

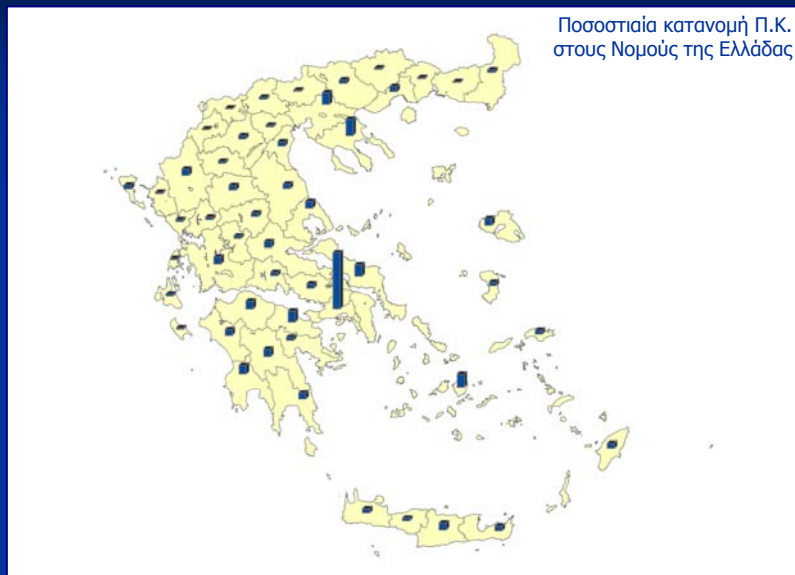
REAL ESTATE: ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

**ΗΜΕΡΙΔΑ 27.05.2006, ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥΠΟΛΗ ΖΩΓΡΑΦΟΥ
ΣΥΝΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ Ε.Μ.Π. & ΕΛ.Ι.Ε.**

Η ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Π. ΖΕΝΤΕΛΗΣ: Αν. Καθ. ΕΜΠ Κτηματολογίου, ΣΠΓ & Real Estate

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΗΜΕΡΑ: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ



Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΗΜΕΡΑ: ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ

Ποσοστιαία κατανομή Π.Κ. στους Νομούς της Ελλάδας

Νομός	Πλήθος Π.Κ.	Ποσοστό επί συνόλου Ελλάδας	Νομός	Πλήθος Π.Κ.	Ποσοστό επί συνόλου Ελλάδας	Νομός	Πλήθος Π.Κ.	Ποσοστό επί συνόλου Ελλάδας
Αττικοκαρνανίας	21.715	2%	Ηρακλείου	21.172	2%	Μεσσηνίας	27.416	3%
Αργολίδας	10.176	1%	Ίωαννίνων	19.658	2%	Πέλλας	5.969	1%
Αρκαδίας	23.133	3%	Ξάνθης	3.425	0%	Πιερίας	13.261	1%
Άρτας	7.983	1%	Καβάλας	16.092	2%	Ροδόπης	2.881	0%
Αττικής	180.234	20%	Καρδίτσας	10.982	1%	Πρεβέζης	5.920	1%
Αχαΐας	25.193	3%	Καστοριάς	2.669	0%	Ρεθύμνης	8.873	1%
Βοιωτίας	13.305	1%	Κεφαλληνίας	8.448	1%	Σάμου	11.763	1%
Δράμας	4.422	1%	Κερκύρας	13.035	1%	Σερρών	10.691	1%
Δωδεκανήσου	15.739	2%	Κιλίκης	4.085	0%	Τρικάλων	14.666	2%
Έβρου	8.279	1%	Κορινθίας	35.497	4%	Θεσπρωτίας	4.698	1%
Ευβοίας	36.349	4%	Κοζάνης	10.395	1%	Θεσσαλονίκης	37.313	4%
Ευρυτανίας	7.401	1%	Κυκλάδων	41.362	5%	Χαλκιδικής	52.344	6%
Φλωρίνης	2.840	0%	Λακωνίας	19.403	2%	Χανίων	12.865	1%
Φθιώτιδος	18.350	2%	Λαρίσης	14.457	2%	Χίου	11.126	1%
Φωκίδας	9.854	1%	Λασιθίου	13.856	2%	Ζακύνθου	5.031	1%
Γρεβενών	6.453	1%	Λέσβου	21.723	2%	ΣΥΝΟΛΟ	922.218	100%
Ηλείας	18.672	2%	Λευκάδος	4.523	1%			
Ημαθίας	5.083	1%	Μαγνησίας	21.438	2%			

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΗΜΕΡΑ: ΠΟΛΛΑΠΛΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Το περιβάλλον της **υπό ανάπτυξη αναδυόμενης ελληνικής αγοράς** λειτουργεί με πολλαπλά προβλήματα και δεν υπόκειται σε κανονικούς οικονομικούς κύκλους. Τα κυριότερα προβλήματα αφορούν:

- Την μη ανάπτυξη σταθερής **πολιτικής** με στρατηγικούς στόχους
- Το **θεσμικό** περιβάλλον ανάπτυξης
- Το **πολεοδομικό** περιβάλλον ανάπτυξης
 - ✓ Ευμετάβλητο πολεοδομικό δίκαιο
 - ✓ Δόμηση εκτός σχεδίου
 - ✓ Δασικός χώρος, Αιγιαλός
 - ✓ Έργα υποδομής εκ των υστέρων
 - ✓ Το ενδιαφέρον δημιουργεί κανόνες αντί οι κανόνες να δημιουργούν ενδιαφέρον
- Το **δημοσιονομικό** περιβάλλον ανάπτυξης
- Το **οικονομικό** περιβάλλον ανάπτυξης
 - ✓ Υψηλός επιχειρηματικός κίνδυνος
 - ✓ Σχετική αδιαφάνεια
 - ✓ Αποχή ξένων επενδύσεων
 - ✓ Αμελητέα ζήτηση Π.Κ. από αλλοδαπούς
 - ✓ Απουσία ανταγωνιστικού προϊόντος

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΗΜΕΡΑ: ΠΟΛΛΑΠΛΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Δασικός Χώρος



Αυθαίρετη δόμηση



Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΗΜΕΡΑ: ΠΟΛΛΑΠΛΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Νόμιμη διασπορά κτιρίων:



Διαχωρισμός ενιαίου κτιρίου:



Διαχωρισμός ενιαίου κτιρίου:



Διαχωρισμός ενιαίου κτιρίου:



Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΣΗΜΕΡΑ: ΠΟΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ



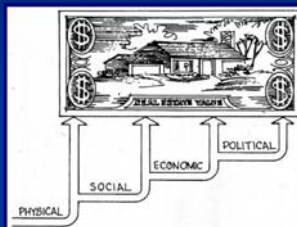
ΕΡΩΤΗΜΑ: Στο υπάρχον δυσμενές περιβάλλον η Π.Κ. στην Ελλάδα μπορεί να κερδίσει σύντομα το τμήμα της αγοράς που της αντιστοιχεί λόγω των φυσικών πλεονεκτημάτων της χώρας και της δυνατότητας δημιουργίας αυξημένης ζήτησης?

ΑΠΑΝΤΗΣΗ: ΝΑΙ, υπό προϋποθέσεις

Η Π.Κ. ΩΣ ΕΠΙ ΜΕΡΟΥΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ R.E.

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

Η παραθεριστική κατοικία (ΠΚ), ως **επί μέρους οικονομία του Real Estate (RE)**, που αναπτύσσεται σ' ένα διεθνές ανταγωνιστικό περιβάλλον, μπορεί να έχει μία πολλαπλή συμβολή και να καταλάβει μια σημαντική θέση στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας



$$F_{\text{Π.Κ.}} \subset F_{\text{R.E.}} \subset F$$

Η ΑΓΟΡΑ Π.Κ. ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Π.Κ.:

- Μεγάλη και **διευρυνόμενη αγορά**: Βιομηχανία ή οργανωμένη βιοτεχνία
- Διακρίνεται σε αγορά **γηγενών** και αγορά **αλλοδαπών**, με διαφοροποίηση εθνικότητων ή των ηλικιών ως προς τη θέση, τις απαιτήσεις, τα μεγέθη, τις προϋποθέσεις, τον τρόπο ανάπτυξης κ.ά.
- Πρέπει να αντιμετωπίζεται ως **τουριστικό προϊόν** με ό,τι αυτό συνεπάγεται:
 - ✓ Π.Κ. ανεξάρτητες σε οργανωμένα σύνολα
 - ✓ Π.Κ. σε συνδυασμό με ξενοδοχειακές μονάδες
 - ✓ Π.Κ. σε συνδυασμό με ξενοδοχειακές μονάδες ή μη, με θεματική δραστηριότητα (π.χ: golf)
- Δυνατότητα αριθμητικής **ανακατανομής του τουρισμού**
- Αγορά αυξανόμενη με σημαντικά **περιθώρια ανάπτυξης** λόγω:
 - ✓ των δυνατοτήτων των αεροπορικών μετακινήσεων & της τεχνολογίας των επικοινωνιών
 - ✓ της αύξησης των συνταξιούχων της κεντρικής και βόρειας Ευρώπης
target group: Ευρωπαίοι συνταξιούχοι
- Αναμένεται ο **ρυθμός αύξησης** των αγοραστών Π.Κ. σε επίπεδο Ε.Ε. να αυξάνεται με ποσοστό διψήφιου αριθμού
- Μεγάλος **ανταγωνισμός** από ώριμες ή αναδυόμενες αγορές που διεκδικούν μεγάλο μερίδιο από τη διευρυνόμενη πίττα: Ισπανία (4,5 εκ ΠΚ), Πορτογαλία, Γαλλία, Ιταλία, Κύπρος, γειτονικές χώρες
- Σύγχρονη **προβολή προϊόντων**

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ Π.Κ. ΣΕ ΔΙΕΘΝΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

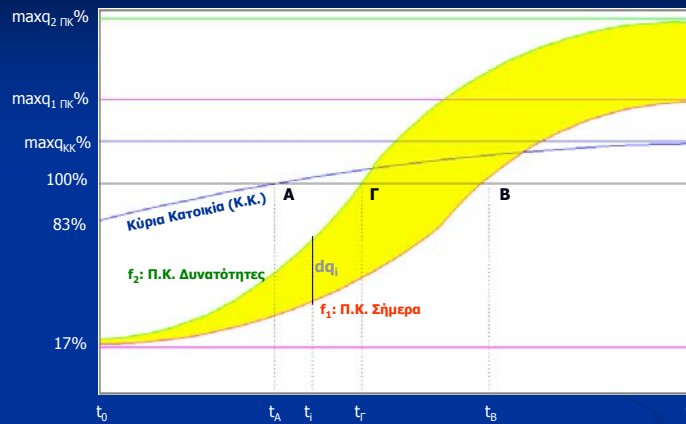
(Safe - Place / Space - Price)

- **Ικανοποίηση** των σκοπών **της αγοράς** (π.χ: κλίμα, θέα στη θάλασσα, ...)
- **Υποδομές**
 - ✓ δίκτυα υποδομής, μαρίνες, χιονοδρομικά κέντρα, ...
 - ✓ οδικό δίκτυο, αεροδρόμια για ευκολία πρόσβασης
 - ✓ περιθαλψη
 - ✓ προσβάσεις για άτομα 3^{ης} ηλικίας ή παιδιά
- **Θεματικές δραστηριότητες** off season
 - ✓ αθλητικές (1 παίκτης golf \cong 5 τουρίστες)
 - ✓ συνεδριακά κέντρα
 - ✓ ψυχαγωγία
 - ✓ ...
- **Ασφάλεια, διαχείριση, συντήρηση**
- **Οικονομικές δυνατότητες και προοπτικές**
 - ✓ χρηματοοικονομικά (δάνεια σε αλλοδαπούς, sale and lease back)
 - ✓ δημιουργία υπεραξίας (χρήση και επένδυση)
- **Δυνατότητες μίσθωσης** (ποσοστό απόδοσης)
- Διασφαλισμένη **ποιότητα κατασκευής** σε σχέση με:
 - ✓ το κόστος αγοράς, τα λοιπά έξοδα (ΦΠΑ, ΦΑΥ, ...) και τις διαδικασίες αγοράς (ΑΦΜ)
 - ✓ τις συνεχόμενες υποχρεώσεις (δημοτικοί και ετήσιοι φόροι, δηλώσεις ετήσιες κ.ά.)
 - ✓ τις δυνατότητες μεταπώλησης
 - ✓ το κόστος διαβίωσης

Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

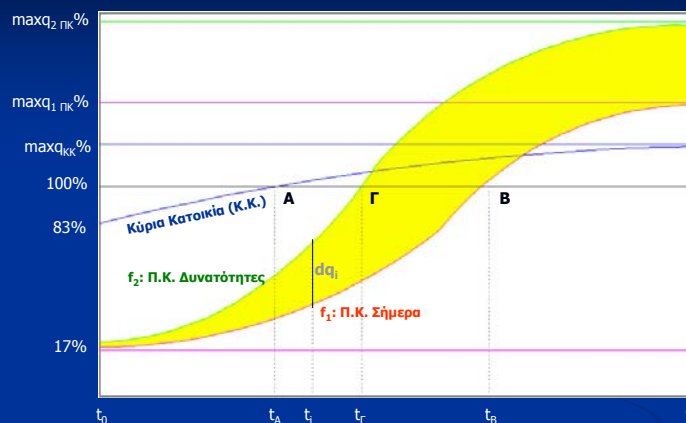
- Η **Ελλάδα** ως **αναδυόμενη αγορά** Π.Κ. μπορεί να καταστεί ένας σημαντικός παράγων στην αγορά Π.Κ. με ανταγωνιστικά προϊόντα, που μπορούν με ορθολογική ανάπτυξη να δημιουργήσουν υπεραξίες
- Η **αγορά τρόπου ζωής** μπορεί να την καταστήσει καλοκαιρινή πατρίδα και όχι μόνο
- Η **αξιοποίηση των δυνατοτήτων** της Π.Κ. στην Ελλάδα θα έχει:
 - ✓ άμεσα και έμμεσα οφέλη για το κράτος, τους επί μέρους κλάδους, την απασχόληση
 - ✓ πρωτογενές όφελος του Τουρισμού (μόνιμη προσαύξηση)
 - ✓ αθροιστικό όφελος από τη δυνατότητα πολλαπλής χρήσης της Π.Κ. (ελαστικότητα)

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ



- Καμπύλες αύξουσες με σημείο καμψής
- Ασύμπτωτες δυναμικά μετατιθέμενες
- $t_A < t_r < t_B$
- $t_B - t_r : \max$
- $\max q_{KK} < \max q_{1-ΠΚ} < \max q_{2-ΠΚ}$
- $\max q_{KK} > 100\%$
 - ✓ 2^η ΚΚ σε μόνιμη ή περιοδική βάση
 - ✓ φιλτράρισμα από αλλαγή χρήσης
 - ✓ μόνιμη ανάγκη μίσθωσης από αλλοδαπούς οικ. μετανάστες, νέα νοικοκυριά κ.ά.
- $\max q_{1-ΠΚ} > 100\%$
 - ✓ 2^η ΠΚ (π.χ. βουνό-θάλασσα)
 - ✓ φιλτράρισμα από αλλαγή χρήσης (π.χ. χωριό)
 - ✓ Π.Κ. για αλλοδαπούς

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ



- Το dq_i σε χρόνο t_i και το $\int_0^t (f_2 - f_1) dt$ εξαρτώνται, δεδομένης της f_1 , από την κλίση της καμπύλης f_2 .
- Η κλίση και το θετικό της πρόσημο συναρτάται από τους στόχους, τις επιλογές, την ιεράρχηση και τα κίνητρα

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ : ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΖΗΤΗΣΗΣ

- Η ζήτηση σήμερα κατευθύνεται στους **παραδοσιακούς προορισμούς** που καλύπτουν τις προηγούμενες προϋποθέσεις της αγοράς Π.Κ, χωρίς να διατίθενται οι αναγκαίες ποσότητες και η ποικιλία προϊόντων.
- Η ζήτηση:
 - ✓ διαμορφώνεται ανάλογα με τα **πρότυπα των αγοραστών** που διαστρωματώνονται ανάλογα με την εθνικότητα, την ηλικία ή και τα δύο μαζί
 - ✓ επηρεάζεται από την **αρχιτεκτονική, τη γειτνίαση, το περιβάλλον** κλπ.
- Η διαπίστωση σημείων **κορεσμού των σημερινών διεθνών προορισμών** λόγω υπερεκμετάλλευσης, θα μετατοπίσει τη ζήτηση και η Ελλάδα, αν και μακρινός προορισμός, δύναται να καταστεί ένας αξιόλογος προορισμός και λόγω φυσικών καλλόνων, ιστορίας κ.ά.
- Η Ελλάδα, υπό προϋποθέσεις, μπορεί να διεκδικήσει ένα **σημαντικό μερίδιο της διεθνούς αγοράς Π.Κ.** (≈10%) που αντιστοιχεί σε αθροιστική πρόβλεψη ζήτησης 700.000 Π.Κ. για τα επόμενα 10-15 χρόνια.
- Η **ικανοποίηση** της αυξανόμενης αυτής **ζήτησης** μπορεί να γίνει **σταδιακά** και παράλληλα με την ικανοποίηση των προϋποθέσεων που αναφέρθηκαν.
- Η ζήτηση αφορά κυρίως **ανεξάρτητες κατοικίες μέσης επιφάνειας, σε οργανωμένα συγκροτήματα** που αγοράζονται περισσότερο για ιδιοχρήση και λιγότερο για επένδυση.

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το ερώτημα είναι αν θέλουμε:

- $\max \int_0^t (f_2 - f_1) dt$
- πολιτική ανάπτυξης επιθετική ή μη
- οικιστική ανάπτυξη επιθετική ή ήπια

Το επακόλουθο αποτέλεσμα είναι:

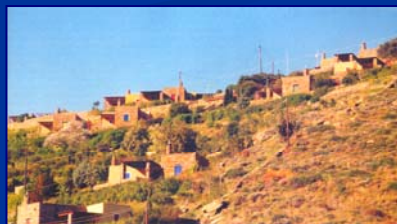
- τρόποι διαβίωσης: μαζικοί ή μη
- υποβάθμιση ή υπεραξία



Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η απάντηση λαμβάνοντας υπ' όψιν τη διεθνή εμπειρία, είναι ότι $\max \int_0^t (f_2 - f_1) dt$, που δίνει μακροπρόθεσμα **max. αθροιστικό όφελος**, επιτυγχάνεται με **ήπια ανάπτυξη** που εξασφαλίζει:

- σταθερό θετικό πρόσημο ζήτησης
- μεγιστοποίηση των παραπλεύρων δραστηριοτήτων
- προστασία του περιβάλλοντος
- ποιότητα ζωής μέσω υψηλών προτύπων
- σταθερά αυξανόμενη ζήτηση
- δημιουργία προστιθέμενης αξίας
- ...



Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ : ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Οι βασικοί στόχοι της στρατηγικής ανάπτυξης περιλαμβάνουν:

- Διεκδίκηση του αναλογούντος μεριδίου της διεθνούς αγοράς Π.Κ. με **μακρόπνοο σχεδιασμό** απορρόφησης της ζήτησης
- Άσκηση **επιθετικής πολιτικής** με ήπια και σταθερά αύξουσα ανάπτυξη
- Διαμόρφωση πολιτικής για την προώθηση της Π.Κ. θεωρουμένης ως **τουριστικού προϊόντος**, με ό,τι αυτό συνεπάγεται
- Ανάπτυξη της Π.Κ. με **νέα λογική** σύμφωνα με τον επαναπροσδιορισμό στόχων
- Δημιουργία περιβάλλοντος για την **προσέλκυση μεγάλων developers** Π.Κ., αλλά και μέτρα για τη διατήρηση των μικρών
- Δημιουργία **ωριμότερης αγοράς** με βάθος & μέγεθος
- Προσαρμογή στα δεδομένα ζήτησης **ανταγωνιστικών Π.Κ. υψηλών προδιαγραφών**
- Συνεχής ιεραρχημένη βελτίωση των **υποδομών** μέσω προκαθορισμένων προτεραιοτήτων
- Θέσπιση **σταθερών κανόνων**, εκ των προτέρων γνωστών, σε κάθε περίπτωση
- Αξιοποίηση της **Δημόσιας Περιουσίας**, σε συνθήκες πλήρους διαφάνειας
- **Προώθηση** του προϊόντος Π.Κ., στη διεθνή αγορά
- **Πολλαπλή χρήση** της Π.Κ. εκ μέρους των ιδιοκτητών
-

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ : ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Απαιτείται άμεσα:

- **Απλοποίηση των διαδικασιών** και για τους επενδυτές ή αγοραστές Π.Κ.
- Ελαχιστοποίηση **παρέμβασης των δικαστηρίων**, με εκ των προτέρων θέσπιση νομοθετημένων γενικών κανόνων
- Δυνατότητα **σύνταξης καθέτου ιδιοκτησίας**, όταν και όπου πολεοδομικά επιτρέπεται διασπορά των κτιρίων
- Ελεύθερη **δυνατότητα μεικτών χρήσεων**, ήτοι της Π.Κ. με άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις. Ξενοδοχειακές μονάδες ανεξαρτήτως επιφανείας γηπέδου και κατηγορίας (Ν.3105/03: Εγ = 300στρ, κατηγορία 4 ή 5 αστέρων, Π.Κ. 35%)
- Δημιουργία ενός συνολικού πλαισίου για τις **μακροχρόνιες μισθώσεις** (leasehold system), ως αξιόπιστου εργαλείου επιτυχούς διαχείρισης και αξιοποίησης της Ακίνητης Περιουσίας
- Αποτελεσματικότερη λειτουργία του Ελληνικού Κέντρου Επενδύσεων (**ΕΛ.Κ.Ε.**)
- Θεσμοθέτηση **πιστοποίησης**
-

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Απαιτείται άμεσα:

- Σταδιακή μείωση της **εκτός σχεδίου δόμησης** και καθορισμός των γεωγραφικών περιορισμών (ΓΠΣ, ΖΟΕ, ΠΟΤΑ, ΖΥΣ)
- Κωδικοποίηση της **πολεοδομικής νομοθεσίας**, ώστε να γνωρίζουν οι ενδιαφερόμενοι με ασφάλεια τι ισχύει σε κάθε περίπτωση
- Σειρά πολεοδομικών ρυθμίσεων σχετικά με τις **απαιτούμενες εγκρίσεις**, τις διαδικασίες αδειοδότησης, τις συχνά αδικαιολόγητες αναστολές οικοδομικών εργασιών κ.ά.
- Απλοποίηση των νομοθετημένων **πολεοδομικών εργαλείων** (π.χ. ιδιωτική πολεοδόμηση, ΠΕΡΠΟ κ.ά.)
- **Κίνητρα** πολεοδομικής **ανάπτυξης** σε υποβαθμισμένες περιοχές
- **Κατάργηση των κατ' εξαίρεση** πολεοδομικών εγκρίσεων που τείνουν να γίνουν ο κανόνας επενδύσεων
- Καθορισμός εκ των προτέρων των ορίων του **Δασικού Χώρου** και του **Αιγιαλού**
-

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΔΗΜΟΣΙΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Απαραίτητο ξεκάθαρο & διαχρονικό σταθερό φορολογικό καθεστώς, που πρέπει να περιλαμβάνει :

- Ανασχεδιασμό της **φορολογικής πολιτικής** για τα Ακίνητα σχετικά με:
 - ✓ την ενοποίηση των πολλών & διαφορετικών φόρων για τα Ακίνητα με
 - ✓ μείωση του αθροιστικού αποτελέσματος
 - ✓ την κατάργηση ορισμένων φόρων (π.χ: ΦΜΑΠ)
 - ✓ τη δραστική μείωση της φορολογίας σε επίπεδα Ε.Ε.για κάθε περίπτωση
 - ✓ τη θέσπιση κινήτρων για τους αλλοδαπούς αγοραστής
- Αντικατάσταση του συστήματος προσδιορισμού της Φορολογητέας Αξίας των Ακινήτων (Φ.Α.Α.) με ένα «**σύστημα μαζικών εκτιμήσεων**» όπου η Φ.Α.Α. θα προσεγγίζει την αγοραία σε κάθε χρονική στιγμή με αποτέλεσμα:
 - ✓ την εξασφάλιση κοινωνικής δικαιοσύνης στην κατανομή των φορολογικών βαρών
 - ✓ τον ορθολογισμό της φορολογίας σε όλα τα επίπεδα «παραγωγής ακινήτων»
-

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Αθροιστικά οι προηγούμενες προτάσεις μπορούν να δημιουργήσουν ένα ευνοϊκό οικονομικό περιβάλλον ανάπτυξης της Π.Κ., δεδομένου ότι μπορούμε να επιτύχουμε :

- Συνθήκες **ωρίμανσης της αγοράς** με ό,τι αυτό συνεπάγεται
- Μείωση του **επιχειρηματικού ρίσκου** σε επίπεδα άλλων χωρών της Ε.Ε.
- Σταθεροποιημένο **περιβάλλον τιμών**, ηρεμία και ισορροπία της αγοράς Π.Κ.
- Προσέλκυση **ξένων επενδυτών** κάθε κατηγορίας
- Συνθήκες δημιουργίας **υπεραξίας**
- Προοδευτική αύξηση της **ζήτησης**
- Δυνατότητα ικανοποίησης της ζήτησης στο διεθνές **ανταγωνιστικό περιβάλλον**
- Αυξανόμενη συμμετοχή του **τραπεζικού συστήματος** στις πωλήσεις Π.Κ **στεγαστική πίστη** για δανειοδότηση πολιτών Ε.Ε.
-

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΜΙΚΡΟΙ Η ΜΕΓΑΛΟΙ DEVELOPERS

Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα των μικρών:

- πολύ **μικρότερα λειτουργικά έξοδα**, λιγότερο προσωπικό και λιγότεροι ελεγκτικοί μηχανισμοί μέχρι να φτάσει η εντολή στο εργοτάξιο
- δεν υπάρχουν **μεσάζοντες** στην προμήθεια των υλικών
- **ευελιξία στις αποφάσεις**
- **μη τυποποίηση** λόγω μεγέθους
- στις περισσότερες περιπτώσεις **μικρότερη φορολογία**
- δημιουργία μονάδων **μικρής κλίμακας**

Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα των μεγάλων:

- δυνατότητα **ελέγχου** μεγαλύτερου τμήματος της **αγοράς**
- εξυπηρέτηση μέσω **θεσμικού πλαισίου** (μεικτές χρήσεις, ιδιωτ. πολεοδόμηση)
- **οικονομία κλίμακας**
- **μεγαλύτερα** ποσοστιαία **κέρδη**: εργολαβικό κέρδος και υπεραξία της γης

Ερώτημα: μικροί ή μεγάλοι:

Απάντηση: Μικροί και μεγάλοι ώστε να μην υπάρχουν μονοπωλιακά φαινόμενα και να λειτουργεί ο ανταγωνισμός στην αγορά

Η Π.Κ. ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Συμπερασματικά μπορεί βάσιμα να υποστηριχθεί ότι, υπό τις γνωστές και αναφερθείσες προϋποθέσεις μπορεί να αξιοποιηθεί το συγκριτικό φυσικό πλεονέκτημα της χώρας, ώστε να γίνει ορθολογική βραχυχρόνια και μακροχρόνια ανάπτυξη της Παραθεριστικής Κατοικίας.

