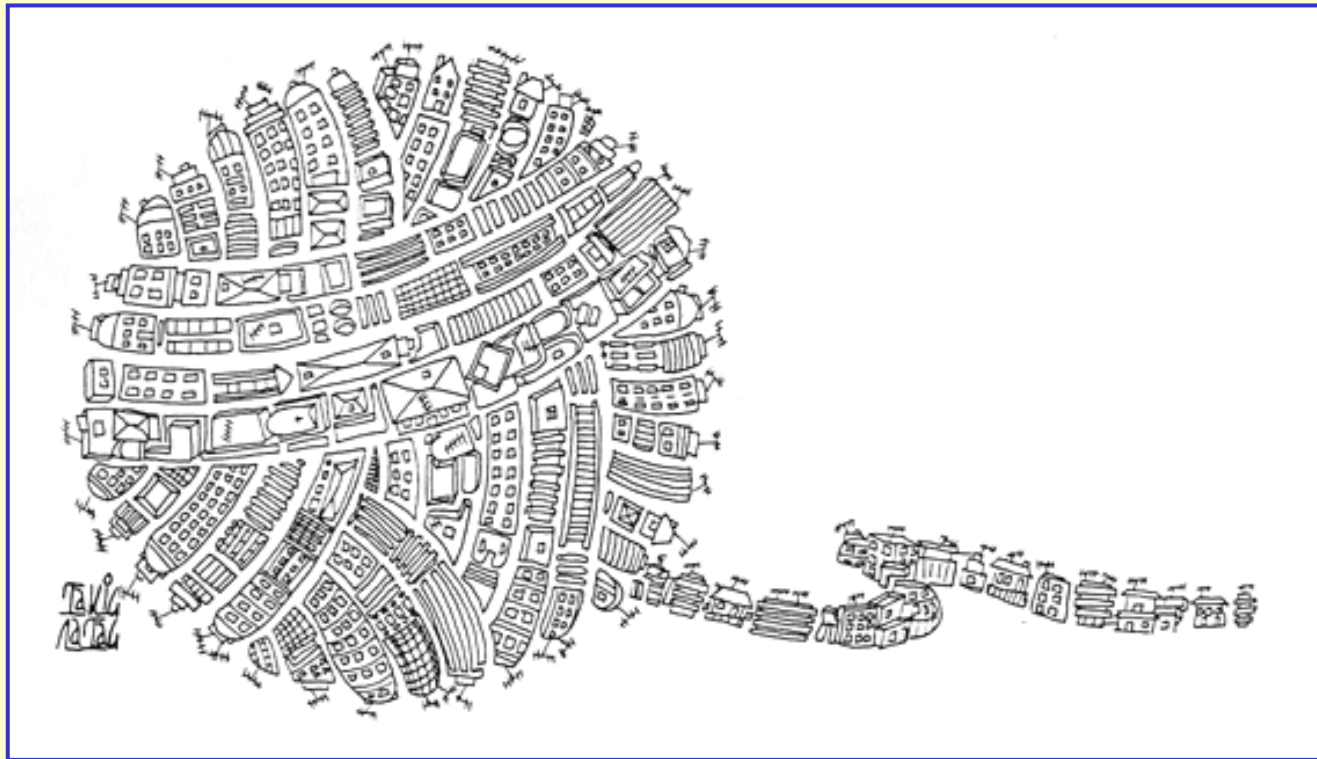


# REAL ESTATE ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΞΗ



**Π.ΖΗΝΤΕΛΗΣ**, Αναπλ.Καθ. Ε.Μ.Π.

Κτηματολογίου, Συστημάτων Πληροφοριών Γης, Αξιών Ακινήτων & Διαχείρισης Γης

# Ο ΧΩΡΟΣ

**ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΑΞΙΑ &  
ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΑ**

**ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΟΣ  
ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ**

**ΧΩΡΟΙ ΕΚΤΟΣ  
ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ**

**ΔΑΣΙΚΟΣ  
ΧΩΡΟΣ**

**ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ  
ΧΩΡΟΣ**

**ΑΣΤΙΚΟΣ  
ΧΩΡΟΣ**

# Ο ΧΩΡΟΣ

**ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ  
ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ**

**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ**

**ΥΠΕΡΑΞΙΑ**

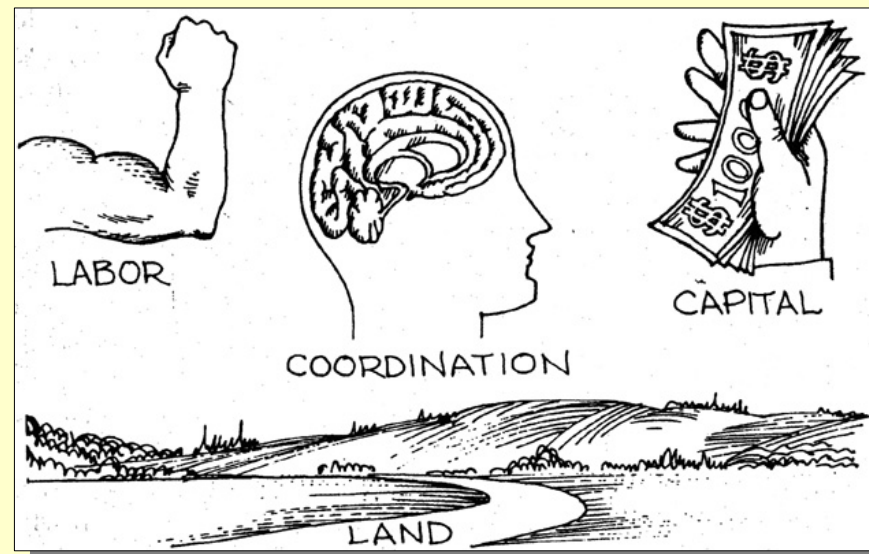
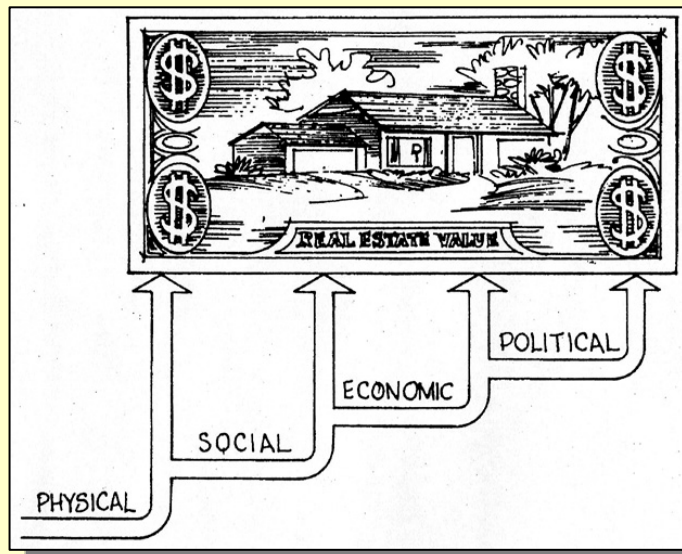
**ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ**

**ΑΝΙΣΟΡΡΟΠΙΑ**

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

# REAL ESTATE

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.

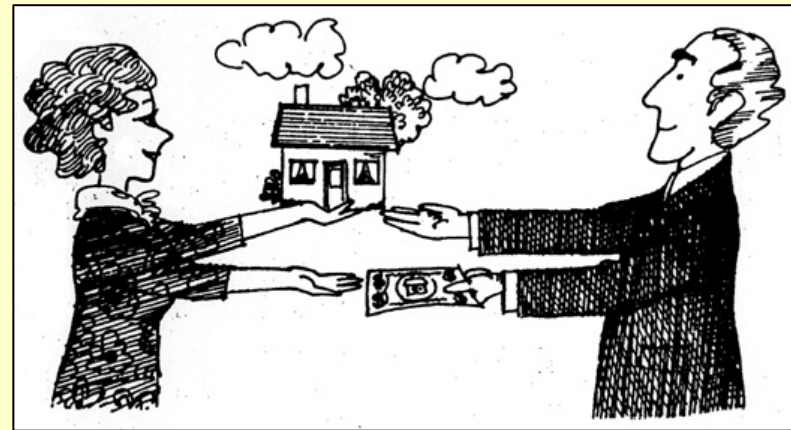
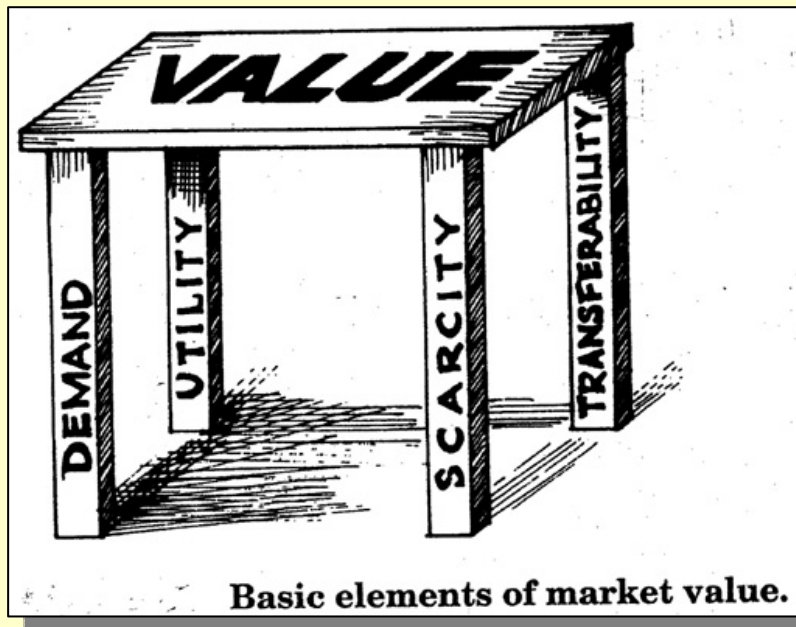


ΑΚΙΝΗΤΟ = ΓΗ + Β Ε Λ Τ Ι Ω Σ Ε Ι Σ

ΑΚΙΝΗΤΟ = ΓΗ + ΚΕΦΑΛΑΙΟ + ΕΡΓΑΣΙΑ + ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

# Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

$MV = H$  πιο πιθανή τιμή πώλησης



.....οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι.....  
....με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του Ακινήτου....

# Η «ΑΓΟΡΑ» ΑΚΙΝΗΤΩΝ

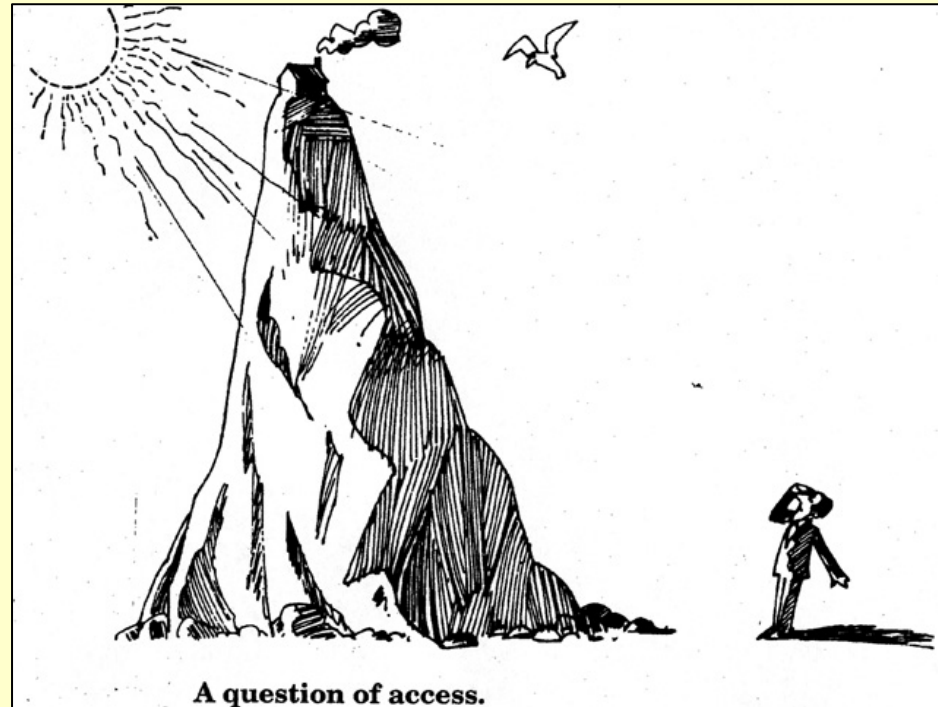
## ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΗ Α ΑΠΟ ΑΛΛΑ ΠΡΟΙΟΝΤΑ

- Τα  $A$  είναι μοναδικά παρ' ότι έχουν υποκατάστατα  $A$
- Η  $MV$  είναι γνωστή μόνο στους συμβαλλόμενους
- Όταν μεταβάλλεται η  $D$  ή η  $S$  η αγορά δεν προσαρμόζεται αυτόματα
- Το  $A = \Gamma + B$ , είναι προϊόν που περιλαμβάνει το μη αναλώσιμο τμήμα  $\Gamma$  & το αναλώσιμο τμήμα  $B$

# 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

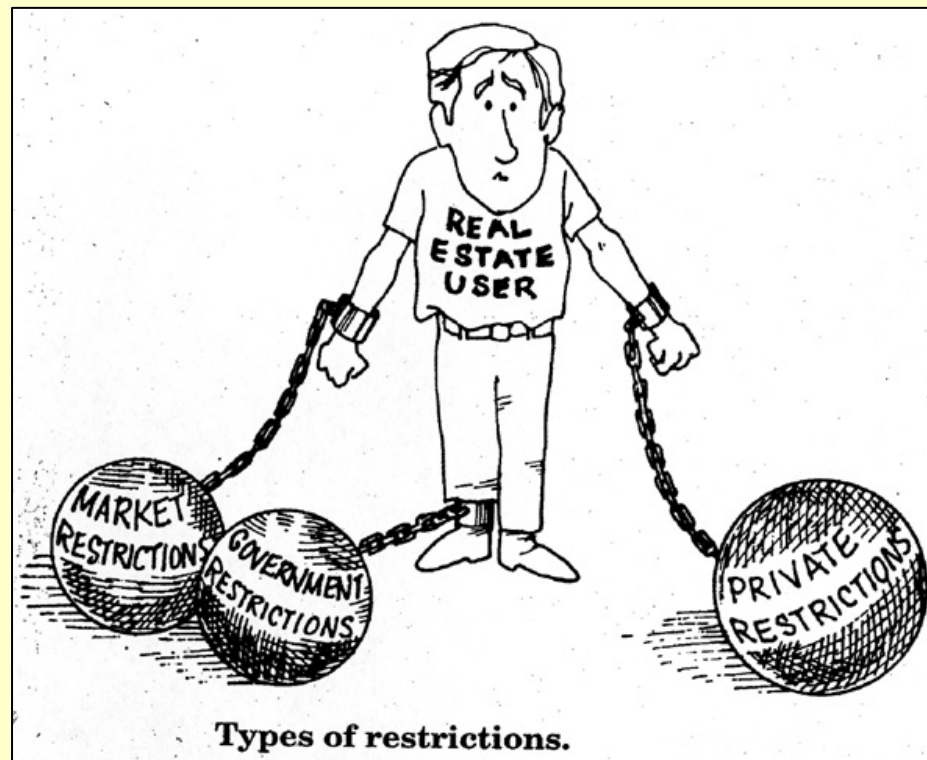




# Η «ΑΓΟΡΑ» ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## 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





# Η «ΑΓΟΡΑ» ΑΚΙΝΗΤΩΝ

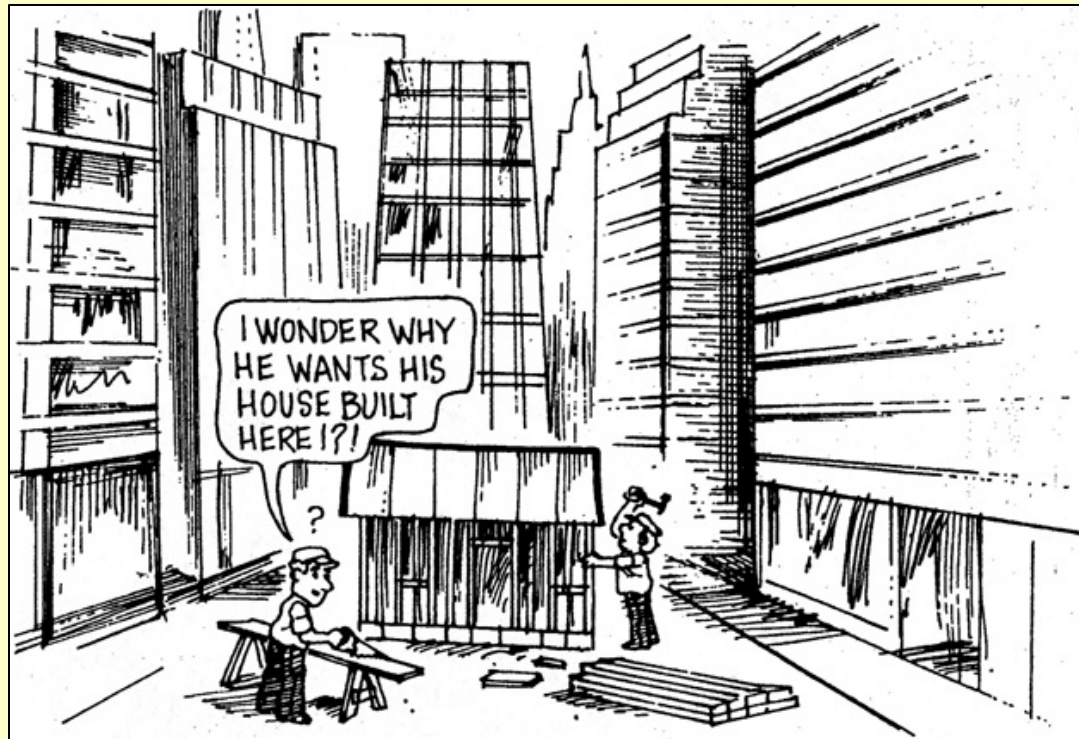
## HIGHEST and BEST USE

Βέλτιστη χρήση είναι η σύννομη χρήση η οποία αποφέρει την υψηλότερη παρούσα αξία.

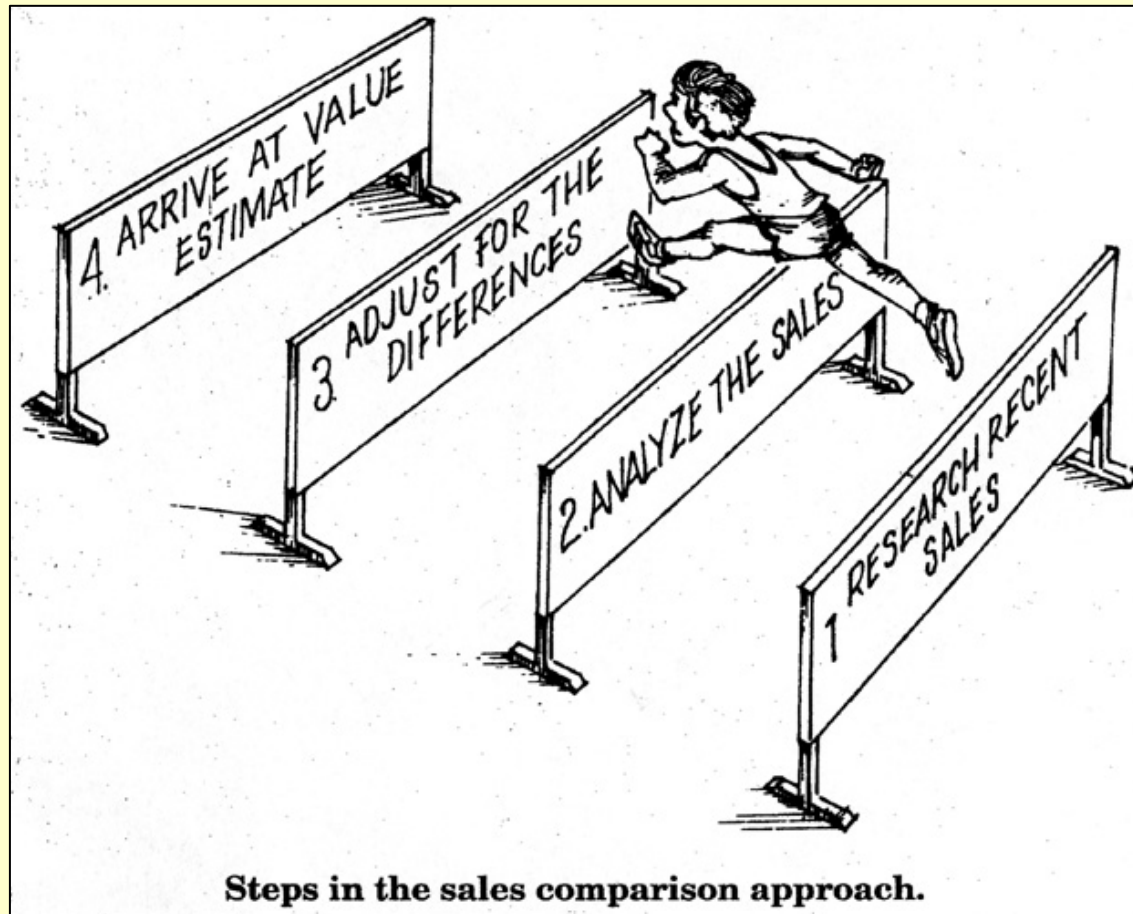
Η Βέλτιστη χρήση προσδίδει αξία μεγαλύτερη από την αγοραία.

Είναι:

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



# ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ



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

# ΜΑΖΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

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

ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΕΙΠΤΙΚΑ  
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ  
ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ  $A$

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ  $\kappa\lambda\pi$   
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ  
ΙΔΙΩΝ  $A$

ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ Η/Υ  
ΤΡΟΦΟΔΟΤΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ  $MV$  ΑΛΛΩΝ  $A$  ΓΝΩΣΤΩΝ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ –  
ΧΡΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

# ΜΑΖΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

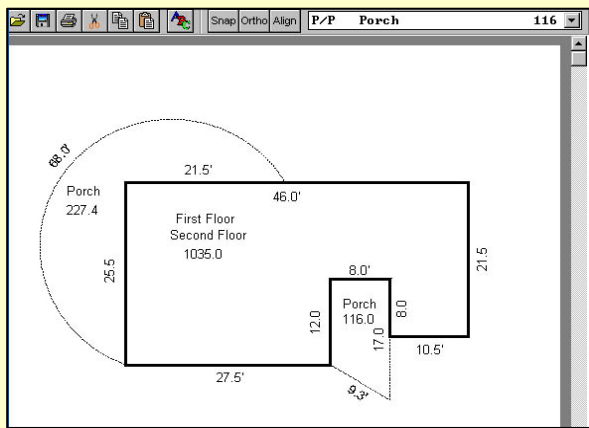
## Συνθετικά μέρη ενός λογισμικού CAMA

Parcel	Land/OB	Other Yr	Sec/Pg 1	Sec/Pg 2	Gar/Porch	Sec/Pg 3	Photo	Note
212110								
Parcel ID	212110	Owner Name	JOHNSON ROSE & LAWRENCE		Owner Name2			
Owner Address	3 HERITAGE CIRCLE		City	MIDDLEBURY	State		ZipCode	05753
Sec ID	1	Building Sq	616.00		Dormer Roof	0	No Data	
Bldg Type	10	Wall Height	0		Plumb Fixt	4		
Quality	2.00	Frame	1	Strudded	Plumb Roughn	0		
Design	0	Subfloor	1	Wood	Total Rooms	4		
Style	1	Floor Insut	0	No Data	Bedrooms	3		
Stories	0	Floor Ins SF	0		Full Baths	1		
Condition	5	Plaster Int	0		Half Baths	0		
No. of Units	1	Energy Adj	3	Good	Kitchens	1		
Year Built	1926	Foundation	0	No Data	Fireplaces	0		
Effect Age	0	Dormer LinFt	0.00					

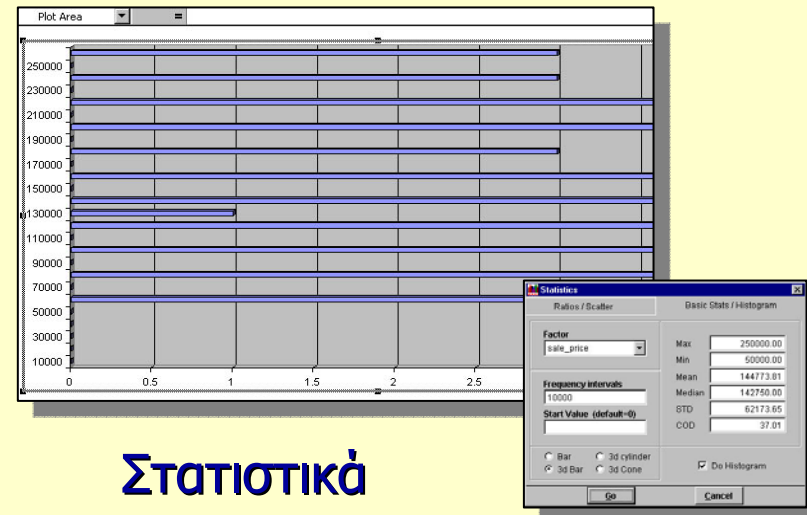
Σχεσιακή Βάση Δεδομένων

Parcel	Land etc.	Dwell p.1	Dwell p.2	Dwell p.3	Other Imp	Garages	Porches	Photo	Note
104-B2-18-B6									
Parcel ID	104-B2-18-B6	Owner Name	msol dbc test		CITY	xxxx			
STATE	VT	Owner Address	ST LAWRENCE RD 8402		NEIGHBORHO	1			
Photo #									
									Change
									Clear

Φωτογραφική τεκμηρίωση



Υποστήριξη σχεδίων



ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ

# ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

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

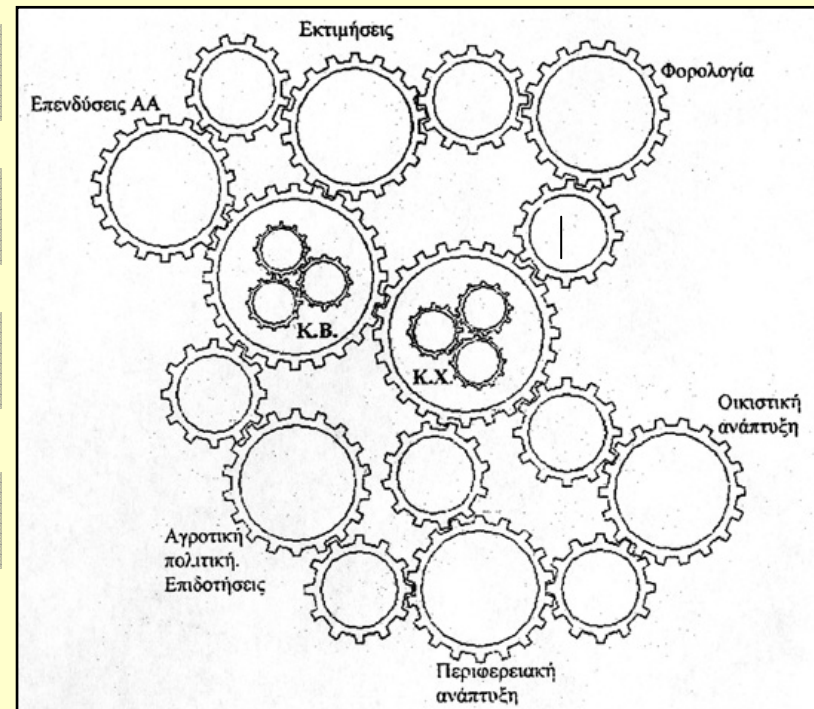
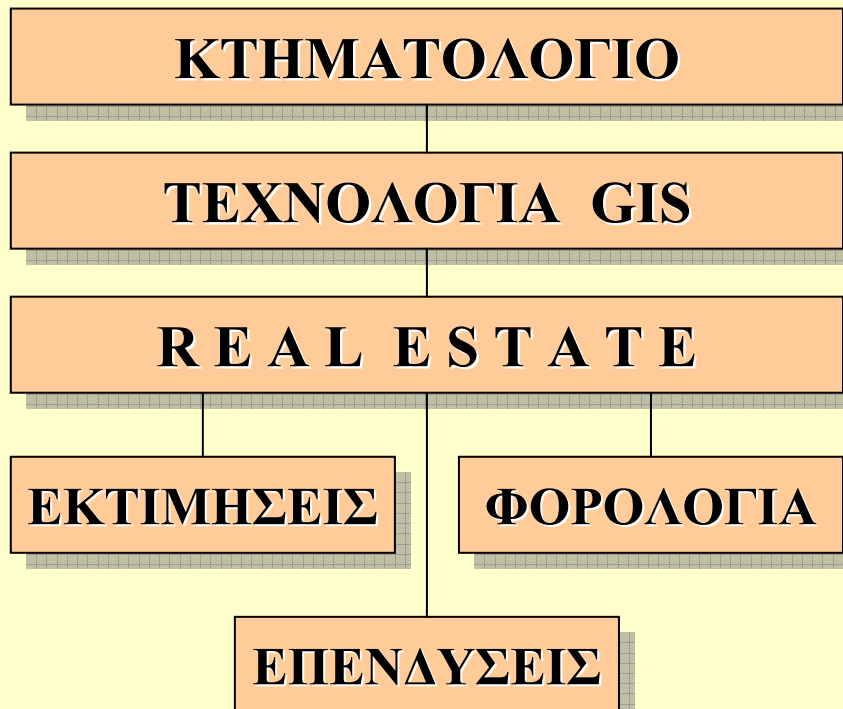
ΕΡΕΥΝΗΤΕΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ



# ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

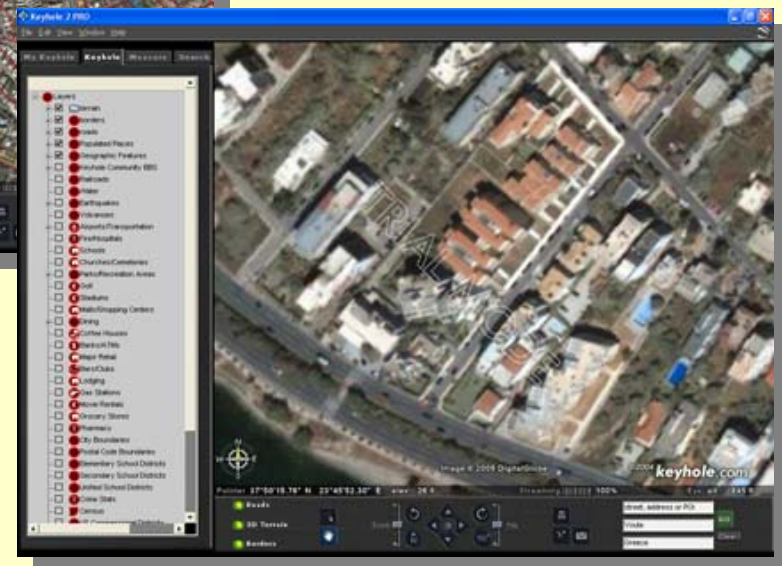
## ΑΝΑΠΤΥΣΣΟΜΕΝΑ SUB-LIS ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ Κ





# ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Δυνατότητα αξιοποίησης  
Δορυφορικών Εικόνων  
για το Real Estate

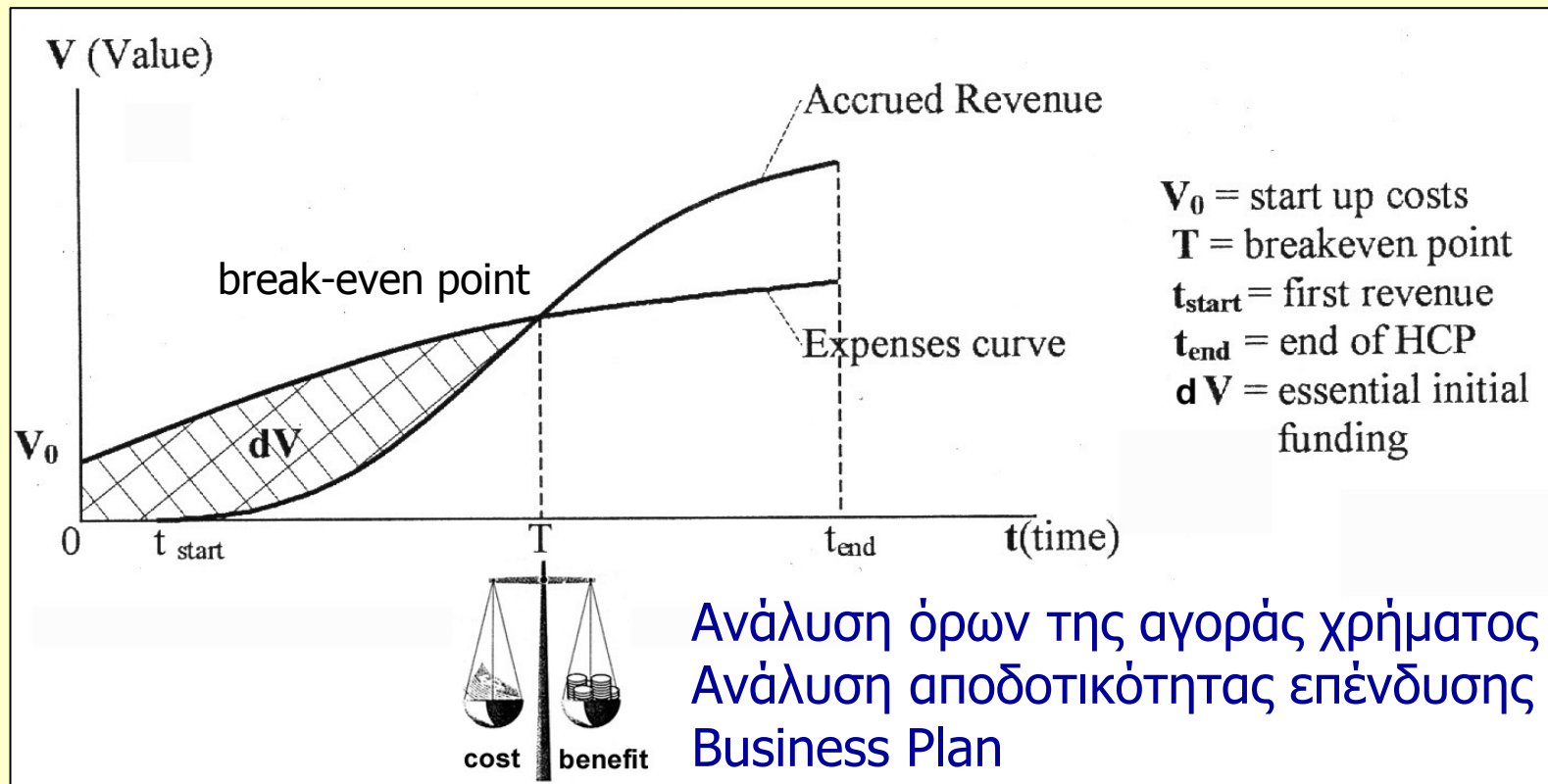


[www.keyhole.com](http://www.keyhole.com)

Ενημέρωση: 2005

# ΑΝΑΠΤΥΞΗ-ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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



# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Παραδοσιακές Μέθοδοι Εκτίμησης

### Με βάση την αγοραία Αξία

$MV \Leftrightarrow$  Προσαρμοσμένη αξία γνωστών, παρόμοιων Α

### Με βάση το κόστος αντικατάστασης

$MV = V_{\text{γης}} + V_{\text{κατασκευών}} - V_{\text{υποτίμησης}}$   
Αγοραία αξία / Τρέχουσες τιμές /  
Υποτίμηση λόγω χρόνου & ειδικών χρήσεων

### Με βάση το εισόδημα

**MV:** Τιμή για χρήση αορίστου χρόνου

**Εισόδημα:** Τιμή για χρήση ορισμένου χρόνου

**Βέλτιστη χρήση:** Βέλτιστο εισόδημα

**Δυνατή χρήση:** Εφικτό εισόδημα

**Υπάρχουσα χρήση:** Πραγματικό εισόδημα

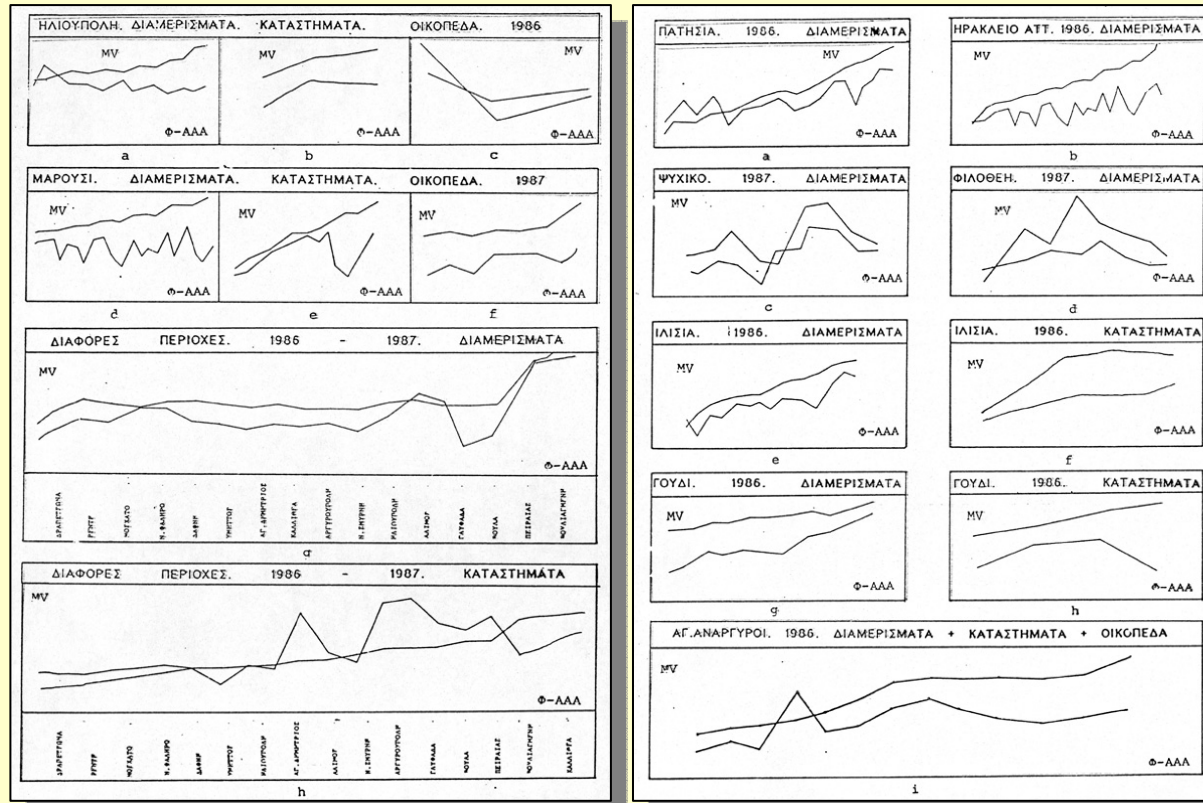
Max τιμή  $V_0$  / Τιμή  $V_1 \leq V_0$  / Τιμή  $V_2 \leq V_1$

### Με βάση την ανάλυση επένδυσης

- Μη ικανοποιητική προσέγγιση της MV που αναφέρεται σε ορισμένο χρόνο t
- Επιβάρυνση κόστους εκτίμησης σε επίπεδο Α
- Επιβάρυνση συνολικού κόστους από τη λειτουργία παράλληλων μηχανισμών εκτίμησης (Τράπεζες, Ασφαλιστικές Εταιρείες, ΣΟΕ, ΚΕΔ, ΤΕΕ)

# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Το Σύστημα Φ-ΑΑ



$$\Phi\text{ΟΡΟΣ} = V \cdot q\%$$

V: Τεχνοκρατικός  
Προσδιορισμός

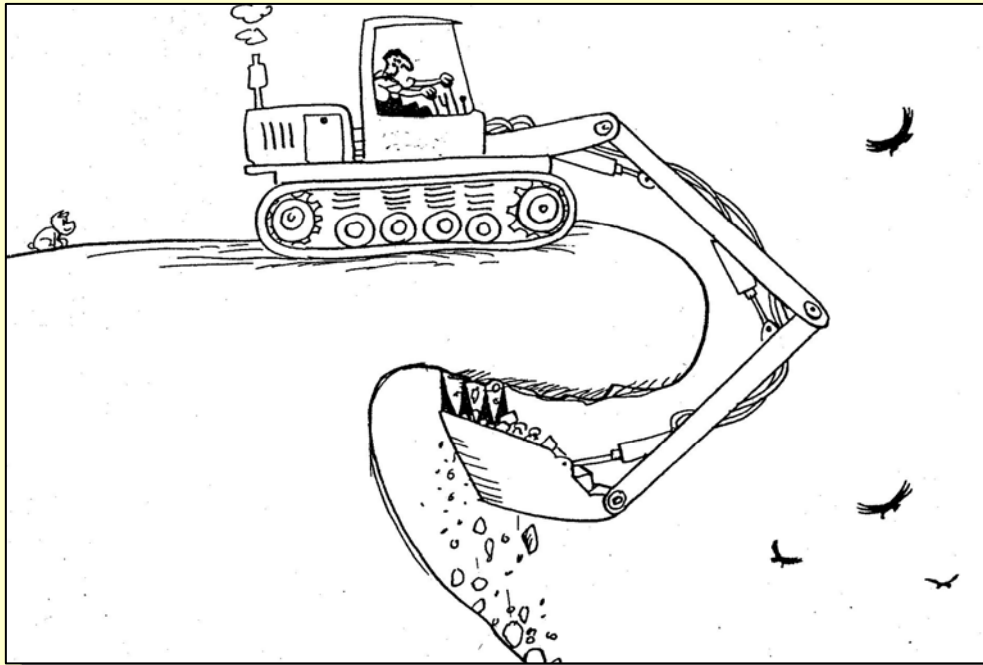
q%: Προϊόν άσκησης  
πολιτικής

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

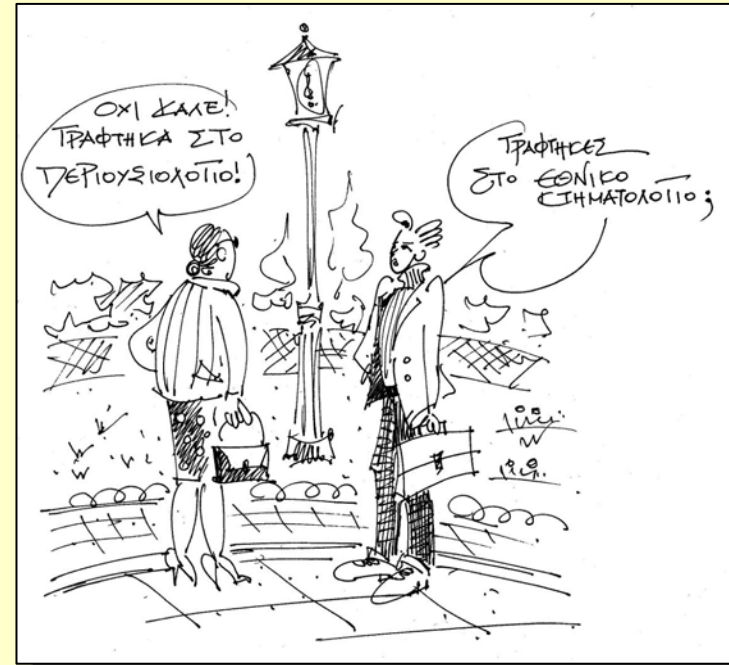


# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Διαχείριση του Χώρου



Η πορεία του Εθν.Κτηματολογίου



Περιουσιολόγιο από το Υπ. Οικ.

# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Θεσμικό Περιβάλλον Ανάπτυξης

### Η «γραφειοκρατία» των αγοραπωλησιών και μεταβιβάσεων ακινήτων

*Το σύστημα της ελληνικής κτηματαγοράς*

**Τα δικαστήρια κρίνουν το μέλλον της επένδυση**

**Γι να προσέξετε όταν επιλέγετε εξοχικό**

Νομικοί και φορολογικοί σκόπελοι στις μεταβιβάσεις

ΤΟ ΠΕΡΙΠΛΑΚΟ φορολογικό και νομικό σύστημα που διέπει την ελληνική αγορά ακινήτων αποτελεί αναπαράσιμα παράγοντα για την προσέλκυση ξένων επενδυτών. Ο ΘΑΝΟΣ

- Απλούστευση διαδικασιών (π.χ: καθορισμός Αιγιαλού & Παραλίας, διαδικασία μεταβιβάσεων)
- Θεσμική ισχυροποίηση διαδικασιών
- Σταθερότητα θεσμικού πλαισίου
- Ανάπτυξη ενιαίας πολιτικής γης (π.χ: Απαγόρευση νομικού διαχωρισμού σε περιπτώσεις που επιτρέπεται η διασπορά των κτιρίων!!!)



# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Οικονομικό Περιβάλλον Ανάπτυξης

«Οι ξένοι επενδυτές αναζητούν ικανούς συνομιλητές στην Ελλάδα»

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



Πρώτο αριστερά, το νέο κτίριο γραφείων στη Μικαλακοπούλου, στο κέντρο το πολυκατάστημα Honda Center στην Ομόνοια και δίπλα το υπό κατασκευή TriVillage Development στις εγκαταστάσεις των Μύλων Αλλαντίων.

### Οι ξένοι συνεχίζουν την αποχή

Η αποχώρηση της αμερικανο-καναδικής TrizecHahn από την ελληνική αγορά, στο πλαίσιο της απόσυρσης 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, συναλκική 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 Imobiliária, η οποία δημιούργησε κοινή εταιρεία με τον όμιλο Χαραγκιάνη προκειμένου να αναπτύξουν εμπορικό κέντρο στην οδό Πειραιώς. Οι αλλαγές στο ρυθμιστικό σκέδιο της περιοχής οδήγησαν, 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 αντίληψη αρκετών δια. δολαρίων προκειμένου να τοποθετηθούν στο συγκεκριμένο τομέα. Η Morgan Stanley Dean Witter σκεδιάζει για 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 εξαίρεση 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 έρχα της Ολυμπιάδας εκουν, πάντως, προκαλέσει το ενδιαφέρον κάποιων από τους ευρωπαϊκούς developers, μελλοντικά οι καθυστερήσεις δεν επιτρέπουν την εξαγωγή ασφαλών προβλέψεων για το μέλλον.

ΟΙ ΔΥΣΚΟΛΙΕΣ ΠΟΥ ΣΥΝΑΝΤΟΥΝ ΟΙ ΞΕΝΟΙ «ΠΑΙΚΤΕΣ» ΤΟΥΣ ΟΔΗΓΟΥΝ ΣΕ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΑΛΛΩΝ ΑΓΟΡΩΝ

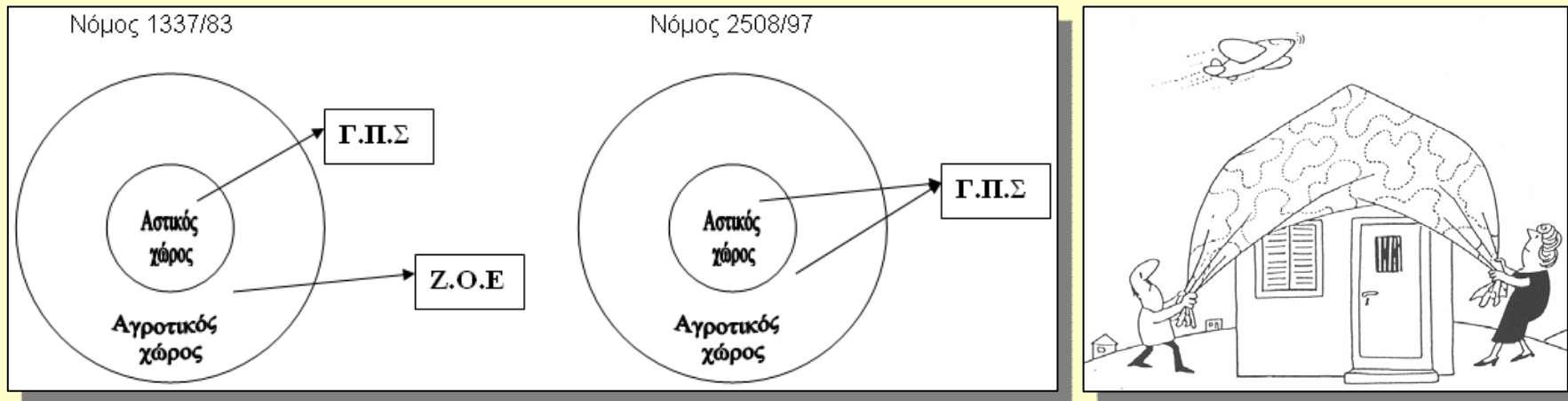
### Οι τάσεις στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων

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, Μιλάνο, Παρίσι, Μόσχα	Αθήνα, Κοπεγχάγη, Αμστερνταμ, Οσλο, Βιέννη	Βουκουρτάσι	Βαρσοβία, Βουδαπέστη, Πράγα
Λοιπή	Βιέννη, Ρώμη, Μόναχο, Μόσχα, Βερολίνο, Αμβούργο	Αθήνα, Στοκχόλμη, Μαδρίτη, Αμστερνταμ, Δουβλίνο	Βαρσοβία, Βουκουρτάσι, Πράγα	Βουδαπέστη

- Ελλάδα: χώρα υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου «χώρα με σχετική αδιαφάνεια»
- Ασταθές οικονομικό περιβάλλον τιμών
- Αποχή ξένων επενδύσεων
- Αμελητέα ζήτηση από αλλοδαπούς
- Χαμηλές προδιαγραφές & απουσία ανταγωνιστικού προϊόντος
- ΕΕΑΠ & Εταιρείες εισηγμένες στο ΧΑΑ
- Διαδικασίες leasing
- Χρηματοοικονομικά
- Αναπτυξιακός Νόμος 3299/04

# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

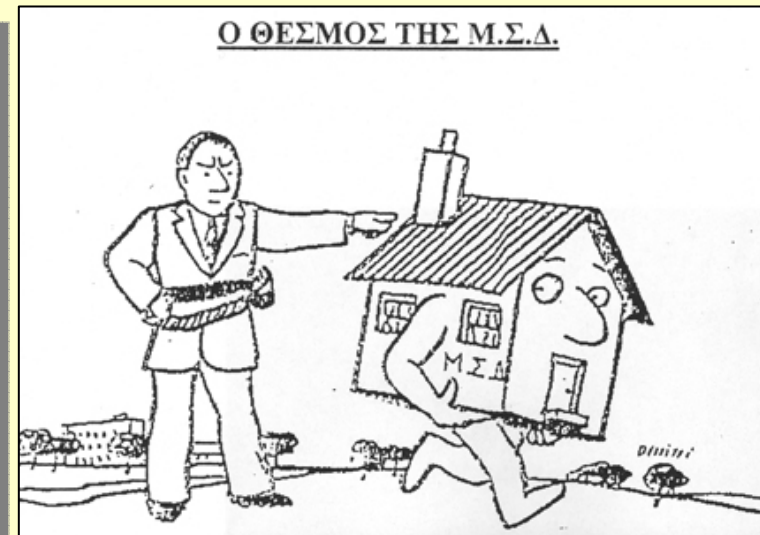
## Πολεοδομικό Περιβάλλον Ανάπτυξης



- Το ενδιαφέρον δημιουργεί κανόνες αντί οι κανόνες να δημιουργούν ενδιαφέρον
- Ευμετάβλητο πολεοδομικό δίκαιο (π.χ. ιδιωτική πολεοδόμηση)
- Απόκλιση της βέλτιστης & της σύννομης χρήσης (αυθαίρετη δόμηση)
- Αδυναμία ικανοποίησης της αυξημένης ζήτησης που μπορεί και θέλουμε να δημιουργηθεί

# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Πολυοδομικό Περιβάλλον Ανάπτυξης



- Έργα υποδομής εκ των υστέρων
- Αναξιοπιστία του Κράτους (ΕΤΕΡΠΣ) (Τίτλοι ΜΣΔ € 500.000.000)
- Περιορισμοί στις μεικτές χρήσεις
- Θεσμοθέτηση σ<sub>Δ</sub> σε τμήματα εκτός συναλλαγής

# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Δημοσιονομικό Περιβάλλον Ανάπτυξης

**Οι ξένοι  
θέλουν  
ξεκάθαρο  
θεσμικό  
και φορο-  
λογικό  
καθεστώς**

τις αναμφίβολα θεαματικές εξελίξεις στην αγορά, η οποία όμως εξελίσσεται με έντονες διακυμάνσεις που καθιστούν επιφυλακτικούς τους ξένους θεσμικούς.

Η εγχώρια επενδυτική αγορά ακινήτων υπαρχει αναμφίβολα εδώ και πολλά χρόνια. Η επένδυση σε ακίνητα, ιστορικά υπήρξε η κυριότερη μορφή αποταμίευσης για τους Έλληνες δεδομένης της αβεβαιότητας και της οικονομικής αστάθειας που υπήρχε κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, ιδιαίτερα μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Ένα από τα οδυνηρά αποτελέσματα του κατακερματισμού της γης και των κτιρίων μέσω του συστήματος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας και της αντιπαράθεσης στα αστικά κέντρα, υπήρξε η πολεοδομική δυσμορφία και η αισθητική υποβάθμιση των πόλεων, γεγονός που δεν συνέβη σε καμία ευρωπαϊκή χώρα, όπου διαφύλασσεται πιστά η Αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά τους.

Στην αρχή της δεκαετίας του 1990, η εγχώρια επενδυτική αγορά δέχθηκε καιρό πλήγμα, αφ' ενός μεν λόγω των νοσίων που αφορούν το «πόθεν εσχες» αλλά και ενεκα των ασυνηθιστά υψηλών επιτοκίων που κατέστησαν εκείνη την εποχή οποιαδήποτε μορφή επένδυσης πλν των ομολόγων του δημοσίου, μη ελκυστική,

ακινήτων όχι μόνο στις παραδοσιακές αγορές κέντρου της Αθήνας κα της Α. Κηφισίας, αλλά και στην Α. Συγγρού, την Βουλιαγμένη και την Εθνική Οδό, θα μπορούσε να δημιουργήσει πολλαπλούς πολλους ελξης μεγάλων επενδυτικών κινήσεων σε ακίνητα, ιδιαίτερα υάλιστα εν όψει των Ολυμπιακών του 2004. Όμως τα πράγματα δεν είναι έτσι...

### Οι βασικές αιτίες

Τα παραπάνω θετικά στοιχεία της κτηματαγοράς της Αθήνας αλλά και του κλίματος που υπάρχει στην οικονομία εν γένει, δυστυχώς δεν έχουν καταστήσει την ελληνική επενδυτική αγορά ακινήτων αρκετά ελκυστική για ξένους θεσμικούς. Μιας αγοράς που ίσως έχει τρσσει υπερβολικά τα τελευταία χρόνια, λόγω της λεγόμενης «φουσκας» του χρηματιστηρίου. Πάντως, παρα την επικρατούσα απαισιοδοξία, στο χώρο των εμπορικών ακινήτων, η προσοχή πτώση τιμών στη Α. Κηφισίας, μάλλον ως διορθωτική και ως θετικό στοιχείο έα μπορούσε να καταγραφεί. Είναι γεγονός ότι η ελληνική κτηματαγορά δεν ννωρισε στο παρελθόν πτώσεις τιμών, πράγμα το οποίο συμβαίνει συχνά στις υνείες ευρωπαϊκές αγορές. Συντηρείται στη χώρα μας μια εσφαλμένη αντίληψη για τον απόδο πολιτή «οι τιμές των ακινήτων



- Άσκηση πολιτικής μέσω της ΦΑΑ αντί του συντελεστή φορολογίας q
- Κοινωνική αδικία στην κατανομή των φορολογικών βαρών λόγω ΦΑΑ
- Περιοδικές βίαιες παρεμβάσεις στην «αγορά» Ακινήτων



# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Δημοσιονομικό Περιβάλλον Ανάπτυξης



- Φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος ΦΑΥ (Ν.1642/19, Ν.1249/82, Ν.1882/90). Η σύγκριση των νέων  $\Phi\text{Α}\text{Α}_{06} \cong \text{M}\text{V}_{06}$  με τις παλαιές  $\Phi\text{Α}\text{Α}_0 \ll \text{M}\text{V}_0$  συνεπάγεται αναδρομική φορολογία της διαφοράς  $\text{M}\text{V}_0 - \Phi\text{Α}\text{Α}_t$
- Φόρος κατοχής... με σταδιακή μείωση των λοιπών φόρων (9-11%, ΦΜΑΠ)
- Ε9 (περιουσιολόγιο):
  - εγγραφή και φορολόγηση μη εμπραγμάτων δικαιωμάτων
  - σημαντική αύξηση της Ελληνικής Επικράτειας !!
  - μη δυνατότητα χρήσης του από το Ε.Κ.
- ΦΠΑ επί των Ακινήτων

# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Δημοσιονομικό Περιβάλλον Ανάπτυξης

- ΦΠΑ σε Ακίνητα απόδοσης

$$MV = \boxed{\Gamma\eta} + \boxed{\text{Βελτιώσεις}} + \boxed{\text{Επιχειρηματικό Κέρδος}}$$

$$\Phi\text{ΠΑ} = \Phi\text{ΠΑ}_{\Gamma} + \Phi\text{ΠΑ}_{\text{B}} + \Phi\text{ΠΑ}_{\text{K}}$$

- ΦΠΑ στη γη για την οποία έχει πληρωθεί ΦΜΑ
- ΦΠΑ προκειμένου να χρησιμοποιηθεί που δεν ισχύει για ιδιώτες

- 
- ΦΠΑ σε ιδιοκτήτη αντιπαροχής

$$MV = \boxed{\Gamma\eta} + \boxed{\text{Βελτιώσεις}} + \boxed{\text{Επιχειρηματικό Κέρδος}}$$

$$\Phi\text{ΠΑ} = \Phi\text{ΠΑ}_{\Gamma} + \Phi\text{ΠΑ}_{\text{B}} + \Phi\text{ΠΑ}_{\text{K}}$$

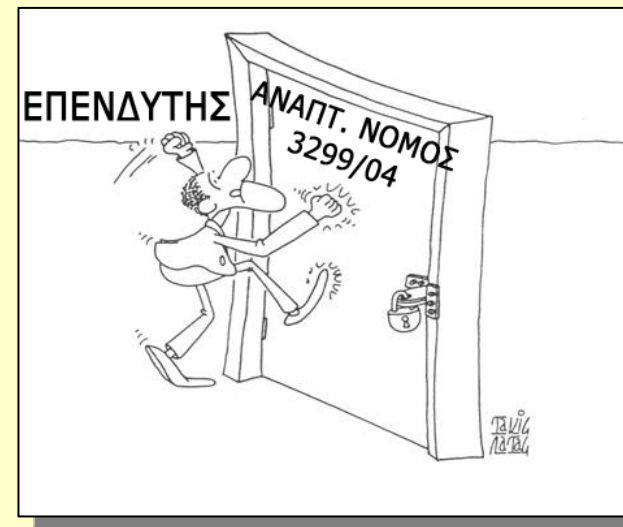
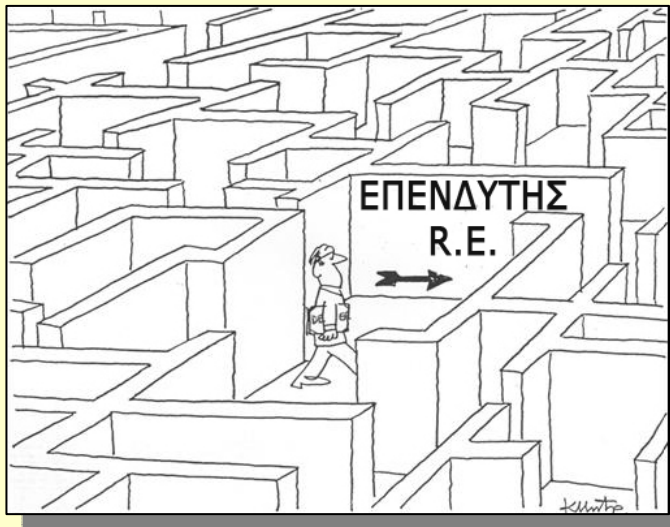
- ΦΠΑ στη γη που είχε και παρακρατεί
- $\Phi\text{ΠΑ} = \text{Φόρος Προστιθέμενης Αξίας} = \Phi\text{ΠΑ} (MV_{\text{ΑΚΙΝΗΤΩΝ}} - MV_{\text{ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ}})$



# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## R.E. Development

- Α: η μεγαλύτερη σε αξία επένδυση στον κόσμο.  
Τζίρος ίσος με το 15% του συνολικού ΑΕΠ των πλουσιότερων χωρών
- Μη επιτυχής δράση του κράτους (Ολ. Ακίνητα, Δ.Κ, αυθαίρετα Δημοσίου)



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

**ΑΠΑΝΤΗΣΗ:** ΝΑΙ, υπό προϋποθέσεις

# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

## Προϋποθέσεις Ανάπτυξης του R.E.

- **Η σταδιακή ωρίμανση της ελληνικής αγοράς R.E. προϋποθέτει:**
  - εκσυγχρονισμό και σταθεροποίηση του θεσμικού πλαισίου που αφορά το R.E.
  - απλούστευση των διαδικασιών επένδυσης
  - μείωση των συντελεστών φορολογίας Ακινήτων
  - συνδυασμένες δυνατότητες επενδύσεων
  - απλούστευση της πολεοδομικής νομοθεσίας
  - θέσπιση κανόνων, εκ των προτέρων γνωστών με πλήρη διαφάνεια
  - διαδικασίες εκπαίδευσης & μετεκπαίδευσης των εμπλεκομένων με το R.E.
  - χρήση της τεχνολογίας, των επιτευγμάτων & των συμπερασμάτων της επιστήμης
- **Η καλή μελλοντική πορεία της ελληνικής οικονομίας**

# REAL ESTATE ΘΕΩΡΙΑ ΚΑΙ ΠΡΑΞΗ



**Π.ΖΗΝΤΕΛΗΣ**, Αναπλ.Καθ. Ε.Μ.Π.

Κτηματολογίου, Συστημάτων Πληροφοριών Γης, Αξιών Ακινήτων & Διαχείρισης Γης