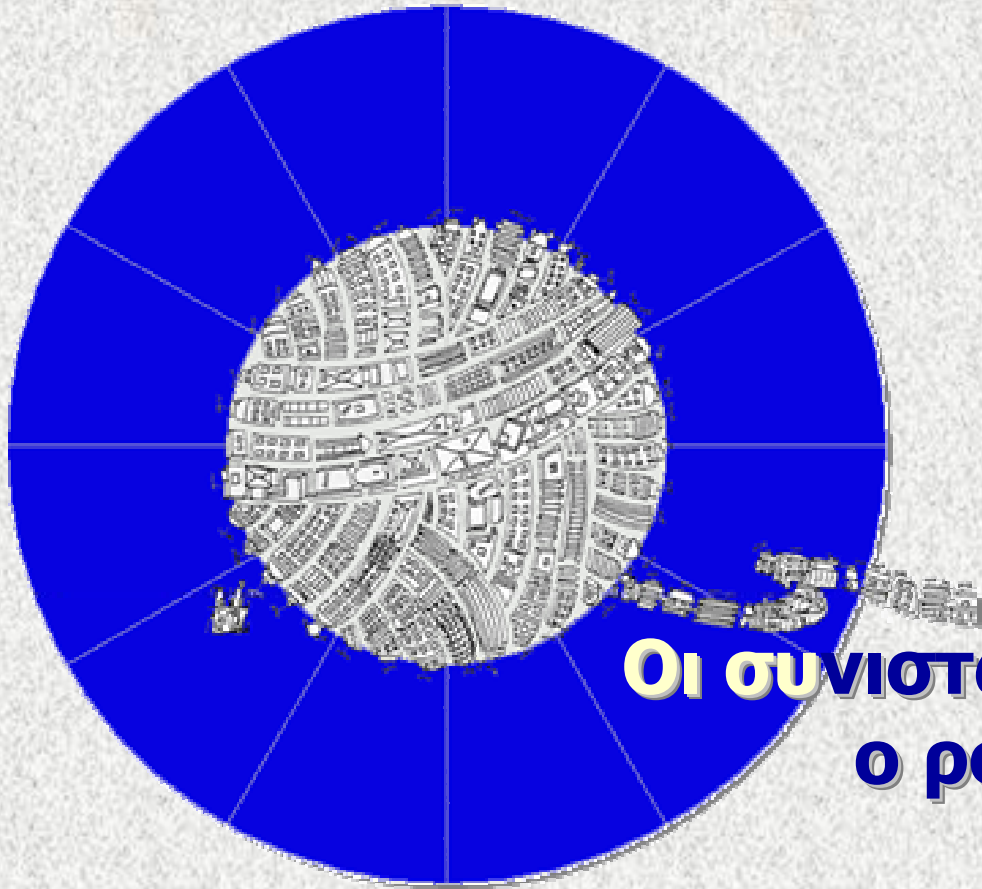


# REAL ESTATE: Νέες δυνατότητες για τους Α.Τ.Μ.

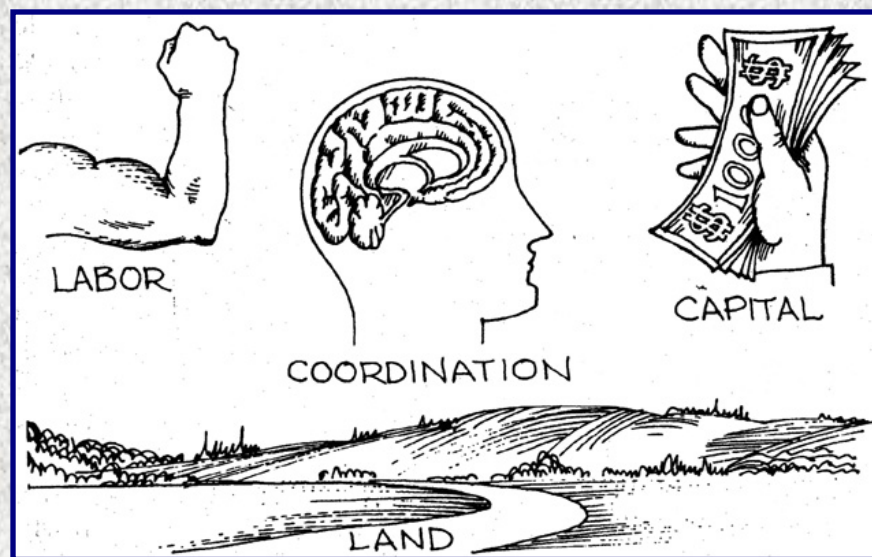
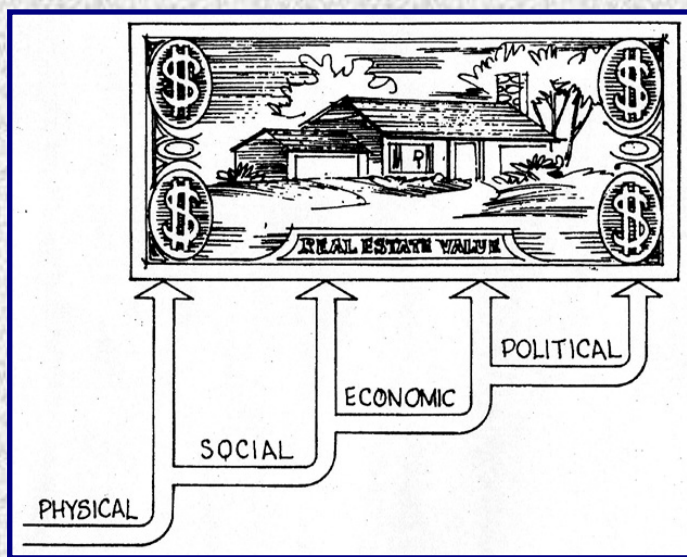


**Οι συνιστώσες του Real Estate,  
ο ρόλος του Α.Τ.Μ.  
&  
ο κύκλος των νέων ευκαιριών**

**Π. ΖΗΝΤΕΛΗΣ, Αναπληρωτής Καθηγητής Ε.Μ.Π.**

ΑΚΙΝΗΤΟ = ΓΗ + Β Ε Λ Τ Ι Ω Σ Ε Ι Σ

ΑΚΙΝΗΤΟ = ΓΗ + ΚΕΦΑΛΑΙΟ + ΕΡΓΑΣΙΑ + ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ



Το RE είναι μία επί μέρους οικονομία της οποίας ο χαρακτήρας επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και στην οποία αναπτύσσονται οικονομικές δυνάμεις που χρησιμοποιούν τα οικονομούντα άτομα.



# 1. ΓΗ

## ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΑΞΙΑ & ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΟΣ  
ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ

ΧΩΡΟΙ ΕΚΤΟΣ  
ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ

ΔΑΣΙΚΟΣ  
ΧΩΡΟΣ

ΑΓΡΟΤΙΚΟΣ  
ΧΩΡΟΣ

ΑΣΤΙΚΟΣ  
ΧΩΡΟΣ





# 1. ΓΗ

**ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ  
ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ**

**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ**

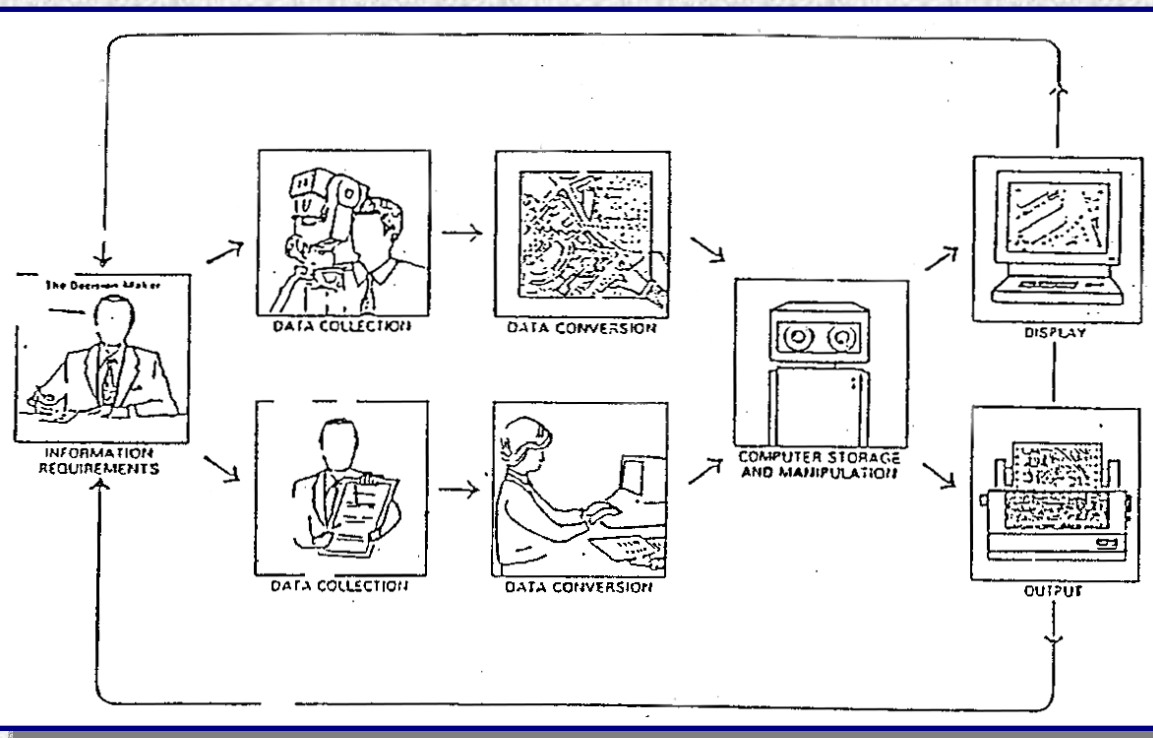
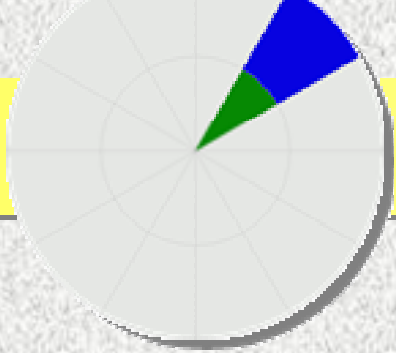
**ΥΠΕΡΑΞΙΑ**

**ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ**

**ΑΝΙΣΟΡΡΟΠΙΑ**

- Ροπή κατοχής πραγματικών αξιών
- Εντατικοποίηση στα Α
- Συγκέντρωση ροής κεφαλαίου
- Αύξηση συναλλαγών
- Κερδοσκοπία

## 2. ΑΠΟΤΥΠΩΣΕΙΣ - ΜΕΤΡΗΣΕΙΣ



- για κάθε έκταση
- για κάθε κλίμακα
- για κάθε χρήση
- για κάθε σκοπό



# 3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ



## ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Αναπτυξιακό
- Με πληροφορίες
  - Αξιόπιστες
  - Οικονομικές
  - Άμεσες

# 3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

## ΑΝΑΠΤΥΣΣΟΜΕΝΑ LIS ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ Κ

**ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

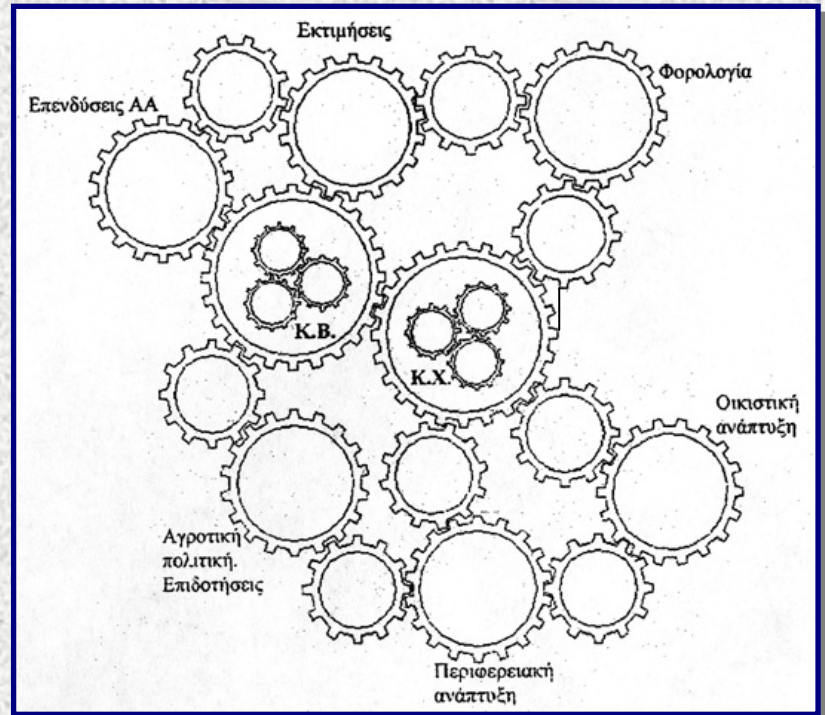
**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ GIS**

**REAL ESTATE**

**ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ**

**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**

**ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ**





## 4. ΧΡΗΣΕΙΣ

Μετασχηματισμός των χρήσεων & εντοπισμός ευκαιριών

**ΑΡΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ**

**ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ**

**ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ**

**ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ**

**ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ**

**ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ**

**ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ**

**ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ Α**





## 4. ΧΡΗΣΕΙΣ

Εντοπισμός ευκαιριών

### Η ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ

Η βέλτιστη χρήση είναι η σύννομη χρήση, η οποία αποφέρει την υψηλότερη παρούσα αξία.

### Ο ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΒΕΛΤΙΣΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΞΑΡΤΑΤΑΙ ΑΠΟ:

- τη χρήση που πρέπει να είναι σύμφωνη με το Νόμο
- τη χρήση που πρέπει να είναι στη σφαίρα του πιθανού
- τη ζήτηση που πρέπει να υπάρχει για μια τέτοια χρήση
  - τη χρήση που πρέπει να είναι επικερδής
- τη χρήση που πρέπει να αποφέρει τη μεγαλύτερη επιστροφή

Ο χρόνος ως παράγων προσδιορισμού της βέλτιστης χρήσης  
Βέλτιστη χρήση κενής γης  
Βέλτιστη χρήση Α με βελτιώσεις

## 4. ΧΡΗΣΕΙΣ

### HIGHEST and BEST USE

Το στοιχείο που πρέπει να γνωρίζουμε για κάθε Α είναι η Βέλτιστη χρήση, η οποία είναι μια δυναμική έννοια που μεταβάλλεται με το χρόνο.

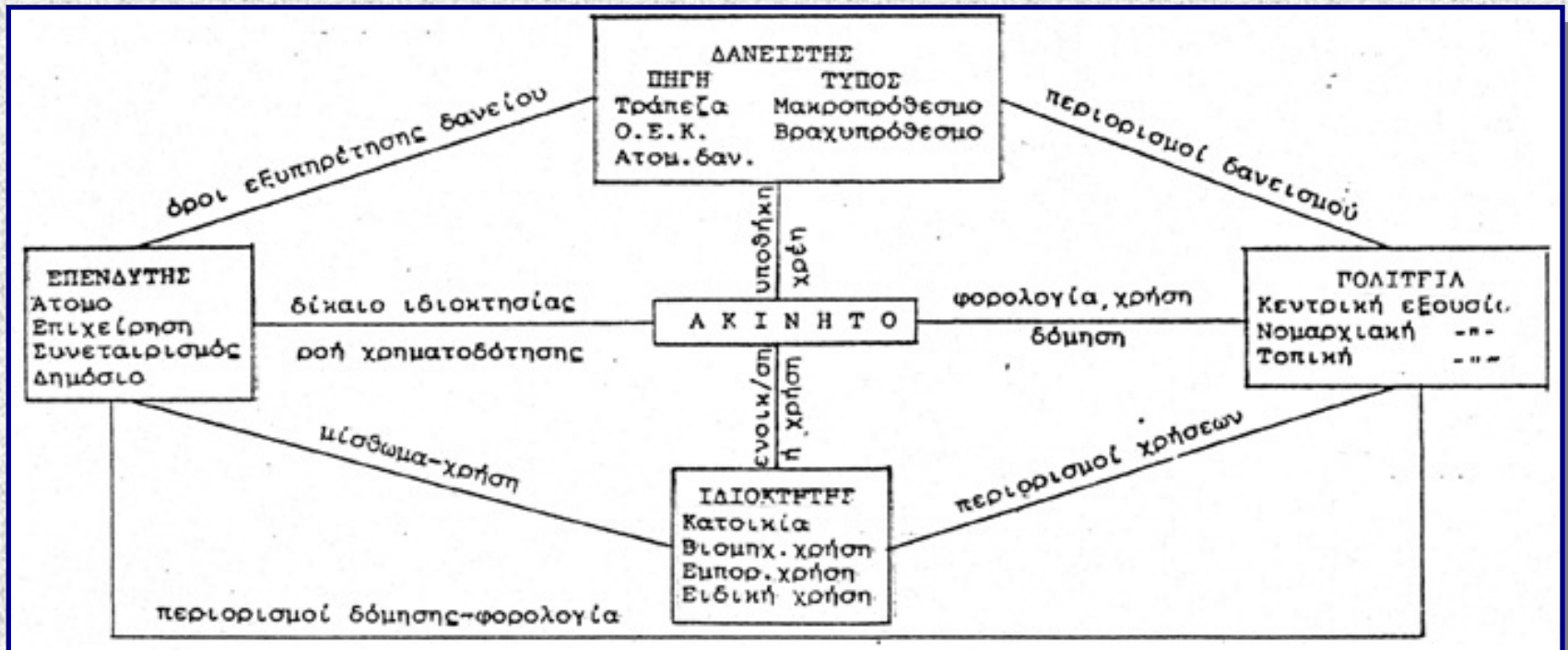
Η Βέλτιστη χρήση προσδίδει αξία μεγαλύτερη από την αγοραία. Είναι:



- Μοχλός λειτουργίας της αγοράς
- Αναγκαία η γνώση της για επενδύσεις επί των Ακινήτων

# 5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά Ακινήτων



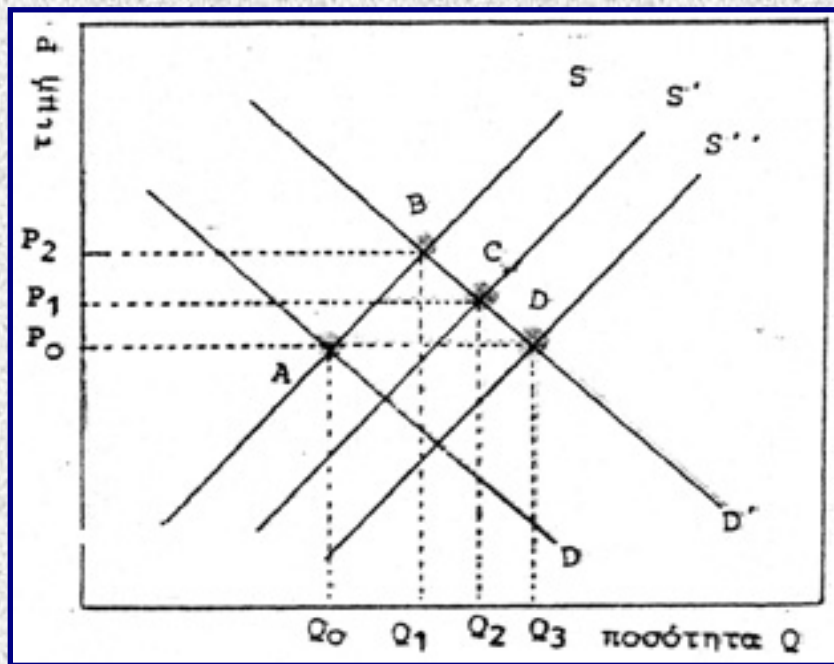
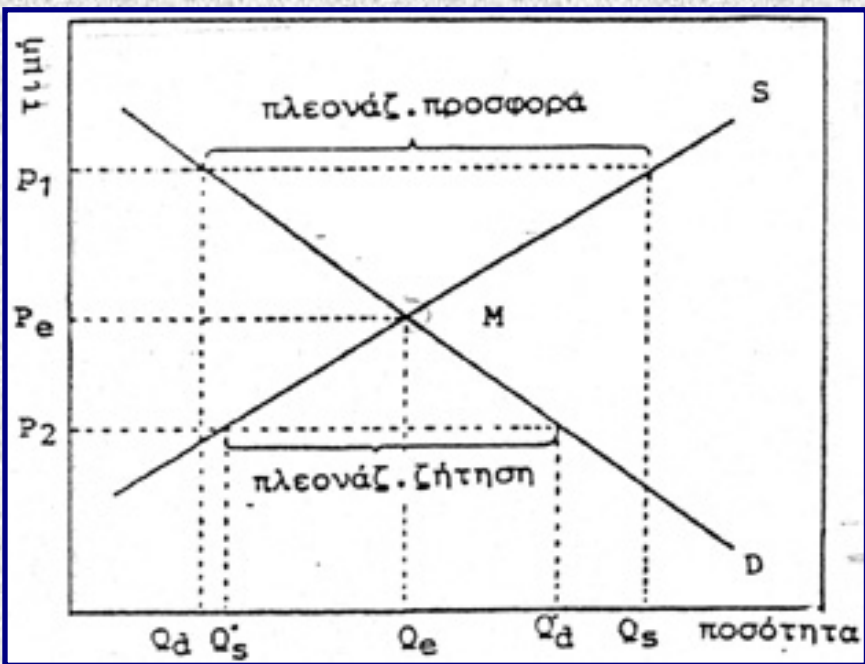
**ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ**

- ΔΟΜΗ
- ΒΑΘΜΟΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
- ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ



# 5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΝΟΜΟ Ζ-Π





## 5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

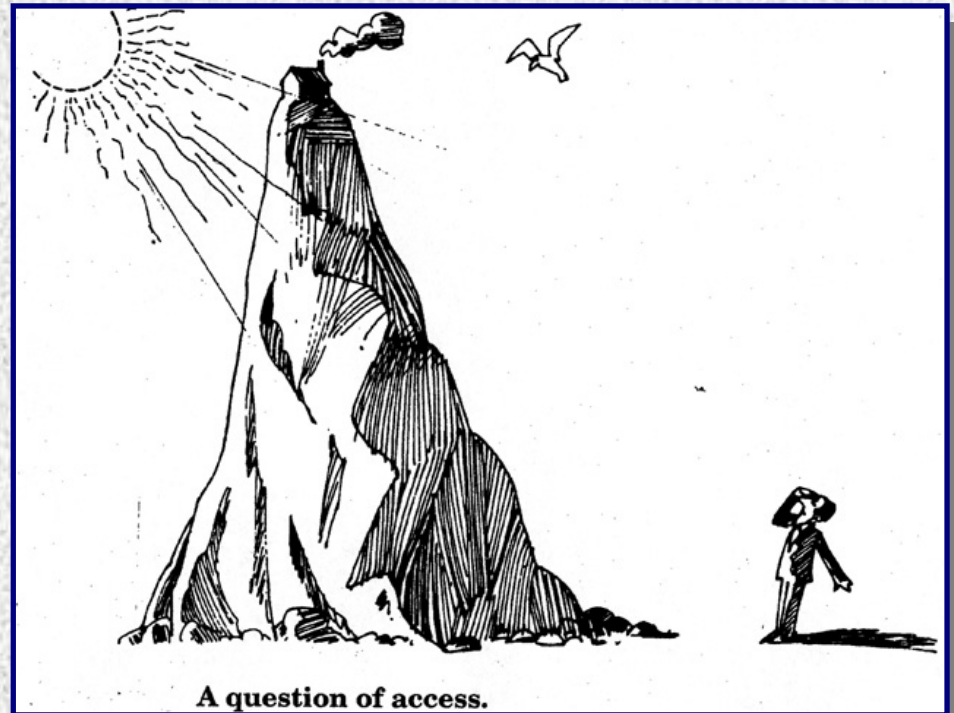
### ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

- Τα  $A$  είναι μοναδικά
- Τα  $A$  έχουν υποκατάστατα  $A$
- Η  $MV$  είναι γνωστή μόνο στους συμβαλλόμενους
- Για τη λειτουργία της αγοράς ισχύει  $NPV = IV - MV > 0$
- Όταν μεταβάλλεται η  $D$  ή η  $S$  η αγορά δεν προσαρμόζεται αυτόματα

# 5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Κάθε  $A$  όπως ορίστηκε, έχει οικονομική διάσταση που εκφράζεται από τους περιορισμούς της αγοράς. Η ομπρέλα των περιορισμών που ισχύουν, διαφοροποιεί τα  $A$  χωρικά και προσδίδει σε κάθε χωρική θέση συνδυασμό ιδιοτήτων

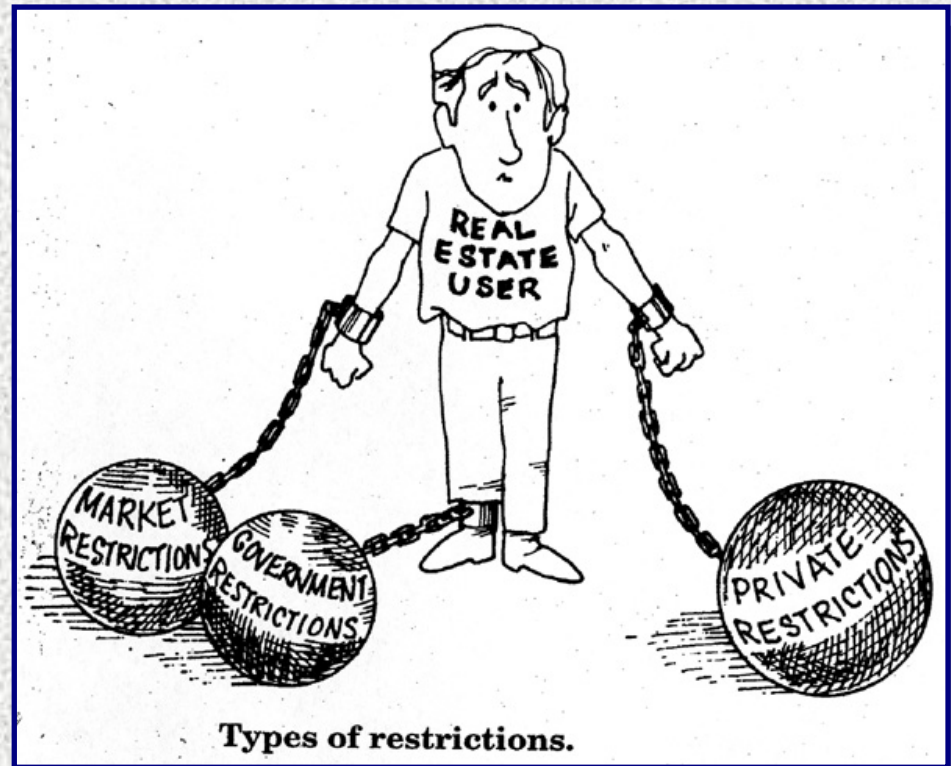




# 5. ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΤΩΝ RE

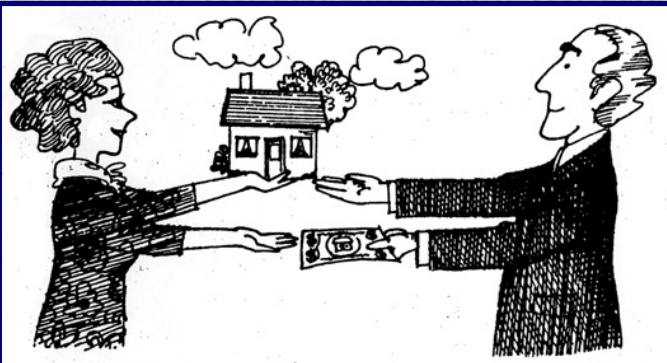
Στην πραγματικότητα όμως υπάρχουν περιορισμοί και στους χρήστες των RE. Στους χρήστες οι οποίοι λειτουργούν σε μία αγορά υπό περιορισμούς. Η αγορά & οι χρήστες λειτουργούν όταν ικανοποιούνται όλοι οι περιορισμοί, οι οποίοι σαφώς έχουν μεταβαλλόμενο και άρα δυναμικό χαρακτήρα



## 6. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η αγοραία αξία είναι η υψηλότερη πιθανή τιμή σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού, που προσφέρεται σε ένα Ακίνητο με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή μέσα σε λογικό διάστημα από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει κι έχει τη δυνατότητα γι' αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι καλά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του Ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς.



**MV** = Η πιο πιθανή τιμή πώλησης

## 6. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αξία των Ακινήτων

ΑΞΙΑ

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΙΜΗ

$ΑΞΙΑ A = ΑΞΙΑ ΓΗΣ + ΑΞΙΑ ΚΕΦ. + ΑΜΟΙΒΗ ΕΡΓ + ΑΜΟΙΒΗ ΕΠΙΧ.$

$ΠΡΟΣΟΔΟΣ A = γ \cdot ΠΡΟΣΟΔΟΣ + ΤΟΚΟΣ ΚΕΦ. + ΑΠΟΣΒ. ΕΡΓ. + ΑΠΟΔΟΣΗ ΕΠΙΧ$

ΑΝΑΓΚΗ ΓΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ A

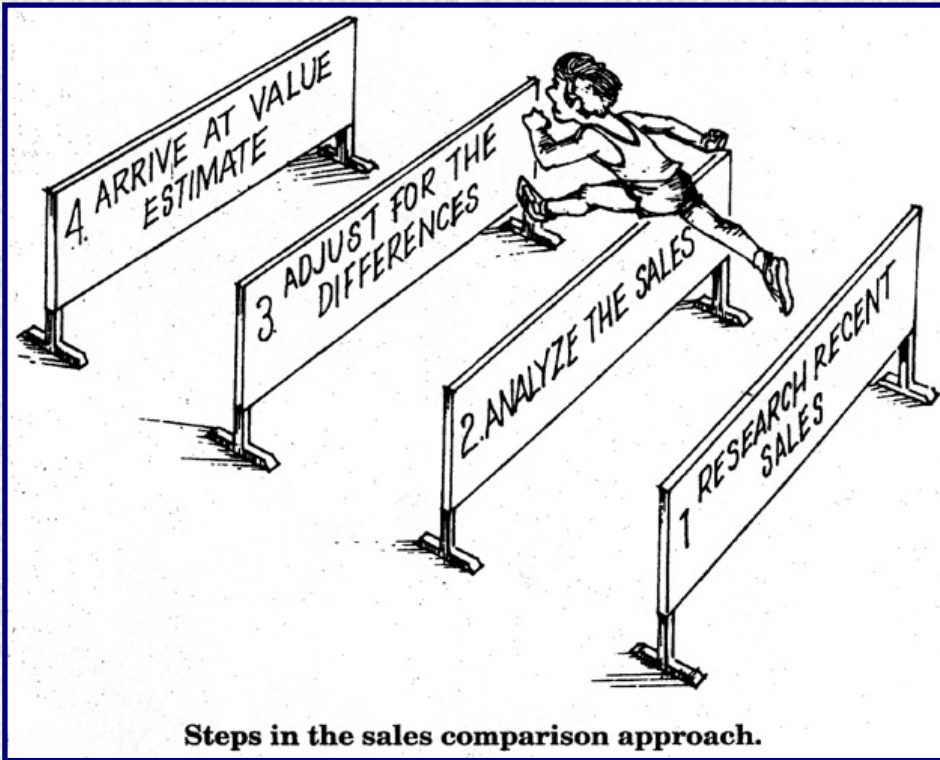
ΔΗΜΟΣΙΟΣ  
ΤΟΜΕΑΣ

ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ  
ΣΥΣΤΗΜΑ

ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ  
ΤΟΜΕΑΣ



## 6. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



- Υπάρχουν διαδικασίες παραδοσιακές και σύγχρονες όπου η αγοραία αξία του Α προσδιορίζεται με μεγάλη ακρίβεια
- ΜV δυναμικά μεταβαλλόμενο διάνυσμα



## 6. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### Παραδοσιακές μέθοδοι εκτίμησης

#### 1. Με βάση την αγοραία Αξία

$MV \Leftrightarrow$  Προσαρμοσμένη αξία γνωστών, παρόμοιων Α

#### 2. Με βάση το κόστος αντικατάστασης

$MV =$  Αξία γης + Αξία κατασκευών – Αξία υποτίμησης

Αγοραία αξία / Τρέχουσες τιμές / Υποτίμηση λόγω χρόνου & ειδικών χρήσεων

#### 3. Με βάση το εισόδημα

**MV:** Τιμή για χρήση αορίστου χρόνου / **Εισόδημα:** Τιμή για χρήση ορισμένου χρόνου

**Βέλτιστη** χρήση: Βέλτιστο εισόδημα

Max τιμή  $V_0$

**Δυνατή** χρήση: Εφικτό εισόδημα

Τιμή  $V_1 \leq V_0$

**Υπαρχουσα** χρήση: Πραγματικό εισόδημα

Τιμή  $V_2 \leq V_1$

#### 4. Με βάση την ανάλυση επένδυσης



## 6. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μαζικές εκτιμήσεις

**ΣΥΣΤΗΜΑ: ΕΝΙΑΙΟ, ΑΚΡΙΒΕΣ, ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟ,  
ΓΡΗΓΟΡΟ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ, ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΟ**

**ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΕΙΠΤΙΚΑ  
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ  
ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ Α**

**ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ κλπ  
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ  
ΙΔΙΩΝ Α**

**ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ Η/Υ  
ΤΡΟΦΟΔΟΤΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΟΥ**

**ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜV ΑΛΛΩΝ Α ΓΝΩΣΤΩΝ  
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ –  
ΧΡΗΣΗ ΜΟΝΤΕΛΟΥ**





## 6. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

### Η ΑΞΙΑ ΣΑΝ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

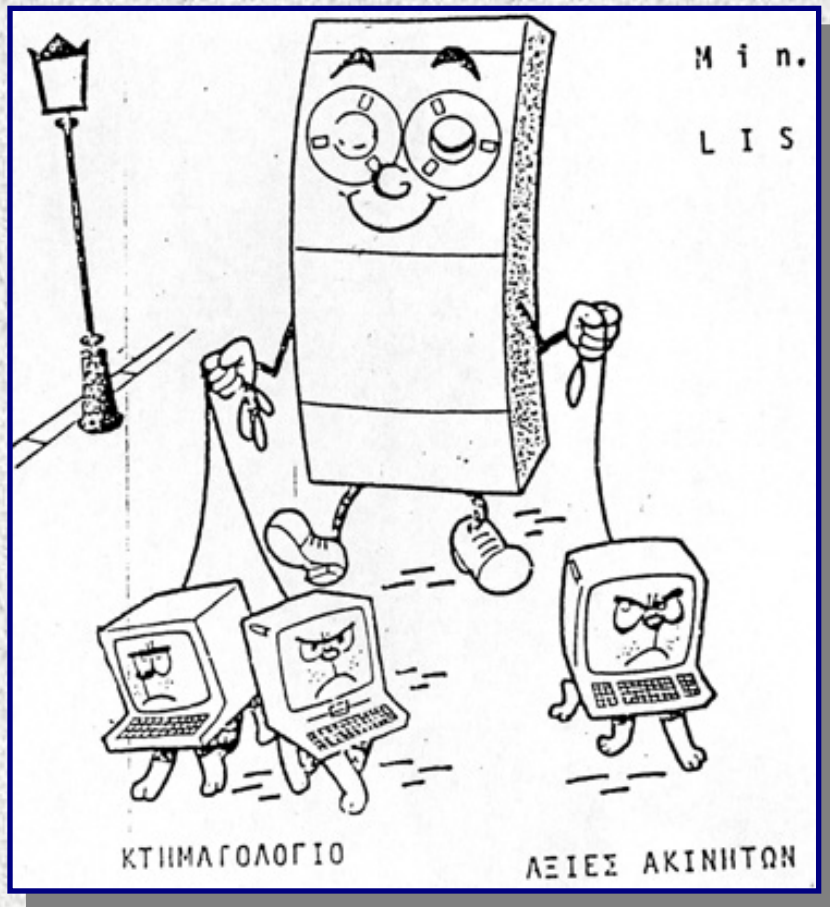
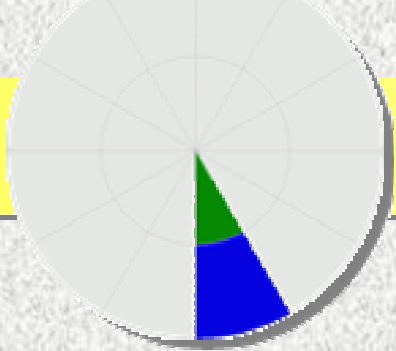
- Η Αξία συναρτάται με τα Κτηματολογικά Στοιχεία
- Το Κτηματολόγιο συνδέεται με τα οικονομικά χαρακτηριστικά του Ακινήτου



Αξία: Περιεχόμενη πληροφορία στο Κτηματολόγιο

1. Απλή καταγραφή της αξίας των συμβολαίων
2. Καταγραφή και περιοδική παρακολούθηση Αξιών
3. Ανάπτυξη Συστημάτων Εκτίμησης

## 6. ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

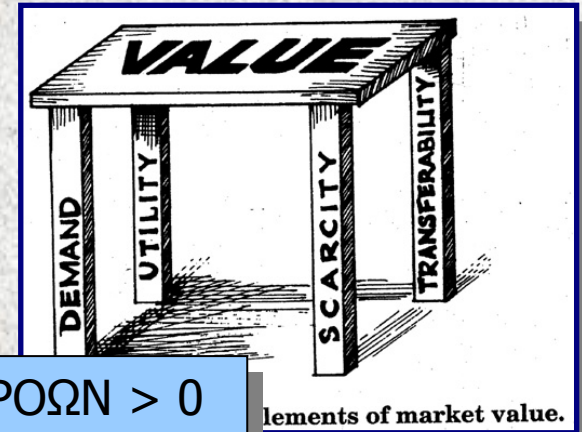


Ανάπτυξη sub-L.I.S. με βάση το Κτηματολόγιο για τον προσδιορισμό της αξίας των Ακινήτων



# 7. ΑΝΑΠΤΥΞΗ - ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## MARKET VALUE



$$NPV = \text{ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΕΠΙΣΤΡΟΦΩΝ} - \text{ΠΑΡ.ΑΞΙΑ ΕΚΡΟΩΝ} > 0$$

## ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Διαχρονική αύξηση της αξίας σε σταθερές τιμές.

$$NPV = \{ \text{παρούσα αξία προσδοκώμενων εισροών} \} - \{ \text{παρούσα αξία προσδοκώμενων εκροών} \} > 0$$

- Μεγιστοποίηση της χρησιμότητας του Ακινήτου (*Highest and best use*)
- Μοχλός επιτάχυνσης των επενδύσεων





# 8. ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΤΑΛΗΛΗΣ ΘΕΣΗΣ

Τεχνολογία των G.I.S.

Το GIS συμπεριλαμβάνει Hardware & Software και ορίζεται ως ένα σύνολο εργαλείων για τη συλλογή, αποθήκευση, επεξεργασία, ανάλυση, διαχείριση, ανάκτηση & απόδοση ομάδων χωρικών δεδομένων απτόν πραγματικό κόσμο με στόχο την εξυπηρέτηση συγκεκριμένων σκοπών ή τη Λήψη Απόφασης

## ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ  
ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ

ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
Β.Δ.

ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

## ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ GIS ΣΤΟ R.E.

ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ

ΜΕΣΙΤΕΣ

DEVELOPERS

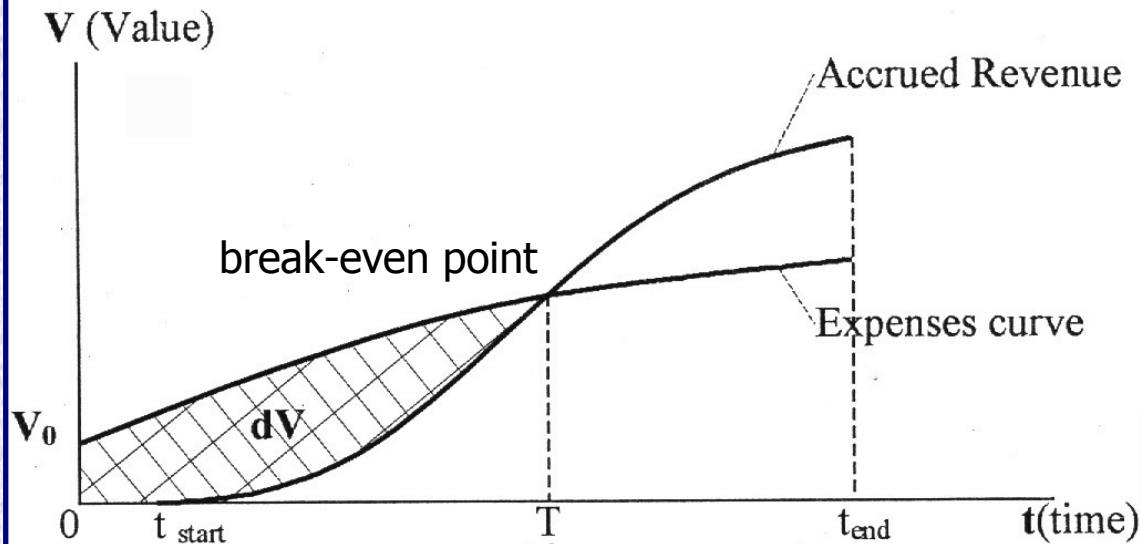
MANAGERS

ΔΑΝΕΙΣΤΕΣ

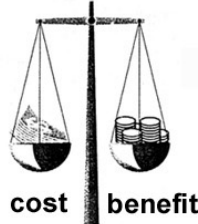
ΕΡΕΥΝΗΤΕΣ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ

# 9. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ



$V_0$  = start up costs  
 $T$  = breakeven point  
 $t_{start}$  = first revenue  
 $t_{end}$  = end of HCP  
 $dV$  = essential initial funding

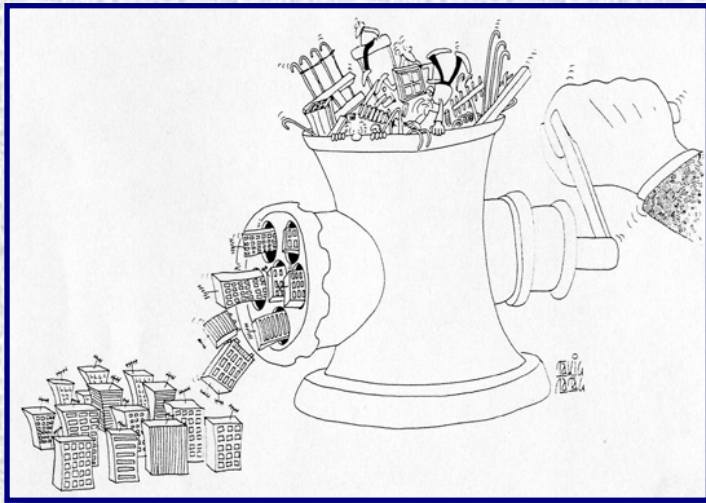


Ανάλυση όρων της αγοράς χρήματος  
Ανάλυση αποδοτικότητας επένδυσης  
Business Plan



# 10. ΜΕΛΕΤΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Μελέτη & κατασκευή  
Έργων κάθε κατηγορίας  
με διαβατισμένη  
συμμετοχή του Α.Τ.Μ.



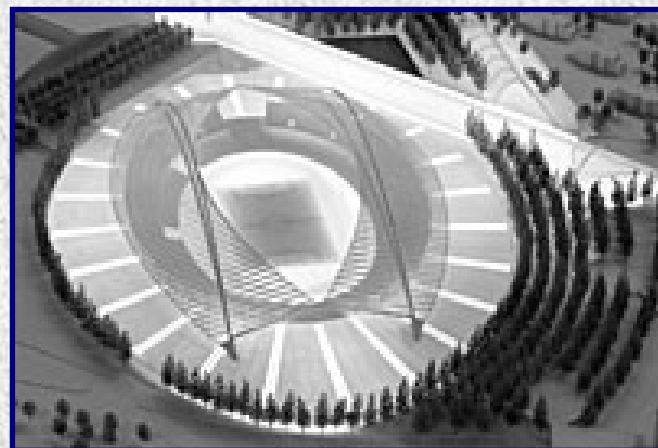
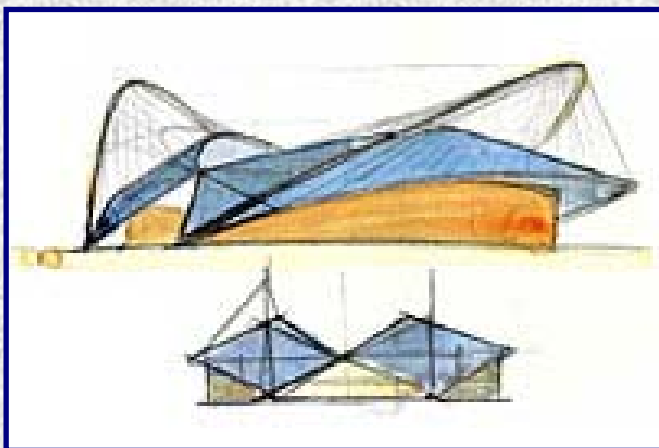




# 11. ΠΡΟΩΘΗΣΗ - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

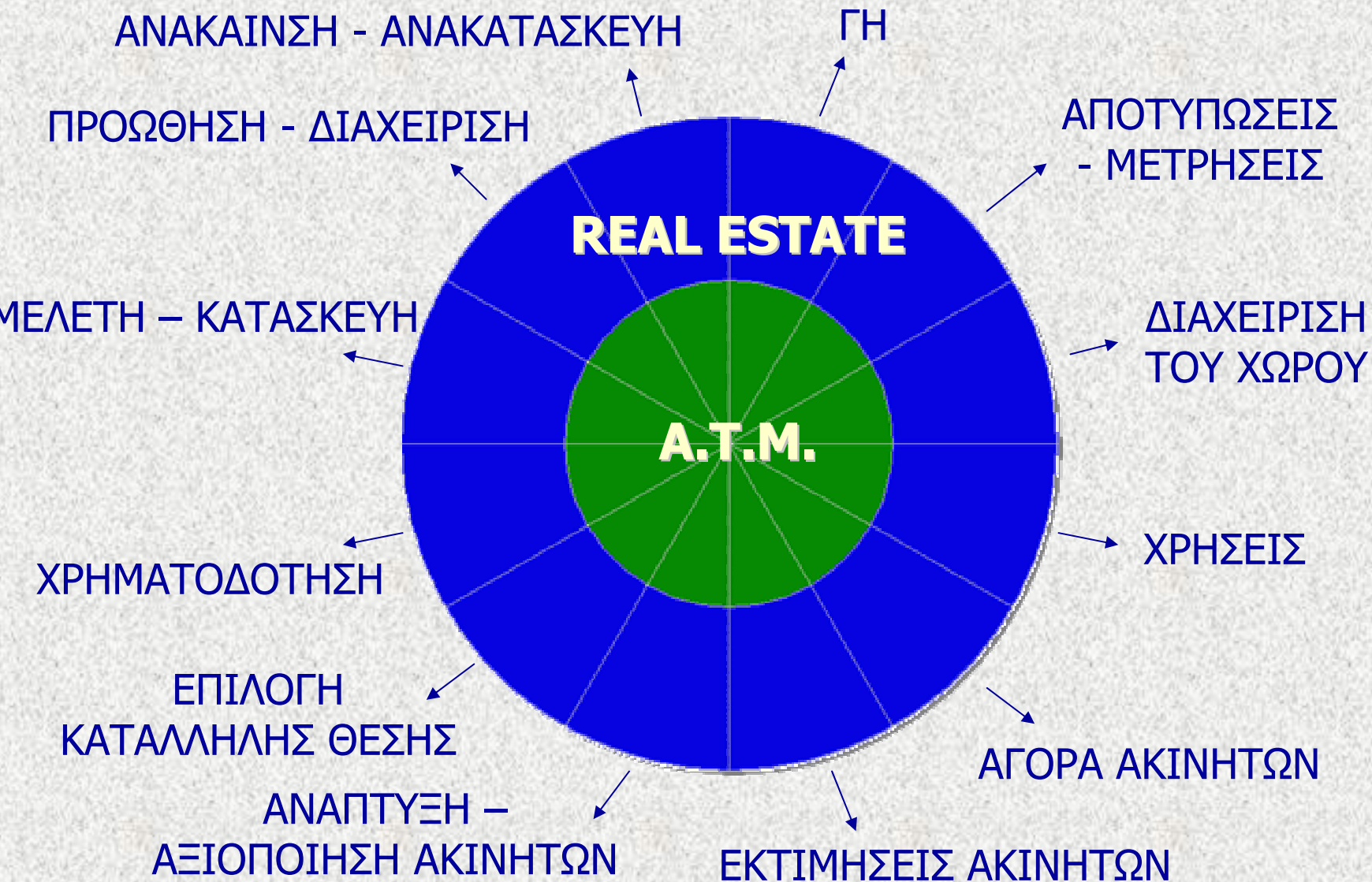
- Έρευνα αγοράς
- Πρόγνωση ζήτησης
- Στατιστικά πωλήσεων
- Διαφήμιση – προβολή
  
- Ειδικό λογισμικό διαχείρισης Ακινήτων

## 12. ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ - ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ





# Κύκλος νέων ευκαιριών & Απασχόλησης των Α.Τ.Μ.





# Συμπεράσματα

Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι εξ'αντικειμένου, ο ρόλος του Α.Τ.Μ. στα σημερινά θέματα του Real Estate, μπορεί να είναι σημαντικός επειδή έχει την τεχνική και τεχνολογική υποδομή για την ορθολογική εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών.

Η επαγγελματική διεισδυτικότητα που έχουν ή μπορεί να έχουν οι Α.Τ.Μ. στην αναπτυσσόμενη με ευοίωνες προοπτικές Αγορά Ακινήτων είναι αυξανόμενη και αναφέρεται στις νέες δυνατότητες που διανοίγονται στον κύκλο του Real Estate.

Εκπαίδευση Α.Τ.Μ. σε θέματα σχετικά με Real Estate:

- Ε.Μ.Π. & Α.Π.Θ: σε προπτυχιακό & μεταπτυχιακό επίπεδο

Απασχόληση Α.Τ.Μ. με γνώσεις στο Real Estate:

- σε ασφαλιστικές εταιρείες
- σε θυγατρικές τραπεζών R.E. Εταιρείες
- σε θυγατρικές εταιρείες φορέων μεγάλου χαρτοφυλακίου Α (ΟΤΕ-estate, ΓΑΙΑ-ΟΣΕ)
- σε μεγάλα γραφεία Μεσιτικών Υπηρεσιών
- σε μεγάλες αλυσίδες καταστημάτων ως υπεύθυνοι ανάπτυξης δικτύου
- στο Υπουργείο Οικονομικών για στελέχωση Κτηματικών Υπηρεσιών (μέσω ΑΣΕΠ)