναι μία επί μέρους οικονομία της οποίας ο χαρακτήρας επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και στην οποία αναπτύσσονται οικονομικές δυνάμεις που χρησιμοποιούν τα οικονομούντα άτομα.

ΑΚΙΝΗΤΟ

ΑΚΙΝΗΤΟ = ΓΗ + Β Ε Λ Τ Ι Ω Σ Ε Ι Σ

ΑΚΙΝΗΤΟ = ΓΗ + ΚΕΦΑΛΑΙΟ + ΕΡΓΑΣΙΑ + ΕΠΙΧΕΙΡΗΜ/ΤΑ



$$\mathbf{A} = \mathbf{\Gamma} + \mathbf{B}$$

$$\left\{ \begin{array}{l} \bullet \mathbf{\Gamma} \neq \mathbf{0} \quad \mathbf{B} = \mathbf{0} \\ \bullet \mathbf{\Gamma} \neq \mathbf{0} \quad \mathbf{B} \neq \mathbf{0} \end{array} \right.$$

$$\left\{ \begin{array}{l} \bullet \mathbf{\Gamma} = \mathbf{0} \quad \mathbf{B} \neq \mathbf{0} \\ \bullet \mathbf{\Gamma} = \mathbf{0} \quad \mathbf{B} = \mathbf{0} \end{array} \right.$$

ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ \mathbf{A} & α

ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κοινωνική α	Αγοραία α	Προστιθέμενη α	α. ανάπτυξης
Αληθής α	Τρέχουσα α	Επενδυτική α	α. ανταλλαγής
Υποκειμενική α	Βέλτιστη α	Μεταφερόμενη α	α. χρήσης
Αντικειμενική α	Παρούσα α	Λειτουργική α	α. παραγωγής
Φυσική α	Υπάρχουσα α	Φορολογητέα α	α. συναλλαγής
Πραγματική α	Υπερβάλλουσα α	Ασφαλιστική α	α. προσόδου
Πλήρης α	Μελλοντική α	Εξοφλητική α	α. θέσης

Αξία παραγωγής < Αξία ανταλλαγής < Αξία χρήσης

Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ Α



$ΑΞΙΑ Α = ΑΞΙΑ ΓΗΣ + ΑΞΙΑ ΚΕΦ. + ΑΜΟΙΒΗ ΕΡΓ. + ΑΜΟΙΒΗ ΕΠΙΧ.$

$ΠΡΟΣΟΔΟΣ Α = \gamma \cdot ΠΡΟΣΟΔΟΣ + ΤΟΚΟΣ ΚΕΦ. + ΑΠΟΣΒ. ΕΡΓ. + ΑΠΟΔΟΣΗ ΕΠΙΧ$

ΑΝΑΓΚΗ ΓΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ Α

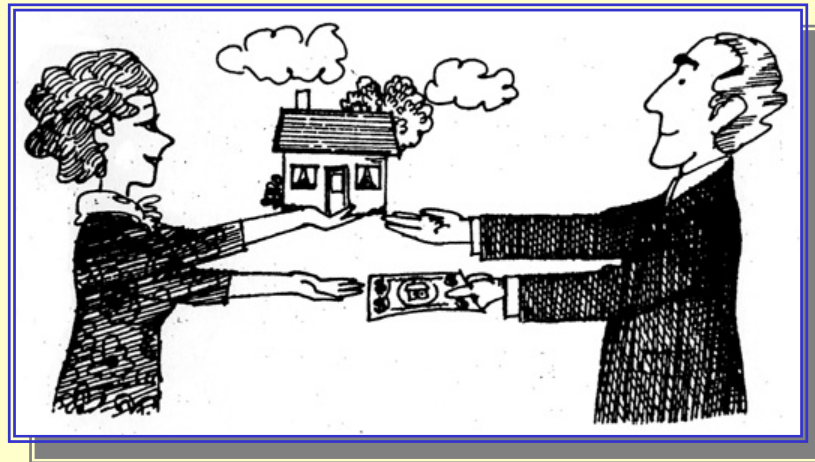
ΔΗΜΟΣΙΟΣ
ΤΟΜΕΑΣ

ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ
ΣΥΣΤΗΜΑ

ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ
ΤΟΜΕΑΣ

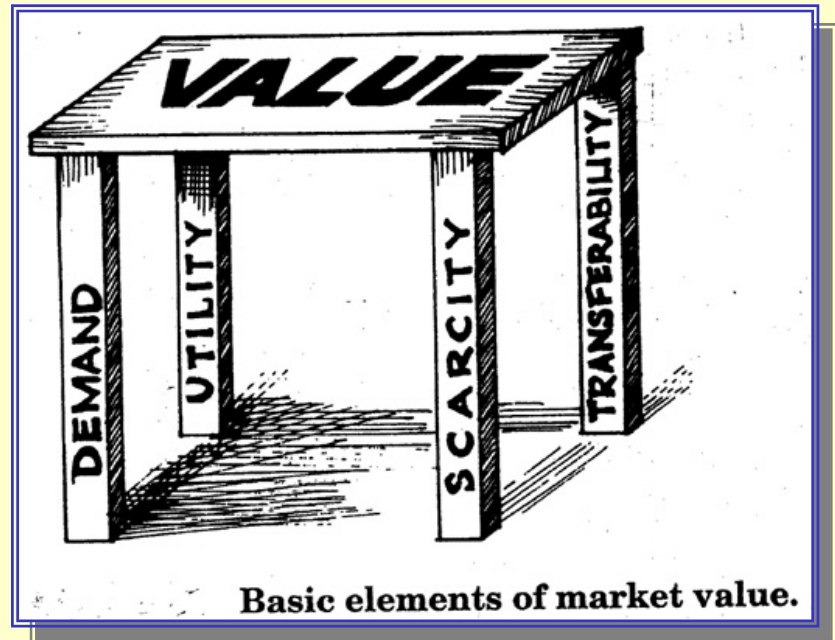
ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

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



$MV = H$ πιο πιθανή τιμή πώλησης

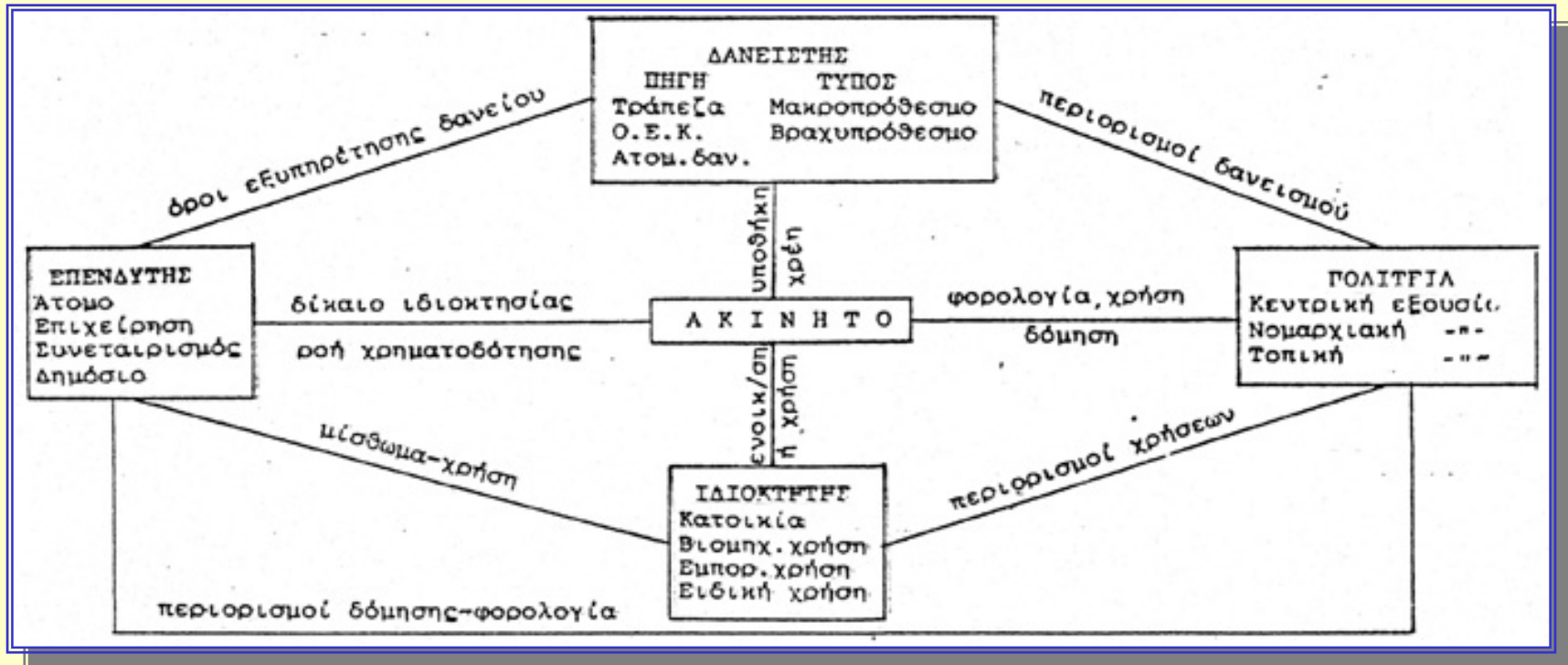
MARKET VALUE



$$NPV = \text{ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΠΙΣΤΡΟΦΩΝ} - \text{ΠΑΡ.ΑΞΙΑ ΕΚΡΟΩΝ} > 0$$

Η «ΑΓΟΡΑ» ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά Ακινήτων

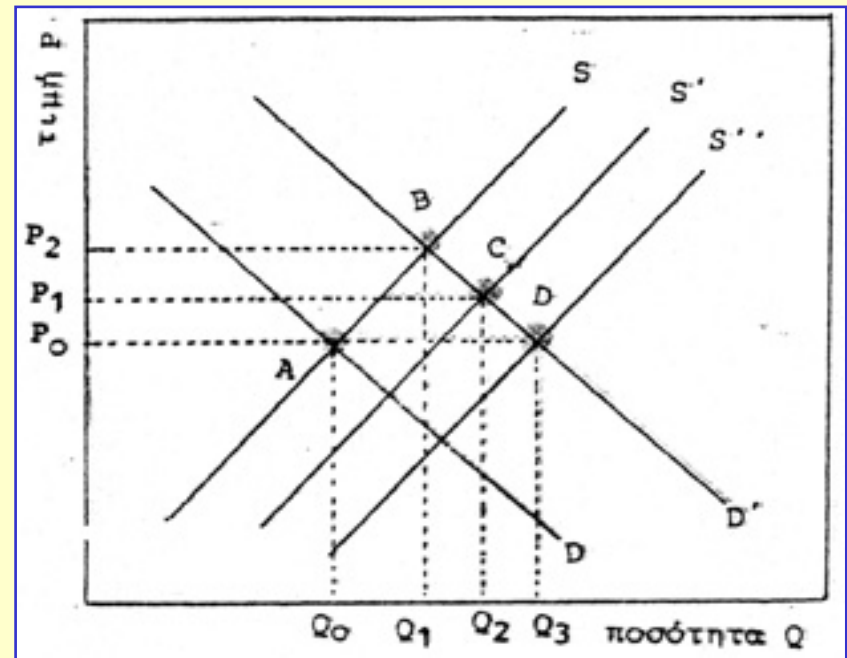
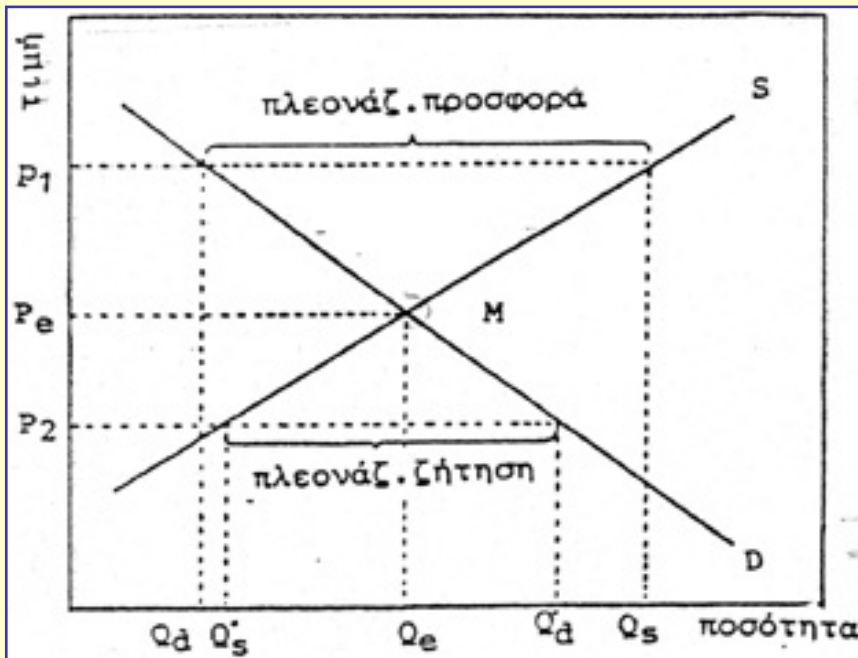


ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

- ΔΟΜΗ
- ΒΑΘΜΟΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
- ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ

Η «ΑΓΟΡΑ» ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ Ζ-Π



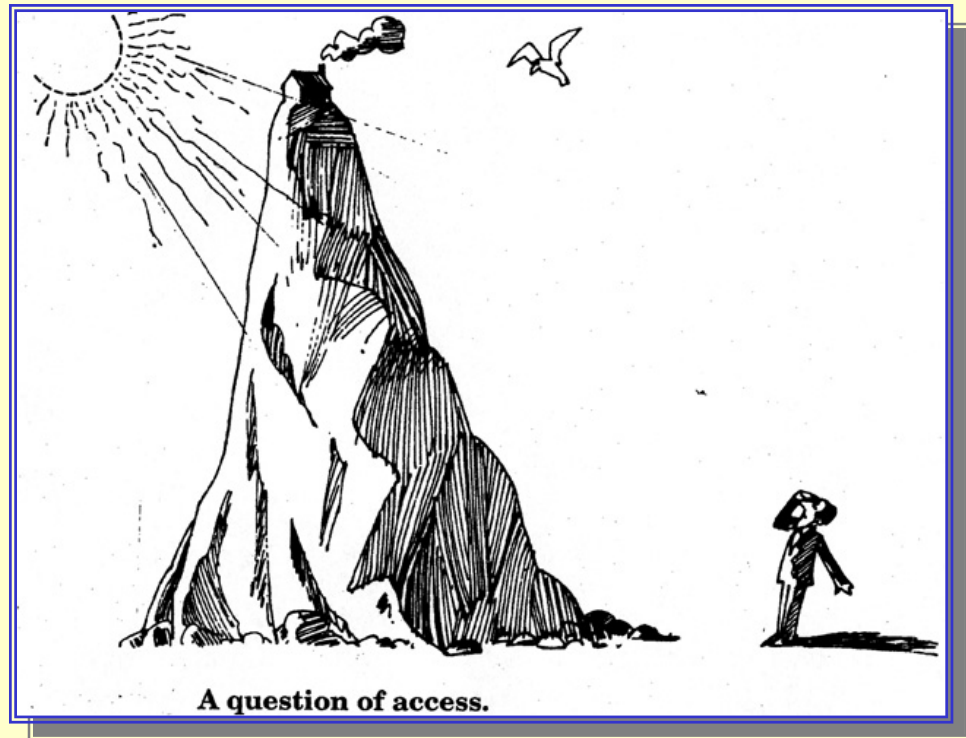
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

- Τα A είναι μοναδικά
- Τα A έχουν υποκατάστατα A
- Η MV είναι γνωστή μόνο στους συμβαλλόμενους
- Για τη λειτουργία της αγοράς ισχύει $NPV = IV - MV > 0$
- Όταν μεταβάλλεται η D ή η S η αγορά δεν προσαρμόζεται αυτόματα

Η «ΑΓΟΡΑ» ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

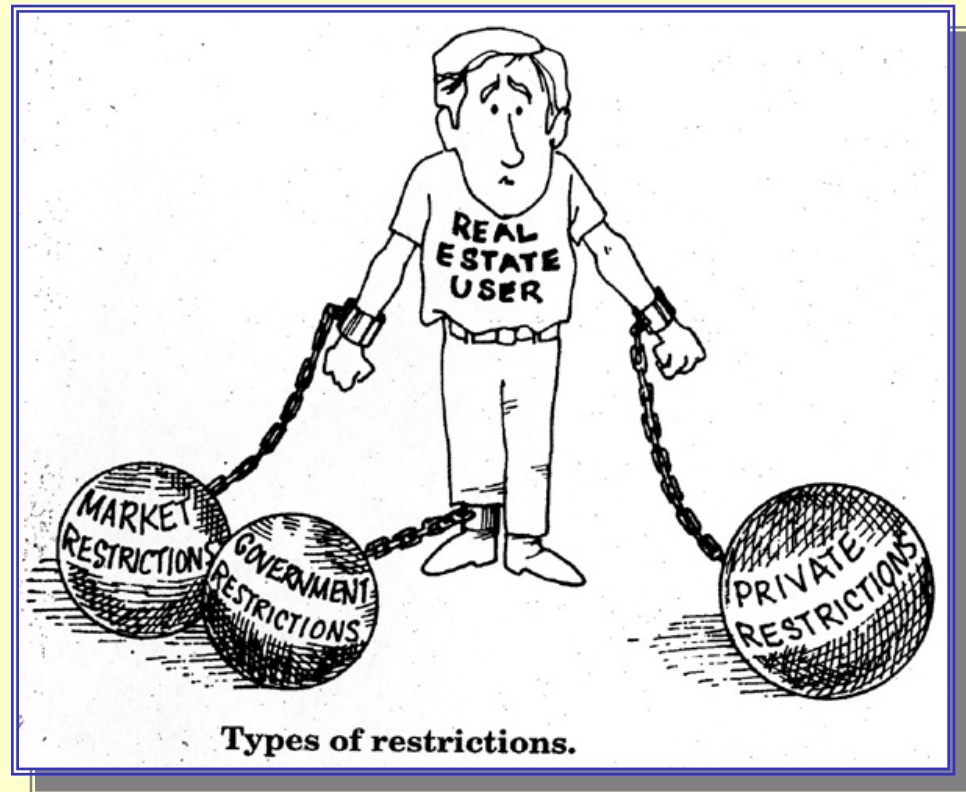
Κάθε Α όπως ορίστηκε, έχει οικονομική διάσταση που εκφράζεται από τους περιορισμούς της αγοράς. Η ομπρέλα των περιορισμών που ισχύουν, διαφοροποιεί τα Α χωρικά και προσδίδει σε κάθε χωρική θέση συνδυασμό ιδιοτήτων



Η «ΑΓΟΡΑ» ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΤΩΝ RE

Στην πραγματικότητα όμως υπάρχουν περιορισμοί και στους χρήστες των RE. Στους χρήστες οι οποίοι λειτουργούν σε μία αγορά υπό περιορισμούς. Η αγορά & οι χρήστες λειτουργούν όταν ικανοποιούνται όλοι οι περιορισμοί, οι οποίοι σαφώς έχουν μεταβαλλόμενο και άρα δυναμικό χαρακτήρα



ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ Α

ΑΡΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ



ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ



ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ



ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ



ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ



ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ



ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ



ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ Α

Η ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ

Η βέλτιστη χρήση είναι η σύννομη χρήση, η οποία αποφέρει την υψηλότερη παρούσα αξία.

Ο ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΞΑΡΤΑΤΑΙ ΑΠΟ:

- τη χρήση που πρέπει να είναι σύμφωνη με το Νόμο
- τη χρήση που πρέπει να είναι στη σφαίρα του πιθανού
- τη ζήτηση που πρέπει να υπάρχει για μια τέτοια χρήση
 - τη χρήση που πρέπει να είναι επικερδής
- τη χρήση που πρέπει να αποφέρει τη μεγαλύτερη επιστροφή

Ο χρόνος ως παράγων προσδιορισμού της βέλτιστης χρήσης
Βέλτιστη χρήση κενής γης
Βέλτιστη χρήση Α με βελτιώσεις

HIGHEST and BEST USE

Το στοιχείο που πρέπει να γνωρίζουμε για κάθε Α είναι η Βέλτιστη χρήση, η οποία είναι μία δυναμική έννοια που μεταβάλλεται με το χρόνο.

Η Βέλτιστη χρήση προσδίδει αξία μεγαλύτερη από την αγοραία. Είναι:

- Μοχλός λειτουργίας της αγοράς
- Αναγκαία η γνώση της για επενδύσεις επί των Ακινήτων



ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΜV

- Μεγάλος αριθμός
- Διαφορετική συμπεριφορά σε χώρο και χρόνο
- Δυναμική συσχέτιση και εξέλιξη

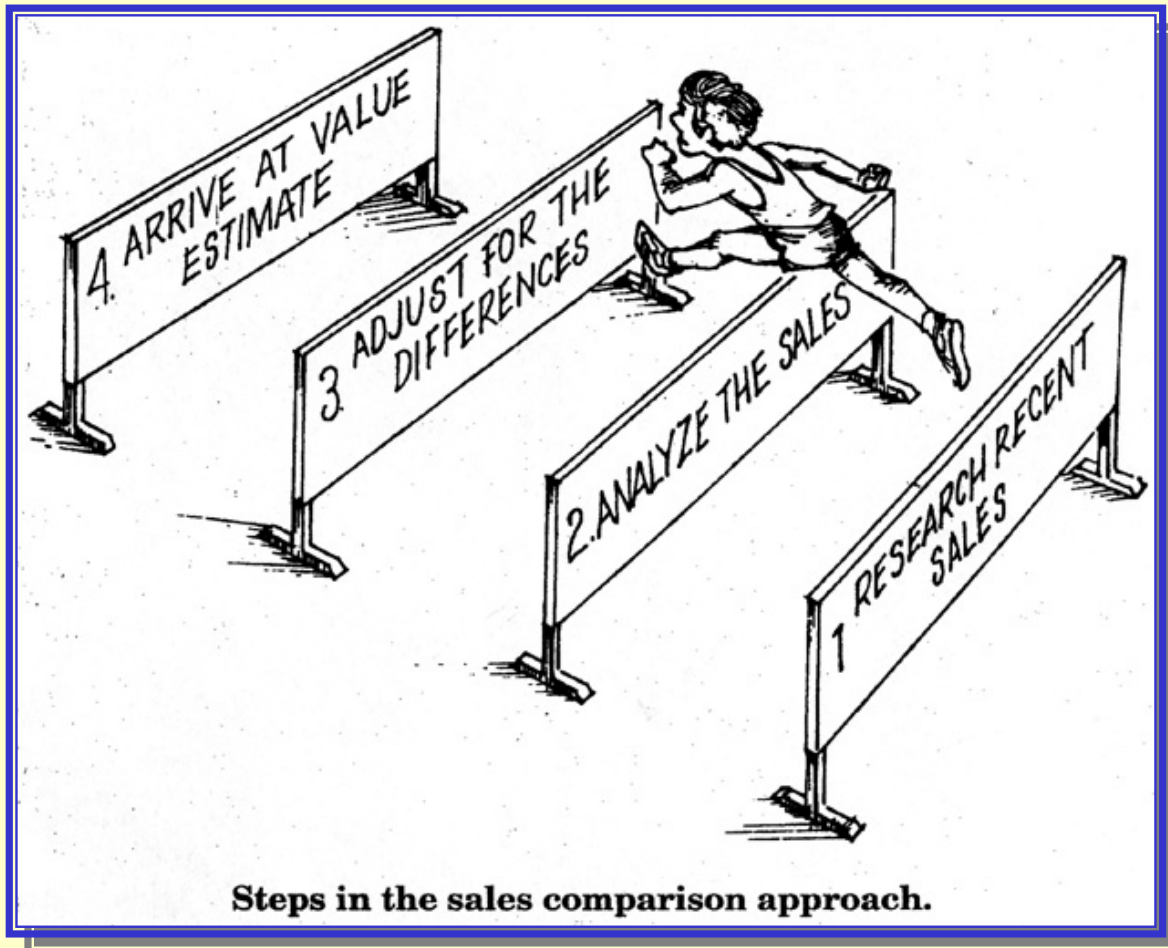
MV: ΠΟΛΥΠΑΡΑΜΕΤΡΙΚΟ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΑ ΜΕΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ

ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ

- σε επίπεδο χώρας
- σε επίπεδο πόλης
- σε επίπεδο τμήματος πόλης
- σε επίπεδο ΑΑ



ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ



- Υπάρχουν διαδικασίες παραδοσιακές και σύγχρονες όπου η αγοραία αξία του Α προσδιορίζεται με μεγάλη ακρίβεια
- MV δυναμικά μεταβαλλόμενο διάνυσμα

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

1. Με βάση την αγοραία Αξία

$MV \Leftrightarrow$ Προσαρμοσμένη αξία γνωστών, παρόμοιων A

2. Με βάση το κόστος αντικατάστασης

$MV =$ Αξία γης + Αξία κατασκευών – Αξία υποτίμησης

Αγοραία αξία / Τρέχουσες τιμές / Υποτίμηση λόγω χρόνου & ειδικών χρήσεων

3. Με βάση το εισόδημα

MV: Τιμή για χρήση αορίστου χρόνου / **Εισόδημα:** Τιμή για χρήση ορισμένου χρόνου

Βέλτιστη χρήση: Βέλτιστο εισόδημα

Max τιμή V_0

Δυνατή χρήση: Εφικτό εισόδημα

Τιμή $V_1 \leq V_0$

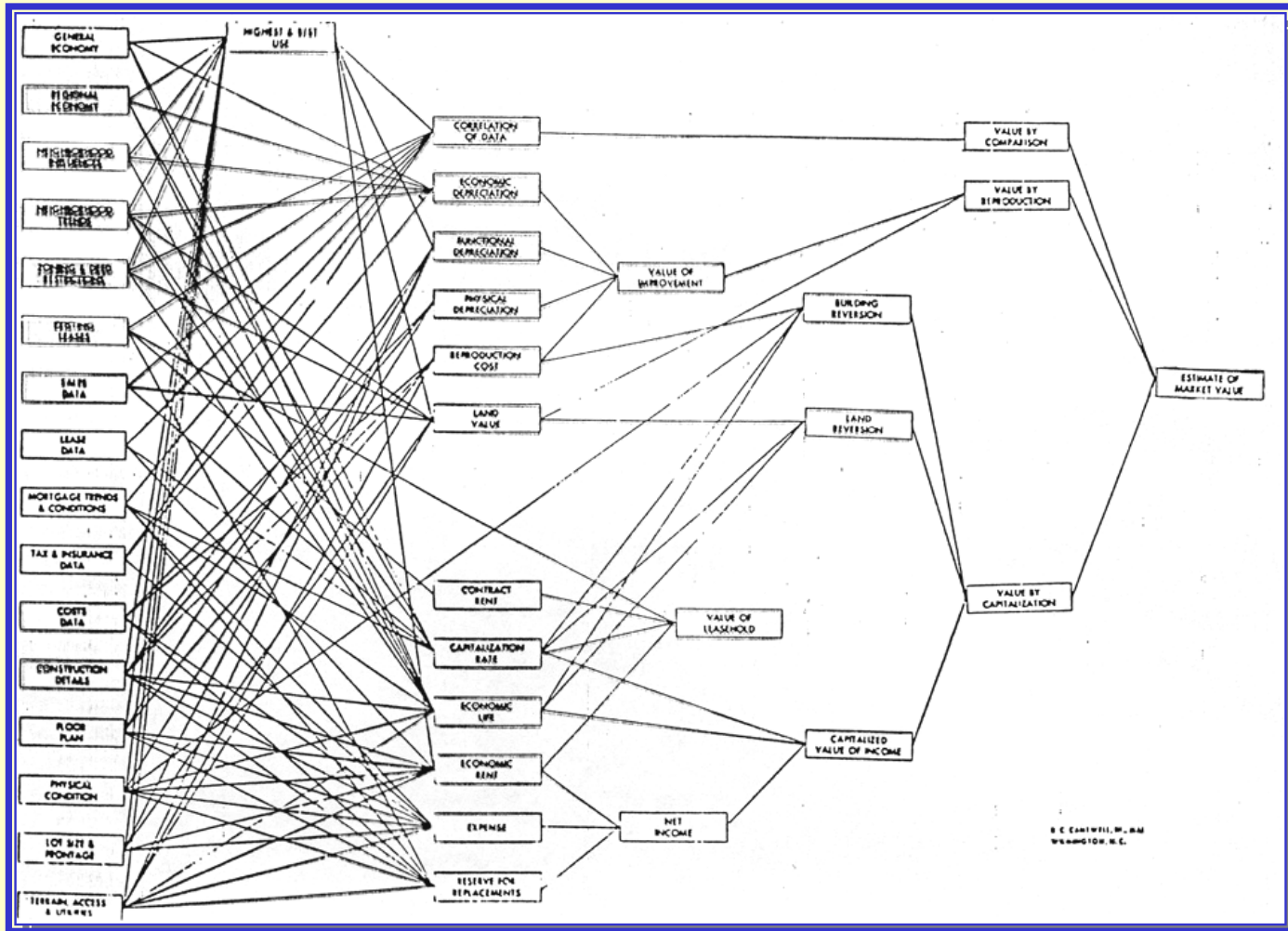
Υπαρχουσα χρήση: Πραγματικό εισόδημα

Τιμή $V_2 \leq V_1$

4. Με βάση την ανάλυση επένδυσης

ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ

ΤΕΛΙΚΗ ΤΙΜΗ



ΜΑΖΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

**ΣΥΣΤΗΜΑ: ΕΝΙΑΙΟ, ΑΚΡΙΒΕΣ, ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟ,
ΓΡΗΓΟΡΟ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ, ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΟ**

**ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΕΙΠΤΙΚΑ
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ
ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ Α**

**ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ κλπ
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ
ΙΔΙΩΝ Α**

**ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ Η/Υ
ΤΡΟΦΟΔΟΤΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΟΥ**

**ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜV ΑΛΛΩΝ Α ΓΝΩΣΤΩΝ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ –
ΧΡΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΟΥ**

CAV: COMPUTER ASSISTED VALUATION

- Η MV προκύπτει αυτόματα από H/Y
- Συνδέονται με το Κ ή είναι μέρος L.I.S.
- Δίνουν αποδεκτά αποτελέσματα
- Καθιερώνονται με γοργό ρυθμό
- Λειτουργούν διάφορα συστήματα προσανατολισμένα στις ανάγκες κάθε χώρας

- Κτηματολογικά στοιχεία
- Στοιχεία αγοράς

Τιμές:

- Γνωστές
- Αξιόπιστες
- Αντιπροσωπευτικές
- Πλήρεις

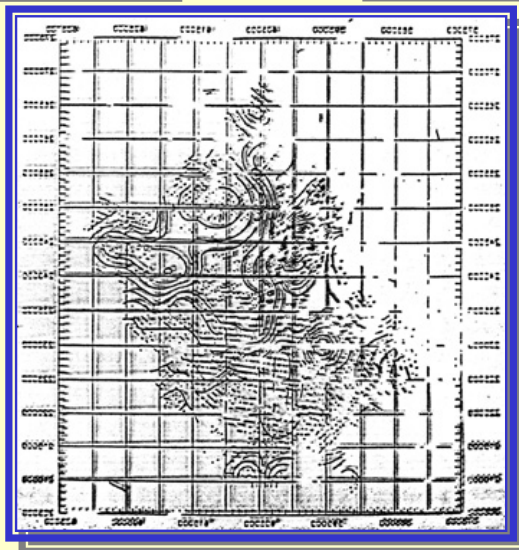
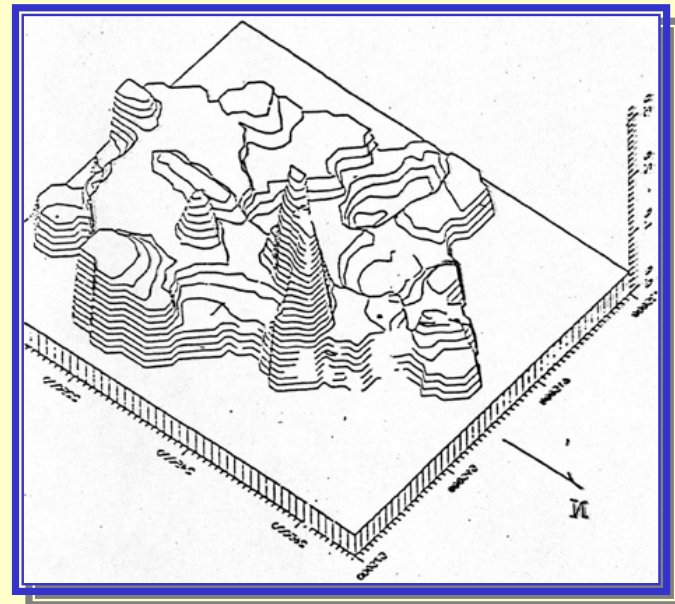
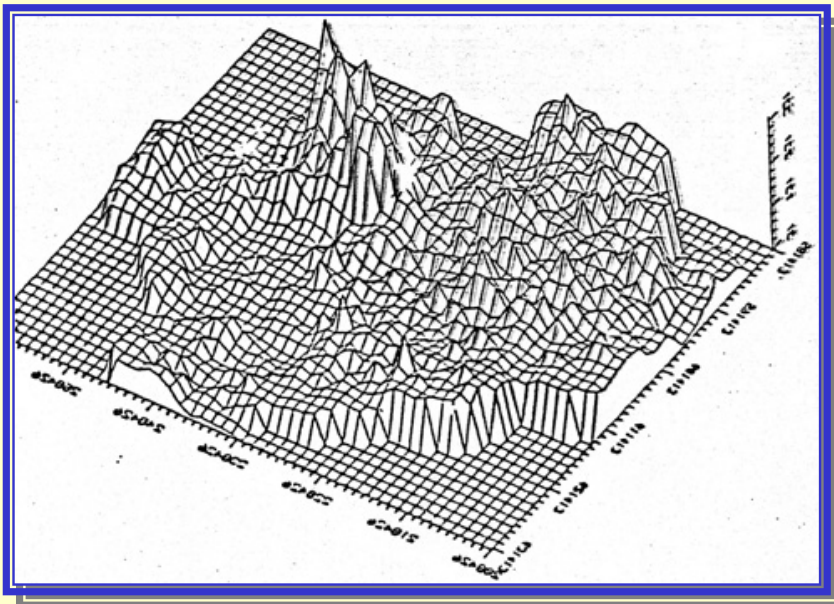
Τροφοδότηση συστήματος:

- Σε περιοδική βάση ανά τακτά χρονικά διαστήματα
- Σε συνεχή βάση – Δυναμική βελτίωση δεδομένων

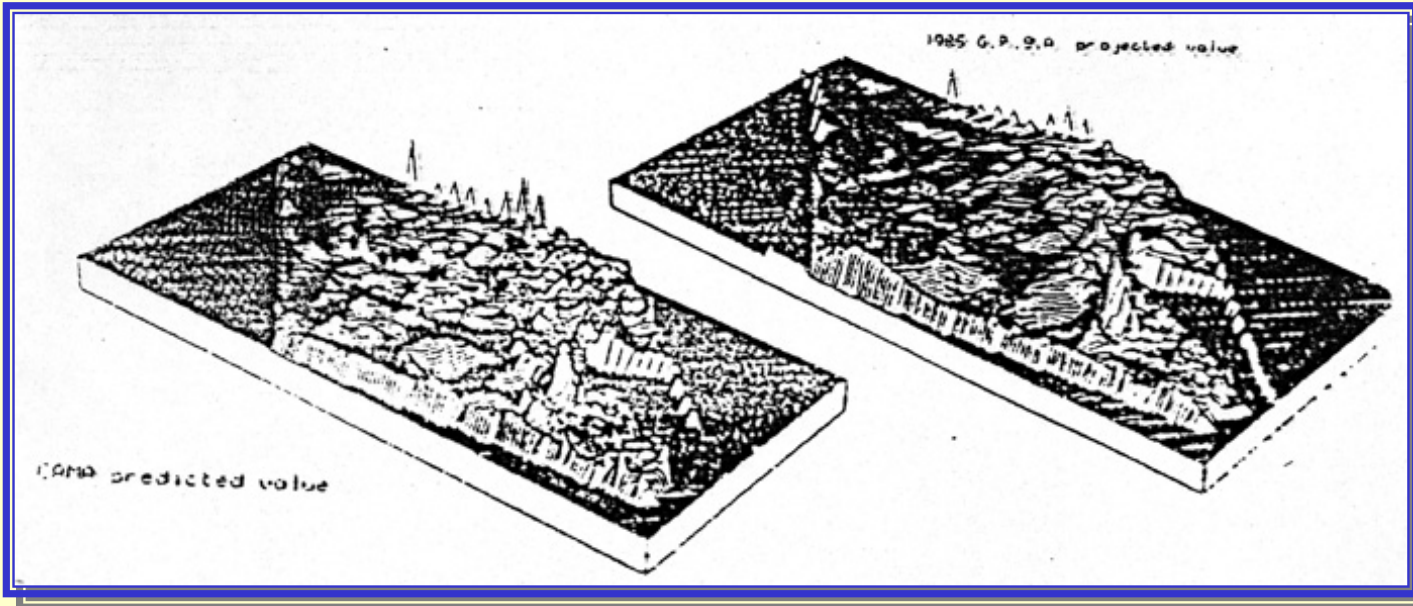
Οι τιμές αναφοράς:

- Δημιουργούν τριγωνικό δίκτυο
- Δημιουργούν περιοχές όμοιας συμπεριφοράς

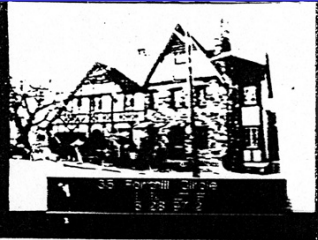
ΜΑΖΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ




ΜΑΖΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ



CAMA



Computer Assisted Mass Appraisal



97 Warren Ave.
35 0 1F 1 110

C.A.M.A. - G.R.S.A.

- Πρόγραμμα CAMA (Computer Assisted Mass Appraisal)
- Μεθοδολογία GRSA (Global Response Surface Analysis)
- Καθιερώνονται με γοργό ρυθμό
(ΗΠΑ, Σουηδία, Δανία, Καναδάς, Γερμανία, Ιαπωνία, Βραζιλία, Χιλή, Γουιάνα, Φιλιππίνες, Βερμούδες, Κένυα, ...)
- Χρησιμοποιούνται σε κάθε χρήση που η MV απαιτείται
- Λειτουργούν:
 - Αυτόνομα
 - Συνδεδόμενα με τα λειτουργούντα Κτηματολόγια
 - Ως μέρος των καθιερωμένων Συστημάτων Πληροφοριών Γης

Η ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ GIS

Το GIS συμπεριλαμβάνει Hardware και Software και ορίζεται ως ένα σύνολο εργαλείων για τη συλλογή, αποθήκευση, επεξεργασία, ανάλυση, διαχείριση, ανάκτηση και απόδοση ομάδων χωρικών δεδομένων από τον πραγματικό κόσμο με στόχο την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων σκοπών ή τη Λήψη Απόφασης

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ
ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ

ΟΡΓΑΝΩΣΗ
Β.Δ.

ΧΩΡΙΚΗ
ΑΝΑΛΥΣΗ

ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ GIS ΣΤΟ R.E.

ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ

ΜΕΣΙΤΕΣ

DEVELOPERS

MANAGERS

ΔΑΝΕΙΣΤΕΣ

ΕΡΕΥΝΗΤΕΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

Η ΑΞΙΑ ΣΑΝ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

- Η Αξία συναρτάται με τα Κτηματολογικά Στοιχεία
- Το Κτηματολόγιο συνδέεται με τα οικονομικά χαρακτηριστικά του Ακινήτου

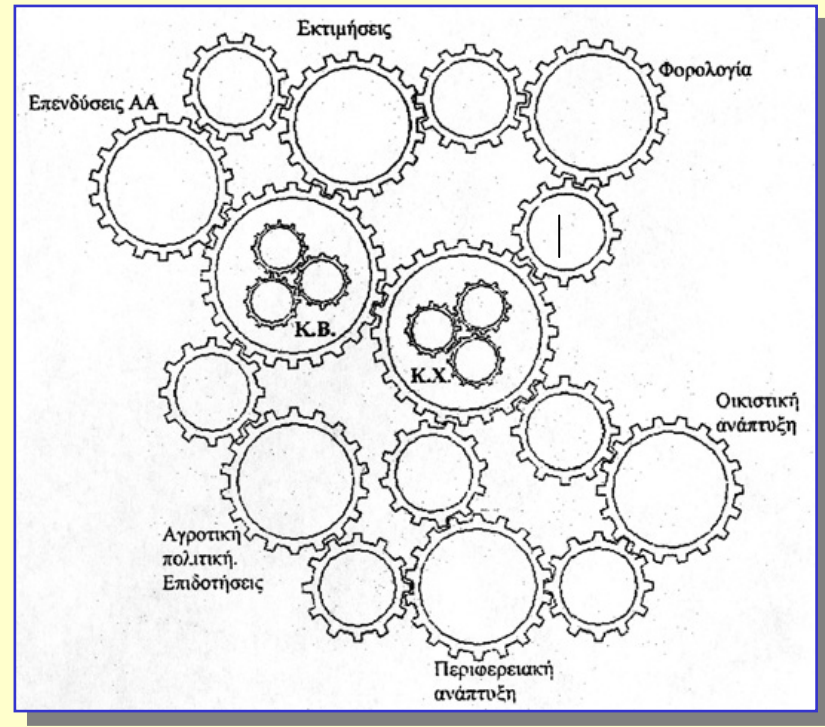
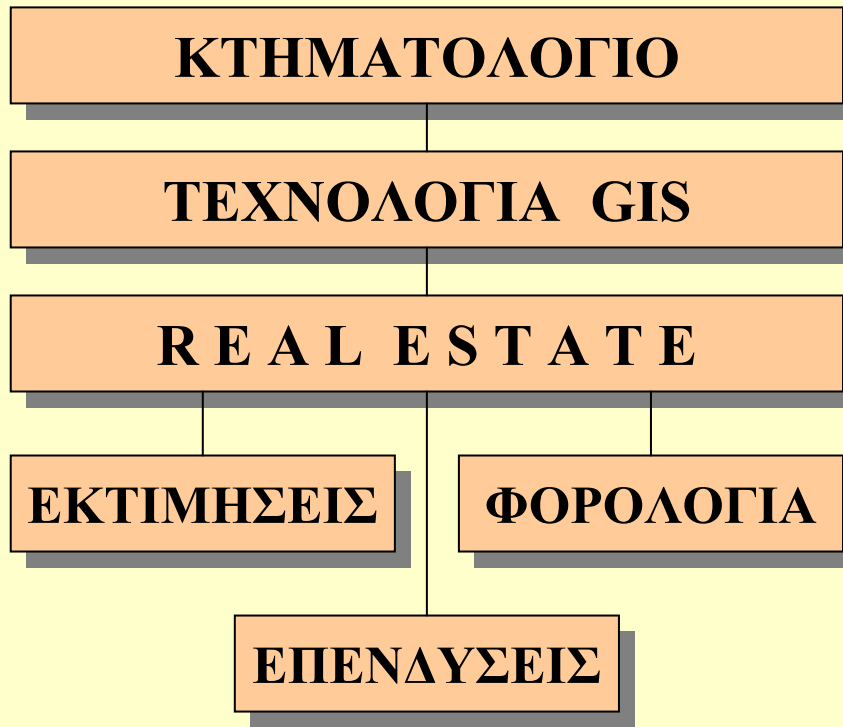


Αξία: Περιεχόμενη πληροφορία στο Κτηματολόγιο

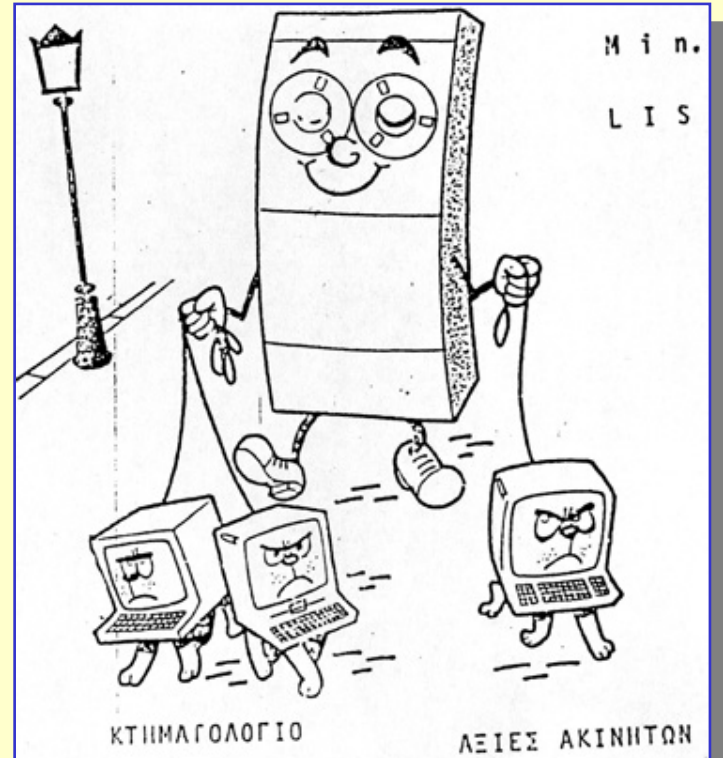
1. Απλή καταγραφή της αξίας των συμβολαίων
2. Καταγραφή και περιοδική παρακολούθηση Αξιών
3. Ανάπτυξη Συστημάτων Εκτίμησης

Η ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ GIS

ΑΝΑΠΤΥΣΣΟΜΕΝΑ SUB-LIS ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ Κ

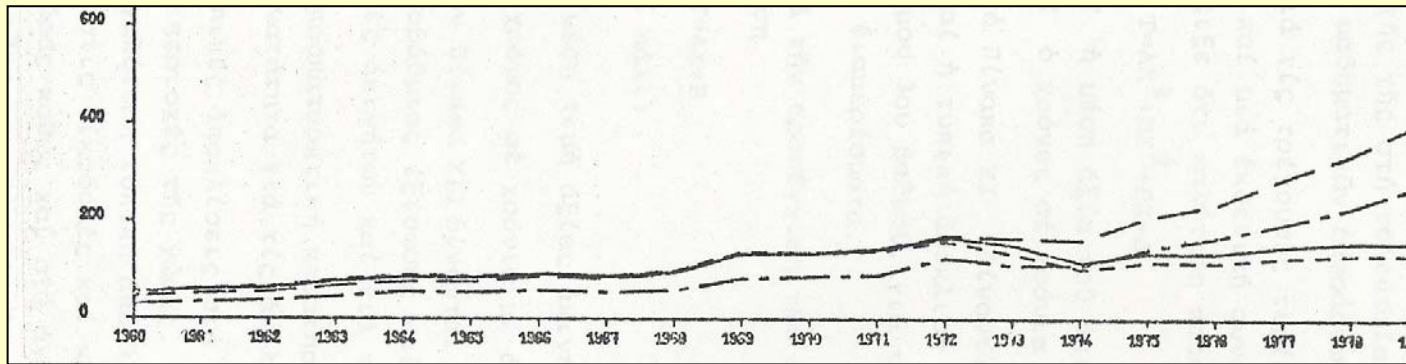


Η ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΤΩΝ GIS

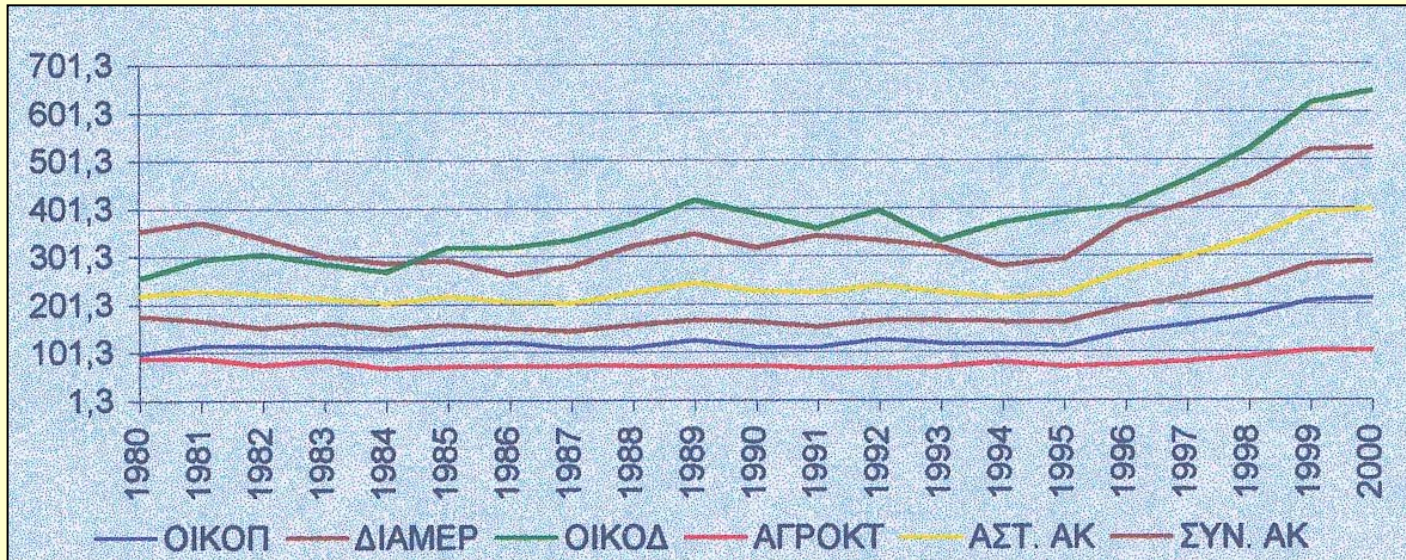


ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Εξέλιξη της Αξίας των Ακινήτων 1960–2000



1960-1980



1980-2000

Το νέο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών

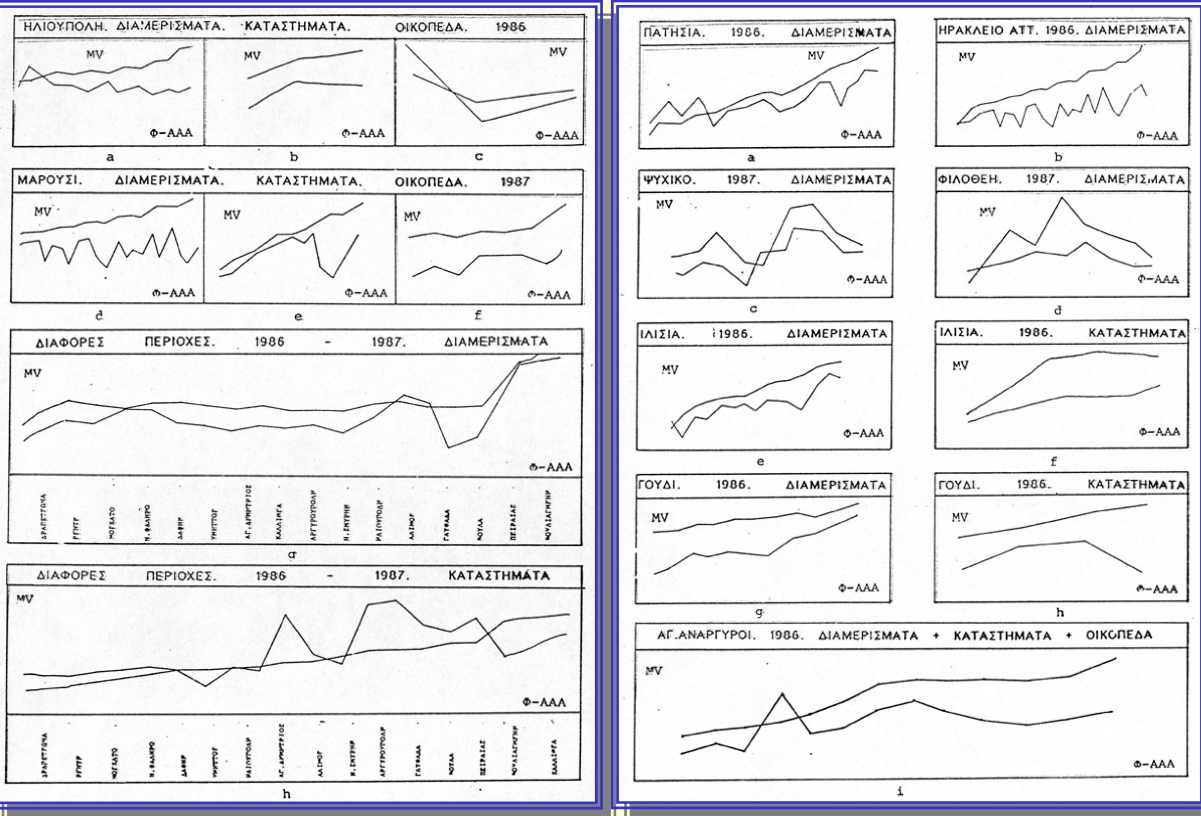
Ενα νέο Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών προδιαγράφει το νομοσχέδιο του υπουργείου Οικονομικών, που σύντομα θα δει το φως της δημοσιότητας. Βασική αρχή του νομοσχεδίου σύμφωνα με πληροφορίες, είναι ο καθορισμός προδιαγραφών που πρέπει να πληρούν οι υποψήφιοι να φέρουν την ιδιότητα του εκτιμητή. Το σχέδιο νόμου

εφαρμογής των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IAS) στους ισολογισμούς των εισηγμένων για την χρήση του 2003.

Αντιλαμβάνεται κανείς τον φόρτο εργασίας που θα κληθεί να αντιμετωπίσει η ολιγομελής ομάδα του ΣΟΕ και την ποιότητα -ακρίβεια- που απαιτούν οι εκτιμήσεις που θα συνταχθούν για τα εκατοντάδες ακίνητα που

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Σύστημα Φ-ΑΑ



$$\text{ΦΟΡΟΣ} = V \cdot q\%$$

V: Τεχνοκρατικός
Προσδιορισμός

q%: Προϊόν άσκησης
πολιτικής

- Διαφορετικές Αποκλίσεις Φ-ΑΑ και MV, σε:
- διαφορετικές κατηγορίες Α στην ίδια περιοχή ή
 - ίδιας κατηγορίας Α σε διαφορετικές περιοχές
- $$\text{Φ-ΑΑ} / \text{MV} = 0.40 \text{ έως } 1.20$$

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Δημοσιονομική Πολιτική



ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΝ ΝΕΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΜΟΝΟ ΓΙΑ ΝΕΟΔΟΜΗΤΑ

Μελετούν εξαίρεση ΦΠΑ σε αντιπαροχές

Τι αντίκτυπο θα έχουν στην κτηματαγορά τα μέτρα του υπουργείου Οικονομικών

Του ΚΩΣΤΑ ΣΙΩΜΟΠΟΥΛΟΥ

«ΩΣ ΤΟ ΤΕΛΟΣ του έτους ενδέχεται να δούμε μια αυξημένη ζήτηση για αγορά κατοικίας αν υπάρξει μεγαλύτερη δημοσιοποίηση των προθέσεων του υπουργείου Οικονομικών και δημιουργηθεί η εντύπωση ότι η αλλαγή στις αντικειμενικές τιμές θα επιφέρει σημαντική οικονομική επιβάρυνση σε σχέση με την ισχύουσα κατάσταση».

Αυτό υποστηρίζει ο κ. Ι. Περραιφής, διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας συμβούλων σε θέματα ακινήτων και εκτιμητών Lambert Smith Hampton, την ώρα που οι εξαγγελίες του υπουργείου Οικονομικών φαίνεται να δρομολογούν εξελίξεις στην αγορά ακινήτων. Τα μέτρα αυτά είναι για αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών από 1.1.2001, η σταδιακή μείωση του φόρου μεταπώλησης καθώς και η εφαρμογή Φόρου Προστι-

Αγνωστο τι θα γίνει με τις αντικειμενικές

Αναβάλλεται για 2 χρόνια ο ΦΠΑ στις οικοδομές

Για την 1η Ιανουαρίου του 2005 καθορίστηκε τελικά η επιβολή του ΦΠΑ 18% στις νεόδμητες οικοδομές. Μετά τις αντιδράσεις μεσιτών, κατασκευαστών και άλλων φορέων της αγοράς ακινήτων και καθώς οι αρμόδιες υπηρεσίες του υπουργείου Οικονομίας δεν ήταν

αυξη-...
κράτο-
στα α-
κατασ-
τον κ-
Αναφ-
αναπ-
αντικ-
υπου-
απου-

• Το 2005 θα επιβληθεί στις νεοανεγειρόμενες οικοδομές ο ΦΠΑ

Αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες το 2003



Οι αξίες θα αρχίσουν την 1η Φεβρουαρίου.

Η επιβολή ΦΠΑ στα νέα κτίσματα.

κατά τους αρμόδιους υπηρεσίες στις αντικειμενικές αξίες, παράλληλα με κάποιες μηχανισμούς υπολογισμού του κόστους κατασκευής από την εφορία. Η επιβολή του ΦΠΑ στα νέα κτίσματα, ανέφεραν στο «REB» ότι η ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις πωλούν προϋποθέτει σε πρώτη προτεραιότητα των αξιών. Και σε επίπεδο μέτρα από τα ισχύοντα, ώστε να προσεγγίσουν (αν όχι και να φθάσουν)



Η εφαρμογή του ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις νέων οικοδομών, θα πρέπει να τροποποιηθεί σύστημα με το οποίο υπολογίζεται το ελάχιστο κόστος κατασκευής οικοδομών

της αγοράς τιμές. Ο Λοιπός δεν είναι άλλος, από τις βιθέμιες του Δημοσίου να εισπράττει τον πραγματικό ΦΠΑ από τους επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στην κατασκευή κτιρίων, η από τις επιχειρήσεις που πωλούν νεόκτιστα διαμερίσματα.

Αυτό πρακτικά σημαίνει, ότι ο ΦΠΑ θα πρέπει να υπολογίζεται επί της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που θα προσεγγίζουν τις πραγματικές τιμές πώλησης και όχι επί των σημερινών φορολογητέων αξιών που προσδιορίζονται με βάση τις αντικειμενικές αξίες. Όμως, όπως οι ιδιοκτήτες του υπουργείου Οικονομικών έχουν υπολογίσει, οι αντικειμενικές υπολείπονται των αγοραίων έως και 40%, σε κάποιες περιπτώσεις μάλιστα η απόκλιση φθάνει, όπως επίσημα το υπουργείο έχει ανακοινώσει, ακόμη και το 50%.

Ετσι, αν σήμερα το υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών εξέδιδε απόφαση να εφαρμοσθεί αμέσως ο ΦΠΑ, τότε αυτός θα υπολογιζόταν επί τιμών που θα συνεπάγονταν μειωμένα έσοδα για το Δημόσιο, κάτι που θα έδρασε σε κινδύνο την εκτέλεση αδιόριστων προϋπολογισμών που, σημειώνουν, επί μέρους και το έτος 2004 είναι ιδιαίτερα επηρεασμένοι (λ.χ. ιδιαίτερα αυξημένα χρεώματα και όχι μόνον...). Επιπροσθέτως δε, το Δημόσιο θα αναγκαζόταν σε αρκετές περιπτώσεις ακόμη και να επιστρέψει ο ΦΠΑ σε επιπληρωματικές που είτε κατασκευάζουν είτε πωλούν οικοδομές. Το ενδεχόμενο αυτό θα μπορούσε να γίνει πραγματικότητα εφόσον οι επιπληρωματικές θα εμφανίζονταν στις θήλασες τους τα πραγματικά ποσά ΦΠΑ που θα αναλογούσαν στις διαπραγματεύσεις, ενώ ταυτόχρονα θα εμφανίζονταν τον αναλογούντα στα έσοδα τους ΦΠΑ από μεταβιβάσεις νέων οικοδομών υπολογισμένο βάσει των αντικειμενικών αξιών και όχι βάσει των πραγματικών.

Σύμφωνα με τους ίδιους κύκλους, πριν την εφαρμογή του ΦΠΑ στις μεταβιβάσεις νέων οικοδομών, θα πρέπει να

Ενας και χαμηλότερος φόρος στα ακίνητα

ΦΠΑ στις οικοδομές από την 1η Ιανουαρίου 2003. Ενοποιούνται οι επιβαρύνσεις. Καταργείται η φορολογία ιδιοκατοίκησης. Κάθε δύο χρόνια η αύξηση των αντικειμενικών αξιών



Τρία σενάρια ανάπτυξης για τον δήμο Αμαρουσίου

Προβλέπεται ραγδαία αύξηση του πληθυσμού και κορεσμός των ζωνών επιχειρηματικής δραστηριότητας την επόμενη δεκαετία

Βασίλης Κανάλλης

Το χαρακτηρισμό «νέο κέντρο της Αθήνας» διεκδικεί τα τελευταία χρόνια ο δήμος Αμαρουσίου χωρίς βέβαια να εμφανίζει προς το παρόν τα φαινόμενα περιβαλλοντικής παθολογίας του πραγματικού κέντρου της πρωτεύουσας. Μετά την ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων από τη χώρα μας η ευρύτερη περιοχή έχει μετατραπεί στον ισχυρότερο πόλο ανάπτυξης του λεκανοπεδίου. Έχοντας την τύχη να φιλοξενεί το σπουδαιότερο αθλητικό κέντρο (ΟΑΚΑ) και με τη λεωφόρο Κηφισίας να δεσπόζει και να θεωρείται η «βασιλεύσα της κτηματαγοράς», το Μαρούσι έχει γίνει περιοχή που φιλοξενεί σπουδαίες επιχειρήσεις και υπηρεσίες όλων των τομέων της οικονομικής δραστηριότητας. Από πρόσπτι της δεκαετίας του '70 είναι σήμερα η νοήμερο 1 επιλογή ελληνικών και ξένων

επιχειρηματιών.

Μέσα σ' όλα αυτά η ζήτηση για κατοικίες έχει φτάσει στο κατακόρυφο και τα ελάχιστα εναπομείναντα οικόπεδα εντός σχεδίου έχουν γίνει περιζήτητα με τις τιμές να σημειώνουν ραγδαία άνοδο.

Ποσο, όμως, είναι επιθυμητή μια τέτοια δραματική αλλαγή της περιοχής; Οι χαρακτηρισμοί «Μανχάταν της Αθήνας» δεν θεωρούνται και τόσο κολακευτικοί σήμερα διότι, μπορεί αυτό να σημαίνει ισχυρή οικονομική ανάπτυξη αλλά σημαίνει και μείωση του πρασίνου, υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, αύξηση του πληθυσμού και, επομένως, των κατοικιών, των καταστημάτων και των άλλων χρήσεων. Αυτή ακριβώς την εικόνα προσπαθεί να περιγράψει ειδική μελέτη του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Πρόκειται για έρευνα που παραγγέλθηκε από το δήμο με σκοπό να καταδείξει τις προοπτικές μεταβολής των οικονομικών

δραστηριοτήτων, του πληθυσμού και της απασχόλησης από το 2000 μέχρι το 2010 και αργότερα. Πολλά στοιχεία δεν είναι: καθόλου ευχάριστα για την περιοχή και για το θέμα αυτό η μελέτη καταθέτει τρία σενάρια για τη χωρική ανάπτυξη του δήμου: Το ένα είναι το πλέον δραματικό, το δεύτερο είναι σαφώς πιο καλό για τους κατοίκους και το τρίτο είναι το πλέον μετριοπαθές, που ακολουθεί και η επίσημη διοίκηση του δήμου.

Από τα συμπεράσματα της μελέτης μετακίνησης κατοικιών από άλλες περιοχές, η κάλυψη μεγάλων τμημάτων γης που σήμερα είναι αδόμητα, ο κορεσμός των ζωνών υποδοχής επιχειρήσεων. Θεωρείται δεδομένο, επίσης, ότι θα υπάρξει περαιτέρω ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας και δημιουργία ενός ισχυρού υπερτοπικού ευρωπαϊκού κέντρου. Τα στοιχεία της

Σημαντικές αλλαγές προβλέπονται τα επόμενα χρόνια στο Μαρούσι. Αλλαγές που θα εξαρτηθούν και από τον συντελεστή δόμησης που θα ισχύσει



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Πολεοδομική Πολιτική

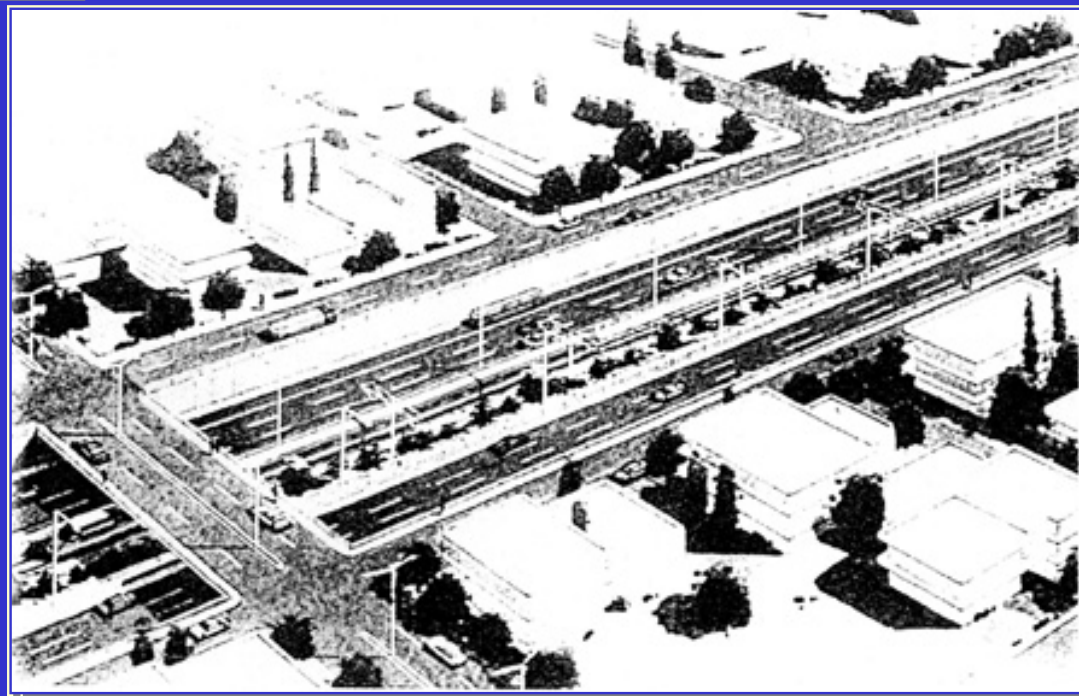
Τεράστιες υπεραξίες κατά μήκος της Απικής Οδού

Του ΒΑΣΙΛΗ Σ. ΚΑΝΕΛΛΗ

**ΤΟ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΟ ΕΡΓΟ ΠΟΥ
ΠΡΟΚΑΛΕΙ ΗΔΗ ΑΛΥΣΙΔΩΤΕΣ
ΑΝΤΙΔΡΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΙΝΑΙ Η ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ
ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ
ΣΤΑΥΡΟΥ ΣΠΑΤΩΝ**

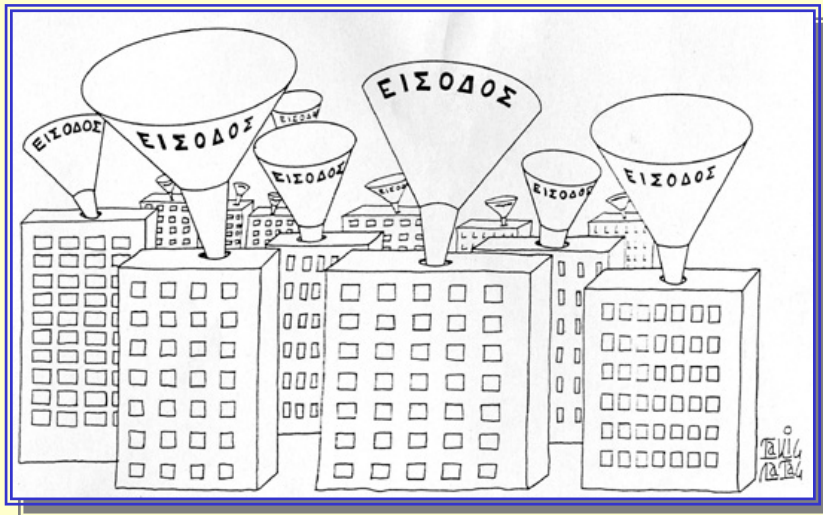
Οι σημαντικές ανακατατάξεις που λαβαίνουν χώρα στην ελληνική κτηματαγορά τα τελευταία χρόνια αλλάζουν ριζικά την εικόνα, κυρίως, στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής. Με τα σημαντικά έργα υποδομής που έχουν δρομολογηθεί, εκτιμάται ότι την επόμενη πενταετία μεγάλες περιοχές του Αττικού λεκανοπέδιου θα αναπλασθούν και ακίνητα που μέχρι σήμερα ήταν στην... αφάνεια θα αποκτήσουν τεράστιες υπεραξίες. Το σημαντικότερο, ίσως, έργο που προκαλεί ήδη αλυσιδωτές αντιδράσεις στην αγορά ακινήτων

θα έχει μήκος 50,4 χιλιόμετρα και τη Δυτική περιφερειακή λεωφόρο Υμηττού μήκους 12,9 χιλιομέτρων. Σύμφωνα με τη χάραξη του θα διαγράφει ένα τόξο από το δυτικό της άκρο στη συμβολή με την Εθνική οδό Αθηνών - Κορινθίου, στο ύψος της Ελευσίνας, μέχρι το ανατολικό άκρο της (στην είσοδο του νέου αεροδρομίου «Ελευθέριος Βενιζέλος») και το νοτιοανατολικό της άκρο (κόμβος Καισαριανής). Η Αττική οδός θα συνδέει 30 δήμους της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας και θα διασχίζει περιοχές όπως τη Μάνδρα, τη Μαγούλα, τον



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Πολοδομική Πολιτική



ΠΟΥ ΚΑΙ ΠΩΣ ΜΠΟΡΕΙΤΕ ΝΑ ΚΤΙΣΕΤΕ

■ Ποιες είναι σήμερα και πώς θα αλλάξουν οι προϋποθέσεις δόμησης σε ολόκληρη τη χώρα

Οι άδειες στις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου

Πού και πώς μπορείτε να κτισετε

Τα εκτός σχεδίου, οι εντάξεις, οι συντελεστές, τα αυθαίρετα, τα νησιά και ο αγιαλός

Το 2002 φανερώνεται ότι θα είναι ένας ορόσημο, για τις αλλαγές στην αστική και επαγγελματική δόμηση καθώς και στο πλαίσιο ενός σύμφωνου με τις εξελίξεις της υποομάδας ΠΕΧΩΔΕ κυρίως Βάσιου Παπανδρέου, αλλάζουν όλα στην ανέγερση οικο-

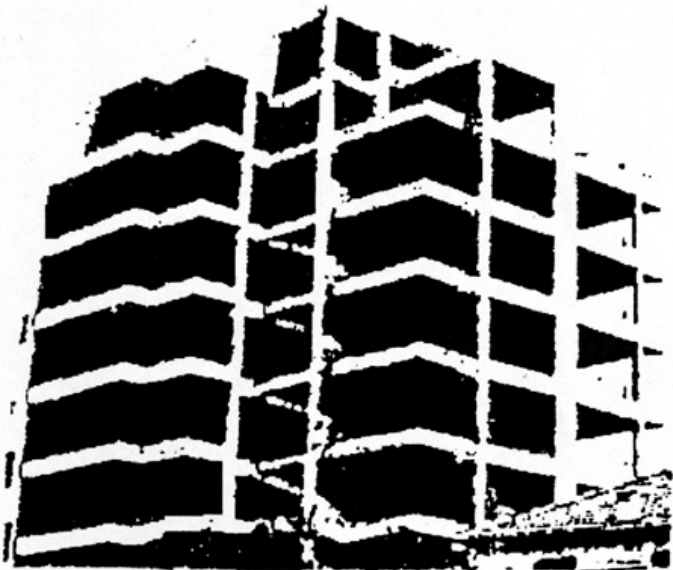
Επιπροσθέτως μπορεί να αποδοχθεί το 2002, για τις αλλαγές στην εντός και εκτός σχεδίου δόμηση.



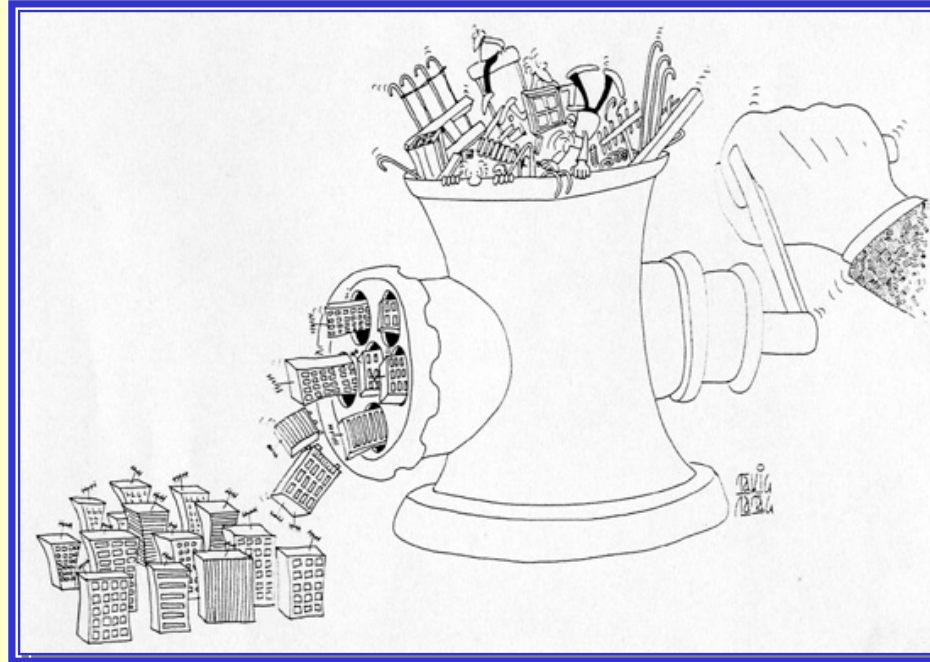
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Πολεοδομική Πολιτική

Σκηνή απ' την ταινία
Ο ΤΕΛΕΥΤΑΙΟΣ ΠΕΙΡΑΣΜΟΣ



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ Μ.Σ.Δ.



ΤΙΤΛΟΙ Μ.Σ.Δ: € 500 εκ.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Πολεοδομική Πολιτική



ΟΙ ΕΝΤΑΞΕΙΣ ΣΤΟ ΣΧΕΔΙΟ

Το πακέτο για τα αυθαίρετα

ΠΑΚΕΤΟ ρυθμίσεων για τα αυθαίρετα προωθεί το ΥΠΕΧΩΔΕ με στόχο 18 χρόνια μετά την έναρξη της Επιχειρήσης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ) αυτή να ολοκληρωθεί επιτέλους και το σλόγκαν «αν το δηλώσεις, θα το σώσεις» να γίνει πράξη.

Ως σήμερα από τα 220.000 αυθαίρετα που δη-

θέσεις, δηλαδή όσα ακίνητα δεν έχουν κατασκευαστεί σε ρέματα, στον αιγιαλό, σε δάση, σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε αρχαιολογικούς χώρους, να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση.

Απομένουν βεβαίως άλλα περίπου 800.000 αυθαίρετα ή ακίνητα που περιέχουν αυθαιρεσίες τα

ση που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, στους υπόχρεους καταβολής προστίμων για την ανέγερση και διατήρηση αυθαιρέτων κατασκευών παρέχεται η δυνατότητα καταβολής τους σε 36 ισόποσες μηνιαίες δόσεις ή έκπτωσης 40% σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής. Από τις 104 μελέτες επέ-

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Πολοδομική Πολιτική

Μόνον οι ανάγκες της ελληνικής κοινωνίας καλύπτουν σημαντική διεύρυνση της αγοράς

Η ζήτηση μπορεί να απορροφήσει 300.000 νέες παραθεριστικές κατοικίες έως το 2010

«Αντίθετα με την πλειοψηφία των ευρωπαϊκών χωρών όπου η ιδιοκτητή κατοικία διαθέτει τα χαρακτηριστικά μιας χρηματοοικονομικής επένδυσης, στην Ελλάδα αποτελεί σύμβολο οικογενειακού πλούτου και συνέπεια μιας ισχυρής παράδοσης». Η άποψη αυτή διατυπώνεται από τον κ. Μάριο Μαρή, γενικό διευθυντή της εταιρείας AIDA που πραγματοποιεί έρευνες αγοράς για την προώθηση προϊόντων. Η άποψη του κ. Μαρή στηρίζεται στα στοιχεία του IOBE που δείχνουν ότι η Ελλάδα κατέχει το υψηλότερο ποσοστό ιδιοκτησιών ακινήτων στην Ευρώπη (51,6%) και δεύτερης κατοικίας (32%). Από την έρευνα της AIDA προκύπτουν μια σειρά από ενδιαφέροντα συμπεράσματα και συγκεκριμένα:

- Η σημασία των επιδοτήσεων και της χρηματοδότησης απόκτησης κατοικίας στην ελληνική κοινωνία αποτελεί μια

Χωρίς προοπτική αντιμετωπίζει το ζήτημα η Πολιτεία

Αδυναμία προστασίας του φυσικού κάλλους, υπόθαλψη αυθαίρετης ανάπτυξης και αποτροπή κάθε σοβαρής επενδυτικής πρωτοβουλίας, καταλογίζει έρευνα του ΕΜΠ στους φορείς άσκησης εξουσίας

Καταφύγιο σε κάθε κοντινή απόδραση από την πόλη, η εδωχική κατοικία εξελίχθηκε μαζικά τις τρεις τελευταίες δεκαετίες: Σαββατοκύριακα, άργιες εορτών, θερινές διακοπές ήταν η λύση-βοηθούντος και του ελληνικού οικογενειοκεντρικού προτύπου – για όσους αναζητούσαν αναψυχή «στα μέτρα τους». Κατασκευασμένη, κυρίως, με βάση το τρίπτυχο κατάτμηση γης – αγορά αγροτεμαχίου – ιδιοκατασκευή ή κατά παραγγελία οικοδόμηση, η

παραθεριστική κατοικία έμοιαζε αρχικά να έχει ευεργετικό χαρακτήρα, αφού παράλληλα σηματοδοτούσε τη βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών, για να παραδοθεί αργότερα ανευ όρων στην αναρχή δόμηση και να υποβαθμίσει το περιβάλλον. Η ειρωνία γίνεται ακόμα μεγαλύτερη αν λάβει κανείς υπόψη του τα στοιχεία που φέρουν τους παραθεριστές, στις ακτές του Κορινθιακού, του Σαρωνικού, της Ραφήνας, της Νέας Μάκρης, της Τζιάς και της Αυλίδας να

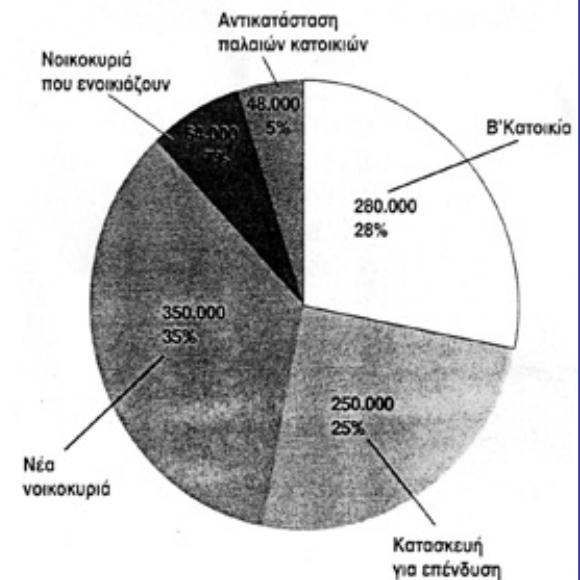
είναι σε ποσοστό 90% κάτοικοι της πρωτεύουσας! Όσοι πέτυχαν κάποτε να αποδράσουν από την πρωτεύουσα – και, μάλιστα πολλοί, από αυτούς μετατρέποντας την παραθεριστική σε μόνιμη κατοικία – βρίσκονται σήμερα εγκλωβισμένοι σε συνθήκες που κάθε άλλο παρά φανταζόνταν, λίγα χιλιόμετρα ή ναυτικά μίλια μακριά από την Αθήνα.

Το θεσμικό πλαίσιο

Ο ρόλος του κράτους: Καίριος, ναίετα!

Δυναμική ζήτηση ιδιοκτητών κατοικιών

Τάσεις περιόδου 2001-2011



«Πάγωσε» το σχέδιο αξιοποίησης των ακινήτων του Ταμείου

Ανεκμετάλλευτη παραμένει η περιουσία του NAT

Για τις ελληνικές «καλές» μεταφέρεται, κατά το φαινόμενο, η πρόθεση του NAT να αξιοποιήσει τη σημαντική ακίνητη περιουσία που έχει στην κατοχή του και η οποία υπερβαίνει τα 60 εκατ. ευρώ ή 20 δισ. δρχ. Στην προ δήμησης συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Ναυτικού

συμβούλου και να καταθέσει σε εύλογο χρονικό διάστημα συγκεκριμένες προτάσεις για την αξιοποίηση της περιουσίας του NAT και,

2. Να πωληθούν τα ακίνητα αφού πρώτα προσληφθεί εκτός συμβούλου που θα μπορεί να πραγματοποιήσει τις συγκεκριμένες

εκατ. δρχ. Εξαιρετικό είναι το ακίνητο στην Πατρών 30 που κοστίζει περί τα 8,5 εκατ. ευρώ ή 2,96 δισ. και, τα ετήσια έσοδα του NAT από αυτό είναι μόλις 184 εκατ.

Το NAT είναι, επίσης, ιδιοκτήτης ακινήτου επί της οδού Σταδίου η αντικειμενική αξία του οποίου υπολογίζεται

Τα σημαντικότερα ακίνητα του NAT

Η πρόταση για τον πλέον ενδεδειγμένο τρόπο αξιοποίησης τους

Ακίνητο	Υπερτιμωμένη αντικειμενική αξία	Υπερτιμωμένη επίμβαση	Είδος επίμβασης	Συνολικό κόστος επίμβασης	Αντικειμενική αξία από την επίμβαση	Προσδοκώμενη ετήσια προσφορά ελπίδα	μείωση
1. Πατρών 30	2.867.692.636	184.028.124	Πώληση	-	3.297.846.876	0	97.844.429
2. Καραολή Δημητρίου & Γούναρη	1.116.455.715	0	Αντιπαράδοση	2.921.520	832.000.000	70.665.421	224.508.672
4. Καρλίνου & Ζακωχιάς	1.907.364.628	24.972.924	Αντιπαράδοση	99.891.696	2.052.000.000	180.357.239	224.508.672
5. Πατρών 61	531.087.000	3.823.328	Ανακίνηση	270.969.904	531.367.300	53.136.730	76.320.000
6. Βλαστόπουλου 47	1.010.840.950	2.882.000	Ανακίνηση	508.596.000	1.010.840.950	101.084.096	160.896.000
7. Γιάδωνος 2	772.516.542	41.054.446	Ανακίνηση	176.293.344	772.516.542	53.226.759	80.696.000
8. Σταδίου 28	2.219.535.360	30.854.620	Ανακίνηση	442.564.460	2.219.535.360	221.933.538	293.748.000
10. Αχαρνών 1	455.042.407	8.369.628	Ανακίνηση	103.458.884	455.042.407	45.504.241	68.814.000
11. Αχαρνών 3	360.138.240	4.699.992	Ανακίνηση	79.049.976	360.138.240	36.113.824	46.764.000
13. Ουρανού 19 & Αναβρύας	1.900.660.511	91.232.964	Ανακίνηση	68.346.516	1.900.660.511	190.086.031	237.510.000
14. II Μαρμαράς & Νταρσί	1.030.686.269	20.027.252	Ανακίνηση	50.027.252	1.030.686.269	103.086.627	126.968.000
15. Καραϊσκάκη & Παλαιολόγου	1.791.783.936	916.264	Ανακίνηση	74.000.000	1.791.783.936	916.264	916.264
16. Εθνικής Αντιστάσεως 1	1.219.021.440	0	Ανακίνηση	80.380.000	1.219.021.440	0	0
17. Αλικυδάου 118	925.675.776	42.973.824	Ανακίνηση	137.250.040	925.675.776	58.994.465	77.400.000
18. Αλικυδάου 118Α	377.589.280	8.731.476	Ανακίνηση	33.176.196	377.589.280	16.044.087	22.272.000
20. Απτ. Μιαούλη	645.698.511	6.000.000	Αντιπαράδοση	0	1.914.415.283	191.441.528	239.301.910

- (1) Σε απευθείας πώληση μετά την επίμβαση υπολογίζεται αυτή της μείωσης αναμενόμενης αντιπαράδοσης ενός τετραμυρίου νέου κτισμάτος.
- (2) Η αξία της προσηλωμένης περιουσίας των Α.Α. και 15 απάτης προσώπων.
- (3) Το κόστος επίμβασης περιλαμβάνει το κόστος ανακίνησης και την απώλεια εσόδων κατά την κατασκευαστική περίοδο.
- (4) Στο βαθμό απόδοσης υπολογίζεται και το έσοδο από τους τόκους του ενός δισ. δρχ. που απομένει από την πώληση του ακινήτου της Πατρών 30.

Περί το €1 δισ. αξία της ακίνητης περιουσίας τους η οποία παραμένει ανεκμετάλλευτη

Συμμαχία ασφαλιστικών ταμείων για ίδρυση αμοιβαίου ακινήτων

Στην συγκρότηση συμμαχίας προανατολίζονται, σύμφωνα με πληροφορίες, τα ασφαλιστικά ταμεία προκειμένου να συστήσουν αμοιβαίο ακινήτων, στην αυτό βεβαιωθεί ειδικά και συμφέρον. Οι Διοικήσεις των ταμείων βρίσκονται σε διαρκή επαφή ώστε, όταν

συμφέρονες για τους ιδιοκτήτες τους ενώ δεκάδες διατηρήσιμα κτίρια απαιτούν τεράστια κονδύλια για την ανακίνηση τους που, όμως, θα τα αναδείξει και θα αυξήσει σημαντικά της εμπορικής τους αξία.

Τα πλουσιότερα ταμεία

18 δισ. του ΟΑΕΕ (ΤΕΒΕ, ΤΑΕ, ΤΣΑ) και 12 δισ. του ταμείου αυτοδύναμων προσωπικού της Εθνικής.

Κινηματογράφος και το εστιατόριο Ιντέλιτ στην Πανεπιστημίου, το ξενοδοχείο «Μακεδονία Παλάς» στη Θεσσαλονίκη, η αίθουσα τέχνης Άνδρων στο

12 δισ. που ανήκει στο ΤΑΠ-ΟΤΕ, κτίριο στη Σταδίου 29 που στεγάζεται η γενική γραμματεία κοινωνικών ασφαλίσεων που ανήκει στο ΤΣΑΥ και κοστίζει περί τα 7 δισ., αυτοτελές κτίριο της ΑΤΕ στην οδό Κριεζώτου 4 με αξία 6,5 δισ., ξενοδοχείο στη Σταδίου 22 που ανήκει στο

Νέα εργαλεία ανάπτυξης πρέπει να αναζητήσει η Τοπική Αυτοδιοίκηση, λέει ο κ. Γιάννης Ξυλάς

ΟΤΑ και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας

με τον δεύτερο βαθμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης οδήγησαν στην ενεργή αναζήτηση νέων μορφών περιουσίας.

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας των ΟΤΑ που για δεκαετίες ολοκληρώσε παρέμεινε ανεκμετάλλευτη υποστηρίζει αναδεικνύεται έτσι σε σημαντικό παράγοντα που μπορεί να επιφέρει έσοδα σταθερά, σε βάθος χρόνου και ανεξάρτητα από τυχόν κρατικές ή Ευρωπαϊκές χρηματοδοτήσεις. Αυτή η οικονομική ανάγκη αποτέλεσε από μόνη της την γενεαλογική οροφή ώστε Δήμοι με σημαντική ακίνητη περιουσία να έχουν αρχίσει να προγραμματίζουν και να υλοποιούν μελέτες αξιοποίησης της.

Η πολιτική συγκυρία και τα τοπικά κοινωνικά αντανακλαστικά είναι και αυτά πλέον ώριμα να δεχθούν, έστω σε πρώτο και

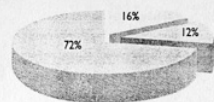
μπορούσαμε να πούμε ότι ο ΟΤΑ ανειραρθεί το ακίνητο, ο συμβούλος προτείνει μεταξύ άλλων το βαθμό και το είδος της εκμίσθωσης του ΟΤΑ στο τελικό σχήμα, την βέλτιστα και πλέον κερδοφόρα χρήση (highest and best value), το χρόνο και το χρόνο της αξιοποίησης, ο χρηματοδότης εισφέρει κεφάλαια με αντάλλαγμα κάποιο εισόδημα ή την συμμετοχή στην επένδυση ή την αντιπαράδοσή, ο κατασκευαστής εισφέρει κυρίως την τεχνολογία και ίσως τα κεφάλαια της κατασκευής με ανάλογα ανταλλάγματα και συνήθως με την παραχώρηση της χρήσης για ορισμένη χρονική διάρκεια και τέλος, ο χρήστης/επενδυτής εννοείται ή αγοράζει το τελικό προϊόν της αξιοποίησης. Έτσι, η Ελληνική πολιτεία θα πρέπει να

ΔΕΝ ΑΠΟΚΛΕΙΕΤΑΙ Η ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΜΕΓΑΡΟΥ ΣΤΟ ΜΑΡΟΥΣΙ

ΟΤΕestate: Άμεσα αξιοποιήσιμο το 10% της περιουσίας του Οργανισμού

Της ΣΤΕΦΑΝΙΑΣ ΣΟΥΚΗ

Τα ακίνητα του ΟΤΕ



Ακίνητα κίνητα
Κίνητα κίνητα
Άλλα

Με καρτοφυλλάκιο 10.500 στρεμμάτων και 2.255 κτίρια εκ των οποίων ποσοστό 9% είναι άμεσα αξιοποιήσιμα, ο ΟΤΕ -μέσω της νέας θυγατρικής του ΟΤΕestate- ετνίσσεται εκ προοιμίου και χωρίς να έχει αναπτύξει καμία ουσιαστική δραστηριότητα στη λίστα με τους μεγάλους παίκτες της αγοράς. Η νέα εταιρεία άρχισε να λειτουργεί το Νοέμβριο του 2000, και μέχρι τον Δεκέμβριο ασχολή-

θυγατρικής που είχε αντακλαστήρα. Αυτό έλεγε τότε γιατί ο αναπτυξιακός νόμος, ο 2166, έλεγε ότι για να γίνουν αφορολόγητα κάποιες μεταβιβάσεις, πρέπει η εταιρεία να είναι λειτουργούσα και όχι νεοσυσταθείσα.

Όμως οι σφραγίδες για τα φορολογικά Υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών, μετά από ένα αρκετά μεγάλο διάστημα, διερεύνησης του ζητήματος, κατέληξαν στην αντίθετη άποψη. Κατόπιν αυτού το θέμα αντιμετώπιστηκε με νομοθετική αλλαγή στο τέλος

Αξιοποιούνται 135 στρατόπεδα - φιλέτα 15 χιλιάδων στρεμμάτων

Του Βασίλη Σ. Κανέλλη

Ενα από τα μεγαλύτερα καρτοφυλλάκια ακινήτων έχει στα χέρια του το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας καθώς τα στρατόπεδα και οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις που μπορούν να

διαρκώς λόγω της αύξησης των αντικειμενικών αξιών. Ο στόχος που έχει θέσει το υπουργείο Άμυνας σε ότι αφορά το πρόγραμμα μεταγκατάστασης και τα έσοδα που θα εισπράτουν είναι διπλός: Από τη μια η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης του ελληνικού στρατού και

μελλοντική αξιοποίηση και από τα έσοδα που θα προκύψουν από τις πωλήσεις των εκτάσεων.

Ωστόσο, υπό το φόβο της Eurostat η οποία δεν επιτρέπει τη μη εγγραφή στο δημόσιο χρέος του δανεισμού με τη μορφή της πτωλοποίησης, το υπουργείο

Ο κ. Λάμπρος Καζάκος, επικεφαλής της υπηρεσίας αξιοποίησης και μεταγκατάστασης στρατοπέδων, μιλά στο RE+D για το τεράστιο αυτό project

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Αξιοποίηση Ακινήτων

ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ α.ε.

ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΓΗΣ

Η ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ α.ε. είναι μια ανώνυμη εταιρία μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα με κύρια αποστολή την αξιοποίηση της αγροτικής γης.

ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ

ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΓΗΣ α.ε.

ΑΣΚΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ

Το δικαίωμα προτίμησης, που παρέχεται στην ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ α.ε., ασκείται σε περιπτώσεις αγοραπωλησιών αγροτικής γης υψηλής παραγωγικότητας.

1. Κάθε ιδιοκτήτης αγροτεμαχίου που πρόκειται να το πωλήσει προς οιονδήποτε τρίτο, υποχρεούται να γνωστοποιήσει αυτή την πρόθεσή του στη Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης της αρμόδιας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης με έγγραφη δήλωσή του. Η δήλωση αυτή περιέχει τα στοιχεία ταυτότητάς του, τη θέση, τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου, τον τρόπο που το απέκτησε, το προτεινόμενο τίμημα, καθώς και άλλους όρους (π.χ. τμηματική εξόφληση κλπ). Η δήλωση συνοδεύεται από αντίγραφα εγγράφων που αποδεικνύουν την ιδιοκτησία (συμβόλαιο, παραχωρητήριο, κλπ) και τυχόν υπάρχον τοπογραφικό διάγραμμα της πωλούμενης έκτασης.
2. Σε περίπτωση που υπάρχει υποψήφιος αγοραστής η δήλωση περιέχει τα στοιχεία ταυτότητας και η ιδιότητά του, καθώς και το τίμημα στο οποίο συμφωνήθηκε να πραγματοποιηθεί η πώληση.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Οικονομικό Περιβάλλον



Χρηματοοικονομικές λύσεις
ειδικά για **ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΣ**

Ολοκληρωμένες επιχειρηματικές λύσεις για τις ανάγκες
των **ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ**

Τα χρηματοδοτικά αυτά προγράμματα καλύπτουν:

1. Χρηματοδότηση για Αγορά Οικοπέδου
2. Χρηματοδότηση για Ανέγερση Κυρίου
3. Χρηματοδότηση για Επένδυση σε Ακίνητο

ΤΟ LEASING ακινήτων, γνωστό ως χρηματοδοτική μίσθωση, αποτελεί σήμερα έναν επιτυχημένο θεσμό στη διεθνή αγορά που κερδίζει ολοένα και περισσότερο έδαφος στο real estate της χώρας μας. Η ευρεία διάδοση αυτού του «εργαλείου» στη χώρα μας οφείλεται στα πλεονεκτήματα που έχει για το μισθωτή.

Η εξοικονόμηση κεφαλαίων αποτελεί ίσως το πιο σημαντικό πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, που το καθιστά ελκυστικό στους επενδυτές. Κι αυτό γιατί παρέχει τη δυνατότητα να καλύπτεται το συνολικό κόστος της επένδυσης, χωρίς να απαιτείται εκταμίευση κεφαλαίων ή συμμετοχή του επενδυτή, σε αντίθεση με τον μεσοπρόθεσμο δανεισμό, κατά τον οποίο οι τράπεζες δανειοδοτούν το 70-80% περίπου της αξίας του περιουσιακού στοιχείου και το υπόλοιπο αποτελεί ίδια συμμετοχή του φορέα. Ο θεσμός διευκολύνει τη δημιουργία επενδυτικών δραστηριοτήτων. Εκεί λοιπόν όπου παρατηρείται στενότητα κεφαλαίου και η προσφυγή σε δανεισμό είναι δυσχερής ή ασύμφορη ή αδύνατη, είναι πολύ πιθανόν το leasing να αποτελέσει την πιο ενδεδειγμένη λύση.

Απόκτηση επαγγελματικής στέγης με... δανεικά

Στον κατάλογο των πλεονεκτημάτων περιλαμβάνονται και άλλες παράμετροι, όπως φορολογικά οφέλη, καθώς υπάρχει η δυνατότητα έκπτωσης του συνολικού ποσού των καταβαλλόμενων μισθωμάτων. Επιπλέον, το leasing αποτελεί πρόσθετη πηγή χρηματοδότησης, καθώς μια επιχείρηση μπορεί να αποκτήσει ακίνητο χωρίς να αυξήσει το πιστωτικό της όριο και χωρίς να παράσχει πρόσθετες διασφαλίσεις, τις οποίες πιθανόν να στερείται ή να έχει εξαντλήσει.

Σημειώνεται ότι το leasing είναι ο μόνος τρόπος απόκτησης μακροχρόνιας χρήσης περιουσιακών στοιχείων, χωρίς να αυξάνεται η κεφαλαιακή βάση. Το κόστος της χρηματο-

δοτικής μίσθωσης δεν εμφανίζεται στον ισολογισμό, με αποτέλεσμα η επιχείρηση να εμφανίζεται με λιγότερες υποχρεώσεις.

Ακόμα, με τη μορφή του Sale and Leaseback, επιτυγχάνεται άνετα η χρηματοδότηση των επιχειρήσεων με το αναγκαίο κεφάλαιο κίνησης, όταν αυτή λείπει τελείως, είτε βρίσκεται σε οριακά επίπεδα και προκαλεί προβλήματα ρευστότητας.

Συγκεκριμένα, ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να πουλήσει στην εταιρεία leasing το ακίνητο και στη συνέχεια να το μισθώσει, εξοικονομώντας σημαντικά κεφάλαια που θα τα χρησιμοποιήσει για άλλους σκοπούς.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Χρηματιστήριο

REAL ESTATE

	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΞΙΑ ΣΕ ΕΥΡΩ	ΚΛΕΙΣΙΜΟ 31/10	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 30/9-31/10	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΠΟ 2.1.2002	ΚΑΤΩΤΕΡΗ ΤΙΜΗ 52 ΕΒΔΟΜΑΔΩΝ	ΑΝΩΤΕΡΗ ΤΙΜΗ 52 ΕΒΔΟΜΑΔΩΝ	P/E
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ (ΚΟ)	14.000.000	64.400.000	4,60	-2,13%	182.070	-38,67%	3,94	8,74	8,47
STABILTON ΑΕ (ΚΑ)	83.430.000	16.686.000	0,20	-4,76%	4.917.120	-75,00%	0,16	0,99	7,70
STABILTON ΑΕ (ΠΑ)	1.620.000	405.000	0,25	-46,81%	14.810	-74,49%	0,25	1,12	9,62
ΒΩΒΟΣ ΜΠΑΜΠΗΣ (ΚΟ)	33.930.000	616.168.800	18,16	-1,09%	491.300	0,55%	15,72	20,40	15,49
ΕΘΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΟ)	98.172.000	269.973.000	2,75	-3,51%	660.060	-53,55%	2,40	6,82	50,83
ΕΡΜΗΣ Α.Ε (Κ)	21.231.360	44.798.170	2,11	0,48%	1.252.540	-60,34%	1,66	5,86	4,75
ΚΑΜΠΑΣ Α. ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Κ)	20.956.320	39.188.318	1,87	6,25%	1.048.640	-47,18%	1,73	4,14	-
ΚΕΚΡΩΦ (ΚΟ)	3.300.689	65.089.587	19,72	19,52%	82.100	-59,84%	12,16	55,88	55,15
ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ (ΚΑ)	14.654.478	74.151.859	5,06	25,87%	2.184.890	-12,15%	3,60	8,72	167,62
ΛΑΜΔΑ DEVELOPMENT Α.Ε. (ΚΟ) *	43.488.750	185.262.075	4,26	1,91%	321.890	-53,61%	4,02	10,12	20,95

Οριακά κέρδη έδωσαν τα ακίνητα

Οι απώλειες του δείκτη RE+D από την αρχή του έτους φθάνουν το 41,67%

Ανάλυση: Ν. Φραντζής

Ο Οκτώβριος δεν δικαιώσε τις δοξασιές που τον θέλουν να είναι δύσκολος μήνας για τα διεθνή χρηματιστήρια αφού οι περισσότερες ξένες αγορές έγραψαν κέρδη. Ωστόσο, το ελληνικό χρηματιστήριο δεν συμμετείχε σ' αυτήν την κίνηση και έγραψε απώλειες σε ό,τι αφορά τη μεταβολή του γενικού δείκτη λόγω της συμπεριφοράς των μεγάλων μετοχών που επηρεάζουν τη μεταβολή του δείκτη. Ωστόσο, αρκετές ομάδες μετοχών διαφοροποιήθηκαν από αυτήν την τάση.

Υπενθυμίζεται ότι το ελληνικό χρηματιστήριο πέρασε ένα δύσκολο τρίμηνο όπου οι απώλειες του το δίμηνο Ιουλίου - Αυγούστου είχαν διαμορφωθεί σε 4,86% ενώ ο Σεπτέμβριος δεν υστέρησε σε ταλαιπωρία για τις μετοχές αφού οδήγησε σε απώλειες το γενικό δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά 13,69%

Τον δέκατο μήνα του έτους οι απώλειες

διαμορφώθηκαν σε 2,84% και οι συνολικές απώλειες του από τις αρχές του 2002 έφθασαν στο 31,11% στο τέλος Οκτωβρίου.

Αντίθετη ήταν η κίνηση που σημειώσαν οι χρηματιστηριακές αποδόσεις των κατασκευαστικών επιχειρήσεων. Μετά τις απώλειες που γνώρισε ο δείκτης των κατασκευαστικών επιχειρήσεων το πεντάμηνο Μαΐου - Σεπτεμβρίου ο Οκτώβριος έφερε κέρδη στον κλάδο ανακόπτοντας την αρνητική πορεία. Τον μήνα αυτό ο δείκτης του κλάδου

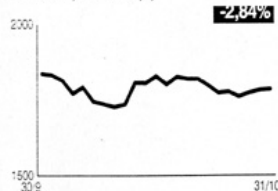
γνώρισε άνοδο κατά 4,45%. Έτσι το συνολικό αρνητικό αποτέλεσμα του δεκαμήνου του 2002 περιορίστηκε σε 17%.

Οι δείκτες των εταιρειών real estate και των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων κινήθηκαν με ίδια θετική φορά τον Οκτώβριο με τον δείκτη των ξενοδοχείων να παρουσιάζει μεγαλύτερα κέρδη από αυτόν δείκτη των εταιρειών real estate.

Τον Οκτώβριο ο δείκτης εταιρειών real estate που καταρτίζει το RE+D σημείωσε οριακά κέρδη που έφθασαν στο 0,13%. Ο δείκτης των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, που επίσης καταρτίζεται από το RE+D, είχε κέρδη σε ποσοστό 1,40% στο ίδιο χρονικό διάστημα.

Από την αρχή του τρέχοντος έτους οι απώλειες του δείκτη RED έχουν διαμορφωθεί σε 41,67% ενώ ο ξενοδοχειακός δείκτης έχει διατηρήσει ένα ικανό μέρος των κερδών του τα οποία φθάνουν στα 12,78%.

Γενικός Δείκτης



Τοια ακίνητα διαθέτουν οι εισηγμένες εταιρείες real estate και οι ισχυροί κατασκευαστικοί Όμιλοι

Οι μεγάλοι ιδιοκτήτες ακινήτων του Χρηματιστηρίου

Η ακίνητη περιουσία των εταιρειών real estate

Θάνης Γαβριλιάτης

Μπορεί οι περισσότερες από αυτές να μην εμφανίζουν εντυπωσιακά οικονομικά μεγέθη όσον αφορά τζίρους και κέρδη, είναι όμως από τις πλουσιότερες επιχειρήσεις του ελληνικού Χρηματιστηρίου. Οι εταιρίες που ασχολούνται με την ανάπτυξη – διαχείριση ακινήτων διαθέτουν σημαντικά πάγια περιουσιακά στοιχεία (οικόπεδα, κτήρια, καταστήματα), τα οποία όχι μόνο δεν χάνουν την αξία τους με την πάροδο του χρόνου, αλλά αντίθετα την αυξάνουν περαιτέρω. Μάλιστα, την τελευταία διετία λόγω της ευφορίας που επικράτησε στην κτιματοαγορά, όλες σχεδόν οι επιχειρήσεις του κλάδου προχώρησαν σε νέες επενδύσεις, προσθέτοντας στο χαρτοφυλάκιό τους ακίνητα μεγάλης αξίας που όμως

θέλουν πολύ περισσότερα δισεκατομμύρια δραχμές για να αξιοποιηθούν. Δισεκατομμύρια που δυστυχώς σήμερα, κυρίως εξαιτίας της κακής πορείας των χρηματαγορών, είναι δύσκολο να εξεπρεθούν. Ωστόσο, αρκετά projects βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη χάρη σε κεφάλαια που είχαν εξασφαλιστεί πριν από την κρίση στο ΧΑΑ, ενώ με τη βοήθεια χρηματοοικονομικών εργαλείων (leasing, τραπεζικός δανεισμός κ.α.) εκτιμάται ότι το προσεχές διάστημα θα ξεκινήσουν και κάποιες ακόμη αξιόλογες επενδύσεις. Στο ρεπορτάζ που ακολουθεί, το RE+D καταγράφει την ακίνητη περιουσία που διαθέτουν αυτή τη στιγμή οι εισηγμένες επιχειρήσεις real estate, καθώς και οι μεγάλοι κατασκευαστικοί Όμιλοι της χώρας που ήδη δραστηριοποιούνται στον χώρο της αξιοποίησης ακινήτων.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Ξένοι Επενδυτές



Από αριστερά, το νέο κτίριο γραφείων στη Μικαλακοπούλου, στο κέντρο το πολυκατάστημα Hondos Center στην Ομόνοια και δίπλα το υπό κατασκευή Intercontinental στις εγκαταστάσεις των Μύλων Αλλαντινής.

Οι Ξένοι συνεχίζουν την αποχή

Η αποχώρηση της αμερικανο-καναδικής TrizecHahn από την ελληνική αγορά, στο πλαίσιο της απόσυρσής της από τις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων, συγκαταλέγεται στα σημαντικά γεγονότα του 2000. Η TrizecHahn, που συμμετείχε στην TriVillage Development, που ανέπτυξε το Village Park στην περιοχή του Ρέντη, αποφάσισε να πωλήσει το σύνολο των εμπορικών κέντρων που είχε δημιουργήσει τα τελευταία πέντε χρόνια στην Ευρώπη, συνολικής έκτασης άνω των επτά εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων, επενδύοντας περισσότερα από 500 εκατ. δολάρια. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αναδεικνύει τις δυσκολίες που συναντούν οι διεθνείς «παίκτες» ακόμα και στις πιο ώριμες αγορές της Δυτικής και Κεντρικής Ευρώπης. Τα προβλήματα που μπορεί

να δημιουργήσει η έλλειψη γνώσης για την τοπική αγορά γνωρίζει καλά και η πορτογαλική Sonae Immobiliaria, η οποία δημιούργησε κοινή εταιρεία με τον όμιλο Χαραγκιών προκειμένου να αναπτύξουν εμπορικό κέντρο στην οδό Πειραιώς. Οι αλλαγές στο ρυθμιστικό σχέδιο της περιοχής οδηγησαν, όμως, σε καθυστέρηση του σχεδίου, ενώ την ίδια τύχη είχαν και οι άλλες επενδύσεις στην Πειραιώς.

Η άνοδος των τιμών στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων οδήγησε τις επενδυτικές τράπεζες στην άντληση αρκετών δια. δολαρίων προκειμένου να τοποθετηθούν στο συγκεκριμένο τομέα. Η Morgan Stanley Dean Witter σχεδιάζει να αντλήσει περί τα 2,5 δια. δολάρια για επενδύσεις στην παγκόσμια αγορά ακινήτων, ενώ ο ιδιωτικός επενδυτικός οίκος Blackstone Group LP πρόκειται να επενδύσει περί τα 500 εκατ. δολάρια από τα 4,5 δια. δολάρια του νέου της fund στην αγορά ακινήτων της Δυτικής Ευρώπης. Όμως, με την εξαιρέση της Deutsche Bank, που συμμετέχει στην EFG Eurobank Properties, σχεδόν κανένας άλλος διεθνής επενδυτής δεν έχει δείξει μέχρι στιγμής ουσιαστικό ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά. Τα έργα της Ολυμπιάδας έχουν, πάντως, προκαλέσει το ενδιαφέρον κάποιων από τους ευρωπαϊκούς developers, μολονότι οι καθυστερήσεις δεν επιτρέπουν την εξαγωγή ασφαλών προβλέψεων για το μέλλον.

«Οι Ξένοι επενδυτές αναζητούν ικανούς συνομιλητές στην Ελλάδα»

Ο διευθύνων σύμβουλος της ΔΙΟΛΚΟΣ REM Στρατής Γαρεφαλάκης μιλάει στον Φώτη Κόλλα για τις επιδιώξεις της νέας εταιρείας

Οι επενδυτές έχουν ανάγκη από υψηλού επιπέδου υπηρεσίες σε μία αγορά που δεν είναι ανοιχτή τονίζει ο κ. Χρ. Σωτηρόπουλος σε συνέντευξη στον Γ. Παπαδομαρκάκη

Οι ερελέςεις στην αγορά ακινήτων επηρεάζονται από τις εξελίξεις στην Οικονομία. Ακολουθώντας τη διεθνή υεση υπάρχουν εμφανή σημάδια και στην ελληνική αγορά. Εδώ όμως υπάρχουν και στοιχεία που λειτουργούν πυροσβεστικά, καθώς η αγορά ακινήτων επηρεάζεται και από τις τοπικές δομές. Σημαντικές αλλαγές ενόψει των Ολυμπιακών αγώνων δίνουν ώθηση στην αγορά (νομοθετικά και φορολογικά) με αποτέλεσμα να δημοσιονεμείται, μια νέα δυναμική σε ορισμένες περιοχές από τα εκτελούμενα έργα. Όλα αυτά τα έργα επηρεάζουν βετικά την αγορά μας. Και το κιοστίστο, αρχίζει να υπάρχει ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά από διεθνείς επενδυτές, θεσμικούς, γιατί γίνεται πιο ώριμη.

Τι χαρακτηρίζει μια ώριμη αγορά;
Κατ' αρχήν η πληροφόρηση. Και πολλές άλλες παραμετροι που αυτή τη στιγμή

ανακινούνται. Κατ' γίνεται όμως. Συζητιούνται θέματα που παλιότερα δεν απασχολούσαν κανένα. Και αλλάζουν πράγματα. Υπάρχουν προγράμματα, υπάρχουν και δεσμεύσεις. **Πώς θα επηρεάσει η εισαγωγή του ευρώ;**
Οποιοδήποτε εισάγεται, κατ' ένα, υπάρχουν προβλήματα. Δεν νομίζω όμως ότι είναι σπουδαία. Με τον καιρό θα ξεπεραστούν.

Το πρώτο διάστημα, μεσοσης της κρίσης, είναι πιθανόν να υπάρξει μια αμχανία στην αγορά μέχρις ότου ρυθμιστούν θέματα μετάβιθσης, συμβολαιογράφου, κλπ.;
Θα αναγκασθεί ο συμβολαιογράφος κ.ο.όλκι οι άλλοι να ακολουθήσουν τις ανάγκες του επενδυτή η του πωλητή. Αυτός που έχει το κεφάλαιο, έχει κατ' το λόγο. Το ευρώ αντίθετα αυξάνει το ενδιαφέρον των επενδυτών γιατί το επιτόκιο συνεχώς πέφτει. Όσο για τ...

οιεντιπροσπικτι πλεονεκτημα εν αγορα που δεν ερελίζει.

Ποσο ετοιμη κτηνησ υπαρχει στην αγορα;

Εχει αρχισει και πολυ λιγοτερο η Ευρωπη. Οσο η γίνεται, πιο επικο πολλες «εικαρ αποτελεσμα. Αν λεγονται πολλοι αλλη η ροσια ει ξερει ο επαγγει

Υπαρχει ο αρ δεδομενην π επενδυτικες

Ειδικ διαθετω με μια βσηση που αγορα «μειωτ σταθερα που πα

Η ωριμανση της αγοράς προϋποθέτει την εισοδο ξένων

Οι Ξένοι θέλουν ξεκάθαρο θεσμικό και φορολογικό καθεστώς

τιωρα αναμφιβολα θεσμιστικων ερελίζεων στην αγορα, η οποια όμως ερελίζοεται με έντονη διακυμάνοει που καθιστούν επιφαιστικους τους Ξένους θεσμικούς.

Η εγχώρια επενδυτική αγορα ακινήτων υπαρχει αναμφιβολα εδώ και πολλά χρονια. Η είνδουλα σε ακινητα, ιστορικά υπηρέη η κυριότερη μορφη αποταμίευσης για τους Έλληνες δεδομένης της αβεβαιότητας και της οικονομικής ασταθεας που υπηρχε κατά τις προηγούμενες δεκαετιες, ιδιαίτερα μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Ένα από τα οδύνηρα αποτελεσματα του κατακερματισμού της γης και των κτιρίων μεσο του συστήματος της οριζόντιας ιδιοκτησίας και της αντιπαροχής στα αστικά κέντρα, υπηρέη η πολεοδομική διαμορφωσ και η αισθητική υποβίθιση των πόλεων, γεγονός που δεν συνθεη σε καιμο ευρωπαϊκή χώρα, όπου διαυλοαρεται πιστα η Αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομία τους.

Στην αρχή της δεκαετίας του 1990, η εγχώρια επενδυτική αγορα δέχθηκε καιρο πύληγα, αφ' ενός μεν λόγω των νομικών που αφορούν το «πένεν εσχερ», αλλά και ένεκα των συνθήστω υψηλών επιτοκίων που κατέστησαν εκεινη την εποχη οποιοδηποτε μορφη επενδυσης πλην των ομολόγων του δημοσιου, μη ελκυστική.

ακινήτων όχι μόνο στις παραδοσιακές αγορές κέντρου της Αθηνας αλλά και της Α. Κηφισιάς, αλλά και στην Α. Συγγαού, την Βουλιαγμένης και την Έβηνη Οδο. Θα μπορούσε να δημιουργηθεί πολλαπλούς πόλους ελξη μεγάλων επενδυτικών κινήσεων σε ακινητα, ιδιαίτερα μαλιστα εν οψει των Ολυμπιακών του 2004... Όμως το πράγμαθια δεν είναι ετοι...

Οι βασικές αιτίες

Τα παραπάνω βετικά στοιχεία της κηματαγορας της Αθηνας αλλά και του κηματος που υπαρχει στην οικονομία εν γενει, δυστυχώς δεν εχουν καταστησει την ελληνική επενδυτική αγορα ακινήτων αρκετα ελκυστική για Ξένους θεσμικούς. Μιας αγορας που ίσως εχει τραπε: υπερβολικα και η αισθητική υποβίθιση. Λογω της λεγομένης «φουσκας» του χρηματιστηριου. Πάντως, παρα την επικρατούσα απαισιοδοβία, στο χωρο των εμπορικών ακινήτων, η προσοατη πτώση τιμών στη Α. Κηφισιά, μαλόνω ως διορθωσά την βετικό χρονοεις θα μπορούσε να καταγοφει. Είναι γενναός ότι η ελληνική κηματαγορα δεν νωνός στο παρελθόν πτώσεις τιμών, πράγμα το οποίο σμβαινει συχνά στις υγιεις ευρωπαϊκές αγορές. Σύνηρηται, στη χώρα μας μια ασφαλήμενη εντυπωσ για τον απόλο πωλή-οι, τιμές των ακινήτων

Οι τάσεις στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων

ΤΟΜΕΑΣ	Επιτάχυνση ρυθμών ανάπτυξης	Επιβράδυνση των αυξητικών ρυθμών	Μείωση των ρυθμών ανάπτυξης	Η αγορά βρίσκεται στο κάτω τμήμα του κύκλου
Κτίρια Γραφείων	Μαδρίτη, Βαρκελώνη, Λονδίνο, Μιλανο, Παρισι, Μόσχα	Αθήνα, Κοπεγχάγη, Αμστερνταμ, Οσλο, Βιέννη	Βουκουρέστι	Βαρσοβία, Βουδαπέστη, Πράγα
Λιανική	Βιέννη, Ρώμη, Μόναχο, Μόσχα, Βερολίνο, Αμβούργο	Αθήνα, Στοκχόλμη, Μαδρίτη, Αμστερνταμ, Δουβλίνο	Βαρσοβία, Βουκουρέστι, Πράγα	Βουδαπέστη

Εφαρμογή διεθνών προτύπων στις εκτιμήσεις των ακινήτων

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ότι τα IAS που αναφέρονται στις αποτιμήσεις είναι τα IAS 16 (ακίνητα, εξοπλισμός κ.λπ.), IAS 17 (χρηματοδοτικές μισθώσεις), IAS 36 (απομειώσεις αξιών -impairment), IAS 38 (άυλα περιουσιακά στοιχεία), IAS 40 (ακίνητα για επενδύσεις).

Ιδιαίτερη σημασία στη διαδικασία αξιολόγησης, όπως τόνισε, διαδραματίζει ο καθορισμός της fair value (εύλογης αξίας) των πάγιων στοιχείων και η αποτίμησή της. Τι σημαίνει όμως εύλογη αξία; Όπως διευκρίνισε, είναι το ποσό έναντι του οποίου μπορεί να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο μεταξύ ενδιαφερόμενων μερών, που είναι πρόθυμα για μια συναλλαγή χωρίς ειδικό συμφέρον.

Πρόκειται για ευρύτερο όρο από την αγοραία αξία (market value), που είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή κι ενός πρόθυμου αγοραστή, μετά από ένα λο-



μοιή εκτίμησης, και άλλες αμοιβές πέρα από αμοιβές εκτίμησης και έχει δηλώσει γραπτώς το είδος της σχέσης του αναφορικά με την παρούσα περίπτωση ή με τις πλευρές που ενδιαφέρονται ή συνδέονται κατά τη διάρκεια των τελευταίων 24 μηνών. Οι ορκωτοί εκτιμητές είναι ανεξάρτητοι εκτιμητές.

Οι παραπάνω επαγγελματικές προδιαγραφές επιβάλλονται αφού, στην αντίθετη περίπτωση, προκύπτουν προβλήματα εκτιμήσεων αν ο εκτιμητής δεν έχει την απαιτούμενη πείρα ή την ικανότητα στο συγκεκριμένο χώρο. Άμεση συνέπεια είναι να παρέχονται ανεπαρκείς ή εσφαλμένες πληροφορίες σε αδιαφανή εσωτερική μορφή και μη ελεγχόμενη εξωτερική μορφή ή να έχει γίνει ανεπαρκής έρευνα.

Ακόμα, είναι δυνατό η πραγματοποιηθείσα εκτίμηση και η συμβουλή να μην ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του πελάτη και της νομοθεσίας ή να μη συνάπτεται μια γραπτή σύμβαση υπο-



Στις ανεπτυγμένες αγορές τα ακίνητα αντιμετωπίζονται συχνά σαν μέσο αποθήκευσης αξίας και επομένως μεγάλο μέρος του υπάρχοντος αποθέματος δεν συμμετέχει πραγματικά στην προσφορά, σε αντίθεση με τις ανεπτυγμένες αγορές όπου αντιμετωπίζονται σαν επενδυτικά προϊόντα και αγοράζονται και πωλούνται συχνότερα με σκοπό την υπεραξία και την επίτευξη συγκεκριμένων επενδυτικών στόχων

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΥΚΛΟΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μια αγορά σε εξέλιξη

Του ΘΕΟΦΑΝΗ ΣΜΥΡΝΙΩΤΗ

Είναι κοινώς αποδεκτό πως η Ελληνική αγορά ακινήτων ανήκει στη κατηγορία των ανεπτυγμένων αγορών. Ένα από τα χαρακτηριστικά που διακρίνουν τις αγορές αυτές είναι ότι δεν υπόκεινται σε κανονικούς οικονομικούς κύκλους.

Στις ανεπτυγμένες αγορές οι περίοδοι ανόδου και ύφεσης των τιμών διαδέχονται η μία την άλλη σαν αποτέλεσμα της συνεχώς εναλλασσόμενης ισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Σε αντίθεση, στις ανεπτυγμένες αγορές υπάρχει μία σχεδόν μόνιμη ανισορροπία όπου η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά, με συνέπεια οι αξίες να εμφανίζουν γενικά ανοδικές τάσεις. Η αιτία είναι συνήθως η σωρευμένη ζήτηση που δεν καλύπτε-

ται επαρκώς από το πωλούμενα ακίνητα, σε συνδυασμό με τη νέα ζήτηση που δημιουργείται από την ωρίμανση της ευρύτερης οικονομίας. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν υπάρχουν περιοδοί αδράνειας στην αγορά, όμως αυτές χαρακτηρίζονται από στασιμότητα των αξιών και όχι μείωση.

Παίρνοντας σαν παράδειγμα την αγορά γραφειακών χώρων στην Αθήνα, τα τελευταία χρόνια έχουν καταγραφεί σημαντικές αυξήσεις στις αξίες. Είναι σαφές ότι υπάρχει ανεπαρκής προσφορά επαγγελματικών χώρων υψηλών προδιαγραφών, αλλά συχνά και αυξημένη ζήτηση που οφείλεται στην βελτίωση της Ελληνικής Οικονομίας, την αύξηση του αριθμού των χρηστών που απαιτούν σύγ-