



## ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2016 – 2017

### ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:

Η ανακαίνιση ως παράγοντας διαμόρφωσης αξίας στη σύγχρονη αγορά ακινήτων

ΣΥΓΓΡΑΦΕΑΣ: Χαραλαμπίδου Ελισάβετ

### ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα ακίνητα, εκτός από την κάλυψη της βασικής ανάγκης των ανθρώπων για κατοικία, αντιμετωπίζονται από την οικονομική επιστήμη και ως επένδυση. Η σχέση μεταξύ τιμών ακινήτων και οικονομικής δραστηριότητας είναι αμφίδρομη. Τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα λόγω της κρίσης και της πτώσης των επενδύσεων στις κατασκευές παρατηρείται ένα πάγωμα στις αγορές νέων διαμερισμάτων και κατοικιών. Έτσι στα πλαίσια αυτής της συγκυρίας, η ανακαίνιση παλαιών ακινήτων αναπτύσσεται ραγδαία, ως μία νέα μορφή επένδυσης. Στο πλαίσιο αυτό, η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως αντικείμενό της την ανακαίνιση και πραγματεύεται το ρόλο της, ως παράγοντα διαμόρφωσης αξίας, στη σύγχρονη αγορά ακινήτων στην Ελλάδα. Αρχικά πραγματοποιείται ανάλυση της αγοράς οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα αλλά και συγκεκριμένα για την πόλη της Θεσσαλονίκης και προσεγγίζονται τα ακίνητα ως μορφή επένδυσης, αναλύοντας όλο το πλαίσιο, οικονομικό, νομικό και φορολογικό, που αφορά την ακίνητη ιδιοκτησία στην Ελλάδα και επηρεάζει άμεσα τις επενδύσεις. Παράλληλα προσεγγίζεται η έννοια της ανακαίνισης ακινήτων, και παρουσιάζονται αναλυτικά όλη η διαδικασία που ακολουθείται, το είδος και το πλήθος των εργασιών, το χρονικό διάστημα και οι πόροι που απαιτούνται γι' αυτή την διαδικασία καθώς και με το πέρας της, θα διερευνηθεί, κατά πόσο προσδίδει ή όχι επιπλέον αξία στο ακίνητο. Η διερεύνηση για την πιθανή προστιθέμενη αξία της ανακαίνισης, θα αποτιμηθεί σε πολλαπλά επίπεδα, τόσο οικονομικά, όσο και ανθρωποκενρικά και ψυχολογικά. Μέσα από την εκτενή έρευνα και επαφή με ανθρώπους της αγοράς, καθώς και με τη στενή παρακολούθηση εργασιών ανακαίνισης στην πόλη της Θεσσαλονίκης, θα παρατεθούν δύο παραδείγματα ανακαίνισης ακινήτων, με διαφορετικά χαρακτηριστικά ώστε να παρουσιαστεί αναλυτικά και να γίνει πιο κατανοητή η διαδικασία της ανακαίνισης και ο τρόπος με τον οποίο επιδρά θετικά, ως παράγοντας διαμόρφωσης αξίας. Τέλος, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν και αξιολογείται η διαδικασία της ανακαίνισης, ως μία νέα μορφή επένδυσης και ως ένας παράγοντας διαμόρφωσης αξίας.

### ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

Ανακαίνιση, Επένδυση, Ακίνητο, Προστιθέμενη αξία, Θεσσαλονίκη