



ΑΚΑΔΗΜΑΙΚΟ ΕΤΟΣ 2010 – 2011

ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:

Εκτίμηση & Συμπεριφορά τιμών ακινήτων

ΣΥΓΓΡΑΦΕΑΣ: Παζαρλίδης Συμεών

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η σημερινή κατάσταση αγοράς ακινήτων μπορεί να είναι αποθαρρυντική λόγω της παγκόσμιας ύφεσης, αλλά αυτό αποτελεί έναν ακόμα σοβαρό λόγο για την μελέτη της αξίας ενός ακινήτου διαχρονικά. Καλούμαστε να απαντήσουμε στα ερωτήματα : Πώς επηρέασαν παρόμοια χρηματοπιστωτικά γεγονότα τις τιμές στο παρελθόν; Είναι τελικά η επένδυση σε ακίνητα όμοια με άλλες μορφές επενδύσεων; Σχετικές έρευνες και δημοσιευμένα στοιχεία τραπεζικών ιδρυμάτων έδειξαν εξάλλου μια συνεχή αύξηση των τιμών που δεν συμβαδίζει πάντοτε με την οικονομική κατάσταση και το βιοτικό επίπεδο μιας χώρας.

Από την ανάλυση των δεδομένων της προτεινόμενης έρευνας μπορούν να αντληθούν αξιολογικά συμπεράσματα σχετικά με τα χαρακτηριστικά της "αγοράς Ακινήτων" κατά είδος και περιοχή σε συνάρτηση με τις τάσεις που επικράτησαν. Επίσης μπορούν να γίνουν παρατηρήσεις επί των μεταβολών (ακρότατα, σημεία καμψής, μέγιστα ή ελάχιστα, θετικές ή αρνητικές κλίσεις κ.λ.π.).

Η υφιστάμενη χρήση του ακινήτου αποτελεί προϊόν του τρόπου συμπεριφοράς του ιδιοκτήτη και των απαιτήσεων της σύγχρονης πραγματικότητας. Η χρήση δηλαδή των ακινήτων είναι ένα μάλλον οικονομικό γεγονός που οδηγείται από την ανάγκη εντατικής λειτουργίας του κεφαλαίου «ακίνητο» και αποτελεί σημαντικό παράγοντα επηρεασμού της αξίας του. Συμπερασματικά οι επιτρεπόμενες χρήσεις οδηγούν σε συγκεκριμένη κατανομή των αξιών με μέγιστες τιμές τις οποίες κάθε φορά ο ιδιοκτήτης προσπαθεί να πετύχει.

Η θεωρητική αξία του ακινήτου προκύπτει ως άθροισμα των υπηρεσιών που προσφέρουν οι συντελεστές του δηλαδή η γη, η εργασία, το κεφάλαιο και η επιχειρηματικότητα δεν μπορεί εντούτοις να διαχωριστεί από την επικρατούσα άποψη της προσφοράς και της ζήτησης στο πλαίσιο της ανοικτής οικονομίας της αγοράς. Το ακίνητο δεν έχει ουσιαστική αξία από μόνο του. Η χρηματική αξία του εκπορεύεται από τα δικαιώματα και τα οφέλη της κυριότητας, κατοχής και χρήσης του, δηλαδή πηγάζει από τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας. Η αγοραία αξία των ακινήτων επηρεάζεται άμεσα ή έμμεσα και από μία σειρά παραγόντων, φυσικών, κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών. Οι παράγοντες είναι αυτοί που διαμορφώνουν και τον τρόπο της λειτουργίας της αγοράς, ρυθμίζοντας την ένταση του ανταγωνισμού δημιουργώντας την στενότητα των ακινήτων επιδρώντας στην σχέση ζήτησης - προφοράς και εν τέλει καθορίζοντας μία συγκεκριμένη τιμή για το καθένα. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να ταξινομηθούν ανάλογα με την φύση τους και το επίπεδο του χώρου στο οποίο λειτουργούν σε πολιτικούς, κοινωνικούς, φυσικούς και οικονομικούς και επιπέδου χώρας, γειτονιάς και ακινήτου.

Η εργασία σκοπό έχει την καταγραφή και ανάλυση των χαρακτηριστικών, των αλληλεπιδράσεων και του πλαισίου λειτουργίας του ακινήτου, της ακίνητης περιουσίας και της αγοράς ακινήτων στο



αστικό, οικονομικό και επενδυτικό περιβάλλον αντίστοιχα, τόσο στην ελληνική όσο και διεθνή πραγματικότητα. Ο πυρήνας της έρευνας θα είναι η συμπεριφορά τιμών ακινήτων με κύριους άξονες:

- Διαχρονική εξέλιξη
- Μεθοδολογίες προσδιορισμού αξίας ακινήτου
- Απομόνωση και μελέτη οικονομικών, δομικών και περιβαλλοντικών και άλλων χαρακτηριστικών που έχουν επίδραση στις τιμές ακινήτων σε επίπεδο παγκόσμιο ή τοπικό
- Διερεύνηση της σχέσης: χρήση γης-αξία ακινήτου
- Ο παράγοντας Δομική Νομοθεσία

Η ακίνητη περιουσία είναι διαχρονικά συνδεδεμένη με την ευημερία και το βιοτικό επίπεδο ενός λαού. Απασχολούσε πάντοτε τους ερευνητές ο τρόπος εκτίμησης της, ενώ αποτελεί πεδίο μερικών από των μεγαλύτερων επενδύσεων στην παγκόσμια ιστορία.

Η συνεισφορά της παρούσας μελέτης στην επιστήμη θα είναι να συμπληρωθούν τα υπάρχουσα κενά στους τομείς που περιγράφηκαν συνοπτικά παραπάνω και να απαντηθούν καίρια ερωτήματα που απασχολούν τον τομέα των ακινήτων.

Επιδίωξη και στόχος μας είναι να αποτελέσει ερέθισμα για περαιτέρω έρευνα στην βάση της παρούσας Διατριβής.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

Ακίνητο, Αξία ακινήτου, Χρήση γης, Real Estate, Περιβάλλον, Νομοθεσία, Εκτίμηση