



ΤΕΙ ΗΠΕΙΡΟΥ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Θέμα: Real Estate



ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Γκέγκας Αντώνης

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Δρ Ναζάκης Χαρίλαος , Καθηγητής

ΠΡΕΒΕΖΑ 2014

Εγκρίθηκε από την τριμελή εξεταστική επιτροπή

Τόπος, Ημερομηνία

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

1. Ονοματεπώνυμο, Υπογραφή
2. Ονοματεπώνυμο, Υπογραφή
3. Ονοματεπώνυμο, Υπογραφή

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος

Περιεχόμενα

Πρόλογος	3
Κεφάλαιο 1 ^ο	4
Ακίνητο	4
Έννοια ακινήτου	4
Κατηγορίες ακινήτων.....	6
Αξία ακινήτου	6
Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων	7
Κεφάλαιο 2 ^ο	9
Αγορά ακινήτων.....	9
Έννοια αγοράς ακινήτου.....	9
Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων	10
Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων	11
Μορφές αγοράς.....	16
Αγοραπωλησία.....	17
Κτηματαγορά	17
Προβλήματα της ελληνικής κτηματαγοράς	18
Αγορά ακινήτων στην Ελλάδα.....	24
Τιμές ακινήτων	25
Ζήτηση - Προσφορά ακινήτων	26
Κεφάλαιο 3 ^ο	30
Έρευνα – Πωλήσεις κατοικιών	30
Έρευνα – Δυάρια	30
Έρευνα – Τριάρια	36
Κεφάλαιο 4 ^ο	44
Έρευνα -ενοικιάσεις ακινήτων	44
Ενοίκια – δυάρια.....	44
Έρευνα- τριάρια.....	53
Κεφάλαιο 5ο	66
Πως επηρέασε η κρίση τις τιμές των ακινήτων σε πωλήσεις.....	66
Διαθέσιμο εισόδημα, οικονομική ανάπτυξη.....	68
Ιδιοκατοίκηση	70
Καθοριστικοί παράγοντες για τις μακροχρόνιες προοπτικές της	71
Κύρια συμπεράσματα	74
Συναλλαγές στην αγορά ακινήτων.....	77
Πως επηρέασαν οι νέοι φορολογικοί νόμοι.....	82
Προβλέψεις για ακίνητα	83
Επενδυτές Ακινήτων.....	84
Η ελληνική αγορά ακινήτων για ξένους επενδυτές	84
Βιβλιογραφία	87

Πρόλογος

Η χρηματοδότηση μέσω real estate είναι πολύ σημαντική και ειδικότερα για μια χώρα η οποία πλήττεται από οικονομική κρίση. Πιο συγκεκριμένα, η Ελλάδα διακατέχεται από δημοσιονομική αστάθεια, η οικονομική ανταγωνιστικότητα μειώνεται και η αγορά της έχει ακινητοποιηθεί. Συνεπώς, η συμπεριφορά των επενδυτών παίζει πολύτιμο ρολό όσον αφορά την πώληση και ενοικίαση ακινήτων.

Η αγορά ακινήτων αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους κλάδους της οικονομίας, όπως και στην γενικότερη οικονομική ανάπτυξη όχι μόνο στην Ελλάδα αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο.

Στο πρώτο κεφάλαιο, γίνεται μια αναφορά των εννοιών που αφορούν το ακίνητο, την αξία αυτού, καθώς και παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του συμφωνά με σύγχρονους συγγραφείς.

Στο δεύτερο κεφάλαιο περιγράφεται η υλοποίηση της χρηματοδότησης ακινήτων, καθώς αποτελεί μια σημαντική δραστηριότητα των τραπεζών, αν σκεφτεί κανείς ότι οι τράπεζες είναι αυτές που χρηματοδοτούν τον δανειολήπτη με στεγαστικά δάνεια για την απόκτηση κατοικίας.

Στη συνέχεια, η γενικότερη πορεία της ελληνικής κτηματαγοράς καταλαμβάνει το τρίτο κεφάλαιο και επιχειρείται η καταγραφή των αντιξοοτήτων που παρουσιάζει ο τομέας του real estate στη χώρα μας. Ταυτόχρονα, παρουσιάζονται αναφορές σχετικά με την αγορά-ενοικίαση ακινήτων, την ζήτηση-προσφορά, καθώς και τα επίπεδα των τιμών των κατοικιών που επικρατούν στην Ελλάδα. Επίσης, γίνεται μια σύντομη περιγραφή σχετικά με προβλέψεις για τις επόμενες χρονιές.

Στόχος της παρούσας πτυχιακής εργασίας είναι η διερεύνηση της έννοιας της αγοράς ακινήτων καθώς και της γενικότερης κατάστασης που επικρατεί στην ελληνική αγορά. Έτσι, πραγματοποιείται έρευνα για το πώς κυμαίνονται οι τιμές πώλησης και ενοικίασης των ακινήτων καθώς και που στοχεύουν οι επενδυτές.

Στην προσπάθεια μας αυτή, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της στατιστικής δειγματοληψίας, έπειτα συλλέξαμε δεδομένα ώστε να προβούμε σε ασφαλή συμπεράσματα, με σκοπό την παρουσίαση μιας αντιπροσωπευτικής εικόνας της κτηματαγοράς.

Κεφάλαιο 1^ο

Ακίνητο

Έννοια ακινήτου

Ακίνητο ονομάζεται ένα περιουσιακό στοιχείο, που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από την γη-έδαφος, που αποτελεί ένα διαρκές αγαθό και τα συστατικά του μέρη (κτίσματα κτλ), που δεν έχουν απεριόριστο χρόνο ζωής (Ζεντέλης,2001)

Νομικός ορισμός

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

Οικονομικός ορισμός

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 ονομάζεται έγγειος πρόσοδος. Διατυπωμένο διαφορετικά, έγγειος πρόσοδος είναι η αμοιβή την οποία παίρνει 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, αρχαιακή.

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 ανακατεργασμένων 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).

Κατηγορίες ακινήτων

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:

- Ακίνητα για οικιστική χρήση.
- Ακίνητα για επαγγελματική χρήση (γραφεία, καταστήματα).
- Ακίνητα μικτής χρήσης (επαγγελματική και οικιστική χρήση).
- Ακίνητα ειδικής δραστηριότητας (νοσοκομεία, σχολεία, ξενοδοχεία, κτλ).
- 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.

Αξία ακινήτου

Με τον όρο αξία ακινήτου αναφερόμαστε στην αξία του οικοπέδου, του εδάφους και στην αξία των βελτιώσεων αυτού με την μορφή κτισμάτων. Η αξία που αναφερόμαστε εμείς αποτελεί τον ποσοτικό προσδιορισμό της και βασίζεται σε ένα κοινό μέτρο μέτρησης, τα χρήματα. Ουσιαστικά όταν αναφερόμαστε στον όρο αξία του ακινήτου υποδηλώνουμε την οικονομική του αξία. Παράλληλα, είναι αναγκαίο να τονισθεί ότι η έννοια της αξίας φέρει διάφορες ερμηνείες (Εντελής, 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 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.

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).

Καταρχάς, 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), 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.

Τέλος, 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 όλους αυτούς τους παράγοντες που μόλις καταγράψαμε υπάρχουν και τέσσερις βασικοί οικονομικοί παράγοντες οι οποίοι οφείλονται να συνυπάρχουν σε μια ιδιοκτησία και είναι οι ακόλουθοι :

- 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).

Κεφάλαιο 2^ο

Αγορά ακινήτων

Έννοια αγοράς ακινήτου

Αγορά ακινήτων καλείται το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών. Βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς ακινήτων

αποτελεί το γεγονός ότι είναι χωρικά κατανεμημένη σε όλη τη χώρα και δεν έχει συγκεκριμένη γεωγραφική θέση. Επιπλέον, είναι περιοδική, εννοώντας ότι δεν υπάρχει συνέχεια των συναλλαγών, όπως συμβαίνει με πολλές άλλες αγορές αγαθών συνεχούς συναλλακτικής ροής.

Στην αγορά ακινήτων δε μας ενδιαφέρει μόνο να ερμηνεύσουμε τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, αλλά να τον καταγράψουμε και να χρησιμοποιήσουμε τα αποτελέσματα. Οι συντελεστές προσφοράς και ζήτησης και ο αλληλοσυσχετισμός τους είναι το ζητούμενο στοιχείο.

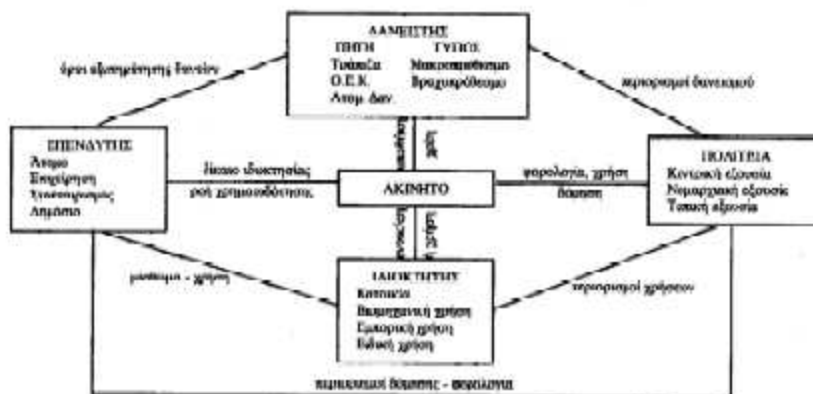
Η έκφραση των επιθυμιών των αγοραστών, ο καθορισμός του είδους και του μεγέθους της προσφοράς, ο προσδιορισμός τους είδους και του μεγέθους της ζήτησης, η αναζήτηση των παραγωγικών συντελεστών και η διαμόρφωση του κόστους είναι μερικά στοιχεία της λειτουργίας της αγοράς, που οδηγούν στη διαμόρφωση της αγοραίας τιμής. Ο μηχανισμός των τιμών αποτελεί το σηματοδότη της βούλησης των αγοραστών και της παραγωγικής προσπάθειας των παραγωγών και η διαμόρφωση της τιμής αποτελεί το αποτέλεσμα της συναλλαγής.

Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων

Οι βασικοί παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων είναι ο επενδυτής (αγοραστής), ο δανειστής (π.χ. τράπεζες), ο ιδιοκτήτης (πωλητής) ή και η πολιτεία (π.χ. φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης).

Κάθε παράγον έχει διάφορες και συχνά συγκρουόμενες θέσεις έναντι των άλλων. Ακόμη, υπάρχουν και άλλοι σημαντικοί παράγοντες όπως π.χ. μεσίτες, εκτιμητές, σύμβουλοι ακινήτων, συμβολαιογράφοι, οι οποίοι όμως παίζουν ένα προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.

Στο παρακάτω σχήμα φαίνεται ότι η διαδικασία της αγοράς προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους σ' αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (επενδυτής), σ' αυτόν που επηρεάζει την αγορά του (δανειστής), σ' αυτόν που έχει την κυριότητα (ιδιοκτήτης) και σ' αυτόν που ελέγχει την αγορά (πολιτεία).



Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων

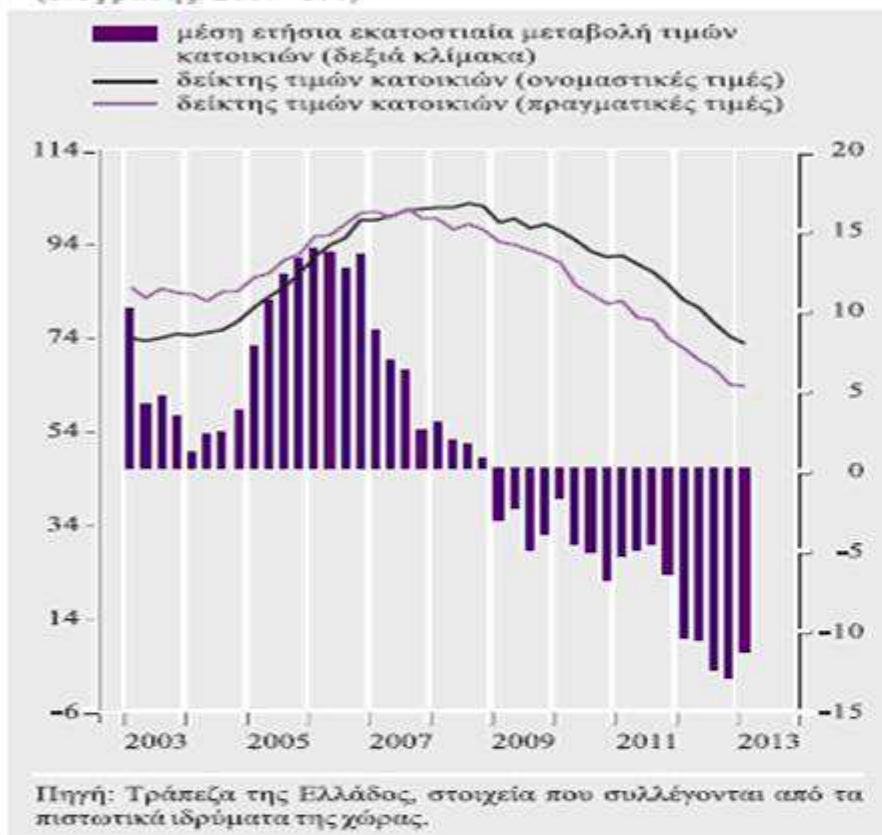
Η ελληνική κτηματαγορά εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και υποχώρηση των εμπορικών τιμών (αγοράς και ενοικίασης). Τα μεγαλύτερα προβλήματα εμφανίζει ο κλάδος των επαγγελματικών ακινήτων, με σημαντικές πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση των ενοικίων.

Η υποχώρηση της ζήτησης κατοικιών μπορεί να αποδοθεί στη δραματική αύξηση της ανεργίας και στη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, στην απομείωση πλούτου, στις αρνητικές προσδοκίες των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών για τις προοπτικές των εισοδημάτων και της απασχόλησης, στην αύξηση της φορολογίας των ακινήτων, καθώς και στους αυστηρότερους όρους τραπεζικής χρηματοδότησης.

Το 2012 και το α' τρίμηνο του 2013 η αποκλιμάκωση των τιμών στην αγορά των κατοικιών συνεχίστηκε με εντονότερο ρυθμό από ό,τι στα πρώτα έτη της τρέχουσας κρίσης (βλ. Διάγραμμα). Ειδικότερα, με βάση τα στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,7% το 2012 και 11,5% το α' τρίμηνο του 2013, ενώ από την αρχή της τρέχουσας κρίσης η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων έχει φθάσει στο 29,4% και ήταν μεγαλύτερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, την Αθήνα (-29,6%) και τη Θεσσαλονίκη (-32,7%).

Διάγραμμα Δείκτης τιμών κατοικιών

(έτος βάσης: 2007=100)

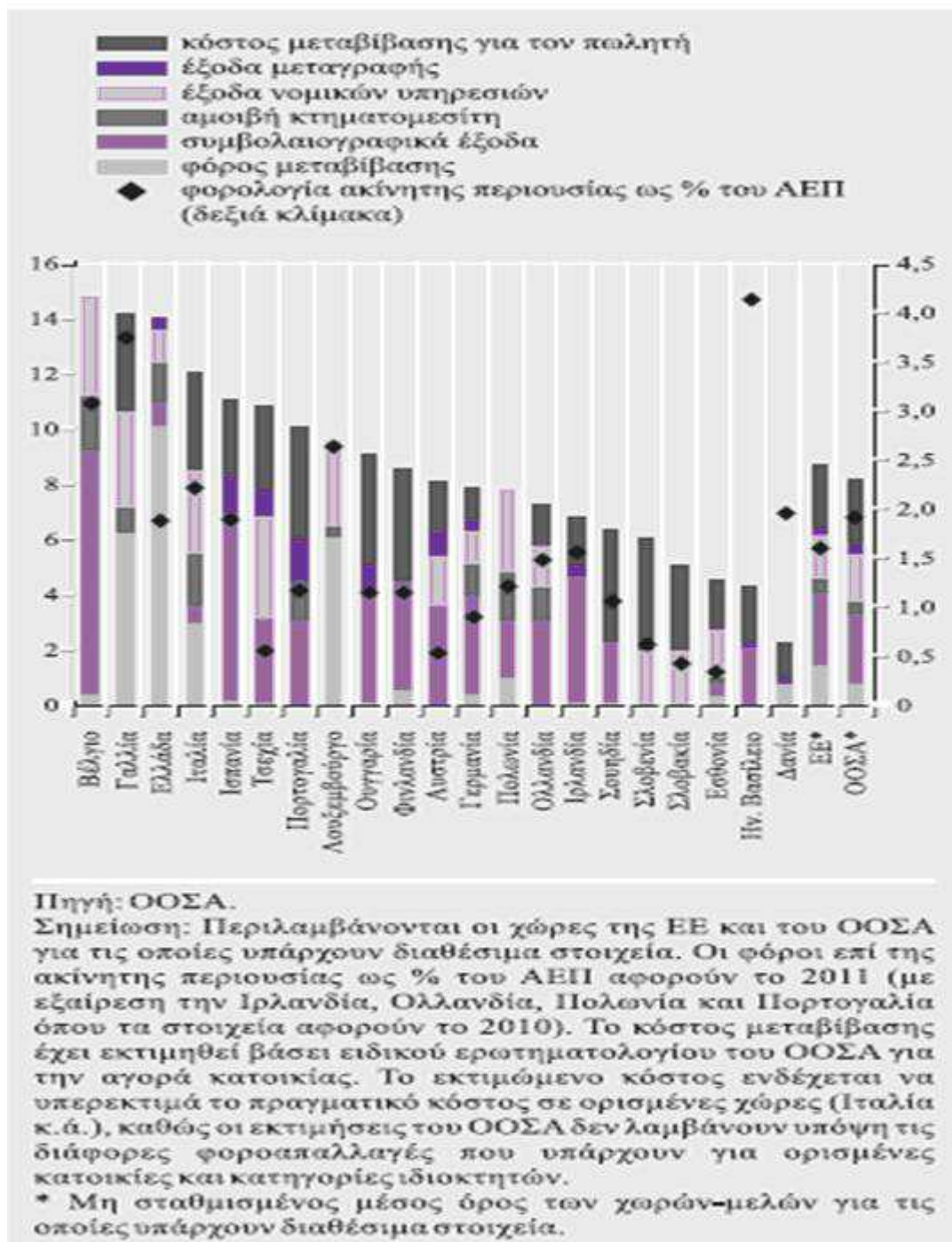


Ανασταλτικό παράγοντα στη μεσοπρόθεσμη ανάπτυξη της δραστηριότητας του κλάδου αποτελεί και το φορολογικό πλαίσιο. Ειδικότερα, το κόστος μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας είναι από τα υψηλότερα στις χώρες του ΟΟΣΑ (βλ. Διάγραμμα) και αυτό παρά την πρόσφατη μείωση των συμβολαιογραφικών εξόδων και των εξόδων παράστασης δικηγόρου. Η πλήρης κατάργηση της υποχρεωτικής παράστασης δικηγόρου από το 2014 θα ελαφρύνει περαιτέρω το κόστος μεταβίβασης, αλλά η κύρια αιτία του υψηλού κόστους παραμένει ο φόρος μεταβίβασης. Από την άλλη πλευρά, οι ετήσιοι φόροι κατοχής ακινήτων ήταν, τουλάχιστον πριν από την επιβολή του Έκτακτου Ειδικού Τέλους Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ), σε χαμηλότερο επίπεδο από ό,τι στις χώρες του ΟΟΣΑ (βλ. Διάγραμμα).

Εκτιμάται ότι στην αναθέρμανση και την ανάκαμψη της ελληνικής αγοράς ακινήτων θα συμβάλει η καθιέρωση ενός φορολογικού πλαισίου που θα περιορίζει το κόστος κατά τη μεταβίβαση, ενώ παράλληλα θα διευρύνει τη φορολογική βάση ανάλογα και με τη φοροδοτική ικανότητα των ιδιοκτητών, θα απλουστεύει το υφιστάμενο σύστημα, ενοποιώντας τους πολλούς επιμέρους φόρους σε έναν ενιαίο και προοδευτικό φόρο επί των ακινήτων, και θα είναι σταθερό για τα επόμενα 5-10 χρόνια.

Η επιτυχής υλοποίηση του κυβερνητικού προγράμματος αποκρατικοποιήσεων και αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας εκτιμάται ότι θα συμβάλει στην ανάκαμψη της αγοράς. Τέλος, η πρόσφατη αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου για τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Ν. 4141/2013), με τη σημαντική διεύρυνση του επενδυτικού τους αντικειμένου (οικιστικά ακίνητα, τουριστική κατοικία, οικόπεδα, υπό ανέγερση ακίνητα) και τη δυνατότητα συμμετοχής τους πλέον σε συμβάσεις παραχώρησης και μέσα από κοινοπρακτικά σχήματα, θα διευκολύνει την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και την ανάκαμψη της ίδιας της αγοράς επαγγελματικών κυρίως ακινήτων.

Διάγραμμα Κόστος μεταβίβασης και φορολογία επί της ακίνητης περιουσίας



Η παρουσία των ΑΕΕΑΠ στην ελληνική αγορά ακινήτων : εξελίξεις και προοπτικές

Στην τρέχουσα δυσμενή οικονομική συγκυρία οι Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ) και τα επενδυτικά τους χαρτοφυλάκια έχουν επιδείξει ανθεκτικότητα σε σχέση με το σύνολο της αγοράς επαγγελματικών

ακινήτων. Η εξέλιξη αυτή μπορεί να αποδοθεί στα ποιοτικά χαρακτηριστικά (θέση, κατάσταση συντήρησης, ποιότητα κατασκευής κ.λπ.) των συγκεκριμένων ακινήτων, στην επαγγελματική διαχείριση, στην εξασφάλιση ικανοποιητικής διασποράς ως προς τη θέση και το είδος των ακινήτων, στην “ποιότητα” των υφιστάμενων μισθωτών και στο πιο ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που διέπει το θεσμό των εταιριών αυτών.

Ορισμένα βασικά μεγέθη

Τα χαρτοφυλάκια των πέντε ΑΕΕΑΠ που δραστηριοποιούνται στην ελληνική αγορά αποτελούνται από 370 ακίνητα με συνολική αξία (στο τέλος του 2012) 1,4 δισεκ. ευρώ, ενώ η καθαρή αξία ενεργητικού (net asset value) των εταιριών αυτών ανήλθε σε 1,75 δισεκ. ευρώ. Τα χαρτοφυλάκια περιλαμβάνουν κυρίως καταστήματα (49,6%) και γραφεία (44,9%), καθώς στην πλειοψηφία τους τα ακίνητα είναι μισθωμένα από εμπορικές τράπεζες. Πολύ μικρότερα ποσοστά αφορούν αποθηκευτικούς χώρους (2,7%), εμπορικά κέντρα (0,8%) και άλλα ακίνητα (2,0%). Ως προς τη χωρική τους διασπορά, το 65,3% (σε όρους αξίας) των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα έχει πραγματοποιηθεί εντός του νομού Αττικής, το 28,4% σε άλλες μεγάλες πόλεις της Ελλάδας, ενώ το υπόλοιπο 6,3% σε χώρες της ανατολικής Ευρώπης (Ρουμανία, Σερβία, Ουκρανία).

Η μέση απόδοση των καταστημάτων των επενδυτικών χαρτοφυλακίων του συνόλου των ΑΕΕΑΠ υπολογίζεται σε 8,6%, ενώ των γραφειακών χώρων σε 8,8%. Οι επιδόσεις των μετοχών των τριών εισηγμένων ΑΕΕΑΠ, κατά την τελευταία πενταετία, ήταν στο σύνολό τους καλύτερες από αυτή του Γενικού Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών.⁵ Η μέση μερισματική απόδοση ανά μετοχή από το 2009 μέχρι το τέλος του 2011, για το σύνολο των εταιριών, ανήλθε σε 9,3% και είναι υψηλότερη σε σχέση με τη μέση μερισματική απόδοση αντίστοιχων εταιριών σε ευρωπαϊκό επίπεδο (5,1%, για την περίοδο 2007-2011, European Public Real Estate Association).

Νέο θεσμικό πλαίσιο και προοπτικές ανάπτυξης

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999), σε συνδυασμό με τη μακροοικονομική αβεβαιότητα και την έντονη ύφεση των τελευταίων ετών, δεν επέτρεψε στο θεσμό να αναπτυχθεί στην Ελλάδα σημαντικά. Ωστόσο, το νέο θεσμικό πλαίσιο, όπως διαμορφώθηκε με τον πρόσφατο Ν. 4141/2013, εισήγαγε σημαντικές βελτιώσεις και δίνει πρόσθετα κίνητρα, που αναμένεται να δώσουν ώθηση στο θεσμό και να προκαλέσουν επενδυτικό ενδιαφέρον, ενώ είναι πιθανό να οδηγήσουν και στην εμφάνιση νέων σχημάτων. Παράλληλα, οι υπό εξέλιξη συγχωνεύσεις στον τραπεζικό κλάδο εκτιμάται ότι θα αναδιαμορφώσουν επί το αποδοτικότερο τον κλάδο των ΑΕΕΑΠ.

Οι σημαντικότερες αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ, που εντάχθηκαν στον Ν. 4141/2013 “Επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις”, στοχεύουν τόσο στην επέκταση των επενδυτικών επιλογών και του αντικειμένου δραστηριοποίησής τους όσο και στην παροχή μεγαλύτερης ευελιξίας. Ως προς την επέκταση των επενδυτικών τους επιλογών, δόθηκε πλέον η δυνατότητα επενδύσεων σε οικιστικά ακίνητα, σε τουριστική κατοικία (έως το 25% του συνόλου των επενδύσεων), σε υπό ανέγερση ακίνητα και σε οικόπεδα με

οικοδομική άδεια. Επιπλέον, επιτρέπεται η συμμετοχή σε κοινοπραξίες ή άλλα εταιρικά σχήματα με σκοπό την αξιοποίηση ακινήτων μεγάλης αξίας (άνω των 10 εκατ. ευρώ) και γίνονται δυνατές οι επενδύσεις σε δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, σε δικαιώματα επιφανείας, όπως και σε μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων. Από τις πιο σημαντικές πρόσφατες παρεμβάσεις επισημαίνονται ακόμη η μείωση του απαιτούμενου αρχικού μετοχικού κεφαλαίου σε 25 εκατ. ευρώ (από 29,35 εκατ.), η αύξηση του επιτρεπόμενου ορίου μόχλευσης στο 75% του ενεργητικού τους (από 50%) και του ελάχιστου υποχρεωτικού ποσοστού διανομής μερίσματος στο 50% των καθαρών τους κερδών (έναντι 35% που ίσχυε μέχρι πρόσφατα), προκειμένου να προσεγγιστούν τα αντίστοιχα ισχύοντα ποσοστά στις διεθνείς αγορές.

Είναι προφανές ότι το νέο θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ, χάρη και στην παρεχόμενη πλέον δυνατότητα για συμμετοχή σε κοινοπρακτικά σχήματα, εταιρίες ειδικού σκοπού, σχήματα μακροχρόνιων παραχωρήσεων αλλά και σε προγράμματα πώλησης και επαναμίσθωσης δημόσιων ακινήτων (sale & leaseback), μπορεί να βελτιώσει τις προοπτικές ανάπτυξης του κλάδου και να αποφέρει πρόσθετα οφέλη από τη συμμετοχή των εταιριών του στην αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Μέσω των ΑΕΕΑΠ η ακίνητη περιουσία μετατρέπεται σε άμεσα ρευστοποιήσιμη επένδυση και σε επενδυτικό εργαλείο, προσιτό τόσο σε θεσμικά κεφάλαια όσο και σε μικρότερης εμβέλειας επενδυτές, οι οποίοι μπορούν να επενδύσουν σε αυστηρά ελεγχόμενες εισηγμένες εταιρίες και σε ακίνητα μεγάλης αξίας, απαλλαγμένοι από τα προβλήματα της διαχείρισης.

Μορφές αγοράς

Οι βασικότερες μορφές που συναντώνται είναι:

- Η **πλήρως ανταγωνιστική αγορά** ή αγορά του τέλει ανταγωνισμού.

Σε αυτή τη μορφή αγοράς, οι δυνάμεις της ζήτησης και της προσφοράς ισορροπούν όταν συντρέχουν τα εξής:

- Υπάρχει μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών, τέτοιος ώστε να είναι αδύνατος ο επηρεασμός της τιμής των αγαθών (στην περίπτωση που μας αφορά ακινήτων) από τον καθένα από αυτούς. Εντός της αγοράς η τιμή προσδιορίζεται από τις αποφάσεις των αγοραστών που προσπαθούν να αποκτήσουν το αγαθό με τη μικρότερη δυνατή τιμή, και των πωλητών που προσπαθούν να το διαθέσουν στη μεγαλύτερη δυνατή τιμή. Κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί μεμονωμένα να ασκήσει επίδραση στο σχηματισμό της τιμής του προϊόντος.
- Τα αγαθά (ακίνητα) είναι ομοιογενή. Οι αγοραστές και οι πωλητές έχουν τέλεια γνώση των συνθηκών της αγοράς και των διαφορών εναλλακτικών λύσεων.
- Ο εξαναγκασμός εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων από τους συμβαλλόμενους είναι δυνατός.

- Υπάρχει σύστημα ελεύθερης οικονομίας. Όμως, στην πραγματικότητα η αγορά ακινήτων διαφέρει από μια ιδανική αγορά, τέλεια ανταγωνιστική κυρίως λόγω της φύσης των ακινήτων και των περιορισμών της αγοράς. Οι πραγματικές αγορές λειτουργούν με περισσότερες ή λιγότερες αποκλίσεις από τις συνθήκες τέλει ανταγωνισμού.

- **Η μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά ή μονοπωλιακού ανταγωνισμού.**

Ο μονοπωλιακός ανταγωνισμός αναφέρεται σε μια μορφή αγοράς στην οποία υπάρχουν πολλές επιχειρήσεις (πωλητές) που πουλάνε παρόμοια αλλά όχι ίδια προϊόντα. Οι συνθήκες που προσδιορίζουν τη μορφή αυτού του είδους της αγοράς είναι οι εξής:

- Μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών
- Ελευθερία εισόδου και εξόδου στην αγορά
- Διαφοροποιημένο προϊόν

Το τελευταίο αυτό χαρακτηριστικό, η διαφοροποίηση του προϊόντος αποτελεί την ουσιώδη διαφορά του μονοπωλιακού ανταγωνισμού από την αγορά του τέλει ανταγωνισμού. Η διαφοροποίηση του προϊόντος επιτυγχάνεται με διάφορα μέσα και μπορεί να είναι μεγάλη ή μικρή. Είναι μάλιστα πιθανό πολλές φορές να μην υπάρχει στην πραγματικότητα καμία διαφορά, αρκεί μόνο οι αγοραστές να πιστεύουν ότι τα προϊόντα των διαφόρων παραγωγών έχουν διαφορά μεταξύ τους (φανταστική διαφοροποίηση προϊόντων).

Αγοραπωλησία

Αγοραπωλησία αποκαλούμε την σύμβαση με την οποία ο πωλητής μεταβιβάζει την κυριότητα ενός ακινήτου και παραδίδει το ακίνητο στον αγοραστή ο οποίος καταβάλλει το συμφωνηθέν τίμημα.

Κτηματαγορά

Ως Κτηματαγορά θα μπορούσε να οριστεί η συναλλαγή ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσω ενός μηχανισμού διαμόρφωσης τιμών, ο οποίος διέπεται από ένα σύνολο θεσμών, κανόνων και σχέσεων (Ζεντέλης, 2001).

Παρακάτω αναφέρουμε επιγραμματικά μια εικόνα της κτηματαγοράς στο σήμερα:

- Πρόβλεψη για υποχώρηση τιμών ακόμη και πάνω από 20% στις κατοικίες.
- Θα διατηρηθεί η υπερπροσφορά απούλητων κατοικιών που σήμερα ξεπερνούν τις 200.000 .
- «Παγωμένη» η κτηματαγορά αφού η ζήτηση έχει υποχωρήσει πάνω από 80%
- 4,9 δισ. ευρώ εκτιμώνται οι φετινές επενδύσεις στα ακίνητα ενώ για το 2012 ίσως

υποχωρήσουν κάτω από τα 4 δισ. ευρώ.

- Πάνω από 1.500 επιχειρήσεις στην οικοδομή έχουν βάλει «λουκέτο» ενώ πάνω από 7.000 είναι αδρανείς.
- Τα ακίνητα αξίας άνω των 3-4 χιλ. ευρώ/τ.μ. και οι περιοχές με μεγάλη προσφορά ακινήτων, θα υποστούν τη μεγαλύτερη διόρθωση (Ενθετο, Real Estate)

Προβλήματα της ελληνικής κτηματαγοράς

Τα χαρακτηριστικά που περιγράφουν την κτηματαγορά της χώρας μας την αναδεικνύουν ως μία μάλλον ανώριμη αγορά. Εκρήξεις τιμών και απότομες μεταβολές στην προσφορά και την ζήτηση είναι συχνά φαινόμενα που παρατηρούνται μέχρι σήμερα στην ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία εξαιτίας οργανωτικών προβλημάτων και βασικών ελλείψεων εμποδίζεται να λειτουργήσει ορθολογιστικά (Κιόχος, 2006).

Είναι εύλογο λοιπόν να επιχειρήσουμε να καταγράψουμε ποιες είναι αυτές οι στρεβλώσεις και ποιοι οι παράγοντες που δεν βοηθούν την ελληνική κτηματαγορά να λειτουργήσει αποτελεσματικά, οδηγώντας την κατά καιρούς σε συνθήκες πανικού και υπερβολές.

Η ανεπάρκεια γης, η έλλειψη πληροφόρησης, ο προβληματικός φορολογικός μηχανισμός, τα προβλήματα πολεοδομικού- χωροταξικού καθεστώτος, καθώς και η απουσία ακαδημαϊκής κατάρτισης των επαγγελματιών στον κλάδο ακινήτων αποτελούν τις βασικότερες αγκυλώσεις στη χώρα μας.

Σημαντικό ρόλο στην κατακόρυφη αύξηση των τιμών των ακινήτων διαδραματίζει η ανεπάρκεια γης που παρουσιάζεται στα αστικά κέντρα. Το πρόβλημα θα μπορούσε να βελτιωθεί αισθητά με την ένταξη διαφόρων περιοχών στο σχέδιο πόλεως αλλά εξαιτίας της πολύπλοκης νομοθεσίας και το ότι αποτελεί μια ιδιαίτερα χρονοβόρα διαδικασία, οι μελλοντικές εντάξεις καθυστερούν ιδιαίτερα. Η αδυναμία της αγοράς να επεκταθεί σε νέα οικόπεδα οδηγεί σε κορεσμό μια σειρά από περιοχές έντονης ζήτησης, με αποτέλεσμα να παρατηρείται απότομη αύξηση αξιών των υπαρχόντων εκτάσεων γης.

Επιπρόσθετα, στην Ελλάδα παρατηρείται έλλειψη στοιχειοθέτησης και ανάλυσης της αγοράς, ανεπαρκής πληροφόρηση καθώς και έλλειψη επιστημονικών προβλέψεων για την κτηματαγορά. Το ουσιαστικό πρόβλημα έγκειται στο ότι δεν υπάρχουν επίσημοι δείκτες εξέλιξης της ζήτησης και προσφοράς αυτών. Αυτή η απουσία πληροφόρησης σε συνδυασμό με την έλλειψη καταναλωτικής συνείδησης των ενδιαφερόμενων αγοραστών δημιουργεί κατάλληλες συνθήκες εκμετάλλευσης του αγοραστικού κοινού. Οι τιμές των ακινήτων εξαρτώνται από το ποσό που ορίζουν οι ιδιοκτήτες που επιθυμούν να πουλήσουν χωρίς ωστόσο τις περισσότερες φορές να ανταποκρίνεται στις αξίες που θα έπρεπε με βάση την αγορά (Κιόχος, 2006).

Ένας ακόμα παράγοντας που συντελεί στην παθογένεια της ελληνικής κτηματαγοράς αποτελεί το φορολογικό καθεστώς που επικρατεί στην χώρα μας στον τομέα των ακινήτων, αφενός από την σκοπιά της υπερφορολόγησης και αφετέρου από την σκοπιά της πολυπλοκότητας. Πιο συγκεκριμένα, το ακίνητο σήμερα επιβαρύνεται με

30 και περισσότερους φόρους. Εκτός από τους βασικούς φόρους που επιβάλλονται στις αγοραπωλησίες ακινήτων όπως η πράξη μεταβίβασης βάσει των αντικειμενικών αξιών, ο φόρος μεταβίβασης (για παλιά ακίνητα) και ο Φ.Π.Α.(για νέα οικοδομές) υπάρχουν και δεκάδες άλλες επιβαρύνσεις με τη μορφή τελών και χαρτοσήμων που επιβάλλονται από τους δήμους και τις επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας. Συνειδητοποιεί εύκολα κανείς ότι η ετήσια επιβάρυνση του Έλληνα πολίτη είναι αρκετή για να αποθαρρύνει την επιθυμία του να αποκτήσει ακίνητη περιουσία.

Μία ακόμα σημαντική έλλειψη έγκειται στο γεγονός της απουσίας Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου. Υπάρχει άμεση ανάγκη θεσμοθέτησης κανόνων ώστε να επηρεάζονται οι μελλοντικές κατανομές των δραστηριοτήτων στο χώρο και ν' αποσκοπούν στην ορθολογική οργάνωση χρήσεων γης. Μόνο μ' αυτό τον τρόπο θ' αποφευχθούν προβληματικά και κοινωνικά φαινόμενα όπως αυτό της αυθαίρετης δόμησης, που μαστίζει την χώρα μας τις τελευταίες δεκαετίες. Και μόνο έτσι θα μειωθεί ο χρόνος έρευνας για τα ακίνητα που δαπανάται από τους εκτιμητές για ζητήματα πολεοδομικής και δασικής διερεύνησης, αποσαφήνισης αιγιαλού κτλ.

Αν συμπεριλάβει κανείς σε όλες αυτές τις αντιξοότητες που προαναφέραμε και την έλλειψη εξειδίκευσης αλλά και την έλλειψη επαρκούς γνώσης των εκτιμητών σε θέματα που αφορούν την εκτίμηση ακινήτων, καθώς επίσης και την απουσία ακαδημαϊκών (προπτυχιακών και μεταπτυχιακών) σπουδών στο συγκεκριμένο τομέα, μπορεί ν' αντιληφθεί την ανωριμότητα που χαρακτηρίζει την αγορά της χώρας μας. Την ίδια στιγμή που στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στον τομέα του Real Estate δραστηριοποιούνται αναγνωρισμένες επιχειρήσεις που λειτουργούν με επιστημονικές μεθόδους και στις οποίες απασχολούνται εργαζόμενοι με πλούσιες ακαδημαϊκές γνώσεις (Κιόχος, 2006).

Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, κατά το μήνα Φεβρουάριο 2014 το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) στο σύνολο της Χώρας μετρούμενο με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 983 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 162,5 χιλιάδες m² επιφάνειας και 716,6 χιλιάδες m³ όγκου, παρουσίασε δηλαδή, μείωση κατά 20,7% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 15,1% στην επιφάνεια και κατά 5,9% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2013 (Πίνακας 1).

Το μέγεθος Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 975 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 161,5 χιλιάδες m² επιφάνειας και 711,6 χιλιάδες m³ όγκου, παρουσίασε δηλαδή, μείωση κατά 20,7% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 14,6% στην επιφάνεια και κατά 5,0% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2013 (Πίνακας 2).

Αντίστοιχα το μέγεθος της Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας κατά το μήνα Φεβρουάριο 2014, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 8 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 1,000 m² επιφάνειας και 5,0 χιλιάδες m³ όγκου. Το ποσοστό συμμετοχής της Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας στο συνολικό οικοδομικό όγκο, για το μήνα Φεβρουάριο 2014, είναι 0,7%.

Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από το Μάρτιο 2013 έως το Φεβρουάριο 2014, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) μετρούμενο με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο

σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 15.626 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 2.913,7 χιλιάδες m² επιφάνειας και 11.786,7 χιλιάδες m³ όγκου. Παρατηρήθηκε δηλαδή, μείωση κατά 24,8% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 25,6% στην επιφάνεια και κατά 23,0% στον όγκο σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Μαρτίου 2012 - Φεβρουαρίου 2013 (Πίνακας 3).

Κατά την ίδια χρονική περίοδο, Μαρτίου 2013 - Φεβρουαρίου 2014, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, μείωση κατά 25,1% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 26,4% στην επιφάνεια και κατά 23,6% στον όγκο, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο Μαρτίου 2012 - Φεβρουαρίου 2013 (Πίνακας 4). Το ποσοστό συμμετοχής της Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας στο συνολικό οικοδομικό όγκο, για την ανωτέρω περίοδο, είναι 4,9%.

Το δίμηνο Ιανουαρίου- Φεβρουαρίου 2014, η Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, μείωση κατά 28,5% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 28,4% στην επιφάνεια και κατά 25,6% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο δίμηνο του έτους 2013 (Πίνακας 5).

Αντίστοιχα, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, μείωση κατά 28,9% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 28,9% στην επιφάνεια και κατά 25,8% στον όγκο, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιανουαρίου- Φεβρουαρίου 2013 (Πίνακας 6).

Πίνακας 1. Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα (Ιδιωτική-Δημόσια), κατά Περιφέρεια, για το μήνα Φεβρουάριο των ετών 2013 και 2014 ⁽¹⁾⁽²⁾

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Φεβρουάριος		Μεταβολή (%)	Φεβρουάριος		Μεταβολή (%)	Φεβρουάριος		Μεταβολή (%)
	2013	2014		2013	2014		2013	2014	
Αν.Μακεδονία & Θράκη	40	52	30,0	6,6	8,0	20,3	24,5	26,3	7,2
Κεντρική Μακεδονία	158	116	-26,6	37,3	15,8	-57,7	176,6	61,0	-65,9
Δυτική Μακεδονία	23	25	8,7	2,6	3,4	30,6	8,5	14,0	65,9
Θεσσαλία	82	57	-30,5	12,4	12,6	2,0	48,2	70,7	46,8
Ήπειρος	32	22	-31,3	4,2	4,0	-5,1	13,4	14,4	8,0
Ιόνια Νησιά	31	25	-19,4	9,4	5,5	-41,6	29,6	20,6	-30,5
Δυτική Ελλάδα	92	90	-2,2	11,4	17,6	54,8	42,9	91,3	112,7
Στερεά Ελλάδα	99	80	-19,2	20,0	15,8	-21,1	80,9	97,6	20,7
Πελοπόννησος	147	106	-27,9	20,3	14,4	-29,2	78,2	70,1	-10,4
Αττική	321	227	-29,3	40,1	34,5	-14,1	160,4	127,4	-20,6
Βόρειο Αιγαίο	37	27	-27,0	2,7	1,8	-32,8	9,5	5,6	-40,6
Νότιο Αιγαίο	97	90	-7,2	11,2	17,6	57,2	38,4	68,3	77,8
Κρήτη	81	66	-18,5	13,2	11,6	-12,5	50,2	49,2	-2,0
Σύνολο Χώρας	1.240	983	-20,7	191,5	162,5	-15,1	761,3	716,6	-5,9

(1) Προσωρινά στοιχεία

(2) Επισημαίνουμε ότι οι διαφοροποιήσεις στην αύξηση ή τη μείωση του αριθμού των εκδοθεισών αδειών και της επιφάνειας - όγκου μπορεί να οφείλονται σε μεμονωμένες άδειες μεγάλης επιφάνειας και όγκου ή σε οικοδομικές άδειες που δεν μεταβάλλουν την επιφάνεια και τον όγκο, όπως αναθεωρήσεις, επισκευές, κατεδαφίσεις κλπ.

Πίνακας 2. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Φεβρουάριο των ετών 2013 και 2014 ⁽¹⁾

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)	Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)	Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)
Αν.Μακεδονία & Θράκη	40	50	25,0	6,6	7,8	18,1	24,5	25,7	4,9
Κεντρική Μακεδονία	157	115	-26,8	37,3	15,8	-57,7	176,6	61,0	-65,5
Δυτική Μακεδονία	23	24	4,3	2,6	3,2	24,5	8,5	13,2	56,2
Θεσσαλία	79	57	-27,8	10,6	12,6	19,4	38,4	70,7	84,0
Ήπειρος	30	22	-26,7	4,2	4,0	-5,1	13,4	14,4	8,0
Ιόνια Νησιά	31	24	-22,6	9,4	5,5	-41,6	29,6	20,6	-30,5
Δυτική Ελλάδα	92	90	-2,2	11,4	17,6	54,8	42,9	91,3	112,7
Στερεά Ελλάδα	99	80	-19,2	20,0	15,8	-21,1	80,9	97,6	20,7
Πελοπόννησος	147	105	-28,6	20,3	14,1	-30,6	78,2	69,0	-11,9
Αττική	319	227	-28,8	39,6	34,5	-12,9	158,0	127,4	-19,4
Βόρειο Αιγαίο	37	27	-27,0	2,7	1,8	-32,8	9,5	5,6	-40,6
Νότιο Αιγαίο	96	89	-7,3	11,2	17,4	55,2	38,4	66,9	74,1
Κρήτη	80	65	-18,8	13,1	11,4	-13,3	49,9	48,1	-3,6
Σύνολο Χώρας	1.230	975	-20,7	189,0	161,5	-14,6	748,8	711,6	-5,0

(1) Προσωρινά στοιχεία

Πίνακας 3. Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα (Ιδιωτική-Δημόσια), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Μαρτίου 2012 - Φεβρουαρίου 2013 και Μαρτίου 2013 - Φεβρουαρίου 2014 *

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Μάρτιος - Φεβρουάριος 2012 - 2013	2013 - 2014	Μεταβολή (%)	Μάρτιος - Φεβρουάριος 2012 - 2013	2013 - 2014	Μεταβολή (%)	Μάρτιος - Φεβρουάριος 2012 - 2013	2013 - 2014	Μεταβολή (%)
Αν.Μακεδονία & Θράκη	988	725	-26,6	174,8	222,4	27,2	670,5	901,8	34,5
Κεντρική Μακεδονία	3.014	2.043	-32,2	736,1	465,4	-36,8	3.291,1	2.011,1	-38,9
Δυτική Μακεδονία	400	300	-25,0	115,1	78,8	-31,6	473,8	339,5	-28,3
Θεσσαλία	1.261	963	-23,6	228,4	181,6	-20,5	857,1	724,0	-15,5
Ήπειρος	747	481	-35,6	124,7	64,2	-48,5	404,8	229,4	-43,3
Ιόνια Νησιά	760	498	-34,5	155,3	79,5	-48,8	540,2	282,2	-47,8
Δυτική Ελλάδα	1.683	1.422	-15,5	271,2	209,1	-22,9	1.033,4	824,8	-20,2
Στερεά Ελλάδα	1.550	1.289	-16,8	284,0	229,0	-19,4	1.304,3	1.112,9	-14,7
Πελοπόννησος	2.229	1.676	-24,8	361,9	302,0	-16,6	1.347,2	1.147,3	-14,8
Αττική	4.571	3.467	-24,2	759,6	555,2	-26,9	2.869,2	2.297,0	-19,9
Βόρειο Αιγαίο	735	504	-31,4	103,0	58,0	-43,7	358,0	210,8	-41,1
Νότιο Αιγαίο	1.513	1.249	-17,4	289,4	222,6	-23,1	1.069,8	774,1	-27,6
Κρήτη	1.340	1.009	-24,7	314,0	246,3	-21,6	1.092,7	931,6	-14,7
Σύνολο Χώρας	20.791	15.626	-24,8	3.917,4	2.913,7	-25,6	15.311,9	11.786,7	-23,0

* Προσωρινά στοιχεία

Πίνακας 4. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Μαρτίου 2012 - Φεβρουαρίου 2013 και Μαρτίου 2013 - Φεβρουαρίου 2014 *

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Μάρτιος - Φεβρουάριος 2012 - 2013	2013 - 2014	Μεταβολή (%)	Μάρτιος - Φεβρουάριος 2012 - 2013	2013 - 2014	Μεταβολή (%)	Μάρτιος - Φεβρουάριος 2012 - 2013	2013 - 2014	Μεταβολή (%)
Αν.Μακεδονία & Θράκη	980	707	-27,9	166,0	211,4	27,3	634,9	851,9	34,2
Κεντρική Μακεδονία	2.954	2.014	-31,8	687,6	448,9	-34,7	3.099,8	1.948,1	-37,2
Δυτική Μακεδονία	391	295	-24,6	105,6	74,5	-29,5	434,8	322,4	-25,9
Θεσσαλία	1.249	938	-24,9	214,1	153,3	-28,4	797,1	610,3	-23,4
Ηπειρος	741	481	-35,1	123,4	64,2	-48,0	401,1	229,4	-42,8
Ιόνια Νησιά	759	496	-34,7	155,3	79,3	-49,0	540,2	281,1	-48,0
Δυτική Ελλάδα	1.669	1.414	-15,3	256,7	198,5	-22,7	968,7	757,4	-21,8
Στερεά Ελλάδα	1.544	1.283	-16,9	284,0	228,1	-19,7	1.304,2	1.110,0	-14,9
Πελοπόννησος	2.214	1.645	-25,7	358,0	287,2	-19,8	1.326,0	1.090,8	-17,7
Αττική	4.553	3.446	-24,3	740,6	523,9	-29,3	2.781,9	2.178,8	-21,7
Βόρειο Αιγαίο	731	501	-31,5	101,1	54,1	-46,5	344,3	195,0	-43,4
Νότιο Αιγαίο	1.510	1.240	-17,9	289,4	216,7	-25,1	1.069,8	749,0	-30,0
Κρήτη	1.322	987	-25,3	285,8	234,8	-17,9	977,4	888,7	-9,1
Σύνολο Χώρας	20.617	15.447	-25,1	3.767,6	2.774,5	-26,4	14.680,0	11.212,8	-23,6

* Προσωρινά στοιχεία

Πίνακας 5. Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα (Ιδιωτική-Δημόσια), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Φεβρουαρίου των ετών 2013 και 2014 *

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)	Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)	Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)
Αν.Μακεδονία & Θράκη	91	103	13,2	17,2	14,5	-15,8	70,2	49,0	-30,1
Κεντρική Μακεδονία	367	225	-38,7	82,4	33,2	-59,7	345,6	130,5	-62,2
Δυτική Μακεδονία	47	34	-27,7	19,6	6,4	-67,2	122,0	29,4	-75,9
Θεσσαλία	181	114	-37,0	37,9	23,3	-38,5	153,0	114,8	-25,0
Ηπειρος	75	47	-37,3	9,5	7,7	-18,8	31,9	28,6	-10,3
Ιόνια Νησιά	87	56	-35,6	19,5	13,2	-32,2	68,2	49,0	-28,2
Δυτική Ελλάδα	197	167	-15,2	24,1	29,3	21,5	87,4	128,7	47,3
Στερεά Ελλάδα	198	150	-24,2	40,7	26,8	-34,1	189,8	148,7	-21,7
Πελοπόννησος	305	234	-23,3	51,7	34,2	-33,9	188,2	136,5	-27,5
Αττική	627	419	-33,2	74,1	68,4	-7,7	286,5	285,5	-0,3
Βόρειο Αιγαίο	98	46	-53,1	11,0	3,5	-68,1	37,2	11,9	-68,0
Νότιο Αιγαίο	183	163	-10,9	26,6	33,7	26,7	88,3	121,3	37,4
Κρήτη	202	142	-29,7	37,5	29,2	-22,1	137,7	109,7	-20,3
Σύνολο Χώρας	2.658	1.900	-28,5	451,7	323,4	-28,4	1.806,0	1.343,7	-25,6

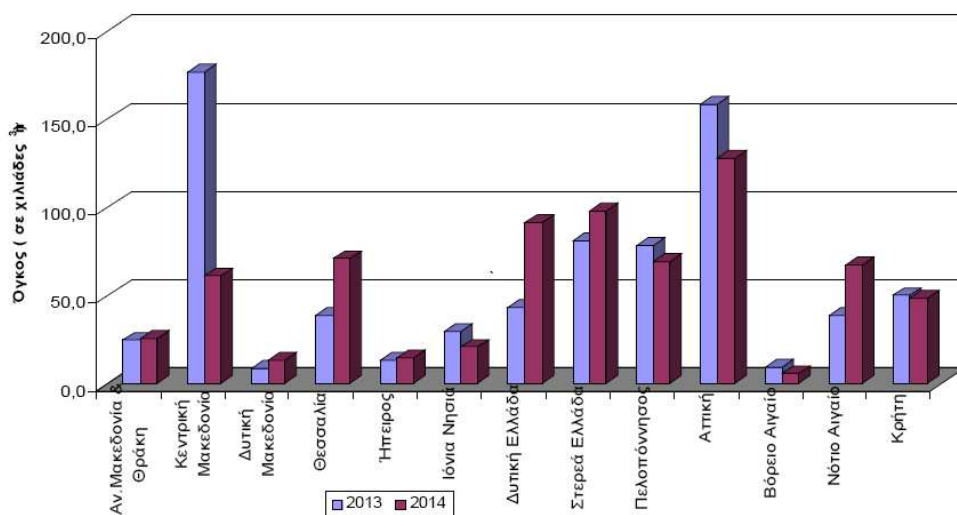
* Προσωρινά στοιχεία

Πίνακας 6. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Φεβρουαρίου των ετών 2013 και 2014 *

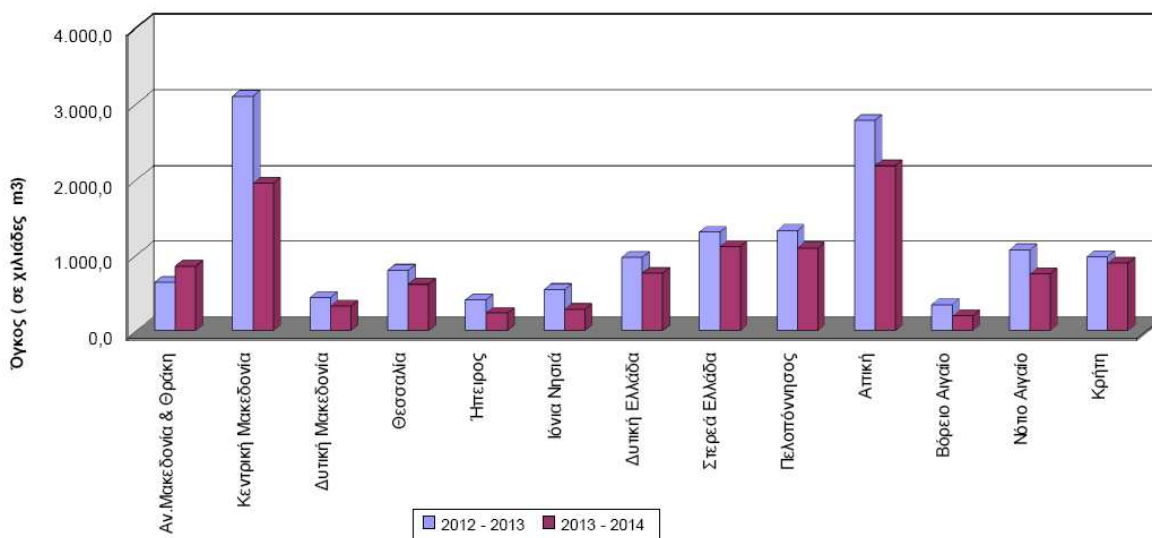
Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)	Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)	Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2013	2014	Μεταβολή (%)
Αν.Μακεδονία & Θράκη	91	101	11,0	17,2	14,3	-16,6	70,2	48,5	-30,9
Κεντρική Μακεδονία	362	223	-38,4	80,5	33,2	-58,8	336,0	130,5	-61,1
Δυτική Μακεδονία	47	33	-29,8	19,6	6,3	-68,0	122,0	28,6	-76,6
Θεσσαλία	177	111	-37,3	35,0	21,9	-37,6	139,0	107,9	-22,4
Ήπειρος	73	47	-35,6	9,5	7,7	-18,8	31,9	28,6	-10,3
Ιόνια Νησιά	87	55	-36,8	19,5	13,2	-32,2	68,2	49,0	-28,2
Δυτική Ελλάδα	196	167	-14,8	24,0	29,3	22,2	87,0	128,7	47,9
Στερεά Ελλάδα	198	150	-24,2	40,7	26,8	-34,1	189,8	148,7	-21,7
Πελοπόννησος	303	227	-25,1	50,9	30,2	-40,6	184,5	122,5	-33,6
Αττική	624	412	-34,0	72,6	67,2	-7,5	280,1	280,0	0,0
Βόρειο Αιγαίο	98	46	-53,1	11,0	3,5	-68,1	37,2	11,9	-68,0
Νότιο Αιγαίο	182	162	-11,0	26,6	33,5	25,9	88,3	119,9	35,8
Κρήτη	198	139	-29,8	37,2	29,0	-22,1	136,5	108,4	-20,6
Σύνολο Χώρας	2.636	1.873	-28,9	444,1	316,0	-28,9	1.770,7	1.313,2	-25,8

* Προσωρινά στοιχεία

Γράφημα 1. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Φεβρουάριο των ετών 2013 και 2014 *



Γράφημα 2. **Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Μαρτίου 2012 - Φεβρουαρίου 2013 και Μαρτίου 2013 - Φεβρουαρίου 2014 ***



* Προσωρινά στοιχεία

Αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

Η Αγορά Ακινήτων στην Ελλάδα αποτελεί το σημαντικότερο κομμάτι της εθνικής οικονομίας, λόγω της μεγάλης οικοδόμησης που παρατηρείται σε όλη την επικράτεια.

Κατά τις δεκαετίες του 1950, 1960 και 1970, η ελληνική αγορά ακινήτων είχε εξαιρετικές αποδόσεις, κάτι που συνδυάζεται σαφώς με το γεγονός της μαζικής εσωτερικής μετανάστευσης που έλαβε χώρα εκείνο το διάστημα τόσο προς την Αθήνα όσο και προς τις άλλες μεγάλες πόλεις της επαρχίας. Επιπλέον, η είσοδος μεγάλου ύψους εμβασμάτων σε συνάλλαγμα από τους μετανάστες και τους ναυτικούς που ακολούθησε εκείνη την περίοδο, συντέλεσαν στην έκρηξη της αγοράς ακινήτων.

Στις δεκαετίες που ακολούθησαν, του 1980 και 1990, η αγορά ακινήτων παρουσίασε κάμψη λόγω των υψηλών ποσοστών πληθωρισμού σε συνδυασμό με την επιβολή του 'πόθεν έσχες', των καλών αποδόσεων των κρατικών τίτλων, των υψηλών επιπέδων των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων και της γενικότερης οικονομικής ύφεσης.

Την χρονική περίοδο 1995-2004 οι τιμές των κατοικιών υπερδιπλασιάστηκαν. Αναλυτικότερα, το ΚΕΠΕ υποστηρίζει ότι οι μεγαλύτερες αυξήσεις εντοπίστηκαν την περίοδο 1997-2002 με τα πολυτελή διαμερίσματα και τις μονοκατοικίες να έχουν την τιμητική τους και να παρουσιάζουν αύξηση της τάξεως του 70% με 80% ενώ ταυτόχρονα οι αξίες των μεσαίων διαμερισμάτων παρουσίασαν άνοδο της τάξεως του 100%. Η συγκεκριμένη μελέτη υποστηρίζει ότι την χρονική περίοδο από το 1999 έως και το 2002 παρατηρούνται οι υψηλότερες αυξήσεις, γεγονός που οφείλεται αφενός

στα χαμηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων και αφετέρου στην οικονομική άνθηση εξαιτίας του χρηματιστηρίου.

Κατά την περίοδο 2002-2008 πραγματοποιήθηκε μείωση της απόκλισης των τιμών ανάμεσα στις δημοφιλείς-ακριβές περιοχές και στις λιγότερες δημοφιλείς οικονομικότερες, καθώς επίσης και άνοδος της ζήτησης κυρίως στις τελευταίες. Αυτό οφείλεται αφενός στα σημαντικά έργα υποδομής (Μετρό, Αττική Οδός, κτλ.), που έκαναν αρκετά πιο ελκυστικούς τους φθηνούς δήμους και στις αρνητικές περιοχές σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

Τα τελευταία χρόνια, η Αγορά Ακινήτων διαδραματίζει κεντρικό ρόλο στην ελληνική οικονομία, παρατηρείται κρίση της οικονομίας και ενδεχομένως της αγοράς ακινήτων. Μείωση της δανειοδότησης. Σημαντική μείωση της δυνατότητας χρηματοδότησης αγοράς ακινήτων. Παρατηρείται μεγάλη πτώση στα ενοίκια και στις τιμές των ακινήτων όσο βαθαίνει η κρίση από 20% έως 40%. (ένθετο Real Estate).

Ωστόσο υπάρχουν κάποια βασικά σημεία που αποτελούν ακόμη εμπόδια στην ανάπτυξη της ελληνικής αγοράς ακινήτων:

- Η ελληνική αγορά εμφανίζει όλα τα χαρακτηριστικά μιας ατελούς αγοράς με πιο σημαντικό παράδειγμα την ύπαρξη δυο παράλληλων συστημάτων προσδιορισμού αξιών ακινήτων. Έτσι έχουμε την τιμή που προκύπτει σύμφωνα με την αντικειμενική αξία – τιμή που ουσιαστικά προσδιορίζει φορολογητέα ύλη – και την εμπορική αξία του ακινήτου με βάση τα πραγματικά δεδομένα της κτηματαγοράς.
- Η έλλειψη κτηματολογίου, το οποίο βρίσκεται μεν σε εξέλιξη αλλά προς το παρόν δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως εργαλείο.
- Το πρόβλημα των συστηματικών ασαφειών, αντιφάσεων και ρευστότητας του θεσμικού πλαισίου τόσο σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας αλλά και των όρων και των προϋποθέσεων για οικιστική ανάπτυξη κυρίως σε περιοχές που μπορούν να δημιουργήσουν σημαντικές υπεραξίες (ένθετο Real Estate).

Τιμές ακινήτων

Οι παράγοντες που επηρεάζουν διαχρονικά την πορεία των ακινήτων γενικά, έχουν μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις και μπορούν να χωριστούν σε δύο βασικές κατηγορίες :

- Η πρώτη κατηγορία αφορά τον μακροχρόνιο ρυθμό της οικονομικής ανάπτυξης μιας χώρας, τον ρυθμό μεταβολής του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, 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 περιλαμβάνει παράγοντες που επιδρούν πιο άμεσα στην κατηγορία των ακινήτων όπως είναι οι συνθήκες λειτουργίας της αγοράς της στεγαστικής πίστης δηλαδή το συνεπαγόμενο κόστος δανεισμού και το φορολογικό

καθεστώς στην αγορά ακινήτων όπου συμπεριλαμβάνονται οι φόροι μεταβίβασης, κληρονομιάς και εισοδημάτων από κατοικίες.

Η πορεία των τιμών των ακινήτων αποτελεί στις μέρες μας θέμα προς συζήτηση, καθώς η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε κατάσταση καθίζησης. Πτώση σημειώνεται στις τιμές πώλησης, ενώ και τα ενοίκια, ιδίως στα επαγγελματικά ακίνητα, έπεσαν από 20% έως 40%.

Διψήφιο ποσοστό στην πτώση των τιμών πώλησης των διαμερισμάτων και επιστροφή στις τιμές του 2006 δείχνει εξάλλου και η ανάλυση των δεικτών της κτηματαγοράς που έγινε από την εταιρεία Propindex σε συνεργασία με το IOBE. Ο δείκτης Propindex δημιουργείται με βάση τις εκτιμήσεις για τα διαμερίσματα που κάνουν οι αναλυτές τεσσάρων μεγάλων τραπεζών της Εθνικής, Alpha, Eurobank και Εμπορικής, ενώ στοιχεία έδωσε και η Probank.

Είχαμε στροφή των υποψήφιων αγοραστών σε παλαιότερα ακίνητα και περιορίστηκε σημαντικά ο αριθμός αγοραπωλησιών των καινούργιων. Όπως αναφέρει χαρακτηριστικά το «Εφημερίδα Real Estate», η εικόνα της αγοράς έχει ως εξής:

Δραματική υποχώρηση στα ενοίκια, ειδικά στα επαγγελματικά ακίνητα. Οι τιμές υποχωρούν ανάλογα με την περιοχή ενώ την ίδια ώρα το 1 στα 5 καταστήματα (και επαγγελματικοί χώροι) παραμένει κλειστό. Ενδεικτικό είναι ότι από τα 10 καταστήματα που ξενοικιάζονται ενοικιάζεται μόνο το 1 και γι' αυτό υπάρχει αυτή η μεγάλη υποχώρηση στις τιμές των ενοικίων.

Περαιτέρω πτώση των τιμών των ακινήτων αναμένεται για το 2012, καθώς, σύμφωνα με εκτιμήσεις, η αγορά θα φτάσει στο χαμηλότερο σημείο της καθοδικής φάσης που διανύει.

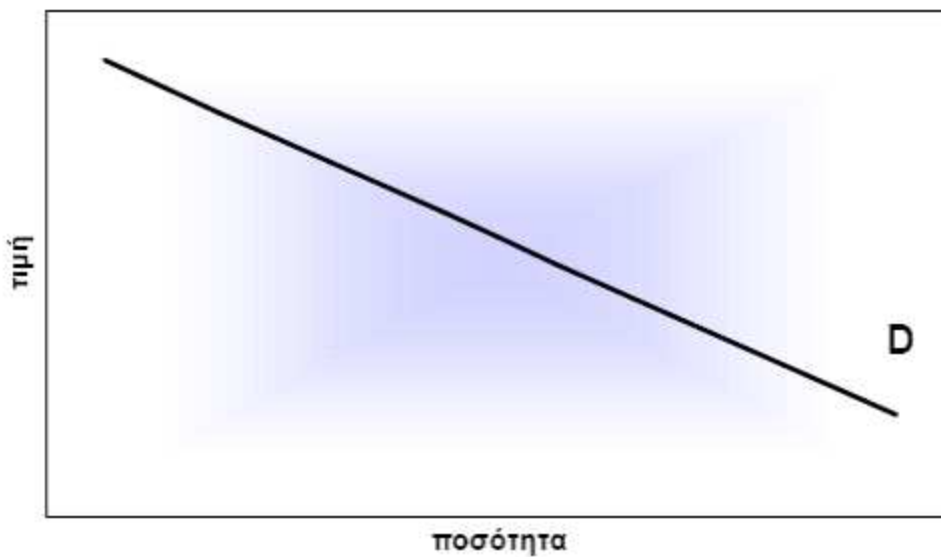
Ζήτηση - Προσφορά ακινήτων

Είναι κοινότυπο το γεγονός ότι στις κατοικίες (Residential), παρατηρείται χαμηλή ζήτηση για αγορά κατοικίας, πτώση στις τιμές διαμερισμάτων, καθώς και στροφή σε διαμερίσματα μικρότερης επιφάνειας και αξίας.

Η αγοραία αξία MV ή η τιμή P των ακινήτων διαμορφώνεται ως αποτέλεσμα των ωφελειών και του κόστους και καθορίζεται με βάση το νόμο ζήτησης – προσφοράς ($D - S$), ως αποτέλεσμα της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων.

Ζήτηση D

Η ζήτηση D (Demand) αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές επιθυμούν ή προτιμούν και παρίσταται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας ακινήτων, που οι αγοραστές θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Σύμφωνα με το νόμο της ζήτησης, η ποσότητα είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη, με τους άλλους παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση να είναι σταθεροί. Έτσι, η καμπύλη ζήτησης D παρουσιάζει αρνητική κλίση (Σχήμα 4.2). Ενίοτε εκ της λειτουργίας της αγοράς έχουμε μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας και μεταβολή της ζήτησης.



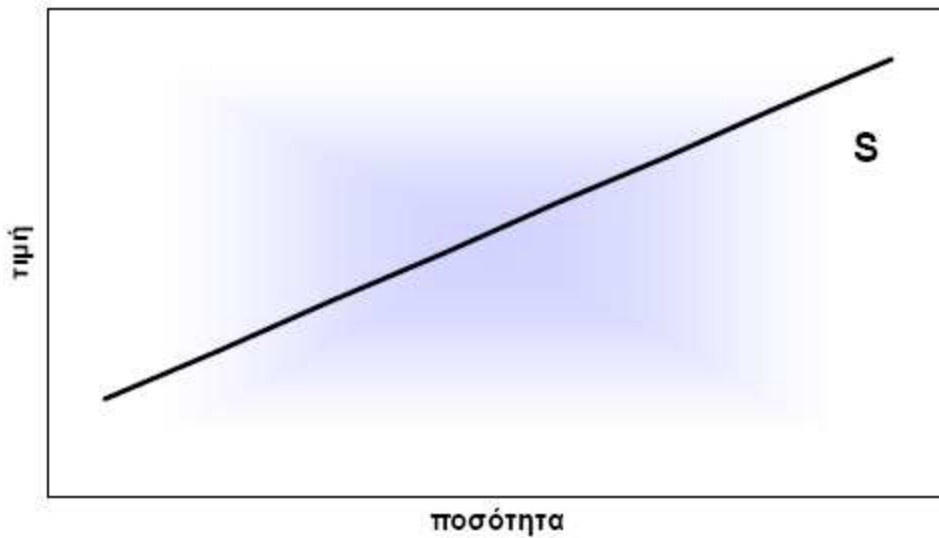
Καμπύλη Ζήτησης D 1

Η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Ειδικότερα, οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να προκαλέσουν έξαρση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων (π.χ. επαγγελματικά ακίνητα, καταστήματα), με διαφοροποίηση κατά περιοχές. Έτσι, η ζήτηση μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική τιμή κατά είδος ακινήτου και κατά περιοχή.

Οι βασικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και διαμορφώνουν την αγορά ακινήτων είναι η θέση του ακινήτου, οι πληθυσμιακές αλλαγές, η χρήση του εδάφους, οι τιμές των προσφερόμενων ακινήτων, οι φόροι, ο πληθωρισμός, το ύψος του πραγματικού εισοδήματος, οι προβλέψεις εξέλιξης, οι προτιμήσεις των αγοραστών, κτλ. (Ζεντέλης, 2001).

Προσφορά S (Supply)

Η προσφορά S (Supply) αντιπροσωπεύει την ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές.

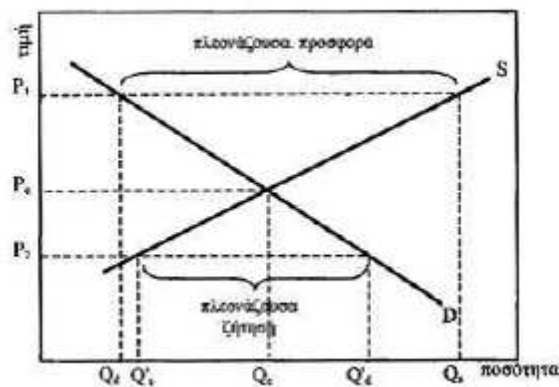


Σύμφωνα με το νόμο της προσφοράς, η αντίστοιχη καμπύλη προσφοράς S παρουσιάζει θετική κλίση, επειδή αυξάνεται ο αριθμός των ακινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά, τα οποία προσφέρονται σε αυξημένες τιμές. Ενίοτε εκ της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων έχουμε μεταβολή της προσφερόμενης ποσότητας ακινήτων και μεταβολή της προσφοράς.

Η προσφορά ακινήτων επηρεάζεται από μια σειρά παραγόντων, οι οποίοι μπορεί να προκαλέσουν την αύξηση ή μείωση της. Οι βασικότεροι από αυτούς είναι τα επιτόκια, οι στόχοι των πωλητών, οι τιμές των υλικών, η τιμή εργασίας, οι προβλέψεις, κτλ. (Ζεντέλης, 2001).

Νόμος Ζήτησης – Προσφοράς ($D - S$)

Η ζήτηση και η προσφορά, σύμφωνα με τον αντίστοιχο νόμο $D - S$, ωθούνται πάντα σε μια ισορροπία. Η τιμή του ακινήτου διαμορφώνεται στο σημείο τομής (Q_e) των δύο καμπυλών (D, S), το οποίο προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας (P_e), επειδή οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες προς πώληση ποσότητες είναι ίσες.



Σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά, μόνο οι ποσότητες Q_e μπορούν να ανταλλαγούν στην τιμή P_e . Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την τιμή P_e

επειδή κανένας αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να την καταβάλει, εφόσον σε μεγαλύτερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν περισσότερες ποσότητες από αυτές ου επιθυμούν οι αγοραστές.

Αντίστροφα, αν οι αγοραστές θελήσουν να προμηθευτούν περισσότερες ποσότητες στην τιμή P_e , δε θα βρουν πρόθυμους πωλητές για να τους πωλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα. Η βαθμιαία προσέγγιση προς την τιμή ισορροπίας επιτυγχάνεται με διαδοχικές προσεγγίσεις μέσα σε μια περισσότερο ή λιγότερο σύντομη χρονική περίοδο προσαρμογής. Οι τιμές που διαμορφώνονται στην περίοδο αυτή προκαλούν αντίστοιχα ένα πλεόνασμα ζήτησης (Q^d-Q^s) όταν $P < P_e$ ή προσφοράς (Q_s-Q_d) όταν $P > P_e$.

Τελικά, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή όταν όλοι οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Όμως, οι παράγοντες αυτοί είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά, οπότε με την ίδια περίπου συχνότητα μεταβάλλεται η τιμή ισορροπίας και κατ' επέκταση και η αγορά ακινήτων (Ζεντέλης, 2001).

Κεφάλαιο 3°

Έρευνα – Πωλήσεις κατοικιών

Στα πλαίσια της πτυχιακής εργασίας διεξήχθη στατιστική έρευνα από αγγελίες ακινήτων εντύπων της εφημερίδας Ηπειρωτική Ευκαιρία για την ανάδειξη των κυμάνσεων των τιμών πώλησης των ακινήτων συλλέγοντας, αναλύοντας και αξιολογώντας τα στατιστικά στοιχεία .

Πιο συγκεκριμένα, μελετάμε τις τιμές των διαγραμμάτων ελέγχου του μέσου \bar{x} και εύρους R .

Πληθυσμός στην προκειμένη περίπτωση είναι το σύνολο των αγγελιών των ακινήτων, των οποίων το χαρακτηριστικό που ενδιαφερόμαστε είναι η τιμή πώλησης κάθε αγγελίας. Το δείγμα το οποίο τελικά θα μελετήσουμε είναι ένα μέρος των αγγελιών αυτών. Ο τρόπος επιλογής του δείγματος ήταν τυχαίος (τυχαία δειγματοληψία). Για να εξασφαλίσουμε την τυχειότητα του δείγματος μας επιλέχθηκαν τυχαίοι αριθμοί με βοηθητικό μέσο την αριθμομηχανή, για κάθε έντυπο της εφημερίδας.

Το τυχαίο δείγμα (αγγελίες) από το οποίο προέκυψε το αποτέλεσμα γίνεται προσπάθεια να αποδειχθεί ότι δεν είναι τόσο τυχαίο αλλά ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα.

Έρευνα – Δυάρια

Για την Παρασκευή 10/01 Πωλείται κεντρικό δυάρι 50 τ.μ., τρίτου ορόφου, διαμπερές, βεράντες, αυτόνομη θέρμανση και boiler, στην οδό Κύργιου 7. Τιμή 85.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός – 10425	Πωλείται νεόκτιστο δυάρι 55 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, τέρμα της οδού Πυρομάγλου, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 80.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός – 40918
Για την Παρασκευή 17/01 Πωλείται καινούριο δυάρι 55 τ.μ., επιπλωμένο ή μη, με αυτόνομη θέρμανση, στην Ανατολή στην οδό Μηνά Παζίνα 12 .Τιμή 77.000 ευρώ .. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός – 48965	Πωλείται δυάρι,53 τ.μ σε καινούρια οικοδομή, δεύτερου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, μεγάλη βεράντα και boiler, στην οδό Κάτσαρη 35Γ. Τιμή 89.000 ευρώ . Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]
Πωλείται δυάρι 55 τ.μ.,	Πωλείται δυάρι 45 τ.μ.,

<p>με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Πατριάρχου Αθηναγόρα 23. Τιμή 86.000 ευρώ . Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 15133</p>	<p>διαμπερές, με αυτόνομη θέρμανση, boiler και γκαράζ, στην Κιάφα. Τιμή 78.000 ευρώ . Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 21126</p>
<p>Για την Παρασκευή 24/01</p> <p>Πωλείται δωάρι 57 τ.μ., δευτέρου ορόφου, κοντά στο γήπεδο, με μπαλκόνια μπρος πίσω. Τιμή 83.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 5077</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα 55 τ.μ., δευτέρου ορόφου, στην οδό Πυρσινέλλα 18, κοντά στην πλατεία Πάργης. Τιμή 90.000 .. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 47688</p>
<p>Για την Παρασκευή 31/01</p> <p>Πωλείται νεόκτιστο δωάρι, 52 τ.μ ισόγειο, με μεγάλη βεράντα, αυτόνομη θέρμανση και boiler, χωρίς κοινόχρηστα, στο Νεοχωρόπουλο, κοντά στον κόμβο Περιφερειακού. Τιμή 80.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 48158</p>	<p>Πωλείται δωάρι 40 τ.μ., ημισόγειο, με αυτόνομη θέρμανση στην οδό Καλούδη 3 (Δικαστικό Μέγαρο). Τιμή 70.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 36478</p>
<p>Πωλείται διαμέρισμα 60 τ.μ., 10ετίας, δύο υπνοδωματίων, και ενιαίου χώρου καθιστικού και κουζίνας, με αυτόνομη θέρμανση και πάρκινγκ, στο δευτέρου όροφο πολυκατοικίας, στην οδό Γκούρας 6 (μεταξύ των οδών Νικοπόλεως και Παπαναστασίου), πίσω από το S/M Μασούτης. Τιμή 92.000 ευρώ .. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 50563</p>	<p>Πωλείται δωάρι 64 τ.μ., στην Καλούτσιανη στην οδό Καστρίτσης 22, πλήρως ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση, αποθήκη 25 τ.μ.. Τιμή 92.000 ευρώ .Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 50262</p>
<p>Για την Παρασκευή 07/02</p> <p>Πωλείται δωάρι, 45 τ.μ τρίτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην Λεωφόρο Γράμμου 47. Τιμή 66.000 ευρώ .Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 43291</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα 67 τ.μ., πλήρως ανακαινισμένο, στην οδό Βηλαρά 9. Τιμή 85.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 41544</p>
<p>Για την Παρασκευή 14/02</p> <p>Πωλείται δωάρι, με θέρμανση - ενεργειακό τζάκι, 53 τ.μ στη Νέα Ζωή, στο αεροδρόμιο. Τιμή 74.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 38661</p>	<p>Πωλείται δωάρι 70 τ.μ., πρώτου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο, με τέντες, με αυτόνομη θέρμανση, επί της Λεωφόρου Γράμμου 45 στους Αμπελόκηπους απέναντι από το S/M Βασιλόπουλος. Τιμή 97.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 28797</p>
<p>Πωλείται δωάρι 50 τ.μ., καινούριας κατασκευής, ισόγειο, με αυτονομία, στο κέντρο της Μπάφρας. Τιμή 83.000 ευρώ .Πληροφορίες στο</p>	

τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 49179	
<p>Για την Παρασκευή 21/02</p> <p>Πωλείται διαμέρισμα, 51 τ.μ δυάρι, πρώτου ορόφου, με υπνοδωμάτιο, κουζίνα και μπάνιο, με κεντρική θέρμανση και air condition, στους Αμπελόκηπους, στην οδό Κοτοπούλη 46. Τιμή 77.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 50136</p>	<p>Πωλείται δυάρι 57 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, στην Ανατολή, στην οδό Γ' Σεπτεμβρίου 16. Τιμή 86.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 40079</p>
<p>Για την Παρασκευή 28/02</p> <p>Πωλείται δυάρι 40 τ.μ., ανακαινισμένο, δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην Ανατολή στη Ράχη Σαμψή. Τιμή 63.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδ. - 49531</p>	<p>Πωλείται δυάρι 40 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση και μπαλκόνια, κοντά σε στάση αστικού λεωφορείου, στην οδό Αγίας Σοφίας 56, στην Ανατολή. Τιμή 67.000 ευρώ . Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 31558</p>
<p>Για την Παρασκευή 07/03</p> <p>Πωλείται μικρό δυάρι 45 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση και αποθήκη, πρώτου ορόφου, στην οδό Βορείου Ηπείρου 26 (δίπλα στην πρώην περιφέρεια Ηπείρου). Τιμή 70.000 ευρώ .Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 10245</p>	<p>Πωλείται δυάρι 48 τ.μ, με αυτόνομη θέρμανση, ηλεκτρική κουζίνα και ψυγείο, στη Νέα Ζωή. Τιμή 77.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 44416</p>
<p>Για την Παρασκευή 14/03</p> <p>Πωλείται καινούργιο δυάρι 52 τ.μ σε μονοκατοικία, χωρίς κοινόχρηστα, με αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμό, ηλιακό θερμοσίφωνα, στα Καρδαμίτσια. Τιμή 88.000 ευρώ .Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδ. - 28249</p>	<p>Πωλείται δυάρι 55 τ.μ., χωρίς κοινόχρηστα, με αυτόνομη θέρμανση, στην Ελεούσα. Τιμή 77.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50409</p>
<p>Για την Παρασκευή 21/03</p> <p>Πωλείται δυάρι, σε καινούρια οικοδομή, 60 τ.μ με αποθήκη, πάρκινγκ, αυτονομία και boiler, στην Ανατολή (Γιαννιώτικο σαλόνι). Τιμή 90.000 ευρώ .Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50249</p>	<p>Πωλείται δυάρι 60 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, ευάερο, ευήλιο, στην Ανατολή, στην οδό Αγίας Σοφίας 12. Τιμή 87.000 ευρώ .Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 20339</p>
<p>Για την Παρασκευή 28/03</p> <p>Πωλείται δυάρι στην Ανατολή, 55 τ.μ σε νεόκτιστη οικοδομή, στο ύψος έναντι ΟΑΕΔ. Τιμή 82.000 ευρώ</p>	<p>Πωλείται δυάρι 54 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, ευάερο, ευήλιο, στην Ανατολή, στην οδό Αγίας Σοφίας 12. Τιμή 76.000 ευρώ ..Πληροφορίες στα τηλ.</p>

<p>.Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 37828</p>	<p>[redacted]</p>
<p>Για την Παρασκευή 04/04</p> <p>Πωλείται ισόγειο δωάρι 60 τ.μ., με κήπο και βεράντες ολόγυρα, στην οδό Βηλαρά 36. Τιμή 70.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 6503</p>	<p>Πωλείται σοφίτα 65 τ.μ., με ξύλινη επένδυση, air-condition και αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Ηρακλείου 37 στην Ανατολή, κοντά στο πανηπειρωτικό στάδιο. Τιμή 85.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]. Κωδ. - 22050</p>
<p>Για την Παρασκευή 11/04</p> <p>Πωλείται δωάρι 60 τ.μ., δευτέρου ορόφου, σε καλή κατάσταση, με αποθήκη και γκαράζ, στην οδό Γύρα 10. Τιμή 75.000 ευρώ . Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 18366</p>	<p>Πωλείται δωάρι 55 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στο Άνω Νεοχωρόπουλο, δίπλα από την εκκλησία. Τιμή 68.000 ευρώ . Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 41695</p>
<p>Για την Παρασκευή 18/04</p> <p>Πωλείται δωάρι 57 τ.μ., πρώτου ορόφου, με τζάκι, μερικώς επιπλωμένο, με αποθήκη, στην οδό Αλαμάνας 4 στα Ζευγάρια. Τιμή 83.000 ευρώ . Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 49478</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα 50 τ.μ, διαμπερές, ηλιόλουστο, χωρίς κοινόχρηστα, με αυτόνομη θέρμανση, boiler, αυλή και κήπο, στη Βρυσούλα κοντά στο Γιαννιώτικο Σαλόνι. Τιμή 73.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 45676</p>
<p>Για την Παρασκευή 25/04</p> <p>Πωλείται δωάρι 58 τ.μ., πέμπτου ορόφου, στην οδό Δωδώνης 5. Τιμή 80.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 50708</p>	<p>Πωλείται δωάρι 53 τ.μ , με αυτόνομη θέρμανση και χωρίς κοινόχρηστα, στην Νεοκαισάρεια, 5 λεπτά από τα Ιωάννινα. Τιμή 75.000 ευρώ . Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 48331</p>
<p>Για την Παρασκευή 02/05</p> <p>Πωλείται δωάρι 49 τ.μ διαμέρισμα, με αυτόνομη θέρμανση, κοντα σε στάση αστικού, στην Ανατολή. Τιμή 68.000 ευρώ . Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 35980</p>	<p>Πωλείται δωάρι 56 τ.μ., κοντά στο Άλσος, σε πολυκατοικία 10ετίας, με καινούρια κουζίνα, αυτόνομη θέρμανση και χώρο στάθμευσης στην πιλοτή. Τιμή 78.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 50616</p>
<p>Για την Παρασκευή 09/05</p> <p>Πωλείται δωάρι 61 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με παρκέ, θέση πάρκινγκ, αυτόνομη θέρμανση, μεγάλα μπαλκόνια, στην οδό Αθηναγόρα 20 (κοντά στο ΙΚΑ). Τιμή 90.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 50611</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα 56 τ.μ., ανακαινισμένο και φρεσκοβαμμένο με καινούργια ενεργειακά κουφώματα, με αυτόνομη θέρμανση, ηλιακό, τριών δωματίων, στην οδό Περιστερίου 8 στα Σεισμόπληκτα., Τιμή 79.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 45387</p>

<p>Για την Παρασκευή 16/05 Πωλείται δούρι 55 τ.μ., ισόγειο, με αυτόνομη θέρ- μανση, τζάκι και πάρκινγκ, στην οδό Οδυσσέα 11, στα Σει- σμόπληκτα. Τιμή 82.000 ευρώ . Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 40872</p>	<p>Πωλείται δούρι 58 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην Ανατολή στη Ράχη Σαμής. Τιμή 83.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 49690</p>
<p>Για την Παρασκευή 23/05 Πωλείται δούρι κατα- σκευής 2005, 54 τ.μ με τζάκι, αυτό- νομη θέρμανση με πέλετ, οικο- νομικό, μπαλκόνι μπρός πίσω, άνετο παρκινγκ, λίγα κοινόχρη- στα, στην Ελεούσα. Τιμή 85.000 Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] [REDACTED] Κωδικός - 33806</p>	<p>Πωλείται ανακαινισμένο Δούρι, 48 τ.μ , με αυτόνομη θέρ- μανση, στην οδό Κυριάκου Καραγιάννη 7 στους Αμπε- λόκηπους. Τιμή 68.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδ. - 12197</p>
<p>Πωλείται δούρι 44 τ.μ., (ισόγειο προς τον κήπο), δια- μπερές, στην οδό Γερακάρη (Πλατεία Πάργης). Τιμή 68.000 ευρώ . Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 38970</p>	

Για την Παρασκευή 10/01 :

$$X=85.000+80.000=165.000/2=82.500$$

$$R=85.000-80.000=5.000$$

Για την Παρασκευή 17/01 :

$$X=77.000+89.000+86.000+78.000=330.000/4=82.500$$

$$R=89.000-77.000=12.000$$

Για την Παρασκευή 24/01 :

$$X=83.000+90.000=173.000/2=86.500$$

$$R=90.000-83.000=7.000$$

Για την Παρασκευή 31/01 :

$$X=80.000+70.000+92.000+92.000=334.000/4=83.500$$

$$R=92.000-70.000=22.000$$

Για την Παρασκευή 07/02 :

$$X=66.000+85.000=151.000/2=75.500$$

$$R=85.000-66.000=19.000$$

Για την Παρασκευή 14/02 :

$$X=74.000+97.000+83.000=254.000/3=84.700$$

$$R=97.000-74.000=23.000$$

Για την Παρασκευή 21/02 :

$$X=77.000+86.000=163.000/2=81.500$$

$$R=86.000-77.000=9.000$$

Για την Παρασκευή 28/02 :
 $X=63.000+67.000=130.000/2=65.000$
 $R=67.000-63.000=4.000$

Για την Παρασκευή 07/03 :
 $X=70.000+77.000=147.000/2=73.500$
 $R=77.000-70.000=7.000$

Για την Παρασκευή 14/03 :
 $X=88.000+77.000=165.000/2=82.500$
 $R=88.000-77.000=11.000$

Για την Παρασκευή 21/03 :
 $X=90.000+87.000=177.000/2=88.500$
 $R=90.000-87.000=3.000$

Για την Παρασκευή 28/03 :
 $X=82.000+76.000=158.000/2=79.000$
 $R=82.000-76.000=6.000$

Για την Παρασκευή 04/04 :
 $X=70.000+85.000=155.000/2=77.500$
 $R=85.000-70.000=15.000$

Για την Παρασκευή 11/04 :
 $X=75.000+68.000=143/2=71.500$
 $R=75.000-68.000=7.000$

Για την Παρασκευή 18/04 :
 $X=83.000+73.000=156.000/2=78.000$
 $R=83.000-73.000=10.000$

Για την Παρασκευή 25/04 :
 $X=80.000+75.000=155.000/2=77.500$
 $R=80.000-75.000=5.000$

Για την Παρασκευή 02/05 :
 $X=68.000+78.000=146.000/2=73.000$
 $R=78.000-68.000=10.000$

Για την Παρασκευή 09/05 :
 $X=90.000+79.000=169.000/2=84.500$
 $R=90.000-79.000=11.000$

Για την Παρασκευή 16/05 :
 $X=82.000+83.000=165.000/2=82.500$

$$R=83.000-82.000=1.000$$

Για την Παρασκευή 23/05 :

$$X=85.000+68.000+68.000=221.000/3=73.700$$

$$R=85.000-68.000=17.000$$

Μέση τιμή πώλησης:

$$82.500+82.500+86.500+83.500+75.500+84.700+81.500+65.000+73.500+82.500+88.500+79.000+77.500+71.500+78.000+77.500+73.000+84.500+82.500+73.700=1.583.400/20=79.170€$$

$$400/20=79.170€$$

Για να βρούμε την μέση τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο προσθέτουμε τα τετραγωνικά των δυαριών και διαιρούμε με το πλήθος των δυαριών (53,90 τ.μ.) .Εν συνεχεία διαιρούμε την μέση τιμή πώλησης με το παραπάνω αποτέλεσμα

$$79170/53,9=1468,83 €\text{τ.μ.}$$

$$\text{Εύρος: } 97.000-63.000=34.000€$$

Έρευνα – Τριάρια

<p>Για την Παρασκευή 10/01</p> <p>Πωλούνται ολοκαίνουρια διαμερίσματα 84 τ.μ. και 97 τ.μ., δευτέρου και τρίτου ορόφου, στο κέντρο της πόλης, στην οδό Λουκή Ακριτά 12, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι και μεγάλα μπαλκόνια με ωραία θέα. Τιμή 170.000ευρώ και 180.000ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 44910</p>	<p>Πωλούνται νεόδμητα τριάρια οροφωδιαμερίσματα 93 τ.μ., τρίτου και τετάρτου ορόφου, με αυτονομία, αποθήκη και πάρκινγκ, στην οδό Νέο. Δούκα. Τιμή 155.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδ. - 50783</p>
<p>* Πωλείται νεόδμητη μονοκατοικία 98 τ.μ., σε οικόπεδο ένα στρέμμα, στην Κοσμηρά. Τιμή 140.000ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 40294</p>	<p>Πωλείται μεζονέτα 96 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου υπογείου), πλήρως αυτόνομη και ανεξάρτητη, σε τμήμα οικοπέδου αποκλειστικής χρήσης 200 τ.μ. και σύμφωνα με το νέο κανονισμό θερμομόνωσης, στην οδό Τσακάλωφ στα Καρδαμίτσια. Τιμή 135.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 48928</p>
<p>Για την Παρασκευή 17/01</p> <p>Πωλείται τριάρι 82 τ.μ., τετάρτου ορόφου, με δυο υπνοδωμάτια, μπάνιο, wc, τζάκι, πάρκινγκ και αποθήκη,</p>	<p>* Πωλείται διαμέρισμα τριάρι 85 τ.μ., πρώτου ορόφου πολυκατοικίας, ηλιόλουστο, φωτεινό, στην οδό Χριστοβασίλη. Τιμή 125.000 ευρώ .Πληροφορίες στο</p>

<p>στην οδό Καποδιστρίου 31. Τιμή 120.000 Ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 38637</p>	<p>τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 35130</p>
<p>Πωλείται ισόγειο τριάρι 75 τ.μ., στο κέντρο της πόλης, απέναντι από το πνευματικό κέντρο. Τιμή 103.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 46712</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα τριάρι 85 τ.μ., δευτέρου ορόφου, στην οδό αγίας Μαρίας 48. Τιμή 125.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 50745</p>
<p>Για την Παρασκευή 24/01</p> <p>Πωλούνται τριάρια 87 τ.μ. σε διώροφη οικοδομή, στη Βρυ- σούλα. . Τιμή 120.000. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 42305</p>	<p>Πωλείται τριάρι, 82τ.μ., στον πρώτο όροφο διώροφης οικοδομής, στη Βρυσούλα. . Τιμή 115.000 Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 32195</p>
<p>Πωλείται τριάρι 93 τ.μ, 9ετίας, στο κέντρο (κάτω από τα Λιθαρίσια), μόνιμα νοικια- σμένο, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, πάρκινγκ σε πιλοτή και χαμηλά κοινό- χρηστα. Τιμή 145.000 Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 47258</p>	<p>Πωλείται παλιά οικία 80 τ.μ., στην Κιάφα Τιμή 110.000. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 28640</p>
<p>Για την Παρασκευή 31/01</p> <p>Πωλείται διαμέρισμα τριαμι- σάρι 75 τ.μ., δευτέρου ορό- φου, με πάρκινγκ στην πιλοτή, στο κέντρο της πόλης, στην οδό Νεοφ. Δούκα 48, σε πολύ καλή κατάσταση. Τιμή 98.000 . Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 44076</p>	<p>Πωλείται τριάρι 90 τ.μ., στο Πέραμα, με αυτόνομη θέρμανση. Τιμή 100.000 Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 41900</p>
<p>Πωλείται στην Ανατολή και- νούρια πολυτελής μονοκατοι- κία 85 τ.μ. Τιμή 139.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] [REDACTED] Κωδικός - 43189</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα δυάρι 92 τ.μ., πρώτου ορόφου, δετίας, με αυτονομία θέρμανσης, κοντά στο κέντρο των Ιωαν- νίνων. Τιμή 160.000 Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 41409</p>
<p>Για την Παρασκευή 07/02</p> <p>Πωλείται διαμέρισμα στην Ελεούσα Ιωαννίνων, υπερυ- ψωμένο ισόγειο 105 τ.μ., κατα- σκευής 1993, 3 υ/δ, σαλόνι, κουζίνα, εξωτερική αποθήκη, εξωτερικό παρκινγκ, αυτό- νομη θέρμανση. Τιμή 120.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 49987</p>	<p>Πωλείται καινούργιο ισόγειο Τριάρι 105 τ.μ, με αυτόνομη θέρ- μανση, χωρίς κοινόχρηστα, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 130.000 Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] [REDACTED] Κωδικός - 25587</p>
<p>Πωλείται διαμέρισμα 101 τ.μ., επί της οδού Λ. Αλεξάνδρας, δυσ δωματίων, πλήρως ανακαινι- σμένο, πρώτου ορόφου, με</p>	<p>Πωλείται οροφδιαμέρισμα, δευτέρου ορόφου, 85 τ.μ., διαμερές, στην οδό Μαρ. Κοτοπούλη 26 στους Αμπελό-</p>

<p>δύο w.c και αποθήκη, κατάλληλο και για επαγγελματική χρήση. Τιμή 150.000 Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδ. - 37139</p>	<p>κηπους. Τιμή 120.000.Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50683</p>
<p>Για την Παρασκευή 14/02</p> <p>Πωλείται τριάρι 80 τ.μ., δευτέρου ορόφου, στην περιοχή του Γηροκομείου. Τιμή 125.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50068</p>	<p>Πωλείται διμέρισμα 80 τ.μ., δευτέρου ορόφου, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 120.000 Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50698</p>
<p>Πωλείται ισόγειο διαμέρισμα 70 τ.μ., με δύο κρεβατοκάμαρες, τζάκι, αυτόνομη θέρμανση και αυλή, στον Κατσικά στην οδό Περικλέους. Τιμή 100.000 Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 43578</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα τριάρι 75 τ.μ., διαμπερές, πρώτου ορόφου, κατασκευής του 1978, με αυτόνομη θέρμανση και κουφώματα αλουμινίου, στην οδό Σολομού 49. Τιμή 90.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 49418</p>
<p>Για την Παρασκευή 21/02</p> <p>Πωλείται ολοκαίνουργιο τριάρι, 95 τ.μ , με αυτόνομη θέρμανση, boiler, πάρκινγκ και αποθήκη, στην οδό Δεξαμενής, στην Πεδινή Ιωαννίνων. Τιμή 135.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 44062</p>	<p>Πωλείται τριάρι , 85 τ.μ δευτέρου ορόφου, με θέση παρκινγκ σε πιλοτή, στο κέντρο των Ιωαννίνων. Τιμή 145.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 30687</p>
<p>Πωλείται διαμέρισμα 96 τ.μ., διαμπερές, τρίτου ορόφου (τελευταίος), με στέγη με μόνωση, θέα τη λίμνη και το βουνό, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι και πάρκινγκ ελεύθερου χώρου, τρία κλιματιστικά, πόρτα ασφαλείας και σύστημα συναγερμού, στην οδό Γ. Παπανδρέου 46. Τιμή 155.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50636</p>	<p>Πωλείται τριάρι 85 τ.μ., πλήρως ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση, στο κέντρο της Ανατολής. Τιμή 125.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 48749</p>
<p>Για την Παρασκευή 28/02</p> <p>Πωλούνται τριάρια διαμερίσματα Νεόδημητα 85 τ.μ. σε πεντάροφη οικοδομή επί της οδού Αβέρωφ. Τιμή 165.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50559</p>	<p>Πωλείται τριάρι 83 τ.μ., χωρίς ασανσέρ, τετάρτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, επί της οδού Δοσίου. Τιμή 135.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 23724</p>
<p>Για την Παρασκευή 07/03</p> <p>Πωλείται μισθωμένο τριάρι 78 τ.μ., ανακαινισμένο, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στο Κάστρο. Τιμή 128.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 40498</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα 100 τ.μ. τρίτου ορόφου, διαμπερές, στην οδό Ακαδημίας 3, με υπόγεια αποθήκη και προβλεπόμενη θέση στάθμευσης στην πιλοτή. Τιμή 175.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]</p>

	<p>Κωδικός - 49520</p>
<p>Για την Παρασκευή 14/03</p> <p>Πωλείται τριάρι 80 τ.μ., πρώτου ορόφου, γωνιακή υπέρ λουξ, τριών ετών, με πάρκινγκ, από ιδιώτη, στην οδό Μαίρη Αρώνη στην Ακτή Μιαούλη, δίπλα στο Du lac. Τιμή 148.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 48219</p>	<p>Πωλείται τριάρι 78 τ.μ., ισογείου, με αυτόνομη θέρμανση, στο Κάστρο. Τιμή 110.000 € Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 41558</p>
<p>Για την Παρασκευή 21/03</p> <p>Πωλείται τριάρι διαμέρισμα, τρίτου ορόφου (ρετιρέ) 88 τ.μ. με κεντρική θέρμανση και ηλιακό, κοντά στο κέντρο, στην οδό Αγίου Κοσμά 66. Τιμή 145.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 9695</p>	<p>Πωλείται καινούργιο τριάρι οροφδιαμέρισμα 90 τ.μ τρίτου ορόφου, λουξ, σε τριώροφη οικοδομή, με δυο κρεβατοκάμαρες, τζάκι, ξεχωριστή μεγάλη αποθήκη και χώρο στάθμευσης, στα Λιθάρια Κατσικά, στο ύψωμα. Τιμή 130.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 26680</p>
<p>Για την Παρασκευή 28/03</p> <p>Πωλείται τριάρι 75 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, πλήρως επιπλωμένο, με πλυντήριο πιάτων, στην οδό Καστρίτσης 26, απέναντι από το My Market. Σε τιμή ευκαιρίας 110.000 λόγω αναχώρησης στο εξωτερικό. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 48984</p>	<p>Πωλείται τριάρι 78 τ.μ., πέμπτου ορόφου, στην οδό Δωδώνης 5. Τιμή 120.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 48764</p>
<p>Πωλείται διαμέρισμα 85 τ.μ., πλήρως ανακαινισμένο, 50 μέτρα από το Δικαστικό Μέγαρο, στην οδό Καλούδη 5. Τιμή 130.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 50392</p>	<p>Πωλείται νεόκτιστη μεζονέτα στο Κάστρο 103 τ.μ. συν 17 τ.μ. βοηθητικοί χώροι. Διαθέτει 2 υπνοδωμάτια, κλειστό παρκινγκ, γυμναστήριο, γραφείο με εξαιρετική θέα στο Μιτσικέλι και διαθέτει κήπο. Απολύτως νόμιμο και με άριστη ποιότητα κατασκευής. Τιμή 225.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 47784</p>
<p>Για την Παρασκευή 04/04</p> <p>Πωλείται τριάρι 84 τ.μ., καινούργιο, δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στο Κάτω Νεοχωρόπουλο, στην οδό Ηρακλείτου 6, στην στροφή για εργατικές. Τιμή 133.000 ευρώ</p>	<p>Πωλείται μονοκατοικία 80 τ.μ. στη Νέα Ζωή (πάνω από τα Lidl), Τιμή 110.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted] Κωδικός - 50142</p>

<p>Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 40134</p>	
<p>Για την Παρασκευή 11/04</p> <p>Πωλείται τριάρι 85 τ.μ., στην οδό Αδ. Κασσιούμη 2 στην Ανθούπολη, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι και ιδιωτικό πάρκινγκ. Τιμή 125.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κα Κατερίνα. Κωδικός - 46099</p>	<p>Πωλείται διαμέρισμα 94 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με αποθήκη, αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό Χρ. Κάτσαρη. Τιμή 142.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 48768</p>
<p>Για την Παρασκευή 18/04</p> <p>Πωλείται οροφοδιαμέρισμα 92 τ.μ., στην οδό Κομνηνών (περιοχή Γηροκομείου), διαμπερές, πλήρως ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, κλιματισμό, μπόμεντερ και δύο αποθήκες. Τιμή 108.000 ευρώ ευκολία πληρωμής.. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 44891</p>	<p>Πωλείται στο Αυγό μονοκατοικία 85 τ.μ., με καλοριφέρ, μόνωση, σχεδόν ακατοίκητο, αποθήκη, πηγάδι, είσοδο από δύο πλευρές, περιφραγμένο, στην κεντρική πλατεία του χωριού. Τιμή ευκαιρίας 100.000 λόγω ανάγκης. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50419</p>
<p>Για την Παρασκευή 25/04</p> <p>Πωλούνται τριάρια 83 τ.μ στα Καρδαμίτσια, λουξ κατασκευής, με αυτονομία θέρμανσης, τζάκια, πόρτες ασφαλείας, αποθήκες, πάρκινγκ κ.λπ., με προδιαγραφές ΚΕΝΑΚ, ετοιμοπαράδοτα, σε χαμηλές τιμές 115.000 ευρώ και με ευκολίες πληρωμής. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 42779</p>	<p>Πωλείται στο κέντρο της Ανατολής, διαμέρισμα 72 τ.μ., πρώτου ορόφου, διαμπερές, με δύο υπνοδωμάτια, ενιαίο χώρο κουζίνα - σαλόνι, ηλιακό, boiler, υπόγειο. Τιμή 123.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 43248</p>
<p>Για την Παρασκευή 02/05</p> <p>Πωλείται τριάρι διαμέρισμα 95 τ.μ, διαμπερές, πρώτου ορόφου, ανακαινισμένο, επί της οδού Ελ. Ζωγράφου 17. Τιμή 142.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 42753</p>	<p>Πωλείται τριάρι διαμπερές 110 τ.μ, τρίτου ορόφου, με τζάκι και δύο θέσεις πάρκινγκ σε πιλοτή, επί της Δεσποτάτου Ηπείρου 13 - 15, πλησίον γηπέδου. Τιμή 147.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50282</p>
<p>Για την Παρασκευή 09/05</p> <p>Πωλείται στο κέντρο της Ανατολής, διαμέρισμα 84 τ.μ., δευτέρου ορόφου, διαμπερές, με δυο υπνοδωμάτια ενιαίο χώρο κουζίνα - σαλόνι, ηλιακό, boiler, υπόγειο και δυνατότητα για ένα έξτρα δωμάτιο. Τιμή 137.000 ευρώ Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 40424</p>	<p>Πωλείται τριάρι 87 τ.μ , επί των οδών Σ. Νιάρχου και Δήλου 1 (επί της Πανεπιστημίου). Τιμή 129.000 ευρώ Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50333</p>
<p>Για την Παρασκευή 16/05</p> <p>Πωλείται άμεσα λόγω έκτα-</p>	<p>Πωλείται οροφοδιαμέρισμα 100 τ.μ., πρώτου ορόφου, 2 υπνοδωμάτια, δυο μπάνια,</p>

<p>κτης ανάγκης υγείας, διαμέρισμα τριάρι 95 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, βεράντα αποθήκη και πάρκινγκ στον Κατσικά. Τιμή ευκαιρίας 90.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδ. - 44212</p>	<p>κουζίνα, σαλόνι με τζάκι, αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Οδυσσέα Ελύτη 4, πλησίον φυλακών Σταυρακίου. Αποκλείονται αλλοδαποί. Τιμή 140.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 34301</p>
<p>Για την Παρασκευή 23/05</p> <p>Πωλείται διαμέρισμα 98 τ.μ., τρίτου ορόφου, με δυο κρεβατοκάμαρες, αυτόνομη θέρμανση, πολύ μεγάλα μπαλκόνια, διαμπερές, ήσυχο, χωρίς μεσοτοιχία με άλλα διαμερίσματα, τζάκι, ηλιόλουστο, θέα, ανοιχτό πάρκινγκ, αποθήκη υπογείου 15 τ.μ., δυνατότητα αγοράς και κλειστού πάρκινγκ, στην οδό Εμ. Ξάνθου στους Αμπελόκηπους. Τιμή 130.000 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 50422</p>	<p>Πωλείται τριάρι 86 τ.μ., ισόγεια, ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Χαρ. Τρικoupη 49 στην πλατεία Πάργης. Τιμή 142.000 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 47380</p>

Για την Παρασκευή 10/01 :

$$X=170.000+155.000+140.000+135.000=600/4=150.000$$

$$R=170.000-135.000=35.000$$

Για την Παρασκευή 17/01 :

$$X=120.000+125.000+103.000+125.000=473.000/4=118.250$$

$$R=125.000-103.000=22.000$$

Για την Παρασκευή 24/01 :

$$X=120.000+115.000+145.000+110.000=490.000/4=122.500$$

$$R=145.000-110.000=35.000$$

Για την Παρασκευή 31/01 :

$$X=98.000+100.000+139.000+160.000=497.000/4=124.250$$

$$R=160.000-98.000=62.000$$

Για την Παρασκευή 07/02 :

$$X=120.000+130.000+150.000+120.000=520.000/4=130.000$$

$$R=150.000-120.000=30.000$$

Για την Παρασκευή 14/02 :

$$X=125.000+120.000+100.000+90.000=435.000/4=108.750$$

$$R=125.000-90.000=35.000$$

Για την Παρασκευή 21/02 :

$$X=135.000+145.000+155.000+125.000=560.000/4=140.000$$

$$R=155.000-125.000=30.000$$

Για την Παρασκευή 28/02 :

$$X=165.000+135.000=300.000/2=150.000$$

$$R=165.000-135.000=30.000$$

Για την Παρασκευή 07/03 :

$$X=128.000+175.000=303.000/2=151.500$$

$$R=175.000-128.000=47.000$$

Για την Παρασκευή 14/03 :

$$X=148.000+110.000=258.000/2=129.000$$

$$R=148.000-110.000=38.000$$

Για την Παρασκευή 21/03 :

$$X=145.000+130.000=275.000/2=137.500$$

$$R=145.000-130.000=15.000$$

Για την Παρασκευή 28/03 :

$$X=110.000+120.000+130.000+225.000=585.000/4=146.250$$

$$R=225.000-110.000=115.000$$

Για την Παρασκευή 04/04 :

$$X=133.000+110.000=243.000/2=121.500$$

$$R=133.000-110.000=23.000$$

Για την Παρασκευή 11/04 :

$$X=125.000+142.000=267.000/2=133.500$$

$$R=142.000-125.000=17.000$$

Για την Παρασκευή 18/04 :

$$X=108.000+100.000=208.000/2=104.000$$

$$R=108.000-100.000=8.000$$

Για την Παρασκευή 25/04 :

$$X=115.000+123.000=238.000/2=119.000$$

$$R=123.000-115.000=8.000$$

Για την Παρασκευή 02/05 :

$$X=142.000+147.000=289.000/2=144.500$$

$$R=147.000-142.000=5.000$$

Για την Παρασκευή 09/05 :

$$X=137.000+129.000=266.000/2=133.000$$

$$R=137.000-129.000=8.000$$

Για την Παρασκευή 16/05 :

$$X=90.000+140.000=230.000/2=115.000$$

$$R=140.000-90.000=50.000$$

Για την Παρασκευή 23/05 :

$$X=130.000+142.000=272.000/2=136.000$$

$$R=142.000-130.000=12.000$$

Μέση τιμή πώλησης:

$$150.000+118.250+122.500+124.250+130.000+108.750+140.000+150.000+151.500+129.000+87.500+146.250+121.500+133.500+104.000+119.000+144.500+133.000+115.000+136.000=2.554.500/20= \mathbf{127.725\text{€}}$$

Για να βρούμε την μέση τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο προσθέτουμε τα τετραγωνικά των τριαριών και διαιρούμε με το πλήθος των τριαριών (87 τ.μ.).Εν συνεχεία διαιρούμε την μέση τιμή πώλησης με το παραπάνω αποτέλεσμα

$$127.725/87=\mathbf{1468,10 \text{€τ.μ.}}$$

Εύρος: $225.000-90.000= \mathbf{145.000\text{€}}$

Κεφάλαιο 4^ο

Έρευνα -ενοικιάσεις ακινήτων

Στα πλαίσια της πτυχιακής εργασίας διεξήχθη στατιστική έρευνα από αγγελίες ακινήτων εντύπων της εφημερίδας Ηπειρωτική Ευκαιρία για την ανάδειξη των κυμάνσεων των τιμών ενοικίασης των ακινήτων συλλέγοντας, αναλύοντας και αξιολογώντας τα στατιστικά στοιχεία μας με τη βοήθεια κατάλληλων υπολογιστικών τεχνικών πινάκων και διαγραμμάτων.

Πιο συγκεκριμένα, μελετάμε τις τιμές των διαγραμμάτων ελέγχου του μέσου \bar{x} , εύρους R .

Πληθυσμός στην προκειμένη περίπτωση είναι το σύνολο των αγγελιών των ακινήτων, των οποίων το χαρακτηριστικό που ενδιαφερόμαστε να μελετήσουμε είναι η τιμή ενοικίασης κάθε αγγελίας. Το δείγμα το οποίο τελικά θα μελετήσουμε είναι ένα μέρος των αγγελιών αυτών. Ο τρόπος επιλογής του δείγματος ήταν τυχαίος (τυχαία δειγματοληψία). Για να εξασφαλίσουμε την τυχαιότητα του δείγματος μας επιλέχθηκαν τυχαίοι αριθμοί με βοηθητικό μέσο την αριθμομηχανή, για κάθε έντυπο της εφημερίδας.

Το τυχαίο δείγμα (αγγελίες) από το οποίο προέκυψε το αποτέλεσμα γίνεται προσπάθεια να αποδειχθεί ότι δεν είναι τόσο τυχαίο αλλά ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα.

Ενοίκια – δωάρια

Για την Παρασκευή 10/01

Ενοικιάζεται μεγάλο δωάρι, 68 τ.μ μία κρεβατοκάμαρα, χώρος living, κουζίνα, διαμπερές, πρώτου ορόφου, στην οδό Ελ. Ζωγράφου 1 (απέναντι από το Ξενία), σε φοιτητές ή για επαγγελματική στέγη. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός – 48151	Ενοικιάζεται δωάρι 58 τ.μ., πρώτου ορόφου, καινούριο, με ανεξάρτητη κουζίνα, ανεξάρτητη θέρμανση με boiler, κρεβατοκάμαρα με μεγάλη ντουλάπα, χωρίς κοινόχρηστα, ηλιόλουστο, στην Ανατολή, κατάλληλο για φοιτητική στέγη. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κωδικός - 32824
Ενοικιάζεται στην Ανατολή (Ομήρου 25), καινούρια πολυτελής μονοκατοικία 60 τ.μ., επιπλωμένη πλήρως, με μεγάλο περιποι-	

<p>ημένο κήπο. Για εργένη ή ζευγάρι. Τιμή ενοικίου 390 ευρώ. Δεκτά κατοικίδια εξωτερικού χώρου Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 28194</p>	
<p>Για την Παρασκευή 17/01</p> <p>Ενοικιάζεται lux δυάρι ισογείου, τύπου studio, αυτόνομη θέρμανση, boiler, μαρμάρινο μπάνιο, εντοιχισμένη κουζίνα με ηλεκτρικές συσκευές, κατάλληλο για εργένη ή φοιτητή, σε συγκρότημα στην οδό Απολλωνίας 4Α (παράλληλη της Δωδώνης). Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 49997</p>	<p>Ενοικιάζεται διαμερίσμα δυάρι, για φοιτητές-τριες, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Σουλίου. Τιμή 270 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 15024</p>
<p>Ενοικιάζεται κεντρικό δυάρι 50 τ.μ., τρίτου ορόφου, διαμπερές, βεράντες, αυτόνομη θέρμανση και boiler, στην οδό Κύργιου 7. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 10425</p>	<p>Ενοικιάζεται νεόκτιστο δυάρι 55 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, τέρμα της οδού Πυρομάγλου, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 40918</p>
<p>Για την Παρασκευή 24/01</p> <p>Ενοικιάζεται δυομισάρι, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση και boiler, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό Βλαχάβα 27. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 29980</p>	<p>* Ενοικιάζεται επιπλωμένο δυάρι, στην οδό Βηλαρά 40. Τιμή 270 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 48660</p>
<p>Για την Παρασκευή 31/01</p> <p>Ενοικιάζεται δυάρι 47 τ.μ., αυλή εμπρός και πίσω, στην οδό Χίου 3, στην Βρυσούλα. Κατάλληλο για φοιτητές. Τιμή 250 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 37989</p>	<p>Ενοικιάζεται δυάρι, σε καινούρια οικοδομή, δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, μεγάλη βεράντα και boiler, στην οδό Κάτσαρη 35Γ. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 50804</p>
<p>Ενοικιάζεται δυάρι 55 τ.μ., καινούριο, πρώτου ορόφου, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό Πανεπιστημίου 25 απέναντι από τα jumbo. Ελεύθερο από</p>	<p>* Ενοικιάζεται δυάρι πρώτου ορόφου, χωρίς κοινόχρηστα, στην περιοχή της Κιάφας, στην 4η πάροδος Δημ. Κωστάκη 2. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα.</p>

<p>1/7/2014. Τιμή 250 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός – 46809</p>	<p>Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 45744</p>
<p>Ενοικιάζεται δωάρι 55 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Πατριάρχου Αθηναγόρα 23. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός – 15133</p>	
<p>Για την Παρασκευή 07/02</p> <p>* Ενοικιάζεται ισόγειο 55 τ.μ., ημιεπιπλωμένο, αυτόνομη θέρμανση, στην περιοχή Ράχη Σαμή, στην Ανατολή. Τιμή 250 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός – 39570</p>	<p>* Ενοικιάζεται δωάρι 57 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση και πάρκινγκ, στην οδό Γ. Μάκη 4 (κάθετος της οδού Μακαρίου) Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 44155</p>
<p>* Ενοικιάζεται δωάρι 50 τ.μ., πρώτου ορόφου, ανακαινισμένο, στον Πλάτανο, στην οδό Μελετίου Γεωργάφου 9. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 50548</p>	<p>* Ενοικιάζεται δωάρι 57 τ.μ., δευτέρου ορόφου, κοντά στο γήπεδο, με μπαλκόνια μπρος πίσω. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 50774</p>
<p>Για την Παρασκευή 14/02</p> <p>* Ενοικιάζεται καινούργιο δωάρι, ισόγειο, σε αυλή, άνετο, επί των οδών Νικοπόλεως και Διογένη 2, για φοιτητές ή στρατιωτικό. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός – 10135</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι, υπερωσμένο ισόγειο (7 σκαλιά), με κήπο, πλήρως ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, στην περιοχή της Λιμνοπούλας. Κατάλληλο για δύο φοιτητές. Τιμή 250 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 42036</p>
<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 55 τ.μ., δευτέρου ορόφου, στην οδό Πυρσινέλλα 18, κοντά στην πλατεία Πάργης. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 47688</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι 65 τ.μ., με αυτονομία θέρμανσης, χωρίς κοινόχρηστα, στα Σεισμόπληκτα στην οδό Ευζώνων 19, κοντά στα Jumbo. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 20889</p>
<p>Για την Παρασκευή 21/02</p> <p>Ενοικιάζεται δωάρι 60 τ.μ., στο κέντρο της πόλης (Χ. Τρικούπη), τετάρτου ορόφου, με κεντρική θέρμανση και παρκινγκ, κατά προτίμηση σε φοιτητές. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 49343</p>	<p>Ενοικιάζεται νεόκτιστο δωάρι, ισόγειο, με μεγάλη βεράντα, αυτόνομη θέρμανση και boiler, χωρίς κοινόχρηστα, στο Νεοχωρόπουλο, κοντά στον κόμβο Περιφερειακού. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 48158</p>

<p>Ενοικιάζεται δυάρι οκταετίας, 58 τ.μ., με σαλόνι, υπνοδωμάτιο, λουτρό και ξεχωριστή κουζίνα, με αυτονομία θέρμανσης, μπόιλερ, ενεργειακά PVC κουφώματα και ελάχιστα κοινόχρηστα στον πρώτο όροφο της οδού Δωριέων 6 (πάροδος Πατισιάδη) στην περιοχή Καλούτσιανη στα Ιωάννινα, 800 μ από τη νομαρχία. Τιμή 330 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδ. - 47169</p>	<p>Ενοικιάζεται δυάρι 45 τ.μ., διαμπερές, πέμπτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Σαλαμάγκα 12 στο κέντρο της πόλης. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 50638</p>
<p>Ενοικιάζεται δυάρι 40 τ.μ., ημισόγειο, με αυτόνομη θέρμανση στην οδό Καλούδη 3 (Δικαστικό Μέγαρο). Τιμή 270 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 36478</p>	
<p>Για την Παρασκευή 28/02</p> <p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 60 τ.μ., 10ετίας, δύο υπνοδωματίων, και ενιαίου χώρου καθιστικού και κουζίνας, με αυτόνομη θέρμανση και πάρκινγκ, στο δεύτερο όροφο πολυκατοικίας, στην οδό Γκούρας 6 (μεταξύ των οδών Νικοπόλεως και Παπαναστασίου), πίσω από το S/M Μασούτης. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 50563</p>	<p>Ενοικιάζεται δυάρι 64 τ.μ., στην Καλούτσιανη στην οδό Καστρίτσης 22, πλήρως ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση, αποθήκη 25 τ.μ.. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 50262</p>
<p>Για την Παρασκευή 07/03</p> <p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 58 τ.μ., δεύτερου ορόφου τριώροφης πολυκατοικίας, στην οδό Νικολάου Δοσίου 15, κοντά στην πλατεία Πάργης, σε πολύ καλή κατάσταση, για φοιτητές, φοιτήτριες ή οικογένεια. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 49842</p>	<p>Ενοικιάζεται δυαράκι, στο δεύτερο όροφο διώροφης οικοδομής, ηλιόλουστο, με θέα, αυτόνομη θέρμανση, μεγάλο μπαλκόνι και παρκινγκ, στην οδό Γοργοποτάμου 43, κοντά στις σχολές ΟΑΕΔ, περιοχή Ανατολή. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 11256</p>
<p>Ενοικιάζεται δυάρι, τρίτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην Λεωφόρο Γράμμου 47. Τιμή 250 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 43291</p>	
<p>Για την Παρασκευή 14/03</p>	

<p>Ενοικιάζεται μονοκατοικία στη Πεδινή 52 τ.μ., με τζάκι, για φοιτητές, εργέννη ή ζευγάρι. Τιμή 270 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδ. – 50571</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι, με θέρμανση - ενεργειακό τζάκι, στη Νέα Ζωή, στο αεροδρόμιο. Τιμή 270 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 38661</p>
<p>Ενοικιάζεται δωάρι 70 τ.μ., πρώτου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο, με τέντες, με αυτόνομη θέρμανση, επί της Λεωφόρου Γράμμου 45 στους Αμπελόκηπους απέναντι από το S/M Βασιλόπουλος. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός – 28797</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι 50 τ.μ., καινούριας κατασκευής, ισόγειο, με αυτονομία, στο κέντρο της Μπάφρας. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 49179</p>
Για την Παρασκευή 21/03	
<p>Ενοικιάζεται δωάρι 44 τ.μ., (ισόγειο προς τον κήπο), διαμπερές, στην οδό Γερακάρη (Πλατεία Πάργης). Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 38970</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι με boiler και αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Πτολεμαίου Β' αριθ. 3, περιοχή Μέλανδρα Ιωαννίνων, 150 μέτρα από το Νοσοκομείο Χατζηκώστα. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]. Κωδικός - 28985</p>
Για την Παρασκευή 28/03	
<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα δωάρι, πρώτου ορόφου, με υποδομάτιο, κουζίνα και μπάνιο, με κεντρική θέρμανση και air condition, στους Αμπελόκηπους, στην οδό Κοτοπούλη 46. Τιμή 260 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]. Κωδικός – 50136</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι 57 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, στην Ανατολή, στην οδό Γ' Σεπτεμβρίου 16. Τιμή 220 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]. Κωδικός - 40079</p>
<p>Ενοικιάζεται δωάρι 42 τ.μ., υπερυψωμένο ισόγειο, με αυτόνομη θέρμανση και ξεχωριστή είσοδο, στην οδό Ιωάννη Μπάνκα 14, πλησίον Κενάν Μεσαρέ, Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]. Κωδικός - 13042</p>	
Για την Παρασκευή 04/04	
<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 58 τ.μ., για έναν ή δύο φοιτητές, κέντρο, χωρίς κοινόχρηστα, στην περιοχή της Μητρόπολης. Τιμή 330 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted] Κος Δημήτρης. Κωδικός – 48082</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι 40 τ.μ., ανακαινισμένο, δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην Ανατολή στη Ράχη Σαμής. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδ. - 49531</p>
<p>Ενοικιάζεται δωάρι 40 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση και μπαλ-</p>	

<p>κόνια, κοντά σε στάση αστικού λεωφορείου, στην οδό Αγίας Σοφίας 56, στην Ανατολή. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα . Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 31558</p>	
<p>Για την Παρασκευή 11/04</p> <p>Ενοικιάζεται δωάρι, ανακαινισμένο, στο κέντρο της πόλης, στην οδό Βαλαωρίτου 4, στο Άλσος. Τιμή 290 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 22731</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι 56 τ.μ., τρίτου ορόφου, στην οδό Αγίου Κοσμά 67, παράλληλη της Δωδώνης, κατάλληλο για φοιτήτριες. Τιμή 330 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 28542</p>
<p>Ενοικιάζεται καινούριο πλήρως επιπλωμένο δωάρι 50 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, boiler και μπαλκόνια, χωρίς κοινόχρηστα, κατάλληλο για φοιτητική στέγη. Τιμή 270 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 44573</p>	<p>Ενοικιάζεται ευρύχωρο διαμέρισμα, με αυτόνομη θέρμανση, για φοιτήτρια, στην οδό Ζυγομάλη 16 (όπισθεν Νομαρχίας). Τιμή 320 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδ. - 50466</p>
<p>Για την Παρασκευή 18/04</p> <p>Ενοικιάζεται μικρό δωάρι 35 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση και αποθήκη, πρώτου ορόφου, στην οδό Βορείου Ηπείρου 26 (δίπλα στην πρώην περιφέρεια Ηπείρου). Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 10245</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι, με αυτόνομη θέρμανση, ηλεκτρική κουζίνα και ψυγείο, στη Νέα Ζωή. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 44416</p>
<p>Ενοικιάζεται επιπλωμένο δωάρι 43 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτονομία θέρμανσης, καινούρια ντουλάπια κουζίνας, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό Αγίου Χαραλάμπους 128 στο Πέραμα. Τιμή 240 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 48094</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι πλήρως επιπλωμένο και εξοπλισμένο (πλυντήριο ρούχων, ψυγείο και φουρνάκι), με κεντρική θέρμανση και κλιματισμό, στην οδό Γυναικών Πίνδου 30. Τιμή 290 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 43705</p>
<p>Ενοικιάζεται δωάρι 45 τ.μ., στην οδό ΚΑ' Φεβρουαρίου - περιοχή Πλατανάκια, σε στάση αστικού, με ατομικό καλοριφέρ, χωρίς κοινόχρηστα, πλήρως επιπλωμένο, για φοιτητές -τριες. Τιμή 250 ευρώ διαπραγματεύσιμη. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ ██████████ Κωδικός - 49788</p>	
<p>Για την Παρασκευή 25/04</p>	

<p>Ενοικιάζεται καινούργιο δυάρι, σε μονοκατοικία, χωρίς κοινόχρηστα, με αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμό, ηλιακό θερμοσίφωνα, στα Καρδαμίτσια. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδ. - 28249</p>	<p>Ενοικιάζεται δυάρι 55 τ.μ., χωρίς κοινόχρηστα, με αυτόνομη θέρμανση, στην Ελεούσα. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 50409</p>
<p>Ενοικιάζεται δυάρι 55 τ.μ, νεόκτιστο, με αυτόνομη θέρμανση, boiler, πάρκινγκ, χωρίς κοινόχρηστα, στα Κάτω Μάρμαρα, κοντά στο Παν/μιο και το Νοσοκομείο. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 39166</p>	<p>Ενοικιάζεται κεντρικό δυάρι, πρώτου ορόφου, 2 χωριστά δωμάτια κουζίνα μπάνιο στην οδό Δομπόλη 6. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 28323</p>
<p>Για την Παρασκευή 02/05</p>	
<p>Ενοικιάζεται δυάρι, ισόγειο, με αυτόνομη θέρμανση και θέρμανση με ξυλόσομπα, με αυλή, στα Καρδαμίτσια. Τιμή 220 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 46447</p>	<p>Ενοικιάζεται δυάρι, σε καινούρια οικοδομή, με αποθήκη, πάρκινγκ, αυτονομία και boiler, στην Ανατολή (Γιαννιώτικο σαλόνι). Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 50249</p>
<p>Ενοικιάζεται δυάρι 60 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, ευάερο, ευήλιο, στην Ανατολή, στην οδό Αγίας Σοφίας 12. Τιμή 270 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 20339</p>	
<p>Για την Παρασκευή 09/05</p>	
<p>Ενοικιάζεται δυάρι, με αυτόνομη θέρμανση και boiler, απέναντι από τα Jumbo, στην οδό Αιβατίδη 14. Τιμή 280 ευρώ ανά μήνα .Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδ. - 49768</p>	<p>Ενοικιάζεται ισόγειο δυάρι 60 τ.μ., με δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, καθστικό και μπάνιο, διαθέτει αυτόνομη θέρμανση, κήπο και κλιματιστικό, χωρίς κινόχρηστα, στο κέντρο της Ανατολής. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδ. - 50242</p>
<p>Ενοικιάζεται δυάρι 54 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, ευάερο, ευήλιο, στην Ανατολή, στην οδό Αγίας Σοφίας 12. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα .Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p>	<p>Ενοικιάζεται καινούριο δυάρι 55 τ.μ., επιπλωμένο ή μη, με αυτόνομη θέρμανση, στην Ανατολή στην οδό Μηνά Παζίνα 12 .Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 48965</p>
<p>Για την Παρασκευή 16/05</p>	
<p>* Ενοικιάζεται δυάρι 45 τ.μ., διαμπερές, με αυτόνομη θέρ-</p>	<p>Ενοικιάζονται σε συγκρότημα κατοικιών, σε φοιτητές -τριες, δυάρι πρώτου ορόφου, σε</p>

<p>μανση, boiler και γκαράζ, στην Κιάφα. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 21126</p>	<p>καινούρια οικοδομή, με αυτόνομη θέρμανση, λίγα κοινόχρηστα, κήπο και πάρκινγκ, 50 μέτρα από στάση αστικού (Λεωφόρος Σ. Νιάρχου) προς το Παν/μιο, στην οδό Αγίας Λαύρας 5. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 44539</p>
<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 67 τ.μ., πλήρως ανακαινισμένο, στην οδό Βηλαρά 9. Τιμή 260 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 41544</p>	<p>Ενοικιάζεται δωάρι, 5 ετών, πρώτου ορόφου, 1 υ/δ, ενιαίος χώρος σαλόνι-κουζίνα, μπάνιο, με αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, παράθυρα αλουμινίου, κλειστό πάρκινγκ και αποθήκη, άνετα μπαλκόνια με θέα και αυτόνομη είσοδο, επί της οδού Μακρυγιάννη. Τιμή 320 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 32776</p>
<p>Για την Παρασκευή 23/05</p> <p>Ενοικιάζεται δωάρι, δεύτερου ορόφου, με ατομική θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, στην Ανατολή Ιωαννίνων. Τιμή 260 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50549</p>	<p>Ενοικιάζεται μεγάλο δωάρι, τρίτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Αρύβα 29, και για συγκατοίκηση. Τιμή 330 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 43760</p>
<p>Ενοικιάζεται δωάρι στην Ανατολή, σε νεόκτιστη οικοδομή, στο ύψος έναντι ΟΑΕΔ. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 37828</p>	

Για την Παρασκευή 10/01 :

$$X = 400 + 300 + 390 = 1090 / 3 = 363,3$$

$$R = 400 - 300 = 100$$

Για την Παρασκευή 17/01:

$$X = 350 + 270 + 300 + 300 = 1220 / 4 = 305$$

$$R = 350 - 270 = 80$$

Για την Παρασκευή 24/01:

$$X = 280 + 270 = 550 / 2 = 275$$

$$R = 280 - 270 = 10$$

Για την Παρασκευή 31/01:

$$X = 250 + 300 + 250 + 260 + 300 = 1360 / 5 = 272$$

$$R = 300 - 250 = 50$$

Για την Παρασκευή 07/02:

$$X=250+300+300+280=1130/4=282,5$$
$$R=300-250=50$$

Για την Παρασκευή 14/02:
 $X=280+250+280+260=1070/4=267,5$
 $R=280-250=30$

Για την Παρασκευή 21/02:
 $X=280+280+330+260+270=1420/5=284$
 $R=330-260=70$

Για την Παρασκευή 28/02:
 $X=300+280=580/2=290$
 $R=300-280=20$

Για την Παρασκευή 07/03:
 $X=300+260+250=810/3=270$
 $R=300-250=50$

Για την Παρασκευή 14/03:
 $X=270+270+280+260=1080/4=270$
 $R=280-260=20$

Για την Παρασκευή 21/03:
 $X=300+280=580/2=290$
 $R=300-280=20$

Για την Παρασκευή 28/03:
 $X=260+220+300=780/3=260$
 $R=300-220=80$

Για την Παρασκευή 04/04:
 $X=330+280+280=890/3=296,7$
 $R=330-280=50$

Για την Παρασκευή 11/04:
 $X=290+330+270+320=1210/4=302,5$
 $R=330-270=60$

Για την Παρασκευή 18/04:
 $X=300+280+240+290+250=1360/5=272$
 $R=300-240=60$

Για την Παρασκευή 25/04:
 $X=280+260+300+260=1100/4=275$
 $R=300-260=40$

Για την Παρασκευή 02/05:
 $X=220+280+270=770/3=256,7$
 $R=280-220=60$

Για την Παρασκευή 09/05:

$$X=280+300+260+300=1140/4=285$$

$$R=300-260=40$$

Για την Παρασκευή 16/05:

$$X=300+300+260+320=1180/4=295$$

$$R=300-260=40$$

Για την Παρασκευή 23/05:

$$X=260+330+300=890/3=296,7$$

$$R=330-260=70$$

Μέση τιμή ενοικίασης:

$$400+300+390+350+270+300+300+280+270+250+300+250+260+300+250+300+300+280+280+250+280+260+280+280+330+260+270+300+280+300+260+250+270+270+280+260+300+280+260+220+300+330+280+280+290+330+270+320+300+280+240+290+250+280+260+300+260+220+280+270+280+300+260+300+300+300+260+320+260+330+300=20.210/71= \mathbf{284,64\text{€}}$$

Για να βρούμε την μέση τιμή ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο προσθέτουμε τα τετραγωνικά των τριαριών και διαιρούμε με το πλήθος των τριαριών (51,43 τ.μ.)

.Εν συνεχεία διαιρούμε την μέση τιμή πώλησης με το παραπάνω αποτέλεσμα

$$284,64/51,43= \mathbf{5,53 \text{ €/τ.μ.}}$$

$$\mathbf{\text{Εύρος: } 400-220= \mathbf{180,00\text{€}}}$$

Έρευνα- τριάρια

<p>Για την Παρασκευή 10/01</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι πρώτου ορόφου, στην οδό Πινδάρου 15 (πίσω από το στάδιο), με ατομική θέρμανση. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα</p> <p>Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 45226</p>	<p>Ενοικιάζεται κεντρικό τριάρι 78 τ.μ., πρώτου ορόφου, Λ. Χρήστου Κάτσαρη 42, 350 μέτρα από την ΔΕΗ, διαμπερές, ηλιόλουστο, 2 υ/δ, σαλόνι, καθιστικό, WC, τζάκι, βεράντες μπρός-πίσω, αυτονομία θέρμανσης, χωρίς κοινόχρηστα. Κατάλληλο και για συγκατοίκηση φοιτητών.</p> <p>Τιμή 370 ευρώ ανά μήνα</p> <p>Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p> <p>Κωδικός - 49358</p>
<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα τριάρι 75 τ.μ., πρώτου ορόφου, με μεγάλες βεράντες και με αυτονομία θέρμανσης, σε οικοδομή 10 ετών, στην οδό Στρατηγού Κατσιμήτρου 64 στο Πέραμα 400</p>	<p>* Ενοικιάζεται τριάρι 80 τ.μ., κατάλληλο για φοιτητές ή οικογένεια, στην οδό Α. Σωμάκου 42, στην Καλούτσιανη.</p> <p>Τιμή 330 ευρώ ανά μήνα</p> <p>Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]</p>

<p>μέτρα από την είσοδο του σπηλαίου. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED], κος Δημήτρης. Κωδικός – 41441</p>	<p>Κωδικός - 49033</p>
<p>* Ενοικιάζεται τριάρι, πρώτου ορόφου, στο κέντρο της πόλης, στην οδό Ακαδημίας 5. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδικός – 17398</p>	<p>* Ενοικιάζεται τριάρι 69 τ.μ., σε ημιώροφο, φρεσκοβαμμένο, βεράντες ολόγυρα, στην οδό Βηλαρά 36. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 49344</p>
<p>Για την Παρασκευή 17/01</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι διαμέρισμα 84 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, πάρκινγκ σε πιλοτή, και αποθήκη, στην οδό Παν. Μαρνέλη (πρώην Σαμουήλ 33 - 35), στο κέντρο της πόλης, πλησίον σταδίου. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός – 50789</p>	<p>Ενοικιάζεται ισόγειο τριάρι 70 τ.μ., με κήπο και βεράντες ολόγυρα, στην οδό Βηλαρά 36. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 6503</p>
<p>Ενοικιάζεται στα Καρδαμίτσια διαμέρισμα 77 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση. Τιμή 330 ευρώ . Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδικός - 39132</p>	<p>Ενοικιάζεται στην πλατεία Πάργης, τριάρι 85 τ.μ., φρεσκοβαμμένο, πρώτου ορόφου, με δύο υπνοδωμάτια, ενιαία σαλονοτραπεζαρία, ξεχωριστή ανακαινισμένη κουζίνα, θέση πάρκινγκ. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός – 10627</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι τετάρτου ορόφου, με ελεύθερο παρκινγκ στην πιλοτή και κεντρική θέρμανση, στην οδό Μολοσσών 5. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]. Κωδικός – 32840</p>	<p>Ενοικιάζεται οροφδιαμέρισμα τριάρι 105 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με τζάκι, boiler, αυτόνομη θέρμανση, δύο μπάνια, τρία μπαλκόνια, ευήλιο, απεριόριστη θέα, πάρκινγκ, ξύλινα πατώματα στα υ/δ, στα Καρδαμίτσια. Ελεύθερο από 1/7/2014 Τιμή 500 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδικός – 39215</p>
<p>Ενοικιάζεται σοφίτα 75 τ.μ., με ξύλινη επένδυση, air-condition και αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Ηρακλείου 37 στην Ανατολή, κοντά στο πανηπειωτικό στάδιο. Τιμή 300 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδ. - 22050</p>	
<p>Για την Παρασκευή 24/01</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι 93 τ.μ., στην οδό Βελισαρίου 50, ισόγειο, κατασκευής 2005, ζεστό</p>	<p>Ενοικιάζεται μικρό τριάρι στην οδό Βηλαρά 74, δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, για οικογένεια ή φοιτητές. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]</p>

<p>νερό από ηλιακό, από αυτόνομη κεντρική θέρμανση και από θερμοσίφωνα. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50812</p>	<p>Κωδικός - 11576</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι 85 τ.μ., στην οδό Χαριλάου Τρικούπη 11. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 49879</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, πρώτου ορόφου, με εντοιχισμένη κουζίνα και ηλ.συσσκευές, στην Ανατολή, στη Ράχη Σάμη, κοντά στο Πανεπιστημιακό νοσοκομείο. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 27079</p>
<p>Για την Παρασκευή 31/01</p> <p>* Ενοικιάζεται διαμέρισμα 76 τ.μ., στην οδό Δοσιθέου Φιλίτου 30, κοντά στον Πλάτανο, πίσω από το περίπτερο του Αλλάχ. Τιμή 340 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 34019</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 80 τ.μ., δευτέρου ορόφου, σε καλή κατάσταση, με αποθήκη και γκαράζ, στην οδό Γύρα 10. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 18366</p>
<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 96 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, ηχοθερμομονωτικά κουφώματα, δύο κρεβατοκάμαρες, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 43424</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 82 τ.μ., με δύο κρεβατοκάμαρες, αυτόνομη θέρμανση, ηχοθερμομονωτικά κουφώματα, ενιαία σαλονοτραπεζαρία - κουζίνα, μεγάλα μπαλκόνια, στην οδό Δημητρίου Χατζή, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]. Κωδ. - 36816</p>
<p>Για την Παρασκευή 07/02</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι 92 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση και ιδιωτικό παρκινγκ, στην οδό Θωμά Πασχίδη 57 στους Αμπελόκηπους. Τιμή 380 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 17811</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 110 τ.μ., πρώτου ορόφου, στην Βλαχόστρατα έναντι πρατηρίου Jetoil, με τζάκι και αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 23635</p>
<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 100 τ.μ., στον Άγιο Ιωάννη, έναντι αεροδρόμιο, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, εντοιχισμένες ηλεκτρικές συσκευές, 2 wc, αποθήκη και πάρκινγκ. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50735</p>	<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα μονοκατοικίας, με αυτόνομη θέρμανση, στην περιοχή Κάτω Μάρμαρα, πλησίον του περιφερειακού. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 35809</p>

<p>Ενοικιάζεται τριάρι 70 τ.μ. σε μονοκατοικία, στα Σεισμόπληκτα, χωρίς κοινόχρηστα, με αυλή και παρκινγκ Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα.. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 17678</p>	
<p>Για την Παρασκευή 14/02</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Αγίου Χαραλάμπους 38 Β, στο Πέραμα. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 25635</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι τρίτου ορόφου (ρετιρέ), με κεντρική θέρμανση και ηλιακό, χωρίς κοινόχρηστα, κοντά στο κέντρο, στην οδό Αγίου Κοσμά 66. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 9696</p>
<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 74 τ.μ., με 2 υπνοδωμάτια, σαλονοτραπεζαρία, κουζίνα εντοιχισμένη, μπάνιο, τζάκι και αυτόνομη θέρμανση, αποθήκη και ανοιχτό πάρκινγκ, στον πρώτο όροφο διώροφης οικοδομής, στα Καρδαμίτσια οδός Χρυσανθέμου 8. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50655</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 80 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στο Άνω Νεοχωρόπουλο, δίπλα από την εκκλησία. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 41695</p>
<p>Για την Παρασκευή 21/02</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι 85 τ.μ., πρώτου ορόφου, με τζάκι, μερικώς επιπλωμένο, με αποθήκη, στην οδό Αλαμάνας 4 στα Ζευγάρια. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 49478</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, 7ετίας, πρώτου ορόφου, στην Ανατολή, με ενδοδαπέδια θέρμανση, τζάκι, μπάμπεκιου και τέντες. Τιμή 450 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 22566</p>
<p>Ενοικιάζεται ισόγειο τριάρι 100 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Πόντου Ηρακλείας 3 στην Ανατολή. Τιμή 370 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 49480</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 75 τ.μ., σχεδόν καινούριο, στην Ανατολή - Ράχη Σαμής, με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 45952</p>
<p>Για την Παρασκευή 28/02</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι 75 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, στην 3η πάροδο Αρ. Βαλαωρίτου 3. Τιμή 280 ευρώ συζητήσιμη. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 49129</p>	<p>Ενοικιάζεται για οικογένεια τριάρι οροφδιαμέρισμα 85 τ.μ., με δύο υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, με πλήρη αυτονομία θέρμανσης, χωρίς κοινόχρηστα, στο κέντρο, περιοχή Αγ. Μαρίνας. Τιμή 300 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]</p>

	Κωδικός - 17546
Ενοικιάζεται διαμέρισμα τρι- άρι 80 τ.μ., επί της οδού Μεγ. Αλεξάνδρου, πρώτου ορόφου, ανακαινισμένο, lux. Τιμή 340 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 50771	Ενοικιάζεται τρίαρι 87 τ.μ., με 2 υ/δ, σαλόνι, καθιστικό, κουζίνα, μπάνιο, αποθήκη, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Σαφραμπόλεως 2 (6η πάρο- δος), στην Ανατολή. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 39960
Για την Παρασκευή 07/03 Ενοικιάζεται διαμέρισμα 90 τ.μ. διαμπερές, ηλιόλου- στο, χωρίς κοινόχρηστα, με αυτόνομη θέρμανση, boiler, αυλή και κήπο, στη Βρυ- σούλα κοντά στο Γιαννιώτικο Σαλόνι. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 45676	Ενοικιάζεται τρίαρι 78 τ.μ., πέμπτου ορόφου, στην οδό Δωδώνης 5. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 50708
Ενοικιάζεται διαμέρισμα τρι- άρι 65 τ.μ., τρίτου ορόφου, στην οδό Μπουμπουλίνιας 12 στους Αγίους Αποστόλους. Κατάλληλο για οικογένεια ή για συγκατοίκηση φοιτη- τών. Τιμή 340 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 50706	Ενοικιάζεται καινούρια μεζο- νέτα 90 τ.μ., ανεξάρτητη, στους Λογγάδες, με μεγάλη αυλή, κήπο, γκαράζ, αποθήκη 15 τ.μ. και θέα τη λίμνη. Τιμή 500 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 44414
Ενοικιάζεται τρίαρι διαμπερές 110 τ.μ. τρίτου ορόφου, με τζάκι και δύο θέσεις πάρκινγκ σε πιλοτή, επί της Δεσπο- τάτου Ηπείρου 13 - 15, πλη- σίον γηπέδου. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 50646	
Για την Παρασκευή 14/03 Ενοικιάζεται τρίαρι στη Βρυ- σούλα, με αυτόνομη θέρ- μανση, χωρίς κοινόχρηστα, για οικογένεια ή φοιτητές. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 22553	Ενοικιάζεται σε φοιτητές - φοιτήτριες ή οικογένεια, τρι- άρι - μονοκατοικία, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρ- μανση, ευάερο και ευήλιο, στην οδό Εφύρας 2 Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████. Κωδ. - 34284
Ενοικιάζεται τρίαρι στην οδό Διγενή Ακρίτα 4, στα Σεισμό- πληκτα, για φοιτητές. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληρο- φορίες στα τηλ. ██████████ ██████████ Κωδικός - 17969	Ενοικιάζεται τρίαρι 93 τ.μ., τρίτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Λουκή Ακρίτα 70. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 19059
Για την Παρασκευή 21/03 Ενοικιάζεται τρίαρι 65 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτονο- μία θέρμανσης, χωρίς κοινό-	Ενοικιάζεται τρίαρι 86,60 τ.μ., με σαλόνι - κουζίνα ενιαία, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι και πολύ μεγάλες βεράντες, στην

<p>χριστα, στην οδό Παπαναστα- σίου - πάροδος Ερμής 1. Τιμή 340 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 16627</p>	<p>οδό Μεγ. Αλεξάνδρου 28 στην Ανατολή. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 45231</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρ- μανση, ενεργειακό τζάκι και παρκινγκ, χωρίς κοινόχρη- στα, σε διώροφη οικοδομή στην Ανατολή. Κατάλληλο για συγκατοίκηση φοιτη- τών. Τιμή 500 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 26949</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 90 τ.μ. σε διώροφη κατοικία, στην Ανα- τολή, με αυτόνομη θέρμανση, boiler, χωρίς κοινόχρηστα, κατάλληλο και για φοιτη- τές. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 44453</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρ- μανση, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό Βλαχάβα 14, στην περιοχή Καραβατιάς. Τιμή 300 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 43666</p>	
<p>Για την Παρασκευή 28/03</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι με αυτό- νομη θέρμανση, στο Τσιφλι- κόπουλο, στην οδό Εφύρας 20. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 45033</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, 75 τ.μ., με αυτόνομη θέρμανση, γκαράζ, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό Μεσογείων 6, στα Σεισμόπλη- κτα. Τιμή 300 ευρώ. Πληροφο- ρίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 36866</p>
<p>Ενοικιάζεται οικία, με ανεξάρ- τητη θέρμανση, με μεγάλη κλειστή αυλή και κήπο, στο Λυκοτρίχι. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. 2651062075,6976441522. Κωδικός - 25051</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 74 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με κεντρική θέρμανση και κλιματιστικό, στο κέντρο πίσω από τη λαϊκή αγορά Αγίας Μαρίας, πλήρως ανακαινισμένοι όλοι οι χώροι (καινούρια κουζίνα, μπάνιο, ντουλάπες κ.α.), αποτελεί- ται από δύο υπνοδωμάτια, σαλόνι, ξεχωριστή κουζίνα και μπάνιο. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50104</p>
<p>Για την Παρασκευή 04/04</p> <p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 107 τ.μ., στο Σταυράκι, πρώ- του ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, 2 υπνοδωμάτια, σαλονοτραπεζαρία, μπάνιο, w.c και αποθήκη. Τιμή 350 Ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 23384</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, με αυτό- νομη θέρμανση και χωρίς κοινόχρηστα, στην Νεοκαισά- ρεια, 5 λεπτά από τα Ιωάν- νινα. Τιμή 390 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 48331</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι διαμερί-</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι πρώτου</p>

<p>σμα, με αυτόνομη θέρμανση, κοντά σε στάση αστικού, στην Ανατολή. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 35980</p>	<p>ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, σε μικρή οικοδομή και σε λογική τιμή, κοντά σε στάση αστικού, στην οδό Ανατολικής 29 στα Σεισμόπληκτα. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 48802</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι 85 τ.μ., πλήρως ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση, στο κέντρο της Ανατολής. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 48241</p>	
<p>Για την Παρασκευή 11/04</p> <p>Ενοικιάζεται οροφωδιαμέρισμα στην Ανατολή (στάση Χλόη), με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, με τρία υπνοδωμάτια, μπάνιο, wc, σαλόνι με τζάκι και κουζίνα, σε προσιτή τιμή. Τιμή 330 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50612</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 80 τ.μ., κοντά στο Άλσος, σε πολυκατοικία 10ετίας, με καινούρια κουζίνα, αυτόνομη θέρμανση και χώρο στάθμευσης στην πιλοτή. Τιμή 380 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50616</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, με αυτόνομη θέρμανση, στη Δροσιά, στην οδό Καπετάν Λεπενιώτη 24. Τιμή 280 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 49943</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, τρίτου ορόφου, στην οδό Δωδώνης 60, για φοιτήτριες ή φοιτητές. Τιμή 330 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 39418</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι 65 τ.μ., πρώτου ορόφου, στην οδό Μιχ. Αγγέλου 38, για φοιτητές. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 49677</p>	
<p>Για την Παρασκευή 18/04</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι, δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό Χρ. Κάτσαρη. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 48767</p>	<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 85 τ.μ., 5ο όροφος, κατασκευής 1996, φωτεινό διαμερές σε άριστη κατάσταση, φρεσκοβαμμένο. Μεγάλη σαλονο-τραπεζαρία, 2 υπνοδωμάτια, κουζίνα, μπάνιο, Χωλ, μεγάλη βεράντα με θέα στη λίμνη, θέση στάθμευσης στην πυλωτή και αποθήκη 8 τμ. στο υπόγειο. Αυτόνομη θέρμανση. Περιοχή Αμπελόκηποι, οδός Εμ. Ξάνθου 7. Τιμή 400 ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 49074</p>
<p>Ενοικιάζεται μονοκατοικία, με αυτονομία και air condition, στις αρχές της οδού Σαμουήλ.</p>	<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 76 τ.μ., ανακαινισμένο και φρεσκοβαμμένο με καινούργια</p>

<p>Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός – 43860</p>	<p>ενεργειακά κουφώματα, με αυτόνομη θέρμανση, ηλιακό, τριών δωματίων, στην οδό Περιστερίου 8 στα Σεισμόπληκτα,. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 45387</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι 90 τ.μ., δευτέρου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο, με τέντες, με αυτόνομη θέρμανση, με δύο κρεβατοκάμαρες, σαλονοτραπεζαρία, δύο τουαλέτες και κουζίνα, επί της Λεωφόρου Γράμμου 45 στους Αμπελόκηπους απέναντι από το S/M Βασιλόπουλος. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός – 49912</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 70 τ.μ., πρώτου ορόφου, μόνο για φοιτητές, στην Ναπ. Ζέρβα 13. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 49070</p>
<p>Ενοικιάζεται μεγάλο τριάρι, τρίτου ορόφου, στα Πλατανάκια. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός – 44206</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 85 τ.μ., ισόγειο, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι και πάρκινγκ, στην οδό Οδυσσέα 11, στα Σεισμόπληκτα. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 40872</p>
<p>Για την Παρασκευή 25/04</p> <p>Ενοικιάζονται 2 τριάρια 85 τ.μ, δευτέρου και τρίτου ορόφου, χωρίς ασανσέρ, με αυτόνομη θέρμανση και πάρκινγκ, στην οδό Πυρομάγλου, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 40871</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι για φοιτητές, πρώτου ορόφου, πλήρως επιπλωμένο και ανακαινισμένο, στην οδό Ευεργετών 53 στο κέντρο. Τιμή 370 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός – 48551</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, ανακαινισμένο, με ηλιακό, air condition, στην οδό Σταδίου 11. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός – 46174</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 75 τ.μ., πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην Ανατολή στη Ράχη Σαμψή. Τιμή 340 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 49690</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, τρίτου ορόφου, διαμπερές, με αυτόνομη θέρμανση, επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 49. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 50176</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, επί των οδών Σ. Νιάρχου και Δήλου 1 (επί της Πανεπιστημίου). Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός - 48675</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι 83 τ.μ., τελευταίου ορόφου, στην οδό Ελένη Ζωγράφου 25. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. ██████████ Κωδικός – 47750</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι κατασκευής 2005, με τζάκι, αυτόνομη θέρμανση με πέλετ, οικονομικό, μπαλκόνι μπρός πίσω, άνετο παρκινγκ, λίγα κοινόχρηστα, στην Ελεούσα. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. ██████████ Κωδικός - 33806</p>

<p>Για την Παρασκευή 02/05</p> <p>Ενοικιάζεται ανακαινισμένο τριάρι, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Κυριάκου Καραγιάννη 7 στους Αμπελόκηπους. Τιμή 380 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδ. - 12197</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 96 τ.μ., πρώτου ορόφου, στη Λεμονιά, ανεξάρτητο, με τζάκι και αυτόνομη θέρμανση, αποτελείται από σαλόνι, καθιστικό κουζίνα, δύο υ/δ, wc, μπάνιο και μεγάλο αποθηκευτικό χώρο. Τιμή 420 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 50046</p>
<p>Ενοικιάζεται οροφοδιαμέρισμα 108 τ.μ., σε διώροφη οικοδομή, με αυτόνομη θέρμανση, τζάκι και πάρκινγκ, χωρίς κοινόχρηστα, στο Σταυράκι. Τιμή 430 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 42635</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, υπερυψωμένου ισόγειου, στην Ανατολή, περιοχή Ράχη Σαμής, πάνω από το Γιαννιώτικο Σαλόνι. Τιμή 370 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]. Κωδικός - 30754</p>
<p>Ενοικιάζεται ημιυπόγειο τριάρι, επιπλωμένο, χωρίς κοινόχρηστα, στο Γιαννιώτικο Σαλόνι, πλησίον ΟΑΕΔ. Τιμή ενοικίου 350 Ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 33650</p>	<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα τριάρι 100 τ.μ., σε καινούργια οικοδομή, στην περιοχή Λιθάρια Κατσικά, πάνω σε ύψωμα. Τιμή 430 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 14734</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι 65 τ.μ., δευτέρου ορόφου, ηλιόλουστο, με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, στα Σεισμόπληκτα. Τιμή 340 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [redacted]. Κωδικός - 27608</p>	<p>Ενοικιάζεται ισόγειο διαμέρισμα 70 τ.μ., επιπλωμένο ή μη, με δύο κρεβατοκάμαρες, τζάκι, αυτόνομη θέρμανση και αυλή, στον Κατσικά στην οδό Περικλέους. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 43579</p>
<p>Για την Παρασκευή 09/05</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι 100 τ.μ., πλήρως επιπλωμένο, αυτόνομη θέρμανση, στην Αμφιθέα. Τιμή 480 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδ. - 49720</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 80 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με μπόνιλερ, αυτόνομη θέρμανση και αποχέτευση, χωρίς κοινόχρηστα, με αποθήκη, στην Ανατολή. Τιμή 500 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδ. - 30065</p>
<p>Ενοικιάζεται καινούργιο τριάρι 92 τ.μ., αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, στην οδό Γκραμπάλας 18. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 12200</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 78 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με κεντρική θέρμανση, στην οδό Τοσίτσα 1, στον Μάλο. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 34844</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, ευήλιο και ευάερο, με αυτόνομη θέρμανση, έναντι εφορίας. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 21236</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 95 τ.μ., πρώτου ορόφου, με στέγη, αυτόνομη θέρμανση και πάρκινγκ, στην Ανατολή (περιοχή 1ου Γυμνασίου). Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [redacted]. Κωδικός - 50487</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, στο Σταυράκι, στην</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, διαμπερές, πρώτου ορόφου, στην οδό Δοσιθέου Φιλίτου 26.</p>

<p>οδό Σουλίου 9, ζεστό το χειμώνα - δροσερό το καλοκαίρι, με ήλιο όλη τη μέρα. Τιμή ενοικίου 360 Ευρώ. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός – 31453</p>	<p>Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 49370</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι 50 τ.μ., πρώτου ορόφου, σε μονοκατοικία, με αυτόνομη θέρμανση, δύο υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και πάρκινγκ, στα Καρδαμίτσια, 3η πάροδος 25ης Μαρτίου. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός – 49566</p>	
<p>Για την Παρασκευή 16/05</p> <p>Ενοικιάζεται μικρό τριάρι 65 τ.μ., στο κέντρο στην οδό Κωστή Παλαμά 5, δίπλα από το Grand Serai. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός – 50428</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 82 τ.μ., διαμπερές, με αυτόνομη θέρμανση και κήπο, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό Ρόζας Ιμβριώτη 28 στη Βρυσούλα, κοντά στο Γιαννιώτικο Σαλόνι. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός - 42923</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι 101 τ.μ., στην Ανατολή, σε συγκρότημα καινούριων κατοικιών υψηλών προδιαγραφών ενεργειακής κλάσης Β, ήσυχο, με υπαίθριο χώρο, θέα και κλειστό πάρκινγκ, επιπλωμένο ή μη. Παρακαλώ μόνο σοβαρά ενδιαφερόμενος. Τιμή 600 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός – 16517</p>	<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 82 τ.μ., δευτέρου ορόφου, στην οδό Σπ. Λάμπρου 24. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός - 48276</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, τρίτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, πάρκινγκ και ασανσέρ, στην οδό Εμμανουήλ Ξάνθου 8, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδ. - 50369</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 91 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, μπαλκόνια, διαμπερές, στην οδό Χρηστίδη 6 και Ρώμα. Τιμή 380 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός - 40475</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι οροφωδιαμέρισμα 96 τ.μ. πρώτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, χωρίς κοινόχρηστα, στην οδό ΚΑ' Φεβρουαρίου 103, ιδανικό για δύο φοιτήτριες -τες. Τιμή 330 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός – 46656</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 65 τ.μ., δευτέρου ορόφου, με τρία δωμάτια πρόσοψη, ηλιόλουστο, στην οδό Μ. Δόμπολη 6. Τιμή 340 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός - 47893</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, δευτέρου ορόφου, στο κέντρο, στην οδό Σαμουήλ 30. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός - 44171</p>	<p>Ενοικιάζονται διαμέρισμα τριάρι 65 τ.μ., στο κέντρο της πόλης, με αυτονομία, χωρίς κοινόχρηστα, με νυχτερινό τιμολόγιο ΔΕΗ. Μόνο για φοιτητές. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED]</p> <p>Κωδικός - 50248</p>

<p>Ενοικιάζεται τριάρι 81 τ.μ., πέμπτου ορόφου, στην οδό Απολλωνίας 17 (κάθετη Δωδώνης). Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 22917</p>	
<p>Για την Παρασκευή 23/05</p> <p>Ενοικιάζεται τριάρι 90 τ.μ., σε οικοπέδο 750 τ.μ., με καρποφόρα δέντρα, με δύο υπνοδωμάτια, μεγάλο σαλόνι με τζάκι, με αυτόνομη θέρμανση στην Κοσμηρά. Τιμή 300 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 43990</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι 85 τ.μ., τρίτου ορόφου, ανακαινισμένο, ηλιόλουστο, με αυτονομία θέρμανσης και ασανσέρ, διαμπερές, επί της οδού Κομνηνών 36 στον Άγιο Κωνσταντίνο, με μεγάλο χώρο υποδοχής, δύο υπνοδωμάτια, κουζίνα, μεγάλο μπάνιο, κατάλληλο για οικογένεια ή δύο φοιτητές-τριες. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 45393</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι με αυτόνομη θέρμανση και τζάκι, πλήρως ανακαινισμένο, στους Αμπελόκηπους. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50705</p>	<p>Ενοικιάζεται τριάρι, τρίτου ορόφου, πλήρως ανακαινισμένο, στην οδό Ευεργετών, με κεντρική θέρμανση. Τιμή 360 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 48973</p>
<p>Ενοικιάζεται τριάρι, τρίτου ορόφου, με αυτόνομη θέρμανση, στην οδό Σουλίου και Χρ. Σούλη γωνία. Τιμή 350 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στα τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 50153</p>	<p>Ενοικιάζεται διαμέρισμα 70 τ.μ., διαμπερές, πρώτου ορόφου, με κεντρική θέρμανση, δύο υπνοδωμάτια, με θέα, στην οδό Νικοπόλεως, στη Βρυσούλα. Τιμή 300 ευρώ. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 25170</p>
<p>* Ενοικιάζεται διαμέρισμα τριάρι 90 τ.μ., τρίτου ορόφου, με τζάκι, κλιματιστικό, αυτόνομη θέρμανση, αποτελούμενο από σαλόνι - κουζίνα - τραπεζαρία ενιαία, δύο υπνοδωμάτια και μπάνιο, στην οδό Αρχ. Μακαρίου 34B. Τιμή 400 ευρώ ανά μήνα. Πληροφορίες στο τηλ. [REDACTED] Κωδικός - 38855</p>	

Για την Παρασκευή 10/01:

$$X=350+370+350+330+380+350=2130/6=355$$

$$R=380-330=50$$

Για την Παρασκευή 17/01:

$$X=400+350+330+400+380+500+300=2660/7=380$$

$$R=500-300=200$$

Για την Παρασκευή 24/01:

$$X=400+360+360+400=1520/4=380$$

$$R=400-360=40$$

Για την Παρασκευή 31/01:

$$X=340+350+360+380=1430/4=357,5$$

$$R=380-340=40$$

Για την Παρασκευή 07/02:

$$X=380+400+400+350+360=1890/5=378$$

$$R=400-350=50$$

Για την Παρασκευή 14/02:

$$X=360+380+400+300=1440/4=360$$

$$R=400-300=100$$

Για την Παρασκευή 21/02:

$$X=380+450+370+350=1550/4=387,5$$

$$R=450-350=100$$

Για την Παρασκευή 28/02:

$$X=280+300+340+360=1280/4=320$$

$$R=360-280=80$$

Για την Παρασκευή 07/03:

$$X=400+380+340+500+400=2020/5=404$$

$$R=500-340=160$$

Για την Παρασκευή 14/03:

$$X=350+400+350+380=1480/4=370$$

$$R=400-350=50$$

Για την Παρασκευή 21/03:

$$X=340+400+500+380+300=1920/5=384$$

$$R=500-300=200$$

Για την Παρασκευή 28/03:

$$X=380+300+380+350=1410/4=352,5$$

$$R=380-300=80$$

Για την Παρασκευή 04/04:

$$X=350+390+380+360+360=1840/5=368$$

$$R=390-350=40$$

Για την Παρασκευή 11/04:

$$X=330+380+280+330+350=1670/5=334$$

$$R=380-280=100$$

Για την Παρασκευή 18/04:

$$X=360+400+380+350+400+350+360+380=2980/8=372,5$$

$$R=400-350=50$$

Για την Παρασκευή 25/04:

$$X=350+370+350+340+400+350+380+400=2940/8=367,5$$

$$R=400-340=60$$

Για την Παρασκευή 02/05:

$$X=380+420+430+370+350+430+340+400=3120/8=390$$

$$R=430-340=90$$

Για την Παρασκευή 09/05:

$$X=480+500+400+300+400+380+360+350+300=3470/9=385,6$$

$$R=500-300=200$$

Για την Παρασκευή 16/05:

$$X=400+400+600+360+400+380+330+340+350+350+400=4310/11=392$$

$$R=600-330=270$$

Για την Παρασκευή 23/05:

$$X=300+400+360+360+350+300+400=2470/7=353$$

$$R=400-300=100$$

Μέση τιμή ενοικίασης:

$$\begin{aligned} &350+370+350+330+380+350+400+350+330+400+380+500+300+340+350+360+380 \\ &+380+400+400+350+360+360+380+400+300+380+450+370+350+280+300+340+ \\ &+360+400+380+340+500+400+350+400+350+380+340+400+500+380+300+380+ \\ &+300+380+350+350+390+380+360+360+330+380+280+330+350+360+400+380+ \\ &+350+400+350+360+380+350+370+350+340+400+350+380+400+380+420+430+ \\ &+370+350+430+340+400+480+500+400+300+400+380+360+350+300+400+400+ \\ &+600+360+400+380+330+340+350+350+400+300+400+360+360+350+300+400= \\ &=42.010/113=\mathbf{371,76\text{€}} \end{aligned}$$

Για να βρούμε την μέση τιμή ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο προσθέτουμε τα τετραγωνικά των τριαριών και διαιρούμε με το πλήθος των τριαριών (80,43 τ.μ.)

.Εν συνεχεία διαιρούμε την μέση τιμή πώλησης με το παραπάνω αποτέλεσμα

$$371,76/80,43=\mathbf{4,62 \text{€τ.μ.}}$$

$$\mathbf{\text{Εύρος: } 600-300=300\text{€}}$$

Κεφάλαιο 5ο

Πως επηρέασε η κρίση τις τιμές των ακινήτων σε πωλήσεις και ενοικιάσεις.

Η χρηματοπιστωτική κρίση, που ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007 με επίκεντρο την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages), γρήγορα επεκτάθηκε και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις. Τότε αποκαλύφθηκαν οι αδυναμίες και οι ανισοροπίες του διεθνούς χρηματοπιστωτικού τομέα και όλο το διεθνές σύστημα απειλήθηκε με κατάρρευση. Ιδίως τα γεγονότα που ακολούθησαν τη χρεοκοπία της Lehman Brothers το Σεπτέμβριο του 2008 ήταν κρίσιμα αλλά και διδακτικά για τους κινδύνους που ενέχει η απορρύθμιση των αγορών και η υποτίμηση, από τις εποπτικές αρχές αλλά και τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, των συσσωρευμένων κινδύνων στους ισολογισμούς υπερμοχλευμένων τραπεζών. Η κρίση μεταφέρθηκε, μέσω του περιορισμού των πιστώσεων, στο διεθνές εμπόριο και την πραγματική οικονομία. Μετατράπηκε σε παγκόσμια ύφεση.

Στην Ελλάδα, με το ξεκίνημα της παγκόσμιας ύφεσης, η επερχόμενη εγχώρια ύφεση ήταν τότε σχετικά προβλέψιμη. Οι αδυναμίες και οι ανισοροπίες της ελληνικής οικονομίας ήταν γνωστές στους ειδικούς, αφού ήταν βαθιές και χρόνιες, και είναι αυτές που τελικά αποκαλύφθηκαν στο ελληνικό και το διεθνές κοινό μετά τη διεθνή κρίση και σταδιακά οδήγησαν στις σημερινές δυσκολίες. Τα μεγάλα και διαρκή δημοσιονομικά ελλείμματα, που δεν επέτρεψαν να μειωθεί το δημοσιονομικό χρέος, αλλά και το πρόβλημα ανταγωνιστικότητας, δεν είχαν ποτέ αντιμετωπιστεί αποφασιστικά με τις απαραίτητες διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις. Αντιθέτως, η συμμετοχή της χώρας στη ζώνη του ευρώ με τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού και η άγνοια των ελληνικών προβλημάτων από τους συμμετέχοντες στις ξένες αγορές επέτρεψαν στο Δημόσιο να δανείζεται απερίσκεπτα και προκάλεσαν εφησυχασμό ευδαιμονίας στους πολίτες και τους πολιτικούς. Κατά συνέπεια, οι ρίζες της ελληνικής ύφεσης και κρίσης δεν εντοπίζονται στην αγορά ακινήτων ούτε στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπως έγινε με τη διεθνή κρίση. Και οι δύο αυτοί κλάδοι της οικονομίας είναι κατά κύριο λόγο θύματα της ελληνικής ύφεσης και κρίσης, παρά η γενεσιουργός αιτία της.

Στην Ελλάδα, οι αδυναμίες της οικονομίας της αντανakλώνται στα σημαντικά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών και στις δημοσιονομικές

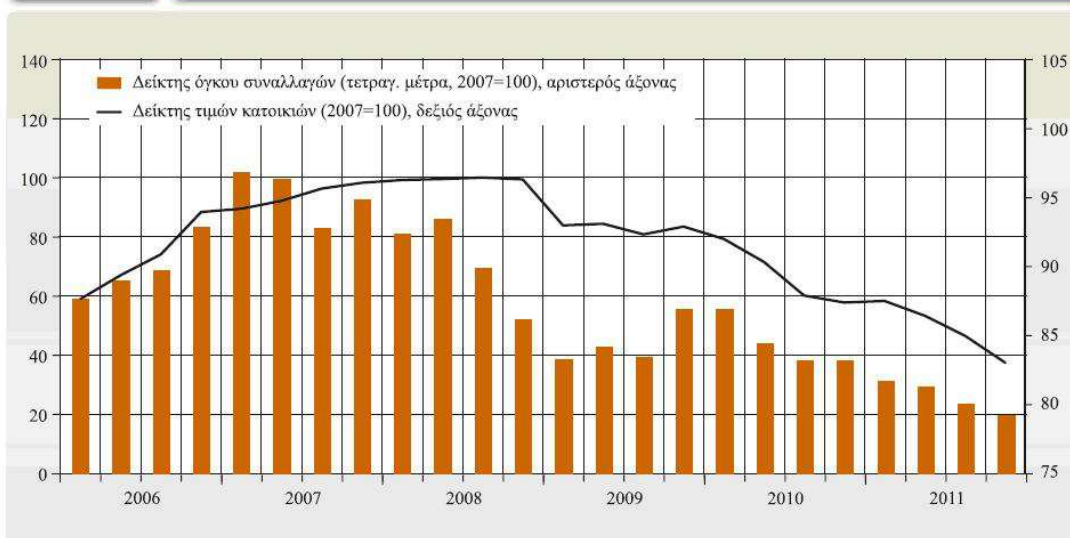
ανισορροπίες, δηλαδή υψηλά δημόσια ελλείμματα και χρέος. Οι κυριότερες αδυναμίες είναι η χαμηλή ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας και η οργανωτική ανεπάρκεια του ελληνικού κράτους. Η αγορά ακινήτων δεν προκάλεσε την κρίση. Η ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει σήμερα ένα φαινομενικό αδιέξοδο, που οφείλεται στις χρόνιες μακροοικονομικές ανισορροπίες και στην ανεπάρκεια της ασκούμενης οικονομικής πολιτικής επί δεκαετίες.

Τα “δίδυμα” ελλείμματα της ελληνικής οικονομίας είναι από τα μεγαλύτερα στη ζώνη του ευρώ. Αντίστοιχα υψηλά είναι και το δημόσιο και το εξωτερικό χρέος, καθώς αποτελούν διαχρονική συσσώρευση των αντίστοιχων ετήσιων ελλειμμάτων. Βεβαίως, αυτές δεν είναι οι μόνες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας. Για παράδειγμα, η ανεργία στην Ελλάδα παρέμενε σε υψηλά επίπεδα, ιδίως ανάμεσα στους νέους και τις γυναίκες, πολύ πριν από την κρίση και παρά τους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Η υψηλή ανεργία και η χαμηλή απασχόληση συμβαδίζουν και με μεγάλη ανισότητα ως προς την κατανομή του πλούτου. Η ανάγκη διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων στο δημόσιο τομέα γίνεται εμφανής και από το ότι οι κοινωνικές παροχές επιδρούν ελάχιστα στα ποσοστά κινδύνου φτώχειας.

Στο επόμενο διάγραμμα, παρουσιάζεται η εξέλιξη τόσο του όγκου των συναλλαγών (μετρούμενου σε τετραγωνικά μέτρα) όσο και των τιμών τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα. Παρατηρείται σημαντική πτώση και του όγκου των συναλλαγών. Ο αριθμός (απόλυτος) των συναλλαγών έπεσε επίσης, από 39,7 χιλιάδες το 1ο τρίμηνο του 2007 σε περίπου 7,5 χιλιάδες το 4ο τρίμηνο του 2011. Παράλληλα, παρατηρήθηκε σταδιακή στροφή του ενδιαφέροντος των αγοραστών προς πιο μικρές και πιο φθηνές κατασκευές. Συγχρόνως, δημιουργήθηκε μεγάλο απόθεμα αδιάθετων κατοικιών (νέων και παλαιότερων), που όμως δείχνει να έχει σταθεροποιηθεί το 2010 και το 2011 μετά την υποχώρηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Διάγραμμα

Ελλάδα, τιμές και όγκος συναλλαγών

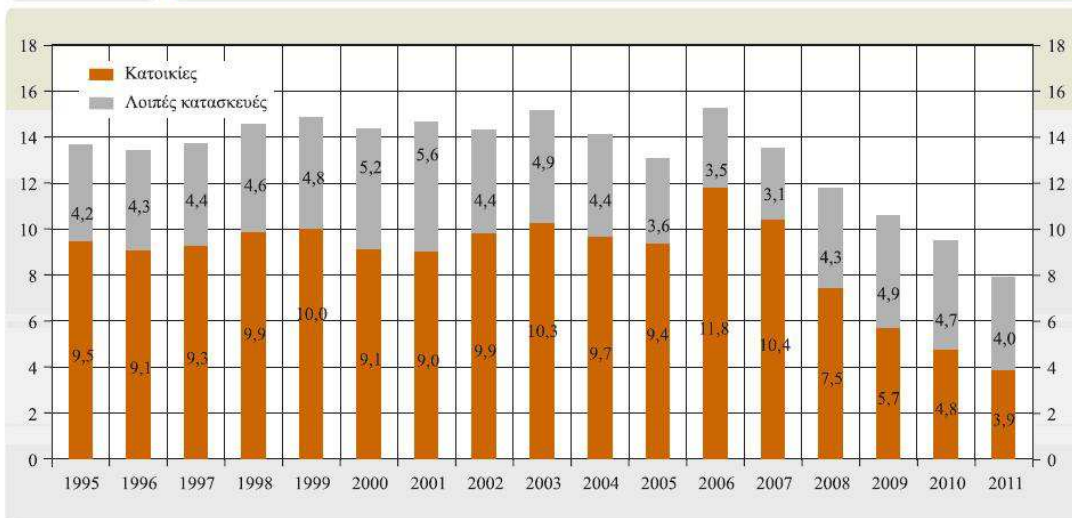


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Την τετραετία 2007-2011 οι επενδύσεις στις κατασκευές μειώθηκαν περισσότερο από ό,τι το συνολικό ΑΕΠ στις περισσότερες χώρες όπως και στην Ελλάδα. Έτσι, οι κατασκευές μειώθηκαν ως ποσοστό του ΑΕΠ, δηλαδή μειώθηκε και η σχετική σημασία τους στο σύνολο της οικονομίας. Για την Ελλάδα, αυτό απεικονίζεται σαφώς και στη διαχρονική εξέλιξη των επενδύσεων στις κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ, βλ. Διάγραμμα. Η πτώση μετά το 2006 οφείλεται κυρίως στη μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες, οι οποίες έφθασαν το 11,8% του ΑΕΠ το 2006 και υποχώρησαν στο 3,9% το 2011 το χαμηλότερο σημείο της τελευταίας δεκαεπταετίας. Οι επενδύσεις σε κατασκευές πλην κατοικιών σημείωσαν πολύ μικρότερη πτώση. Ενδεικτική της πτώσης των επενδύσεων στις κατασκευές στην Ελλάδα είναι και η πορεία του αριθμού των οικοδομικών αδειών. Τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. για τον αριθμό των οικοδομικών αδειών δείχνουν μεγάλη πτώση των αδειών για ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα. Οι άδειες αυτές βρίσκονται σε συνεχή πτώση από το 2006 τόσο σε αριθμό όσο και σε εμβαδόν (τετραγωνικά μέτρα) και όγκο (κυβικά μέτρα). Το 2011 η πτώση σε σχέση με το 2010 ήταν ακόμα πιο απότομη: -28,4% ως προς τον αριθμό των αδειών (-10,9% το 2010), -41,4% ως προς τα τετραγωνικά μέτρα (-19,8% το 2010) και -37,7% ως προς τα κυβικά μέτρα (-23,7% το 2010).

Διάγραμμα

Επενδύσεις στις κατασκευές (Ποσοστά % του ΑΕΠ)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Διαθέσιμο εισόδημα, οικονομική ανάπτυξη

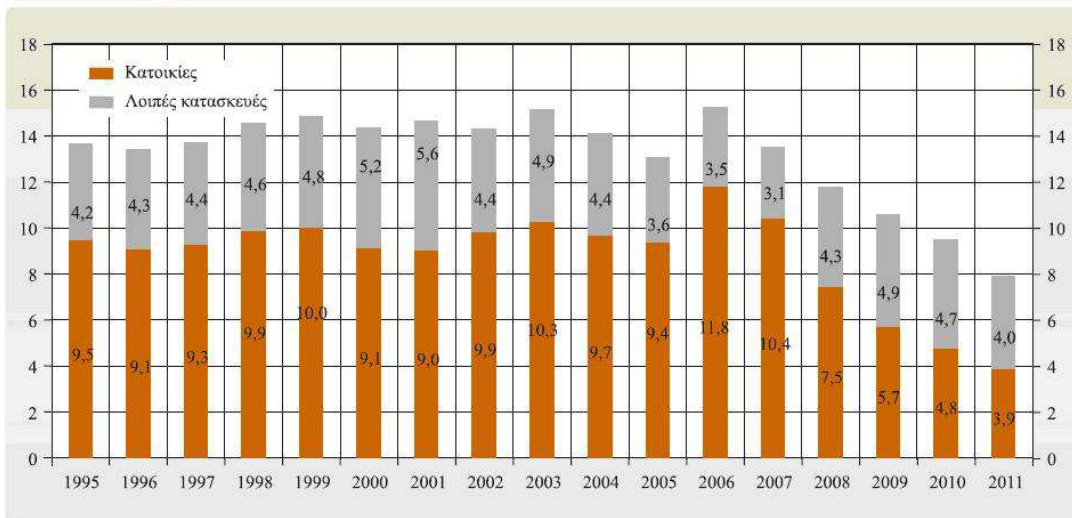
Η ελληνική οικονομία γνώρισε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από τα μέσα της δεκαετίας του '90 μέχρι και το 2007. Οι ρυθμοί αυτοί ήταν υψηλότεροι των ευρωπαϊκών. Η ελληνική οικονομία αναπτυσσόταν με πραγματικούς ρυθμούς, κατά μέσον όρο, 3,8% την περίοδο 1996-2007, όταν ο μέσος όρος στη ζώνη του ευρώ ήταν

2,3%. Φυσική συνέπεια ήταν η σύγκλιση του βιοτικού επιπέδου της Ελλάδος με το μέσο όρο της (παλαιάς) ΕΕ-15, τάση που φυσικά έχει ήδη αντιστραφεί.

Όταν αυξάνεται το ΑΕΠ, αυξάνεται και το διαθέσιμο εισόδημα, γεγονός που οδηγεί σε άνοδο της ζήτησης για ακίνητα και αύξηση της τιμής τους. Εμπειρικές έρευνες (McCarthy and Peach, 2004, Meen, 2002, Annett, 2005) έχουν δείξει ότι μια αύξηση κατά 1% του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος συνεπάγεται αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 3,2% στις ΗΠΑ, 2,5% στο Ηνωμένο Βασίλειο και 0,7% στη ζώνη του ευρώ. Φυσικά, τα αποτελέσματα διαφέρουν από μελέτη σε μελέτη, ανάλογα με την εξεταζόμενη περίοδο και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιείται. Μάλιστα, σε περιπτώσεις που η προσφορά κατοικιών είναι περιορισμένη ή δεν μπορεί να αυξηθεί όσο γρήγορα αυξάνεται η ζήτηση, η αύξηση των τιμών είναι ιδιαίτερα έντονη και απότομη.

Διάγραμμα

**Επενδύσεις στις κατασκευές
(Ποσοστά % του ΑΕΠ)**



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Διάγραμμα

Επιτόκια για νέα στεγαστικά δάνεια στην Ελλάδα
(Εκατοστιαίες μονάδες)



Ιδιοκατοίκηση

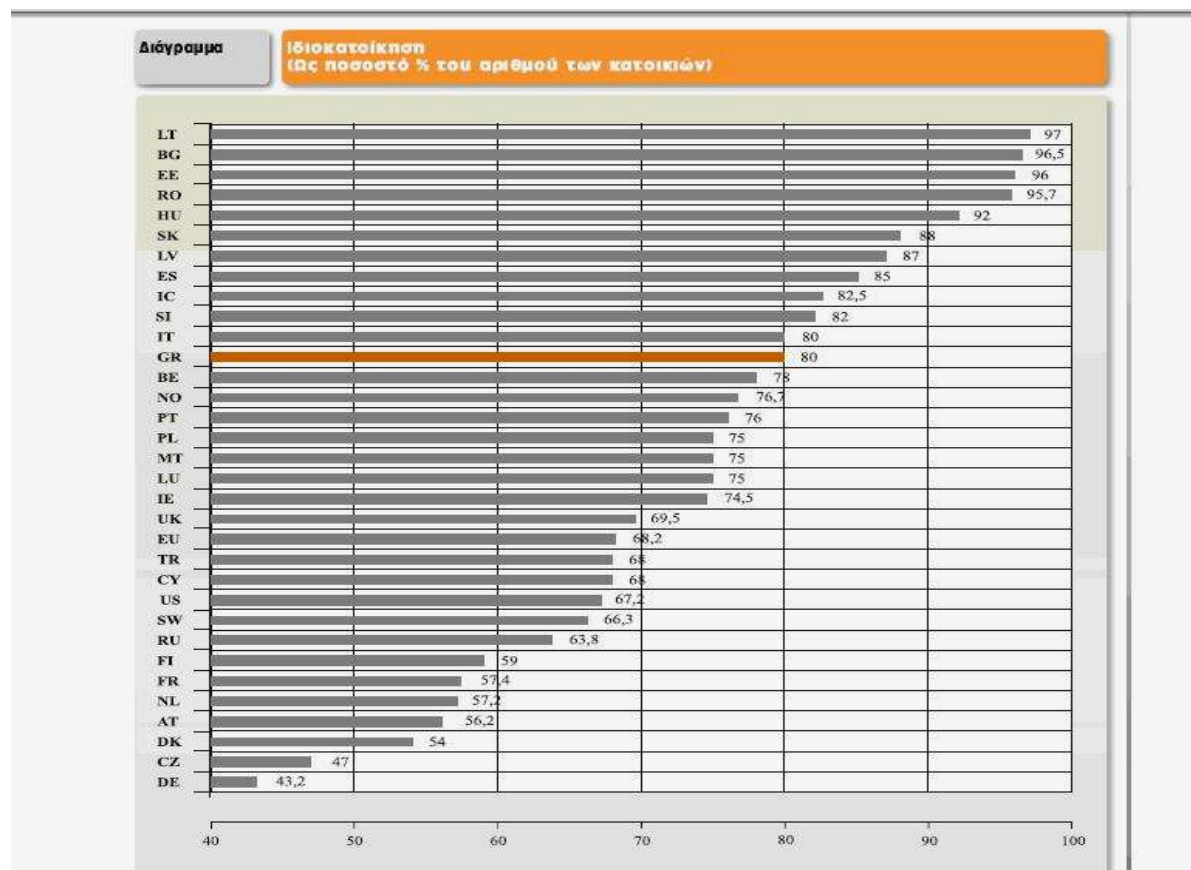
Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς κατοικίας ενισχύουν τον ισχυρισμό ότι δεν υπήρξε σημαντική υπερτίμηση στην αγορά κατοικίας. Ένα από το πιο σημαντικά χαρακτηριστικά είναι το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Στην Ελλάδα το 80% των κατοικιών είναι ιδιόκτητες.

Σύμφωνα με στοιχεία από τις έρευνες EU-SILC της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, στην Ελλάδα το 2010 το 77,2% του πληθυσμού κατοικούσε σε ιδιόκτητο ακίνητο.²² Εξ αυτών το 77,4% (59,8% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητο ακίνητο το οποίο δεν βαρύνεται με κάποια υποθήκη ή δάνειο. Το υπόλοιπο 22,6% (ή 17,5% του συνολικού πληθυσμού) κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία η οποία δεν βαρύνεται με κάποιο δάνειο. Το 22,8% του συνολικού πληθυσμού κατοικεί σε ακίνητο για το οποίο καταβάλλει κάποιες μορφές ενοίκιο. Τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα είναι παρόμοια με τις χώρες της Ανατολικής και Νότιας Ευρώπης, για διαφορετικούς όμως λόγους. Στην Ανατολική Ευρώπη τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι κληρονομία των πρώην κομμουνιστικών καθεστώτων (εργατικές κατοικίες κ.τ.λ.), ενώ στη Νότια Ευρώπη τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι θέμα ιδιοσυγκρασία; και κουλτούρας, αλλά εξαρτώνται και από έναν άλλο σημαντικό παράγοντα. Ιστορικά, τα ακίνητα θεωρούνται στην Ελλάδα ως μια ασφαλής επένδυση, που παρέχει προστασία από τον πληθωρισμό και τις διάφορες πολιτικές και οικονομικές κρίσεις. Συγχρόνως, τουλάχιστον μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1990, δεν υπήρχαν επαρκώς ανεπτυγμένες χρηματοοικονομικές αγορές ώστε να υπάρχουν αξιόπιστες εναλλακτικές επενδυτικές επιλογές.

Το συμπέρασμα αυτό υποστηρίζεται και από τα αποτελέσματα πανελλαδικής έρευνας νοικοκυριών που διενήργησε η τράπεζα Eurobank (Δαβραδάκης και Χαρδούβελης, 2006, Μαλλιάρη, 2007β) το 2005 σε δείγμα 1.400 νοικοκυριών. Η έρευνα

πραγματοποιήθηκε με την επιστημονική υποστήριξη της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών της τράπεζας. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα, οι Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων τα θεωρούσαν ασφαλή επένδυση, είναι μακροπρόθεσμοι επενδυτές και, επιπλέον, διστάζουν να πωλήσουν, ακόμα και αν θεωρούν τις τιμές υψηλές. Ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα εμφανίζεται μικρός σε σχέση με άλλες αγορές.

Σε αντιδιαστολή με την Ελλάδα, ο τελευταίος παράγοντας υπήρξε, σύμφωνα με πρόσφατες εμπειρικές μελέτες (Haughwout, Lee, Tracy and van der Klaauw, 2011), εξαιρετικά σημαντικός για την κρίση στη στεγαστική αγορά των ΗΠΑ. Σε πολιτείες με τη μεγαλύτερη “φούσκα” στις τιμές ακινήτων βρέθηκε ότι, την περίοδο που σημειώθηκαν οι υψηλότερες τιμές, σχεδόν οι μισές αγορές με στεγαστικά δάνεια πραγματοποιούνταν από επενδυτές που σκόπευαν να εκμεταλλευθούν την αναμενόμενη άνοδο των τιμών επαναπωλώντας το ακίνητο. Συνήθως μάλιστα δήλωναν ψευδώς ότι σκόπευαν να ιδιοκατοικήσουν, με αποτέλεσμα να απολαμβάνουν και υψηλότερη μόχλευση. Οι αγοραστές αυτοί παρουσίασαν και τα μεγαλύτερα ποσοστά πτωχεύσεων όταν οι τιμές άρχισαν να υποχωρούν, επιδεινώνοντας ακόμα περισσότερο την κατάσταση.



Καθοριστικοί παράγοντες για τις μακροχρόνιες προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων

Στις προηγούμενες ενότητες παρουσιάστηκαν τόσο οι αντιλήψεις των επιχειρηματιών και των καταναλωτών για τις βραχυχρόνιες προοπτικές της ελληνικής αγοράς

ακινήτων όσο και τα συμπεράσματα που μπορούν να εξαχθούν από τη διεθνή εμπειρία όσον αφορά τη διάρκεια της τρέχουσας καθοδικής φάσης του κύκλου της αγοράς ακινήτων και τις επιπτώσεις της στην πραγματική οικονομία. Για να εξειδικευθούν, όμως, οι μακροχρόνιες προβλέψεις με βάση τη σημερινή συγκυρία, υπάρχει ανάγκη ανάλυσης των επιμέρους θετικών και αρνητικών παραγόντων που αναμένεται να επηρεάσουν τις μελλοντικές εξελίξεις (προοπτικές) της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

Πίνακας Οι προβλέψεις των ΕΕ/ΕΚΥ/ΑΝΤ για την Ελλάδα									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2020
ΑΕΠ πραγματικό (εκατοστιαία μεταβολή)	-3,3	-3,5	-6,9	-4,8	0,0	2,5	3,1	3,0	2,2
Αποπληθωριστής ΑΕΠ (ποσοστό %)	2,8	1,7	1,6	-0,7	-0,5	-0,1	0,8	1,0	1,9
ΑΕΠ ονομαστικό (€ δισεκ.)	232	227	215	204	203	208	216	225	265
Ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών (ποσοστό % του ΑΕΠ)	-7,8	-6,6	-5,8	-4,2	-3,0	-1,7	-0,4	0,8	5,0
Ονομαστικό επιτόκιο δημόσιου χρέους (εκατοστιαίες μονάδες)	4,5	4,4	4,5	3,3	3,4	3,5	3,6	3,8	3,8
Πραγματικό επιτόκιο δημόσιου χρέους (εκατοστιαίες μονάδες)	1,7	2,7	2,9	3,9	3,9	3,6	2,8	2,7	1,9
Δαπάνες για τόκους (€ δισεκ.)	11,9	13,2	14,9	12,8	13,0	13,8	13,3	14,4	--
Δαπάνες για τόκους (ποσοστό % του ΑΕΠ)	5,1	5,5	6,9	6,3	6,4	6,6	6,1	6,4	--
Πρωτογενείς δαπάνες (ποσοστό % του ΑΕΠ)	48,7	44,6	43,4	43,2	40,4	37,6	35,6	35,6	35,8
Έσοδα γενικής κυβέρνησης (ποσοστό % του ΑΕΠ)	38,0	39,5	41,0	42,2	42,2	42,1	40,1	40,1	40,1
Πρωτογενές δημοσιονομικό ισοζύγιο (ποσοστό % του ΑΕΠ)	-10,6	-5,1	-2,4	-1,0	1,8	4,5	4,5	4,5	4,3
Ισοζύγιο γενικής κυβέρνησης (ποσοστό % του ΑΕΠ)	-15,8	-10,6	-9,3	-7,3	-4,6	-2,1	-1,6	-1,9	--
Ισοζύγιο γενικής κυβέρνησης (€ δισεκ.)	-36,6	-24,1	-20,0	-14,8	-9,4	-4,4	-3,6	-4,3	--
Δημόσιο χρέος (ποσοστό % του ΑΕΠ)	129,1	144,7	165,3	163,2	167,3	160,7	153,1	145,3	116,5
Δημόσιο χρέος (€ δισεκ.)	299,0	329,0	355,8	332,4	339,4	334,1	331,1	327,3	309,0

Στους θετικούς παράγοντες πρέπει να αναφερθεί ο τουρισμός. Η Ελλάδα θα είναι πάντοτε ελκυστικός τουριστικός προορισμός και οι τουριστικές περιοχές της χώρας παρουσιάζουν ιδιαίτερες επενδυτικές ευκαιρίες όσον αφορά τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και την αγορά δεύτερης (εξοχικής) κατοικίας. Αν η σημερινή κρίση έχει καταφέρει κάτι, αυτό είναι να επιτρέψει σχεδόν σε όλους τους παράγοντες,

θεσμικούς και οικονομικούς, να κατανοήσουν τη σημασία της εν λόγω βιομηχανίας. Η Ελλάδα έχει σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα στον τουριστικό κλάδο.

Το θεσμικό και νομικό πλαίσιο της αγοράς ακινήτων σταδιακά εκσυγχρονίζεται και γίνεται σαφέστερο. Η πρόοδος ως προς την κατάρτιση του Εθνικού Κτηματολογίου και η άρση εκκρεμοτήτων που αφορούν θέματα δόμησης (αυθαίρετα, ημιυπάριθροι κ.τ.λ.) θα βοηθήσουν στην αντιμετώπιση των σημαντικών στρεβλώσεων που έχουν δημιουργηθεί στην αγορά.

Φυσικά, ο κυριότερος παράγοντας που μπορεί να επηρεάσει θετικά την αγορά ακινήτων είναι η αποκατάσταση της μακροοικονομικής σταθερότητας μέσω της εφαρμογής των μεταρρυθμίσεων και της συμφωνίας για μια νέα αρχιτεκτονική στη ζώνη του ευρώ που θα εξασφαλίσει την σταθερότητα του νομίσματος. Στον Πίνακα 4 παρουσιάζονται οι προβλέψεις της “Τρόικας” για την ελληνική οικονομία μέχρι το 2020, λαμβανομένης υπόψη της επιτυχούς κατάληξης του PSI+ και της εφαρμογής των μέτρων που συμφωνήθηκαν και ψηφίστηκαν το Μάρτιο του 2012. Οι υποθέσεις του προγράμματος χαρακτηρίζονται από μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας. Μια ενδελεχής ανάλυση των προβλέψεων εκφεύγει από τα όρια του άρθρου. Υπάρχουν όμως κάποια χαρακτηριστικά τα οποία είναι κρίσιμα για το πώς διαγράφεται το μέλλον της ελληνικής οικονομίας.

Η ύφεση αναμένεται να συνεχιστεί και το 2012, για πέμπτο συνεχή χρόνο, με -4,8%, ενώ και το 2013 θα υπάρξει στασιμότητα, με μηδενικό ρυθμό ανάπτυξης. Η ελληνική οικονομία αναμένεται να αναπτυχθεί με υποτονικούς ρυθμούς την πενταετία 2015-2020, περίπου 2,7%, πολύ χαμηλότερους από ό,τι την περίοδο 1996-2008. Ακόμα και μετά το 2020 η ανάπτυξη αναμένεται να υποχωρήσει στο 1,5%, κυρίως λόγω των δημογραφικών εξελίξεων.

Το κυριότερο χαρακτηριστικό των προβλέψεων, το οποίο αποτελεί και βασικό σημείο όλου του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, είναι η τεράστια μείωση του δημόσιου τομέα. Αυτό γίνεται εμφανές από τη μείωση των πρωτογενών δαπανών από 48,7% του ΑΕΠ το 2009 στο 35,6% το 2015. Το σχετικό μέγεθος του δημόσιου τομέα θα μειωθεί από το 1/2 της οικονομίας στο 1/3 περίπου μέσα σε μόλις πέντε χρόνια. Αυτό υποστηρίζεται με σειρά μέτρων, όπως η μη αναπλήρωση συνταξιοδοτούμενων δημοσίων υπαλλήλων και η κατάργηση δημόσιων οργανισμών. Επιπλέον, προβλέπεται διαδικασία αξιολόγησης των δημοσίων δαπανών (spending review) με κριτήριο τόσο τη σκοπιμότητα και αποτελεσματικότητά τους όσο και την αναπτυξιακή τους προοπτική.

Ανάμεσα στους αρνητικούς παράγοντες που θα επιδράσουν στη μελλοντική αγορά κατοικίας, κυριότερος είναι το δημογραφικό πρόβλημα. Η γήρανση του πληθυσμού αποτελεί μακροχρόνιο πρόβλημα, που επηρεάζει όχι μόνο την αγορά ακινήτων αλλά και τα δημοσιονομικά, την αγορά εργασίας και τη μακροχρόνια βιωσιμότητα του ασφαλιστικού συστήματος. Οι αγορές ακινήτων σε χώρες όπου ο πληθυσμός αυξάνεται μπορούν να προσβλέπουν σε πιο δυναμικούς ρυθμούς ανάπτυξης.

Ένας δεύτερος αρνητικός παράγοντας είναι το ύψος των μελλοντικών εισοδημάτων. Όπως προαναφέρθηκε, το μέλλον της ελληνικής οικονομίας βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα είναι απόλυτα εξαρτημένο από την πραγματοποίηση των απαραίτητων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και την αντιμετώπιση της κρίσης του

ευρώ. Ακόμα όμως και αν επιτευχθεί η μακροοικονομική σταθερότητα σε εγχώριο και ευρωπαϊκό περιβάλλον, αναμένεται να ακολουθήσει μια μακρά περίοδος χαμηλών εισοδημάτων, κάτι που σαφώς δεν θα επιτρέψει επανάληψη των πρόσφατων ρυθμών ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων.

Τρίτος αρνητικός παράγοντας είναι η συνεχής μεταβολή του φορολογικού περιβάλλοντος, το οποίο αποτελεί ήδη μεγάλη τροχοπέδη στην αγορά κατοικίας. Το ελληνικό νοικοκυριό θεωρούσε πάντοτε την επένδυση στην ιδιοκατοικούμενη κατοικία του ως τον ασφαλέστερο τρόπο αποταμίευσης. Η σχέση αυτή φαίνεται να έχει διαταραχθεί πρόσφατα, με επιβολή αυξημένης φορολογίας στην ιδιοκτησία ακινήτων, η οποία είναι μεν προσωρινή, αλλά ουδείς γνωρίζει τη διάρκειά της. Το μέλλον της αγοράς ακινήτων, επομένως, θα εξαρτηθεί και από τη μακροπρόθεσμη φορολογική μεταχείριση της αγοράς κατοικίας.

Τέλος, σημαντικοί θα είναι οι περιορισμοί της διαθέσιμης ρευστότητας μέσω του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Ακόμα και όταν οι συνθήκες εξομαλυνθούν και οι τράπεζες ανακεφαλαιοποιηθούν μετά την απώλεια που προξένησε το PSI+ σε κεφάλαια και ρευστότητα, οι ρυθμοί πιστωτικής επέκτασης δεν αναμένεται να είναι ξανά τόσο υψηλοί όσο στο πρόσφατο παρελθόν, καθώς η Ελλάδα έχει ήδη συγκλίνει σε μεγάλο βαθμό με τη ζώνη του ευρώ.

Κύρια συμπεράσματα

Οι αγορές ακινήτων, σε συνδυασμό με τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που βασίστηκαν στις αγορές αυτές, έπαιξαν ιδιαίτερο ρόλο στη γένεση της διεθνούς κρίσης, ιδίως στις ΗΠΑ και την Ιρλανδία. Ταυτόχρονα, όμως, έχουν υποστεί και σοβαρότατες συνέπειες. Στη διάρκεια της κρίσης, ο τομέας των κατασκευών επλήγη αναλογικά περισσότερο από ό,τι η συνολική οικονομία. Οι τιμές, που σε πολλές χώρες είχαν αποκτήσει τα χαρακτηριστικά “φούσκας”, κατέρρευσαν. Οι επενδύσεις σε κατοικίες μειώθηκαν, ιδίως στις οικονομίες όπου υπήρχαν και υπερτιμήσεις. Η απασχόληση φυσικά μειώθηκε δραματικά.

Η ελληνική αγορά ακινήτων γνώρισε σημαντική άνοδο τιμών και επενδυτικής δραστηριότητας μετά το 1996 και έως το 2007. Οι τιμές κινήθηκαν σε γενικές γραμμές στηριζόμενες στα θεμελιώδη μεγέθη της ελληνικής οικονομίας. Η ελληνική οικονομία γνώρισε τότε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης, τα επιτόκια ήταν χαμηλά, η πιστωτική επέκταση μεγάλη και η σύγκλιση με τη ζώνη του ευρώ ταχεία. Η ιδιοκατοίκηση παρουσιάζει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά στην Ευρώπη.

Την ελληνική κρίση δεν την προξένησε η αγορά ακινήτων ούτε τα στεγαστικά δάνεια των τραπεζών, όπως έγινε προηγουμένως στο εξωτερικό με τη διεθνή κρίση. Μάλιστα, ο κερδοσκοπικός παράγοντας στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα εμφανίζεται μικρός σε σχέση με άλλες αγορές, καθώς τα ελληνικά νοικοκυριά θεωρούσαν πάντοτε μακροχρόνια και ασφαλή την επένδυση σε ακίνητα. Στην Ελλάδα οι αιτίες που οδήγησαν στην κρίση είναι διαφορετικές, πολύ πιο βαθιές, και σχετίζονται με το σπάταλο δημόσιο τομέα και την έλλειψη ανταγωνιστικότητας της ευρύτερης οικονομίας.

Η αγορά ακινήτων είναι και αυτή ένα από τα θύματα της ελληνικής κρίσης. Οι τιμές υποχωρούν συνεχώς, αν και όχι με δραματικούς ρυθμούς, ενώ οι επενδύσεις και η απασχόληση έχουν υποχωρήσει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Φυσικά, η αγορά ακινήτων δεν είναι ανεπηρέαστη από τα γενικότερα προβλήματα ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας. Οι σχετικοί δείκτες για την ευκολία του επιχειρείν στον κατασκευαστικό κλάδο είναι χαμηλοί, ενώ και το κόστος συναλλαγών είναι ιδιαίτερα υψηλό. Επιπλέον, η παραοικονομία στο χώρο των κατασκευών συμβάλλει στα δημοσιονομικά ελλείμματα και συνεπώς ο κατασκευαστικός χώρος δεν είναι άμοιρος ευθυνών για την ελληνική πορεία προς την κρίση.

Σύμφωνα με τη διεθνή εμπειρία, οι ανοδικές φάσεις στην αγορά ακινήτων διαρκούν κατά μέσον όρο περισσότερο από ό,τι οι καθοδικές, ενώ η πτώση των τιμών είναι μικρότερη σε ποσοστό από ό,τι η άνοδος που προηγήθηκε. Σημαντικό είναι το εύρημα ότι οι αυξήσεις των επενδύσεων σε κατοικίες προηγούνται του οικονομικού κύκλου. Έτσι, σε περίπτωση εξομάλυνσης του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, η δραστηριότητα στην αγορά κατοικίας αναμένεται να επανέλθει σε ανοδική τροχιά πριν από την υπόλοιπη οικονομία.

Οι προοπτικές της αγοράς ακινήτων είναι απόλυτα εξαρτημένες από την άρση της αβεβαιότητας και την αποκατάσταση ενός σταθερού μακροοικονομικού περιβάλλοντος. Οι Έλληνες κατασκευαστές (προσφορά) δεν είναι αισιόδοξοι για το μέλλον, όπως άλλωστε και οι Έλληνες καταναλωτές (ζήτηση). Οι εισοδηματικές αντοχές των ελληνικών νοικοκυριών είναι σήμερα χαμηλές.

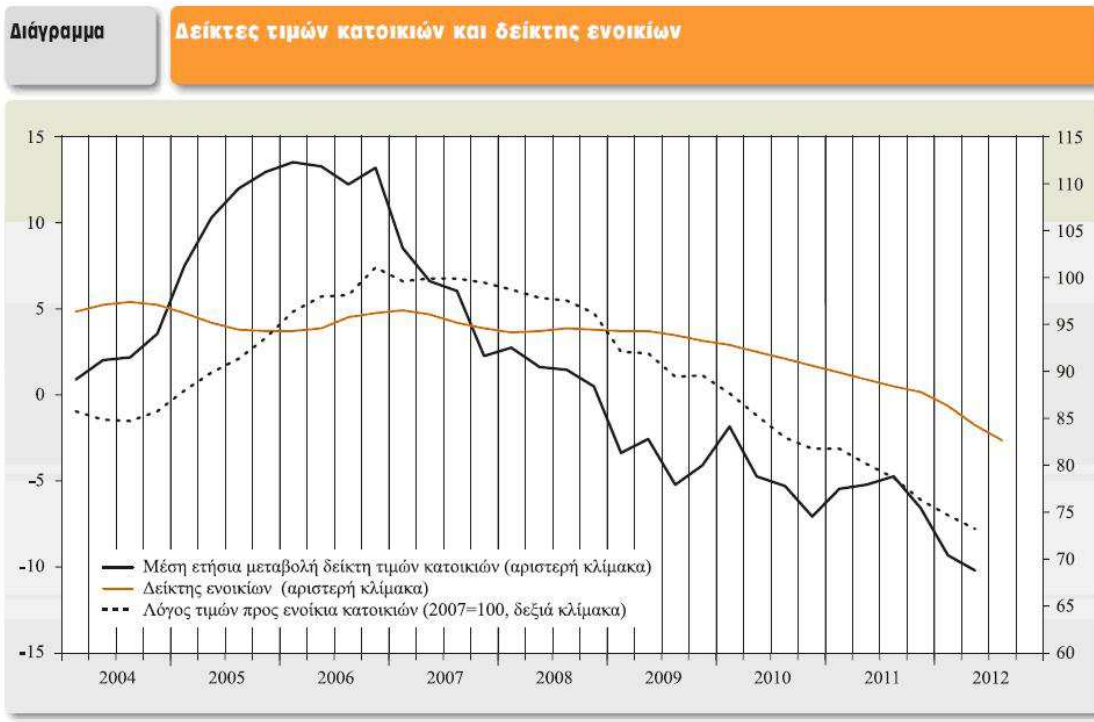
Στους θετικούς παράγοντες που επηρεάζουν τις μελλοντικές προοπτικές της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα μακροπρόθεσμα περιλαμβάνονται ο τουρισμός, ο εκσυγχρονισμός του θεσμικού και νομικού πλαισίου και η σταδιακή αποκατάσταση ενός σταθερού οικονομικού περιβάλλοντος μέσω της εφαρμογής των μεταρρυθμίσεων και της συμφωνίας για μια νέα αρχιτεκτονική στη ζώνη του ευρώ που θα εξασφαλίσει την σταθερότητα του κοινού νομίσματος.

Στους αρνητικούς παράγοντες περιλαμβάνονται το δημογραφικό πρόβλημα, η συνεχής μεταβολή, ιδίως για την αγορά κατοικίας, του φορολογικού περιβάλλοντος και η αντικειμενική αδυναμία επανάληψης των ρυθμών πιστωτικής επέκτασης της προηγούμενης δεκαετίας. Κυρίως, όμως, τις προοπτικές βαρύνει το ότι το διαθέσιμο εισόδημα των ελληνικών νοικοκυριών στο ορατό μέλλον θα είναι χαμηλότερο από ό,τι την περίοδο πριν από την κρίση.

Η ελληνική οικονομία βρίσκεται μπροστά σε μεγάλες προκλήσεις. Το πρόγραμμα οικονομικής προσαρμογής μπορεί να είναι αυτή τη στιγμή η μόνη διαθέσιμη πολιτική για την επίτευξη της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών, αλλά το στοίχημα της ανάπτυξης είναι εξίσου κρίσιμο. Οι κίνδυνοι παραμένουν σημαντικοί και ο εκτροχιασμός του προγράμματος δεν είναι καθόλου απίθανος. Η ανάπτυξη θα πρέπει να βασιστεί σε ένα νέο, εξωστρεφές υπόδειγμα, βασισμένο στις επενδύσεις, την καινοτομία και την εκπαίδευση.

Κατά την περίοδο της κρίσης καταγράφεται στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών προς ακίνητα μικρότερου εμβαδού, σε μεσαίου κόστους περιοχές, παλαιότερα και κυρίως μικρότερης αξίας. Παρατηρείται επίσης αύξηση του

ποσοστού των συναλλαγών σε μετρητά και του μεριδίου των μετρητών στη συνολική χρηματοδότηση της απόκτησης ακινήτων. Σημειώνεται τέλος ότι οι πτωτικές πιέσεις στις τιμές είναι πιθανό να συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, αν και με περιορισμένο τον κίνδυνο απότομης μεταβολής τους. Εκτιμάται πάντως ότι, μετά τη συνεχή αποκλιμάκωση των τιμών τα τελευταία έτη, η ελληνική αγορά ακινήτων πιθανότατα δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά σημαντικής υπερτίμησης. Πράγματι, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του Διαγράμματος 4, υποχώρησε σημαντικά τα τελευταία πέντε έτη ο λόγος του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων (71,4 το γ' τρίμηνο του 2012, 2007=100), ο οποίος συνήθως αξιολογείται μαζί με άλλους παράγοντες (π.χ. επιτόκια, αποδόσεις εναλλακτικών επενδύσεων, φάση οικονομικού κύκλου) προκειμένου να διερευνηθεί το ενδεχόμενο υπερεκτίμησης της τρέχουσας αξίας των ακινήτων. Η σημαντική αυτή αποκλιμάκωση του λόγου του δείκτη τιμών των κατοικιών προς το δείκτη των ενοικίων (-29,5%, 2006 IV-2012 III) αποτελεί ένδειξη αξιόλογης διόρθωσης της όποιας αρχικής υπερτίμησης των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα.16 Ο λόγος αυτός έχει φθάσει πλέον στις τιμές που είχε το 2000 και αναμένεται να συνεχίσει την πτωτική του πορεία και τα επόμενα τρίμηνα, ως αποτέλεσμα της περαιτέρω υποχώρησης των τιμών των κατοικιών. Η συνεχής πτώση του λόγου αυτού τα τελευταία έτη δείχνει επίσης ότι η αγορά κατοικίας είναι πλέον προτιμότερη από την ενοικίασή της.



Πάντως, στον περιορισμό του κινδύνου απότομης μεταβολής των τιμών των κατοικιών έχουν συμβάλει, εκτός των άλλων, τόσο η απαγόρευση των πλειστηριασμών των κατοικιών που αποτελούν την πρώτη κατοικία νοικοκυριών (αντικειμενικής αξίας έως 200 χιλιάδες ευρώ) όσο και η απροθυμία των ίδιων των εμπορικών τραπεζών να εκπλειστηριάσουν τα ακίνητα που αποτελούν εξασφαλίσεις επισφαλών δανείων στην παρούσα φάση της έντονης ύφεσης.

Βεβαίως, η μελλοντική πορεία των τιμών των ακινήτων θα εξαρτηθεί από παράγοντες που επηρεάζουν τόσο την πλευρά της προσφοράς (π.χ. κόστος κατασκευής,

πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και την πλευρά της ζήτησης (π.χ. μεταβολή του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων), αλλά και τις

Πίνακας	Δείκτες τιμών κατοικιών και ενοικίων							
	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή							
Δείκτες	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 Δείκτες τιμών κατοικιών (νέες σειρές)								
Σύνολο διαμερισμάτων (επιράτεια)	-	-	5,9	1,7	-3,7	-4,7	-5,4	-11,7 (γ' τρίμ.)
α. Κατά παλαιότητα								
α1. Νέα (έως 5 ετών)	-	-	7,2	2,3	-2,0	-4,2	-4,9	-13,5 (γ' τρίμ.)
α2. Παλαιά (άνω των 5 ετών)	-	-	5,2	1,3	-4,8	-5,0	-5,7	-10,5 (γ' τρίμ.)
β. Κατά γεωγραφική περιοχή: Σύνολο								
ι. Αθήνα	-	-	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-12,3 (γ' τρίμ.)
ii. Θεσσαλονίκη	-	-	7,0	1,5	-6,0	-7,4	-6,9	-10,6 (γ' τρίμ.)
iii. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	6,3	1,8	-2,7	-5,3	-4,0	-10,1 (γ' τρίμ.)
iv. Λοιπές περιοχές	-	-	4,6	3,3	-1,9	-5,8	-4,2	-12,4 (γ' τρίμ.)
β1. Κατά γεωγραφική περιοχή: Νέα (έως 5 ετών)								
ι. Αθήνα	-	-	9,6	0,0	-3,5	-2,7	-6,6	-14,8 (γ' τρίμ.)
ii. Θεσσαλονίκη	-	-	3,7	3,5	-5,3	-6,8	-8,1	-15,4 (γ' τρίμ.)
iii. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	7,8	2,4	-2,1	-4,3	-3,0	-12,1 (γ' τρίμ.)
iv. Λοιπές περιοχές	-	-	4,1	5,4	1,0	-5,7	-3,4	-12,4 (γ' τρίμ.)
β2. Κατά γεωγραφική περιοχή: Παλαιά (άνω των 5 ετών)								
ι. Αθήνα	-	-	4,5	1,4	-5,2	-3,5	-6,3	-11,0 (γ' τρίμ.)
ii. Θεσσαλονίκη	-	-	8,4	0,6	-6,3	-7,6	-6,3	-8,5 (γ' τρίμ.)
iii. Άλλες μεγάλες πόλεις	-	-	5,3	1,4	-3,2	-6,1	-4,8	-8,5 (γ' τρίμ.)
iv. Λοιπές περιοχές	-	-	5,0	1,4	-4,4	-5,9	-5,0	-12,4 (γ' τρίμ.)
2 Δείκτες τιμών κατοικιών (προηγούμενες σειρές)								
Αστικές περιοχές	10,9	13,0	6,2	1,5	-4,3	-4,4	-5,5	-11,3 (γ' τρίμ.)
α. Αθήνα	8,6	11,7	6,2	0,9	-4,6	-3,2	-6,4	-12,3 (γ' τρίμ.)
β. Λοιπές αστικές περιοχές ¹	13,4	13,0	3,8	2,6	-2,9	-6,7	-7,5	-11,3 (β' τρίμ.)
3 Δείκτης τιμών ενοικίων								
	4,2	4,4	4,5	3,9	3,6	2,4	0,8	-1,7 (10μηνιο)
4 Λόγος δείκτη τιμών κατοικιών προς δείκτη ενοικίων (2007=100)²								
	90,9	98,7	100,0	97,9	91,0	84,7	79,4	71,4 (γ' τρίμ.)

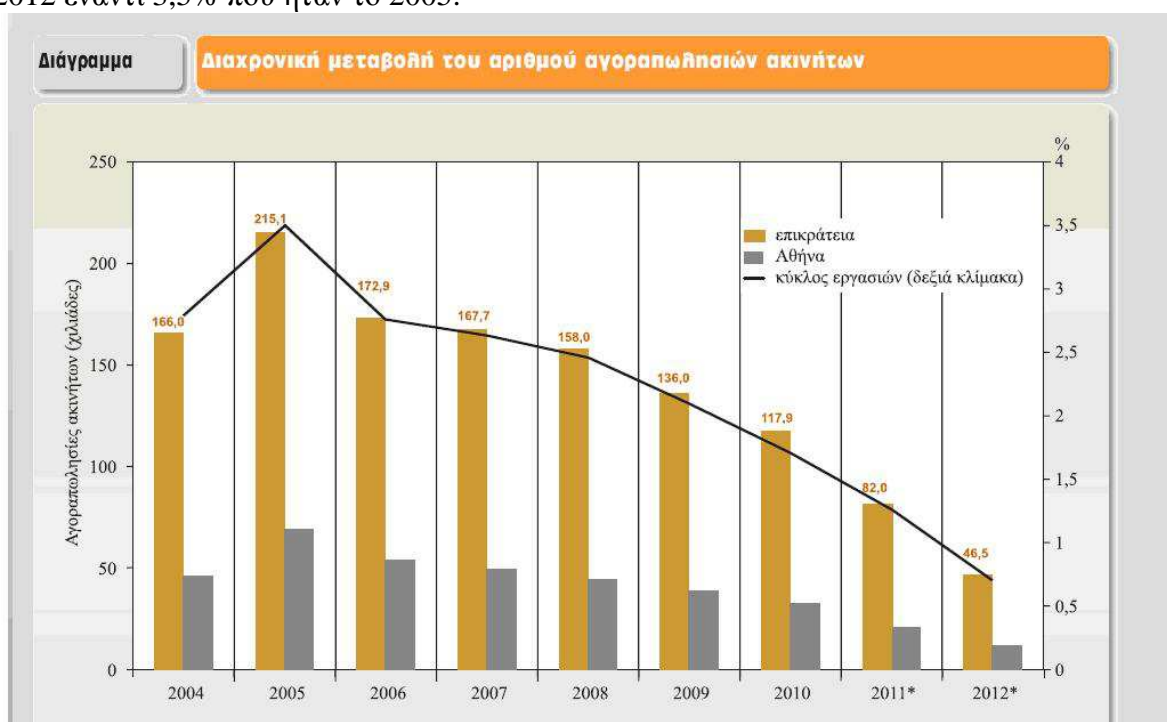
προσδοκίες των νοικοκυριών για την παραπέρα αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών και τον περιορισμό της διάχυτης αβεβαιότητας.

Συναλλαγές στην αγορά ακινήτων

Τα στοιχεία που σχετίζονται με τον αριθμό των μεταβιβάσεων ή αγοραπωλησιών ακινήτων αποκτούν ιδιαίτερη χρησιμότητα στην περίοδο της κρίσης, καθώς προσδιορίζουν σε σημαντικό βαθμό το διαθέσιμο απόθεμα των προς πώληση κατοικιών. Παρά τη χρησιμότητά τους τα διαθέσιμα στοιχεία είναι ελλιπή και δημοσιεύονται με σημαντική χρονική υστέρηση. Για την κάλυψη αυτού του

ελλείμματος πληροφόρησης ως προς τον αριθμό των συναλλαγών στην ελληνική κτηματαγορά, το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ κατέβαλε συγκεκριμένες προσπάθειες, προσεγγίζοντας το θέμα αυτό από πολλές εναλλακτικές πηγές. Ειδικότερα, εκτός από τον αριθμό των εκτιμήσεων από το τραπεζικό σύστημα, που αποτελεί απλώς προσέγγιση των συναλλαγών που διενεργούνται με τη διαμεσολάβηση των εμπορικών τραπεζών, συγκέντρωσε στοιχεία από το Εθνικό Κτηματολόγιο, το Υποθηκοφυλακείο, το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Αθηνών, το Τεχνικό Επιμελητήριο κ.ά. Τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Ίσως η πιο αξιόπιστη πηγή στοιχείων για τον αριθμό των συναλλαγών στην ελληνική αγορά ακινήτων είναι τα στοιχεία που δημοσιεύει με σχετικά μεγάλη υστέρηση η ΕΛ.ΣΤΑΤ., αξιοποιώντας τα πρωτογενή δεδομένα που συγκεντρώνει απογραφικά σε τριμηνιαία βάση από τα συμβολαιογραφικά γραφεία όλης της χώρας (περίπου 3.000). Τα στοιχεία αυτά για τον αριθμό των αγοραπωλησιών ακινήτων στο σύνολο της χώρας και την περιοχή της Αθήνας στην περίοδο 2004-2012 παρουσιάζονται στο Διάγραμμα. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του διαγράμματος, ο αριθμός των αγοραπωλησιών ακινήτων στην Ελλάδα το 2005 έφθασε τις 215,1 χιλιάδες και ακολούθησε σταθερή αποκλιμάκωση τα επόμενα έτη (συμπεριλαμβάνονται όλα τα είδη επαγγελματικών ή οικιστικών ακινήτων, όπως κατοικίες, καταστήματα, γραφεία, οικόπεδα, αγροτεμάχια, κ.ά.). Η πολύ χαμηλή κινητικότητα στην ελληνική κτηματαγορά προ- κύπτει επίσης από το δείκτη του κύκλου εργασιών που απεικονίζεται στο Διάγραμμα και έχει υπολογιστεί από τους συγγραφείς της παρούσας μελέτης ως ο αριθμός των συναλλαγών ως ποσοστό % του συνόλου των ακινήτων στη χώρα. Είναι χαρακτηριστική η μείωση του δείκτη αυτού στο 0,7% το 2012 έναντι 3,5% που ήταν το 2005.



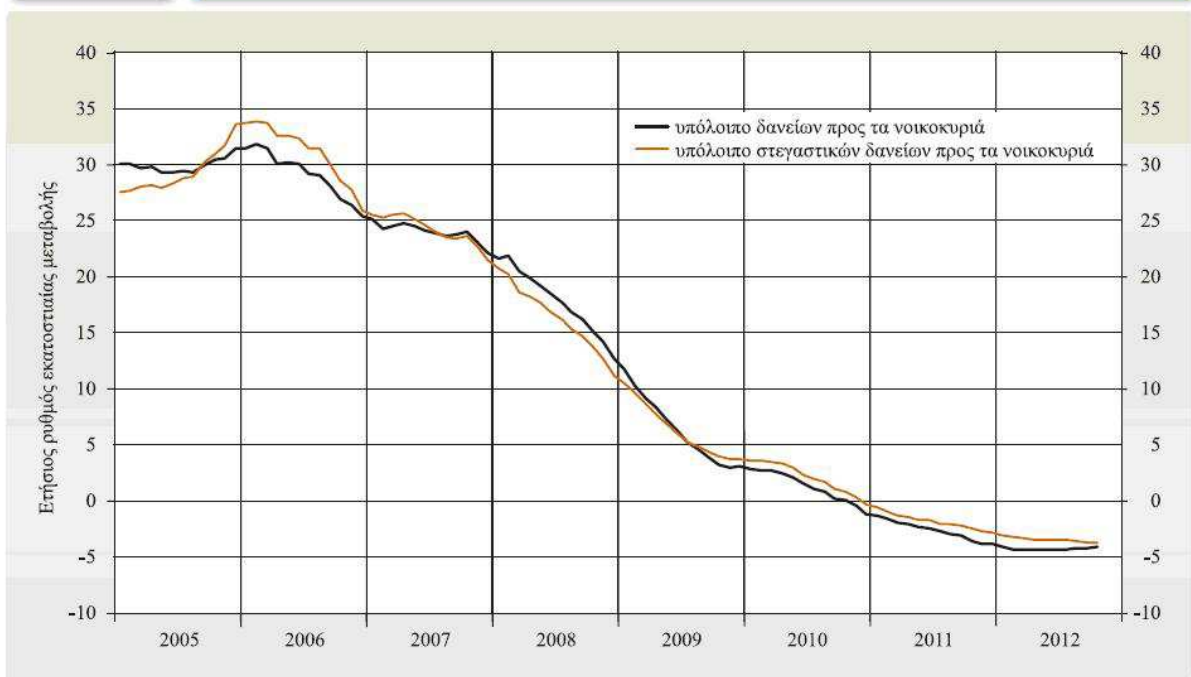
Μετά το 2005 και κυρίως στην περίοδο της τρέχουσας κρίσης, ο αριθμός των συμβολαιογραφικών πράξεων για αγοραπωλησίες ακινήτων μειώθηκε δραστικά (περίπου στο 1/4.). Συγκεκριμένα, με βάση τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. που συγκεντρώνονται από τα συμβολαιογραφικά γραφεία όλης της χώρας, ο αριθμός των συναλλαγών αυτών από 158,0 χιλιάδες το 2008 μειώθηκε σε 136,0 χιλιάδες το 2009

και σε 117,9 χιλιάδες το 2010. Από τις εκτιμήσεις της ΤτΕ προκύπτει η περαιτέρω εντονότερη αποκλιμάκωση των συναλλαγών σε περίπου 82 χιλιάδες το 2011 (μείωση 30,4%) και μόλις 46,5 χιλιάδες το 2012 (-43,3%).

Εκρηκτική η αύξηση τόσο του συνόλου όσο και των επιμέρους κατηγοριών χορηγήσεων έως τους πρώτους μήνες της τρέχουσας κρίσης, καθώς και η σημαντική αποκλιμάκωση των θετικών ρυθμών μεταβολής τους έως σχεδόν το τέλος του 2010. Από το τέλος του 2010 και έως τον Οκτώβριο του 2012 (τελευταία διαθέσιμα στοιχεία) σχεδόν όλες οι επιμέρους κατηγορίες δανείων πέρασαν σε αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής και σε αρνητικές καθαρές ροές. Ειδικότερα, όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα, το σύνολο των δανείων προς τα νοικοκυριά (ιδιώτες και ιδιωτικά μη κερδοσκοπικά ιδρύματα) καταγράφει τους πρώτους αρνητικούς δωδεκάμηνους ρυθμούς μεταβολής από το Νοέμβριο του 2010 και το ίδιο συμβαίνει με τα στεγαστικά δάνεια από το Δεκέμβριο του 2010 (όπως και με το σύνολο της χρηματοδότησης του ιδιωτικού τομέα —επιχειρήσεις και νοικοκυριά— από τον Ιανουάριο του 2011). Επισημαίνεται ότι έως τον Οκτώβριο του 2012 (τελευταία διαθέσιμα στοιχεία) ο ρυθμός μεταβολής των δανείων προς τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά παραμένει έντονα αρνητικός, με σαφή τάση παραπέρα μείωσής του. Τα προηγούμενα στοιχεία καταδεικνύουν τη σημαντική έλλειψη ρευστότητας στην ελληνική αγορά ακινήτων στη διάρκεια της τρέχουσας χρηματοπιστωτικής κρίσης, γεγονός που δυσχεραίνει σημαντικά την ανάκαμψη της αγοράς.

Διάγραμμα

Χρηματοδότηση των νοικοκυριών και της αγοράς ακινήτων από τις τράπεζες (Εκατοστιαία μεταβολή έναντι του προηγούμενου έτους)



Επισημαίνεται πάντως ότι ο δείκτης του υπολοίπου των δανείων προς τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ελλάδα είναι σημαντικά χαμηλότερος σε σχέση με το σύνολο της ζώνης του ευρώ και τις περισσότερες από τις άλλες χώρες.

Για παράδειγμα, οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων στα νοικοκυριά ως ποσοστό του ΑΕΠ έφθασαν το γ' τρίμηνο του 2012 στο 38,0% έναντι 37,6% το 2011, 36,2% το 2010, 34,9% το 2009 και 33,3% το 2008.

Είναι προφανές ότι οι προηγούμενες εξελίξεις ως προς τις χορηγήσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων σχετίζονται με το κόστος δανεισμού και με το ύψος των επιτοκίων. Τα επιτόκια στις περισσότερες κατηγορίες νέων τραπεζικών δανείων στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν τον Οκτώβριο του 2012 σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα (στεγαστικά: 3,1%) από ό,τι το καλοκαίρι του 2011 (περίπου 5%). Πιο αναλυτικά, κατά την περίοδο της τρέχουσας κρίσης, με βάση τα στοιχεία του Διαγράμματος, υπήρξε συνεχής μείωση των επιτοκίων των νέων στεγαστικών δανείων από το Νοέμβριο του 2008 έως τα μέσα του 2010, ακολούθησε ανάκαμψη από το Μάρτιο του 2010 έως τον Αύγουστο του 2011 και συνεχής μείωση έκτοτε. Ανάλογη ήταν και η πορεία των επιτοκίων στα υφιστάμενα υπόλοιπα στεγαστικών δανείων.

Η κρίση και η δυσβάστακτη φορολογία έχουν γυρίσει τις τιμές των ακινήτων στα επίπεδα της δεκαετίας του 1980. Ακόμη και νεόδμητες κατοικίες σε συνοικίες ή και προάστια της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης έφτασαν να πωλούνται στο κόστος κατασκευής.

Στη δεκαετία του '80 έχει γυρίσει το ρολόι στις τιμές των ακινήτων, λόγω της οικονομικής κρίσης και της βαριάς φορολογίας. Τα παλαιά διαμερίσματα, κυρίως στις φτωχές περιοχές της Αθήνας, αλλά και σε πολλές επαρχιακές πόλεις, έχουν φτάσει να πωλούνται μέχρι και 100 ευρώ το τετραγωνικό, ενώ νεόδμητες κατοικίες πωλούνται ακόμη και κάτω από 1.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Οι ιδιοκτήτες σπιτιών 30-40 ετών τα πουλούν όσο, προκειμένου να τα «ξεφορτωθούν» και να γλιτώσουν τη μόνιμη πλέον φορολόγηση μέσω του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ). Έτσι, διαμερίσματα που αγοράστηκαν τη δεκαετία του '70 ή και παλαιότερα πωλούνται ακόμη και κάτω από 300 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Οι ειδικοί της αγοράς έχουν καταγράψει ακραίες περιπτώσεις ακινήτων -σε κακή πάντως κατάσταση-, τα οποία πωλούνται όσο ένα... μεταχειρισμένο αυτοκίνητο.

Κατακόρυφη πτώση των τιμών ακινήτων από την έναρξη της κρίσης μέχρι σήμερα καταγράφει η Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ) στην ενδιάμεση έκθεσή της για τη Νομισματική Πολιτική.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, από την αρχή της κρίσης η συνολική υποχώρηση των τιμών των διαμερισμάτων έχει φθάσει στο 32% - ή 37,6% σε πραγματικούς όρους - ενώ τα στοιχεία από τα κτηματομεσιτικά γραφεία δείχνουν ακόμη μεγαλύτερη μείωση.

Η υποχώρηση των τιμών κατοικιών είναι εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, με την Αθήνα να καταγράφει πτώση 32,7% και τη Θεσσαλονίκη -38%. Επίσης η πτώση είναι εντονότερη για τα μεγαλύτερου εμβαδού ακίνητα στις σχετικά ακριβότερες περιοχές της χώρας.

Η αποκλιμάκωση των τιμών στην αγορά κατοικιών συνεχίστηκε με έντονο ρυθμό το εννεάμηνο του 2013. Με βάση στοιχεία από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν σε ονομαστικούς όρους με μέσο ετήσιο ρυθμό 11,6%, 11,8% και 9,2% το πρώτο, δεύτερο και τρίτο τρίμηνο του 2013 αντίστοιχα, έναντι 11,7% για το σύνολο του 2012.

Το μέγεθος της κρίσης αποτυπώνεται και στο γεγονός ότι η μέση περίοδος αναμονής, σύμφωνα πάντα με τα στοιχεία της ΤτΕ, για τη διάθεση των προσφερόμενων προς πώληση ακινήτων εκτιμάται ότι έφθασε το τρίτο τρίμηνο του 2013 περίπου στο ένα έτος, έναντι πέντε μηνών στις αρχές του 2009, ενώ η έκπτωση επί της αρχικής τιμής ήταν κατά μέσο όρο 21,5% (έναντι 12,6% στις αρχές του 2009).

Στο τρίτο τρίμηνο του 2013, μόλις το 16% των συναλλαγών πραγματοποιήθηκε με τη βοήθεια τραπεζικού δανεισμού, έναντι 82,1% στις αρχές του 2009, με το μέσο ποσοστό δανειοδότησης να ανέρχεται σε περίπου 28% επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, έναντι 70% στις αρχές του 2009.

Στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων, τόσο οι μισθωτικές όσο και οι αγοραίες αξίες συρρικνώθηκαν περαιτέρω στο εννεάμηνο του 2013, με τη μέση ετήσια μεταβολή να διαμορφώνεται -18,6% και στο -18,2%, αντίστοιχα.

Στην ενδιάμεση έκθεση της ΤτΕ διαπιστώνονται, πάντως, αμυδρά σημάδια σταθεροποίησης στην αγορά των καταστημάτων, η οποία έχει υποστεί και τις μεγαλύτερες πιέσεις από την αρχή της κρίσης.

Συμπερασματικά, η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά και σημαντική υποχώρηση της ζήτησης, η οποία μπορεί να αποδοθεί κυρίως στη δραματική αύξηση της ανεργίας και στη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, στην αύξηση της φορολογίας των ακινήτων και στην αστάθεια του φορολογικού πλαισίου, καθώς και στην έλλειψη ρευστότητας, με δεδομένους τους αυστηρότερους όρους τραπεζικής χρηματοδότησης

Όπως τονίζεται στην έκθεση, «ανοικτά ζητήματα, όπως η οριστικοποίηση του ενιαίου φόρου ακινήτων, η μείωση του φόρου μεταβίβασης, η προσαρμογή των αντικειμενικών αξιών στα πραγματικά επίπεδα της αγοράς και η απελευθέρωση των επαγγελματικών μισθώσεων, αλλά και η συνεχιζόμενη αβεβαιότητα σε σχέση με τη λήψη επιπρόσθετων μη προσδιορισμένων μέτρων για την κάλυψη πιθανού δημοσιονομικού κενού, σε συνδυασμό με τις προσδοκίες των επενδυτών για περαιτέρω υποχώρηση των τιμών και τους περιορισμούς από την πλευρά της χρηματοδότησης, αναστέλλουν τις αποφάσεις για την ανάληψη νέων σημαντικών επενδυτικών πρωτοβουλιών», στον κλάδο των ακινήτων.

Ενοικιάσεις

Η μεγαλύτερη πτώση παρουσιάζεται στις μεγάλες πόλεις όπως Αθήνα, Πάτρα και Θεσσαλονίκη, ενώ υπάρχουν και περιοχές που λόγω της συγχώνευσης των τμημάτων των ΑΤΕΙ παρουσιάζουν μια μικρή αύξηση ή σταθερότητα των τιμών σε σχέση με πέρυσι. Περιοχές που δεν είχαν επενδύσει στη βιομηχανία της φοιτητικής στέγασης και σήμερα η ζήτηση είναι μεγαλύτερη από τη προσφορά.

Απ την άλλη πλευρά οι ιδιοκτήτες επιθυμούν πολλές φορές να κατέβουν από 20 έως και 60 ευρώ / μήνα εάν κρίνουν ότι ο ενοικιαστής θα είναι καλοπληρωτής και θα διατηρήσει τη περιουσία του σε καλή κατάσταση ή διατίθεται να κάνει μια μικρή ανακαίνιση. Οι τιμές σε όλες τις περιοχές ποικίλουν ανάλογα με τη θέση του ακινήτου σε σχέση με τη σχολή του νέου φοιτητή και την απόσταση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, καθώς και την απόσταση από το κέντρο της εκάστοτε πόλης. Στις παραπάνω περιπτώσεις οι τιμές μπορούν να μειωθούν για ακίνητα εκτός του κέντρου και πλησίον των σχολών έως και 50 ευρώ /μήνα.

Πως επηρέασαν οι νέοι φορολογικοί νόμοι.

Χωρίς αφορολόγητο όριο και σε όλα σχεδόν τα ακίνητα που κατέχουν τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα θα επιβληθεί φέτος ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ).

Το νομοσχέδιο προβλέπει:

- 1. Πότε επιβάλλεται ο ΕΝΦΙΑ;** Επιβάλλεται στα ακίνητα που κατέχουν οι φορολογούμενοι την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους με πρώτη εφαρμογή την 1η Ιανουαρίου 2014.
- 2. Ο φόρος επιβαρύνει όλα τα ακίνητα;** Ο φόρος επιβάλλεται σε όλα τα ακίνητα ανεξάρτητα αν πρόκειται για κτίσματα (σπίτια, καταστήματα κ.λπ.) ή για εδαφικές επιφάνειες (οικόπεδα, χωράφια, βοσκοτόπια κ.λπ.) εντός ή εκτός σχεδίου. Όσοι έχουν ακίνητα στο εξωτερικό δεν θα επιβαρυνθούν με τον νέο φόρο στην Ελλάδα.
- 3. Ποιοι πληρώνουν τον νέο φόρο;** Ο νέος φόρος επιβάλλεται στους ιδιοκτήτες που έχουν δικαιώματα επί των ακινήτων είτε είναι φυσικά είτε είναι νομικά πρόσωπα (εταιρείες κ.λπ.). Φορολογούνται όλα τα δικαιώματα επί των ακινήτων, όπως είναι η πλήρης κυριότητα, η επικαρπία, η ψιλή κυριότητα, το δικαίωμα οίκησης κ.λπ.
- 4. Το παρκινγκ στην πιλοτή φορολογείται;** Όταν κάποιος έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης υποχρεώνεται να πληρώσει φόρο και για αυτό το δικαίωμα. Έτσι θα πληρώσει φόρο για το παρκινγκ στην πιλοτή αλλά και για το στεγασμένο παρκινγκ (συνήθως είναι παρκινγκ στο υπόγειο), είτε έχει χιλιοστά στο οικόπεδο είτε όχι.
- 5. Οι βοηθητικοί χώροι φορολογούνται;** Φορολογούνται κανονικά οι βοηθητικοί χώροι, όπως είναι οι αποθήκες, τα υπόγεια πάρκινγκ κ.λπ. Το ίδιο ισχύει και για τις πισίνες, είτε βρίσκονται σε μονοκατοικία και ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη είτε βρίσκονται σε πολυκατοικία και είναι κοινόκτητες, φορολογούνται κανονικά.
- 6. Πώς υπολογίζεται ο ΕΝΦΙΑ;** Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. διακρίνεται σε «κύριο» και «συμπληρωματικό». Κύριος φόρος θα υπολογίζεται για όλα τα δικαιώματα σε ακίνητα (κατοικίες και λοιπά κτίσματα, οικόπεδα, εκτός σχεδίου εκτάσεις γης). Ο «συμπληρωματικός» ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπολογίζεται στην αξία των δικαιωμάτων της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας και της επικαρπίας επί κτισμάτων και εντός σχεδίων πόλεων οικοπέδων επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝΦΙΑ. Επιβάλλεται και υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων το οποίο υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ, με συντελεστές που κλιμακώνονται από 0,1% έως 1%.
- 7. Πώς φορολογούνται οι κατοικίες;** Για τον υπολογισμό του φόρου στις περιπτώσεις των κατοικιών και των λοιπών κτισμάτων λαμβάνονται υπόψη οι εξής συντελεστές:
 - Βασικός Φόρος: Κυμαίνεται από 2 έως 13 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο ανάλογα με την τιμή ζώνης ανά τ.μ. που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου.
 - Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος: Κυμαίνεται από 0,6 για κτίσματα παλαιότητας άνω των 100 ετών έως 1,25 για κτίσματα παλαιότητας μερικών μηνών έως και 4 ετών

- Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας: Εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων και κλιμακώνεται αντιστρόφως ανάλογα του αριθμού των τετραγωνικών μέτρων της συνολικής επιφάνειας των κύριων χώρων.
 - Συντελεστής Ορόφου: Προκύπτει με βάση τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα. Δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες.
 - Συντελεστής Μονοκατοικίας: Εφαρμόζεται συντελεστής 1,02.
 - Συντελεστής πρόσοψης: Κυμαίνεται από 1 έως 1,02, ανάλογα με τον αριθμό των προσόψεων του κτίσματος σε δρόμους. Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται μόνο στους κύριους χώρους. Δεν εφαρμόζεται στα κτίρια ειδικών χρήσεων.
 - Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων ο οποίος ορίζεται σε 0,1.
 - Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων ο οποίος είναι ίσος με 0,4. Ο συντελεστής εφαρμόζεται για κάθε ημιτελές κτίσμα, το οποίο δεν ηλεκτροδοτείται και είναι κενό ή ηλεκτροδοτείται με «εργοταξιακό» ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχε ποτέ άλλη παροχή ρεύματος και παραμένει κενό.
 - Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ.Ε.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,5. Δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο συντελεστής ειδικών κτιρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων ορίζεται σε μηδέν.
8. **Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας στο ακίνητο πώς υπολογίζεται ο φόρος;** Η πληρωμή γίνεται ανάλογα με το ποσοστό που κατέχει ο καθένας και το εμπράγματο δικαίωμα (πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία).
 9. **Αν το ακίνητο είναι επίδικο, ποιος πληρώνει τον φόρο;** Αν είναι επίδικο το ακίνητο, υποχρεωμένος να πληρώσει τον φόρο είναι αυτός που νέμεται το ακίνητο.
 10. **Ποια κτίσματα απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ;** Τα κτίσματα που προορίζονται για αγροτική χρήση (μαντριά, στάνες, στάβλοι, κοτέτσια, θερμοκήπια, χώροι αποθήκευσης προϊόντων φυτικής παραγωγής κ.λπ.)

Προβλέψεις για ακίνητα

Επανεκκίνηση των έργων που σχετίζονται με τον τομέα των υποδομών, εκτιμάται ότι θα είναι το έτος 2015, προσελκύνοντας έτσι νέες επενδύσεις. Στο πλαίσιο αυτού, η ελληνική κυβέρνηση σχεδιάζει τον επόμενο μήνα να επιλέξει έναν επενδυτή για την ανάπλαση του Ελληνικού. Το Ελληνικό είναι διπλάσιο σε μέγεθος από το Central Park της Νέας Υόρκης και αποτελεί μία από τις πιο φιλόδοξες ιδιωτικοποιήσεις στην Ευρώπη, ενώ αυτή η πράξη θα τονώσει την εμπιστοσύνη των επενδυτών με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

Το 2015 ενδέχεται να αποτελέσει καλή χρονιά, από την έναρξη της κρίσης, για τους μεγάλους κατασκευαστικούς ομίλους. Με την επανεκκίνηση των κατασκευαστικών δραστηριοτήτων στους τέσσερις αυτοκινητόδρομους οι όμιλοι Ελλάκτωρ, ΓΕΚ Τέρνα, J&P Άβαξ και Intrakat προσβλέπουν σε καλύτερες μέρες. Ο όμιλος Ελλάκτωρ συμμετέχει στους άξονες Μορέας (Αθήνα-Καλαμάτα), Ολύμπια Οδός (Ελευσίνα-Κόρινθος-Πάτρα) και στον αυτοκινητόδρομο Αιγαίου (Μαλιακός-Κλειδί). Επιπλέον,

πριν από μερικές μέρες η Άκτωρ παραχωρήσεις μειοδότησε, σε κοινοπραξία με τις Vinci Concessions και Strabag για το έργο-προϋπολογισμού της τάξης του 1 δισ. ευρώ, όσον αφορά την κατασκευή, τη λειτουργία και συντήρηση του τμήματος Comarnic-Brasov στη Ρουμανία. Όσον αφορά τη ΓΕΚ Τέρνα εκτιμάται ότι στο πρώτο εξάμηνο του 2015 θα αρχίσει να κατασκευάζει τρεις μονάδες επεξεργασίας απορριμμάτων στην Πελοπόννησο, προϋπολογισμού 132 εκ. ευρώ. Παράλληλα τη φετινή χρονιά η αμερικάνικη εταιρεία New York Management θα επενδύσει στην εισηγμένη κατασκευαστική εταιρεία το ποσό των 100 εκ. ευρώ. Τέλος η Intrakat, λίγο πριν εκπνεύσει το 2014, ανέλαβε, σε κοινοπραξία με τις Archirodon group και Envitec, την κατασκευή και 27ετή διαχείριση της μονάδας διαχείρισης απορριμμάτων στις Σέρρες, έργο προϋπολογισμού 40 εκ. ευρώ.

Όσον αφορά τον τουρισμό και τα ξενοδοχεία στην Ελλάδα, πτωτικά κινούνται οι τιμές των προς πώληση ξενοδοχειακών μονάδων και στο κέντρο της Αθήνας. Πολλοί ξενοδοχοί έβαλαν πωλητήριο στις μονάδες τους, χωρίς όμως οι περισσότεροι εξ αυτών να βρουν αγοραστές. Παρά την πληθώρα των επιλογών, οι αγοραπωλησίες που έχουν γίνει τα τελευταία χρόνια στον ξενοδοχειακό κλάδο είναι σχετικά λίγες. Γνώστες της ξενοδοχειακής αγοράς εκτιμούν ότι οι αγοραστές περιμένουν να πέσουν κι άλλο οι τιμές. Εκτιμάται ότι ο ελληνικός τουρισμός θα φτάσει σε νέο ρεκόρ το 2014, τόσο σε επίπεδο αφίξεων από το εξωτερικό όσο και σε επίπεδο εισπράξεων, και ότι ο αριθμός των αγοραπωλησιών στον ξενοδοχειακό κλάδο θα αυξηθεί τα επόμενα χρόνια.

Σύμφωνα με την οίκο αξιολόγησης Fitch, η ραγδαία αποκλιμάκωση στις τιμές των κατοικιών θα συνεχιστεί τα επόμενα χρόνια, τη στιγμή που οι τιμές στην ελληνική στεγαστική αγορά έχουν ήδη υποχωρήσει κατά 38% στη πενταετία της κρίσης. Η Fitch εκτιμά ότι η συνεχιζόμενη υποχώρηση των τιμών θα διευρυνθεί και η συνολική μείωση θα αγγίξει το 42%. Ο οίκος αξιολογεί ωστόσο θετικά το αποτύπωμα που αφήνει η πτώση στις τιμές, καθώς σε συνδυασμό με τα χαμηλά επιτόκια βελτιώνεται η δυνατότητα αγοράς νέας κατοικίας. Ωστόσο, η παρούσα οικονομική συγκυρία αποτελεί τροχοπέδη για τους επίδοξους αγοραστές. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι κατοικίες πλέον πωλούνται σε τιμές πολύ χαμηλότερες από την αντικειμενική τους αξία. Με βάση τα στοιχεία που συλλέχθηκαν εκτιμάται ότι οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) το γ' τρίμηνο του 2013 ήταν κατά μέσο όρο μειωμένες κατά 9,2% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2012. Για το α' και το β' τρίμηνο του 2013, με βάση τα στοιχεία μας, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν με ετήσιο ρυθμό 11,6% και 11,8% αντίστοιχα.

Επενδυτές Ακινήτων

Η ελληνική αγορά ακινήτων για ξένους επενδυτές

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα αποτελεί μια δύσβατη αγορά και για αυτόν το λόγο παραμένει ακόμα ουσιαστικά αδιάφορη για τους ξένους επενδυτές. Τα βασικά προβλήματα παραμένουν

1. Οι ανασφαλείς αποδόσεις
2. Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στο σύνολο της και η αστάθεια του φορολογικού συστήματος
3. Τα υψηλά έξοδα επένδυσης
4. Η έλλειψη κτηματολογίου και ξεκάθαρων όρων δόμησης σε πολλές περιφέρειες της χώρας
5. Η έλλειψη χρηματοδότησης

Παρά τις παραπάνω διαχρονικές αδυναμίες του γενικού πλαισίου αγοραπωλησιών, υπάρχουν αυτήν τη στιγμή τομείς της αγοράς ακινήτων που θα μπορούσαν και θα έπρεπε να παρουσιάσουν ενδιαφέρον για ξένους επενδυτές, επειδή επηρεάζονται μόνο περιφερειακά από την κρίση (τουριστικά ακίνητα, παραθεριστικές κατοικίες, ενεργειακά κτίρια) ή ακριβώς επειδή παρουσιάζονται λόγω της κρίσης (αποκρατικοποιήσεις).

- **Τουριστικά ακίνητα:** Σε αυτόν τον τομέα η κρίση όντως κρύβει αρκετές ευκαιρίες για ξένους επενδυτές αφού πολλές ξενοδοχειακές μονάδες προσφέρονται για αγορά ή συνεκμετάλλευση σε τιμές που πριν πέντε χρόνια ήταν αδιανόητες, ενώ ταυτόχρονα η τουριστική κίνηση της χώρας που ακόμα και στη χειρότερη φάση της κρίσης είχε μόνο μικρές μειώσεις, εξασφαλίζει και μελλοντικά αρκετά σταθερές αποδόσεις.
- **Αποκρατικοποιήσεις:** Προκειμένου να περιοριστεί το έλλειμμα της χώρας, η Ελληνική Κυβέρνηση, το καλοκαίρι του 2011, αποφάσισε την εκποίηση πολυάριθμων κρατικών περιουσιακών στοιχείων. Μέσα σε αυτά βρίσκονται εκτάσεις και ακίνητα που μπορούν να θεωρηθούν μοναδικά όχι μόνο σε εθνικό αλλά και σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Ενδεικτικά αναφέρονται η ανάπτυξη της εκτάσεως του πρώην Αερολιμένα Αθηνών (η έκταση έχει το μέγεθος του Μονακό), η διάθεση πλήθους ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου σε Ελλάδα και εξωτερικό τα οποία στεγάζουν Δημόσιες Υπηρεσίες και Πρεσβείες, η διάθεση ξενοδοχειακών μονάδων σε μοναδικές τοποθεσίες που ανήκουν στο Δημόσιο.
- **Παραθεριστικές κατοικίες:** Ο τομέας των παραθεριστικών κατοικιών παρουσιάζει πληθώρα ποιοτικών κατασκευών σε μοναδικές τοποθεσίες. Ακόμα και εάν επέλθει περαιτέρω μείωση των τιμών, αυτή προβλέπεται ότι θα είναι περισσότερο διορθωτικού χαρακτήρα.
- **Ενεργειακά Κτίρια:** Ιδιαίτερο ενδιαφέρον για ξένους αγοραστές παρουσιάζουν επίσης ακίνητα που συνδυάζονται με εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών και τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας. Ειδικά παραθεριστικές κατοικίες που συνδυάζονται με εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών μπορούν μέσα από τα έσοδα της εγκατάστασης να καλύπτουν τις δαπάνες συντήρησης και κατοχής του ακινήτου και κατά περίπτωση να αποδίδουν και ένα επιπρόσθετο εισόδημα.

Ψήφο εμπιστοσύνης στις αγορές ακινήτων των χωρών EMEA (Δυτική Ευρώπη, Κεντρική - Ανατολική Ευρώπη, Μέση Ανατολή και Νότια Αφρική) δίνουν οι επενδυτές οι οποίοι βάζουν πλέον και την Ελλάδα στο «κάδρο» των επιλογών τους. Σύμφωνα με έρευνα της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Colliers International, η ελληνική κτηματαγορά εμφανίζει πολλές ευκαιρίες, γεγονός που βλέπουν ξένες εταιρείες οι οποίες ετοιμάζονται να τοποθετηθούν σε ακίνητα που αφορούν κυρίως τον ξενοδοχειακό τομέα, τα γραφεία αλλά και το πρόγραμμα αποκρατικοποιήσεων και αξιοποίησης της κρατικής περιουσίας.

Όπως αναφέρουν οι αναλυτές: «Στην Ελλάδα, αυξημένο ήταν το ενδιαφέρον των επενδυτών για ακίνητη περιουσία καθώς και η προδιάθεσή τους για ανάληψη ρίσκου λαμβάνοντας υπόψη την επενδυτική τους δραστηριότητα κατά το 2013, με το σύνολο των επενδύσεων να αναμένεται να ξεπεράσει το 1 δισ. ευρώ μέχρι το τέλος του έτους. Τα έργα των αποκρατικοποιήσεων κατείχαν πρώτη θέση στη δραστηριότητα που σημειώθηκε, με τους τομείς της φιλοξενίας και την αγορά γραφείων να ακολουθούν. «Επενδυτές από τις Ηνωμένες Πολιτείες, τη Μέση Ανατολή και τη ζώνη EMEA έδειξαν σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον στην Ελλάδα το 2013, ενώ και οι τοπικοί επενδυτές εστίασαν επίσης περισσότερο στην εγχώρια αγορά», σχολίασε η Ana Vukovic, διευθύνουσα σύμβουλος της Colliers International Hellas. «Τα χαρακτηριστικά των ακινήτων παρέμεινε το πιο σημαντικό κριτήριο για τους επενδυτές, το οποίο σε συνδυασμό με τις προσαρμογές των τιμών οι οποίες προέκυψαν ως αποτέλεσμα της κρίσης, έκαναν τη χώρα πιο ελκυστική για επενδύσεις».

Αν η Ελλάδα συνεχίσει να παρουσιάζει σημάδια οικονομικής και πολιτικής σταθερότητας, το 2014 θα αποτελέσει χρονιά μεγαλύτερης επενδυτικής δραστηριότητας, παρόμοια με τα επίπεδα που σημείωσε η Ιταλία και η Ισπανία το 2013. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα να παρατηρηθεί μεγαλύτερη κινητικότητα από επενδυτές της ζώνης EMEA προς την Ελλάδα.

Για το σύνολο των χωρών, έξι στους δέκα επενδυτές προτιμούν να τοποθετηθούν σε γραφεία στο κέντρο πόλεων, ενώ είναι πιο πρόθυμοι να αναλάβουν ρίσκα το 2014 σε πιο «ριψοκίνδυνες» αγορές, όπως φυσικά η Ελλάδα. Το 70% σχεδιάζει να επεκτείνει τα χαρτοφυλάκια του κατά τους επόμενους έξι μήνες.

Τα χαρακτηριστικά των ακινήτων παραμένει το πιο σημαντικό κριτήριο επένδυσης για τους ερωτηθέντες στη ζώνη EMEA (4,0 σε μια κλίμακα από 0 έως 5), με την οικονομική ανάπτυξη να ακολουθεί (3,9). Το κρατικό ρίσκο (3,8) κατείχε τη δεύτερη θέση σε παγκόσμια κλίμακα, με την Ασία πρώτη (4,0).

Στόχος λοιπόν όσο και ευχή είναι η ταχύτερη και καλύτερη αξιοποίηση των ακινήτων τόσο σε τοπικό όσο και σε εθνικό επίπεδο ώστε να ξεπεράσουμε τις δύσκολες οικονομικές συνθήκες που βιώνουμε, όσο το δυνατόν πιο γρήγορα.

Βιβλιογραφία

- <http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=22770&subid=2&pubid=64003913>
<http://www.naftemporiki.gr/finance/story/744052/boutia-stis-times-akiniton-apo-tin-enarksi-tis-krisis>
www.reporter.gr
<http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=27734&subid=2&pubid=113164502>
<http://www.dikaio-akiniton.com/%CF%80%CF%81%CE%B1%CE%BA%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CF%82-%CE%BF%CE%B4%CE%B7%CE%B3%CF%8C%CF%82/%CE%B7-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B7%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B7-%CE%B1%CE%B3%CE%BF%CF%81%CE%B1-%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%B7%CF%84%CF%89%CE%BD-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CF%85%CF%82-%CE%B5%CF%80%CE%B5%CE%BD%CE%B4%CF%85%CF%84%CE%B5%CF%82/>
- <http://www.tovima.gr/finance/article/?aid=575394>
http://www.express.gr/news/finance/743162oz_20140227743162.php3
http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/2012_AGORA_AKINHTON_II.pdf
- Buiter, W. και E. Rahbari (2011), “Η Ελλάδα και η δημοσιονομική κρίση στην ΟΝΕ”, άρθρο Δ.3, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα.
- Δαβραδάκης, Μ. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (2006), “Είναι υπερτιμημένη η αγορά ακινήτων; Διεθνείς τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες”, Οικονομία και Αγορές, Eurobank Research, Τόμος 1, Τεύχος 1, Φεβρουάριος.
- Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2007α), “Ένα υπόδειγμα αποτίμησης της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα”, Κεφάλαιο 7, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σάκκουλα.
- Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2007β), “Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα”, Κεφάλαιο 3, στο Καραμούζης, Β. Ν. και Γκ. Α. Χαρδούβελης (επιμ.) Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σάκκουλα.
- Συμιγιάννης, Γ. Θ. και Γ. Χονδρογιάννης (2009), “Τιμές κατοικιών: η πρόσφατη ελληνική εμπειρία” στο Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, Ομιλίες Ημερίδας 29 Απριλίου, Τράπεζα της Ελλάδος.
- Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2007), “Μακροοικονομική Διαχείριση και η Ανάγκη Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων μετά την Είσοδο στη Νομισματική Ένωση”, Οικονομία & Αγορές, Eurobank Research, Τόμος II, Τεύχος 8, Οκτώβριος.

Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2008), “Η Ελλάδα εν μέσω διεθνούς κρίσης”, Ομιλία στο ετήσιο συνέδριο του Ελληνοαμερικανικού Επιμελητηρίου: Η Ώρα της Ελληνικής Οικονομίας, 24 Νοεμβρίου,

<http://www.hardouvelis.gr/FILES/SPEECHES/Binder1.pdf>

Χαρδούβελης, Γκ. Α. (2009), “Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία”, στο Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, Ομιλίες Ημερίδας 29 Απριλίου, Τράπεζα της Ελλάδος.