

2015

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

**Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ
ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ
ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**

ΚΕΡΑΜΑΡΗΣ, ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ

Επιβλέπων καθηγητής : Δημήτριος Παπαδόπουλος

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η οικονομία μιας χώρας είναι το σύνολο διαδικασιών και θεσμών τα οποία χρησιμοποιεί η κοινωνία για να ικανοποιήσει τις ανάγκες της. Από το 2008 η παγκόσμια κοινότητα διανύει μια περίοδο οικονομικής ύφεσης, η οποία έπληξε και την Ελλάδα. Τα τελευταία έξι χρόνια παρατηρείται μια συνεχή κάμψη στην ελληνική οικονομία. Τα ποσοστά της ανεργίας αυξάνονται. Η αγορά έχει παγώσει. Χαρακτηριστικά της γενικευμένης κατάστασης είναι ο κίνδυνος κατάρρευσης τραπεζών από φημολογία, πώληση άλλων σε ιδιαίτερα χαμηλό τίμημα και άσκηση νομισματικής πολιτικής από τις Κεντρικές Τράπεζες με σκοπό τη διάσωση του χρηματοοικονομικού συστήματος και όχι για τη διασφάλιση των τιμών, όπως παραδοσιακά οφείλουν να πράττουν

Όλη αυτή η κατάσταση έπληξε και την αγορά των ακινήτων. Σύμφωνα με τον οικονομικό ορισμό, ακίνητου είναι όλοι οι συντελεστές παραγωγής, δηλαδή το έδαφος (γη), την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα.

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε αναφορικά με τις αγοραπωλησίες ακινήτων στην Ελλάδα και ειδικότερα στην περιοχή της ανατολικής Αττικής, παρουσιάζει την γενική κατάσταση της αγοράς ακινήτων και πως η οικονομική κρίση έπληξε αυτόν τον τομέα της αγοράς. Η ύφεση παρατηρείται στην έκδοση οικοδομικών αδειών, στο κόστος κατασκευής οικοδομών, το οποίο περιλαμβάνει το κόστος υλικών και το κόστος αμοιβής του εργατικού δυναμικού. Όλα αυτά επηρεάζουν την τελική τιμή των ακινήτων.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ABSTRACT

The economy of a country is a set of procedures and institutions which are used by society to satisfy its needs. Since 2008, the world community is going through a period of economic recession, which affected Greece too. The Greek economy experienced a steady decline during the last six years. Unemployment rates are rising. The market is frozen. Characteristics of this generalized situation is the risk of collapse of banks due to rumors, sell of others at an exceptionally low price and monetary policy of the Central Bank in order to rescue the financial system and not to safeguard the values as traditionally must do

This whole situation has also affected the real estate market. According to the economist's definition, property is all the inputs, i.e. the ground (earth), labor, capital and entrepreneurship. The literature review regarding the property transactions in Greece and particularly in the region of Eastern Attica, introduced the general situation of the property market and how the economic crisis hit this market sector. The recession is observed in issuing building permits, in building construction cost, which includes the cost of materials and the cost of remuneration of labor. All these affect the final price of real estate.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛ.
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	1
ABSTRACT	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 :ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ	5
1.1. Ο ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ	6
1.2. ΕΙΔΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ	6
1.2.1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΚΡΙΣΗ	6
1.2.2. ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ	8
1.2.3. ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΕΣ ΦΟΥΣΚΕΣ	8
1.3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ	9
1.4. ΤΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ	10
1.5. ΑΙΤΙΑ	10
1.6. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	11
1.7. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	12
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΘΕΩΡΙΕΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ	15
2.1. ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ADAM SMITH	15
2.2. ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ DAVID RICARDO	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	17
3.1. ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	17
3.1.1. ΝΟΜΙΚΟΣ ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	17
3.1.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	17
3.2. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	19
3.3. ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	20
3.4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	21
3.5. ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
3.5.1. ΖΗΤΗΣΗ D	24
3.5.2. ΠΡΟΣΦΟΡΑ S	25
3.5.3. ΝΟΜΟΣ ΖΗΤΗΣΗΣ-ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ (D – S)	26
3.5.4. ΕΛΑΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΖΗΤΗΣΗΣ E_d	26
3.5.5. ΕΛΑΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ E_s	27
Κεφάλαιο 4 : ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	29
4.1. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	30
4.2. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	31

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

4.2.1. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	32
4.3. ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΟΣΑ	33
4.4. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΓΙΑ ΔΕΥΤΕΡΗ ΦΟΡΑ-ΝΕΑ ΑΠΑΛΛΑΓΗ	34
4.5. ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	35
4.5.1. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	37
4.5.2. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΣΥΜΒΑΛΛΟΥΝ ΣΤΗΝ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	41
5.1. ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	41
5.2. Η ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	42
5.3. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	43
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	47
6.1. ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ	47
6.2. ΥΠΟΘΗΚΗ - ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ	49
6.3. ΕΛΕΓΧΟΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	49
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	54
7.1. ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	55
7.2. ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	58
7.3. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ	60
7.4. ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ	80
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	82
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	83

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

Από την αρχαιότητα έως σήμερα έχουν δοθεί πολλοί και διάφοροι ορισμοί για την έννοια της κρίσης. Κρίση σημαίνει μια κατάσταση που δεν είναι φυσιολογική και προέρχεται από το ρήμα κρίνω. Δηλώνει δηλαδή μια κατάσταση η οποία είναι δύσκολη και επικίνδυνη. Όταν υπάρχει ανατροπή μιας ομαλής κατάστασης, η οποία προκαλείται από μια απλή διαταραχή και φτάνει σε καταστάσεις χάους και πανικού, τότε έχουμε το φαινόμενο της κρίσης. Κατά την περίοδο κρίσης απειλούνται οι πόροι και οι άνθρωποι, υπάρχει απώλεια ελέγχου και αυτά φέρουν ως αποτέλεσμα ποικίλες συνέπειες στους ανθρώπους και στους οργανισμούς. (Πανηγυράκης, 2011).

Μέσα σε μια οικονομία, από τότε που δημιουργήθηκαν κοινωνίες υπάρχουν περίοδοι όπου παρατηρείται άνθιση και κρίση. Ανάλογα με τις επενδύσεις και την συσσώρευση του κεφαλαίου παρατηρούνται αλλαγές στις οικονομικές δραστηριότητες. (Borodzicz, 2005)

Σε περίοδο κρίσης παρατηρούνται τρία στάδια:

1. Διαμόρφωση της κατατάστασης ή των πρώτων ενδείξεων
2. Εκδήλωση της κρίσης
3. Οι επιπτώσεις

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

1.1. Ο ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Με τον όρο οικονομική κρίση χαρακτηρίζεται το φαινόμενο, στο οποίο η οικονομία μιας χώρας, μιας κοινωνίας περιέρχεται σε μια κατάσταση διαρκής και αισθητής μείωσης των οικονομικών δραστηριοτήτων του (Kindleberger and Aliber, 2005).

Στις οικονομικές δραστηριότητες συμπεριλαμβάνονται όλα τα μακροοικονομικά μεγέθη μιας οικονομίας, τα οποία είναι η απασχόληση, οι τιμές, οι επενδύσεις κ.α. Σημαντικότερος όμως δείκτης αυτών είναι οι επενδύσεις.

Οι οικονομικές διακυμάνσεις ή ή αλλιώς, κυκλικές διακυμάνσεις ή οικονομικοί κύκλοι καλούνται οι διαδοχικές αυξομειώσεις των δραστηριοτήτων σε μια οικονομία. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία οι οικονομικές διακυμάνσεις κυμαίνονται μεταξύ 7 έως 11 χρόνια. (O'Sullivan, Sheffrin, 2003)

1.2. ΕΙΔΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Μια χώρα οδηγείται σε οικονομική κρίση από τους εξής παράγοντες:

1.2.1. ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

Όταν σημαντικό μέρος του τραπεζικού κλάδου δεν είναι φερέγγυο, προκαλεί τραπεζική κρίση. Οι Calomiris and Gorton (Financial Factors in the Great Depression, 1993) δίνουν έναν πιο σαφή ορισμό για την τραπεζική κρίση. Συγκεκριμένα όταν οι κάτοχοι τραπεζικών χρεών απαιτούν σε συγκεκριμένη και ανύποπτη χρονική στιγμή την ρευστοποίηση απαιτήσεων τους.

Οι χαρακτηριστικές τάσεις τραπεζικής κρίσης:

- Ø Από το 1980 στα περισσότερα μέλη του ΔΝΤ υπήρξαν σοβαρά προβλήματα στον τραπεζικό κλάδο. Οι τάσεις αυτές είναι συχνότερες και σοβαρότερες.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- Ø Οι περισσότερες χρηματοπιστωτικές κρίσεις αδυνατούσαν στον τραπεζικό τομέα : Τουρκία (2000)
- Ø Προηγείται χρηματοπιστωτική απελευθέρωση
- Ø Είναι σοβαρότερες στις αναπτυσσόμενες χώρες
- Ø Η αναστροφή των ροών κεφαλαίων επηρεάζει τον βαθμό της σοβαρότητας της κρίσης.

Τα αίτια για μια τραπεζική κρίση είναι :

- Ø Διαχείριση χωρίς σωστό αποτέλεσμα
- Ø Δανειοδοτήσεις χωρίς έλεγχο
- Ø Αργή ανάπτυξη
- Ø Το εμπόριο και οι όροι που επικρατούν σε αυτό.
- Ø Νομισματικές κρίσεις
- Ø Ανατίμηση της πραγματικής συναλλαγματικής ισοτιμίας
- Ø Ραγδαία μείωση των τιμών του χρηματιστηρίου
- Ø Εκροές κεφαλαίων

Οι επιπτώσεις από μια τραπεζική κρίση είναι:

- Ø Ραγδαία αύξηση της ζήτησης χρηματικών διαθεσίμων
- Ø Αύξηση στην αβεβαιότητα των πολιτών
- Ø Φορολογικές επιπτώσεις
- Ø Αυξανόμενη εκδήλωση νομισματικής κρίσης

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

1.2.2. ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ

Όταν η αξία ενός νομίσματος γίνεται ασταθής και η χρήση του νομίσματος γίνεται δύσκολη σαν αξιόπιστο μέσο συναλλαγής τότε γίνεται λόγος για νομισματική κρίση. (Kindleberger and Aliber, 2005).

Αν υπάρχουν επαρκή συναλλαγματικά αποθέματα υπάρχει δυνατότητα να μετριαστεί η νομισματική κρίση.

1.2.3. ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΕΣ ΦΟΥΣΚΕΣ

Ως κερδοσκοπικές φούσκες χαρακτηρίζεται το εμπόριο προϊόντων ή περιουσιακών στοιχείων σε πολύ υψηλές τιμές. (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου, Ετήσια Έρευνα, σελ. 6,2008)

Τα αίτια των κερδοσκοπικών φουσκών σύμφωνα με τους King, Ronald, R and van Boenning είναι :

- Ø Η ρευστότητα : Η υπερβολική νομισματική ρευστότητα στο χρηματοπιστωτικό σύστημα
- Ø Η μαζικοποίηση: Οι αγοραπωλησίες επενδυτών προς την κατεύθυνση της τάσης της αγοράς
- Ø Ο ηθικός κίνδυνος : Η χρήση εσωτερικής πληροφόρησης για εκμετάλλευση κάποιου σε έναν συμβόλαιο
- Ø Άλλα αίτια : Πληθωρισμός, Θεμελιώδης αξίες σε περιουσιακά στοιχεία, υπερβολική αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

1.3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Τα χαρακτηριστικά για μια γενικευμένη κατάσταση είναι ο κίνδυνος κατάρρευσης τραπεζών από φημολογία, πώληση άλλων σε ιδιαίτερα χαμηλό τίμημα και άσκηση νομισματικής πολιτικής από τις Κεντρικές Τράπεζες με σκοπό τη διάσωση του χρηματοοικονομικού συστήματος και όχι για τη διασφάλιση των τιμών, όπως παραδοσιακά οφείλουν να πράττουν. Ζημιωμένα βγήκαν τα συστήματα που εκτέθηκαν στα ομόλογα, συστήματα που στρέφονται πλέον προς ένα νέο κρατικό παρεμβατισμό, παράλληλα με την κατάρτιση σχεδίων επίλυσης της κρίσης προτού επεκταθεί στην ευρύτερη οικονομία των κρατών που επλήγησαν. (ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ, ΤΕΥΧΟΣ 1070, ΣΕΛ 18-19)

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά της κρίσης:

- Ø Ξεκίνησε με το σπάσιμο της φούσκας ακινήτων (καλοκαίρι 2006) που οδήγησε σε μεγάλο ρυθμό χρεοκοπιών στεγαστικών δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου (ARM) και μεταφέρθηκε στην αγορά των στεγαστικών δανείων μειωμένης εξασφάλισης “subprime” mortgage debt”
- Ø Στις ΗΠΑ: Η αγορά στεγαστικών δανείων ανέρχεται σε \$12 τρις.
- Ø Τον Αύγουστο 2008: 9.2% των δανείων βρισκόταν σε καθυστέρηση πληρωμών ή σε διαδικασία πλειστηριασμού.
- Ø Κατά την διάρκεια του 2007, 1.3 εκατ. ακίνητα ήταν σε διαδικασία πλειστηριασμού, 79% αύξηση έναντι του 2006
- Ø 936.439 οικίες πάρθηκαν από τους ιδιοκτήτες τους μέσω πλειστηριασμού την περίοδο Αύγουστος-Νοέμβριος 2008.
- Ø Από 1/1/2008 μέχρι 15/11/2008 οι μετοχές εισηγμένων εταιρειών στα χρηματιστήρια των ΗΠΑ έχουν μειωθεί κατά \$ 8 τρις από \$ 20 τρις σε \$ 12 τρις (40%).
- Ø Μείωση 22% σε μια εβδομάδα (6-10/10/2008) στο NYSE, μεγαλύτερη εβδομαδιαία μείωση σε 118 χρόνια.(MANAGER, ΤΕΥΧΟΣ 30, ΣΕΛ.64-69)

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

1.4. ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

- Ø Χαρακτηρίζεται ως η χειρότερη διεθνής κρίση στο παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα μετά το Μεγάλο Κραχ του 1929 στις ΗΠΑ.
- Ø Ορατή: Σεπτέμβριος 2008. Κατάρρευση, συγχωνεύσεις, κρατικοποιήσεις χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων μεγάλου μεγέθους και μακράς ιστορίας (Lehman Brothers, Wachovia Bank, Merrill Lynch, Bear Sterns, Fannie Mae, Freddie Mac).
- Ø Σημάδια της επερχόμενης κρίσης υπήρχαν από το 2006. (ΚΕΡΔΟΣ,ΑΡ.ΦΥΛ.7030,ΣΕΛ.11)

1.5. ΑΙΤΙΑ

1. Αλόγιστη χρήση τιτλοποίησης στεγαστικών δανείων (Securitization).
2. Υπερβολική χρήση Δανειακών Κεφαλαίων (Leverage). Ο δείκτης Δανειακών προς Ιδία Κεφάλαια από 9:1 σε τραπεζικά ιδρύματα έφθασε σε 19:1 ακόμη και 30:1 σε ενδιάμεσα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εκθέτοντας τα τελευταία σε υπερβολικό χρηματοδοτικό κίνδυνο (Financial Leverage Risk).
3. Πλημμελής διαβάθμιση πιστοληπτικού κινδύνου (Bond Ratings).Οι επενδυτικές τράπεζες που εξέδωσαν τα εταιρικά ομόλογα κατόρθωσαν να πείσουν τις εταιρείες διαβάθμισης (Bond Rating agencies) να βαθμολογήσουν πολύ υψηλά τα ομόλογα που είχαν ως αντίκρισμα τα τιτλοποιημένα δάνεια μειωμένης εξασφάλισης.
4. Αμοιβές στελεχών στον χρηματοπιστωτικό τομέα (Bonus) Το 2006, τα “Golden Boys” της Wall Street πήραν \$23.9 δις υπό μορφή ετήσιας επιβράβευσης (Bonus).Ανάλογες υπερβολές σημειώθηκαν και στην Ευρώπη. Η δομή των (υπερ)αμοιβών των στελεχών έδινε ιδιαίτερη σημασία σε βραχυπρόθεσμη κερδοφορία σε βάρος της μακροπρόθεσμης εταιρικής κερδοφορίας. Όμως, τα στελέχη ελάμβαναν υπόψη μόνο τους βραχυπρόθεσμους κινδύνους αδιαφορώντας για τις μακροχρόνιες επιπτώσεις στην εταιρεία.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

5. Κίνητρα για αλόγιστη χορήγηση στεγαστικών δανείων, ανεξάρτητα από τον πιστοληπτικό κίνδυνο των δανειοληπτών (NINJA Δάνεια: No-Income, No-Job, No-Assets).

6. Στεγαστικά δάνεια για αγορά κατοικίας χωρίς συμμετοχή δανειολήπτη, (ΚΕΦΑΛΑΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 222,ΣΕΛ54-60)

1.6. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Οι επιπτώσεις που προκλήθηκαν ήταν :

- Έλλειψη εμπιστοσύνης ανάμεσα σε ενδιαφερόμενα μέρη στο χρηματοπιστωτικό σύστημα.(ΗΜΕΡΗΣΙΑ,ΑΡ.ΦΥΛΟΥ 18274,ΣΕΛ.7) Ήδη από την έρευνα που ακολουθεί, θα διαπιστωθεί ότι το καταναλωτικό κοινό έχει χάσει την εμπιστοσύνη του στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Διακοπή των διατραπεζικών δανείων. Τόσο οι εγκρίσεις όσο και οι εκταμιεύσεις έχουν συρρικνωθεί σημαντικά από ορισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα πιέζοντας την αγορά. Τόσο σε επαγγελματικά όσο και σε στεγαστικά δάνεια υπάρχει μεγάλη μείωση χορήγησης δανείων. (Ο ΚΟΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ,ΑΡ.ΦΥΛΛΟΥ 311,ΣΕΛ.21)
- Κρίση ρευστότητας, καθώς μέσω της μη χορήγησης επαγγελματικών και καταναλωτικών δανείων, θα τεθεί πρόβλημα ρευστότητας στην αγορά και την κατανάλωση.
- Δυσκολία παροχής δανείων.
- Αύξηση επιτοκίων, βραχυπρόθεσμα μείωση επενδυτικής δραστηριότητας και περιορισμός καταναλωτικής πίστης.
- Μείωση παραγωγής /μείωση κατανάλωσης /μείωση εθνικού εισοδήματος.
- Μείωση του εμπορικού ισοζυγίου (-30.056 σε σχέση με το 2007) (ΚΕΡΔΟΣ,ΑΡ.ΦΥΛ.7030,ΣΕΛ.11)

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- Μείωση των χρηματιστηριακών δεικτών
- Αυξημένη αποστροφή κινδύνου (High Risk Aversion): Οι επενδυτές απομακρύνονται παροδικά από το Χρηματιστήριο και από εταιρικά ομόλογα. Τα Hedge Funds απομακρύνονται από περιφερειακές αγορές.
- Δραματική πτώση της τιμής του πετρελαίου και, συνεπώς, μείωση του κόστους παραγωγής.
- Πτώση του πληθωρισμού και, συνεπώς, σε επόμενη φάση τη δημιουργία ζήτησης.
- Πτώση των τιμές των πρώτων υλών και συνεπακόλουθη μείωση του κόστους και του πληθωρισμού. Πτώση στις τιμές των ακινήτων και άρα ευκαιρίες για αγορές.
- Πτώση των τιμές των μετοχών και άρα ευκαιρία για τοποθέτηση σε μετοχές εταιρειών με παρόν και μέλλον που διαπραγματεύονται σε χαμηλά επίπεδα. (ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ MARKETING, ΤΕΥΧΟΣ 56, ΣΕΛ. 71-72)

1.7. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ως βασική επίπτωση της παγκόσμιας κρίσης έχουμε την επιβράδυνση ή μείωση του ΑΕΠ. Αυτό είναι αποτέλεσμα πολλών παραμέτρων τα οποία θεωρούνται τα εξής:

- Ø Με την αύξηση του κόστους του χρήματος στην Ευρωπαϊκή Διατραπεζική Αγορά τίθενται σε ύφεση οι επενδύσεις. Ιδιαίτερα ο κλάδος των κατασκευών, όπου ο όγκος των οικοδομών που κατασκευάστηκε το α' 7μηνο του 2008 ήταν κατά -15,2 σε σχέση με το 2007 και αναμένεται ακόμα μεγαλύτερη μείωση το 2009. (ΚΕΡΔΟΣ, ΑΡ.ΦΥΛΛΟΥ 7038, ΣΕΛ. 7)
- Ø Ο περιορισμός της ρευστότητας στο χρηματοπιστωτικό σύστημα (έλλειψη εμπιστοσύνης μεταξύ των τραπεζών στην Ελλάδα και στο εξωτερικό) οδηγεί σε μείωση παροχής των δάνειων.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- Ø Η αύξηση των επιτοκίων των καταθέσεων έχει ως αποτέλεσμα την κερδοφορία των τραπεζών.
 - Ø Αύξηση έκδοσης εταιρικών ομολόγων.
 - Ø Αύξηση κρατικών ομολόγων.
 - Ø Περιορισμός καταναλωτικής πίστης οδηγεί σε μείωση της κατανάλωσης.
 - Ø Περιορισμός στεγαστικής πίστης οδηγεί σε μείωση των επενδύσεων.
 - Ø Περιορισμός επιχειρηματικής πίστης οδηγεί σε ύφεση του εμπορίου. (Ο ΚΟΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ,ΑΡ.ΦΥΛΛΟΥ 311,ΣΕΛ.21)
 - Ø Διόγκωση του ελλείμματος του ισοζυγίου εισοδημάτων(αύξηση κατά 17,2% σε σχέση με το 2007) που επιδρά αρνητικά στην αύξηση του ελλείμματος τρεχουσών συναλλαγών.(ΚΕΡΔΟΣ,ΑΡ.ΦΥΛΛΟΥ 7033,ΣΕΛ.11)
 - Ø Αύξηση της ανεργίας, λόγω των απολύσεων του τελευταίου τρίμηνου του 2008.Συμφωνα με ερευνά του ΕΒΕΑ το 38,2% των επιχειρήσεων καταφεύγει σε απολύσεις λόγω μείωσης των πωλήσεων και μείωσης του λειτουργικού του κόστους. (ΕΞΠΡΕΣ, ΑΡ.ΦΥΛΛΟΥ 13678,ΣΕΛ..3-4)
- Ως δευτερεύουσες αρνητικές επιπτώσεις:
- Ø Μείωση εξαγωγών
 - Ø Μείωση τουρισμού. Ήδη υπήρξε κάμψη 8,5% τον Οκτώβριο του 2008 και στο δεκάμηνο του 2008 κάμψη της τάξης του 3,5%.(Ο ΚΟΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ.ΑΡ.ΦΥΛΛΟΥ 313,ΣΕΛ.9)
 - Ø Μείωση Διεθνούς Εμπορίου /Μείωση δραστηριοτήτων του Ναυτιλιακού τομέα. Ήδη εκφραστήκαν σημαντικοί φόβοι ότι θα χαθούν 3.000 θέσεις εργασίας στα караβιά και 5.000 στη ναυπηγοεπισκευή. (Ο ΚΟΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ.ΑΡ.ΦΥΛΛΟΥ 313,ΣΕΛ.7)

**Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ
ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ
ΑΤΤΙΚΗΣ**

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΘΕΩΡΙΕΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ

Στην ιστορία της οικονομικής θεωρίας διατυπώνεται ένα από τα πιο σημαντικά ερωτήματα. Η διαμόρφωση της αξίας/τιμής της γης. Ένα βασικό ερώτημα που δημιούργησε μεγάλους προβληματισμούς στους οικονομολόγους, από την στιγμή που η οικονομική σκέψη συγκροτήθηκε ως επιστήμη.

Μεγάλοι οικονομολόγοι έδωσαν απάντηση στο ερώτημα αυτό. Παρακάτω θα παρουσιάσουμε τις αναλύσεις τεσσάρων γνωστών οικονομολόγων.

2.1. ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ ADAM SMITH (1723-1790)

Σύμφωνα με τον Adam Smith η ενοικίαση της γης είναι το τμήμα του πλεονάσματος της παραγωγής, αφαιρώντας τους μισθούς των εργατών, το οποίο λαμβάνει ο γαιοκτήμονας ως αμοιβή, που προσδιορίζεται από τον παραγωγικό συντελεστή φύση. (Σοφούλης 1979, Σταυροπούλου 1991). Αναλύοντας πιο συστηματικά την έννοια της γαιοπροσόδου, σύμφωνα με τη θεωρία του Adam Smith η τιμή του ενοικίου της γης καθορίζεται από το ύψος της τιμής των αγαθών. Συγκεκριμένα η γαιοπρόσοδος εισέρχεται στην σύνθεση της τιμής των αγαθών με διαφορετικό τρόπο, από ότι οι μισθοί και το κέρδος. Το ύψος των μισθών και του κέρδους είναι η βασικές αιτίες που καθορίζουν το ύψος της τιμής του αγαθού. Το αποτέλεσμα είναι υψηλή ή χαμηλή γαιοπρόσοδος. (Ροβόλης 2006).

2.2. ΘΕΩΡΙΑ ΤΟΥ DAVID RICARDO (1772-1823)

Σημαντική υπήρξε η συμβολή του David Ricardo στην ανάλυση της γαιοπροσόδου. Ο David Ricardo αποτελεί έναν από τους κλασικούς οικονομολόγους.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Η βάση του θεωρητικού του υποδείγματος είναι κάποιες δεσμευτικές υποθέσεις:

- ✓ Η ύπαρξη μιας περιφέρειας όπου οι παραγωγοί αγροτικών προϊόντων νοικιάζουν γη από γαιοκτήμονες.
- ✓ Παραγωγή ενός μόνο αγροτικού προϊόντος με τη χρήση διαφόρων εισροών παραγωγής
- ✓ Κάθε αγρότης έχει την ίδια ποσότητα γης
- ✓ Η τιμή του κομματιού γης διαμορφώνεται από την ευφορία της γης και κατά αυτόν τον τρόπο οι γαιοκτήμονες νοικιάζουν τη γη σε αυτούς που καταβάλουν το μεγαλύτερο ενοίκιο.
- ✓ Υπάρχει πλήρης ανταγωνισμός. Η είσοδος επιχειρήσεων στην αγροτική παραγωγή είναι ελεύθερη έτσι ώστε μακροπρόθεσμα το οικονομικό κέρδος να είναι ανύπαρκτο.
- ✓ Οι τιμές των προϊόντων και των παραγωγικών εισροών είναι δεδομένες, ενώ είναι ίδιες σε όλα τα σημεία της περιφέρειας
- ✓ Αμελητέο στοιχείο κόστους θεωρείται το μεταφορικό κόστος.
- ✓ Υπάρχουν τρεις κατηγορίες γης με βάση τα κριτήρια αποδοτικότητας – παραγωγικότητας. Η εύφορη γη, η μέτριας ευφορίας γης και η γη χαμηλής ευφορίας. (Ροβόλης, 2004)

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ακίνητο καλείται το περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από το έδαφος, το οποίο αποτελεί ένα διαρκές αγαθό και τα συστατικά του μέρη (κτίσματα κτλ), που δεν έχουν απερίοριστο χρόνο ζωής (Ζεντέλης, 2001).

3.1.1 Νομικός ορισμός του ακινήτου

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη' (άρθρ.948 Α.Κ.).

Έτσι, το ακίνητο αποτελείται από το διαρκές αγαθό έδαφος, δηλαδή τη γη, και τα συστατικά του μέρη, όπως είναι π.χ. τα κτίσματα, τα οποία είναι αναλώσιμο προϊόν με περιορισμένο χρόνο ζωής. Συγκεκριμένα, ακίνητο δεν είναι μόνο η γη αλλά οτιδήποτε υπάρχει μέσα ή και υπεράνω αυτής, που έχει ενωθεί με αυτή με οργανικά ή τεχνητά μέσα. Έτσι, ακίνητο είναι το εσωτερικό του εδάφους μαζί με το περιεχόμενο του (π.χ. ορυκτά), τα οικοδομήματα υπέργεια και υπόγεια, τα δέντρα (με τους καρπούς τους), οι θάμνοι και κάθε είδος φυτού, εφόσον διατηρούν την ένωση τους με το έδαφος.

3.1.2 Οικονομικός ορισμός του ακινήτου

Από οικονομική άποψη, το ακίνητο περιλαμβάνει όλους τους συντελεστές παραγωγής, δηλαδή το έδαφος (γη), την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα. Ο οικονομικός ορισμός του ακινήτου μπορεί να εκφραστεί :

Ακίνητο = Έδαφος + Εργασία + Κεφάλαιο + Επιχειρηματικότητα

Με τον όρο έδαφος που χαρακτηρίζεται ως ο σημαντικότερος συντελεστής, εννοούμε διάφορες εκτάσεις που έχουν συγκεκριμένα όρια, θέση, εμβαδόν.

Το έδαφος ενδιαφέρει την οικονομία μιας χώρας αφού αποτελεί αφενός πηγή πρώτων υλών και αφετέρου τόπο εγκατάστασης για την παραγωγική διαδικασία. Η γη αποτελεί ένα σταθερό και ανομοιογενή συντελεστή. Η αμοιβή του εδάφους ως συντελεστής παραγωγής

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ονομάζεται έγγειος πρόσοδος. Διατυπωμένο διαφορετικά, έγγειος πρόσοδος είναι η αμοιβή την οποία παίρνει ο ιδιοκτήτης του εδάφους για τις υπηρεσίες που προσφέρει αυτό στη παραγωγική διαδικασία, αποτελεί δηλαδή το ενοίκιο στην περίπτωση ενοικίασης του εδάφους και εξαρτάται από τις φυσικές ιδιότητες, τη θέση του και την βέλτιστη χρήση του. Ανάλογα με τον σκοπό χρησιμοποίησης του εδάφους η έγγειος πρόσοδος διακρίνεται σε οικιστική, γεωργική, κτηνοτροφική, αγροτική, ορυχειακή.

Οι συντελεστές παραγωγής εκτός του εδάφους, δηλαδή η εργασία, το κεφάλαιο και η επιχειρηματικότητα, αποτελούν βελτιώσεις της γης.

Επομένως, η παραπάνω σχέση μπορεί να γραφεί ως εξής:

Ακίνητο = Έδαφος + Βελτιώσεις

Με τον όρο εργασία, ως συντελεστής παραγωγής, ονομάζεται κάθε πνευματική ή σωματική υπηρεσία που παρέχεται από τον άνθρωπο στην παραγωγική διαδικασία και αποβλέπει στην επίτευξη οικονομικού αποτελέσματος αγαθών (Κιόχος, 2006).

Ο τρίτος συντελεστής παραγωγής ονομάζεται κεφάλαιο και μπορεί να πάρει την μορφή χρηματικού είτε την μορφή υλικού κεφαλαίου. Το υλικό κεφάλαιο αποτελείται από τα παρακάτω στοιχεία :

- ✓ Κτίρια και εγκαταστάσεις
- ✓ Μηχανήματα, μεταφορικά μέσα, εργαλεία
- ✓ Αποθέματα πρώτων υλών, έτοιμων και ημικατεργασμένων προϊόντων

Αποτελείται δηλαδή από διαρκή αγαθά που χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία και στην παραγωγή άλλων αγαθών ενώ θα πρέπει να επισημάνουμε ότι αποτελεί πολύ σημαντικό παράγοντα καθώς αυξάνει την παραγωγικότητα εργασίας εφόσον με την ίδια ποσότητα εργασίας παράγονται περισσότερα αγαθά (Κιόχος, 2006).

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

3.2 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το ακίνητο μπορεί να κατηγοριοποιηθεί ως αστικό, αγροτικό και δασικό.

Αστικά ακίνητα: 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 500μ. από το χειμέριο κύμα.

Αγροτικά ακίνητα: Αγροτικά ακίνητα είναι όσα προορίζονται για την παραγωγή καρπών και χρησιμοποιούνται ή προορίζονται κυρίως για γεωργική εκμετάλλευση.

Δασικά ακίνητα: Δασικά χαρακτηρίζονται όσα βρίσκονται σε δασική έκταση.

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

- Ø Ακίνητα για οικιστική χρήση.
- Ø Ακίνητα για επαγγελματική χρήση (γραφεία, καταστήματα).
- Ø Ακίνητα μικτής χρήσης (επαγγελματική και οικιστική χρήση).
- Ø Ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (νοσοκομεία, σχολεία, ξενοδοχεία, κτλ).
- Ø Ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα (Κιόχος, 2006).

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.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

3.3 ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Με τον όρο αξία ακινήτου γίνεται αναφορά στην αξία του οικοπέδου, του εδάφους και στην αξία των βελτιώσεων αυτού με την μορφή κτισμάτων.

Η αξία που αναφέρεται, αποτελεί τον ποσοτικό προσδιορισμό και βασίζεται σε ένα κοινό μέτρο μέτρησης, τα χρήματα.

Ουσιαστικά όταν αναφέρεται ο όρος αξία του ακινήτου υποδηλώνεται η οικονομική του αξία. Παράλληλα, είναι αναγκαίο να τονισθεί ότι η έννοια της αξίας φέρει διάφορες ερμηνείες (Ζεντέλης, 2001)

Αγοραία Αξία (Market Value): Αγοραία αξία είναι η τιμή στην οποία θα μπορούσαν να πουληθούν τα εδάφη και τα κτίρια με βάση μια ιδιωτική σύμβαση μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός αγοραστή που δεν έχει καμία συγγενική, φιλική, επαγγελματική ή άλλη σχέση με τον πωλητή κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, με την προϋπόθεση ότι η προσφορά του ακινήτου γίνεται δημοσίως γνωστή στην αγορά, ότι οι συνθήκες της αγοράς επιτρέπουν την εύρυθμη εκποίηση του και ότι υπάρχει διαθέσιμος χρόνος για την διαπραγμάτευση της πώλησης, όπως συνηθίζεται κανονικά ανάλογα με την φύση του ακινήτου.

Τρέχουσα Αξία (Current Value): Οι προϋποθέσεις που περιγράφονται 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. Σαν αποτέλεσμα εμφανίζονται αποκλίσεις από την αγοραία αξία. Λόγω αυτών των αποκλίσεων μεταξύ της τιμής πώλησης και της αγοραίας αξίας, δημιουργείται η τρέχουσα αξία (Current Value) του ακινήτου.

Αντικειμενική αξία Η αντικειμενική αξία ακινήτου αποτελεί ουσιαστικά ένα φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. . Κύρια λειτουργία των αντικειμενικών αξιών είναι η αποφυγή της φοροδιαφυγής κατά την πώληση ή δωρεά ακινήτων. Οι αντικειμενικές αξίες εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου. Με τη

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

θέσπιση των αντικειμενικών αξιών ορίζεται από το κράτος το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μία συναλλαγή, ώστε να είναι εφικτό να ορίζει η Εφορία το ελάχιστο αντίτιμο που δηλώνει ο αγοραστής ή ο δωρητής του ακινήτου (Κιόχος 2006).

Στην πραγματικότητα οι αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται στις τιμές της συναλλαγής αφού σχεδόν πάντα τα μέρη συμφωνούν σε υψηλότερο τίμημα. Στην περίπτωση όμως που συμφωνηθεί συναλλαγή χαμηλότερη από αυτή της αντικειμενικής αξίας, τα μέλη υποχρεούνται να καταβάλουν τον φόρο που αντιστοιχεί στην αντικειμενική αξία.

3.4 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία, διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση των ακινήτων. Το κατά πόσο συμβάλουν οι παράγοντες αυτοί στην διαμόρφωση της τιμής ενός ακινήτου είναι πολύ δύσκολο να προσδιορισθεί καθώς το πλήθος τους είναι αρκετά μεγάλο αλλά ακόμα και εξαιτίας της μεταβολής τους στο χρόνο και της συσχέτισης τους. Για τους λόγους αυτούς, θα ήταν εύλογο να επιχειρήσουμε να κατηγοριοποιήσουμε τους παράγοντες σε κάποια επιμέρους γενικά επίπεδα ώστε να έχουμε μια σαφή αντίληψη (Ζεντέλης, 2001)

Σε επίπεδο ακινήτου οι παράγοντες έχουν άμεση σχέση με τα κτίσματα και είναι οι παρακάτω : μέγεθος κτίσματος, όροι δόμησης, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, το ύψος κατά ΓΟΚ, θέρμανση, ύπαρξη αποθήκης, παρκινγκ, ύπαρξη κήπου, ύπαρξη πισίνας, αριθμός λουτρών, αριθμός ορόφων, ηλικία κτηρίου, ποιότητα υλικών κατασκευής, διαρρύθμιση εσωτερικών χώρων, διάφορες υποδομές, πιθανές φθορές, κτλ.

Σε επίπεδο οικοπέδου είναι οι εξής : μέγεθος οικοπέδου, πρόσοψη, αν είναι γωνιακό, διαμπερές, τυφλό, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο, πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων, θέα, περιβάλλον χώρος του οικοπέδου (χώροι πρασίνου, πάρκο, ύπαρξη λυμάτων),

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

εμπορικότητα περιοχής, συντελεστής αντιπαροχής, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης κτλ.

Σε επίπεδο πόλης – περιοχής, οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου είναι οι παρακάτω : ασφάλεια και εγκληματικότητα, μορφολογία εδάφους, μέσα μεταφοράς, δίκτυα υποδομής και παροχή υπηρεσιών (καθαριότητα, νοσοκομεία, πανεπιστήμια, τράπεζες, εργοστάσια, ξενοδοχεία κτλ.), δημογραφικό προφίλ, πιθανός σεισμικός κίνδυνος, τουριστική ανάπτυξη, περιβάλλον και ρύπανση, θέση της περιοχής στην πόλη και θέση της πόλης στην χώρα, πολεοδομικά στοιχεία (συντελεστής δόμησης, κάλυψης, ύψος κτηρίων) κτλ.

Σε επίπεδο χώρας είναι οι εξής : η οικονομική ανάπτυξη – κατάσταση, μορφή ιδιοκτησίας, φορολογία ακινήτων, πολιτική για επενδύσεις σε ακίνητα, τεχνική νομοθεσία, πολιτική παρέμβαση στον μηχανισμό κτηματαγοράς, περιβάλλον, σεισμικότητα, δημογραφική κατάσταση, κτλ.

Επιπρόσθετα, θα πρέπει να αναφέρουμε δύο πολύ σημαντικούς οικονομικούς παράγοντες που παίζουν καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου και είναι :

α) η σχέση ζήτησης και προσφοράς, δηλαδή το σύνολο των αγοραζόμενων ακινήτων που θα ζητηθούν να αγοραστούν σε διάφορες τιμές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο (ζήτηση) σε σχέση με το σύνολο των ακινήτων που επιθυμούν να αγοραστούν σε διάφορες τιμές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο (προσφορά), καθώς επίσης και

β) η κάλυψη υποκειμενικών ή αντικειμενικών αναγκών των αγοραστών αλλά και των ιδιοκτητών που επιθυμούν να πουλήσουν.

Εκτός από αυτούς τους παράγοντες, υπάρχουν και τέσσερις βασικοί οικονομικοί παράγοντες οι οποίοι οφείλονται να συνυπάρχουν σε μια ιδιοκτησία και είναι οι ακόλουθοι :

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- Χρησιμότητα
- Σπανιότητα
- Επιθυμία για κάλυψη αναγκών
- Αγοραστική δύναμη

Με τον όρο χρησιμότητα εννοούμε την ικανότητα ενός ακινήτου να ικανοποιεί τις ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών.

Η σπανιότητα καθορίζεται από τη σχέση της ζήτησης και της προσφοράς σε μία δεδομένη στιγμή.

Η επιθυμία για κάλυψη αναγκών έχει σχέση με την ικανοποίηση των αντικειμενικών και των υποκειμενικών αναγκών.

Τέλος με τον όρο αγοραστική δύναμη εννοούμε την δυνατότητα για την συμμετοχή στην αγορά ακινήτων (Ζεντέλης, 2001).

3.5. ΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αξία των ακινήτων είναι το αποτέλεσμα των ωφελειών και του κόστους. Η τιμή των ακινήτων καθορίζεται από το νόμο της ζήτησης – προσφοράς ($D - S$), που είναι αποτέλεσμα στη λειτουργία της κτηματομεσιτικής αγοράς.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

3.5.1 Ζήτηση D

Ως ζήτηση D ορίζεται η επιθυμία ή οι προτιμήσεις των αγοραστών. Σύμφωνα με το νόμο της ζήτησης η τιμή του ακινήτου μειώνεται όταν η ποσότητα αυξάνεται. Τότε η καμπύλη της ζήτησης D ακολουθεί αρνητική κλίση. Σύμφωνα με τη ζήτηση και την ζητούμενη ποσότητα μεταβάλλεται η λειτουργία της αγοράς. Και ενώ οι δύο έννοιες μοιάζουν αναμεταξύ τους, υπάρχει διαφορά. Η διαφορά βρίσκεται όταν η ζητούμενη ποσότητα προσδιορίζει την αντιστοιχία της ζητούμενης ποσότητας Q με την τιμή P.

Επίσης στις περιπτώσεις όπου οι ζητούμενες ποσότητες τιμής είναι διαφορετικές από αυτές που ήδη υφίστανται, τότε υπάρχει μεταβολή της ζήτησης. Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων. Αυτοί οι παράγοντες μεταβάλλουν την τιμή μίας ποσότητας. Αντιστρόφως μπορούν να μεταβάλλουν την ποσότητα μιας τιμής. Οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση έχουν τη δυνατότητα να δημιουργήσουν αυξημένη προτίμηση σε κάποιες κατηγορίες ακινήτων, αναλόγως την περιοχή που βρίσκονται τα ακίνητα. Αποτέλεσμα αυτού είναι η διαφορετική διαμόρφωση των τιμών ανάλογα με το είδος του ακινήτου και ανάλογα την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο.

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 ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- ✓ Η χρήση του εδάφους
- ✓ Τις προσβλέψεις της αγοράς για μελλοντικές τιμές

3.5.2. Προσφορά S

Η προσφορά S είναι η ποσότητα των ακινήτων που προωθούνται για πώληση σε μια συγκεκριμένη στιγμή και σε όλες τις δυνατές τιμές. Και σε αυτή την περίπτωση, η λειτουργία της αγοράς επηρεάζει την ποσότητα των ακινήτων που διατίθενται και φυσικά την προσφορά.

Σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς η καμπύλη της προσφοράς παρουσιάζει θετική κλίση, όταν αυξάνεται η ποσότητα των ακινήτων, τα οποία έχουν ίδια χαρακτηριστικά και οι τιμές είναι υψηλές.

Όπως στη ζήτηση, έτσι και στην προσφορά ακινήτων υπάρχουν διάφοροι παράγοντες που επιδρούν στην τιμή των ακινήτων, με αποτέλεσμα να αυξάνονται ή να μειώνονται οι τιμές τους.

Οι πιο σημαντικοί παράγοντες είναι οι εξής:

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

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

3.5.3. Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς (D – S)

Με βάση το νόμο της Ζήτησης D και της Προσφοράς S, υπάρχει πάντα μια ισορροπία. Το σημείο τομής διαμορφώνεται από την τιμή του ακινήτου και προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας. Αυτό επιτυγχάνεται όταν οι ποσότητες των ακινήτων που ζητούνται στην αγορά είναι ίσες με τις ποσότητες που πωλούνται. Σε μια υγιή οικονομία όπου η αγορά λειτουργεί κανονικά, μόνο οι ποσότητες Q_e μπορούν να ανταλλαθούν στην τιμή P_e . Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την P_e . Το ενδιαφέρον των αγοραστών παύει να υφίσταται και ειδικότερα όταν σε υψηλότερη τιμή προσφέρονται μεγαλύτερες ποσότητες, από αυτές που επιδιώκουν οι αγοραστές. Και αντιστρόφως, όταν οι αγοραστές επιθυμούν μεγαλύτερες ποσότητες στην τιμή P_e , δε θα βρουν πρόθυμους τους πωλητές να τους πωλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα. Για να υπάρξει κάποια προσέγγιση αναφορικά με την τιμή ισορροπίας, θα πρέπει να υπάρξουν διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια σύντομη χρονική περίοδο προσαρμογής. Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα της ζήτησης ($Q^d - Q^s$) όταν $P > P_e$

Ως αποτέλεσμα αυτού, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή, όταν όλοι οι παραγωγικοί συντελεστές που επηρεάζουν την ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Οι παράγοντες αυτοί όμως είναι μεταβαλλόμενοι και είναι πολλοί. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μεταβάλλεται η τιμή ισορροπίας με τον ίδιο ρυθμό που μεταβάλλονται και οι παραγωγικοί συντελεστές.

3.5.4. Ελαστικότητα Ζήτησης E_d

Από την καμπύλη ζήτησης προκύπτει η ολική αξία ακινήτου. Η ολική αξία του ακινήτου δεν επηρεάζεται πάντα από τις τιμές. Αντιθέτως η ολική αξία του ακινήτου αυξάνεται μόνο όταν κινείται στην υψηλότερη θέση της καμπύλης και ελαττώνεται όταν κινείται στη χαμηλότερη θέση αυτής.

Με τον όρο ελαστικότητα ζήτησης καλείται η εκατοστιαία μεταβολή στην ποσότητα που ζητήθηκε λόγω της εκατοστιαίας μεταβολής της τιμής και προκύπτει η εξής σχέση:

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

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 $|E_d| < 1$.

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. Σχ

3.5.5. Ελαστικότητα προσφοράς E_s

Με την ελαστικότητα της προσφοράς υπολογίζεται η εκατοστιαία μεταβολή της ποσότητας σε σχέση με την εκατοστιαία μεταβολή της τιμής, η οποία κινείται κατά μήκος της καμπύλης προσφοράς. Είναι πολύ σημαντικό να είναι γνωστή η ελαστικότητα της προσφοράς, επειδή υπάρχει η ενημέρωση για την διαμόρφωση της προσφερόμενης ποσότητας στην αλλαγή των τιμών. Κατά αυτόν τον τρόπο υπάρχει η εξής σχέση: Όπως στη ζήτηση, έτσι και η προσφορά μπορεί να θεωρηθεί ελαστική, μοναδιαία ή ανελαστική όταν $|E_s| > 1$, $|E_s| = 1$, $|E_s| < 1$

Πλήρως ανελαστική προσφορά S_1 ($E_s = 0$). Κάθε μεταβολή της τιμής δεν επιφέρει μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

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.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 : ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με τις διατάξεις των νόμων 3427/27-12-2005 και 3522/22-12-2006 καθώς επίσης και 3610/22-11-2007 που τροποποίησαν και συμπλήρωσαν τις διατάξεις του Κώδικα Φ.Π.Α., επιβάλλεται Φ.Π.Α. στις παραδόσεις νεόδμητων ακινήτων. Η εφαρμογή του Φ.Π.Α. στις παραδόσεις ακινήτων είχε ορισθεί αρχικά με τις διατάξεις του άρθρου 6 Ν.1642/1986 αλλά η έναρξη ισχύος των σχετικών διατάξεων αναστέλλονταν διαρκώς με διάφορους νόμους. Η τελευταία αναστολή εφαρμογής, η οποία έληξε στις 31-12-2005, προβλεπόταν από τις διατάξεις του Ν.3296/2004.

Σύμφωνα με το άρθρο 16 παράγραφος 3 του Κώδικα Φ.Π.Α. ειδικά για τις παραδόσεις και αυτοπαραδόσεις ακινήτων η φορολογική υποχρέωση γεννάται και ο φόρος γίνεται απαιτητός στους παρακάτω χρόνους.

- Ø Υπογραφής του οριστικού συμβολαίου.
- Ø Σύνταξης της έκθεσης κατακύρωσης στην περίπτωση εκούσιου ή ανταγωνιστικού πλειστηριασμού και μέχρι τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.
- Ø Μεταγραφής στις λοιπές περιπτώσεις που δεν απαιτείται η κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου.
- Ø Πραγματοποίησης των πράξεων που οδηγούν στην έκδοση ειδικού στοιχείου αυτοπαραδόσης.
- Ø Υπογραφής προσυμφώνου με τον όρο της αυτοσύμβασης που προβλέπει το άρθρο 235 του Α.Κ., εφόσον καταβλήθηκε ολόκληρο το τίμημα και παραδόθηκε η νομή του ακινήτου.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

4.1. ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΣΤΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 3427/2005, ως φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του φόρου ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, οι οποίες εξευρίσκονται σύμφωνα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, όπου δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το τυχόν μεγαλύτερο δηλούμενο τίμημα. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, το οποίο μετά την κτήση του εντάχθηκε σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, ως αξία πώλησης λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό ή το δηλούμενο τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο. Η ρύθμιση αυτή κρίνεται αναγκαία, δεδομένου ότι οι αξίες των ακινήτων, οι οποίες καθορίζονται με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, είναι κατά κανόνα μικρότερες από τις πραγματικές.

Ως χρόνος πώλησης του ακινήτου για τον καθορισμό της τιμής πώλησης λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σύμβασης πώλησης, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της. Η μεταγραφή, αν και αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της εμπράγματης δικαιοπραξίας, δεν επιδρά στη γένεση της φορολογικής υποχρέωσης, η οποία συνδέεται με κατάρτιση του οικείου συμβολαίου. Σε αντίθεση περίπτωση, θα καθίστατο αβέβαιη ή και αδύνατη η είσπραξη του φόρου, καθώς η μεταγραφή μπορεί να γίνει οποτεδήποτε.

Ως χρόνος κτήσης του ακινήτου για τον προσδιορισμό της τιμής κτήσης λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σχετικής δικαιοπραξίας, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της. Σε περιπτώσεις κτήσης του ακινήτου αιτία θανάτου ή δωρεάς – γονικής παροχής, ως χρόνος απόκτησης για τον προσδιορισμό του Φ.Α.Υ. θεωρείται ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς ή ο χρόνος κατάρτισης του συμβολαίου δωρεάς – γονικής παροχής, ακόμη και στις περιπτώσεις που συντρέχει νόμιμος λόγος μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής. Τούτο διότι κατά το ουσιαστικό δίκαιο, σε περίπτωση κτήσης αιτία θανάτου, η κτήση του ακινήτου επέρχεται με την επαγωγή της κληρονομιάς, χωρίς να επιδρά σε αυτήν η τυχόν μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής για την καταβολή του φόρου κληρονομιάς. Σε περίπτωση δε σύνταξης συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής, για την επιβολή του Φ.Α.Υ.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

θεωρείται ότι το ακίνητο αποκτάται με την κατάρτιση του οικείου συμβολαίου, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του.

Όσον αφορά τον υπολογισμό του Φ.Α.Υ., για τον προσδιορισμό τόσο της αξίας κτήσης όσο και της αξίας πώλησης κάθε εμπράγματος δικαιώματος, λαμβάνεται το ίδιο ποσοστό της πλήρους κυριότητας, το οποίο προκύπτει με βάση την ηλικία που έχει ο επικαρπωτής κατά το χρόνο της μεταβίβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15 και 16 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών, συγκρίνουμε δηλαδή ομοειδή ποσά, έστω και αν κατά το χρόνο απόκτησης του εμπράγματος δικαιώματος είχε επιβληθεί ο οικείος φόρος με βάση διαφορετικό ποσοστό της πλήρους κυριότητας. Στις περιπτώσεις της περαιτέρω μετά την 1/1/2006 μεταβίβασης του δικαιώματος της επικαρπίας λαμβάνεται υπόψη για την επιβολή του Φ.Α.Υ. η ηλικία του επικαρπωτή πωλητή και για την επιβολή του Τ.Σ.Α. η ηλικία του επικαρπωτή αγοραστή. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα στην ίδια μεταβίβαση να διαφοροποιείται ή αξία της επικαρπίας που υπάγεται σε Φ.Α.Υ. από την αξία της επικαρπίας που υπάγεται σε Τ.Σ.Α., διότι διαφοροποιείται ο υπόχρεος σε φόρο επικαρπωτής, η ηλικία του οποίου λαμβάνεται υπόψη για τον προσδιορισμό της αξίας της επικαρπίας.

4.2. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1078/80 όπως ισχύει, παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ακινήτου με σκοπό την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Από την ισχύ του νόμου αυτού καταργήθηκαν όλες οι προγενέστερες ειδικές διατάξεις με τις οποίες παρείχετο απαλλαγή σε ορισμένες κατηγορίες, εκτός από τις διατάξεις του Ν.1563/1950 «περί ιδρύσεως του Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών Στρατού, Θάλασσας και Αέρος» όπως ισχύουν. Όσοι έτυχαν απαλλαγής βάσει ειδικών αυτών διατάξεων θεωρείται ότι έχουν τύχει απαλλαγής του Ν.1078/80.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

4.2.1. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή της πρώτης κατοικίας είναι οι εξής:

- ∅ Αγορά ολοκλήρου του ακινήτου κατά δικαίωμα πλήρους κυριότητας, (δε χορηγείται απαλλαγή σε περίπτωση διανομής, ανταλλαγής ακινήτων, παραχώρησης από το Δημόσιο στους αυθαίρετους κατόχους του, μεταγραφής δικαστικής απόφασης). Κατ' εξαίρεση, χορηγείται απαλλαγή στον κύριο ποσοστού εξ αδιαιρέτου ή ψιλό κύριο ή επικαρπωτή κατοικίας ή οικοπέδου που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή την επικαρπία ή την ψιλή κυριότητα αντίστοιχα, προκειμένου να καταστεί εξ ολοκλήρου κύριος του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα που έχει δεν του πληρεί τις στεγαστικές ανάγκες. Η ανωτέρω απαλλαγή χορηγείται και όταν η αγορά γίνει από το/τη σύζυγο του κυρίου του ποσοστού ή ψιλού κυρίου ή επικαρπωτή. Επίσης, παρέχεται απαλλαγή όταν το ακίνητο αγοράζεται και από τους δύο συζύγους από κοινού, εφόσον έχουν και οι δύο τις προϋποθέσεις της απαλλαγής.
- ∅ Το αγοραζόμενο ακίνητο να είναι οικοδομήσιμο και να κείται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.
- ∅ Ο αγοραστής να μην έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας, επικαρπίας ή οίκησης σε οικία ή διαμέρισμα ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων (σύμφωνα με την απογραφή του 2001 – Φ.Ε.Κ. 715/τ.Β/12.6.02) που να πληρεί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του (70 τ.μ. για τον άγαμο και έγγαμο ή χήρο ή διαζευγμένο προσ αυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα ανήλικα τέκνα τους και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα).
- ∅ Ο αγοραστής ή η σύζυγος να μην έχουν τύχει απαλλαγής κατά το παρελθόν είτε ως άγαμος είτε ως έγγαμος με γονική παροχή, κληρονομιά, επαχθεί αιτία ή ειδική διάταξη νόμου που αποσκοπούσε στην απόκτηση στέγης.
- ∅ Να μην είναι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- Ø Να μην έχει μεταβιβάσει κατά την τελευταία πενταετία από την ημέρα της αγοράς το δικαίωμα της επικαρπίας σε οικία, διαμέρισμα ή οικόπεδο ή την ψιλή κυριότητα σε οικόπεδο που πληρούσαν αθροιστικά τις στεγαστικές του ανάγκες κατά το χρόνο της μεταβίβασης.

4.3. ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΟΣΑ

Με το προϊσχύον φορολογικό καθεστώς η απαλλαγή της πρώτης κατοικίας συνίστατο στην αφαίρεση ενός ποσού από την αξία του ακινήτου ανάλογα με την οικογενειακή κατάσταση του αγοραστή και το είδος του αγοραζόμενου ακινήτου. Με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 3634/2008 «κατάργηση του φόρου κληρονομιών και γονικών παροχών – απαλλαγή πρώτης κατοικίας – ενιαίο τέλος ακινήτων – αντιμετώπιση λαθρεμπορίου καυσίμων και άλλες διατάξεις», από 13/12/2007 παρέχεται πλήρης απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων καθώς και το τέλος συναλλαγής αντίστοιχα, κατά την αγορά κατοικίας επιφανείας μέχρι 200 τ.μ. ή επιφάνειας οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος μέχρι 200 τ.μ., ανεξάρτητα από την αξία τους. Για την αξία του ακινήτου που αναλογεί στα επιπλέον τ.μ. καταβάλλεται ο οικείος φόρος (Φ.Μ.Α. 9% ή 11% ή Τ.Σ.Α. 1%) αντίστοιχα. Σε περίπτωση αγοράς μονοκατοικίας επιφάνειας μικρότερης των 200 τ.μ. σε οικόπεδο στο οποίο δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, παρέχεται απαλλαγή τόσο για την αξία της κατοικίας, όσο και για την επιφάνεια του οικοπέδου μέχρι τη συμπλήρωση του ορίου των 200 τ.μ. Το όριο των 200 τ.μ. προσαυξάνεται κατά 25 τ.μ. για κάθε ανήλικο ή προστατευόμενο τέκνο του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% (των οποίων έχει την επιμέλεια), από τρίτο και επόμενα. Έτσι, κατά την αγορά ακινήτου από άγαμο, έγγαμο χωρίς τέκνα, και έγγαμο μέχρι δύο τέκνα, παρέχεται πλήρης απαλλαγή μέχρι το όριο των 200 τ.μ. κατά τα ανωτέρω, ενώ σε περίπτωση αγοράς από έγγαμο με τρία τέκνα η παρερχομένη απαλλαγή ανέρχεται στα 225 τ.μ.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

4.4. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΓΙΑ ΔΕΥΤΕΡΗ ΦΟΡΑ – ΝΕΑ ΑΠΑΛΛΑΓΗ

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980, η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης παρέχεται για μια φορά. Οι φορολογούμενοι που έτυχαν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης γονικής παροχής ή κληρονομιάς σύμφωνα με τις οικείες απαλλακτικές διατάξεις, καθώς και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν το Ν. 1078/1980, θεωρείται ότι εξάντλησαν το δικαίωμα απαλλαγής τους για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Από την 1/1/2003 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 10 του Ν. 3091/2002, που τροποποίησε τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980, παρέχεται η δυνατότητα στο φορολογούμενο να τύχει νέας απαλλαγής από το φόρο κατά την αγορά κατοικίας ή οικοπέδου και για όσες φορές αυτό επιθυμεί, καταβάλλοντας κάθε φορά το φόρο για τον οποίο απαλλάχθηκε και με την προϋπόθεση ότι κατά τον χρόνο της αγοράς του νέου ακινήτου δεν έχει ακίνητο ή ακίνητα που πληρούν αθροιστικά τις στεγαστικές του ανάγκες. Οι ανωτέρω προϋποθέσεις πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά κατά το χρόνο της απαλλαγής:

- ∅ Κάθε νέα απαλλαγή θεωρείται ως πρώτη, αφού σε κάθε περίπτωση καταβάλλεται ο φόρος της προηγούμενης απαλλαγής, έστω και αν το προηγούμενο ακίνητο, έχει ήδη μεταβιβαστεί κατά το χρόνο της νέας αγοράς.
- ∅ Η μη πληρωμή των στεγαστικών αναγκών καθορίζεται κατά αντικειμενικό τρόπο από το σύνολο των ακινήτων ή των εμπράγματων δικαιωμάτων σε αυτά της οικογένειας του αγοραστή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1. Εννοείται, ότι σε περίπτωση που προηγηθεί μεταβίβαση με οποιαδήποτε αιτία του ακινήτου για το οποίο χορηγήθηκε απαλλαγή πριν τη νέα αγορά, αυτό δε θα συνυπολογισθεί με τα τυχόν άλλα ακίνητα του αγοραστή, με εξαίρεση ασφαλώς την περίπτωση μεταβίβασης του στη σύζυγο ή στα ανήλικα τέκνα τους.
- ∅ Μεταξύ της πρώτης απαλλαγής και της δεύτερης, δεν απαιτείται η μεσολάβηση οιοδήποτε χρονικού διαστήματος, καθώς και η πώληση του ακινήτου για το οποίο χορηγήθηκε. Δηλαδή είναι αδιάφορο για τη χορήγηση της απαλλαγής αν ο αγοραστής

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

μεταβιβάσει με οποιαδήποτε αιτία το ακίνητο για το οποίο απαλλάχθηκε ή εξακολουθεί να το έχει στην κυριότητά του.

Για τον υπολογισμό του φόρου ως αξία λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχει το ακίνητο κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής, εκτός αν το συμβολαιογραφικό έγγραφο κατά το χρόνο της κτήσης του, έχει δηλωθεί τίμημα μεγαλύτερο οπότε ο φόρος θα υπολογισθεί με βάση το μεγαλύτερο αυτό τίμημα, με εφαρμογή των φορολογικών συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής.

4.5. ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Α.Ν. 1521/1950 σε κάθε μεταβίβαση του ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, επιβάλλεται φόρος ο οποίος υπολογίζεται με βάση την αγοραία ή αντικειμενική αξία αυτού κατά το χρόνο μεταβίβασης. Με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Α.Ν. 1521/1950, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 2 του Ν. 2892/2001, οι συντελεστές του φόρου μεταβίβασης ορίζονται σε ποσοστό 8% για το μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας ή αντικειμενικής αξίας και σε ποσοστό 10% για τον πέραν του ποσού αυτού τμήμα της, εφόσον τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα βρίσκονται γενικά σε περιοχές εκτός σχεδίου ή εντός σχεδίου, αλλά με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα δεν υφίσταται σταθμός ή κλιμάκιο πυροσβεστικής υπηρεσίας. Για τα δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα που λειτουργεί Πυροσβεστική Υπηρεσία και μόνο για τα εντός σχεδίου ακίνητα, οι παραπάνω συντελεστές αυξάνονται κατά δύο μονάδες (11% και 13%) αντίστοιχα. Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συντελεστές εφαρμόζονται και για τα εντός σχεδίου ακίνητα των οικισμών που περιλαμβάνονται στο συγκεκριμένο δημοτικό διαμέρισμα. Κατ' εξαίρεση, για την περιοχή της «τέως Διοικήσεως Πρωτεύουσας», εφαρμόζονται οι αυξημένοι συντελεστές είτε τα ακίνητα βρίσκονται εντός είτε εκτός σχεδίου. Στις περιπτώσεις που είτε οι αγοραστές είτε οι πωλητές είτε και από τις δύο πλευρές οι συμβαλλόμενοι είναι περισσότεροι από ένας, ο φόρος προσδιορίζεται χωριστά για κάθε μεταβίβαση μεταξύ καθενός εκ των συμβαλλομένων, υπολογιζόμενος στην αξία του μεταβιβαζόμενου ιδανικού μεριδίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Α.Ν. 1521/1950. Ο φόρος μεταβίβασης που υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω μειώνεται στο μισό (½) στις ακόλουθες περιπτώσεις:

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- Ø Υποχρεωτική ανταλλαγή γειτονικών οικοπέδων με σκοπό να καταστούν άρτια και οικοδομήσιμα.
- Ø Συγχώνευση ανωνύμων εταιριών με σκοπό τη σύσταση νέας Α.Ε. ή συγχώνευσης ή εξαγοράς μιας ή περισσοτέρων Α.Ε. από άλλη ή συγχώνευσης συνεταιρισμών οποιουδήποτε βαθμού καθώς και συγχώνευση Α.Ε. με συνεταιρισμό.
- Ø Αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια. Ως απαλλοτρίωση θεωρείται και η αναγκαστική προσκύρωση μη αρτίου οικοπέδου σε γειτονικό του καθώς και η απαλλοτρίωση ακινήτου για την εφαρμογή εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.
- Ø Ανταλλαγή ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων. Αν τα ανταλλασσόμενα ακίνητα δεν είναι ίσης αξίας, για την επιπλέον αξία οφείλεται Φ.Μ.Α. με ακέραιο συντελεστή, αν καταβλήθηκε αντάλλαγμα, ή φόρος δωρεάς.

Πέραν των περιπτώσεων αυτών για τις οποίες ο φόρος μειώνεται στο 1/2, προβλέπεται μείωση του φόρου στο τέταρτο (1/4) στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Ø Σε αυτούσια διανομή ακινήτων (εκούσια ή αναγκαστική) μεταξύ των συγγενικών, ανάλογα με τα μερίδια του καθενός και μόνο για την αξία των μεριδίων που εξέρχονται από την κοινωνία. Αν η διανομή είναι ανισομερής, για τη διαφορά οφείλεται φ.μ.α. με ακέραιο συντελεστή (8%, 10%, ή 13%), αν καταβάλλεται αντάλλαγμα, ή φόρος δωρεάς αντίστοιχα.
- Ø Διάλυση ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρίας ή Ε.Π.Ε. και μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας στα μέλη της, ανάλογα με την εταιρική τους μερίδα, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έγινε εκχώρηση της εταιρικής μερίδας κατά το τελευταίο πριν τη διάλυση έτος. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση απόληψης μερίδων από την ακίνητη περιουσία εταίρων που αποσύρονται από την εταιρία. Μείωση των φορολογικών συντελεστών κατά ποσοστό σαράντα τοις εκατό (40%) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αγοράς ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, από φυσικά πρόσωπα που κατοικούν μόνιμα σε νησιά με πληθυσμό κάτω από 3.100 κατοίκους. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, στο ποσό του οφειλόμενου φόρου προστίθεται επιπλέον φόρος σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%) υπέρ δήμων και κοινοτήτων

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

4.5.1. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 16 του Α.Ν. 1521/1950, επιστροφή του Φ.Μ.Α. έχουμε στις παρακάτω περιπτώσεις:

- ∅ Επιστροφή λόγω ματαίωσης της μεταβίβασης.
- ∅ Επιστροφή λόγω ατονίας ή εξόδου της αίρεσης.
- ∅ Επιστροφή σε περίπτωση εξώνησης.
- ∅ Επιστροφή λόγω ακύρωσης της πώλησης.
- ∅ Επιστροφή επί τεκμηρίου αποπερατωμένου διαμερίσματος.
- ∅ Επιστροφή σε ακύρωση λόγω κωλύματος στη μεταγραφή.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

4.5.2. ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Α.Ν. 1521/1950, απαλλαγές του Φ.Μ.Α. έχουμε στις παρακάτω περιπτώσεις:

- ∅ Μεταβιβάσεις σε πρόσφυγες. Πρόκειται για απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. των μεταβιβάσεων ακινήτων σε πρόσφυγες σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 15/28-07-1938 Β. Δ/τος «Περί κωδικοποίησης της περί αποκαταστάσεως αστών προσφύγων κειμένης νομοθεσίας» καθώς και η μεταβίβαση κληρών με τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα. Τα εν λόγω ακίνητα ανήκουν στο Δημόσιο.
- ∅ Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια.
 - ü Αναγκαστική απαλλοτρίωση κτισμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα.
 - ü Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων υπέρ του Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ.. 54
- ∅ Ανάκληση απαλλοτρίωσης. Απαλλάσσεται από το Φ.Μ.Α. η επαναμεταβίβαση του ακινήτου λόγω ανάκλησης της απαλλοτρίωσης που είχε γίνει για δημόσια ωφέλεια. Ο τυχόν καταβληθείς φόρος κατά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης δεν επιστρέφεται.
- ∅ Μεταβίβαση προς το Δημόσιο, Ν.Π.Δ.Δ.. Όταν ο αγοραστής είναι το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι δήμοι οι κοινότητες, οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές. Η απαλλαγή αφορά μόνο τα ημεδαπά νομικά πρόσωπα. Στην έννοια των ιερών ναών περιλαμβάνονται οι ευκτήριοι οίκοι και τα θρησκευτικά εντευκτήρια άλλων δογμάτων ή θρησκειών (εφόσον πρόκειται για ημεδαπά νομικά πρόσωπα).
- ∅ Μεταβιβάσεις μεταλλείων. Πρόκειται για απαλλαγή της σύμβασης με την οποία ο ιδιοκτήτης μεταλλείου μεταβιβάζει το δικαίωμα μεταλλειοκτησίας ή εκμετάλλευσης μεταλλείου.
- ∅ Μεταβίβαση από συνεταιρισμούς στα μέλη τους.

Προϋποθέσεις:

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- Û Ο συνεταιρισμός να μην είναι κερδοσκοπικός (σύμφωνα με το καταστατικό του δεν αποσκοπεί στην πραγματοποίηση κερδών).
- Û Κατά το χρόνο της μεταβίβασης οι αγοραστές να έχουν την ιδιότητα του μέλους (τα πρόσωπα στα οποία γίνεται η μεταβίβαση μπορεί να είναι ιδρυτικά μέλη, μπορεί να έχουν αποκτήσει την ιδιότητα του μέλους ως κληρονόμοι ή να τους έχει εκχωρηθεί συνεταιριστική μερίδα από μέλος του συνεταιρισμού).

Έκταση απαλλαγής:

- Û Αν η αγορά των μεταβιβαζόμενων εκτάσεων από το συνεταιρισμό έχει γίνει πριν από τις 28/12/1971, είτε με οριστικό συμβόλαιο είτε με προσύμφωνο και έχει καταβληθεί ο φόρος, δεν οφείλεται Φ.Μ.Α. κατά τη μεταβίβαση στα μέλη.
- Û Αν η αγορά των μεταβιβαζόμενων εκτάσεων έχει γίνει μετά τις 28/12/1971, κατά τη μεταβίβαση στα μέλη η απαλλαγή περιορίζεται στο ποσοστό της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που είχε υποβληθεί σε φόρο κατά την αγορά από το συνεταιρισμό.

- Ø Ανταλλαγή ακινήτου λόγω εξώνησης.
- Ø Επαναμεταβίβαση ακινήτου λόγω εξώνησης.

Αν γίνει εξώνηση (επαναμεταβίβαση του ακινήτου στον πωλητή εντός ορισμένης συμφωνηθείσας προθεσμίας έναντι τιμήματος) εντός της ταχθείσης συμβατικής προθεσμίας, δεν επιβάλλεται φόρος για τη νέα μεταβίβαση και επιστρέφεται ο μισός φόρος που καταβλήθηκε.

- Ø Ακύρωση μεταβίβασης για εξαιρετικούς λόγους. Αν η σύμβαση ακυρωθεί δικαστικά ή συμβατικά εντός τεσσάρων (4) ετών είτε λόγω νομικού ελαττώματος είτε για άλλο εξαιρετικούς λόγους δεν οφείλεται φόρος για την ακύρωση και επιστρέφεται ο μισός που καταβλήθηκε.
- Ø Απαλλαγή ξένων κρατών. Κατ' εφαρμογή της σύμβασης της Βιέννης, η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο της αμοιβαιότητας για την αγορά ακινήτων που προορίζονται

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

για τη στέγαση των γραφείων της Πρεσβείας – Προξενείου ή για την κατοικία του Πρέσβη – Πρόξενου, με απόφαση κάθε φορά του Υπουργού Οικονομικών.

∅ Απαλλαγή σεισμοπλήκτων Σύμφωνα με το Ν. 867/1979, όπως ισχύει, οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων με σεισμοδάνειο απαλλάσσονται από το φόρο μέχρι το ύψος του σεισμοδανείου και της αρωγής, εφόσον ο αγοραστής και ο δικαιούχος ήταν κύριος του ακινήτου κατά το χρόνο του σεισμού. Ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων για τους σεισμόπληκτους ισχύουν και για τους πληγέντες από πλημμύρες, πυρκαγιές και κατολισθήσεις, σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 2576/1998.

∅ Απαλλαγή βάση ειδικής διάταξης νόμου.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 : ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΣΥΜΒΑΛΛΟΥΝ ΣΤΗΝ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

5.1. ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι παράγοντες που προσδιορίζουν τη ζήτηση των ακινήτων σχετίζονται και επηρεάζονται με τους παράγοντες που μεταθέτουν την ατομική και αγοραία καμπύλη ζήτησης.

Αυτοί οι παράγοντες είναι οι εξής:

- Οι Τιμές
- Οι προτιμήσεις
- Η οικονομική ευχέρεια
- Τα έσοδα
- Ο δημογραφικός παράγοντας
- Ο φορολογικός παράγοντας
- Οι επενδύσεις

Κάθε νοικοκυριό ωθείται στην ζήτηση και αγορά ακινήτου με βάση τα έσοδα του, τις προτιμήσεις του, την οικονομική ευχέρεια που έχει, την νομοθεσία και τις διατάξεις, τις συνήθειες και τις συνθήκες διαβίωσης. Ο τρόπος ζωής τους καθορίζει την επιθυμία ή την επιδίωξη για ιδιοκατοίκηση. Αρχικός παράγοντας που λαμβάνεται υπόψη και επηρεάζει την ζήτηση των ακινήτων και καθορίζει τις τιμές τους είναι τα έσοδα των νοικοκυριών. Έτσι παρατηρείται ότι όταν υπάρχει αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος, αυξάνεται η ζήτηση για αγορά νέας κατοικίας και η δυνατότητα εξυπηρέτησης των δανείων.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

5.2. Η ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Όταν γίνει αύξηση της τιμής των ακινήτων η πλευρά που προσφέρει μπορεί να αντιδράσει με τρεις τρόπους:

1. Να κατασκευάσει καινούρια ακίνητα. Πρόκειται για λογική και αναμενόμενη κίνηση αφού η αυξημένη τιμή των ακινήτων καθιστά την επένδυση στην κατασκευή τους περισσότερο προσοδοφόρα, οπότε οδηγούνται στην κατασκευή περισσότερων ακινήτων.
2. Να επιβραδύνει τη φθορά των ακινήτων που είναι οικονομικά ενεργά. Η λογική πίσω από την κίνηση αυτή είναι ότι από τη στιγμή που αυξάνεται η τιμή των ακινήτων αυξάνονται και τα κέρδη που μπορούν να έχουν οι ιδιοκτήτες αυτών. Έτσι, δαπανούν περισσότερα χρήματα για τη συντήρηση και την επισκευή των ακινήτων τους. Αυτό με τη σειρά του επιβραδύνει το ρυθμό με τον οποίο φθείρονται ενώ παράλληλα μειώνει τις κατοικίες που αποσύρονται.
3. Να αναδιαμορφώσει τα ακίνητα. Κάποιοι ιδιοκτήτες επιλέγουν να ανακαινίσουν ή/και να αναδιαμορφώσουν τα ακίνητά τους, με τον τρόπο αυτό αυξάνουν την ποσότητα των υπηρεσιών που μπορούν να προσφέρουν τα ακίνητα αυτά. Η επισκευή και η συντήρηση είναι οι τρόποι που έχει ένας ιδιοκτήτης ακινήτου για να ελέγξει το ρυθμό με τον οποίο μειώνεται η αξία του ακινήτου του, καθώς οι μισθωτές πρόθυμα προσφέρουν μεγαλύτερο τίμημα όταν ένα ακίνητο προσφέρει μεγαλύτερη ποσότητα ή/και καλύτερη ποιότητα στεγαστικών υπηρεσιών. Επομένως, η αύξηση της συντήρησης συνεπάγεται αύξηση του μισθώματος και της αγοραστικής αξίας του ακινήτου.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

5.3. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η προσφορά ακινήτων δείχνει το απόθεμα των ακινήτων. Το απόθεμα αυτό επηρεάζεται τόσο από τις τιμές αλλά και από άλλους παράγοντες οι οποίοι είναι:

1. Η προσφορά των πρώτων υλών. Το κόστος παραγωγής ρυθμίζει την προσφορά. Εφόσον οι τιμές των πρώτων υλών αυξάνονται τότε αυξάνεται και το κόστος παραγωγής.
2. Η τεχνολογία. Η εξέλιξη της τεχνολογίας δίνει την δυνατότητα ανέγερσης ενός ακινήτου με χαμηλότερο κόστος.
3. Η φορολογική Πολιτική
4. Οι προσδοκίες.

Στον παρακάτω πίνακα αναφέρονται οι αναλυτικοί δείκτες κόστους για την κατασκευή νέων κατοικιών στην ανατολική Αττική την περίοδο 2000-2014.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ						
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ						
(2010=100,0)						
ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2000	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	73,6	74,1	74,6	75,4	74,5
1.Υλικών	60,8	70,0	70,4	70,8	71,5	70,7
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	78,9	79,6	80,3	81,2	80,0

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2001	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	75,8	76,4	76,7	77,1	76,5
1.Υλικών	60,8	71,7	72,2	72,5	72,9	72,3
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	81,8	82,5	82,8	83,4	82,6

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2002	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	77,7	78,1	78,8	79,0	78,4
1.Υλικών	60,8	73,4	73,8	74,2	74,5	74,0
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	84,0	84,6	85,5	85,7	84,9

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2003	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	79,9	80,6	80,8	81,2	80,6
1.Υλικών	60,8	75,3	76,1	76,3	76,8	76,1
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	86,7	87,2	87,3	87,6	87,2

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2004	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	81,7	82,9	83,4	84,6	83,1
1.Υλικών	60,8	77,4	78,9	79,5	80,4	79,0
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	88,0	88,7	89,3	90,7	89,2

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2005	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	85,0	85,6	86,3	86,9	85,9
1.Υλικών	60,8	80,8	81,4	82,2	83,1	81,9
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	91,1	91,7	92,4	92,6	92,0

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2006	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	87,8	89,0	90,1	91,5	89,6
1.Υλικών	60,8	84,0	85,8	87,2	88,7	86,4
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	93,3	93,7	94,5	95,7	94,3

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2007	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	92,4	93,7	94,2	94,7	93,8
1.Υλικών	60,8	90,0	91,8	92,4	93,2	91,9
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	96,0	96,5	96,8	96,9	96,5

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2008	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	96,2	98,6	100,5	99,0	98,5
1.Υλικών	60,8	94,8	98,0	100,5	97,7	97,8
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	98,2	99,4	100,4	100,8	99,7

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2009	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	98,0	98,0	98,3	98,7	98,2
1.Υλικών	60,8	96,6	96,6	97,2	97,9	97,0
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2010	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	99,1	100,0	100,2	100,6	100,0
1.Υλικών	60,8	98,5	100,0	100,4	101,2	100,0
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	100,1	100,1	100,0	99,9	100,0

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2011	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	101,0	101,0	101,1	101,1	101,0
1.Υλικών	60,8	102,4	102,5	102,7	102,5	102,5
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	98,9	98,9	98,8	99,1	98,9

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2012	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	101,0	101,2	101,0	100,7	101,0
1.Υλικών	60,8	103,0	103,4	103,2	102,8	103,1
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	98,2	97,9	97,9	97,4	97,8

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2013	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	100,3	100,0	99,4	98,6	99,6
1.Υλικών	60,8	102,3	101,8	101,4	100,8	101,6
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	97,3	97,2	96,4	95,2	96,5

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ 2014	Συντελεστής στάθμισης	ΤΡΙΜΗΝΟ				Μέσος Ετήσιος
		A'	B'	Γ'	Δ'	
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ	100,0	97,2	96,7	96,3	95,8	96,5
1.Υλικών	60,8	99,5	98,9	98,4	98,2	98,8
2.Αμοιβής εργασίας	39,2	93,8	93,4	92,9	92,0	93,0

Πηγή : ΕΛΣΤΑΤ

Μελετώντας τα δεδομένα που έχουμε συγκεντρώσει στον πίνακα, τα οποία προέρχονται από την Ελληνική στατιστική αρχή, παρατηρούμε ως προς το γενικό δείκτη τιμών υλικών

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

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 2009 που ξεκινάει η έρευνά μας μέχρι και το έτος 2014, οι τιμές των υλικών έχουν διαρκώς ανοδική πορεία, πλην των ετών 2013-2014. Το ποσοστό αύξησης της τιμής των υλικών επηρεάζει σημαντικά τις τιμές. Το γεγονός αυτό όμως αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς παράγοντες για τη δημιουργία νέων κτιρίων, επειδή υπάρχει πολύ συχνά η επιθυμία για την κατασκευή νέων ακινήτων, απουσιάζει η δυνατότητα από τους ενδιαφερόμενους να ανταποκριθούν στο κόστος αυτής της κατασκευής.

Κάτι ανάλογο συμβαίνει και με το κόστος της εργασίας. Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα ενώ το 2009-2010 υπάρχει μια στασιμότητα στο κόστος εργασίας, από το 2011 έως το 2014 υπάρχει μια μείωση του κόστους. Παρόλα αυτά το κόστος εργασίας παραμένει υψηλό παρά την οικονομική κρίση της χώρας μας και κατά αυτόν τον τρόπο επηρεάζει αρνητικά τις νέες κατασκευές.

Το υψηλό κόστος υλικών σε συνδιασμό με το υψηλό κόστος εργασίας επηρέασε αρνητικά και σε μεγάλο βαθμό τις επενδύσεις για νέες κατοικίες στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής και γενικότερα στην υπόλοιπη Ελλάδα.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Οι Ελληνικές τράπεζες διαθέτουν σήμερα μία μεγάλη και πολύ ενδιαφέρουσα ποικιλία από χρηματοδοτικά προϊόντα. Όποιος επιθυμεί να αποκτήσει ακίνητο στην Ελλάδα μπορεί να έρθει απευθείας σε επαφή με κάποια Ελληνική τράπεζα, ορισμένες από τις οποίες διαθέτουν υποκαταστήματα και στη Γερμανία, ή να απευθυνθεί στο κτηματομεσιτικό γραφείο που ασχολείται με την εύρεση του ακινήτου. Τα επιτόκια στην Ελλάδα παρακολουθούν συνήθως το επιτόκιο Euribor (μηνός ή τριμήνου) πλέον κάποιας προσαύξησης ανάλογα με την τράπεζα και τους όρους του δανείου.

Για την χρηματοδότηση ενός ακινήτου απαιτούνται ορισμένα διακιολογητικά και κάποιες διαδικασίες.

Δικαιολογητικά απαιτούνται για την προέγκριση του δανείου και για την έγκριση του δανείου.

6.1. ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Για την προέγκριση του Δανείου, προκειμένου ο αγοραστής να ξέρει και να μπορεί να αποδείξει ότι θα δανειοδοτηθεί, ανεξάρτητα με το ακίνητο που θα αγοράσει και πριν να βρει το ακίνητο αυτό, απαιτείται:

- Ø Αίτηση χορήγησης Στεγαστικού Δανείου
- Ø Φωτοτυπία Ταυτότητας ή Διαβατηρίου.
- Ø Φωτοτυπία τριών (3) τελευταίων αποδείξεων μισθοδοσίας (μισθωτοί).
- Ø Φωτοτυπία εκκαθαριστικών σημειωμάτων φόρου τριών (3) τελευταίων ετών.

Σε περίπτωση που ο αγοραστής είναι νομικό πρόσωπο, απαιτούνται και τρεις τελευταίοι δημοσιευμένοι ισολογισμοί ή αναλυτικά στοιχεία φορολογίας για τα (3) τελευταία έτη.

Για την έγκριση του Δανείου εφόσον ο αγοραστής βρει το ακίνητο που επιθυμεί να αγοράσει απαιτείται:

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Ø Τελευταίος τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου. Εάν πρόκειται για διαμέρισμα χρειάζεται επιπλέον σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κανονισμός πολυκατοικίας.

Ø Πιστοποιητικό μεταγραφής του τίτλου του ακινήτου στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο.

Ø Πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από την μερίδα του μεταβιβάσαντος και πιστοποιητικό βαρών, κατασχέσεων, μη εκποιήσεως και μη διεκδικήσεως από το Υποθηκοφυλακείο ή υπεύθυνη δήλωση του δικηγόρου του αγοραστή ότι έχει προβεί σε έλεγχο όλων των παραπάνω και δεν έχει διαπιστώσει νομικά ελαττώματα.

Ø Τυχόν αναφερόμενα στους τίτλους ιδιοκτησίας πληρεξούσια.

Ø Κτηματολογικό απόσπασμα (εφόσον η περιοχή του ακινήτου έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο).

Ø Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου & διάγραμμα κάλυψης

Ø Κάτοψη του ακινήτου.

Ø Σε περίπτωση ανέγερσης νέας οικοδομής ή αποπεράτωσης ημιτελούς, απαιτείται και προϋπολογισμός έργων σε ειδικό έντυπο.

Ø Φωτοαντίγραφο άδειας οικοδομής από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο.

Για την εκταμίευση του Δανείου, εφόσον συνταχθούν και τα συμβόλαια μεταβίβασης του ακινήτου, απαιτείται:

Ø Πιστοποιητικό εγγραφής προσημείωσης από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο

Ø Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

6.2. ΥΠΟΘΗΚΗ – ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

Προκειμένου η τράπεζα να εξασφαλίσει την απαίτησή της από το δάνειο, εγγράφει στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο προσημείωση υποθήκης ή και υποθήκη.

Η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται με συμφωνημένη δικαστική απόφαση ανάμεσα στον αγοραστή και την τράπεζα που εκδίδεται από το αρμόδιο Δικαστήριο κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, ακόμα και αυθημερόν. Στην συνέχεια η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται στο βιβλίο υποθηκών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου, σε όσες περιοχές έχουν υπαχθεί στο εθνικό κτηματολόγιο. Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν είναι συνεπής στην καταβολή των δόσεων του δανείου του, η προσημείωση υποθήκης μπορεί να τραπεί από την τράπεζα σε υποθήκη.

Η προσημείωση υποθήκης διαγράφεται με την ίδια διαδικασία δηλαδή με συμφωνημένη απόφαση ενώπιον του αρμόδιου Δικαστηρίου. Αντίθετα η υποθήκη διαγράφεται μονάχα με αμετάκλητη απόφαση που έχει εκδοθεί κατά την χρονοβόρα τακτική διαδικασία (μπορεί να διαρκέσει ακόμα και πάνω από 1 χρόνο), ή με συμβολαιογραφική πράξη, οπότε όμως θα πρέπει να καταβληθεί χαρτόσημο 3,6% και τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου που όλα μαζί υπολογίζονται σε ποσοστό περίπου 6% επί της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

6.3. ΕΛΕΓΧΟΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Εφόσον ο αγοραστής βρει μόνος του ή με την μεσολάβηση κτηματομεσίτη το ακίνητο που τον ενδιαφέρει και έχει εξασφαλίσει και την χρηματοδότησή του, θα πρέπει να προχωρήσει στον νομικό και τεχνικό του έλεγχο ώστε να είναι έτοιμος για την σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου. Αναλυτικότερα :

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

1. Νομικός έλεγχος – Πρόσληψη δικηγόρου

Στην Ελλάδα, η παράσταση Δικηγόρου για την αγοραπωλησία ακινήτου είναι υποχρεωτική όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στην περιφέρεια Αθηνών ή Πειραιά και η αξία του υπερβαίνει τα 29.347€ ή όταν βρίσκεται σε οποιοδήποτε άλλο σημείο της Ελλάδας και η αξία του υπερβαίνει τα 11.738€ είναι υποχρεωτική η παράσταση Δικηγόρου. Στην περίπτωση αυτή τόσο ο πωλητής όσο και ο αγοραστής είναι υποχρεωμένοι να αναθέσουν την εκπροσώπησή τους σε διαφορετικούς Δικηγόρους. Επειδή στην Ελλάδα δεν υπάρχει ακόμα Κτηματολόγιο παρά μόνο για το 10% περίπου των Δήμων της χώρας, ο Δικηγόρος είναι απαραίτητος ιδίως από μέρους του αγοραστή, προκειμένου να ψάξει αναλυτικά στο Υποθηκοφυλακείο της περιοχής στην οποία βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, για τυχόν νομικά ελαττώματα και βάρη.

Συγκεκριμένα, ο δικηγόρος θα πρέπει να προβεί:

i. **Σε έλεγχο στα βιβλία μεταγραφών** του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου, ώστε να διαπιστώσει αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει πράγματι σε αυτόν που εμφανίζεται ως πωλητής και αν ανήκε σε αυτόν ή τους δικαιοπαρόχους του επί τουλάχιστον 20 χρόνια.

ii. **Σε έλεγχο στα βιβλία βαρών** του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ώστε να διαπιστώσει αν στο όνομα του πωλητή ή των δικαιοπαρόχων του υπάρχουν εγγεγραμμένες υποθήκες, προσημειώσεις υποθηκών, κατασχέσεις ή δικαστικές διεκδικήσεις. (Στην περίπτωση που στην περιοχή του ακινήτου λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο, ο έλεγχος είναι ευχερέστερος, γιατί όλες οι παραπάνω πληροφορίες, αναγράφονται στο κτηματολογικό φύλο του ακινήτου)

iii. Σε μελέτη της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, του πίνακα κατανομής βαρών και του κανονισμού της πολυκατοικίας, αν το ακίνητο είναι οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) σε πολυκατοικία, ή σε **συγκρότημα κατοικιών**

Η αμοιβή του Δικηγόρου καθορίζεται σε συμφωνία με τον πελάτη και πάντα ανάλογα με τις τυχόν δυσκολίες που υπάρχουν στον έλεγχο του εκάστοτε ακινήτου. Ωστόσο η ελάχιστη δικηγορική αμοιβή ανά συμβαλλόμενο, προσδιορίζεται κλιμακωτά για την Αθήνα ως εξής:

Για ποσά έως 44.020€ 1 % Για το υπερβάλλον και έως 1.467.351€ 0,5% Για το υπερβάλλον και έως 2.934.702€ 0,4% Για το υπερβάλλον και έως 5.869.405€ 0,3% Για το υπερβάλλον και έως 14.673.514€ 0,2% Για το υπερβάλλον και έως 29.347.028€ 0,1% Για το υπερβάλλον και έως 58.694.057€ 0,05% Για το υπερβάλλον ποσό: 0,01%

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

2. Τεχνικός έλεγχος – Πρόσληψη πολιτικού μηχανικού

Όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι οικόπεδο ή βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, είναι απολύτως απαραίτητη (αν και δεν επιβάλλεται από το νόμο) και η πρόσληψη πολιτικού μηχανικού, ο οποίος θα γνωρίζει την περιοχή και τους περιορισμούς της, προκειμένου να ελέγξει αν το συγκεκριμένο ακίνητο πληροί τους απαιτούμενους όρους δόμησης της περιοχής ή αν είναι πράγματι ελεύθερο ή δεσμευμένο από τον Δήμο για κάποια μελλοντική απαλλοτρίωση.

Ο μηχανικός θα πρέπει να προβεί σε:

I. Έλεγχο αρτιότητας και οικοδομησιμότητας στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, στην τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου Δήμου, και εν ανάγκη στην κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ).

II. Έρευνα για τυχόν οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα, αναστολή εκδόσεως οικοδομικών αδειών, εκκρεμούσα απαλλοτρίωση για κοινωφελή σκοπό, εκτέλεση οδικού ή άλλου έργου, για τυχόν χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας ως δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης, βιότοπου, αιγιαλού, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, στρατιωτικής ζώνης, κλπ.

III. Έρευνα για επιτρεπόμενες και απαγορευμένες χρήσεις γης. Η αμοιβή του μηχανικού καθορίζεται ελεύθερα με συμφωνία ανάμεσα σε αυτόν και τον πελάτη.

IV. Ολοκλήρωση μεταβίβασης Εφόσον ολοκληρωθεί και ο έλεγχος του ακινήτου, προκειμένου να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση απαιτείται η σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου από συμβολαιογράφο και η μεταγραφή του στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο.

3. Σύνταξη συμβολαίου – Συμβολαιογράφος

Το μεταβιβαστικό συμβόλαιο συντάσσεται από συμβολαιογράφο και ελέγχεται από τους δικηγόρους του αγοραστή και του πωλητή. Τον συμβολαιογράφο επιλέγει ο αγοραστής, ο οποίος πληρώνει και την αμοιβή του. Μετά την υπογραφή το συμβόλαιο πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο.

Η αμοιβή του Συμβολαιογράφου, για γονικές παροχές, δωρεές και αγοραπωλησίες ακινήτων, ανέρχεται σε ποσοστό 1% χωρίς ανώτατο όριο ποσού. Τα δικαιώματα αυτά υπολογίζονται επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο (αντικειμενικής ή τυχόν υψηλότερης). Στα ποσά αυτά προστίθενται και ορισμένα άλλα μικρότερα ποσά ως πάγια

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

τέλη, τέλη αντιγράφων, δικαιώματα για σύνταξη των απαιτούμενων εγγράφων προς τις φορολογικές αρχές και περιλήψεων κλπ.

Για την σύνταξη του συμβολαίου είναι απαραίτητο τόσο ο αγοραστής όσο και ο πωλητής να έχουν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) στην Ελλάδα, το οποίο το παίρνουν από την Δ.Ο.Υ. (Εφορία) του τόπου κατοικίας τους ή αν είναι κάτοικοι εξωτερικού από την Δ.Ο. Προκειμένου να καταρτιστεί το μεταβιβαστικό συμβόλαιο απαιτούνται τα εξής:

i. Ο πωλητής πρέπει να προσκομίσει:

- Ø Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητα ή έγκυρο διαβατήριο.
- Ø Επίσημο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας όταν πρόκειται για κτίσμα.
- Ø Υπεύθυνη δήλωση ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν απέφερε εισόδημα κατά την τελευταία πενταετία, ή αν απέφερε εισόδημα, βεβαίωση της Δ.Ο.Υ. του πωλητή, ότι έχει δηλωθεί αυτό στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος της τελευταίας διετίας.
- Ø Υπεύθυνη δήλωση ότι ο πωλητής έχει συμπεριλάβει στη δήλωσή του Ε9 το πωλούμενο ακίνητο.

Βεβαίωση του Δήμου όπου βρίσκεται το ακίνητο, από την οποία να αποδεικνύεται ότι ο πωλητής δεν οφείλει Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για το ακίνητο αυτό.

- Ø Αν το ακίνητο έχει αποκτηθεί με κληρονομιά ή δωρεά, βεβαίωση ότι ο πωλητής έχει υποβάλλει δήλωση φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς στην οποία έχει συμπεριλάβει και το ακίνητο αυτό.
- Ø «Φορολογική Ενημερότητα» από την οποία να προκύπτει ότι ο πωλητής δεν έχει οφειλές προς το Δημόσιο.
- Ø «Ασφαλιστική Ενημερότητα» από την οποία να προκύπτει ότι ο πωλητής δεν έχει οφειλές προς το Ι.Κ.Α., στην περίπτωση που αυτός απασχολεί προσωπικό ή ανέγειρε πρόσφατα το κτίσμα.

ii. Ο αγοραστής πρέπει να προσκομίσει:

- Ø Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητα ή έγκυρο διαβατήριο.
- Ø Αποδείξεις πληρωμής του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για το ακίνητο που πρόκειται να αγοράσει. Προκειμένου να υπολογιστεί και να καταβληθεί ο φόρος αυτός, ο αγοραστής έχει υποβάλλει πριν την

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

υπογραφή του συμβολαίου ειδική δήλωση που του συντάσσει ο συμβολαιογράφος, προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

4. Μεταγραφή-Εγγραφή στο Εθνικό Κτηματολόγιο

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, οποιοδήποτε δικαίωμα επί ακινήτου, αποκτάται μόνο «από και διά της μεταγραφής». Αυτό σημαίνει ότι προκειμένου το συμβόλαιο να επιφέρει τα αποτελέσματά του έναντι και όλων των άλλων (πέραν των συμβαλλομένων σ' αυτό) θα πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ή στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, αν η περιοχή είναι στο Εθν. Κτηματολόγιο. Το κόστος μεταγραφής διαμορφώνεται ως εξής:

- Για γονικές παροχές και δωρεές σε ποσοστό 0,775% επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο, χωρίς ανώτατο όριο
- Για αγοραπωλησίες, διανομές, ανταλλαγές κλπ. Σε ποσοστό 0,475% επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο, επίσης χωρίς ανώτατο όριο.

Τα παραπάνω ποσά επιβαρύνονται σε κάθε περίπτωση και με Τέλος Μεταγραφής υπέρ Ταμείου Νομικών που ανέρχεται σε ποσοστό 0,125%, χωρίς ανώτατο όριο ποσού.

Τα ακίνητα που αν και έχουν δηλωθεί στο υποθηκοφυλακείο, βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες εντάσσονται στο εθνικό κτηματολόγιο θα πρέπει να δηλωθούν εκ νέου από τους ιδιοκτήτες τους με το ακόλουθο κόστος: Η εγγραφή στο κτηματολόγιο κοστίζει 35€ ανά δικαίωμα για τις εδαφικές εκτάσεις και τους χώρους κύριας χρήσης και 20€ -πάντα ανά δικαίωμα- για χώρους βοηθητικής χρήσης (αποθήκες, χώρους στάθμευσης κλπ.). Αυτό σημαίνει ότι όταν ένα διαμέρισμα με μία αποθήκη και μία θέση στάθμευσης ανήκει σε δύο άτομα (π.χ. ένα ανδρόγυνο), ο καθένας από τους δύο θα επιβαρυνθεί με 35 ευρώ για το διαμέρισμα και από 20 ευρώ για την αποθήκη και τη θέση στάθμευσης ήτοι με ποσό 75 ευρώ. Επιπλέον του ποσού αυτού μετά το πέρας της κτηματογράφησης, θα επιβάλλεται και επιπρόσθετο αναλογικό τέλος το οποίο θα ανέρχεται σε ποσοστό 1% της αντικειμενικής αξίας, με απαλλαγή ποσού 20.000 ευρώ ανά δικαίωμα.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της οικονομίας όχι μόνο στην Ανατολική Αττική αλλά και στην υπόλοιπη Ελλάδα. Εδώ και χρόνια εξακολουθεί να κεντρίζει το ενδιαφέρον των επενδυτών που σαν κριτήριο της επένδυσής 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, 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 Ανατολικής Αττικής 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.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

7.1. ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

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.

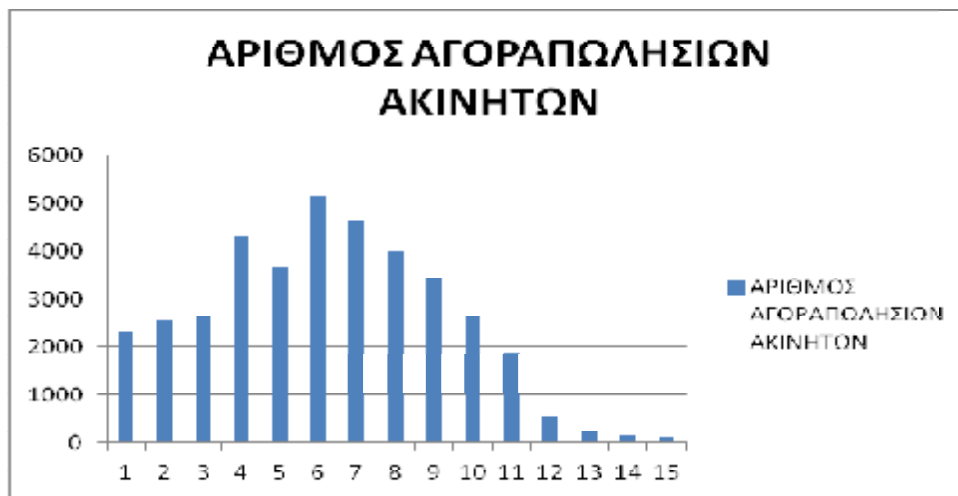
Σύμφωνα με αποτελέσματα έρευνας από την Ελληνική στατιστική αρχή οι συναφθείσες συμβολαιογραφικές πράξεις που αφορούν αγοραπωλησίες ακινήτων στην ανατολική Αττική τα τελευταία χρόνια παρουσιάζονται στο παρακάτω πίνακα:

ΕΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
2000	2315
2001	2547
2002	2661
2003	4329
2004	3676
2005	5170
2006	4624
2007	3987
2008	3435
2009	2619
2010	1847
2011	532
2012	237
2013	154
2014	102

Πίνακας 1 : Αγοραπωλησίες ακινήτων

Πηγή : ΕΛΣΤΑΤ

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ



Γράφημα 1 : Αγοραπωλησίες ακινήτων Ανατολική Αττική

Σύμφωνα με τα παραπάνω συμπεραίνουμε λοιπόν τα εξής:

Αρχικά παρατηρούμε πως καλύτερη χρονιά για τις αγοραπωλησίες ακινήτων ανατολική Αττική ήταν το έτος 2005. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στον υπ' αριθ. 3427 νομοσχέδιο 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 υπουργός ανακοίνωσε ότι από τον Φ.Π.Α θα εξαιρούνται και τα οικοπέδα 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 την ανατολική Αττική στις αγοραπωλησίες ακινήτων συμπεραίνουμε πως ήταν το 2014. Πιο συγκεκριμένα διαπιστώνουμε ότι από το έτος 2008

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

μέχρι και σήμερα η μείωση των αγοραπωλησιών για την περιοχή της ανατολικής Αττικής ήταν συνεχόμενη και με αυξανόμενο ποσοστό μείωσης.

Η σημαντική αυτή μείωση στις αγοραπωλησίες την τελευταία πενταετία οφείλεται κατά κύριο λόγο στην οικονομική κρίση.

Τα τελευταία χρόνια λοιπόν η Ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει μεγάλης έντασης οικονομική κρίση τα αίτια της οποίας έχουν αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο. 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.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

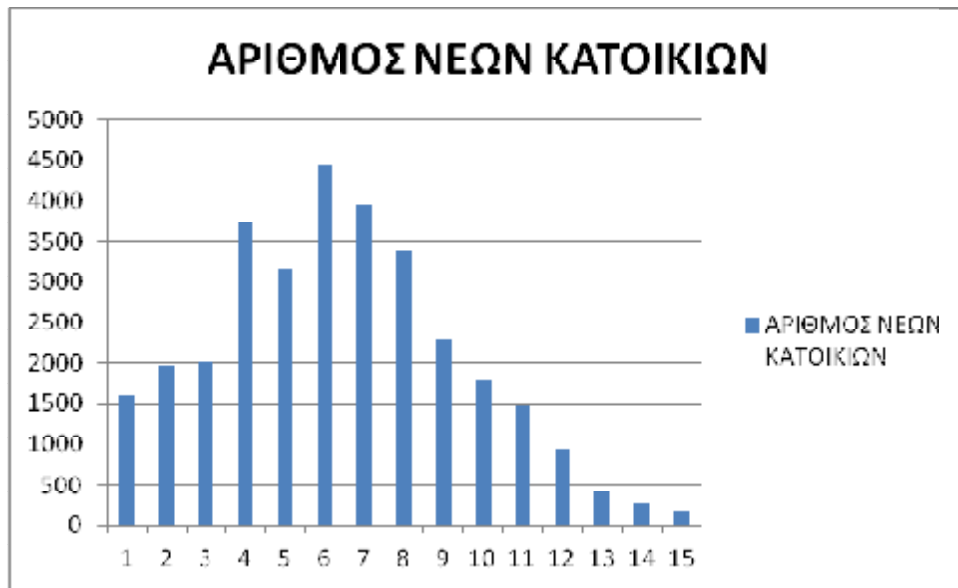
7.2. ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Στον παρακάτω πίνακα είναι συγκεντρωμένες οι κατασκευές νέων οικοδομών που έγιναν από τις αρχές του 2000 στην περιοχή της ανατολικής Αττικής :

ΕΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ
2000	1602
2001	1953
2002	2018
2003	3723
2004	3170
2005	4463
2006	3948
2007	3403
2008	2290
2009	1791
2010	1493
2011	941
2012	411
2013	266
2014	173

Πηγή : ΕΛΣΤΑΤ

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ



Γράφημα 2 : Αριθμός νέων κατοικιών Ανατολικής Αττικής

Σύμφωνα με το παραπάνω γράφημα διαπιστώνουμε ότι οι περισσότερες νέες κατασκευές κτιρίων κατοικιών έγιναν το 2005, ενώ οι λιγότερες το έτος 2014. Όπως είναι φανερό από το γράφημα η επίπτωση της οικονομικής κρίσης στην κατασκευή νέων κτιρίων κατοικιών είναι μεγάλη. 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.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

7.3. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

Στον πίνακα που ακολουθεί καταγράφονται οι οικοδομικές άδειες αναλυτικά ανά δήμο και κοινότητα για την περιφέρεια ανατολικής Αττικής τα τελευταία 15 χρόνια.

ΕΤΟΣ	ΑΔΕΙΕΣ ΣΥΝΟΛΟ	ΝΕΑ ΚΤΙΡΙΑ	ΛΟΙΠΑ
2000	12.267	5.850	6.417
Αγίας Παρασκευής	263	104	159
Αμαρουσίου	322	162	160
Βριλησσίων	142	61	81
Ηρακλείου	252	100	152
Κηφισιάς	433	183	250
Μελισσίων	94	41	53
Μεταμορφώσεως	171	68	103
Νέας Ερυθραίας	166	85	81
Νέας Ιωνίας	258	93	165
Νέου Ψυχικού	83	25	58
Παπάγου	88	22	66
Πεύκης	70	29	41
Φιλοθέης	60	15	45
Χαλανδρίου	411	160	251
Χολαργού	79	26	53
Ψυχικού	112	36	76
Γέρακα	447	296	151
Εκάλης	65	21	44
Λυκοβρύσεως	36	13	23
Νέας Πεντέλης	63	32	31
Πεντέλης	66	30	36
Αυλώνας	40	13	27
Αχαρνών	736	455	281
Κερατέας	90	39	51
Κρωπίας	258	110	148
Λαυρεωτικής	69	17	52
Μαραθώνος	104	49	55
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	339	173	166
Νέας Μάκρης	208	104	104
Παιανίας	132	57	75
Παλλήνης	267	136	131
Σπάτων-Λούτσας	69	49	20
Αγίου Κωνσταντίνου	11	5	6

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Αγίου Στεφάνου	138	89	49
Αναβύσσου	68	25	43
Ανθούσης	1	0	1
Ανοιξέως	93	51	42
Αρτέμιδος (Λούτσας)	309	195	114
Αφιδών	44	33	11
Βαρνάβα	18	13	5
Γλυκών Νερών	168	81	87
Γραμματικού	11	8	3
Διονύσου	81	52	29
Δροσιάς	62	29	33
Θρακομακεδόνων	56	34	22
Καλάμου	27	13	14
Καλυβίων Θορικού	287	150	137
Καπανδριτίου	157	100	57
Κουβαρά	11	5	6
Κρυονερίου	60	34	26
Μαλακάσης	9	3	6
Μαρκοπούλου Ωρωπού	21	11	10
Νέων Παλατιών	22	13	9
Παλαιάς Φωκαίας	33	14	19
Πικερμίου	119	84	35
Πολυδενδρίου	10	6	4
Ραφήνας	108	56	52
Ροδοπόλεως (Μπάλας)	8	2	6
Σαρωνίδος	52	31	21
Σκάλας Ωρωπού	16	12	4
Σταμάτας	36	23	13
Συκαμίνου	5	3	2
Ωρωπού	34	19	15
Καλλιθέας	1	0	1
Αγκιστρίου	1	1	0
			0
2001	10.948	5.202	5.746
Αγίας Παρασκευής	37	16	21
Αμαρουσίου	323	176	147
Βριλησίων	1.772	472	1.300
Ηρακλείου	248	90	158
Κηφισιάς	474	189	285
Μελισσίων	98	39	59
Μεταμορφώσεως	221	95	126

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Νέας Ερυθραίας	170	81	89
Νέας Ιωνίας	315	112	203
Νέου Ψυχικού	56	18	38
Παπάγου	87	15	72
Πεύκης	55	28	27
Φιλοθέης	41	14	27
Χαλανδρίου	400	180	220
Χολαργού	78	19	59
Ψυχικού	73	18	55
Γέρακα	455	292	163
Εκάλης	8	3	5
Λυκοβρύσεως	60	27	33
Νέας Πεντέλης	75	34	41
Πεντέλης	57	35	22
Αυλώνας	46	24	22
Αχαρνών	1.032	596	436
Κερατέας	160	90	70
Κρωπίας	291	148	143
Λαυρεωτικής	84	23	61
Μαραθώνος	116	79	37
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	570	309	261
Νέας Μάκρης	241	121	120
Παιανίας	175	95	80
Παλλήνης	285	145	140
Σπάτων-Λούτσας	97	68	29
Αγίου Κωνσταντίνου	15	10	5
Αγίου Στεφάνου	205	130	75
Αναβύσσου	88	28	60
Ανθούσης	0	0	0
Ανοιξέως	84	50	34
Αρτέμιδος (Λούτσας)	366	231	135
Αφιδνών	99	62	37
Βαρνάβα	45	35	10
Γλυκών Νερών	386	167	219
Γραμματικού	26	16	10
Διονύσου	95	61	34
Δροσιάς	79	38	41
Θρακομακεδόνων	80	48	32
Καλάμου	25	16	9
Καλυβίων Θορικού	339	171	168
Καπανδριτίου	131	80	51

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Κουβαρά	16	7	9
Κρυονερίου	74	44	30
Μαλακάσης	9	6	3
Μαρκοπούλου Ωρωπού	12	5	7
Νέων Παλατιών	31	17	14
Παλαιάς Φωκαίας	34	8	26
Πικερμίου	180	128	52
Πολυδενδρίου	23	14	9
Ραφήνας	114	61	53
Ροδοπόλεως (Μπάλας)	11	7	4
Σαρωνίδος	84	53	31
Σκάλας Ωρωπού	15	6	9
Σταμάτας	31	21	10
Συκαμίνου	10	7	3
Ωρωπού	44	24	20
Καλλιθέας	0	0	0
Αγκιστρίου	0	0	0
2002	12.267	5.850	6.417
Αμαρουσίου	331	157	174
Βριλησίων	2.221	628	1.593
Ηρακλείου	247	91	156
Κηφισιάς	442	169	273
Μελισσίων	111	37	74
Μεταμορφώσεως	202	94	108
Νέας Ερυθραίας	142	51	91
Νέας Ιωνίας	299	101	198
Νέου Ψυχικού	64	21	43
Παπάγου	83	23	60
Πεύκης	85	30	55
Φιλοθέης	51	19	32
Χαλανδρίου	448	190	258
Χολαργού	83	17	66
Ψυχικού	73	11	62
Γέρακα	461	304	157
Λυκοβρύσεως	74	28	46
Νέας Πεντέλης	71	25	46
Πεντέλης	57	22	35
Αυλώνος	52	33	19
Αχαρνών	1.059	609	450
Κερατέας	153	91	62

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Κρωπίας	377	232	145
Λαυρεωτικής	70	27	43
Μαραθώνος	155	92	63
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	795	425	370
Νέας Μάκρης	229	118	111
Παιανίας	158	96	62
Παλλήνης	343	186	157
Σπάτων-Λούτσας	106	60	46
Αγίου Κωνσταντίνου	19	11	8
Αγίου Στεφάνου	200	120	80
Αναβύσσου	83	42	41
Ανθούσης	1	1	0
Ανοιξέως	114	61	53
Αρτέμιδος (Λούτσας)	399	264	135
Αφιδών	95	67	28
Βαρνάβα	68	48	20
Γλυκών Νερών	495	202	293
Γραμματικού	39	30	9
Διονύσου	104	52	52
Δροσιάς	52	19	33
Θρακομακεδόνων	73	54	19
Καλάμου	69	40	29
Καλυβίων Θορικού	326	190	136
Καπανδριτίου	210	131	79
2003	6.653	3.723	2.930
Παλλήνης	276	142	134
Αγίου Στεφάνου	208	113	95
Αρτέμιδας	417	269	148
Αυλώνος	77	51	26
Αχαρνών	947	476	471
Βάρης	208	134	74
Βούλας	2	1	1
Βουλιαγμένης	31	6	25
Γέρακα	423	260	163
Γλυκών Νερών	131	71	60
Καλυβίων Θορικού	265	142	123
Κερατέας	169	85	84
Κρωπίας	322	189	133
Λαυρεωτικής	69	20	49
Μαραθώνος	205	126	79

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Μαρκοπούλου Μεσογαίας	752	428	324
Νέας Μάκρης	233	134	99
Παιανίας	173	82	91
Ραφήνας	151	69	82
Σπάτων-Λούτσας	115	80	35
Αγίου Κωνσταντίνου	11	5	6
Αναβύσσου	75	21	54
Ανθούσας	13	7	6
Ανοιξεως	78	40	38
Αφιδών	133	91	42
Βαρνάβα	76	60	16
Γραμματικού	40	22	18
Διονύσου	85	48	37
Δροσιάς	81	36	45
Θρακομακεδόνων	47	25	22
Καλάμου	45	26	19
Καπανδριτίου	250	151	99
Κουβαρά	31	21	10
Κρυονερίου	96	54	42
Μαλακάσης	26	18	8
Μαρκοπούλου Ωρωπού	33	19	14
Νέων Παλατιών	15	13	2
Παλαιάς Φωκαίας	38	10	28
Πικερμίου	167	101	66
Πολυδενδρίου	35	25	10
Ροδοπόλεως (Μπάλας)	16	6	10
Σαρωνίδος	78	41	37
Σκάλας Ωρωπού	10	5	5
2004	6.235	3.170	3.065
Κηφισιάς	1	0	1
Παλλήνης	236	114	122
Αγίου Στεφάνου	173	76	97
Αρτέμιδας	395	254	141
Αυλώνος	64	34	30
Αχαρνών	958	475	483
Βάρης	202	117	85
Βούλας	171	59	112
Βουλιαγμένης	29	5	24
Γέρακα	390	225	165
Γλυκών Νερών	116	60	56

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Καλυβίων Θορικού	272	124	148
Κερατέας	140	80	60
Κρωπίας	271	118	153
Λαυρεωτικής	54	13	41
Μαραθώνος	122	68	54
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	615	318	297
Νέας Μάκρης	241	127	114
Παιανίας	144	72	72
Ραφήνας	125	55	70
Σπάτων Λούτσας	98	46	52
Αγίου Κωνσταντίνου	6	3	3
Αναβύσσου	82	27	55
Ανθούσης	11	7	4
Ανοιξέως	77	35	42
Αφιδνών	107	70	37
Βαρνάβα	36	22	14
Γραμματικού	25	11	14
Διονύσου	95	51	44
Δροσιάς	43	16	27
Θρακομακεδόνων	37	13	24
Καλάμου	30	14	16
Καπανδριτίου	215	111	104
Κουβαρά	36	25	11
Κρυονερίου	74	36	38
Μαλακάσης	17	11	6
Μαρκοπούλου Ωρωπού	21	12	9
Νέων Παλατιών	5	1	4
Παλαιάς Φωκαίας	31	6	25
Πικερμίου	181	105	76
Πολυδενδρίου	20	16	4
Ροδοπόλεως (Μπάλας)	8	1	7
Σαρωνίδος	78	42	36
Σκάλας Ωρωπού	17	10	7
Σταμάτας	28	8	20
Συκαμίνου	15	12	3
Ωρωπού	123	65	58
2005	7.607	4.463	3.144
Παλλήνης	363	203	160
Αγίου Στεφάνου	195	105	90
Αρτέμιδας	535	380	155

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Αυλώνας	57	28	29
Αχαρνών	1.211	701	510
Βάρης	264	171	93
Βούλας	321	151	170
Βουλιαγμένης	33	15	18
Γέρακα	634	447	187
Γλυκών Νερών	161	92	69
Καλυβιών Θορικού	290	188	102
Κερατέας	166	97	69
Κρωττίας	262	135	127
Λαυρεωτικής	81	32	49
Μαραθώνος	165	86	79
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	572	281	291
Νέας Μάκρης	308	201	107
Παιανίας	168	90	78
Ραφήνας	179	95	84
Σπάτων-Λούτσας	150	88	62
Αναβύσσου	49	23	26
Ανθούσης	10	9	1
Ανοιξέως	96	46	50
Αφιδνών	86	54	32
Βαρνάβα	42	24	18
Γραμματικού	18	9	9
Διονύσου	75	29	46
Δροσιάς	58	33	25
Θρακομακεδόνων	74	55	19
Καλάμου	31	15	16
Καπανδριτίου	218	104	114
Κουβαρά	37	27	10
Κρυονερίου	90	57	33
Μαλακάσης	17	11	6
Μαρκοπούλου Ωρωπού	31	21	10
Νέων Παλατίων	8	5	3
Παλιός Φωκαίας	26	14	12
Πικερμίου	218	149	69
Πολυδενδρίου	16	8	8
Ροδοτόλεως (Μπάλας)	3	3	0
Σαρωνίδος Σκάλας Ωρωπού	95	56	39
2006	7.172	3.948	3.224
Παλλήνης	311	148	163

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Αγίου Στεφάνου	146	68	78
Αρτέμιδας	528	364	164
Αυλώνος	52	18	34
Αχαρνών	920	504	416
Βάρης	258	167	91
Βούλας	279	102	177
Βουλιαγμένης	43	4	39
Γέρακα	500	320	180
Γλυκών Νερών	160	92	68
Καλυβιών Θορικού	317	189	128
Κερατέας	205	112	93
Κρωτίας	262	103	159
Λαυρεωτικής	80	30	50
Μαραθώνος	153	85	68
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	600	290	310
Νέας Μάκρης	301	180	121
Παιανίας	144	86	58
Ραφήνας	160	67	93
Σπάτων-Λούτσας	191	105	86
Αναβύσσου	72	35	37
Ανθούσης	27	14	13
Ανοιξέως	67	34	33
Αφιδνών	151	91	60
Βαρνάβα	46	27	19
Γραμματικού	22	12	10
Διονύσου	79	46	33
Δροσιάς	43	14	29
Θρακομακεδόνων	81	59	22
Καλάμου	31	15	16
Καπανδριτίου	162	86	76
Κουβαρά	32	23	9
Κρυονερίου	70	35	35
Μαλακάσης	17	7	10
Μαρκοπούλου Ωρωπού	23	15	8
Νέων Παλατιών	15	7	8
Παλαιός Φωκαίας	17	10	7
Πικερμίου	260	182	78
Πολυδενδρίου	27	10	17
Ροδοτόλεως (Μπάλας)	6	3	3
Σαρωνίδος	85	50	35
Σκάλας Ωρωπού	11	10	1

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Σταμάτας	47	19	28
Συκάμινου	24	11	13
Ωρωπού	147	99	48
2007	6.708	3.403	3.305
Παλλήνης	299	112	187
Αγίου Στεφάνου	119	49	70
Αρτέμιδας	448	270	178
Αυλώνος	61	29	32
Αχαρνών	811	428	383
Βάρης	220	126	94
Βούλας	302	103	199
Βουλιαγμένης	24	6	18
Γέρακα	476	229	247
Γλυκών Νερών	150	62	88
Καλυβιών Θορικού	291	156	135
Κερατέας	208	114	94
Κρωτίας	245	109	136
Λαυρεωτικής	88	40	48
Μαραθώνος	163	83	80
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	530	247	283
Νέας Μάκρης	255	138	117
Παιανίας	142	79	63
Ραφήνας	171	81	90
Σπάτων-Λούτσας	147	82	65
Αναβύσσου	61	36	25
Ανθούσης	25	10	15
Ανοιξέως	61	31	30
Αφιδνών	146	105	41
Βαρνάβα	39	18	21
Γραμματικού	27	12	15
Διονύσου	107	51	56
Δροσιάς	55	20	35
Θρακομακεδόνων	64	32	32
Καλάμου	38	19	19
Καπανδριτίου	154	73	81
Κουβαρά	33	21	12
Κρυονερίου	86	51	35
Μαλακάσης	18	6	12
Μαρκοπούλου Ωρωπού	32	22	10
Νέων Παλατιών	3	2	1

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Παλαιός Φωκαίας	16	6	10
Πικερμίου	227	139	88
Πολυδενδρίου	21	10	11
Ροδοτόλεως (Μπάλας)	35	17	18
Σαρωνίδος	74	40	34
Σκάλας Ωρωπού	8	2	6
Σταμάτας	34	19	15
Συκάμινου	23	15	8
Ωρωπού	171	103	68
2008	5.211	2.290	2.921
Παλλήνης	210	100	110
Αγίου Στεφάνου	179	86	93
Αρτέμιδας	360	231	129
Αυλώνος	63	28	35
Αχαρνών	575	254	321
Βάρης	186	85	101
Βούλας	221	66	155
Βουλιαγμένης	36	8	28
Γέρακα	291	132	159
Γλυκών Νερών	96	33	63
Καλυβίων Θορικού	254	120	134
Κερατέας	146	83	63
Κρωπίας	197	62	135
Λαυρεωτικής	69	30	39
Μαραθώνος	141	54	87
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	468	189	279
Νέας Μάκρης	198	94	104
Παιανίας	113	47	66
Ραφήνας	115	40	75
Σπάτων Λούτσας	114	48	66
Αναβύσσου	55	14	41
Ανθούσης	20	4	16
Ανοίξεως	51	20	31
Αφιδνών	83	44	39
Βαρνάβα	36	17	19
Γραμματικού	19	5	14
Διονύσου	71	35	36
Δροσιάς	47	13	34
Θρακομακεδόνων	47	17	30
Καλάμου	47	25	22

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Καπανδριτίου	145	50	95
Κουβαρά	25	13	12
Κρυονερίου	49	27	22
Μαλακάσης	19	6	13
Μαρκοπούλου Ωρωπού	24	15	9
Νέων Παλατιών	1	0	1
Παλαιάς Φωκαίας	18	7	11
Πικερμίου	154	72	82
Πολυδενδρίου	28	13	15
Ροδοπόλεως (Μπάλας)	16	3	13
Σαρωνίδος	60	22	38
Σκάλας Ωρωπού	7	4	3
Σταμάτας	32	15	17
Συκαμίνου	26	19	7
Ωρωπού	99	40	59
2009	4.090	1.791	2.299
Παλλήνης	179	68	111
Αγίου Στεφάνου	121	51	70
Αρτέμιδας	305	175	130
Αυλώνος	38	10	28
Αχαρνών	516	199	317
Βάρης	139	72	67
Βούλας	175	49	126
Βουλιαγμένης	30	5	25
Γέρακα	252	111	141
Γλυκών Νερών	92	42	50
Καλυβιών Θορικού	159	72	87
Κερατέας	101	44	57
Κρωπίας	157	49	108
Λαυρεωτικής	42	15	27
Μαραθώνος	125	54	71
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	335	138	197
Νέας Μάκρης	170	89	81
Παιανίας	99	42	57
Ραφήνας	109	39	70
Σπάτων-Λούτσας	84	43	41
Αναβύσσου	41	19	22
Ανθούσης	18	9	9
Ανοιξέως	22	8	14
Αφιδνών	72	40	32

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Βαρνάβα	37	17	20
Γραμματικού	20	9	11
Διονύσου	67	32	35
Δροσιάς	24	11	13
Θρακομακεδόνων	25	12	13
Καλάμου	30	12	18
Καπανδριτίου	80	35	45
Κουβαρά	29	16	13
Κρυονερίου	33	15	18
Μαλακάσης	12	6	6
Μαρκοπούλου Ωρωπού	12	5	7
Παλαιός Φωκαίας	15	7	8
Πικερμίου	143	81	62
Πολυδενδρίου	33	18	15
Ροδοτόλεως (Μπάλας)	13	4	9
Σαρωνίδος	32	17	15
Σκάλας Ωρωπού	1	1	0
Σταμάτας	14	5	9
Συκάμινου	20	12	8
Ωρωπού	69	33	36
2010	3.699	1.493	2.206
Παλλήνης	120	43	77
Αγίου Στεφάνου	69	28	41
Αρτέμιδας	267	141	126
Αυλώνος	30	11	19
Αχαρνών	461	167	294
Βάρης	130	54	76
Βούλας	148	37	111
Βουλιαγμένης	35	7	28
Γέρακα	187	86	101
Γλυκών Νερών	54	21	33
Καλυβιών Θορικού	183	78	105
Κερατέας	141	77	64
Κρωπίας	136	45	91
Λαυρεωτικής	39	9	30
Μαραθώνος	105	54	51
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	397	148	249
Νέας Μάκρης	143	59	84
Παιανίας	126	59	67
Ραφήνας	89	36	53

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Σπάτων-Λούτσας	78	34	44
Αναβύσσου	45	18	27
Ανθούσης	4	1	3
Ανοιξέως	31	10	21
Αφιδνών	54	28	26
Βαρνάβα	30	16	14
Γραμματικού	8	4	4
Διονύσου	36	12	24
Δροσιάς	33	9	24
Θρακομακεδόνων	24	3	21
Καλάμου	19	9	10
Καπανδριτίου	98	33	65
Κουβαρά	25	9	16
Κρυονερίου	28	11	17
Μαλακάσης	12	5	7
Μαρκοπούλου Ωρωπτού	15	7	8
Νέων Παλατιών	3	1	2
Παλαιός Φωκαίας	22	7	15
Πικερμίου	115	47	68
Πολυδενδρίου	18	7	11
Ροδοτόλεως (Μπάλας)	2	2	0
Σαρωνίδος	44	17	27
Σκάλας Ωρωπού	2	1	1
Σταμάτας	13	3	10
Συκάμινου	15	6	9
Ωρωπού	65	33	32
2011	2778	941	1.837
Παλλήνης	151	63	88
Αγίου Στεφάνου	15	4	11
Αρτέμιδας	150	88	62
Αυλώνος	18	9	9
Αχαρνών	306	108	198
Βάρης	83	27	56
Βούλας	89	16	73
Βουλιαγμένης	26	2	24
Γέρακα	81	26	55
Γλυκών Νερών	81	26	55
Καλυβιών Θορικού	98	26	72
Κερατέας	97	21	76
Κρωπίας	122	20	102

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Λαυρεωτικής	69	23	46
Μαραθώνος	95	41	54
Μαρκοπούλου Μεσογαίας	353	108	245
Νέας Μάκρης	69	29	40
Παιανίας	120	58	62
Ραφήνας	62	19	43
Σπάτων-Λούτσας	70	33	37
Αναβύσσου	25	8	17
Ανθούσης	2	0	2
Ανοιξεως	11	3	8
Αφιδνών	35	7	28
Βαρνάβα	12	7	5
Γραμματικού	10	4	6
Διονύσου	57	17	40
Δροσιάς	21	3	18
Θρακομακεδόνων	6	3	3
Καλάμου	14	9	5
Καπανδριτίου	71	24	47
Κουβαρά	12	3	9
Κρυονερίου	11	3	8
Μαλακάσης	7	2	5
Μαρκοπούλου Ωρωπού	6	3	3
Νέων Παλατιών	2	1	1
Παλαιός Φωκαίας	22	4	18
Πικερμίου	53	17	36
Πολυδενδρίου	14	6	8
Ροδοτόλεως (Μπάλας)	1	1	0
Σαρωνίδος	102	30	72
Σκάλας Ωρωπού	3	1	2
Σταμάτας	7	3	4
Συκάμινου	7	4	3
Ωρωπού	112	44	68
			0
2012	1.310	411	899
Δημοτική Κοινότητα Αχαμνών	129	43	86
Δημοτική Κοινότητα	15	5	10
Θρακομακεδόνων Δημοτική Κοινότητα Βούλας	42	9	33
Δημοτική Κοινότητα Βάρης	51	16	35
Δημοτική Κοινότητα	15	2	13

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Βουλιαγμένης Δημοτική Κοινότητα Αγίου	14	0	14
Στεφάνου Δημοτική Κοινότητα Ανοιξεως	5	1	4
Δημοτική Κοινότητα Διονύσου	27	11	16
Δημοτική Κοινότητα Δροσιάς	14	3	11
Δημοτική Κοινότητα Κρουονερίου	4	2	2
Δημοτική Κοινότητα Σταμάτας	6	4	2
ΔΗΜΟΣ ΚΡΩΠΙΑΣ	59	7	52
Δημοτική Κοινότητα Λαυρεωτικής	28	6	22
Δημοτική Κοινότητα Κερατέας	48	5	43
Δημοτική Κοινότητα Μαραθώνος	36	15	21
Τοπική Κοινότητα Βαρνάβα	15	5	10
Τοπική Κοινότητα Γραμματικού	5	2	3
Δημοτική Κοινότητα Νέας Μάκρης	39	15	24
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ	181	51	130
ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ Δημοτική Κοινότητα Παιανίας	66	20	46
Δημοτική Κοινότητα Γλυκών	14	4	10
Νερών Δημοτική Κοινότητα Γέρακα	36	12	24
Δημοτική Κοινότητα Ανθούσας	2	1	1
Δημοτική Κοινότητα Παλλήνης	101	35	66
Δημοτική Κοινότητα Ραφήνας	26	11	15
Δημοτική Κοινότητα Πικερμίου	31	9	22
Δημοτική Κοινότητα Καλυβιών	35	8	27
Θορικού Δημοτική Κοινότητα Αναβύσσου	14	6	8
Τοπική Κοινότητα Κουβαρά	3	1	2
Δημοτική Κοινότητα Παλαιός	1	0	1
Φωκαίας Δημοτική Κοινότητα Σαρωνίδος	34	11	23
Δημοτική Κοινότητα Στπάτων -Λούτσας	33	13	20
Δημοτική Κοινότητα Αρτέμιδας	57	27	30
Δημοτική Κοινότητα Σκάλας Ωρωπτού	2	2	0
Τοπική Κοινότητα Ωρωπού	56	22	34
Δημοτική Κοινότητα Αυλώνος	6	2	4
Δημοτική Κοινότητα Αφιδνών	14	4	10
Δημοτική Κοινότητα Καλάμου	5	0	5
Δημοτική Κοινότητα Καπανδριτίου	29	14	15
Τοπική Κοινότητα Μαλακάσης	1	0	1

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Δημοτική Κοινότητα Μαρκοπούλου Ωρωπού	2	1	1
Τοπική Κοινότητα Πολυδευδρίου	7	5	2
Τοπική Κοινότητα Συκάμινου	2	1	1
2013	897	266	631
Δημοτική Κοινότητα Αχαρνών	94	28	66
Δημοτική Κοινότητα Θρακομακεδόνων	18	4	14
Δημοτική Κοινότητα Βούλας	49	9	40
Δημοτική Κοινότητα Βάρης	15	2	13
Δημοτική Κοινότητα Βουλιαγμένης	18	2	16
Δημοτική Κοινότητα Αγίου Στεφάνου	14	0	14
Δημοτική Κοινότητα Ανοιξέως	9	0	9
Δημοτική Κοινότητα Διονύσου	28	8	20
Δημοτική Κοινότητα Δροσιάς	9	1	8
Δημοτική Κοινότητα Κρουονερίου	4	2	2
ΔΗΜΟΣ ΚΡΩΠΙΑΣ	30	6	24
Δημοτική Κοινότητα Λαυρεωτικής	13	8	5
Δημοτική Κοινότητα Κερατέας	25	10	15
Δημοτική Κοινότητα Μαραθώνος	28	6	22
Τοπική Κοινότητα Βαρνάβα	12	5	7
Τοπική Κοινότητα Γραμματικού	4	1	3
Δημοτική Κοινότητα Νέας Μάκρης	18	9	9
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ	81	30	51
Δημοτική Κοινότητα Παιανίας	50	22	28
Δημοτική Κοινότητα Γλυκών Νερών	14	4	10
Δημοτική Κοινότητα Γέρακα	25	2	23
Δημοτική Κοινότητα Ανθούσας	1	0	1
Δημοτική Κοινότητα Παλλήνης	46	14	32
Δημοτική Κοινότητα Ραφήνας	15	4	11
Δημοτική Κοινότητα Πικερμίου	19	8	11
Δημοτική Κοινότητα Καλυβίων Θορικού	33	12	21
Δημοτική Κοινότητα Αναβύσσου	6	4	2
Τοπική Κοινότητα Κουβαρά	2	0	2
Δημοτική Κοινότητα Σαρωνίδος	29	5	24
Δημοτική Κοινότητα Σπάτων Λούτσας	20	5	15
Δημοτική Κοινότητα Αρτέμιδας	53	22	31
Δημοτική Κοινότητα Σκάλας Ωρωπού	5	2	3
Τοπική Κοινότητα Ωρωπού	43	15	28
Δημοτική Κοινότητα Αυλώνος	19	4	15
Δημοτική Κοινότητα Αφιδνών	10	4	6

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Δημοτική Κοινότητα Καλάμου	10	4	6
Δημοτική Κοινότητα Καπανδριτίου	9	1	8
Τοπική Κοινότητα Μαλακάσης	2	0	2
Δημοτική Κοινότητα Μαρκοπούλου Ωρωπού	8	3	5
Τοπική Κοινότητα Πολυδενδρίου	9	0	9
2014	669	173	496
Δημοτική Κοινότητα Αχαρνών	99	26	73
Δημοτική Κοινότητα Θρακομακεδόνων	11	0	11
Δημοτική Κοινότητα Βούλας	34	6	28
Δημοτική Κοινότητα Βάρης	9	4	5
Δημοτική Κοινότητα Βουλιαγμένης	6	0	6
Δημοτική Κοινότητα Αγίου Στεφάνου	9	0	9
Δημοτική Κοινότητα Ανοιξέως	2	0	2
Δημοτική Κοινότητα Διονύσου	6	2	4
Δημοτική Κοινότητα Δροσιάς	4	0	4
Δημοτική Κοινότητα Κρυονερίου	8	3	5
ΔΗΜΟΣ ΚΡΩΠΙΑΣ	35	11	24
Δημοτική Κοινότητα Λαυρεωτικής	12	3	9
Δημοτική Κοινότητα Κερατέας	19	9	10
Δημοτική Κοινότητα Μαραθώνος	24	6	18
Τοπική Κοινότητα Βαρνάβα	1	0	1
Τοπική Κοινότητα Γραμματικού	3	1	2
Δημοτική Κοινότητα Νέας Μάκρης	21	3	18
ΔΗΜΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ	71	19	52
Δημοτική Κοινότητα Παιανίας	39	7	32
Δημοτική Κοινότητα Γλυκών Νερών	11	5	6
Δημοτική Κοινότητα Γέρακα	20	5	15
Δημοτική Κοινότητα Ανθούσας	3	0	3
Δημοτική Κοινότητα Παλλήνης	33	12	21
Δημοτική Κοινότητα Ραφήνας	10	3	7
Δημοτική Κοινότητα Πικερμίου	5	0	5
Δημοτική Κοινότητα Καλυβίων Θορικού	34	6	28
Δημοτική Κοινότητα Αναβύσσου	15	3	12
Τοπική Κοινότητα Κουβαρά	1	1	0
Δημοτική Κοινότητα Παλαιάς Φωκαίας	3	0	3
Δημοτική Κοινότητα Σαρωνίδος	15	5	10
Δημοτική Κοινότητα Σπάτων Λούτσας	14	4	10
Δημοτική Κοινότητα Αρτέμιδας	28	10	18

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Δημοτική Κοινότητα Σκάλας Ωρωπού	1	1	0
Δημοτική Κοινότητα Νέων Παλατίων	1	1	0
Τοπική Κοινότητα Ωρωπού	30	7	23
Δημοτική Κοινότητα Αυλώνος	9	2	7
Δημοτική Κοινότητα Αφιδνών	8	2	6
Δημοτική Κοινότητα Καλάμου	3	1	2
Δημοτική Κοινότητα Καπανδριτίου	7	4	3
Τοπική Κοινότητα Μαλακάσης	1	0	1
Δημοτική Κοινότητα Μαρκοπούλου Ωρωπού	2	1	1
Τοπική Κοινότητα Πολυδενδρίου	2	0	2

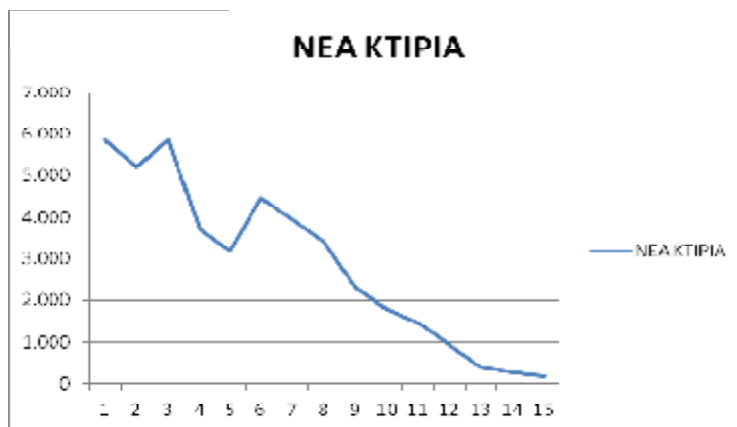
Αναλυτικός πίνακας έκδοσης αδειών Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στον παρακάτω πίνακα καταγράφονται οι άδειες που εκδόθηκαν για νέα κτίρια στην περιφέρεια ανατολικής Αττικής συγκεντρωτικά :

ΕΤΟΣ	ΝΕΑ ΚΤΙΡΙΑ
2000	5.850
2001	5.202
2002	5.850
2003	3.723
2004	3.170
2005	4.463
2006	3.948
2007	3.403
2008	2.290
2009	1.791
2010	1.493
2011	941
2012	411
2013	266
2014	173

Συγκεντρωτικός πίνακας εκδόσεως αδειών Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ



Γράφημα 3 : Έκδοση αδειών περιφέρεια Ανατολ. Αττικής

Τα τελευταία 15 χρόνια παρατηρείται μια ραγδαία μείωση στις εκδόσεις των οικοδομικών αδειών που έγιναν στην περιοχή της Ανατολικής Αττικής. Οι καλύτερες χρονιές για την περιφέρεια ανατολικής Αττικής υπήρξαν το 2000 και το 2002. Από το 2003 και μετά, με κορύφωση την περίοδο 2008-2014 ακολουθεί μια καθοδική πορεία των εκδόσεων αδειών για την κατασκευή νέων κτιρίων. Η οικονομική κρίση επηρέασε σε μεγάλο βαθμό τον κατασκευαστικό τομέα, με αποτέλεσμα το μεγάλο ποσοστό ανεργίας που παρατηρείται στον κατασκευαστικό κλάδο.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

7.4. ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΑΤΤΙΚΗ

Αν και η αγορά κατοικίας βρίσκεται σε βαθιά ύφεση, οι τιμές των κατοικιών σε ορισμένες περιοχές της ανατολικής Αττικής συνεχίζουν να βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα.

Από ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα που πάρθηκε προέκυψε ότι η μείωση των τιμών στις νεόδμητες κατοικίες (κάτω των 10 ετών) δεν έχει ξεπεράσει το 10%-15%, ενώ για τις παλαιότερες κατοικίες (πάνω από 20 ετών) η μείωση που έχει γίνει στις τιμές είναι μεταξύ 20% και 30%.

Αναλυτικότερα, από την έρευνα των τιμών προέκυψε ότι η μέση τιμή για μια κατοικία άνω των 20 ετών στην περιφέρεια ανατολικής Αττικής είναι 500 €τ.μ ενώ για μια νέα κατοικία (μικρότερη των 10 ετών) 1700€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 30% στις παλαιότερες κατοικίες και έως 15% 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. Από το 2003 που ξεκινά η έρευνά και ιδιαίτερα την τελευταία πενταετία, παρατηρείται 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.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

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.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την έναρξη της οικονομικής κρίσης το 2008 και για όγδοη συνεχή χρονιά, παρατηρείται μια συνεχή ύφεση και στασιμότητα στην αγορά ακινήτων. Δεν υπάρχει πλέον ζήτηση και το νέο φορολογικό σύστημα καθώς και τα νέα φοροεισπρακτικά μέτρα δεν αφήνουν περιθώρια για επενδύσεις.

Η αρνητική πιστωτική κατάσταση καθώς και η αυξημένη φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων, εξασθενούν τη ζήτηση και την απορρόφηση των υπάρχοντων ακινήτων. Πάνω από 200.000 ακίνητα παραμένουν απούλητα και ο αριθμός τους αυξάνεται.

Η πτώση των τιμών, που είχε ως στόχο την εξισορρόπηση στην αγορά δεν έφερε τα επιθυμητά αποτελέσματα, κρίνοντας από τα απούλητα κτίρια που συνεχίζουν να υπάρχουν και από τη χαμηλή έως ανύπαρκτη ζήτηση.

Η οικονομική πτώση που συνεχίζεται φέρει μαζί της και την πτώση στην αγορά ακινήτων. Που όμως θα σταματήσει η πτώση;

Μια αισιόδοξη εκδοχή είναι ότι όταν οι τιμές φτάσουν σε χαμηλά και ικανοποιητικά επίπεδα, θα είναι δελεαστικές για αυτούς που διαθέτουν μετρητά, με αποτέλεσμα να ξεκινήσουν οι αγορές ακινήτων. Για να είναι όμως αυτό εφικτό θα πρέπει να υπάρξει μια σταθεροποίηση της αγοράς. Για να κινηθεί η αγορά θα πρέπει να υπάρξει χρηματοδότηση από τις τράπεζες, οι οποίες δεν είναι διαθετιμένες για το επόμενο χρονικό διάστημα.

Σύμφωνα με την τράπεζα της Ελλάδος, ο αριθμός των αγοραπωλησιών ήταν κατά 42,2 % χαμηλότερος το 2014 από το 2013.

Οι προοπτικές για την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων για τα επόμενα τρία χρόνια προβλέπονται δυσοίωνες . 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 αγοραστάτες.

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Δαβραδάκης, Μ. και Χαρδουβέλης, Γ. (2006). “Είναι Υπερτιμημένη η Αγορά Ακινήτων; Διεθνείς Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες.” *Eurobank Research. Οικονομία και Αγορές*. 6 Φεβρουαρίου.

Ζεντέλης Παναγιώτης, 2001 Real Estate Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Κωνσταντακόπουλος, Γ. και Παπαντώνης, Π. (2004). *Τεχνικές Αξιολόγησης Ακινήτων*. Εθνική Τράπεζα, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών

Κιόχος Π. (2006), Εισαγωγή στην εκτίμηση Ακινήτων & Μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών, Εκδόσεις Παπασωτηρίου.

Μαλλιάρόπουλος, Δ. (2006). «Οι Τιμές των Ακινήτων στην Ελλάδα Αντανακλούν τα Θεμελιώδη Μεγέθη της Αγοράς». *Οικονομία και Αγορές*. 6, 11 Ιουλίου.

Παραδιάς, Σ. και Βάππας, Α. (2010). “Η Απόκτηση Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα (2010).” *Π.ΟΜ.ΙΔ.Α*.

Χαλκιάς Ι. (2010), Στατιστική : Μέθοδοι ανάλυσης για επιχειρηματικές αποφάσεις, Εκδόσεις Rosilli.

Χαρδουβέλης. Γ. (2009). “Η Σπουδαιότητα της Αγοράς Κατοικίας στην Οικονομία.” Ειδική έκδοση της Τράπεζας της Ελλάδος με τίτλο: *Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές*

Αστικός Κώδικας, Σύγχρονη Νομοθεσία

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ MARKETING, ΤΕΥΧΟΣ 56, ΣΕΛ. 71-72

ΕΞΠΡΕΣ, ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ 13678, ΣΕΛ. 3-4

ΗΜΕΡΗΣΙΑ, ΑΡ. ΦΥΛΟΥ 18274, ΣΕΛ. 7

ΚΕΡΔΟΣ, ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ 7038, ΣΕΛ. 7

ΚΕΡΔΟΣ, ΑΡ. ΦΥΛ. 7030, ΣΕΛ. 11

ΚΕΦΑΛΑΙΟ, ΤΕΥΧΟΣ 222, ΣΕΛ. 54-60

MANAGER, ΤΕΥΧΟΣ 30, ΣΕΛ. 64-69

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ, ΤΕΥΧΟΣ 1070, ΣΕΛ. 18-19

Ο ΚΟΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ, ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ 313, ΣΕΛ. 9

Ο ΚΟΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ, ΑΡ. ΦΥΛΛΟΥ 311, ΣΕΛ. 21

<http://www.in.gr/news/article.asp?lngEntityID=938320>)

www.el.stat.gr

www.patris.gr

www.cretalive.gr

www.matrix24.gr

www.bankofgreece.gr

www.eurobank.gr

www.axortagos.gr

www.capital.gr

www.nytimes.com

www.spitogatos.gr

www.realestatenews.gr

www.yahoo.gr

www.remax-elite-athens.gr

www.ktimatagorakritis.gr

www.yahoo.gr

www.news247.gr

Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΤΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

www.pomida.gr

www.naftemporiki.gr

www.real.gr

www.tospitimou.gr

www.express.gr

www.enidani.gr

www.realestatenews.gr