



ΑΚΑΔΗΜΑΙΚΟ ΕΤΟΣ 2015 – 2016

ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:

Κίνδυνοι επενδύσεων ανάπτυξης ακινήτων

ΣΥΓΓΡΑΦΕΑΣ: Σκουλικαρίτης Πέτρος

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία με τίτλο « Κίνδυνοι επενδύσεων ανάπτυξης ακινήτων » εκπονήθηκε από τον μεταπτυχιακό φοιτητή Σκουλικαρίτη Πέτρο κατά την εξέλιξη του μεταπτυχιακού προγράμματος Διοίκηση και Διαχείριση Τεχνικών Έργων, του τμήματος Πολιτικών Μηχανικών, της Πολυτεχνικής Σχολής, του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης υπό την επίβλεψη του Καθηγητή Σαββαΐδη Παρασκευά. Στα πλαίσια της εργασίας γίνεται μια εκτενή αναφορά στην ανάπτυξη των ακινήτων. Στο 1ο Κεφάλαιο παρουσιάζεται όλη η μεθοδολογία και τα βήματα αναλυτικά για το πώς πρέπει να ξεκινάει, να εξελίσσεται και τέλος να λειτουργεί μια επένδυση ανάπτυξης γης. Παρουσιάζονται επίσης στοιχεία για την εκτίμηση των ακινήτων και ως επέκταση των επενδύσεων, ορισμένοι οικονομικοί όροι αλλά και ορισμένα χαρακτηριστικά που πρέπει να ελέγχονται πριν την απόκτηση γης η οποία προορίζεται για επένδυση. Στο επόμενο κεφάλαιο αναλύονται οι κίνδυνοι που μπορούν να εμφανιστούν σε μια τέτοια επένδυση. Παρουσιάζεται η διαδικασία διαχείρισης των κινδύνων με τα βήματα τα οποία πρέπει να τηρούνται. Μέσα από πίνακες αναδεικνύονται οι κίνδυνοι που μπορούν να εμφανιστούν σε ένα τεχνικό έργο και στην συνέχεια στοχευμένα σε μια επένδυση ακινήτων. Παρουσιάζονται επίσης οι υπεύθυνοι των κινδύνων αυτών και οι επιπτώσεις σε περίπτωση εξέλιξής τους. Με το 3ο Κεφάλαιο μελετάται η έννοια της ασφάλισης και πιο συγκεκριμένα η ασφάλιση για τα τεχνικά έργα και τις επενδύσεις σε γη. Αρχικά εξετάζεται η νομοθεσία περί των ασφαλίσεων και πως αυτός ο θεσμός πέρασε στα έργα. Εν συνεχεία απαριθμούνται και αναλύονται τα χαρακτηριστικά και τα είδη των ασφαλίσεων που μπορούν να συναντηθούν κατά την εξέλιξη ενός τεχνικού έργου. Δίνεται έμφαση στον θεραπευτικό ρόλο της ασφάλισης ενώ υπάρχουν ενδεικτικές τιμές για το κόστος περίπου της κάθε ασφάλισης πάνω στο έργο. Η απόδοση της επένδυσης είναι το επόμενο κεφάλαιο στο οποίο αρχικά παρουσιάζονται ορισμένοι ορισμοί και τρόποι υπολογισμού των αποδόσεων μια επένδυσης ενώ γίνεται αναφορά και στην μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος. Δίνονται επίσης οι αποδόσεις των επενδύσεων σε ακίνητα για τα διάφορα είδη στον Ελλαδικό χώρο και αναλύεται η έννοια των REITs και των αντίστοιχων ελληνικών ΑΕΕΑΠ. Κλείνοντας η εργασία παρουσιάζει το παράδειγμα της επένδυσης του εμπορικού κέντρου One Salonica με στοιχεία που αφορούν την κατασκευή, τους κινδύνους και τις ασφαλίσεις αυτών μαζί με συμπεράσματα που προκύπτουν.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

επένδυση, ανάπτυξη γης, διαδικασία διαχείρισης των κινδύνων, ασφάλιση, απόδοση.

