

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ
ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

ΑΡΣΕΝΙΑΔΟΥ ΕΙΡΗΝΗ



ΑΘΗΝΑ

2003

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

Συντομογραφίες	1
1. Εισαγωγή	2
2. Μεθοδολογία εκπόνησης της μελέτης	4
3. Δομή μελέτης	4
Κεφάλαιο 1: Έννοια και σημασία της γης	6
1.1 Η γη ως κοινωνικό αγαθό	6
1.2 Νομική και οικονομική σημασία της γης	7
1.3 Το έδαφος ως συντελεστής παραγωγής	7
Κεφάλαιο 2: Γενικές αρχές ακινήτων	10
2.1 Έννοια και αξία ακινήτων	10
2.2 Η φύση και το περιεχόμενο της οικονομικής αξίας	12
2.3 Έννοιες και ορισμοί αξιών	14
Κεφάλαιο 3: Η αγορά ακινήτων	16
3.1 Εισαγωγή	16
3.2 Έννοια της αγοράς ακινήτων	18
3.3 Χαρακτηριστικά- Ιδιομορφίες της αγοράς ακινήτων	19
3.4 Ζήτηση και προσφορά ακινήτων	22
3.5 Παράγοντες επηρεασμού της ζήτησης	22
3.6 Παράγοντες επηρεασμού της προσφοράς	24
3.7 Ισορροπία στην αγορά ακινήτων	26
3.8 Η χρήση γης ως βασικό στοιχείο στον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων	27
3.9 Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων	28
Κεφάλαιο 4: Νησιωτικός χώρος - εννοιολογικές προσεγγίσεις	32
4.1 Το περιεχόμενο της νησιωτικότητας – Λειτουργικές Έννοιες	32
4.2 Οι νησιωτικές περιφέρειες στην Ελλάδα	35
4.3 Τυπολογία των νησιωτικών περιοχών – κατηγορίες νησιών	39
4.4 Ιδιαιτερότητες του νησιωτικού χώρου	41
4.5 Προβλήματα του νησιωτικού χώρου	44
4.6 Δυνατότητες ανάπτυξης του νησιωτικού χώρου	46
4.7 Στρατηγική Ανάπτυξης του νησιωτικού χώρου για την περίοδο 2000 – 2006	48
Κεφάλαιο 5: Υφιστάμενη κατάσταση νομού Λέσβου	52
5.1 Ιστορικά - Γεωγραφικά Χαρακτηριστικά	52
5.2 Δημογραφικά στοιχεία	53
5.3 Ιστορία και Τοπογραφία της Λέσβου	55
5.3.1 Η πόλη της Μυτιλήνης – Τοπογραφία και μορφές Αρχιτεκτονικής	55
5.3.2 Ιστορία και Αρχιτεκτονική Πλωμαρίου	56
5.3.3 Ιστορία και Αρχιτεκτονική Αγιάσου	58
5.4 Πολεοδομική δομή και οικιστική αρχιτεκτονική	60
5.4.1 Αρχιτεκτονική της Μυτιλήνης και σημαντικότερες συνοικίες	60
5.4.2 Τοπογραφία και Οικιστική αρχιτεκτονική Πλωμαρίου	66
5.4.3 Αρχιτεκτονική Αγιάσου	67
5.5 Αγορά ακινήτων - Οικοδομική Δραστηριότητα Ν. Λέσβου	67
5.6 Η προβληματικότητα του νομού Λέσβου	77
5.7 Τα αίτια της προβληματικότητας	78
5.8 Το αναπτυξιακό κλίμα της Λέσβου	80

Κεφάλαιο 6: Η αξιοποίηση ακινήτων στην Λέσβο	82
6.1 Η αξιοποίηση των βιομηχανικών κτιρίων ως μοχλός ανάπτυξης της Λέσβου – Δίκτυο πολυκέντρων Λέσβου	82
6.2 Η αξιοποίηση των πολυκέντρων	83
6.3 Ανάπλαση Ιστορικού Κέντρου	87
6.3.1 Αγορά Ερμού και των παρόδων της	88
6.3.2 Προκυμαία Μυτιλήνης	88
6.3.3 Γενί Τζαμί	89
6.3.4 Ανάπλαση Παρθεναγωγείου	90
6.3.5 Δημοτική Πινακοθήκη Μυτιλήνης	91
6.3.6 Τσαμάκια, όαση δροσιάς και πολιτισμού	91
6.3.7 Αξιοποίηση των Ιαματικών πηγών από την ΑΔΕΜ	92
6.4 Προτεινόμενα έργα για το Γ'ΚΠΣ	94
6.5 Συμπεράσματα – Προοπτικές	95
6.5.1 Παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την εμπορική αξιοποίηση των ακινήτων	95
6.5.2 Τάσεις – Προοπτικές αγοράς ακινήτων	96
6.5.3 Η αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας στην Λέσβο ως σημαντικός παράγοντας ανάπτυξης	97
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	99
Παραρτήματα	103
I. Μέθοδοι Εκτίμησης της αξίας των ακινήτων	104
II. Παράγοντες επηρεασμού της αξίας των ακινήτων	109
III. Επενδύσεις ακινήτων	119

Συντομογραφίες

AA = Αξία Ακινήτου

AΔΕΜ= Αναπτυξιακή Δημοτική Εταιρεία Μυτιλήνης

D= Ζήτηση

S= Προσφορά

V= Η αξία του ακινήτου

R=Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης

I= Το καθαρό εισόδημα

MP= Marginal Product

VMP= Η αξία προϊόντος περιθωρίου

NPV= Net Present Value

MV= Market Value – Αγοραία αξία

IRR= Internal Rate of Return - Εσωτερικό επιτόκιο επιστροφών

DCR= Dept Coverage Ratio

PV= Present Value – Παρούσα αξία

FV= Future Value – Μελλοντική αξία

FVF = Future Value Factor – Συντελεστής μελλοντικής αξίας

PVF= Present Value Factor – Συντελεστής παρούσας αξίας

ANN= Annuity – Εισόδημα

FVAF= Future Value of Annuity Factor – Συντελεστής μελλοντικής αξίας εισοδήματος

SFF= Sinking Fund Factor – Συντελεστής χρεολυσίου

PVAF= Present Value of Annuity Factor – Συντελεστής παρούσας αξίας εισοδήματος

MC= Mortgage Constant – Σταθερά υποθήκης

MD= Mortgage Debt – Το ποσόν της υποθήκης

ATCF= After Tax Cash Flow – Η αναμενόμενη μετά τη φορολογία ροή ρευστού

ATER= After Tax Equity Reversion – Η αναμενόμενη μετά τη φορολογία ροή ρευστού από την πώληση του ακινήτου

IRR= Internal Rate of Return – Το εσωτερικό επιτόκιο επιστροφών

DCR= Dept Coverage Ratio – Ο λόγος κάλυψης του δανείου

NOI= Καθαρά λειτουργικά έσοδα

DS= Debt Service – Εξυπηρέτηση δανείου

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών του τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Αντικείμενο της εργασίας αποτελεί η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας στην νησιωτικό χώρο.

Η επιλογή του θέματος έγινε εξαιτίας της μεγάλης σημασίας που αποκτά η αγορά ακίνητης περιουσίας (real estate). Τα μεγάλα έργα που αναμένεται να πραγματοποιηθούν τα επόμενα χρόνια στην Ελλάδα, η πτώση των επιτοκίων και άλλοι παράγοντες, διαμορφώνουν ένα νέο σκηνικό στην ελληνική οικονομία, που επηρεάζει άμεσα και τον κλάδο του **real estate**.

Στο παρελθόν, ιδιαίτερα μεταπολεμικά, το real estate βασίστηκε, κυρίως, στο θεσμό της αντιπαροχής και στην αυτοχρηματοδότηση, ενώ οι εργολάβοι ήταν αυτοί που καθόριζαν, σε μεγάλο βαθμό, την κτηματαγορά, επιλέγοντας κάθε φορά τη θέση στην οποία ανέπτυσαν τις οικοδομικές δραστηριότητές τους. Σήμερα, η σοβαρή πτώση των επιτοκίων έχει βοηθήσει ώστε τα ακίνητα, ως μορφή επένδυσης, να προσφέρουν ικανοποιητικές αποδόσεις με σχετικά χαμηλό ρίσκο. Παράλληλα, σύγχρονα χρηματοοικονομικά εργαλεία, όπως τα νέα εταιρικά σχήματα που δημιουργούνται στο χώρο του real estate, προσφέρουν τη δυνατότητα στους επενδυτές να τοποθετούν ασφαλώς τα χρήματά τους σε ακίνητα. Οι μεγάλες ελληνικές τράπεζες που δραστηριοποιούνται στο χώρο του real estate έχουν αρχίσει να προσφέρουν σειρά ολοκληρωμένων υπηρεσιών στους πελάτες τους, σε ό,τι αφορά την ανάπτυξη των ακινήτων και τη διαχείρισή τους, ενώ σύντομα αναμένεται να δημιουργήσουν οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων ακίνητης περιουσίας ανοικτού τύπου (αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας) και κλειστού τύπου (εταιρείες επενδύσεων χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας).

Το real estate χωρίζεται, σύμφωνα με την άποψη των ειδικών του χώρου, σε δύο σημαντικούς τομείς. Ο πρώτος αφορά **την ανάπτυξη και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας** (property development) και ο δεύτερος, **τη διαχείριση των ακινήτων** και την προσφορά υπηρεσιών (property management). Κατά την επόμενη περίοδο, θα αναπτυχθεί στην Ελλάδα ο πιο σημαντικός ίσως θεσμός στα ακίνητα, ο θεσμός του real estate. Πρόκειται για εκτεταμένες επενδύσεις σε ακίνητα από μεγάλους

χρηματοοικονομικούς οργανισμούς, οι οποίοι θα προσπαθήσουν να εκμεταλλευτούν καθετοποιημένα το προϊόν από το στάδιο της κατασκευής έως αυτό της διακίνησης και διαχείρισής του.

Με την αλλαγή της οργάνωσης και της χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων, την δυνατότητα μεταβολής του τρόπου και της ποιότητας της παροχής υπηρεσιών και με την κατάλληλη εκμετάλλευση – αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, αίρονται σε μεγάλο βαθμό οι αρνητικές συνέπειες που προκαλούσαν δύο από τα χαρακτηριστικά της νησιωτικότητας: η απομόνωση και το μικρό μέγεθος τα οποία καθιστούσαν μη ανταγωνιστική την παραγωγή στα νησιά και την παροχή υπηρεσιών προς στους πολίτες ιδιαίτερα υψηλού κόστους. Η αξιοποίηση των δυνατοτήτων αυτών στο νησιωτικό χώρο αναμένεται να συμβάλλει στην παροχή ίσων ευκαιριών στους κατοίκους, στην ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας, στην βελτίωση της ελκυστικότητας των νησιών ως τόπων εγκατάστασης ανθρώπων και δραστηριοτήτων και εν γένει να συμβάλλει στην ανάπτυξη και προβολή του νησιωτικού χώρου.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα της παρούσας εργασίας καθηγητή κ. Αθ. Παπαδασκαλόπουλο, τα υπόλοιπα δύο μέλη της τριμελούς επιτροπής αξιολόγησης της εργασίας κ.κ. Π. Λουκάκη και Π. Γετίμη, καθώς και όλους όσους συνέφεραν καθ' οποιοδήποτε τρόπο στην ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας.

2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη λαμβάνει υπόψη της:

- Την σχετική βιβλιογραφία και τα διάφορα καταγεγραμμένα στοιχεία, στατιστικές και πληροφορίες οικονομικού, περιβαλλοντικού, τεχνολογικού, κοινωνικού περιεχομένου. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφέρω ότι η ελληνική βιβλιογραφία για αυτό το θέμα είναι ελλιπείς ενώ σημαντικά προβλήματα ανέκυψαν από την έλλειψη στατιστικών στοιχείων για την αγορά ακίνητης περιουσίας σε επίπεδο νομού.
- Τους σχεδιασμούς και τις αναπτυξιακές προτάσεις και παρεμβάσεις που έχουν κατατεθεί και έχουν υλοποιηθεί μέχρι σήμερα από κρατικούς, περιφερειακούς, τοπικούς, επιστημονικούς φορείς για τις νησιωτικές περιοχές.
- Τις διάφορες θεωρητικές προσεγγίσεις και αναλύσεις για την αγορά ακίνητης περιουσίας και τη νησιωτική ανάπτυξη.
- Τους γενικότερους στόχους που τίθενται από της Κεντρική Διοίκηση και την Ευρωπαϊκή Ένωση για τις νησιωτικές περιοχές.

3. ΔΟΜΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η δομή της μελέτης χωρίζεται σε έξι κεφάλαια:

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια συνοπτική αποσαφήνιση της έννοιας της γης και του εδάφους καθώς και της οικονομικής της σημασίας ως εισαγωγή συντελεστής παραγωγής.

Στο δεύτερο κεφάλαιο προσδιορίζεται η έννοια του ακινήτου καθώς και η έννοια της οικονομικής αξίας του ακινήτου. Στην συνέχεια δίνονται κάποιες έννοιες της αξίας των ακινήτων όπως η αξία ανοικτής αγοράς, η αγοραία, φυσική, η ανταλλακτική και η πραγματική αξία.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η έννοια και η σημασία της αγοράς ακινήτων γενικά, ενώ αναλύονται τα χαρακτηριστικά και οι ιδιαιτερότητες που εμφανίζει η εν λόγω αγορά. Ακολουθεί ανάλυση της ζήτησης και προσφοράς ακινήτων, των παραγόντων επηρεασμού της ζήτησης και της προσφοράς καθώς και της επίτευξης της ισορροπίας στην αγορά.

Στο **τέταρτο κεφάλαιο** προσδιορίζεται η έννοια, τα χαρακτηριστικά των νησιωτικών περιφερειών και παρουσιάζονται συνοπτικά οι νησιωτικές περιφέρειες της Ελλάδας. Επισημαίνονται οι ιδιαιτερότητες και τα προβλήματα του νησιωτικού χώρου καθώς και οι δυνατότητες ανάπτυξής του και συγκεκριμένα παρουσιάζεται η στρατηγική ανάπτυξης του νησιωτικού χώρου για την περίοδο 2000-2006.

Στο **πέμπτο κεφάλαιο** παρουσιάζεται η υφιστάμενη κατάσταση του νομού Λέσβου, και εν συνέχεια αναλύονται τα χαρακτηριστικά, τα προβλήματα και οι δυνατότητες ανάπτυξης του Νομού Λέσβου.

Η παρούσα εργασία ολοκληρώνεται με το **έκτο κεφάλαιο**, το οποίο αναφέρεται στην αξιοποίηση των ακινήτων στην Λέσβο με την παράθεση δύο παραδειγμάτων αξιοποίησης ακινήτων, των πολυκέντρων - βιομηχανικών κτιρίων που υπάρχουν στη Λέσβο καθώς και το έργο ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης. Τέλος παρατίθενται ορισμένα βασικά συμπεράσματα για τους παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την εμπορική αξιοποίηση των ακινήτων, τις τάσεις – προοπτικές της αγοράς ακινήτων καθώς και της αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας στην Λέσβο.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 1

ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ

1.1 Η γη ως κοινωνικό αγαθό

Ο χώρος είναι ένα διαρκές καταναλωτικό και ταυτόχρονα επενδυτικό οικονομικό αγαθό και η παραγωγή του προορίζεται να καλύψει τη μεταβλητή, πολλαπλασιαστική και ανικανοποίητη ανάγκη σε χώρο των οικονομικών μονάδων. Ο *χώρος* είναι η επιφάνεια του εδάφους, και φορέας όλων των φυσικών πόρων και χαρακτηριστικών που έχουν οικονομικό ενδιαφέρον και μια οικονομική δραστηριότητα εξαρτάται από τον άνθρωπο, από το περιβάλλον και από τους περιορισμούς που θεσπίζει ο άνθρωπος για τη δημιουργία και διαχείριση του.

Η γη είναι ο πιο πολύτιμος πλουτοπαραγωγικός πόρος του ανθρώπου καθώς επίσης είναι και το μέσο ζωής που χωρίς αυτό δεν θα μπορούσε να υπάρξει και να στηρίζει τη συνεχή ύπαρξή του και πρόοδο.¹

Η φύση είναι δεδομένη και η γη αποτελεί την κυριότερη οικονομική σταθερά γιατί παρέχει στον άνθρωπο πρώτες ύλες καθώς και τη δυνατότητα εγκατάστασης και έτσι η γη αποκτά οικονομική αξία. Η δυνατότητα της γης να εξασφαλίζει τη βιωσιμότητα του ανθρώπου, της προσδίδει αξιόλογη οικονομική υπόσταση και επιβάλλει τον καθορισμό του νομικού της περιεχομένου, με προσδιορισμό των ιδιοκτησιακών

¹ Μπάντεκας Ι. (1984) “Κτηματολόγιο”, Οργανισμός Εκδόσεως Διδακτικών Βιβλίων, Αθήνα.

δικαιωμάτων και περιορισμών. Η γη, επειδή έχει τη δυνατότητα κάλυψης των αυξανόμενων αναγκών του ανθρώπου, παρ' ότι δεν έχει κόστος παραγωγής, αποκτά αξία σύμφωνα βέβαια με τα υπάρχοντα ή διαμορφούμενα πρότυπα.

Τα χαρακτηριστικά της γης και οι ιδιότητες εκείνες που σχετίζονται με το κοινωνικό process της αγοράς, την προσδιορίζουν ως αγαθό συναλλαγής και ως γενεσιουργό στοιχείο εισοδήματος σε εκείνους που την κατέχουν. Συνεπώς το βασικό κοινωνικό αγαθό αποκτά οικονομική οντότητα.

1.2 Νομική και οικονομική σημασία της γης

Η γη κατατάσσεται από νομικής άποψης στα πράγματα που όμως χωρίς την ανθρώπινη παρουσία δεν αποτελεί νομικό αντικείμενο. Αντιθέτως, η δεοντολογική ρύθμιση και κατοχύρωση της μερικής ή ολικής εξουσιάσεως της από τον άνθρωπο αποτελεί το περιεχόμενο του εμπράγματος δικαίου. Εμπράγματο δικαίωμα είναι το δικαίωμα του προσώπου επί του πράγματος που του παρέχει άμεση εξουσία σε αυτό έναντι όλων. Εάν η εξουσίαση δεν περιορίζεται χρονικώς, ποσοτικώς ή ποιοτικώς ονομάζεται απεριόριστη, ενώ στην περίπτωση που επιβάλλονται εξωτερικοί περιορισμοί, η εξουσίαση ονομάζεται περιορισμένη (Μπαντέκας, 1985).

Εκτός από τη νομική σημασία της η γη παρουσιάζει και μεγάλη οικονομική σπουδαιότητα η οποία ονομάζεται πρόσοδος της γης ή έγγειος πρόσοδος, που είναι η τιμή των υπηρεσιών της γης που καταβάλλετε λόγω της θέσης της και των φυσικών ιδιοτήτων της. Η οικονομική σημασία της γης αποδίδεται στα εξής χαρακτηριστικά της :

- α) στην δυνατότητα εγκαταστάσεως, β) στις πρώτες ύλες που περικλείει, γ) στο ανελαστικό της διαθέσεώς της και δ) στο ότι προσφέρεται για επενδύσεις και για ασφάλιση.

1.3 Το έδαφος ως συντελεστής παραγωγής

Η σφαίρα της παραγωγής στο σύστημα αγοράς αστικών ακινήτων περιλαμβάνει το αστικό έδαφος, ως στοιχείο μετασχηματισμού των χρήσεων και τις βελτιώσεις επ' αυτού. Πράγματι το έδαφος είναι άφθαρτο και άρα διαρκές αγαθό με άπειρο χρόνο ζωής και οι βελτιώσεις επ' αυτού (κτίσματα κλπ) είναι αναλώσιμα αγαθά με μεγάλο αλλά όχι απεριόριστο χρόνο ζωής.

Ως **έδαφος** θεωρούμε γενικά όλους τους μη παραγόμενους γήινους φυσικούς πόρους με τη δεδομένη τους από τη φύση μορφή χωρίς ανθρώπινη επεξεργασία ή παρέμβαση. Το έδαφος χωρίς να έχει κόστος παραγωγής, παράγει αξία (πρόσοδο) και επομένως μπορεί να χαρακτηριστεί ως συντελεστής παραγωγής. Το έδαφος διακρίνεται από το κεφάλαιο, διότι η προσφορά του είναι δεδομένη χωρίς να μπορεί να μεταβληθεί από μια παραγωγική διαδικασία. Το έδαφος λοιπόν είναι αγαθό πρωτογενές, ουσιώδες και σε στενότητα.²

Το αστικό έδαφος αγοράζεται και πουλιέται σε τιμή που είναι συνάρτηση της ζήτησης και της προσφοράς και επομένως υπάρχει αγορά αστικού εδάφους. Βέβαια το έδαφος είναι ιδιόμορφο αγαθό αφού σαν συντελεστής παραγωγής το μόνο κοινό που έχει με την εργασία και το κεφάλαιο είναι η ζήτηση. Η ιδιομορφία του περιγράφεται με την ποσοτική εμπειρική έννοια της πλήρους συνολικής ανελαστικής προσφοράς. Το μη παραγωγικό ή η ιδιότητα της απόλυτης στενότητας συνδέεται με την έννοια έδαφος εξ' ορισμού. Όμως το αστικό έδαφος δεν είναι πλήρως ανελαστικό ως προς την προσφορά του, γεγονός που σημαίνει ότι είναι προϊόν έστω και ιδιότυπα παραγόμενο. Έτσι η αστική γη από οικονομική άποψη μπορεί να θεωρηθεί ως συντελεστής παραγωγής ή ως κεφαλαιουχικό αγαθό.

Ο αστικός χώρος ή η ακίνητη ιδιοκτησία ή απλώς το ακίνητο είναι προϊόν που περιέχει συνδυασμό όλων των συντελεστών παραγωγής, μια και η δημιουργία του απαιτεί έδαφος, εργασία, κεφάλαιο και επιχειρηματικότητα.

$$\text{Ακίνητο} = \text{Έδαφος} + \text{Κεφάλαιο} + \text{Επιχειρηματικότητα}$$

Το ακίνητο αποτελείται από τα παρακάτω τέσσερα συστατικά στοιχεία :

- Έδαφος – Γη: περιλαμβάνει την επιφάνεια του εδάφους που ορίζεται από την ιδιοκτησία, το χώμα και τα πετρώματα κάτω από την επιφάνεια, καθώς επίσης και τον αέρα πάνω από αυτήν.

² Ζεντέλης Π. (1999) "Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων και Διαχείριση Γης", Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

- Αντικείμενα προσαρμοσμένα μόνιμα πάνω στο έδαφος (βελτιώσεις): ονομάζονται τα αντικείμενα που βρίσκονται πάνω στη γη με μόνιμο τρόπο και αποτελούν μέρος του ακινήτου π.χ. κτίρια, δέντρα κλπ..
- ~~Στοιχεία που συνοδεύουν νομικά τη γη και εξαρτώνται από αυτήν: πρόκειται για το σύνολο των δικαιωμάτων που συνοδεύουν το ακίνητο και τα οποία ονομάζονται “εξαρτήσεις”. Με τον όρο “εξάρτηση” εννοούμε το δικαίωμα το οποίο δίνει στον κάτοχο μιας ιδιοκτησίας τη δυνατότητα χρήσης μιας άλλης περιουσίας με στόχο να επωφεληθεί η δική του.~~
- Στοιχεία που είναι αμετακίνητα σύμφωνα με το νόμο: η κατηγορία αυτή μοιάζει με την κατηγορία των αντικειμένων που βρίσκονται μόνιμα προσαρμοσμένα πάνω στο έδαφος (βελτιώσεις) με τη διαφορά όμως ότι εδώ δεν είναι απαραίτητη η σταθερή φυσική προσαρμογή, δηλαδή στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται όσα στοιχεία δεν αποτελούν μέρος της προσωπικής ιδιοκτησίας και συγχρόνως δεν ανήκουν σε καμία από τις παραπάνω τρεις κατηγορίες. Αρχικά ο όρος “ακίνητο” χρησιμοποιήθηκε προκειμένου να γίνεται αναφορά μόνο στο έδαφος και σε οτιδήποτε βρισκόταν πάνω σε αυτό. Αργότερα προστέθηκε ένας καινούργιος όρος στο χώρο του real estate ο όρος “ακίνητη περιουσία” προκειμένου να αναφέρεται στα δικαιώματα κατοχής που συνοδεύουν το ακίνητο. Σήμερα όμως οι δύο όροι “ακίνητο” και “ακίνητη περιουσία” χρησιμοποιούνται για να εκφράσουν τις ίδιες έννοιες δηλαδή το έδαφος- τη γη- και τα νομικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα³

Συνεπώς, με την ασκούμενη πολιτική διαγράφονται οι κανόνες λειτουργίας της αγοράς και διαμορφώνεται η έννοια του Ακινήτου που συνίσταται από το διαρκές αγαθό έδαφος και από το αναλώσιμο προϊόν των βελτιώσεων, που δημιουργούν οι λοιποί συντελεστές παραγωγής.

³ Βαβουράκης Ε., Λεδάκη Π.,(2000) “Φυσικά και οικονομικά στοιχεία ακινήτου. Επενδύσεις και ενυπόθηκος δανεισμός στο χώρο του Real Estate”. Εθνικό Μετσόβιο Πανεπιστήμιο.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 2

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

2.1 Έννοια και αξία ακινήτων

Με την έννοια **ακίνητο (Α)** ορίζουμε το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του αστικού χώρου, που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Έτσι το ακίνητο ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας. Το οικονομικό περιεχόμενο προκύπτει από το δικαίωμα διάθεσης και το θέμα είναι να προσδιορίσουμε την αξία του ακινήτου (Α), που εκφράζει την ανταλλακτική σε χρήμα ικανότητά του⁴.

Η αξία έχει πολλές σημασίες και αυτό γίνεται φανερό από το διαφορετικό περιεχόμενο του όρου στην καθημερινή του χρήση. Η αξία προκύπτει από την ωφελιμότητα του αγαθού και από την ικανότητα της χρήσης του για ικανοποίηση αναγκών ή επιθυμιών. Για το ποσοτικό προσδιορισμό της αξίας είναι απαραίτητο να υπάρξει ένα γενικό αντικειμενικό κριτήριο που θα αποτελέσει κοινό μέτρο μέτρησης των αξιών και αυτό είναι το χρήμα. Η οικονομική αξία είναι η έκφραση της αξίας σε χρήμα και συμπίπτει με την έννοια της τιμής που καταβάλλεται τοις μετρητοίς. Ένα ακίνητο

⁴Ζεντέλης Π. (1999) "Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων και Διαχείριση Γης", Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

λοιπόν έχει καθορισμένη οικονομική αξία, που περιλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που σχετίζονται με αυτό.

Η αξία του αστικού χώρου εξαρτάται από τέσσερις ανεξάρτητους οικονομικούς παράγοντες, οι οποίοι πρέπει να ενυπάρχουν σε μία ιδιοκτησία, ώστε να έχει αξία και να δημιουργεί ικανότητα προσόδου :

1. Τη χρησιμότητα του ακινήτου ή την ικανότητα του να ικανοποιεί στο παρόν ή το μέλλον τις διαμορφούμενες ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών και υπό μορφή άμεσης εξυπηρέτησης ή υπό μορφή ροής ρευστού.
2. Την σπανιότητα που καθορίζεται από την σχέση ζήτησης – προσφοράς. Με σταθερή ζήτηση η σπανιότητα προσφοράς αυξάνει την αξία, που η τιμή της καθορίζεται από τον συνδυασμό της σπανιότητας με τη χρησιμότητα.
3. Την επιθυμία για κάλυψη αναγκών αντικειμενικών ή και υποκειμενικών.
4. Την αγοραστική δύναμη που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και την συμμετοχή στη διαμορφούμενη αγορά ακινήτων (Ζεντέλης, 1999).

2.2 Η φύση και το περιεχόμενο της οικονομικής αξίας

Ένα ακίνητο ως κεφαλαιουχικό αγαθό έχει αξία για τις υπηρεσίες που προσφέρει σήμερα αλλά και για την προσδοκία μελλοντικών κερδών. Λέγοντας **αξία ακινήτου** εννοούμε την αξία του ενιαίου ακινήτου, που αποτελείται από την αξία της γης και τη αξία των βελτιώσεων υπό μορφή ακινήτων κατασκευών, οι οποίες βρίσκονται πάνω ή κάτω από το έδαφος, περιλαμβανομένης ενίοτε και της αξίας του συνδεδεμένου με τη χρήση εξοπλισμού (βιομηχανία, ξενοδοχεία)⁵

Ένα ακίνητο σε πλήρη μορφή δημιουργείται επί του υπάρχοντος εδάφους, με την απαραίτητη εργασία, τα αναγκαία κεφάλαια και τη διατιθέμενη επιχειρηματικότητα. Η αξία του ακινήτου προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που τη δημιουργούν και επιστρέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό τη μορφή της προσόδου του ακινήτου, που και αυτή προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επιμέρους αξιών.

Ακίνητο = Γη + Εργασία + Κεφάλαιο + Επιχειρηματικότητα

Αξία Ακινήτου = Αξία Γης + Αμοιβή εργασίας + Αξία Κεφαλαίου + Αμοιβή Επιχειρηματικότητας

Πρόσοδος Ακινήτου = Εγγ. Πρόσοδος + Αποσβ. Εργασίας + Τόκος Κεφαλαίου + Απόδοση Επιχείρησης

Το κλασικό μοντέλο θεωρεί ως αξία ακινήτου την αναμενόμενη συνολικά καθαρή πρόσοδο, που εκφράζεται σε ποσοστό του ετήσιου ρυθμού απόσβεσης της επένδυσης (Ζεντέλης, 1999).

$$\text{Αξία Ακινήτου} = \frac{\text{Συνολικά καθαρά έσοδα}}{\text{Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης}}$$

⁵ Ζεντέλης Π. (1999) "Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων και Διαχείριση Γης", Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

Η αξία γενικά δηλώνει μόνο την σχέση που συνδέει δύο αντικείμενα σαν ανταλλάξιμα εμπορεύματα και η έννοιά της είναι σχετική, αφού οι αιτίες που επηρεάζουν όλα τα εμπορεύματα, σε σύγκριση με αυτό, δεν παραμένουν αμετάβλητες. Έτσι η ~~ωφελιμότητα του ακινήτου αποκτάται μέσα από τη λειτουργία μιας χρήσης με~~ συγκεκριμένο είδος και μέτρο και με υπερκείμενο παράγοντα τη χρονική διάσταση.

Συνεπώς ο τρόπος που προσδιορίζεται η αξία ενός ακινήτου δεν μπορεί να διαχωριστεί από την κατάσταση που επικρατεί στο σύνολο της αγοράς και εξαρτάται από τα πρότυπα αξιών και από την σχέση τους με τις χρήσεις σαν σύνολο. Άρα η τιμή προσδιορίζεται με βάση την πίεση των αναγκών και η αξία καθορίζεται από τη ζήτηση και την προσφορά σε μία δεδομένα ανοικτή οικονομία. Επακόλουθα, η αξία, που καθορίζεται από τη ζήτηση και την προσφορά, προσδιορίζει την συμβολή των συντελεστών στη διαμόρφωση της αξίας. Ωστόσο δημιουργούνται αποκλίσεις στις τιμές των αξιών λόγω του ότι οι αγοραίες τιμές δεν αποδίδουν πάντα τις πραγματικές αξίες.

2.3 Έννοιες και ορισμοί αξιών

Η έννοια της αξίας των ακινήτων χρησιμοποιείται με διάφορα επίθετα ή ουσιαστικά, που της προσδίδουν διαφορετικό περιεχόμενο.

Ως πιο αντικειμενική μέτρηση της αξίας χρησιμοποιείται η **αξία ανοικτής αγοράς (open market value)**. Η αξία αυτή εκφράζεται σε όρους κεφαλαιουχικής αξίας, με λειτουργία των μηχανισμών μιας τέλει ανταγωνιστικής αγοράς και χωρίς να σχετίζεται με υποκειμενικές εκτιμήσεις.

Στην πράξη όμως σπάνια έχουμε τέλεια ανταγωνιστική αγορά, αλλά συνήθως μια ανταγωνιστική αγορά υπό περιορισμούς. Τότε η **αγοραία αξία (market value)** είναι η πιο αντιπροσωπευτική τιμή ενός ακινήτου, ενώ προϋποθέτει ηθελημένη συναλλαγή μεταξύ των ενδιαφερομένων. Η αγοραία αξία μπορεί να ορισθεί σαν η τιμή που μπορεί να πουληθεί ένα ακίνητο σε ενδιαφερόμενο και σωστά πληροφορημένο αγοραστή, αν διατεθεί προς πώληση από τον ιδιοκτήτη του, με την προϋπόθεση λειτουργίας των συνθηκών της αγοράς. Συνεπώς 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 και 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. Από τον παραπάνω ορισμό προκύπτει ότι στην ουσία η αγοραία αξία είναι η πλέον πιθανή τιμή πώλησης ενός ακινήτου.

Η προσφορά και η ζήτηση προσδιορίζουν τις διακυμάνσεις γύρω από ένα ορισμένο μέσο όρο που είναι η **πραγματική αξία**. Οι αποκλίσεις αυτές διαμορφώνουν την αγοραία τιμή και επηρεάζονται από τις μονοπωλιακές δυνάμεις που αναπτύσσονται στην αγορά. Όταν οι δυνάμεις ζήτησης και προσφοράς αλληλοεξισορροπούνται η αγοραία τιμή συμπίπτει με τη πραγματική. Τότε η αγοραία αξία τείνει να εξισωθεί με την αξία κεφαλαιοποίησης της προσόδου (Ζεντέλης, 1999).

Οι προϋποθέσεις που διαγράφονται από τον ορισμό της αγοραίας αξίας είναι ιδεατές. Στην πραγματικότητα τα άτομα δεν δρουν ελεύθερα αλλά υπό πίεση και υπό

περιορισμούς σε μία όχι πλήρως γνωστή, ανομοιογενή, ασυνεχή και ατελή σε λειτουργία αγορά. Έτσι δημιουργούνται πρόσθετες αποκλίσεις από την αγοραία αξία και διαμορφώνεται η τρέχουσα αξία των ακινήτων (**current value**).

Εξ' άλλου η **φυσική αξία** ισούται με την αξία τους εδάφους μετά την ενσωμάτωση της εργασίας, η οποία είναι και ο προσδιοριστικός παράγοντας μαζί με την σπανιότητά της (Ricardo).

Ακόμα ως **πραγματική αξία** νοείται η μέση αξία που διαμορφώνεται στη μακρόχρονη περίοδο και η οποία μπορεί να ορισθεί και ως ο μέσος όρος που καθορίζουν οι διακυμάνσεις της ζήτησης και της προσφοράς.

Ως **ανταλλακτική αξία** εννοούμε την σχέση της αξίας των ανταλλασσομένων αγαθών, η οποία εξαρτάται από την ένταση της ανάγκης που πρόκειται να ικανοποιήσουν τα ανταλλασσόμενα αγαθά και από την σχέση ανεπάρκειας ή αφθονίας τους.

Ως **αξία χρήσης** ακινήτου ορίζεται η αξία της χρησιμοποίησης ή της ωφελιμότητας του ή αλλιώς η αξία που μια συγκεκριμένη ιδιοκτησία έχει για μια συγκεκριμένη χρήση.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 3

Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 Εισαγωγή

Αγορά σημαίνει ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, δηλαδή την ανταλλαγή μέσω χρήματος. Η αγορά δεν έχει συγκεκριμένη γεωγραφική θέση. Εξασφαλίζει την επάρκεια των αγοραστών και των πωλητών και η λειτουργία της οδηγεί στη διαμόρφωση των τιμών αγοράς. Ένα από τα είδη αγορών που υπάρχουν είναι και η αγορά ακινήτων.

Αγοραστές και πωλητές διαφορετικού τύπου ακίνητης περιουσίας αλληλεπιδρούν σε διαφορετικές περιοχές για διαφορετικούς λόγους και γι' αυτό οι αγορές της ακίνητης περιουσίας είναι διαιρεμένες σε κατηγορίες με βάση τις διαφορές στους τύπους του ακινήτου και στην έφεση της διαφορετικότητας αυτών που συμμετέχουν στην αγορά. Οι αγορές για ποικίλες κατηγορίες ακίνητης περιουσίας διαχωρίζονται σε υποκατηγορίες αγορών, οι οποίες ανταποκρίνονται στις προτιμήσεις των αγοραστών και πωλητών.

Όλες οι αγορές ακίνητης περιουσίας επηρεάζονται από τη συμπεριφορά, την δραστηριοποίηση και την αλληλεπίδραση των αγοραστών και πωλητών του ακινήτου, τα οποία με τη σειρά τους δέχονται κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις. Η αναγνώριση και ερμηνεία της αγοράς ακινήτων είναι μια αναλυτική διαδικασία, κατά την οποία οι εκτιμητές αναλύουν την χρησιμότητα και έλλειψη της

ιδιοκτησίας σε σχέση με τις επιθυμίες και την αποτελεσματική αγοραστική δύναμη αυτών που θέλουν να αποκτήσουν ιδιοκτησιακά δικαιώματα.

Η αγορά ακινήτων στηρίζεται στην προσπάθεια των ιδιοκτητών να ~~προσαρμόσουν τη χρήση της ιδιοκτησίας τους στις απαιτήσεις της ανταγωνιστικής~~ ζήτησης. Ο ανταγωνισμός των χρήσεων προσδίδει την ιδιότητα της σπανιότητας και έτσι εντάσσει τον αστικό χώρο στο γνωστό σχήμα του προσδιορισμού της τιμής στη βάση του ανταγωνισμού ζήτησης – προσφοράς. Πίσω από την ατομική αγοραία ζήτηση βρίσκεται η συμπεριφορά των αγοραστών, οι οποίοι προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν τη χρησιμότητα που απολαμβάνουν από την κτήση και τη χρήση του ακινήτου. Πίσω από την προσφορά βρίσκεται η συμπεριφορά των πωλητών, οι οποίοι θέτουν σε οργανωτική αλληλεξάρτηση τους παραγωγικούς συντελεστές και προσπαθούν να μεγιστοποιήσουν το προσδοκώμενο αποτέλεσμα. Ο ρόλος της αγοράς είναι βασικός και συνίσταται στην επίλυση του βασικού οικονομικού προβλήματος (μεγιστοποίηση αποτελέσματος ή ελαχιστοποίηση κόστους).

Η έκφραση των επιθυμιών των αγοραστών, ο καθορισμός του είδους και του μεγέθους της προσφοράς, ο προσδιορισμός του 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, ενώ η διαμόρφωση της τιμής αποτελεί το αποτέλεσμα της συναλλαγής. Με τις ισχύουσες θεσμικές προϋποθέσεις λειτουργίας, η αγορά ακινήτων μπορεί να αποτελεί περισσότερο ή λιγότερο ένα ελεγχόμενο τμήμα της αγοράς, στο βαθμό που αυτό είναι εφικτό.

Η αγορά ακινήτων είναι ενιαία και οι μηχανισμοί λειτουργίας της περιλαμβάνουν τα ακίνητα κάθε είδους. Όμως ανάλογα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και σε συνάρτηση με το είδος των βελτιώσεων η αγορά ακινήτων μπορεί να διαχωριστεί στις εξής κατηγορίες⁶:

- αγορά που εξυπηρετεί την οικιστική χρήση.

⁶ Βλαστοπούλου Α. και Μουρουσία Ε.(2000) “Μελέτη των Παραγόντων που μεταβάλλουν την Αξία Γης λόγω των έργων που γίνονται για τους Ολυμπιακούς Αγώνες 2004”, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

- αγορά που εξυπηρετεί την εμπορική χρήση.
- αγορά που εξυπηρετεί την βιομηχανική χρήση.
- αγορά που εξυπηρετεί τις ειδικές χρήσεις ακινήτων.

3.2 Έννοια της αγοράς ακινήτων

~~Η αγορά ακινήτων αφορά ένα συγκεκριμένο αγαθό, τη γη ή τις εγκαταστάσεις σ'~~
αυτή. Η ουσία είναι ότι κανένας τύπος αυτού του αγαθού δεν μπορεί να μεταφερθεί (ακίνητο). Αυτό το χαρακτηριστικό είναι ακριβώς αυτό που διαχωρίζει τα ακίνητα από το κεφάλαιο, την εργασία και τα άλλα αγαθά.⁷

Αν και τα ακίνητα δεν μπορούν να μεταφερθούν, η ιδιοκτησία μπορεί να ανήκει σε φυσικό ή σε νομικό πρόσωπο και στην ουσία βάση της ιδιοκτησίας γίνονται οι αγοροπωλησίες των ακινήτων. Έτσι **η αγορά** είναι η συμφωνία με την οποία οι αγοραστές και οι πωλητές της γης, των αγροτικών εκτάσεων, των βιομηχανικών κτιρίων, των γραφείων και των κατοικιών καθορίζουν μια τιμή με την οποία το συγκεκριμένο ακίνητο μπορεί να αλλάξει ιδιοκτήτη.

Η αγορά ακινήτων λειτουργεί με δύο μορφές : την τυπική (π.χ. δημοπρασίες) και την άτυπη (π.χ. μεσίτες, συμφωνίες μεταξύ των ιδιοκτητών). Στην πραγματικότητα δεν μπορούμε να καθορίσουμε τον τρόπο με τον οποίο οι πολίτες ενημερώνονται από την “αγορά”. Υπάρχουν αγγελίες στις εφημερίδες ή διαφημίσεις ακινήτων σε εξειδικευμένα περιοδικά τα οποία μπορούν να θεωρηθούν ως κομμάτι της αγοράς. Με άλλα λόγια η “αγορά ακίνητης περιουσίας” είναι υποσύνολο της αγοράς που περιλαμβάνει όλες τις μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας στο σύνολο της χώρας. Έτσι είναι εύκολο να διακριθεί σε υπο- αγορές για κάθε διαφορετικό τύπο ακινήτου π.χ. επαγγελματικά ακίνητα, γραφεία, μαγαζιά, κατοικίες κλπ. ή για ακίνητα διαφορετικών γεωγραφικών περιοχών. Η κάθε μια από αυτές εκπληρώνει, αν και ίσως ατελώς, τις βασικές λειτουργίες της αγοράς.

⁷ Harvey, J. (1996) “Urban Land Economics”, Houndmills, Basingstoke, Hampshire : Macmillan.

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονίσουμε ότι στην ουσία αυτό που διαπραγματεύεται η αγορά είναι οι **τίτλοι ακινήτων**. Οι τίτλοι είναι μια γραπτή συμφωνία για την μεταβίβαση των δικαιωμάτων επί των ακινήτων (Harvey, J.,1996). Η μεταβίβαση μπορεί να είναι ολική (μεταβίβαση κυριότητας, νομής και κατοχής) ή μερική (μεταβίβαση επικαρπίας). Τα συγκεκριμένα δικαιώματα μπορούν να προσαρμοστούν σύμφωνα με τις προσωπικές επιθυμίες του πωλητή και του αγοραστή. Η σύγκλιση στις τόσες διαφοροποιήσεις των προσωπικών προτιμήσεων και των αγοραστών επιτυγχάνεται μέσω των μηχανισμών της ελεύθερης αγοράς και αντανακλάται στις τιμές.

3.3 Χαρακτηριστικά- Ιδιομορφίες της αγοράς ακινήτων

Τα ακίνητα είναι αποτέλεσμα του συνδυασμού των συντελεστών παραγωγής και χρησιμεύουν άμεσα ή έμμεσα στην ικανοποίηση των ατομικών ή συλλογικών αναγκών των ατόμων. Έτσι αναπτύσσεται μια οικονομική δραστηριότητα εκ και δια των ακινήτων σύμφωνα με τους κανόνες συναλλαγής.

Η αγορά ακινήτων διαφέρει από τις άλλες αγορές κατά το ότι οι τιμές των ακινήτων είναι γνωστές κατά κανόνα μόνο στους συμβαλλόμενους, στοιχείο που δημιουργεί δυσκολία στην προσέγγιση των αγοραίων αξιών. Η αγορά ενός ακινήτου γίνεται για κάλυψη προσωπικών αναγκών στο παρόν ή στο μέλλον ή για την απόκτηση οικονομικού οφέλους σε κάθε όμως περίπτωση αποτελεί επενδυτική πράξη⁸

Οι αγορές των ακινήτων δεν έχουν τα ίδια οικονομικά χαρακτηριστικά με τις άλλες αγορές αγαθών και υπηρεσιών, οι οποίες είναι πιο αποδοτικές. Η αποδοτικότητα της αγοράς οφείλεται στα χαρακτηριστικά των ανταλλασόμενων προϊόντων καθώς επίσης και στην διαφορετικότητα στην συμπεριφορά των αγοραστών και πωλητών. Τα αγαθά και οι υπηρεσίες που συναλλάσσονται σε μια αποδοτική αγορά είναι ουσιαστικά ομοιογενή είδη τα οποία μπορούν εύκολα να αναπληρωθούν από κάτι άλλο. Σε αντίθεση, κάθε κομμάτι ακινήτου είναι μοναδικό και η τοποθεσία του είναι αμετάβλητη. Σχεδόν ποτέ δυο ακίνητα δεν είναι φυσικά ίδια και ενώ μπορεί να είναι οικονομικά ίδια θα

⁸ Ζεντέλης Π. (1999) "Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων και Διαχείριση Γης", Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

διαφέρουν ως προς τα γεωγραφικά τους χαρακτηριστικά (Βλασοπούλου – Μουρυσία 2000).

Σε μια αποδοτική/ επαρκή αγορά υπάρχει ένα μεγάλος αριθμός αγοραστών και πωλητών, οι οποίοι δημιουργούν μια ανταγωνιστική, ελεύθερη αγορά και κανένας από τους συμμετέχοντες δεν έχει μεγάλο μερίδιο αγοράς ώστε να έχει άμεση επίδραση στην τιμή. Στην αγορά ακινήτων μόνο λίγοι αγοραστές και πωλητές δρουν σε μια δεδομένη χρονική στιγμή, στα πλαίσια ενός εύρους τιμών και σε μια τοποθεσία για κάθε τύπο ακινήτου.

Μια αποδοτική αγορά είναι αυτορυθμιζόμενη και υπάρχουν λίγοι περιορισμοί στον ανοικτό και ελεύθερο ανταγωνισμό. Από την άλλη πλευρά στην αγορά ακινήτων υπάρχουν διάφορα είδη περιορισμών που καθορίζουν την αγορά και πώληση της ιδιοκτησίας. Η προσφορά και ζήτηση σε μια αποδοτική αγορά δεν είναι σχεδόν ποτέ εκτός ισορροπίας επειδή η αγορά λόγω ανταγωνισμού ρέπει συνεχώς προς το σημείο ισορροπίας, ενώ η ισορροπία της προσφορά και ζήτησης στην αγορά ακινήτων είναι θεωρητική και σπάνια πραγματοποιήσιμη. Επίσης σε μια αποδοτική αγορά οι αγοραστές και οι πωλητές είναι πλήρως ενημερωμένοι για τις συνθήκες της αγοράς γιατί οι πληροφορίες για την προσφορά και την ζήτηση είναι εύκολα διαθέσιμες. Αντιθέτως, στην αγορά ακινήτων οι αγοραστές και οι πωλητές δεν είναι αρκετά ενημερωμένοι, επειδή οι άνθρωποι δεν αγοράζουν και πουλούν συχνά ακίνητα, δεν έχουν την γνώση να εκτιμήσουν ένα ακίνητο, άλλα και γιατί οι πληροφορίες σχετικά με τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς δεν είναι εύκολα διαθέσιμες⁹

Ο αστικός χώρος έχει αξία ανταλλαγής, που προσδιορίζεται από την αξία χρήσης. Οι διαφορετικοί τρόποι χρήσης δίνουν μεγαλύτερη αξία ανταλλαγής. Έτσι ο αγοραστής ψάχνει στην αγορά για την καλύτερη εκπλήρωση των προσδοκιών του, για κάλυψη των αναγκών ή για την πιο αποδοτική επένδυση. Τα στοιχεία που προκύπτουν επιδρούν στην απόφασή του για πραγματοποίηση ή μη της συγκεκριμένης αγοράς. Τα κυριότερα χαρακτηριστικά που εξετάζει ένα «εύλογο οικονομικά δρόν» άτομο για μια αγορά ακινήτου είναι:

⁹ Harvey, J. (1996) "Urban Land Economics", Houndmills, Basingstoke, Hampshire : Macmillan.

- Η διάρκεια ζωής του ακινήτου.
- Η τιμή αγοράς και
- Οι ωφέλειες και η ροή τους.

Η τιμή του αστικού χώρου συμπεριφέρεται διαφορετικά από τις τιμές των προϊόντων που έχουν μια συγκεκριμένη, καθορισμένη και αναγνωρίσιμη ομάδα χαρακτηριστικών, από την οποία προκύπτουν εκτιμήσεις με μη συσχετισμένες αποκλίσεις από το μέσο όρο.

Δύο βασικοί τύποι δομής αγοράς συναντώνται στην αγορά ακινήτων, τέλεια ανταγωνιστική αγορά και η μονοπωλιακή αγορά. Η τέλεια ανταγωνιστική αγορά υφίσταται, όταν πολλοί αγοραστές και πωλητές ομοιογενών προϊόντων με πλήρη πληροφόρηση είναι ελεύθεροι να μπουν και να βγουν στην αγορά. Σε αυτήν την περίπτωση κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί να επηρεάσει την αγορά με τις πράξεις του, σχετικά με την τιμή ή την ποσότητα. Σε μια μονοπωλιακή ανταγωνιστική αγορά, οι πωλητές μπορούν να διαφοροποιήσουν τα προϊόντα τους, λόγω ορισμένων διαφορών που παρουσιάζονται ή λόγω της ύπαρξης λιγότερης από την τέλεια πληροφόρηση¹⁰. Ο τέλειος ανταγωνισμός περιορίζεται στην πραγματικότητα και δημιουργούνται ατέλειες που προκαλούνται κυρίως από τις κρατικές παρεμβάσεις, από τις μονοπωλιακές καταστάσεις και από τις εξωτερικές οικονομίες.

Έτσι δημιουργούνται αποκλίσεις, ενώ παράλληλα οι βασικές προϋποθέσεις του τέλειου ανταγωνισμού θεωρείται ότι ισχύουν. 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 τέλειου ανταγωνισμού δημιουργώντας συνθήκες ενδιάμεσες των οριακών περιπτώσεων.

10 Χειράκης Ι. (1995) "Προσδιορισμός της Αξίας Αστικών Ακινήτων – Η Περίπτωση της Πόλεως Ρόδου" Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα 1995

3.4 Ζήτηση και προσφορά ακινήτων

Η αξία των ακινήτων του αστικού χώρου ερμηνεύει τη λειτουργία της πόλης, καθορίζει τις αστικές εξελίξεις και πραγματοποιείται με βάση το νόμο της ζήτησης – προσφοράς ($D - S$), ως αποτέλεσμα της λειτουργίας της αγοράς ακινήτων.

Η ζήτηση αντιπροσωπεύει αυτό που οι αγοραστές επιθυμούν ή προτιμούν και αναπαρίσταται με τη γραφική παράσταση της ποσότητας των ακινήτων που οι αγοραστές θα αγοράσουν σε όλες τις δυνατές τιμές για μια δεδομένη χρονική περίοδο. Σύμφωνα με το νόμο της ζήτησης, η ποσότητα είναι μεγαλύτερη, όταν η τιμή είναι μικρότερη, σταθερών των άλλων παραγόντων, και έτσι η καμπύλη ζήτησης παρουσιάζει αρνητική κλίση.

Η προσφορά αντιπροσωπεύει την ποσότητα ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πουλήσουν σε δεδομένη χρονική περίοδο σε όλες τις δυνατές τιμές. Σύμφωνα με τον νόμο της προσφοράς αστικού χώρου, η αντίστοιχη καμπύλη προσφοράς παρουσιάζει θετική κλίση, εφόσον αυξανόμενης της προσφερόμενης ποσότητας (στην περίπτωση μας αριθμός ακινήτων) αυξάνονται και οι τιμές. Η προσφορά αναφέρεται στη διατιθέμενη ποσότητα και περιλαμβάνει όλες τις μονάδες ακίνητης περιουσίας που βρίσκονται σε χρήση.

3.5 Παράγοντες επηρεασμού της ζήτησης

Η ζήτηση για αγορά ακινήτων επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες. Η επιρροή των παραγόντων αυτών είναι αμφίδρομη, δηλαδή μπορούν να μεταβάλουν την τιμή μιας ποσότητας ή αντίστροφα να αλλάξουν την ποσότητα για μια ορισμένη τιμή (Χειράκης, 1995).

Οι φόροι που επιβαρύνουν τα ακίνητα μπορούν να αποτρέψουν τους επενδυτές από την απόκτηση στέγης ή γης. Η αύξηση του πληθωρισμού, αλλά ακόμα και η υψηλή τιμή του, δεν δημιουργούν κατάλληλες συνθήκες στην αγορά ώστε ο αγοραστής να αποκτήσει ακίνητο σε συμφέρουσα προς αυτόν τιμή. Οι πιθανές οικονομικές διακυμάνσεις της αγοράς δεν δημιουργούν κατάλληλο κλίμα ασφάλειας προς τους αγοραστές, με αποτέλεσμα να τους αποτρέπουν από την απόκτηση ακινήτου.

Το ύψος του εισοδήματος έχει άμεση σχέση , από την πλευρά των επενδυτών, με την αναζητούμενη ποιότητα κατασκευής του ακινήτου. Υφίστανται δηλαδή συγκεκριμένες προτιμήσεις των αγοραστών, που οδηγούν προς απόκτηση συγκεκριμένης μορφής ποιότητας και μεγέθους ακινήτου. Η θέση που κατέχουν τα ακίνητα είναι ισχυρός παράγοντας έλξης ή απώθησης μεταξύ των επενδυτών.

Επίσης, η τιμή στην οποία προσφέρονται τα ακίνητα δεν μπορεί να αμφισβητηθεί ως ένας από τους παράγοντες με ιδιαίτερο βάρος στη ζήτηση, εφόσον η προσδοκία από τους επενδυτές οικονομικότερης κάλυψης των αναγκών και του τρόπου ζωής τους είναι έντονη σε καθένα από αυτούς.

Η ζήτηση για αγορά ακινήτων, όπως προαναφέρθηκε, επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, οι οποίοι μεταβάλλουν την τιμή μιας δεδομένης ποσότητας ή μεταβάλλουν την ποσότητα μιας ορισμένης τιμής. Οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση μπορεί να προκαλέσουν έξαρση της προτίμησης για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων, με διαφοροποίηση κατά περιοχές. Έτσι η ζήτηση μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική τιμή κατά είδος ακινήτου και κατά περιοχή. Εκτός των ανωτέρω υπάρχουν στη ζήτηση και μη ερμηνευόμενες προτιμήσεις. Άλλωστε δε χρειάζεται, τις περισσότερες φορές, να ερμηνεύσουμε την καμπύλη ζήτησης D, αλλά να γνωρίζουμε τη μορφή της. Παραμένει βέβαια το γεγονός ότι η ζήτηση κατευθύνεται με κριτήριο το κέρδος ή την οικονομικότερη κάλυψη αναγκών, που μεγιστοποιούν την ικανοποίηση.

Αν υποθέσουμε ότι η ζητούμενη ποσότητα Q_x επηρεάζεται από :

- την τιμή του ακινήτου (P_x)
- τις προτιμήσεις των αγοραστών (t)
- το μέγεθος του πληθυσμού (n)
- το ύψος του εισοδήματος (Y)
- την κατανομή του εισοδήματος μεταξύ αγοραστών (dy)
- τις προβλέψεις της αγοράς για μελλοντικές τιμές (P_e)
- το προσδοκώμενο εισόδημα (Y_e)

μπορούμε να γνωρίζουμε αν υπάρχει θετική ή αρνητική συσχέτιση μεταξύ της εξαρτημένης και κάθε μιας από τις ανεξάρτητες μεταβλητές.

$$Q_x = f(P_x (+), t (+), n (+), Y (+), dy (+), P_e (-), Y_e (+))$$

Αν δεχθούμε γραμμική σχέση μεταξύ της Q_x και των άλλων μεταβλητών, τότε προκύπτει:

$$Q_x = \alpha + \beta P_x + \gamma_1 t + \gamma_2 n + \gamma_3 Y + \gamma_4 dy + \gamma_5 Pe + \gamma_6 Ye$$

Ειδικότερα στην περίπτωση που όλες οι ανεξάρτητες μεταβλητές, εκτός της P_x , είναι σταθερές, θα έχουμε την :

$$Q_x = \alpha + \beta P_x \quad \text{από την οποία προκύπτει } P_x = \gamma + \delta Q_x$$

Στην περίπτωση αυτή η διαφοροποίηση του γ μετατοπίζει παράλληλα τη ζήτηση.

Αν η μετατόπιση δε γίνει παράλληλα, δεν μπορούμε να γνωρίζουμε την επίδραση των προσδιοριστικών παραγόντων. Λόγου χάριν για αύξηση εισοδήματος και αύξηση τιμών δεν μπορούμε να γνωρίζουμε αν έχουμε αύξηση ή μείωση της ζήτησης. Η υπόθεση της ομοιογένειας του εδαφικού χώρου, που δεν αποτελεί τον κανόνα αλλά την εξαίρεση, η υπόθεση της ύπαρξης ομοιογενούς μεταφορικού δικτύου προς όλα τα σημεία της πόλης ή η υπόθεση του ορθολογισμού των ατόμων είναι αποτέλεσμα εξωπραγματικών αφαιρέσεων. Ωστόσο οι αφαιρέσεις αυτές εμφανίζουν το πλεονέκτημα της ερμηνείας της ζήτησης ακινήτων για οικονομική χρήση, οι μεταβολές της οποίας είναι αποτέλεσμα του δυναμικού χαρακτήρα της οικονομίας.

3.6 Παράγοντες επηρεασμού της προσφοράς

Η προσφορά ακινήτων είναι μέγεθος του οποίου οι μεταβλητές σχετίζονται κυρίως με το κόστος των συντελεστών παραγωγής ακίνητης περιουσίας. Οι τεχνολογικές εφαρμογές και οι δυνατότητες κατασκευής δίνουν έντονη δυναμική στην προσφορά. Οι τιμές των υλικών που συμμετέχουν στην κατασκευή των ακινήτων είναι ένας ακόμα παράγοντας που επηρεάζει την προσφορά εκ μέρους των κατασκευαστών. Τα εργατικά χέρια μικρού κόστους δίνουν την δυνατότητα στους κατασκευαστές να μειώσουν το κόστος αγοράς και απόκτησης ακινήτου, καθιστώντας με αυτόν τον τρόπο περισσότερο ελκυστικό έναντι ανάλογου είδους τοποθέτηση χρημάτων. Τόσο οι τεχνολογικές εφαρμογές, όσο και οι τιμές των υλικών και τα φτηνά εργατικά χέρια, καθιστούν κατά το μέγιστο δυνατό την τιμή του ακινήτου βαρύνουσα στην τελική διαμόρφωση της προσφοράς (Χειράκης, 1995).

Οι υφιστάμενοι περιορισμοί της ζήτησης επηρεάζουν τους κατασκευαστές-πωλητές, που φροντίζουν να καθορίσουν την προσφορά με βάση τους τιθέμενους κάθε φορά περιορισμούς. Η οικονομική κατάσταση των κοινωνικών στρωμάτων επηρεάζει άμεσα την προσφορά, εφόσον η ευημερία έχει ως αποτέλεσμα την προσφορά ακριβών κατασκευών, ενώ η οικονομική παρακμή έχει ακριβώς το αντίθετο αποτέλεσμα.

Ας υποθέσουμε ότι η ποσότητα Q_x επηρεάζεται εκτός της P_x από :

- τους στόχους στους οποίους αποβλέπουν οι πωλητές (g)
- τις τιμές των υπόλοιπων αγαθών (P)
- τις τιμές των συντελεστών παραγωγής (W_i)
- τις προβλέψεις (e)

θα ισχύει η συνάρτηση :

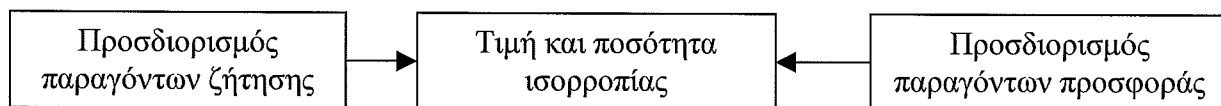
$$Q_x = f(P_x, g, P_i, W_i, e)$$

Αν οι ανεξάρτητες μεταβλητές, εκτός P_x , είναι σταθερές και υπάρχει γραμμική σχέση, η συνάρτηση μετασχηματίζεται, όπως και στην περίπτωση της ζήτησης, στην μορφή :

$$P_x = \gamma + \delta Q_x$$

Στην περίπτωση αυτή η διαφοροποίηση του γ μετατοπίζει παράλληλα την προσφορά. Αν η μετατόπιση δε γίνει παράλληλα δεν μπορούμε να γνωρίζουμε την επίδραση των προσδιοριστικών παραγόντων. Λόγου χάριν για αύξηση του επιτοκίου επιστροφής ακινήτου και αύξηση των τιμών υλικών, δεν μπορούμε να γνωρίζουμε που θα έχουμε αύξηση ή μείωση της προσφοράς.

Οι προσδιοριστικοί παράγοντες της ζήτησης και της προσφοράς τίθενται αντιμέτωποι στην αγορά και διαμορφώνουν την τιμή και την ποσότητα ισορροπίας :

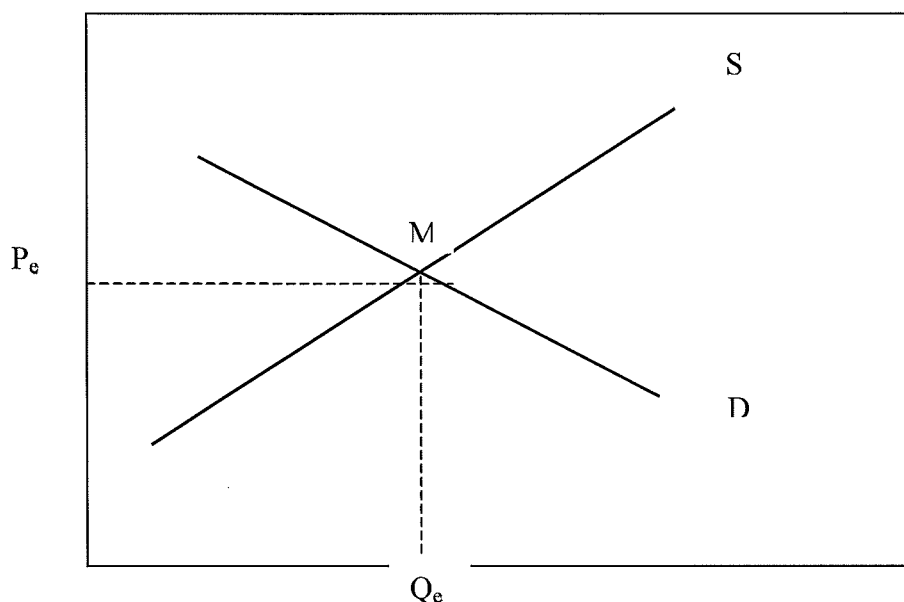


3.7 Ισορροπία στην αγορά ακινήτων

Η ζήτηση D και η προσφορά S , σύμφωνα με τον αντίστοιχο νόμο $D - S$, ωθούνται πάντα σε ισορροπία. Η ισορροπία αυτή είναι σταθερή, όταν τα πράγματα ανταλλάσσονται στην πραγματική τους αξία.

Η τιμή του αστικού χώρου (P_e) διαμορφώνεται στο σημείο τομής των καμπυλών ζήτησης και προσφοράς, το σημείο M , που προσδιορίζει την τιμή ισορροπίας, επειδή στο σημείο αυτό οι ζητούμενες για αγορά και οι προσφερόμενες για πώληση ποσότητες είναι ίσες. Στο σημείο M , όπως φαίνεται και στο διάγραμμα 3.1 η προσφερόμενη ποσότητα είναι Q_e ίση με την ζητούμενη ποσότητα και η τιμή που διαμορφώνεται είναι P_e (Χειράκης, 1995). Η τιμή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη από την P_e γιατί κανένας αγοραστής δεν είναι διατεθειμένος να την καταβάλει, εφόσον σε υψηλότερη τιμή οι πωλητές είναι πρόθυμοι να προσφέρουν μεγαλύτερες ποσότητες από εκείνες που επιθυμούν να προμηθευτούν οι αγοραστές. Αντίστροφα, αν οι αγοραστές θελήσουν να προμηθευτούν μεγαλύτερες ποσότητες στην τιμή P_e , δε θα βρουν πρόθυμους πωλητές να τους πουλήσουν την πρόσθετη αυτή ποσότητα.

Διάγραμμα 3.1 Ισορροπία στην αγορά ακινήτων



Σύμφωνα με αυτήν την ανάλυση, η τιμή ισορροπίας είναι σταθερή, όταν όλοι οι άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά παραμένουν σταθεροί. Στην πράξη όμως, αυτοί οι παράγοντες είναι πολλοί και μεταβάλλονται συχνά και έτσι μεταβάλλεται και η τιμή ισορροπίας που με αυτόν τον τρόπο υφίσταται μια δυναμική μετακίνηση.

Το σημείο τομής της καμπύλης ζήτησης D και της καμπύλης προσφοράς S προσδιορίζει εκτός από την αξία V του ακινήτου ή την ισοδύναμη τιμή του P και την πρόσοδο αυτού R, για μια ορισμένη χρήση και για μακροχρόνια περίοδο.

3.8 Η χρήση γης ως βασικό στοιχείο στον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων

Η ορθολογισμένη ανάπτυξη του αστικού χώρου προϋποθέτει σωστότερη χρησιμοποίηση της γης, η οποία επιτυγχάνεται με τον ολικό σχεδιασμό, προγραμματισμό και τη χωροθέτηση των χρήσεων σε κάθε επίπεδο θεώρησης, ενώ είναι σημαντικό να διαθέτουμε εκ των προτέρων ένα σχέδιο χρήσης για κάθε επίπεδο. Με αυτόν τον τρόπο δημιουργείται η διάρθρωση και κατανομή των χρήσεων που προσδιορίζουν τη φυσιογνωμία του αστικού χώρου. Στην ορθολογική κατανομή των χρήσεων αποσκοπεί η εκάστοτε ασκούμενη πολιτική γης, η οποία πρέπει να έχει ως κέντρο αναφοράς όχι την τιμή αλλά τις επιθυμητές χρήσεις^{2,3}.

Στην προσπάθεια αριστοποίησης των χρήσεων δημιουργούνται διάφοροι περιορισμοί στα ακίνητα και διαμορφώνονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις. Οι χρήσεις αυτές σκοπεύουν να ικανοποιήσουν ένα μεγάλο αριθμό από λειτουργίες και καθορίζονται με κριτήριο το τι εξυπηρετεί τους χρήστες. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις μπορούν να μεταβληθούν διαχρονικά προσδίδοντάς τους έτσι ένα δυναμικό χαρακτήρα. Μέσα στα πλαίσια των επιτρεπόμενων χρήσεων αναπτύσσονται οι υπάρχουσες χρήσεις των ακινήτων, οι οποίες εξαρτώνται από τις εκάστοτε επιλογές των ιδιοκτητών. Πολλές υπάρχουσες χρήσεις μπορεί να επικαλύπτονται στο ίδιο ακίνητο με αποτέλεσμα να έχουμε περισσότερες από μία χρήσεις σ' αυτό.

Η χρήση των αστικών ακινήτων είναι ένα οικονομικό γεγονός, που οδηγεί στην ανάγκη οι επιτρεπόμενες χρήσεις να χρησιμοποιούνται εντατικά. Η ένταση της εκμετάλλευσης των ακινήτων είναι ένα κυρίαρχο στοιχείο που επιδρά στη διάρθρωση

του συστήματος των χρήσεων ακινήτων με αποτέλεσμα ένα διαρκή ανταγωνισμό των χρήσεων προκειμένου να επιτυγχάνεται μεγαλύτερη εγγύτητα στους στόχους. Ο αστικός χώρος με τις καθορισμένες χρήσεις δημιουργεί έναν ανταγωνισμό χρήσεων, ο οποίος ανταγωνισμός εντάσσεται στον ανταγωνισμό της ζήτησης και της προσφοράς βάσει του οποίου προσδιορίζεται η τιμή και κατ' επέκταση η αξία των ακινήτων. Η χρήση του ακινήτου αποτελεί σημαντικό παράγοντα επηρεασμού της αξίας του. Η διαλεκτική σχέση που αναπτύσσεται ανάμεσα στη χρήση και την αξία του ακινήτου επιβεβαιώνουν την άποψη ότι οι αξίες αλλάζουν διαχρονικά και επηρεάζουν τα πρότυπα των χρήσεων και αντίστροφα η μεταβολή των προτύπων μεταβάλλει τις αξίες.¹¹

Συμπερασματικά θα λέγαμε, ότι οι επιτρεπόμενες χρήσεις οδηγούν σε συγκεκριμένη κατανομή των αξιών, με μέγιστες τιμές τις οποίες οι ιδιοκτήτες προσπαθούν να επιτύχουν, ενώ για να επιτευχθεί αυτό πρέπει κάθε φορά να βρίσκουμε τη βέλτιστη χρήση του ακινήτου. **Βέλτιστη χρήση** είναι η λογικότερη και πιθανότερη χρήση η οποία οδηγεί στη μέγιστη οικονομική απόδοση του ακινήτου και επομένως συνεπάγεται τη μεγαλύτερη αξία του ακινήτου στο δεδομένο χρόνο (Ζεντέλης, 1999).

3.9 Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων γίνεται με την εκτίμηση που ορίζεται σαν ο αμερόληπτος υπολογισμός της φύσης, της ποιότητας, της χρησιμότητας και τελικά της αξίας ενός πλήρους εξακριβωμένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού. **Εκτίμηση** είναι η ορθολογική προσέγγιση της δίκαιης τιμής, της αξίας, η οποία δίνει λύση στο πρόβλημα της έκφρασης της αξίας σε χρήμα (Ζεντέλης, 1999). Η εκτίμηση συναρτάται από πολλούς παράγοντες, κυριότεροι των οποίων είναι:

- Ο προσδιορισμός του ακινήτου.
- Ο προσδιορισμός των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του ακινήτου.
- Ο ακριβής χρόνος της εκτίμησης.
- Ο καθορισμός της μορφής της αξίας.
- Ο σκοπός της εκτίμησης.

¹¹ Ζεντέλης Π. (1999) "Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων και Διαχείριση Γης", Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

Οι αρχές στις οποίες βασίζονται οι εκτιμήσεις είναι αποτέλεσμα της οικονομικής σκέψης αφού ληφθούν υπόψη τα μοναδικά φυσικά, νομικά κλπ. χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου. Οι βασικότερες αφορούν :

1. ~~Τη λειτουργία της ζήτησης και της προσφοράς: ο νόμος της προσφοράς και της~~ ζήτησης βάσει του οποίου καθορίζεται η τιμή ενός ακινήτου, καθώς επίσης και οι δυναμικές αλλαγές της αγοράς ακινήτων είναι βασική αρχή της διαδικασίας εκτίμησης. Οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται όταν η ζήτηση υπερβαίνει τα επίπεδα προσφοράς και αντίστροφα, ελαττώνονται όταν η παροχή υπερβαίνει τα επίπεδα της τρέχουσας ζήτησης. Η έντονη κατοικίας συνδυαζόμενη με αποτελεσματική αγοραστική δύναμη, δύναται να οδηγήσει με λογικό τρόπο σε μειωμένα επίπεδα παροχής και επομένως σε αυξημένα επίπεδα αγοραίων τιμών. Όταν η παραγωγή αυξάνεται σε τέτοιο βαθμό που να ικανοποιεί τα επίπεδα τρέχουσας ζήτησης, τότε οι αγοραίες τιμές επανέρχονται στα κανονικά επίπεδα. Εάν κατά τη διάρκεια της κανονικής παροχής, αναπτυχθεί έντονος ανταγωνισμός ανάμεσα στους πωλητές των ακινήτων τότε προκαλείται υπερπροσφορά, με άμεσο αποτέλεσμα την αποδυνάμωση των αγοραίων τιμών. Στην συνέχεια, οι ελκυστικά χαμηλές τιμές επιφέρουν με τη σειρά τους αυξημένη ζήτηση μέχρι να απορροφηθεί το πλεόνασμα της παροχής. Θεωρητικά όταν τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης βρεθούν σε κατάσταση ισορροπίας τότε οι αγοραίες τιμές αντιπροσωπεύουν το κόστος παραγωγής συμπεριλαμβανομένου και του ποσοστού ελάχιστου κέρδους.
2. Την αντικατάσταση: με βάση αυτή την αρχή, όταν υπάρχουν υποκατάστατα ακίνητα, τότε τη μεγαλύτερη ζήτηση έχει αυτό με τη μικρότερη τιμή.
3. Την συνεισφορά: σύμφωνα με την αρχή αυτή, ένα ακίνητο έχει αξία ανάλογη με την συνεισφορά του στην συνολική αξία.
4. Τη μείωση των επιστροφών: κατά αυτήν την αρχή μετά από ένα ορισμένο σημείο η πρόσθετη ωφέλεια από την επαύξηση του ακινήτου έχει αξία μικρότερη από το κόστος.
5. Την πρόβλεψη: η αξία ενός ακινήτου υπολογίζεται με βάση τις μελλοντικές ωφέλειες που θα προκύψουν από το ακίνητο.
6. Την βέλτιστη χρήση: η υψηλότερη και συγχρόνως βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου, μεταφράζεται συνήθως ως η περισσότερο επικερδής χρήσης του. Μια τέτοια χρήση

του ακινήτου αντικατοπτρίζει την θεωρητική ισορροπία ανάμεσα στην εδαφική και την κτιριακή επένδυση και έχει ως επακόλουθο τη μεγιστοποίηση της παρούσας αξίας κατά τη διάρκεια ζωής των βελτιώσεων ή των κατασκευών. Η αρχή της βέλτιστης χρήσης αποτελεί σημαντική βοήθεια για την εκτίμηση της εδαφικής αξίας αλλά και για την πραγματοποίηση μελετών εδαφικής εξέλιξης.

7. Την αυξανόμενη και μειούμενη απόδοση: είναι δυνατό να αυξηθεί η αξία ενός ακινήτου μέσω της προσθήκης κατάλληλων βελτιώσεων. Ωστόσο, υπάρχει θεωρητικά ένα ορισμένο σημείο ισορροπίας, πέρα από το οποίο οποιεσδήποτε επιπρόσθετες παρεμβάσεις βελτίωσης δεν θα έχουν ως επακόλουθο την αύξηση της αξίας ή του εισοδήματος¹²

Στο παρακάτω διάγραμμα απεικονίζεται βήμα προς βήμα η διαδικασία της εκτίμησης των ακινήτων.

Διάγραμμα 3.2 Διαδικασία Εκτίμησης

Α. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ				
Προσδιορισμός θέσης του ακινήτου	Προσδιορισμός εμπράγματων δικαιωμάτων	Ημερομηνία εκτίμησης	Αντικειμενικός σκοπός εκτίμησης	Μορφή προσδιοριζόμενης αξίας
Β. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ				
Απαιτούμενα δεδομένα		Πηγές δεδομένων	Χρονικός σχεδιασμός	
Γ. ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ				
ΓΕΝΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ		ΕΙΔΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ		
Δ. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ				
Σύγκριση αγοράς	Μέθοδος κόστους	Σύγκριση εισοδήματος	Ανάλυση επένδυσης	
Ε. ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ				
ΣΤ. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΟΡΙΣΘΕΙΑΣ ΑΞΙΑΣ				

Πηγή Ζεντέλης (1999)

¹² Βαβουράκης Ε., Λεδάκη Π.,(2000) “Φυσικά και οικονομικά στοιχεία ακινήτου. Επενδύσεις και ενυπόθηκος δανεισμός στο χώρο του Real Estate”. Εθνικό Μετσόβιο Πανεπιστήμιο.

Οι τρεις μέθοδοι εκτίμησης της αξίας ενός ακινήτου που χρησιμοποιούνται στην πράξη είναι οι παρακάτω :

- Η μέθοδος κόστους, η οποία υπολογίζει το τρέχον κόστος της αντικατάστασης μιας περιουσίας αφού αφαιρεθεί η αξία λόγω φθοράς.
- Η μέθοδος αγοραίας αξίας, η οποία συγκρίνει τιμές πρόσφατων αγοροπωλησιών όμοιων όσο το δυνατό περιουσιών.
- Η μέθοδος εισοδήματος, η οποία υπολογίζει την αξία μιας επένδυσης με τη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης του καθαρού εισοδήματος της ακίνητης περιουσίας.¹³

¹³ Οι τρεις μέθοδοι εκτίμησης της αξίας των ακινήτων παρουσιάζονται συνοπτικά στο παράτημα.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 4

ΝΗΣΙΩΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ – ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ

4.1 Το περιεχόμενο της νησιωτικότητας – Λειτουργικές Έννοιες

Πριν από κάθε διερεύνηση των θεμάτων που αφορούν τις νησιωτικές περιοχές είναι σκόπιμος ο προσδιορισμός της έννοιας και του περιεχομένου της λέξης «νησί». Σύμφωνα με τον κοινά αποδεκτό, **νησί** είναι κάθε τμήμα γης που είναι μικρότερο από ήπειρο και περιβάλλεται από νερό. Από την άποψη της φυσικής γεωγραφίας τα νησιά διακρίνονται σε ωκεανικά και ηπειρωτικά ανάλογα με το κατά πόσον αποτελούν μεμονωμένες εξάρσεις του πυθμένα των ωκεανών ή θεωρούνται προεκτάσεις της ηπειρωτικής περιοχής.

Ένας στατιστικός κυρίως ορισμός για το νησιωτικό χώρος θεωρείται αυτός που έχει δώσει η Στατιστική Υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EUROSTAT), σύμφωνα με τον οποίο, **νησί** είναι κάθε τμήμα γης με έκταση τουλάχιστον 1 km², που διαθέτει επιπλέον τα εξής χαρακτηριστικά (European Commission, 1994):

- Απέχει τουλάχιστον 1 km από την ξηρά, ενώ δεν έχει σταθερή σύνδεση μ' αυτήν.
- Έχει δημιουργηθεί με φυσικό τρόπο.
- Είναι μικρότερο από ήπειρο.

- Έχει ένα μόνιμο πληθυσμό στατιστικά σημαντικό¹⁴ και συνεπώς στηρίζει κατοικία και οικονομικές δραστηριότητες.
- Δεν περιλαμβάνει πρωτεύουσα κράτους.

Ένας άλλος ορισμός αναφέρει ότι ένα *νησί* μπορεί να οριστεί ως ένα μικρό κομμάτι γης που¹⁻:

- εξέχει από την επιφάνεια της θάλασσας και δεν σκεπάζεται από θάλασσα κατά την παλίρροια,
- στο υψηλότερο σημείο του περιβάλλεται από όλες τις πλευρές από ένα μεγάλο σώμα νερού,
- μπορεί να υποστηρίζει κατοικία και οικονομική δραστηριότητα,
- έχει δημιουργηθεί με φυσικό τρόπο και
- δεν συνδέεται με μόνιμο τρόπο (π.χ. γέφυρα) με την ηπειρωτική χώρα.

Στον ορισμό της έννοιας του νησιού υπεισέρχονται διάφορα στοιχεία που διακρίνουν την έννοια του νησιού από άλλες γεωγραφικές κατηγορίες. Τα αυτά είναι τα εξής:

- Η σχετική απομόνωση (πληροφοριακή, συγκοινωνιακή και επικοινωνιακή).
- Η αίσθηση της μοναδικότητας.
- Η μικρή σχετική κλίμακα και η εξαιρετικά ευρεία διαφοροποίηση (ποικιλία) των ανθρώπινων δραστηριοτήτων.
- Ο ρόλος του ως ζώνης συνάντησης (interface) της στεριάς με τη θάλασσα.
- Η ιδιότητά του ως δεξαμενής πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς.
- Η ιδιόμορφη αντίληψη και συμπεριφορά του πληθυσμού του σε σχέση με τον χώρο, τον χρόνο και τις κοινωνικές σχέσεις.
- Η σχετικά περιορισμένη διαθεσιμότητα παραγωγικών πόρων.
- Η ιδιοτυπία της δομής και των ποιοτήτων της μεσο-κοινωνίας του.
- Η ιδιότυπη δυναμική και περιπλοκότητα των σχέσεων του νησιωτικού πληθυσμού με τη θάλασσα.
- Οι εξαιρετικά μεγάλες εποχικές διακυμάνσεις του δημογραφικού δυναμικού του.

¹⁴. Η EUROSTAT θέτει ως ενδεικτικό όριο τους 50 κατοίκους.

Εκτός όμως από τον προσδιορισμό της έννοιας νησί, κρίνεται σκόπιμο να γίνει αναφορά και σε άλλες έννοιες που χαρακτηρίζουν νησιωτικές περιοχές, όπως¹⁵:

- **Νησιωτική περιφέρεια**

Γεωγραφική έννοια που αναφέρεται σε μεγάλο νησί ή και ομάδα νησιών με σχετικά ομοειδή φυσικά ή και κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά και προβλήματα ανάπτυξης που τα διαχωρίζουν από άλλες ηπειρωτικές περιοχές.¹⁶ Βασική παραδοχή για τον ορισμό μιας νησιωτικής περιφέρειας είναι η ομοιογένεια των προβλημάτων και δυνατοτήτων ανάπτυξης που οδηγεί σε ιδιαίτερη αντιμετώπιση από πλευράς πολιτικής.

Από τις 13 προγραμματικές περιφέρειες της Ελλάδας, 3 μόνο περιλαμβάνουν αποκλειστικά και μόνο νησιά και μπορούν να χαρακτηριστούν νησιωτικές ενώ σχεδόν όλες περιλαμβάνουν νησιά.

- **Νησιωτικό σύμπλεγμα**

Γεωγραφική έννοια που αναφέρεται σε ομάδα νησιών που ανήκουν στον ίδιο γεωγραφικό χώρο χωρίς να συνεπάγεται ότι έχουν και λειτουργικές αλληλεξαρτήσεις. Ο χώρος ενός νησιωτικού συμπλέγματος είναι περισσότερο ευαίσθητος σε επιρροές από ηπειρωτικές περιοχές με αποτέλεσμα να επηρεάζεται η εσωτερική συνοχή του.¹⁷

- **Αρχιπέλαγος**

Απομονωμένη, συνήθως μεγάλη σε αριθμό, ομάδα νησιών με έντονες εσωτερικές λειτουργικές διασυνδέσεις.

Με βάση τους παραπάνω ορισμούς, στην έννοια του νησιού συμπεριλαμβάνονται γεωγραφικές ενότητες με έκταση που κυμαίνεται από 25.700 τετρ.χ (Σικελία) μέχρι και λιγότερο από 1 τετρ.χλμ. που έχουν πληθυσμό πολλών δεκάδων χιλιάδων αλλά και μερικών δεκάδων, που απέχουν λιγότερο από ένα χιλιόμετρο από την ηπειρωτική Ευρώπη αλλά και μερικές χιλιάδες χιλιόμετρα. Από διοικητικής πλευράς υπάρχουν, από τη μια πλευρά 16 περιφέρειες (Nuts I & II) αμιγώς νησιωτικές και από την άλλη μεγάλος αριθμός μικρών παράκτιων νησιών από τα οποία ορισμένα δεν αποτελούν ούτε αυτόνομη διοικητική μονάδα.

¹⁵ Σπιλάνης Γ., «Νησιωτική Ανάπτυξη και δίκτυα συνεργασίας των νησιών της Ευρωπαϊκής Κοινότητας», άρθρο στο περιοδικό Τόπος, τεύχος 6/93 σ. 8.

¹⁶ Σοφούλης Κ., «Για ένα κοινοτικό πρόγραμμα ανάπτυξης των νησιών», Πανεπιστήμιο Αιγαίου, 1990.

¹⁷ Λουκάκης Π., Χωροταξική Οργάνωση Νησιωτικών Συμπλεγμάτων, Ι.Π.Α.

4.2 Οι νησιωτικές περιφέρειες στην Ελλάδα

Η Ελλάδα θεωρείται μια κατ' εξοχήν θαλάσσια και νησιωτική χώρα, λόγω κυρίως της γεωγραφικής της θέσης και της γεωμορφολογίας του εδάφους της. Βρίσκεται μεταξύ τριών ηπείρων (Ευρώπη, Ασία και Αφρική) και στη διασταύρωση των θαλάσσιων διαδρόμων μεταξύ Ανατολής και Δύσης, ενώ παράλληλα διαθέτει πλήθος νησιών, με μεγάλη διαφοροποίηση μεταξύ τους ως προς την έκταση, τα φυσικά χαρακτηριστικά, το πληθυσμιακό μέγεθος και την οικονομικοκοινωνική τους διάρθρωση. Με συνολική έκταση 131.957 τετρ. χλμ. και μήκος ακτών περίπου 15.000 χλμ. έχει την πιο εκτεταμένη ακτογραμμή απ' όλες τις μεσογειακές χώρες. Η παράκτια ζώνη μοιράζεται σχεδόν εξίσου μεταξύ της ηπειρωτικής και της νησιωτικής χώρας με τα 7.700 χλμ. της ακτογραμμής να αντιστοιχούν σε 3.053 νησιά.

Το ελληνικό νησιωτικό σύνολο περιλαμβάνει μια τεράστια ποικιλία νησιών και νησιωτικών συμπλεγμάτων, που καλύπτουν το 18,8% του εδάφους της χώρας (24.739,4 τ.χλμ.). Ειδικότερα, η χώρα μας απαριθμεί συνολικά 9.837 θαλάσσια νησιωτικά εδάφη (νησιά, νησίδες, βραχονησίδες και ερημονήσια), γεγονός που την κατατάσσει στις πρώτες θέσεις μεταξύ των νησιωτικών χωρών του κόσμου.¹⁸

Η ελληνική ιστορία είναι στενά συνυφασμένη με τη θάλασσα. Το βασικότερο χαρακτηριστικό της γεωμορφολογίας της Ελλάδας, με σημαντικές επιπτώσεις στην κοινωνικοοικονομική της εξέλιξη και δομή, είναι ο εκτεταμένος και πολυδιάσπαρτος νησιωτικός χώρος, με πλήθος νησιών τα οποία παρουσιάζουν μεγάλη διαφοροποίηση μεταξύ τους ως προς την έκταση, τα φυσικά χαρακτηριστικά, το πληθυσμιακό μέγεθος και την αναπτυξιακή τους φυσιογνωμία.

Στο Αιγαίο πέλαγος, υπάρχουν νησιά όλων των κατηγοριών:¹⁹ στο Νότο, η Κρήτη, -που συγκαταλέγεται στα πολύ μεγάλα νησιά μαζί με τη Σαρδηνία, τη Σικελία και τη Κορσική- αποτελεί τμήμα των νοτίων συνόρων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ε.Ε.) με την Αφρική. Στο Δυτικό Αιγαίο, σε σχετικά μικρή απόσταση από την ηπειρωτική

¹⁸ Οικονομικός Ταχυδρόμος - Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης (2000) "Η οικονομία των ελληνικών περιφερειών", Ειδικό Τεύχος, 17-2-2000.

¹⁹ Κλωνής Δ., Πολιτικές της Ε.Ε. για την ανάπτυξη των νησιωτικών περιφερειών, Πάντειο Παν/μιο, 1998.

Ελλάδα, υπάρχουν πολυάριθμα νησιά που ανήκουν διοικητικά σε νομούς της ηπειρωτικής χώρας (Νησιά Αργοσαρωνικού, Β. Σποράδες, Εύβοια). Το υπόλοιπο Αιγαίο πέλαγος, ανάμεσα στην Ελλάδα και στη Τουρκία, είναι κατάσπαρτο από νησιά μικρού και μεσαίου μεγέθους, που διοικητικά ανήκουν σε 5 νομούς και 2 περιφέρειες αποκλειστικά νησιωτικές, αν εξαιρέσει κανείς την Θάσο και τη Σαμοθράκη που ανήκουν σε νομούς της Περιφέρειας Α. Μακεδονίας - Θράκης. Τα νησιά αυτά αποτελούν τα ανατολικά σύνορα της Ε.Ε. Στο Ιόνιο πέλαγος, σε μικρή σχετικά απόσταση από τις δυτικές ακτές της Ελλάδας, υπάρχουν 5 νησιά μεσαίου και μεγάλου μεγέθους και αρκετά μικρότερα που ανήκουν στην Περιφέρεια των Νησιών Ιονίου.

Α. Νότιο Αιγαίο

Η περιφέρεια **Νοτίου Αιγαίου** περιλαμβάνει τους νομούς Κυκλάδων και Δωδεκανήσου. Παρουσιάζει μια δυναμική εξέλιξη μετά την δεκαετία του 1970, αναστρέφοντας τη φθίνουσα τάση σε ότι αφορά στα οικονομικά και τα δημογραφικά μεγέθη, που είχε καταγραφεί μέχρι τότε. Στην περιφέρεια παράγεται το 1,3% της αγροτικής παραγωγής της χώρας, 1% της μεταποιητικής παραγωγής και 3,7% των υπηρεσιών.

Με κατά κεφαλή προϊόν ήταν 4,5 εκατ. δρχ. το 1999, καταλαμβάνει την 1^η θέση στην κατάταξη των περιφερειών, κατά 24% υψηλότερο του μέσου όρου της χώρας.²⁰ Το Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν (ΑΠΠ) της Περιφέρειας αυξάνεται με ταχύτερους ρυθμούς απ' ότι ο εθνικός μέσος όρος (ιδιαίτερα κατά τη δεκαετία του '80), με αποτέλεσμα να μεγεθύνεται τόσο το μερίδιο της στο Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (Α.Ε.Π.), όσο και το κατά κεφαλή Α.Π.Π., το οποίο από την αρχή της δεκαετίας του '90 έχει ξεπεράσει τον εθνικό μέσο όρο (111 το 1994). Η ίδια τάση επιβεβαιώνεται και από τα δημογραφικά στοιχεία: ο απασχολούμενος πληθυσμός αυξάνεται μετά το 1970, ενώ παρουσίασε τον υψηλότερο ρυθμό φυσικής αύξησης του πληθυσμού το 1998 αντίθετα με ότι συμβαίνει στις περισσότερες περιφέρειες της χώρας που δεν διαθέτουν μεγάλο αστικό κέντρο και έχουν υψηλό ποσοστό αγροτικού πληθυσμού, όπως συμβαίνει στο Ν. Αιγαίο.

²⁰ Οι Νομοί της Ελλάδας: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, σελ. 69.

Τέλος, η ανεργία αυξήθηκε κατά 307 μονάδες σε διάστημα έτους, στο 10,7% του εργατικού δυναμικού το 1998.

Β. Ιόνια Νησιά

Η περιφέρεια **Ιονίων Νήσων** περιλαμβάνει τους νομούς Ζακύνθου, Κεφαλονιάς, Λευκάδας και Κέρκυρας. Στην περιφέρεια παράγεται το 3% της αγροτικής παραγωγής της χώρας, το 0,5% της μεταποίησης και 2% των υπηρεσιών. Καταλαμβάνει την 4^η θέση στην κατάταξη των περιφερειών με 3,63 εκατ. δρχ. κατά κεφαλή προϊόν.²¹ Το Α.Π.Π. αυξάνει με ρυθμούς γρηγορότερους του εθνικού μέσου όρου, αν και το κατά κεφαλή Α.Π.Π. παραμένει χαμηλότερο από τον εθνικό μέσο (90 για το 1994). Ο συνολικός πληθυσμός έχει ξεπεράσει αυτόν του 1971 και παρουσιάζει τάση αύξησης, ενώ η φυσική κίνηση παραμένει αρνητική. Η ανεργία παραμένει σε σχετικά χαμηλά επίπεδα όπως άλλωστε και στις υπόλοιπες νησιωτικές περιφέρειες (6,4% το 1996).

Γ. Βόρειο Αιγαίο

Η περιφέρεια **Βορείου Αιγαίου** περιλαμβάνει τους νομούς Λέσβου, Σάμου, και Χίου. Παρουσιάζει φθίνουσα πορεία στους οικονομικούς και δημογραφικούς δείκτες είτε αυτοί συγκρίνονται σε εθνικό, είτε σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Παράγει το 1,6% του Α.Ε.Π. της χώρας, 2% της αγροτικής παραγωγής, 0,7% της μεταποιητικής και 1,7% των υπηρεσιών. Κατατάσσεται στην 8^η θέση μεταξύ των περιφερειών της χώρας και στην τελευταία πεντάδα μεταξύ των 208 ευρωπαϊκών.²² Αν και ο συνολικός πληθυσμός αυξήθηκε ελάχιστα στην δεκαετία του '90, η τάση αυτή κινδυνεύει να ανατραπεί και πάλι εξ αιτίας της συνεχιζόμενης έντονα αρνητικής φυσικής κίνησης του πληθυσμού. Η ανεργία στην περιφέρεια αυξήθηκε κατά 5 μονάδες σε διάστημα έτους στο 11% του εργατικού δυναμικού το 1998.

Δ. Παράκτια νησιά

Τα **παράκτια νησιά** μπορούν να ομαδοποιηθούν γεωγραφικά σε τρεις ενότητες: τα νησιά του Αργοσαρωνικού (Σαλαμίνα, Αίγινα, Πόρος, Ύδρα, Σπέτσες) που μαζί με τα Κύθηρα και τα Αντικύθηρα ανήκουν στην Περιφέρεια Αττικής, τις Β. Σποράδες

²¹ Οι Νομοί της Ελλάδας: Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, σελ. 50.

²² Οι Νομοί της Ελλάδας, Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, σελ. 66.

(Σκιάθος, Σκόπελος, Αλόνησος, Σκύρος) που ανήκουν στους νομούς Μαγνησίας και Ευβοίας και τα νησιά του Β. Αιγαίου (Θάσος, Σαμοθράκη) που ανήκουν στην Περιφέρεια Αν. Μακεδονίας και Θράκης. Η εξέλιξη του πληθυσμού στο σύνολο των νησιών παρουσιάζεται θετική για την περίοδο 61-91 (+14%) κυρίως εξ αιτίας του πληθυσμιακού βάρους της Σαλαμίνας και της Αίγινας που ουσιαστικά λειτουργούν ως προάστια της πρωτεύουσας. Το ίδιο γεγονός έχει επηρεάσει και την σύνθεση της απασχόλησης (24,8% στη μεταποίηση), αλλά και την ανεργία, η οποία με 8,7% πλησιάζει τον εθνικό μέσο όρο.

4.3 Τυπολογία των νησιωτικών περιοχών – κατηγορίες νησιών

Η ταξινόμηση των νησιών πρέπει να γίνεται με μία διαδικασία εκτίμησης του ειδικού βάρους που έχουν ορισμένες κρίσιμες μεταβλητές τους, στα πλαίσια των δεδομένων πολιτικών, προτεραιοτήτων αλλά και των διαθέσιμων πόρων για τη στήριξή τους. Για τον λόγο αυτό η διαδικασία ταξινόμησης των νησιών προϋποθέτει συστηματική μελέτη και ανάλυση των δεδομένων τους με σκοπό τον προσδιορισμό των τυπικών χαρακτηριστικών τους.

Είναι γεγονός ότι συχνά πολλά νησιά, κατατάσσονται σε περισσότερες από μία κατηγορίες. Σε περιπτώσεις όμως κατάρτισης και εφαρμογής ενός αναπτυξιακού προγράμματος θα πρέπει να επιλεγεί μία ως η κατά προτεραιότητα αρμόζουσα.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται ορισμένες βασικές κατηγορίες νησιών που προέκυψαν βάσει της ανάλυσης συγκεκριμένων μεταβλητών όπως η γεωγραφική θέση, το εισόδημα, οι φυσικοί πόροι, η οικονομική δραστηριότητα, ο πληθυσμός, το φυσικό περιβάλλον κ.α.²³

- 1) **Μειονεκτικά νησιά:** Είναι νησιά που πάσχουν από ανεπαρκή προσφορά κάποιου στρατηγικής για την ανάπτυξή τους πόρου, και για τα οποία η εισαγωγή του είναι απαγορευτική με τα δεδομένα της αγοραίας οικονομίας
- 2) **Δυναμικά νησιά:** Νησιά, που ανεξάρτητα από το επίπεδο ανάπτυξης τους, διαθέτουν το απαραίτητο δυναμικό πόρων και ευκαιριών που εγγυάται επιτυχία για ένα αναπτυξιακό σχέδιο. Τα νησιά αυτά είτε αναπτύσσονται σταθερά και αυτοδύναμα σε αντιστοιχία προς τους μέσους εθνικούς (ή Κοινοτικούς) ρυθμούς, είτε η σημειούμενη υστέρησή τους διαπιστώνεται ότι οφείλεται σε συγκυριακούς, κυρίως, λόγους.
- 3) **Νησιά μνημεία της φύσης:** Νησιά των οποίων το φυσικό περιβάλλον έχει τέτοια χαρακτηριστικά, ώστε να δικαιολογείται η καταβολή του απαραίτητου κόστους για τη διατήρηση και διαίωνισή του προς χάρη των σημερινών και μελλουσών γενεών.
- 4) **Νησιά μνημεία πολιτισμών:** Νησιά που φιλοξενούν, παράγουν, ή αναπαράγουν πολιτιστικές αξίες επαρκώς σημαντικές για την ανθρωπότητα, την Κοινότητα, ή

²³ Σοφούλης Κ., «Για ένα κοινοτικό πρόγραμμα ανάπτυξης των νησιών», Πανεπιστήμιο Αιγαίου, 1990.

το συγκεκριμένο Έθνος, ώστε να δικαιολογείται το κόστος προσαρμογής του συνολικού μοντέλου ανάπτυξης του στις ανάγκες διατήρησης και δυναμικής ανάπτυξης αυτών των πολιτιστικών αξιών.

-
- 5) **Νησιά στρατηγικής πολιτικής σημασίας:** Νησιά που για συγκεκριμένο λόγο κρίνεται ότι η ανάπτυξή τους σε επίπεδο που υπερβαίνει τις δυνατότητες της αγοραίας οικονομίας επιβάλλεται για λόγους πολιτικούς της Κοινότητας, ή κάποιου συγκεκριμένου κράτους μέλους της.
-

4.4 Ιδιαιτερότητες του νησιωτικού χώρου

Οι νησιωτικές περιφέρειες χαρακτηρίζονται στα κείμενα των διαφόρων οργάνων της Ε.Ε. ως περιφερειακές - εξ αιτίας της μεγάλης απόστασης τους από τα μεγάλα οικονομικά κέντρα της ηπειρωτικής Ευρώπης -, ως περιθωριακές²⁴ - εξ αιτίας του δευτερεύοντος ρόλου που διαδραματίζουν σήμερα στις οικονομικές, πολιτικές, πολιτιστικές και τεχνολογικές εξελίξεις - και ακόμη ως μειονεκτικές (στάσιμες) θεωρώντας ότι οι ιδιαιτερότητες τους αποτελούν καθοριστικό και ανυπέρβλητο εμπόδιο σε ότι αφορά την αναπτυξιακή τους εξέλιξη.

Ωστόσο παρά τις διαφορές που παρουσιάζουν μεταξύ τους -όσον αφορά παραμέτρους όπως το μέγεθος, ο πληθυσμός, η γεωγραφική θέση, ο βαθμός απομόνωσης, οι κυρίαρχες οικονομικές δραστηριότητες, ο πολιτισμός, η διοικητική εξάρτηση κλπ- τα νησιά έχουν ορισμένα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που συνθέτουν την ταυτότητα τους: **τη νησιωτικότητα (insularity)**.²⁵ Οι ιδιαιτερότητες αυτές -όταν εξεταστούν συνδυασμένες και όχι μεμονωμένες- τα διακρίνουν σαφώς από τις άλλες περιοχές, που επίσης αναφέρονται ως απομονωμένες είτε ως προβληματικές, όπως είναι οι αγροτικές, οι παράκτιες, οι ορεινές.

Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των νησιών μπορούν να ομαδοποιηθούν σε τρεις κατηγορίες:

1. το μικρό μέγεθος, τόσο σχετικά με την έκταση, όσο και με το πληθυσμό με αποτέλεσμα τα νησιά να έχουν: ι) περιορισμένη ποικιλία και ποσότητα πρώτων υλών μειώνοντας έτσι τις δυνατότητες για παραγωγικές δραστηριότητες ιδιαίτερα μεγάλης κλίμακας και ιι) περιορισμένη φέρουσα ικανότητα (carrying capacity) από φυσική, οικονομική και κοινωνική πλευρά, “αποζητώντας” δραστηριότητες μικρής κλίμακας με μεγάλη διαφοροποίηση στη προσπάθεια για τη διατήρηση της ισορροπίας. Επίσης η ευαίσθητη περιβαλλοντική ισορροπία που χαρακτηρίζει τα νησιωτικά οικοσυστήματα, σε συνδυασμό με την έλλειψη άφθονων φυσικών πόρων και ενδοχώρας, καθιστά επικίνδυνα για την οικολογική τους ισορροπία τη μονομερή ανάπτυξη που θα είχε ως αποτέλεσμα την εντατική χρήση ορισμένων φυσικών πόρων

²⁴ Μούσης Ν., Ευρωπαϊκή Ένωση: Δίκαιο – Οικονομία – Πολιτική, .Κεφ. Περιφερειακή Ανάπτυξη

²⁵ Σπιλάνης Γ., “Για μια ευρωπαϊκή πολιτική νησιών”, 1996

(π.χ. νερό, έδαφος), και θα απειλούσε ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά στοιχεία του νησιωτικού φυσικού οικοσυστήματος που είναι η ποικιλομορφία και η μικρή κλίμακα.

Η ύπαρξη μικρής τοπικής αγοράς σχετικά απομονωμένης αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων μεγάλης κλίμακας σύμφωνα με τα σύγχρονα αναπτυξιακά μοντέλα. Τέλος η μονοκαλλιέργεια έχει έντονες επιπτώσεις, συχνά αρνητικές, και στο κοινωνικό ιστό του νησιού (επιπτώσεις από π.χ. τουρισμό, ναυτιλία).

2. την περιφερειακότητα και την απομόνωση. Στο στοιχείο της περιφερειακότητας, που χαρακτηρίζει τη μεγάλη πλειοψηφία των νησιών, προστίθεται και εκείνο της φυσικής τους απομόνωσης εξ αιτίας της ασυνέχειας του χώρου. Στη περίπτωση των νησιωτικών συμπλεγμάτων παρατηρείται το φαινόμενο της “διπλής νησιωτικότητας” των μικρότερων νησιών που κινούνται ως δορυφόροι των μεγαλύτερων στη πληθώρα των ευρωπαϊκών αρχιπελαγών. Ειδικά στη περίπτωση του Αιγαίου, όπου το σύστημα των θαλάσσιων και αεροπορικών μεταφορών χαρακτηρίζεται ως ακτινικό με κέντρο την Αθήνα, παρουσιάζεται το φαινόμενο της έλλειψης ενδοπεριφερειακών συνδέσεων, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά τις εμπορικές ανταλλαγές μεταξύ των νησιών για προϊόντα που είναι συμπληρωματικά και την πρόσβαση στο διοικητικό κέντρο του νομού ή της περιφέρειας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αδυναμία δημιουργίας ισχυρών νησιωτικών περιφερειακών διοικητικών και παραγωγικών κέντρων αντίστοιχων με εκείνα της ηπειρωτικής χώρας, με συνέπεια τη συνεχή διαρροή οικονομικών και ανθρώπινων πόρων.
3. τα ιδιαίτερα πολιτισμικά χαρακτηριστικά και η βιωματική ταυτότητα που έχουν επηρεαστεί από την ιδιαιτερότητα του νησιού - η νησιωτικότητα - που δημιουργεί ένα “κλίμα” μέσα στο οποίο διαπλάθεται ο νησιώτης και που επηρεάζει πολύ τον τρόπο σκέψης και δράσης του, καθώς και ιδιόμορφο, πλούσιο αλλά και εύθραυστο περιβάλλον που έχει ανάγκη ιδιαίτερης διαχείρισης μέσα στη λογική της αειφόρου ανάπτυξης.

Ωστόσο οι ιδιαιτερότητες που αναφέρθηκαν παραπάνω δεν αποτελούν κατ' ανάγκη “μειονεξίες” μόνιμες και μη ανατρέψιμες και ανασταλτικούς παράγοντες της

αναπτυξιακής διαδικασίας. Η ιστορία έχει πολλά παραδείγματα νησιών που ενώ σήμερα χαρακτηρίζονται ως υπανάπτυκτα υπήρξαν σημαντικά κέντρα ανάπτυξης και λίκνα πολιτισμού. Η νησιωτικότητα δεν μπορεί κατά συνέπεια να θεωρηθεί *apriori* συνώνυμο της υπανάπτυξης, ούτε τα πολιτισμικά χαρακτηριστικά των νησιωτικών πολιτισμών, που έχουν αφήσει απτά στοιχεία δημιουργικότητας, πρωτοβουλίας και φαντασίας, ως αίτια της καθυστέρησης ή της ματαίωσης της αναπτυξιακής διαδικασίας.

Η ανατρεψιμότητα ή μη των “μειονεξιών” εξαρτάται από την οπτική γωνιά που εξετάζεται το αναπτυξιακό ζήτημα. Η περιθωριοποίηση των νησιών που είναι οικονομική, δημογραφική, τεχνολογική, πολιτιστική και πολιτική είχε ως αποτέλεσμα τη συρρίκνωση της παραγωγικής βάσης των νησιών, την έλλειψη επενδύσεων εξ αιτίας της χαμηλής παραγωγικότητας, την εγκατάλειψη των νησιών από το πλέον παραγωγικό ανθρώπινο δυναμικό. Το γεγονός αυτό είχε αρνητικές επιπτώσεις σε όλους τους τομείς, οδηγώντας τα νησιά στο καθεστώς υπανάπτυξης που γνωρίζουν σήμερα. Οι επιπτώσεις αυτές - εξ αιτίας της έντασης και της γενίκευσης τους σε όλους τους νησιωτικούς χώρους – έλαβαν τη μορφή εγγενών και αναλλοίωτων χαρακτηριστικών των νησιών (που συχνά αποδίδονται ως φυσικές μη ανατρέψιμες μειονεξίες), ενώ αποτελούν τις δευτερογενείς επιπτώσεις από την εφαρμογή του συγκεκριμένου μοντέλου ανάπτυξης. Η κατάσταση αυτή είναι ανατρέψιμη, εφόσον μεταβληθεί το πλαίσιο που τη δημιουργήσε.

4.5 Προβλήματα του νησιωτικού χώρου

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι νησιωτικές των νησιωτικών περιοχών εντοπίζονται στους εξής τομείς:

- **Δημογραφικό πρόβλημα.** Η αρνητική εξέλιξη των δημογραφικών μεγεθών υπογραμμίζει το χαμηλό βαθμό ελκυστικότητάς τους.
- **Δυσμενής γεωγραφική θέση, απόσταση από την ηπειρωτική χώρα.** Η γεωγραφική απόσταση και η ασυνέχεια του χώρου καθιστά δυσκολότερη την πρόσβαση από και προς τα μεγάλα ηπειρωτικά καταναλωτικά κέντρα με αποτέλεσμα την δημιουργία μειονεξιών όπως το συμπληρωματικό κόστος μεταφορών, η απώλεια χρόνου, η αδυναμία πρόσβασης στην πληροφόρηση και η καθυστερημένη συμμετοχή στην τεχνολογική πρόοδο.
- **Φυσικές μειονεξίες.** Η ενδεχόμενη έλλειψη πρώτων υλών, κακή ποιότητα εδαφών, η έλλειψη νερού με συνέπειες τις περιορισμένες ευκαιρίες αξιοποίησης των φυσικών πόρων που συνεπάγεται περιορισμένες ευκαιρίες απασχόλησης για τους κατοίκους.
- **Περιορισμένη τοπική αγορά.** Με κύριο χαρακτηριστικό την αδυναμία πραγματοποίησης οικονομιών κλίμακας τόσο σε επίπεδο επιχείρησης όσο και συνολικής οικονομίας, με δυσμενείς επιπτώσεις στην ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων όπως το υψηλό κόστος, η αυξημένη εξάρτηση από εξωτερικούς προμηθευτές και η δυσκολία εισαγωγής καινοτομιών και η συμμετοχής στην τεχνολογική εξέλιξη
- **Έλλειμμα υποδομών.** Η συγκριτικά καθυστερημένη υποδομή αφορά τόσο την υλικοτεχνική υποδομή (λιμάνια, άρδευση, ύδρευση, οδικό δίκτυο, κέντρα υγείας, ελικοδρόμια κ.α.) όσο και την ανθρώπινη (οργάνωση, μηχανισμοί διεκπεραίωσης κ.τ.λ.).
- **Έλλειμμα ανθρώπινων πόρων.** Η έλλειψη ανθρώπινου δυναμικού (ιδιαίτερα εξειδικευμένου) στους τομείς της υγείας, της εκπαίδευσης κ.α. καθιστά εξαιρετικά δύσκολες τις συνθήκες διαβίωσης για τους κατοίκους των νησιών και ιδιαίτερα των νέων.

Από τα παραπάνω γίνεται εμφανές ότι τα προβλήματα του νησιωτικού χώρου είναι διαρθρωτικά και έχουν τη βάση τους στις ιδιαιτερότητες του νησιωτικού χώρου. Τα ζητήματα των μεταφορών και επικοινωνιών αναδεικνύονται ως τα κύρια προς αντιμετώπιση προβλήματα. Η μεγάλη εξάρτηση από την γεωργία, ο έντονος προσανατολισμός προς τον τριτογενή τομέα καθώς και οι τάσεις μη αύξησης του πληθυσμού αποτελούν βασικά χαρακτηριστικά της οικονομίας ενώ ο ποιοτικός και ποσοτικός περιορισμός του διαθέσιμου εξοπλισμού σε υποδομές αποτελεί αντικειμενικό περιορισμό και αφετηρία κάθε αναπτυξιακού σχεδιασμού.

Κατά συνέπεια οι πολιτικές που πρέπει να εφαρμοστούν για να μπορέσουν τα νησιά να διαδραματίσουν το ρόλο τους στην ανάπτυξη του ευρωπαϊκού χώρου με μεγαλύτερη επιτυχία και αποτελεσματικότητα, θα πρέπει να επικεντρώνονται στη διόρθωση των γενεσιουργών αιτίων των προβλημάτων του νησιωτικού χώρου.

4.6 Δυνατότητες ανάπτυξης του νησιωτικού χώρου

Οι ιδιαιτερότητες και τα προβλήματα των νησιωτικών περιοχών καθιστούν σαφή την ανάγκη για την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου πλαισίου πολιτικής και τη χάραξη στρατηγικής για τα νησιά. Τα τελευταία χρόνια διατυπώνεται ένας συνεχής προβληματισμός και ένα εντεινόμενο ενδιαφέρον που εκφράζεται μέσα από την υιοθέτηση πολιτικών που αν και δεν απευθύνονται αποκλειστικά στις νησιωτικές περιοχές ωστόσο περιλαμβάνουν μέτρα και διατάξεις που αντιμετωπίζουν σε ένα βαθμό πολλά από τα προβλήματά τους.

Οι τεχνολογικές εξελίξεις αφενός διευκολύνουν την ένταξη και των πλέον απομακρυσμένων περιοχών σε ένα ευρύτερο γεωγραφικό χώρο εξαλείφοντας τα προβλήματα που δημιουργούσε ο φυσικός γεωγραφικός χώρος (π.χ. μεταφορικό κόστος, μικρή κλίμακα αγοράς κ.α.) αφετέρου δημιουργούν σημαντικές ωφέλειες για τα κέντρα «παραγωγής» πληροφοριών που βρίσκονται στα αστικά και μητροπολιτικά κέντρα παρεμποδίζοντας με τον τρόπο αυτό την ένταξη και προσαρμογή των νησιών στη νέα πραγματικότητα.

Κατά συνέπεια, τα νέα αυτά δεδομένα διαμορφώνουν σήμερα ένα διαφορετικό πλαίσιο για την ανάπτυξη του νησιωτικού χώρου. Ανάμεσα στα σημαντικότερα στοιχεία, αναφέρονται:

- *οι τεχνολογικές αλλαγές που επηρεάζουν την βαρύτητα ορισμένων αρχών όπως οι οικονομίες κλίμακας και οι οικονομίες συγκέντρωσης όσον αφορά στην οργάνωση του χώρου και της παραγωγικής διαδικασίας.*

Η εφαρμογή των νέων τεχνολογιών στους τομείς των επικοινωνιών και της πληροφορικής δεν καθιστούν αναγκαία τη φυσική παρουσία στο χώρο των δρώμενων (π.χ. τηλεδιάσκεψη, τηλε-εργασία), χωρίς αυτό να σημαίνει ότι υποκαθίσταται πλήρως η συνεύρεση των ανθρώπων. Η εφαρμογή τους στο τομέα της παραγωγής αναβαθμίζει τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις (που μπορούν πιο εύκολα να ενσωματωθούν στο παραγωγικό ιστό μιας περιφερειακής και μικρής κλίμακας οικονομίας) και τους επιτρέπει να προβάλουν σαν φορείς που ενσωματώνουν γρήγορα τις νέες τεχνολογίες και τα μηνύματα της αγοράς, ενώ παράλληλα δημιουργούν θέσεις εργασίας υποκαθιστώντας στο ρόλο αυτό τις μεγάλες επιχειρήσεις. Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις μπορούν μέσα στο

νέο καθεστώς της ευέλικτης συσσώρευσης να αποτελέσουν τη κινητήρια δύναμη των περιφερειών προς μία νέα αναπτυξιακή διαδικασία.

- *οι άλλες τεχνολογικές αλλαγές (ανάπτυξη νέων μορφών ενέργειας, τεχνολογίες μερικής υποκατάστασης φυσικών πόρων, πρόοδος στο τομέα των μεταφορών κλπ) που περιορίζουν τις επιπτώσεις που προέρχονται από το μικρό μέγεθος και την απομόνωση των νησιών.*
- *ο κυρίαρχος ρόλος των υπηρεσιών στο σχηματισμό του εθνικού πλούτου γεγονός που απελευθερώνει τα νησιά από τους περιορισμούς που επιβάλλει η έλλειψη επαρκών φυσικών πόρων, η μικρή φέρουσα ικανότητα τους αλλά και ακόμη η μικρή τοπική αγορά (αφού η παραγωγή των υπηρεσιών επηρεάζεται λιγότερο από το κόστος που επιβάλλει η απόσταση).*
- *οι αλλαγές που καταγράφονται σχετικά με τις ανθρώπινες επιδιώξεις υπέρ ποιοτικών στόχων όπως η διατήρηση της ποιότητας του περιβάλλοντος, η προτίμηση για προϊόντα "υγιεινά", μη μαζικής παραγωγής και υψηλής ποιότητας, η διάθεση προσέγγισης τοπικών πολιτισμών, η βελτίωση του πλαισίου της καθημερινής ζωής με στροφή προς τις μικρές κλίμακες. Τα φαινόμενα αυτά χαρακτηρίζουν συχνά τις μικρές και απομονωμένες νησιωτικές κοινωνίες δημιουργώντας ανάλογα πλεονεκτήματα.*
- *η αυξανόμενη ζήτηση που εκφράζουν εργαζόμενοι (όπως π.χ. ερευνητές, ανώτερα στελέχη επιχειρήσεων, managers κλπ) με υψηλό επίπεδο εξειδίκευσης και ανώτερες διοικητικές θέσεις για εγκατάσταση τους σε χώρους με υψηλής ποιότητας φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος αλλά και υψηλή ποιότητα παρεχόμενων υπηρεσιών. Το παραπάνω πρέπει να εξεταστεί σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα νησιά αποτελούν χώρους με ιδιαίτερο ερευνητικό ενδιαφέρον εξ αιτίας της πολυπλοκότητας των συστημάτων τους (φυσικών και ανθρώπινων) που συνδυάζεται με τη μικρή κλίμακα και τον σαφώς ορισμένο χώρο.*
- *η συνεχώς αυξανόμενη βαρότητα που έχει στον οικονομικό τομέα ο ελεύθερος χρόνος και οι δραστηριότητες που συνδέονται με αυτόν.*

- η ενίσχυση του περιφερειακού και τοπικού επιπέδου ως του κατάλληλου επιπέδου λήψης αποφάσεων για τη ρύθμιση των ανισορροπιών της αγοράς με στόχο την αποτελεσματικότερη διαχείριση των τοπικών προβλημάτων, υποκαθιστώντας στο ρόλο αυτό το κεντρικό κράτος, γεγονός που λειτουργεί σαν αντίβαρο στη διεθνοποίηση των οικονομιών.²⁶

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι το ευρύτερο περιβάλλον μέσα στο οποίο εξελίσσονται τα νησιά έχει παρουσιάζει συνεχείς μεταβολές με τρόπο έτσι ώστε να δημιουργούνται προϋποθέσεις για την ανάπτυξή τους. Στη βάση αυτή πολλές από τις ιδιαιτερότητες των νησιών που μέχρι σήμερα θεωρούνταν ως «μειονεξίες» ή μη αναστρέψιμα μειονεκτήματα κάτω από ένα άλλο πρίσμα μπορούν να θεωρηθούν ως πλεονεκτήματα ή ουδέτερα στοιχεία. Πολλά από τα νησιά φαίνεται να διαθέτουν σε αφθονία αρκετούς από τους "πόρους" εκείνους που επιθυμεί να "καταναλώσει" ο σημερινός κάτοικος των αναπτυγμένων χωρών, δημιουργώντας με το τρόπο αυτό και αντίστοιχα συγκριτικά πλεονεκτήματα.

Ωστόσο, οι ιδιαιτερότητες του νησιωτικού χώρου που τον καθιστά ευαίσθητο σε πολλούς εξωγενείς παράγοντες, απαιτούν κατάλληλες παρεμβάσεις οι οποίες θα πρέπει να απορρέουν από μία συγκροτημένη και ολοκληρωμένη νησιωτική πολιτική.

Η πολιτική αυτή θα πρέπει να χαρακτηρίζεται από τη προσπάθεια για την ενεργοποίηση όλων εκείνων των δυνάμεων που θα συμβάλουν στην σύγκλιση των νησιωτικών περιοχών και την δημιουργία των κατάλληλων προϋποθέσεων για να επανενταχθούν τα νησιά στην αναπτυξιακή διαδικασία που σημειώνεται στην Ε.Ε.

4.7 Στρατηγική Ανάπτυξης του νησιωτικού χώρου για την περίοδο 2000 – 2006

Ως γενικός αναπτυξιακός στόχος των νησιών τίθεται η βελτίωση της ελκυστικότητας τους ως τόπων παραγωγής και κατοικίας με την ανάδειξη ως νέων συγκριτικών πλεονεκτημάτων των ιδιαιτεροτήτων τους (μικρή κλίμακα, σχετική απομόνωση, πλούσιο πολιτιστικό και φυσικό περιβάλλον) και των τοπικών τους πόρων. Η αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων αυτών θα πρέπει να γίνει με τρόπο συμβατό με τις

²⁶ Παπαδασκαλόπουλος Αθ. Πρότυπα και Πολιτικές Περιφερειακής Ανάπτυξης, σελ. 89.

συνθήκες που επικρατούν στο παγκοσμιοποιημένο και ανταγωνιστικό οικονομικό σύστημα και σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Ο γενικός αυτός στόχος εξειδικεύεται διαφορετικά στις δύο ομάδες νησιών.

Α. Στα τουριστικά αναπτυγμένα νησιά είναι αναγκαίο οι παρεμβάσεις να στοχεύουν στη:

- διατήρηση των παρατηρούμενων ρυθμών ανάπτυξης με ταυτόχρονη διαφοροποίηση της οικονομικής βάσης,
- ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι να βελτιωθούν οι συνθήκες ζήτησης στην ευρύτερη περιοχή (Ελλάδα, Μεσόγειος),
- ποιοτική αναβάθμιση και διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος με την ανάδειξη της ταυτότητας του κάθε νησιού έτσι ώστε να βελτιωθεί η σταθερότητα της ζήτησης και η κερδοφορία των τουριστικών επιχειρήσεων,
- προώθηση, ιδιαίτερα σε περιοχές με μικρές μονάδες, ή σε περιοχές με σχετικά μικρή τουριστική πίεση, ειδικών μορφών τουρισμού με στόχο τη μείωση της εποχικότητας και της οικονομικής εξάρτησης.
- δημιουργία νέων θέσεων εξειδικευμένης εργασίας με την ανάδειξη και προβολή της φυσικής και της πολιτιστικής κληρονομιάς και γενικά συμπληρωματικών δραστηριοτήτων, που θα εμπλουτίσουν την τουριστική προσφορά και θα αύξαναν την κατά κεφαλή τουριστική δαπάνη.
- εφαρμογή αυστηρών μέτρων για τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων τόσο σε επίπεδο τουριστικής μονάδας, όσο και τουριστικής περιοχής.
- διαφοροποίηση και αύξηση της απασχόλησης μέσω της στήριξης δραστηριοτήτων που δεν έχουν άμεση εξάρτηση από τον τουρισμό τόσο στον πρωτογενή και τον δευτερογενή τομέα αλλά κυρίως στις υπηρεσίες ώστε να μειωθεί το φαινόμενο της μονοκαλλιέργειας,
- συμπλήρωση των βασικών υποδομών στους τομείς μεταφορών, επικοινωνιών, ύδρευσης, αποχέτευσης κλπ που θα συμβάλλουν στην ποιοτική αναβάθμιση του τουρισμού αλλά και στην στήριξη των άλλων δραστηριοτήτων,
- εξασφάλιση για τους κατοίκους υπηρεσιών κοινής ωφέλειας στους τομείς υγείας, παιδείας, κατάρτισης, ψυχαγωγίας, πολιτισμού, πληροφόρησης που θα συμβάλλουν στην βελτίωση του επιπέδου ζωής.

- B. Για την κατηγορία των **προβληματικών νησιών** ο βασικός στόχος εξειδικεύεται:
- στην δημιουργία των συνθηκών εκείνων που θα βελτιώσουν την κερδοφορία των υφιστάμενων επιχειρήσεων και θα προκαλέσουν την προσέλκυση νέων επενδύσεων σε καινούριους δυναμικούς παραγωγικούς κλάδους με στόχο της δημιουργία μακροπρόθεσμων και σταθερών προοπτικών ανάπτυξης,
 - στη διατήρηση της διαφοροποίησης της οικονομίας και της μη εξάρτησης της από την μονοκαλλιέργεια του τουρισμού,
 - στη βελτίωση του εισοδήματος των κατοίκων και σύγκλιση του κατά κεφαλή προϊόντος με τον μέσο εθνικό και ευρωπαϊκό όρο,
 - στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας τόσο για την απορρόφηση της υπάρχουσας ανεργίας, όσο και για την προσέλκυση νέου πληθυσμού με υψηλά προσόντα,
 - στην ολοκλήρωση των βασικών υποδομών με στόχο την άρση της γεωγραφικής απομόνωσης και την βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων,
 - στην εξασφάλιση για τους κατοίκους υπηρεσιών κοινής ωφέλειας σύμφωνης με τα σύγχρονα standards στους τομείς υγείας, παιδείας, ψυχαγωγίας, πολιτισμού, πληροφόρησης,
 - στην βελτίωση της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος με πολεοδομικές παρεμβάσεις προσαρμοσμένες στις τοπικές συνθήκες και την τήρηση των πολεοδομικών κανόνων,
 - στη διατήρηση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος και την ανάδειξη του, ιδιαίτερα με τη λήψη μέτρων για προστασία φυσικών πόρων, τον καθορισμό χρήσεων γης,
 - στη μείωση των ενδοπεριφερειακών ανισοτήτων τόσο μεταξύ μικρών και μεγάλων νησιών, όσο και μεταξύ των αστικών κέντρων – πρωτευουσών των νησιών και της υπαίθρου.

Η προσέγγιση των παραπάνω στόχων γίνεται με βάση πέντε αναπτυξιακούς άξονες:

1. **Ποιοτική αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων των νησιών.** Η ποιότητα, η καινοτόμος δράση θα πρέπει να χαρακτηρίζει όλες τις πλευρές της

δραστηριότητας στο νησιωτικό χώρο, που αξιοποιώντας τη μοναδικότητα του, θα αποτελεί παγκόσμιο σημείο αναφοράς και σύγκρισης.

2. **Ανάδειξη και προστασία του περιβάλλοντος με δέσμη μέτρων ενημέρωσης και ελέγχου.** Είναι αναγκαίο να γίνει κατανοητή από τον τοπικό πληθυσμό η αξία του περιβαλλοντικού και πολιτιστικού πλούτου των νησιών και της μικρής τους κλίμακας ως συγκριτικών πλεονεκτημάτων που δεν πρέπει να καταστραφούν για βραχυπρόθεσμα οφέλη.
3. **Κινητοποίηση του τοπικού δυναμικού με στήριξη του από κεντρικούς ή άλλους φορείς για την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων.** Θα πρέπει να υπάρξει ουσιαστική συμμετοχή του τοπικού πληθυσμού στην αναπτυξιακή διαδικασία μέσα από την συνειδητοποίηση των στόχων και των επιδιώξεων και την ορθολογική αξιοποίηση των τοπικών πόρων (ανθρώπινων, φυσικών, οικονομικών) και των δεξιοτήτων.
4. **Ενίσχυση των δραστηριοτήτων έρευνας και της εισαγωγής καινοτομιών.** Η έρευνα και η καινοτόμος δράση αποτελούν προϋπόθεση για την αύξηση της παραγωγικότητας των επιχειρήσεων και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των νησιωτικών περιφερειών. Επιπρόσθετα, η εκπαίδευση του ανθρώπινου δυναμικού, η εφαρμοσμένη έρευνα και η ενσωμάτωση της στη παραγωγική διαδικασία αποτελούν κρίσιμα στοιχεία για την αντιμετώπιση των σύγχρονων προκλήσεων της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας και κοινωνίας.
5. **Οργανωτικές παρεμβάσεις και συμπληρωματικές δράσεις για την αξιοποίηση των όσων έργων έχουν ήδη υλοποιηθεί ή υλοποιούνται, με στόχο την αύξηση της προστιθέμενης αξίας για τις τοπικές οικονομίες και κοινωνίες.** Η ύπαρξη κοινής αντίληψης των εμπλεκόμενων φορέων σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και η ενεργή τους συμμετοχή αποτελεί βασική προϋπόθεση για την επίτευξη των επιδιωκόμενων στόχων.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 5

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΛΕΣΒΟΥ

5.1 *Ιστορικά - Γεωγραφικά Χαρακτηριστικά*

Η Λέσβος οφείλει το όνομά της στον Λέσβο από τη Θεσσαλία, που αποίκισε το νησί μαζί με Λαπίθες. Κατά τους αρχαίους χρόνους γνώρισε μεγάλη ακμή, χάρη στην μεγάλη ναυτική της δύναμη. Στη συνέχεια έγινε μέλος της Αθηναϊκής Συμμαχίας. Κατά τους Ελληνιστικούς Χρόνους ανήκε στους Πτολεμαίους. Στους Βυζαντινούς Χρόνους ανέπτυξε μεγάλη εμπορική δραστηριότητα κι γνώρισε μεγάλη ακμή. Το 1462 κατακτήθηκε από τους Τούρκους, από τους οποίους ελευθερώθηκε το 1912. Η Λέσβος είναι το μεγαλύτερο νησί του Νομού Λέσβου και το τρίτο σε μέγεθος Ελληνικό νησί του Αιγαίου με έκταση 1630 τ.χλμ. και πληθυσμό γύρω στους 108.294 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2001. Το μήκος των ακτών της είναι 370km και διαθέτει δύο μεγάλους φυσικούς κόλπους (Γέρας και Καλλονής) και μία εξαιρετικά σύνθετη μορφολογία εδάφους που συμπεριλαμβάνει βουνά, πεδιάδες, χαράδρες, χερσονήσους, φυσικά λιμάνια κλπ που δημιουργούν ένα εξαιρετικά ενδιαφέρον τοπίο. Η ανατολική πλευρά του νησιού είναι κατάφυτη από δένδρα το 83% των οποίων είναι ελαιόδενδρα από τα οποία παράγεται το περίφημο Λεσβιακό λάδι που σχεδόν μέχρι και σήμερα αποτελεί πηγή πλούτου για τους κατοίκους.

Στην δυτική πλευρά, στην περιοχή Σίγρι, βρίσκεται το, ένα από τα τρία στον κόσμο, Απολιθωμένο Δάσος. Ένα μοναδικό μνημείο της φύσης επισκέψιμο τους θερινούς μήνες με μοναδικά ευρήματα τα οποία συνεχώς εμπλουτίζει η ανασκαφή.

Στην νότια πλευρά του νησιού καλλιεργείται το φυτό “γλυκάνισος” που χρησιμοποιείται από τις λεσβιακές ποτοποιίες για την παρασκευή του ούζου. Η ιδιαίτερη ποιότητα του Λεσβιακού γλυκάνισου καθώς και ο τρόπος απόσταξης έχουν δώσει στο Λεσβιακό ούζο την παγκόσμια φήμη του.

5.2 Δημογραφικά στοιχεία

Ο πληθυσμός του Ν. Λέσβου, σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής, την περίοδο 1971-1981, παρουσίασε μείωση κατά 8,9%, ενώ την περίοδο 1981-91 παρατηρείται μικρή αύξηση (0,1%), η οποία είναι κυρίως αποτέλεσμα της επιστροφής των μεταναστών. Η αύξηση του πληθυσμού μεταξύ 1981-91 αποδίδεται κυρίως στην παλιννόστηση των μεταναστών δεδομένου ότι παρατηρείται κατά τα πρόσφατα έτη αρνητική εξέλιξη στη φυσική κίνηση πληθυσμού. Μεγαλύτερη είναι η αύξηση του πληθυσμού την περίοδο 1991-2001 (3,1%).

Πίνακας 5.1. Μεταβολή του πληθυσμού του Νομού Λέσβου

Νομός Λέσβου	Έτη				% μεταβολής		
	1971	1981	1991	2001	1971-81	1981-91	1991-01
	114.802	104.620	105.071	108.294	- 8,9	0,1	3,1

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφές πληθυσμού

Πίνακας 5.2. Πληθυσμός Ν. Λέσβου κατά δήμους βάσει της απογραφής του 2001

Νομαρχία Λέσβου	Ανδρες	Γυναίκες	Σύνολο
Δ. Αγίας Παρασκευής	1.425	1.262	2.687
Δ. Αγιάσου	1.327	1.323	2.650
Δ. Ατσίκης	1.688	1.200	2.888
Δ. Γέρας	3.505	3.424	6.929
Δ. Ερεσσού	2.800	2.736	5.536
Δ. Ευεργετούλας	1.795	1.537	3.332
Δ. Καλλονής	4.241	3.974	8.215
Δ. Λουτροπόλεως Θέρμης	1.927	1.867	3.794
Δ. Μανταμάδου	1.704	1.503	3.207
Δ. Μηθύμνης	1.227	1.169	2.396
Δ. Μούδρου	2.588	2.213	4.801
Δ. Μύρινας	4.007	3.440	7.447
Δ. Μυτιλήνης	17.700	17.814	35.514
Δ. Νέας Κουτάλης	1.735	1.134	2.869
Δ. Πέτρας	1.957	1.720	3.677
Δ. Πλωμαρίου	3.360	3.291	6.651
Δ. Πολυχνίτου	2.757	2.590	5.347
Λέσβος	55.943	52.351	108.294

Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή πληθυσμού, 2001

Πίνακας 5.3 Αστικά και Λοιπά Οικιστικά Κέντρα Λέσβου, 2001

Λέσβος	Αστικά Κέντρα (10.000 κατ. +)*	Λοιπά Οικιστικά Κέντρα (5.000-10.000 κατ.)
	Μυτιλήνη (35.514)	Γέρας, Ερεσσός, Καλλονή, Μύρινα, Πλωμάρι, Πολυχνίτη

* Αστικοί Δήμοι σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΣΥΕ (2001)

5.3 Ιστορία και Τοπογραφία της Λέσβου²⁷

5.3.1 Η πόλη της Μυτιλήνης – Τοπογραφία και μορφές Αρχιτεκτονικής

Η Μυτιλήνη είναι χτισμένη στη νοτιοανατολική ακτή του νησιού. Είναι η μεγαλύτερη πόλη και πρωτεύουσα του νομού Λέσβου, καθώς και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του νησιού. Η πολεοδομία και η αρχιτεκτονική της πόλης αντικατοπτρίζουν τις ανάγκες οργάνωσης του χώρου σύμφωνα με τις συγκεκριμένες κοινωνικές συνθήκες που σφράγισαν τις φάσεις της ανάπτυξής της. Οι οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές των δομών της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα, επηρέασαν άμεσα και έμμεσα τη Λέσβο και τη Μυτιλήνη. Η ραγδαία ανάπτυξη των οικονομικών δραστηριοτήτων, κυρίως από την πλευρά του χριστιανικού πληθυσμού, συνδυάστηκε με την άνοδο του βιοτικού και εκπαιδευτικού επιπέδου.

Η Μυτιλήνη καθιερώθηκε ως επίνειο ολόκληρου σχεδόν του νησιού στον τομέα του διαμετακομιστικού εμπορίου, με τη συγκρότηση διαύλων συνεργασίας και επικοινωνίας με τα μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα της εποχής, όπως τα λιμάνια της Μικράς Ασίας και της Μαύρης Θάλασσας, αλλά και της Αιγύπτου και της Δυτικής Μεσογείου. Ακόμα και όταν οι φυσικές συνθήκες αντιστρατεύτηκαν στη διαφαινόμενη ανάπτυξη (όπως η πυρκαγιά του 1851 και ο μεγάλος σεισμός του 1867 που κατέστρεψε σπίτια και μέσα παραγωγής), η οικονομική ευημερία προσέφερε την ώθηση για ανασυγκρότηση.

Στις αρχές του 20ου αιώνα οι κάτοικοι ανέρχονταν στις εικοσιπέντε με τριάντα χιλιάδες, από τους οποίους το 85% ήταν χριστιανοί ορθόδοξοι, το 12% μουσουλμάνοι, ενώ ένα 3% περίπου καθολικοί, εβραίοι και χριστιανοί Αρμένιοι. Το ιστορικό κέντρο της πόλης συγκροτήθηκε γύρω από την οδό Ερμού. Ενδεικτικός είναι ο αριθμός των χριστιανικών ναών (10) και των μουσουλμανικών τεμενών (10 τζαμιά, 4 τεκέδες, 1 μεντρεσές), που τοποθετούνται στην περιοχή αυτή. Ανάλογη είναι και η παρουσία των ιστορικών εκπαιδευτικών ιδρυμάτων του τόπου, όπως το Ελληνικό Γυμνάσιο, το Παρθεναγωγείο, το Σχολαρχείο, αλλά και τα μουσουλμανικά Ιπτινταντιέ και Ινταντιέ. Το κάστρο παρέμεινε το σύμβολο της οθωμανικής κυριαρχίας, ενώ γύρω του συσπειρώθηκε

²⁷ www.lesvosnet.gr

το σύνολο του μουσουλμανικού πληθυσμού. Το ελληνικό στοιχείο αναπτύχθηκε στο νότιο κομμάτι της πόλης.

Μετά το 1923 η εικόνα αλλάζει με την αποχώρηση των μουσουλμάνων και την εγκατάσταση των προσφύγων. Οικοδομούνται νέες συνοικίες και μεταβιβάζονται τίτλοι ιδιοκτησίας. Παρά τις επιπτώσεις της Μικρασιατικής Καταστροφής στην οικονομική και κοινωνική ζωή, οι εμπορικές δραστηριότητες και η βιομηχανική παραγωγή διατηρούνται ακμαίες και αποδοτικές μέχρι το 1940.

5.3.2 Ιστορία και Αρχιτεκτονική Πλωμαρίου

Η επαρχία του Πλωμαρίου στο νότιο τμήμα της Λέσβου, είναι μια ημιορεινή περιοχή, με απότομες πλαγιές, ρεματιές και δύσβατες περιοχές, που βρέχονται στα νότια από τη θάλασσα. Η ορεινή μορφολογία του εδάφους στο βορρά και στα ανατολικά συντελεί στην σχετική απομόνωση της περιοχής από την υπόλοιπη Λέσβο.

Το Πλωμάρι, η παραθαλάσσια κωμόπολη που αναδείχτηκε στο μεγαλύτερο βιοτεχνικό, εμπορικό και βιομηχανικό κέντρο της Λέσβου, μετά την πρωτεύουσα, τη Μυτιλήνη, μέχρι τα μέσα του 19ου αιώνα, δεν ήταν τίποτα περισσότερο από μια ασημαντη Σκάλα (επίναιο) του Μεγαλοχωρίου. Το **Μεγαλοχώρι**, που τότε ονομαζόταν Πλωμάρι, ήταν το μεγαλύτερο αγροτικό - βιοτεχνικό κέντρο της περιοχής, η οποία απαρτιζόταν από 18 μικρά αγροτικά χωριά, αναφερόμενα ως «Πλουμάρια». Το 1841-1843 επάλληλες μεγάλες πυρκαγιές κατέκαψαν το παλιό Πλωμάρι (Μεγαλοχώρι), ενώ λίγα χρόνια αργότερα, το 1850, ο μεγάλος παγετός κατέστρεψε τα ελαιόδενδρα της Λέσβου και οδήγησε σε απόγνωση τους κατοίκους του Πλωμαρίου. Μέσα σ' αυτή τη δυσμενή συγκυρία η διορατικότητα και οι παροτρύνσεις του Βενιαμίν του Λεσβίου (ο οποίος καταγόταν από το Μεγαλοχώρι), για την μετεγκατάσταση των Πλωμαριτών κοντά στη θάλασσα, που θα ευνοούσε την ανάπτυξη του εμπορίου και της ναυτιλίας, ώθησε τους κατοίκους του Μεγαλοχωρίου να μετοικήσουν στην παράκτια περιοχή του σημερινού Πλωμαρίου. Έτσι ιδρύθηκε το σημερινό Πλωμάρι, που μέχρι τις αρχές του 20ού αιώνα ονομαζόταν **Ποταμός**, πιθανότατα λόγω του μικρού ποταμού Σεδούντα που το διαρρέει.

Οι ψαράδες και οι ναυτικοί που κατοικούσαν ήδη στη μικρή σκάλα, ήταν εγκατεστημένοι στη συνοικία **Αμμουδέλι** στη δυτική άκρη του οικισμού, δίπλα στις

εκβολές του ποταμού Σεδούντα. Ο αρχικός πυρήνας του παραθαλάσσιου Πλωμαρίου ξεκίνησε ανατολικά από το Αμμουδέλι, από τη συνοικία του Αγίου Νικολάου, που αργότερα αποτέλεσε τον **Αρχοντομαχαλά**, συγκεντρώνοντας τις περισσότερες αστικές κατοικίες του Πλωμαρίου. Σε πολύ γρήγορο ρυθμό συνεχίστηκε η εξάπλωση του οικισμού προς βορρά και προς ανατολικά, δημιουργώντας νέες μεγάλες συνοικίες: τη συνοικία **Ίσα-Μέσα** στο βορρά, όπου συγκεντρώθηκαν περισσότερο οι τεχνίτες, βιοτέχνες και ανεξάρτητοι επαγγελματίες και τη συνοικία του **Ταρσανά** στα ανατολικά όπου εγκαταστάθηκε ο ναυτικός πληθυσμός. Τη συνοικία Ίσα-Μέσα, διασχίζει ο μικρός ποταμός Σεδούντας και στις όχθες του ανεγέρθηκαν από τα τέλη του 19ου αιώνα διάφορα βιομηχανικά κτίρια, κυρίως ελαιοτριβεία και σαπωνοποιεία. Ανάμεσα στη συνοικία Ίσα-Μέσα και τον Ταρσανά, στο λόφο του Προφήτη Ηλία με το ομώνυμο εκκλησάκι, επεκτάθηκε ο οικισμός με τις συνοικίες **Ραχιδέλι** και **Προφήτη Ηλία**, που ο πληθυσμός τους αποτελούνταν κυρίως από αχθοφόρους, χαμάληδες και αλιεργάτες. Ο οικισμός του Πλωμαρίου συνεχίζει να επεκτείνεται μέχρι σήμερα κυρίως προς τα ανατολικά, μετά τον Ταρσανά, στη συνοικία **Αχριστα**. Στις δυτικές παρυφές της κωμόπολης, το **Πρασκειό** και βορειότερα **Τα Άνθη** αποτελούσαν προάστια με κήπους και εξοχές, όπου οι Πλωμαρίτες συνήθιζαν να κάνουν βόλτες τις Κυριακές και τις αργίες, πριν τη δημιουργία της προκυμαίας τη δεκαετία του 1930.

Το Πλωμάρι γνώρισε μεγάλη οικονομική ανάπτυξη από τα τέλη του 19ου αιώνα μέχρι και τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο. Στο διάστημα αυτό χτίστηκαν πολυάριθμες βιομηχανίες (ελαιοτριβεία και σαπωνοποιεία, 2 πυρηνεργοστάσια, βυρσοδεψεία, αλευρόμυλοι και ποτοποιίες ούζου), κυρίως στην ακτογραμμή, γιατί η γειτνίαση με τη θάλασσα, διευκόλυνε τόσο την παραγωγή όσο και την μεταφορά των προϊόντων. Πολλά και ποικίλα ήταν επίσης τα βιοτεχνικά εργαστήρια του Πλωμαρίου, που κάλυπταν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού, αλλά και της ευρύτερης περιοχής, και της Λέσβου γενικότερα. Η βάση της οικονομίας όμως παρέμενε πάντοτε η ελαιοκαλλιέργεια και οι βιομηχανίες που συνυφαίνονταν με την ελαιοπαραγωγή. Η ελιά ήταν άλλωστε μονοκαλλιέργεια στο Πλωμάρι και οι μεγάλοι γαιοκτήμονες αποτελούσαν το ανώτερο οικονομικό στρώμα της πόλης επεκτείνοντας συχνά τις δραστηριότητες τους στο χώρο της βιομηχανίας και του εμπορίου. Η κοινωνική διαστρωμάτωση στο Πλωμάρι ήταν αυστηρά οριοθετημένη με ένα ανώτατο στρώμα γαιοκτημόνων και εμποροβιομηχάνων,

ένα μεσαίο στρώμα βιοτεχνών και ανεξάρτητων επαγγελματιών και ένα πολυπληθές στρώμα εργατών γης και βιομηχανίας, αχθοφόρων και λιμενεργατών που ζούσαν με ισχνά ημερομίσθια στο επίπεδο της ένδειας.

~~Παρόλη τη γειτνίαση με τη θάλασσα, το Πλωμάρι αρχικά είχε μια μικρή σκάλα και μόνο το 1928, μετά από δεκαετίες οικονομικής και εμπορικής ανάπτυξης, απέκτησε το πολυπόθητο λιμάνι και την προκουαία, που το χαρακτηρίζουν μέχρι σήμερα. Μέχρι τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα τα σπίτια ήταν χτισμένα μέχρι την ακτογραμμή, εκτεθειμένα στο Νοτιά και στις πλημμύρες του ποταμού Σεδούντα. Η κατασκευή του λιμανιού έδωσε νέα ώθηση στο εμπόριο και τις μεταφορές, μέχρι τη δεκαετία του 1950 που αναπτύχθηκε πλέον το οδικό δίκτυο του νησιού και άρχισε σταδιακά να υποκαθιστά το πυκνό εμπορικό δίκτυο των ιστιοφόρων, που συνέδεαν το Πλωμάρι με τη Μικρά Ασία, την Κωνσταντινούπολη, τον Εύξεινο Πόντο, τη νησιωτική και τη Βόρειο Ελλάδα.~~

Η ιδιαιτερότητα του Πλωμαρίου οφείλεται στην προέλευση των κατοίκων του, που αποτυπώνεται στην αρχιτεκτονική των σπιτιών, στα ήθη και τα έθιμα, ενδεχομένως και στο τοπικό γλωσσικό ιδίωμα. Οι κάτοικοι από το Μεγαλοχώρι και τα άλλα χωριά της περιφέρειας αποτέλεσαν τον πυρήνα του οικισμού, ωστόσο το 19ο αιώνα εγκαταστάθηκαν στο Πλωμάρι πολλοί νησιώτες, κυρίως ναυτικοί, από τις Κυκλάδες, τα Κύθηρα, τα Ψαρά, καθώς και από την Πελοπόννησο και την ηπειρωτική Ελλάδα, επωφελούμενοι από τις προοπτικές της οικονομικής ανάπτυξης και την περιορισμένη οθωμανική παρουσία στην περιοχή.

5.3.3 Ιστορία και Αρχιτεκτονική Αγιάσου

Η Αγιάσος είναι μια ημιορεινή κοινότητα, χτισμένη στις παρειές του όρους Όλυμπος, του ψηλότερου βουνού της Λέσβου. Η πολεοδομική της δόμηση και αρχιτεκτονική διατηρεί σχεδόν αναλλοίωτη την μορφή του παρελθόντος, γεγονός που αποτελεί πόλο έλξης των περιηγητών και τουριστών του νησιού.

Ο αρχικός πυρήνας του οικισμού φαίνεται ότι δημιουργήθηκε τον 12ο αιώνα μ. Χ. με επίκεντρο μία σκήτη, που περιλάμβανε την θαυματουργή εικόνα της Παναγίας “Αγία Σιών”. Την εικόνα αυτή, που αποτελεί μέχρι σήμερα αντικείμενο ιερού προσκυνήματος στον Ναό της Υπεραγίας Θεοτόκου στο κέντρο του οικισμού, την είχε φέρει από την Ιερουσαλήμ ο ιερέας Αγάθων ο Εφέσιος τον 9ο αιώνα. Από τον 16ο αιώνα

άρχισαν να συρρέουν στην Αγιάσο οι κάτοικοι των γύρω μικρών κοινοτήτων, οι οποίοι εγκαταστάθηκαν σε ξεχωριστές συνοικίες, ανάλογα με την προέλευσή τους. Η μετεγκατάσταση αυτή κορυφώθηκε τον 18ο αιώνα, όταν η Αγιάσος εξασφάλισε με σουλτανικό φερμάνι την απαλλαγή των κατοίκων της από την καταβολή φόρων.

Η Αγιάσος αναδείχτηκε σε μεγάλο βιοτεχνικό - αγροτικό κέντρο και παρουσίασε σημαντική πληθυσμιακή ανάπτυξη. Ο πληθυσμός της υπολογίζεται ότι έφτασε τους 7.000 κατοίκους τη δεκαετία του 1910. Από το 18ο και κυρίως τον 19ο αιώνα η αγροτική παραγωγή και η παράγωγή βιοτεχνία - βιομηχανία (ελαιοτριβεία), καθώς και η παραγωγή άλλων αγροτικών (κάστανα, οπωρικά, φρούτα) και βιοτεχνικών προϊόντων (αγροτικά εργαλεία, κεραμικά σκεύη), συνέβαλαν στην μεγάλη οικονομική ακμή του οικισμού και στην εμπλοκή του στα ευρύτερα εμπορικά δίκτυα της Λέσβου με την απέναντι Μικρασιατική ακτή (Σμύρνη, Αϊβαλί), την Κωνσταντινούπολη και τις ελληνικές παροικίες στη Μαύρη Θάλασσα.

Μετά την απελευθέρωση της Λέσβου το 1912 η Αγιάσος γνώρισε μια νέα περίοδο ακμής, όπως άλλωστε και όλο το νησί, μέχρι τον πόλεμο του 1940. Μετά την ανταλλαγή των πληθυσμών το 1923, αρκετές προσφυγικές οικογένειες της Μικράς Ασίας, που κατάγονταν από την Αγιάσο, εγκαταστάθηκαν στον οικισμό και ενδυνάμωσαν το εργατικό της δυναμικό, εισήγαγαν νέες καλλιέργειες, όπως της αμπελουργίας και συνέβαλαν στην βιοτεχνική και πνευματική τοπική ανάπτυξη. Την περίοδο 1950-1965, λόγω της μεταπολεμικής οικονομικής κάμψης και της παρακμής της αγροτικής και βιοτεχνικής οικονομίας, πολλοί Αγιασώτες μετανάστευσαν στην Αθήνα, την Αυστραλία και αλλού. Σήμερα ο πληθυσμός του οικισμού αριθμεί περίπου 3.000 κατοίκους και γνωρίζει αξιόλογη τοπική ανάπτυξη, που επικεντρώνεται κυρίως στην αγροτική καλλιέργεια, τη βιοτεχνική δραστηριότητα (αγγειοπλαστική, ξυλογλυπτική) και τον αγροτουρισμό, ενώ το ιερό προσκύνημα της Παναγίας το Δεκαπενταύγουστο προσελκύει προσκυνητές από όλη τη Λέσβο, αλλά και την ηπειρωτική και νησιωτική Ελλάδα.

5.4 Πολεοδομική δομή και οικιστική αρχιτεκτονική²⁸

5.4.1 Αρχιτεκτονική της Μυτιλήνης και σημαντικότερες συνοικίες

Ανάμεσα στα 1850 και 1912 η πόλη της Μυτιλήνης γνώρισε μια περίοδο πρωτοφανούς οικονομικής ανάπτυξης και ακμής, που οδήγησε στο άνοιγμα του ορίζοντα της στον πολιτισμό της Δύσης. Η προσέλκυση ταλαντούχων αρχιτεκτόνων και καλλιτεχνών, γηγενών και ξένων, που ακολούθησε, μετέβαλλε ριζικά την πολεοδομική και αρχιτεκτονική της φυσιογνωμία με την ανέγερση πληθώρας ιδιωτικών και δημοσίων κτιρίων.

Κατά την περίοδο αυτή η Μυτιλήνη ανέπτυξε μια εντυπωσιακή και ενίοτε μεγαλοπρεπή αρχιτεκτονική κατοικίας, η οποία επιπλέον εκδηλωνόταν μέσα από μια καινοφανή, για τα τότε επικρατούντα πρότυπα της οθωμανικής κατοικίας, γλώσσα του εκλεκτικιστικού νεοκλασικισμού.

Η χρονική περίοδος εμφάνισης της συμπίπτει με το μεταρρυθμιστικό πλαίσιο της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας, γνωστό ως Τανζιμάτ (1839-1878), αλλά και με την έλευση και άνθηση της αρχιτεκτονικής γλώσσας του νεοκλασικισμού στα μεγάλα αστικά κέντρα επιρροής της Ανατολής (Κωνσταντινούπολη, Σμύρνη) και της Δύσης (Αθήνα, Μόναχο, Παρίσι κ.α.).

Η εξέλιξη των προτύπων της κατοικίας τεκμηριώνεται σε τρεις διακριτές φάσεις, την πρώιμη (1850-1880), τη μεσαία (1880-1900) και την ώριμη (1900-1930), κατά τις οποίες η κατοικία διατυπώνει διαφορετικές ανάγκες στέγασης, ανέσεων και εξοπλισμού και δυνατότητες να τις εκφράσει αισθητικά και κατασκευαστικά. Ως προς τους ιδιοκτήτες ήταν επίλεκτα μέλη της χριστιανικής άρχουσας τάξης και αντιπροσώπευαν όλο το φάσμα των κοινωνικών προτύπων που διαμορφώθηκαν εκείνη την εποχή: εκπρόσωποι της παλιάς τάξης των γαιοκτημόνων κατά την πρώιμη φάση, των μεγαλεμπόρων και επιχειρηματιών στις παροικίες του εξωτερικού κατά τη μεσαία φάση, του αστικού μετασχηματισμού (επιστημόνων, τοπικών εμπόρων, γαιοκτημόνων κ.ά.) κατά την ώριμη φάση.

Από το 1880 και μετά η τυπολογία της μυτιληναίας κατοικίας διατυπώνει μια νέα σύνθεση, με ευδιάκριτες τάσεις εξευρωπαϊσμού της και σταδιακής εγκατάλειψης του

²⁸ www.aegean.gr

ανατολίτικου προτύπου. Ειδικά η περίοδος στα 1880-1900 χαρακτηρίζεται από την ανέγερση κατοικιών μνημειώδους ύφους και μεγέθους, με εμφανή στοιχεία προβολής μιας εξελιγμένης αστικής ζωής, μέσα από τους πολυτελείς και πολλαπλούς χώρους υποδοχής, όπως και τα στοιχεία ανέσεων και εξοπλισμού, που καθιερώνονται σταδιακά σε κάθε κατοικία. Η κατοικία χαρακτηρίζεται από την καθιέρωση του μεσαίου ορόφου, την εισαγωγή της σοφίτας, αλλά και από την ορθολογικότερη οργάνωση και αξιοποίηση της.

Η ακμάζουσα χριστιανική κοινότητα της Μυτιλήνης, των γαιοκτημόνων, εμπόρων και επιχειρηματιών, κατήυθνε μεγάλο μέρος των οικονομικών δραστηριοτήτων της στη διαμόρφωση αστικής υποδομής στην πόλη, κατά τα τέλη του 19ου αιώνα. Έτσι ανάμεσα στα 1880-1900 σημειώθηκε η ανέγερση των μεγαλοπρεπών δημοσίων και κοινωφελών οικοδομημάτων που διαθέτει μέχρι σήμερα η πόλη (το Δημαρχείο, το Α' Γυμνάσιο, το Παρθεναγωγείο), η διαμόρφωση χώρων κοινωνικού εξοπλισμού (ελληνικό νεκροταφείο, δημοτικός κήπος κ.λπ.), η ανέγερση του μεγαλοπρεπούς ναού του Αγ.Θεράποντα, αλλά και η ατυχής ανακαίνιση με προσαρμογή στα νέα, εξευρωπαϊσμένα, πρότυπα των παλαιότερων, λεσβιακής αρχιτεκτονικής, εκκλησιών του 18ου αιώνα (Μητρόπολη, Αγ. Γεώργιος κ.λπ.). Συγχρόνως δημιουργήθηκε βιομηχανική και εμπορική υποδομή, με την ανέγερση 100 περίπου βιομηχανικών κτιρίων, πάμπολλων εργαστηρίων και κτιρίων επαγγελματικής χρήσης (ξενοδοχείων, γραφείων, τραπεζών κ.λπ.).

Τέλος η κατοικία της ώριμης περιόδου αποτελεί μια απλουστευμένη και βελτιωμένη παραλλαγή του μεγάρου της μεσαίας φάσης, συγκεντρώνοντας εξελιγμένα τυπολογικά χαρακτηριστικά σε ένα συνεκτικά, εύχρηστο και λειτουργικό πρότυπο οίκησης, εμφανίζοντας συγγένεια με το αστικό πρότυπο του δεύτερου, μεγαλύτερου κέντρου της αυτοκρατορίας, της Σμύρνης.

Η συνεχής πληθυσμιακή και οικονομική ανάπτυξη της Μυτιλήνης κατά τη διάρκεια του 20ού αιώνα, οδήγησε στην επέκταση του οικιστικού χώρου σε αγροτικές περιοχές στις παρυφές της πόλης, καθώς και στη διαμόρφωση βιομηχανικών πυρήνων δίπλα στα λιμάνια. Η επέκταση επικεντρώθηκε στον άξονα βορά - νότου, κατά μήκος της ακτής και των δύο λιμανιών, αλλά η οικιστική εξάπλωση συμπεριέλαβε και τους λόφους στο δυτικό όριο της πόλης. Το εμπορικό, βιοτεχνικό, κοινωνικό και συμβολικό κέντρο

της πόλης αποτελεί η οδός Ερμού, που εκτείνεται από βορά προς νότο συνδεόντας το βόρειο με το νότιο λιμάνι.

Η οικιστική ανάπτυξη της Μυτιλήνης οδήγησε στη δημιουργία νέων συνοικιών και στη συνεχή αλλαγή του πολεοδομικού ιστού. Ωστόσο οι περισσότερες συνοικίες διατηρούν μέχρι σήμερα τη μορφή, τα όρια και τις ονομασίες των αρχών του 20ού αιώνα.

Οι σημαντικότερες συνοικίες της Μυτιλήνης από βορά προς νότο είναι οι ακόλουθες:

- Η **Επάνω Σκάλα**, στο Βόρειο λιμάνι, όπου συγκεντρώνονταν τα σπίτια των μουσουλμάνων κατοίκων της πόλης, καθώς και τα νεκροταφεία και πολλά από τα τζαμιά τους. Στη συνοικία αυτή εγκαταστάθηκαν πολλοί Μικρασιάτες πρόσφυγες το 1922. Η συνοικία της Επάνω Σκάλας διατρέχει το βόρειο τμήμα της οδού Ερμού, που αποτελούσε την παλιά Τούρκικη Αγορά.
- Ο **Συνοικισμός** και η **Αγία Κυριακή** κάτω από το Αρχαίο Θέατρο, όπου εγκαταστάθηκαν οι πρόσφυγες που ήρθαν στη Λέσβο το 1923, με την ανταλλαγή των πληθυσμών. Ο Συνοικισμός ("Σαρβαρλί") θεμελιώθηκε τον Μάρτιο του 1929 για να αντιμετωπίσει μαζικά τις μεγάλες ανάγκες στέγασης των προσφύγων και καταλαμβάνει το λόφο δυτικά από το Βόρειο λιμάνι.
- Ο **Άγιος Συμεών** και ο **Άγιος Γεώργιος** είναι συνοικίες γύρω από τους ομώνυμους ναούς που εκτείνονται στα δυτικά της οδού Ερμού. Η συνοικία του Αγίου Γεωργίου αποτελούσε το νότιο όριο εγκατάστασης των μουσουλμάνων κατοίκων της Μυτιλήνης.
- Οι συνοικίες των **Αγίων Θεοδώρων**, γύρω από τον ομώνυμο ενοριακό ναό και του Αγίου Αθανασίου με επίκεντρο τη **Μητρόπολη**, εκτείνονται ανατολικά της οδού Ερμού. Πριν το 1912, εκτός από τις κατοικίες υπήρχαν εκεί και πολλά εργαστήρια χριστιανών μελών της μέσης αστικής τάξης.
- Η **Κουμιδιά**, το **Μπας Φανάρι** και τα **Λαδάδικα**, που αποτελούν κέντρα με εμπορικά καταστήματα και βιοτεχνικά εργαστήρια στην οδό Ερμού, και περιλαμβάνουν ελάχιστες κατοικίες.
- Ο **Άγιος Θεράποντας** γύρω από τον περίφημο ναό που χτίστηκε στα τέλη του 19ου αιώνα με εντυπωσιακό μέγεθος και αξιόλογη αρχιτεκτονική μορφή. Η συνοικία του

Άγιου Θεράποντα, που παλαιότερα αποκαλούνταν και "Αρχοντομαχαλάς", εκτείνεται στα δυτικά της οδού Ερμού, δίπλα στο Νότιο λιμάνι και συγκεντρώνει πλήθος παλιών αστικών κατοικιών της Μυτιλήνης.

- ~~Η Κουλμπάρα, μια μεγάλη συνοικία που εκτείνεται στις δυτικές παρυφές του Κάστρου και ανατολικά της οδού Ερμού και περιλαμβάνει πλήθος μικρών γειτονιών, με πυκνή οικιστική δόμηση.~~
- Το **Κιόσκι**, στον λόφο νότια της Κουλμπάρας και του Κάστρου, πάνω από το σημερινό λιμάνι. Το Κιόσκι αποτέλεσε μία από τις πιο αριστοκρατικές συνοικίες της Μυτιλήνης, με πολλές αρχοντικές κατοικίες Μυτιληνίων εμπόρων και προξένων, που διατηρούνται μέχρι σήμερα.
- Η **Λαγκάδα και το Νιό Χωριό**, που καταλαμβάνουν την πλαγιά στην δυτική είσοδο της πόλης. Είναι συνοικίες σχετικά αραιοκατοικημένες με μικρά χαμηλά σπίτια, όπου κατοικούν μέχρι σήμερα κυρίως χαμηλόμισθα και φτωχά στρώματα
- Το **Λαζαρέτο και το Βουναράκι**, που αναπτύχθηκαν στις αρχές του 20ού αιώνα στις ανατολικές παρυφές του λόφου που βρίσκεται νότια από την Λαγκάδα. Ανάμεσα στη Λαγκάδα και το Λαζαρέτο περνούσε ο ποταμός της Αλυσίδας που σήμερα έχει πια καλυφθεί από τον υπερκείμενο κεντρικό δρόμο που αποτελεί τη δυτική είσοδο της πόλης.
- Ο **Μακρὸς Γιαλὸς** ήταν συνοικία σχετικά αραιοκατοικημένη με πολλές αρχοντικές αστικές κατοικίες που διέθεταν μεγάλες αυλές και κήπους κατά μήκος της παραλίας. Από τα μέσα του 20ού αιώνα στο Μακρὸ Γιαλὸ υπήρχαν πολλά υπαίθρια καφενεία και εξοχικά κέντρα, ενώ μέχρι σήμερα η περιοχή αυτή αποτελεί σημαντικό κέντρο της νυχτερινής ζωής της Μυτιλήνης.
- Η **Σουράδα**, παλιό θέρετρο των ανωτέρων κοινωνικών στρωμάτων, έχει πλέον ενταχθεί στον πολεοδομικό ιστό. Σχετικά αραιοκατοικημένη περιοχή, με εντυπωσιακές αρχοντικές κατοικίες που διαθέτουν μεγάλους κήπους και θέα προς τη θάλασσα, όπως και η γειτονική συνοικία του **Ακλειδίου**, στις νότιες παρυφές της πόλης.
- Η **Καλλιθέα** και η **Χρυσομαλλούσα**, πυκνοκατοικημένες συνοικίες στο νοτιοδυτικό άκρο της πόλης. Οι συνοικίες αυτές μέχρι τα μέσα του 20ού αιώνα ήταν περιοχές με

περιβόλια και κήπους, ενώ τις τελευταίες δεκαετίες γνωρίζουν μια ταχύρρυθμη πολεοδομική ανάπτυξη με πολυκατοικίες και εμπορικά κατάστηματα.

- Ο **Άνω Χάλικας** και ο **Κάτω Χάλικας** που αποτελούσαν προάστεια της Μυτιλήνης, ~~εντάσσονται σήμερα στον πολεοδομικό ιστό της πόλης, έχουν αραιή δόμηση και~~ αγροτικές κατοικίες και αναπτύσσονται στην πλαγιά πάνω από τη Χρυσομαλλούσα.

Η μορφή και η θέση των **βιομηχανικών** κτιρίων αντικατοπτρίζει τις ευρύτερες οικονομικές, κοινωνικές και πολιτισμικές συνθήκες που επικράτησαν στην περιοχή. Τα βιομηχανικά κτίρια χτίστηκαν από την αστική τάξη των εμπόρων και των μεγάλων γαιοκτημόνων που επένδυσαν στον τομέα της βιομηχανίας το πλεόνασμα των κερδών τους, από τα τέλη του 19ου αιώνα μέχρι και τις πρώτες δεκαετίες του 20ού αιώνα. Η αρχιτεκτονική μορφή και ο τρόπος κατασκευής τους αντλούσαν πρότυπα από τις αντίστοιχες κατασκευές της Ευρώπης και της Μικράς Ασίας. Πρόκειται κυρίως για ελαιοτριβεία, σαπωνοποιεία και βυρσοδεψεία, καθώς και για μεγάλες αποθήκες, που χτίστηκαν με δομικά υλικά ξυλεία, πέτρες, ασβέστη, τούβλα και κεραμίδια, που προέρχονταν από τη Λέσβο και τη Μικρά Ασία, ενώ εξοπλίστηκαν με μηχανήματα από την Αγγλία, τη Σμύρνη και τον Πειραιά. Στην πόλη της Μυτιλήνης τα περισσότερα βιομηχανικά κτίρια συγκεντρώνονταν στο Βόρειο και στο Νότιο λιμάνι. Ορισμένα διατηρούνται μέχρι σήμερα, με διαφορετική όμως λειτουργία.

Οι **οικίες της ανώτερης ελληνικής αστικής τάξης** αποτελούν δείγμα της κοινωνικής και οικονομικής κατάστασης της συγκεκριμένης κοινωνικής ομάδας. Επιβλητικές σε όγκο και σε μορφή, με πολλά ευρωπαϊκά στοιχεία στην αρχιτεκτονική τους, υποδηλώνουν τη σχέση του τοπικού πληθυσμού με τα αστικά κέντρα της Ευρώπης, στο πλαίσιο του εκτεταμένου δικτύου ανταλλαγών της εποχής. Οι κατοικίες αυτές αντλούν πρότυπα και επιρροές από ποικίλα αρχιτεκτονικά στυλ και ρεύματα (όπως το νεογοτθικό ή το μπαρόκ), ενώ σε γενικές γραμμές κυριαρχεί ο νεοκλασικός ρυθμός. Χτίζονται κυρίως στις παρυφές της πόλης (εξοχικές κατοικίες), αλλά και σε κεντρικές συνοικίες και για την κατασκευή τους χρησιμοποιούνται οικοδομικά υλικά όπως η πέτρα, το ξύλο και τα κεραμίδια, που προέρχονται από τη Λέσβο ή τη Δυτική Ευρώπη.

Οι **κατοικίες της ελληνικής μεσαίας τάξης** έχουν πολλά κοινά γνωρίσματα με τις κατοικίες της ανώτερης αστικής τάξης. Οι επιρροές στην κατασκευή είναι παρόμοιες, ωστόσο το μέγεθος των κτιρίων είναι πιο μικρό και η δόμηση πιο πυκνή, εφόσον

χτίζονται στις κεντρικές συνοικίες της πόλης. Η είσοδος παρέχει άμεση πρόσβαση στο δρόμο, ενώ το ισόγειο χρησιμοποιήθηκε συχνά ως μαγαζί ή εργαστήριο. Χαρακτηριστικό τους γνώρισμα είναι το "**σαχνισίνι**", δηλαδή το κλειστό μπαλκόνι που με τον καιρό τοποθετείται πάνω από την κύρια είσοδο, σαν υπόστεγο. Οι κατοικίες αυτές παρουσιάζουν μεγάλες αναλογίες με τις αντίστοιχες ελληνικές κατοικίες στη Σμύρνη και στο Αϊβαλί. Στην κατασκευή τους χρησιμοποιήθηκε κυρίως η πέτρα για τους εξωτερικούς τοίχους και το ξύλο ή το "**μπαγδατί**" για τους εσωτερικούς.

Οι κατοικίες της **μουσουλμανικής κοινότητας**, από τις οποίες λίγες διασώζονται σήμερα, έχουν επηρεαστεί μορφολογικά από νεοκλασικά πρότυπα, ενώ συγκεντρώνουν και πολλά ανατολίτικα στοιχεία, όπως για παράδειγμα η ευρύτατη χρήση του ξύλου στην ανωδομή και η ημικυκλική καμάρα της εισόδου. Οι περισσότερες έχουν κτιστεί με βάση το ανεμολόγιο στον άξονα Βορά - Νότου για να είναι ευάερες. Τα σπίτια είναι συνήθως διώροφα ή τριώροφα, ενώ μερικά διέθεταν και σοφίτα. Στο εσωτερικό τους υπήρχε διαχωρισμός σε ανδρωνίτη και γυναικωνίτη.

Μια άλλη κατηγορία κτιρίων είναι τα λεγόμενα **προσφυγικά**, δηλαδή τα σπίτια που χτίστηκαν εσπευσμένα για να μείνουν οι πρόσφυγες που εγκαταστάθηκαν στη Λέσβο το 1922. Αρκετοί εγκαταστάθηκαν σε σπίτια της μουσουλμανικής κοινότητας, που τους παραχωρήθηκαν από το κράτος μετά την αναχώρηση των μουσουλμάνων με την ανταλλαγή των πληθυσμών. Τα προσφυγικά είναι μικρά και χαμηλά κτίσματα. Η ανέγερση τους κατά συστάδες αντανάκλα τις δύσκολες συνθήκες εγκατάστασης. Ο προσφυγικός συνοικισμός αποτέλεσε έναν από τους βασικούς πυρήνες του αστικού προλεταριάτου από το Μεσοπόλεμο μέχρι τα μεταπολεμικά χρόνια.

Η τελευταία κατηγορία κατοικιών είναι οι **πύργοι**. Οι πύργοι, βρίσκονται διάσπαρτοι στην περιοχή της πρωτεύουσας. Χτίστηκαν από τα μέλη της εύπορης τάξης των μεγαλογαιοκτημόνων μέσα στα εκτεταμένα κτήματά τους. Οι πρώτες κατασκευές εμφανίζονται το 17ο αιώνα, ενώ οι τελευταίες ολοκληρώνονται στα τέλη του 19ου αιώνα. Στον ευρύτερο χώρο της Μυτιλήνης, πύργοι διασώζονται στις περιοχές της Χρυσομαλλούσας, του Χάλικα και της Σουράδας.

Οι πύργοι είναι διώροφα ή μεγαλύτερα κτίσματα, με ισόγειο πετρόχτιστο σαν φρούριο και ανωδομή που εξέρχεται προς τα έξω. Η τελευταία ήταν αρχικά πέτρινη κατασκευή, που αντικαταστάθηκε αργότερα από ξύλο και "**μπαγδατί**". Οι περισσότεροι

πύργοι ανήκαν σε μεγάλους γαιοκτήμονες που διέμεναν εκεί με τις οικογένειές τους μόνο την περίοδο της συγκομιδής.

Η αρχιτεκτονική μορφή των πύργων εξυπηρετούσε αμυντικούς σκοπούς: στο ισόγειο που αποτελούσε τον αποθηκευτικό χώρο της σοδειάς, δεν υπήρχαν καθόλου παράθυρα ή ανοίγματα, ενώ οι πάνω όροφοι αποτελούσαν τους χώρους κατοικίας και υποδοχής των ξένων. Ο συγκεκριμένος τρόπος κατασκευής των πύργων, ιδιαίτερα στην πρώτη περίοδο εμφάνισής τους, οφείλεται κυρίως στο φόβο των πειρατικών επιδρομών, που μάστιζαν τα νησιά του Αιγαίου.

5.4.2 Τοπογραφία και Οικιστική αρχιτεκτονική Πλωμαρίου

Το Πλωμάρι εκτείνεται από τα δυτικά προς τα ανατολικά, κατά μήκος της ακτής. Οι λόφοι και οι ρεματιές στο βορρά ορίζουν τα φυσικά του όρια και μόνο η συνοικία του Ίσα-Μέσα, χτισμένη στις όχθες του ποταμού Σεδούντα έχει σημαντικό βάθος. Η πλατεία της αγοράς, κοντά στη θάλασσα και η κεντρική πλατεία στην προκουμαία (που διαμορφώθηκε μετά το 1930) αποτελούν το οικονομικό, κοινωνικό και συμβολικό κέντρο του οικισμού. Εδώ βρίσκονται η **Λέσχη Πλωμαρίου «Βενιαμίν ο Λέσβιος»** και τα μεγάλα καφενεία του Πλωμαρίου, που παλαιότερα διέθεταν πάλκο για τους μουσικούς και συγκέντρωναν (κυρίως) τον αστικό πληθυσμό της κωμόπολης. Καφενεία ωστόσο υπάρχουν σε όλη την έκταση του οικισμού, κυρίως πάνω στους δύο κεντρικούς άξονες της αγοράς, που ξεκινούν από την πλατεία και εκτείνονται ο ένας προς βορρά στη συνοικία Ίσα-Μέσα, και ο άλλος προς ανατολικά, παράλληλα με την ακτή μέχρι το Πλατανέλι και τη συνοικία του Ταρσανά.

Η δόμηση του Πλωμαριού είναι αστική και πυκνή. Τα σπίτια είναι διόροφα ή τριόροφα, λιθόκτιστα και κεραμοσκεπή και έχουν συχνά μία προεξοχή με τζαμαρία και παλαιότερα με ξύλο, στον πρώτο ή δεύτερο όροφο. Η προεξοχή των άνω ορόφων βασιζόταν σε τόξα που στηρίζονταν σε πέτρινα φουρούσια, σε αντίθεση με την υπόλοιπη Λέσβο, όπου στηρίζονταν σε ξύλινες αντηρίδες. Σύμφωνα με τον Λέσβιο αρχιτέκτονα Γιώργο Γιαννουλέλλη, η ιδιαιτερότητα αυτή στην αρχιτεκτονική, προέρχεται πιθανότατα από την επίδραση της αρχιτεκτονικής παράδοσης και της τεχνογνωσίας των μεταναστών από τις Κυκλάδες.

Τα σπίτια, χτισμένα στο ρυθμό του λιτού ρομαντικού κλασικισμού, έχουν συχνά αέτωμα στην πρόσοψη, ενώ τα ξύλινα παράθυρα και οι πόρτες, βαμμένα σε ποικίλους χρωματισμούς, αποδίδουν με ιδιαίτερη ζωντάνια την καλαισθησία των κατοίκων του Πλωμαρίου. Η καλαισθησία αυτή αποκαλύπτεται και στον σημερινό επισκέπτη, εφόσον η οικοδομική ανάπτυξη των τελευταίων ετών δεν έχει αλλοιώσει σημαντικά τον χαρακτήρα του οικισμού στο εσωτερικό των συνοικιών, που διατηρούν σχεδόν ακέραιη την αρχιτεκτονική δομή και μορφή του παρελθόντος.

5.4.3 Αρχιτεκτονική Αγιάσου

Η πολεοδομική δομή της Αγιάσου, αντικατοπτρίζει την οικιστική προέλευση και την κοινωνική διαφοροποίηση των κατοίκων. Ο οικισμός, χτισμένος με το συνεχές οικοδομικό σύστημα, έχει αστική δομή. Οι κατοικίες είναι συνήθως διόροφες και λιθόκτιστες, δεν έχουν αυλές, ενώ οι βασικοί δρόμοι του οικισμού, καλντερίμια με μικρά λιθάρια (ντουσιμέδες κατά την τοπική διάλεκτο), οδηγούν στην κεντρική (πάνω) πλατεία της Αγοράς, τον "Κάμπο".

Το κέντρο του οικισμού ονομάζεται Καρυά και περιλαμβάνει τον ναό της Υπεραγίας Θεοτόκου και την "πάνω" πλατεία της Αγοράς (Κάμπος). Γύρω από αυτήν διαρθρώνονται ακτινωτά οι συνοικίες:

Βόρεια: το Σταυρί, το Καμπούδι (από τους μέτοικους του γειτονικού οικισμού Κάμπου) και ο Προσφυγικός Συνοικισμός.

Νότια: ο Απέσος, η Περαισιά, το Πουλίμι και η πλατεία της Κάτω Αγοράς (Κάτω Κάμπος).

Ανατολικά: η Μπουτζαλιά (ή Πιτζιλιά, από τους μέτοικους των γύρω μικρών οικισμών Πιτζιλια και Δέκα Άντρια) και η Κεραμίδα.

Δυτικά: η Αγριά (από τους μέτοικους του πευκώνα της Μεγάλης Λίμνης), τα Σκαλούδια και τα Ράχτα του Σαμουήλ.

5.5 Αγορά ακινήτων - Οικοδομική Δραστηριότητα Ν. Λέσβου

Η παρούσα ενότητα έχει ως σκοπό την διερεύνηση διαφόρων στατιστικών στοιχείων που αφορούν την οικοδομική δραστηριότητα της Λέσβου. Η ανάλυση της εξέλιξης του αριθμού των νέων οικοδομών και κατοικιών πραγματοποιήθηκε για το αστικό κέντρο και ταυτόχρονα πρωτεύουσα της Λέσβου, την Μυτιλήνη καθώς και για τα

μεγαλύτερα οικιστικά κέντρα²⁹ του Νομού της Λέσβου. Για τις ανάγκες της ανάλυσης χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία των απογραφών κατοικιών και νέων οικοδομών των ετών 1981, 1991 και για την περίοδο 1993-2000.

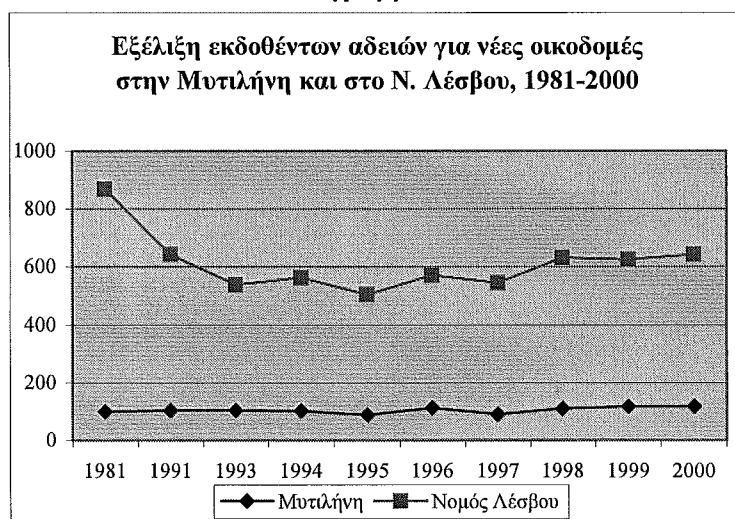
Στον Πίνακα 5.4 παρουσιάζεται η εξέλιξη του αριθμού των νέων οικοδομών για τη Μυτιλήνη, πρωτεύουσα του νομού Λέσβου καθώς και για τα μεγαλύτερα, από απόψεως πληθυσμού βάσει της απογραφής του 2001, οικιστικά κέντρα (Γέρας, Ερεσσός, Καλλονή, Μύρινα, Πλωμάρι και Πολιχνίτη) του νομού Λέσβου. Τα στοιχεία αναφέρονται στην ετήσια οικοδομική δραστηριότητα με βάση τις οικοδομικές άδειες που εκδίδονται ετησίως για νέες οικοδομές από την ΕΣΥΕ.

Πίνακας 5.4 Αριθμός αδειών για νέες οικοδομές την περίοδο 1981-2000

Αστικά & Οικιστικά κέντρα Ν. Λέσβου	Έτη									
	1981	1991	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Μυτιλήνη	100	105	104	102	88	112	92	111	117	117
Γέρας	56	17	20	20	29	22	20	38	40	35
Ερεσσός	16	10	8	1	5	6	6	3	11	17
Καλλονή	22	18	22	18	30	32	26	22	26	34
Μύρινα	53	25	28	23	19	25	26	34	50	49
Πλωμάρι	31	20	12	18	10	18	17	11	18	13
Πολιχνίτη	51	13	10	7	7	6	9	10	15	9
Νομός Λέσβου	769	539	435	462	417	460	454	522	508	526

Πηγή :ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 5.1



²⁹ Τα μεγαλύτερα οικιστικά κέντρα του Νομού Λέσβου είναι Γέρας, Ερεσσός, Καλλονή, Μύρινα, Πλωμάρι, Πολιχνίτη με πληθυσμό 5000-10000 κατοίκους βάσει της απογραφής του 2001

Στον Πίνακα 5.5 παρουσιάζεται η απόλυτη και ποσοστιαία μεταβολή των εκδοθέντων αδειών για νέες οικοδομές για τα έτη 1981, 1991 και 2000. Το 1981 εκδόθηκαν 769 άδειες για νέες οικοδομές στο νομό Λέσβου από τις οποίες οι 100 στην Μυτιλήνη. Ο συνολικός αριθμός των εκδοθέντων αδειών για νέες οικοδομές μειώθηκε κατά 29,9% την δεκαετία 1981-91 ενώ η πτωτική τάση διατηρήθηκε και την περίοδο 1991-2000, μείωση κατά 2,4% (με σημαντικά χαμηλότερο ρυθμό σε σχέση με την δεκαετία 1981-91). Ωστόσο, η πτωτική αυτή τάση αφορά μόνο το Πλωμάρι και το Πολιχνίτη για την περίοδο 1991-2000 ενώ αντίθετα στα υπόλοιπα οικιστικά κέντρα παρουσιάζονται αυξητικές τάσεις.

Πίνακας 5.5. Απόλυτη και ποσοστιαία μεταβολή του αριθμού αδειών για νέες οικοδομές

Αστικά & Οικιστικά κέντρα Ν.Λέσβου	Έτη			% Μεταβολής		
	1981	1991	2000	1981-1991	1991-2000	1981-2000
Μυτιλήνη	100	105	117	5,0	11,4	17,0
Γέρας	56	17	35	-69,6	105,9	-37,5
Ερεσσός	16	10	17	-37,5	70,0	6,3
Καλλονή	22	18	34	-18,2	88,9	54,5
Μύρινα	53	25	49	-52,8	96,0	-7,5
Πλωμάρι	31	20	13	-35,5	-35,0	-58,1
Πολιχνίτη	51	13	9	-74,5	-30,8	-82,4
Νομός Λέσβου	769	539	526	-29,9	-2,4	-31,6

Πηγή :ΕΣΥΕ

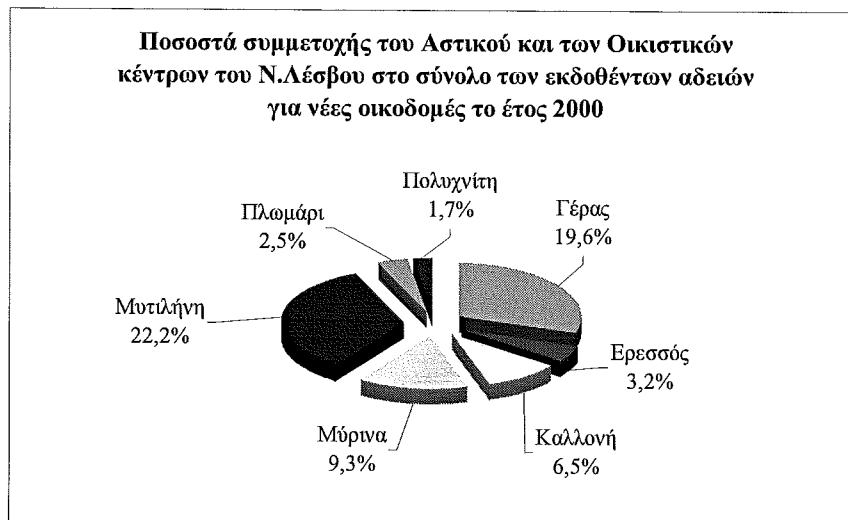
Ως προς τα ποσοστά συμμετοχής, όπως αυτά παρουσιάζονται στο Πίνακα 5.6 και στο Διάγραμμα 5.2., η Μυτιλήνη, το αστικό κέντρο του Ν. Λέσβου και πρωτεύουσα του, εμφανίζει την μεγαλύτερη συμμετοχή στον συνολικό αριθμό των εκδοθέντων αδειών για νέες οικοδομές, 22,2% το έτος 2000, ενώ ακολουθεί η Μύρινα με ποσοστό 9,3%.

Πίνακας 5.6. Αριθμός αδειών για νέες οικοδομές και ποσοστά συμμετοχής αστικού και οικιστικών κέντρων Ν. Λέσβου

Αστικά & Οικιστικά κέντρα Ν.Λέσβου	Έτη			Ποσοστά Συμμετοχής		
	1981	1991	2000	1981	1991	2000
Μυτιλήνη	100	105	117	13,0%	19,5%	22,2%
Γέρας	56	17	35	7,3%	3,2%	6,7%
Ερεσσός	16	10	17	2,1%	1,9%	3,2%
Καλλονή	22	18	34	2,9%	3,3%	6,5%
Μύρινα	53	25	49	6,9%	4,6%	9,3%
Πλωμάρι	31	20	13	4,0%	3,7%	2,5%
Πολυχνίτη	51	13	9	6,6%	2,4%	1,7%
Νομός Λέσβου	769	539	526	100,0%	100,0%	100,0%

Πηγή :ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 5.2



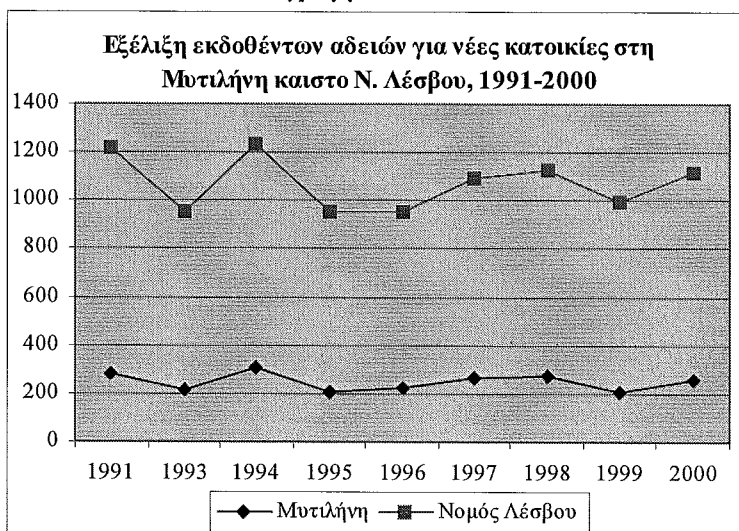
Στο σύνολο του νομού Λέσβου εκδόθηκαν 859 άδειες για κατασκευή νέων κατοικιών, το έτος 2000 παρουσιάζοντας μείωση κατά 7,7% σε σχέση με το έτος 1991. Από αυτές 257 εκδόθηκαν στην Μυτιλήνη (29,9%). Αντίστοιχα όπως και στην περίπτωση των εκδοθέντων αδειών για νέες οικοδομές, έτσι και στην περίπτωση των αδειών για νέες κατοικίες μετά από την Μυτιλήνη τη μεγαλύτερη συμμετοχή εμφανίζει η Μύρινα με ποσοστό συμμετοχής 12,5%, όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα 5.9 και στο Διάγραμμα 5.4.

Πίνακας 5.7 Αριθμός αδειών για νέες κατοικίες την περίοδο 1991-2000

Αστικά & Οικιστικά κέντρα Ν. Λέσβου	Έτη								
	1991	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Μυτιλήνη	283	212	303	205	224	266	272	203	257
Γέρας	30	47	46	42	29	31	61	52	28
Ερεσσός	20	26	6	7	8	9	3	17	18
Καλλονή	31	34	21	49	51	44	36	46	49
Μύρινα	48	46	55	53	35	73	70	100	107
Πλωμάρι	33	17	44	13	19	22	17	21	9
Πολιχνίτη	25	14	15	13	12	14	19	14	14
Νομός Λέσβου	931	744	935	746	725	829	856	787	859

Πηγή :ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 5.3



Πίνακας 5.8. Απόλυτη και ποσοστιαία μεταβολή των νέων κατοικιών

Αστικά & Οικιστικά κέντρα του Ν.Λέσβου	Έτη			% Μεταβολής		
	1991	1996	2000	1991-1996	1996-2000	1991-2000
Μυτιλήνη	283	224	257	-20,8	14,7	-9,2
Γέρας	30	29	28	-3,3	-3,4	-6,7
Ερεσσός	20	8	18	-60,0	125,0	-10,0
Καλλονή	31	51	49	64,5	-3,9	58,1
Μύρινα	48	35	107	-27,1	205,7	122,9
Πλωμάρι	33	19	9	-42,4	-52,6	-72,7
Πολιχνίτη	25	12	14	-52,0	16,7	-44,0
Νομός Λέσβου	931	725	859	-22,1	18,5	-7,7

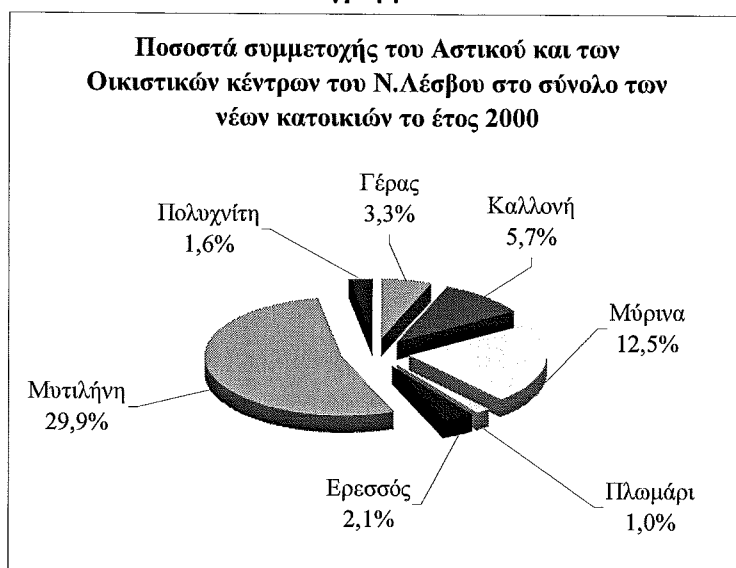
Πηγή :ΕΣΥΕ

Πίνακας 5.9. Αριθμός νέων κατοικιών και ποσοστά συμμετοχής αστικού και οικιστικών κέντρων Ν. Λέσβου

Αστικά & Οικιστικά κέντρα του Ν.Λέσβου	Έτη			Ποσοστά Συμμετοχής		
	1991	1996	2000	1991	1996	2000
Μυτιλήνη	283	224	257	30,4%	30,9%	29,9%
Γέρας	30	29	28	3,2%	4,0%	3,3%
Ερεσσός	20	8	18	2,1%	1,1%	2,1%
Καλλονή	31	51	49	3,3%	7,0%	5,7%
Μύρινα	48	35	107	5,2%	4,8%	12,5%
Πλωμάρι	33	19	9	3,5%	2,6%	1,0%
Πολυχνίτη	25	12	14	2,7%	1,7%	1,6%
Νομός Λέσβου	931	725	859	100,0%	100,0%	100,0%

Πηγή :ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 5.4



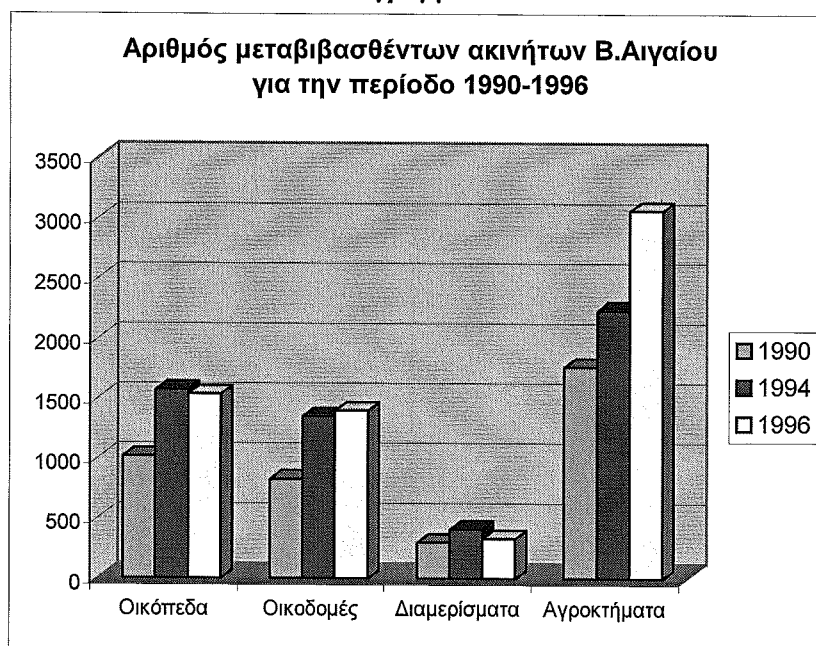
Στον Πίνακα 5.10 και στο Διάγραμμα 5.5 παρουσιάζεται η απόλυτη και ποσοστιαία μεταβολή των μεταβιβασθέντων ακινήτων κατά κατηγορία για την περιφέρεια Β. Αιγαίου για τα έτη 1990, 1994 και 1996. Την περίοδο 1990-1996 παρατηρούνται αυξητικές τάσεις και στις τέσσερις κατηγορίες ακινήτων που εξετάζονται με την μεγαλύτερη μεταβολή για τα αγροκτήματα 73,5% και εν συνεχεία τις οικοδομές 69,3%.

Πίνακας 5.10. Απόλυτη και ποσοστιαία μεταβολή μεταβιβασθέντων ακινήτων Β. Αιγαίου

Κατηγορία Ακινήτων	Έτη			% Μεταβολής		
	1990	1994	1996	1990-1994	1994-1996	1990-1996
Οικόπεδα	1014	1569	1535	54,7	-2,17	51,4
Οικοδομές	824	1348	1395	63,6	3,49	69,3
Διαμερίσματα	298	409	331	37,2	-19,07	11,1
Αγροκτήματα	1764	2234	3061	26,6	37,02	73,5

Πηγή :ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 5.5



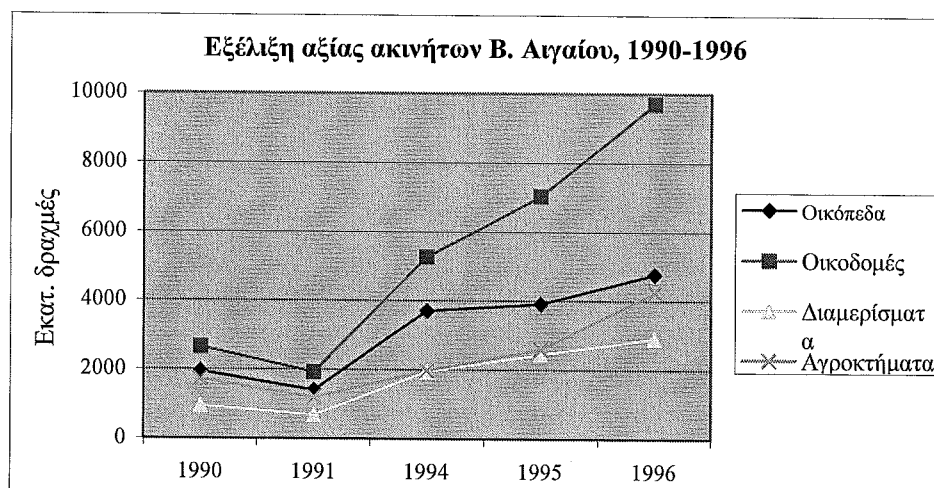
Με αύξοντα ρυθμό εξελίσσονται οι αξίες των μεταβιβασθέντων ακινήτων στο Β. Αιγαίο κατά την περίοδο 1990 –1996 και στις τέσσερις κατηγορίες ακινήτων (οικοδομές, οικόπεδα, διαμερίσματα και αγροκτήματα) με τη μεγαλύτερη αύξηση να εμφανίζεται στις οικοδομές.

Πίνακας 5.11. Εξέλιξη αξίας μεταβιβασθέντων ακινήτων στο Β. Αιγαίο, σε εκατ. δραχμές

Β. Αιγαίο	1990	1991	1994	1995	1996
Οικόπεδα	1943,6	1406,2	3718,4	3915,5	4775,3
Οικοδομές	2649,7	1926,6	5271,5	7025,6	9696,1
Διαμερίσματα	951,6	686,8	1946,5	2448	2921,7
Αγροκτήματα	1730,2	1206,9	1991,6	2592,1	4246,5

Πηγή: Δελτία Τύπου σχετικά με τη κίνηση μεταβίβασης ακινήτων, Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας

Διάγραμμα 5.6



Σοβαρό θέμα έχει προκύψει με την εκτίμηση των ακινήτων εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού από τις ΔΟΥ του Β.Α. Αιγαίου, το οποίο τέθηκε από Διπλ. Μηχανικούς, γνώστες της πραγματικής αξίας των ακινήτων που ασχολούνται με την εκτίμησή τους στις τράπεζες και στο Δημόσιο. Με αναλυτική εξέταση του θέματος διαπιστώθηκαν τα παρακάτω αντικειμενικά παράδοξα που συμβαίνουν στις ΔΟΥ της Λέσβου και γενικότερα στα νησιά του Βορειοανατολικού Αιγαίου³⁰:

Α) Υπερβολική αύξηση στην εκτίμηση της αξίας των ακινήτων από τις ΔΟΥ σε περιοχές που παρατηρείται:

³⁰ Επικαιρότητα ΤΕΕ, Τεύχος 2011 - Δευτέρα 13 Ιουλίου 1998

- Δραματική μείωση του αγροτικού εισοδήματος (Μονοκαλλιέργεια ελιάς στη Λέσβο).
- Στάσιμη τουριστική ανάπτυξη.
- Μείωση του ενεργού πληθυσμού.
- ~~Ανυπαρξία τουριστικών επενδύσεων και μείωση κάθε βιοτεχνικής δραστηριότητας~~
μικρομεσαίων επιχειρήσεων.
- Μείωση οικοδομικής δραστηριότητας.

Παρ όλα τα παραπάνω οι τιμές των ακινήτων κατά παράδοξο τρόπο αυξάνονται ετησίως με ρυθμό 15%-20%.

Β) Από την εφαρμογή του Ν. 1262/82 και την απόφαση 1Ε/7027/86 Διαδικασία και απαιτούμενα δικαιολογητικά για την καταβολή της επιχορήγησης και επιδότησης του επιτοκίου του Ν. 1116/81 και τον Ν. 1262/82 ΦΕΚ 369 Β άρθρο 1, παρ. 2, είναι γνωστό ότι η αξία του οικοπέδου συνυπολογιζόταν στην ίδια συμμετοχή του επενδυτή. Κατά την αγορά ή τη μεταβίβαση των ακινήτων αυτών την εποχή 1982-1987 είχαμε κατακόρυφη αύξηση της αξίας των ακινήτων στις περιοχές που έγιναν τέτοιου είδους επενδύσεις ή όπου είχαν υποβληθεί αιτήσεις αξιολόγησης έγιναν μεταβιβάσεις ακινήτων και δεν υλοποιήθηκαν ποτέ. Οι αξίες της υπερεκτιμημένης γης στις περιοχές αυτές προσαυξάνονται μέχρι σήμερα ετησίως με 15%-20% και οι τιμές αυτές λαμβάνονται σαν συγκριτικά στοιχεία προσδιορισμού αξίας εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού σε ακίνητα, εκτός και εντός οικισμών προϋφιστάμενων του 1923:

Γ) Η θέση, το μέγεθος, η αρτιότητα των οικοπέδων κατ ελάχιστο επηρεάζουν τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτου.

Αποτέλεσμα όλοι αυτοί οι φορολογούμενοι που έχουν εκμεταλλεύσιμη γη ή όχι σε περιοχές όπου δεν υπάρχει αντικειμενικός προσδιορισμός να έχουν υπαχθεί στο ΦΜΑΠ ή για μια μεταβίβαση Γονικής παροχής να είναι υποχρεωμένοι να πληρώσουν μεγάλα ποσά φόρων.

Αυτό συμβαίνει γιατί οι έφοροι είναι υποχρεωμένοι (:) να λαμβάνουν υπόψη τους ως αξία ενός οικοπέδου την αξία της τελευταίας και με μεγαλύτερη τιμή αγοραπωλησίας ή μεταβίβασης ενός όμορου ή κοντινού οικοπέδου της περιοχής, προσαυξημένη κατά 15%-20% ετησίως.

Λαμβάνοντας υπόψη τη διαμορφωθείσα κατάσταση επιτακτική είναι η ανάγκη για:

- προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων κάθε περιοχής ή οικισμού με όρους αντικειμενικούς και τεκμηριωμένους και όχι με βάση την πιο ακριβή μεταβίβαση.
- επέκταση του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και σε άλλες περιοχές, με καθορισμό συντελεστών που θα λαμβάνουν υπόψη τις ιδιομορφίες των νησιωτικών οικισμών, τη θέση του οικοπέδου ή του αγροτεμαχίου, την απόσταση από αιγιαλό και παραλία ανάλογα με την περιοχή (η αόριστη αναφορά $>< 500$ μ. από τη θάλασσα δεν προσδιορίζει τίποτα σε νησιωτικές περιοχές ως προς την αξία της γης και των οικοπέδων, αφού ολόκληρες περιοχές βρίσκονται εντός αρχαιολογικών χώρων εντός αιγιαλού και παραλίας, που όμως εκτιμούνται με τον αναιτιολόγητο αυτό τρόπο).
- σύσταση κατά νομό και περιοχή ευθύνης κάθε ΔΟΥ ειδικών επιτροπών που θα διερευνήσουν με τους τοπικούς φορείς και επιμελητήρια τις πραγματικές τιμές της αγοράς και τις προοπτικές ανάπτυξης κάθε περιοχής και θα διαμορφώσουν άποψη με βάση όχι την πιο ακριβή μεταβίβαση που έγινε τον τελευταίο καιρό αλλά με καθορισμό συντελεστών πολλών παραμέτρων που θα καθορίζουν την τελική εκτιμώμενη αξία (καθορισμός ενός μαθηματικού μοντέλου εκτίμησης).
- αποσύνδεση καθορισμού του ύψους των ενουκίων από τις αντικειμενικές αξίες.

5.6 Η προβληματικότητα του νομού Λέσβου

Η ελκυστικότητα μιας περιοχής διαπιστώνεται από τη δυνατότητα που έχει η περιοχή αυτή να προσελκύει οικονομικές δραστηριότητες και ανθρώπους για εγκατάσταση σ' αυτήν. Μια μη ελκυστική περιοχή όχι μόνο δεν προσελκύει νέες δραστηριότητες, αλλά έχει τη τάση να "χάνει" και αυτές που προϋπήρχαν που για διάφορους λόγους είτε διακόπτουν τη λειτουργία τους, είτε μεταφέρονται σε περιοχές που προσφέρουν όσα χρειάζονται για να συνεχίσουν την λειτουργία τους και να αναπτυχθούν περισσότερο.³¹

Εξετάζοντας τα οικονομικά και τα δημογραφικά δεδομένα του νομού από το 1960 και μετά παρατηρούμε:

- συνεχιζόμενη συρρίκνωση του εργατικού δυναμικού που είναι αποτέλεσμα της έλλειψης θέσεων εργασίας,
- μείωση της συμμετοχής του Ν.Λέσβου στο ΑΕΠ της χώρας εξ αιτίας της συρρίκνωσης βασικών τομέων όπως ο πρωτογενής, και η μεταποίηση, χωρίς αναπλήρωση τους από άλλες δραστηριότητες (πχ. τουρισμός),
- κατάταξη του νομού στην 37η θέση σε σύνολο 52 νομών με βάση το κατά κεφαλή ΑΕΠ,
- αρνητική εξέλιξη του πληθυσμού τόσο στο σύνολο της περιόδου όσο και κατά την τελευταία δεκαετία (1983/93 -0,3% ετησίως) αντίθετα με ότι συμβαίνει στο σύνολο της χώρας (+0,5%),
- χαμηλό δείκτη γεννητικότητας και αρνητική φυσική κίνηση (γεννήσεις μείον θάνατοι),
- χαμηλό ποσοστό ενεργού πληθυσμού και επομένως υψηλό δείκτη εξάρτησης (μη ενεργός / ενεργό πληθυσμό),
- χαμηλό ποσοστό απασχόλησης των γυναικών,
- υψηλό βαθμό γήρανσης του πληθυσμού .

³¹ Σπιλάνης, Γ. (1997) "Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Νομού Λέσβου", Εργαστήριο τοπικής και νησιωτικής ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Μυτιλήνη.

Τα παραπάνω στοιχεία δείχνουν ότι υπάρχει συρρίκνωση των οικονομικών δραστηριοτήτων στον Νομό που συνεχίζεται όλη τη μεταπολεμική περίοδο και εκφράζεται από την μείωση των απασχολούμενων. Η συρρίκνωση αυτή έχει άμεσο αντίκτυπο στον ανθρώπινο παράγοντα, τα δυναμικότερα στοιχεία του οποίου φεύγουν για να βρουν περισσότερες και καλύτερες ευκαιρίες απασχόλησης. Ο φαύλος αυτός κύκλος συντελεί στην καταστροφή του οικονομικού και κοινωνικού ιστού της περιοχής, οδηγώντας την στη προβληματικότητα.

5.7 Τα αίτια της προβληματικότητας

Η Λέσβος αξιοποίησε την ύπαρξη σημαντικού αγροτικού δυναμικού με κινητήριο μοχλό την ελαιοπαραγωγή δημιουργώντας ένα καθετοποιημένο ολοκληρωμένο παραγωγικό σύμπλεγμα, τα δίκτυα εμπορίας και μεταφορών και γνώρισε μία σημαντική περίοδο οικονομικής, δημογραφικής και πολιτιστικής ακμής. Αξιοποίησε σωστά ένα συγκριτικό πλεονέκτημα που λειτούργησε ως κινητήριο μοχλός της οικονομίας με πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα.

Στη συνέχεια όμως οι εξωτερικές συνθήκες άλλαξαν:

- ο πρωτογενής τομέας έπαψε με τη πάροδο του χρόνου να διαδραματίζει τον ίδιο ρόλο με πριν δίνοντας τη θέση του στη βαριά βιομηχανία και σήμερα στις υπηρεσίες.
- τα δίκτυα των θαλάσσιων μεταφορών άλλαξαν με την εμφάνιση μεγάλων πλοίων που παρακάμπτουν τα νησιά, ενώ ταυτόχρονα οι θαλάσσιες μεταφορές έχασαν τη κυρίαρχη θέση τους με την ανάπτυξη των μαζικών μεταφορών σε ξηρά και αέρα
- οι μονάδες παραγωγής εντατικοποιούνται και γιγαντώνονται για να επωφεληθούν από τις οικονομίες κλίμακας μεταφερόμενες σε περιοχές που διαθέτουν συγκριτικά πλεονεκτήματα: σε ότι αφορά τη βιομηχανία συγκεντρώνονται στα μεγάλα αστικά κέντρα που διαθέτουν τις αναγκαίες υποδομές και ανθρώπινο δυναμικό, ενώ σε ότι αφορά στη γεωργία στις πεδινές, αρδευόμενες περιοχές και κοντά στις μονάδες μεταποίησης (Σπιλάνης, 1997).

Η Λέσβος βρέθηκε ανέτοιμη να συνεχίσει την ανοδική της πορεία προσαρμοζόμενη στα νέα δεδομένα και οι εθνικές προτεραιότητες την εποχή εκείνη ήταν στραμμένες προς την αναδιοργάνωση της χώρας και τη δημιουργία των προϋποθέσεων για ταχείς ρυθμούς ανάπτυξης και όχι για ισόρροπη μεταξύ των περιφερειών ανάπτυξη.

Οι παράμετροι που επηρεάζουν την αναπτυξιακή διαδικασία μπορούν να κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες: τις εξωγενείς, δηλαδή αυτές που καθορίζονται εξωτερικά και στις οποίες υπάρχει πολύ περιορισμένη δυνατότητα επηρεασμού τους και τις ~~ενδογενείς, τις εσωτερικές παραμέτρους, τα οικονομικά, δημογραφικά κλπ~~ χαρακτηριστικά της περιοχής, που μπορούν να αλλάξουν μετά από συγκεκριμένη δράση

Οι παράμετροι αυτοί είναι:

1. Οι ιδιαιτερότητες του νησιωτικού χώρου που, δεδομένου του αναπτυξιακού μοντέλου (ομοιογενής παραγωγή σε μεγάλη κλίμακα, αξιοποίηση εξωτερικών οικονομιών, πρόταξη της αρχής της οικονομικής αποτελεσματικότητας, υψηλός βαθμός αστικοποίησης), σε συνδυασμό με τις αλλαγές στο σύστημα των μεταφορών, **οδήγησαν τα νησιά σε οικονομική, δημογραφική, πολιτιστική και τεχνολογική περιθωριοποίηση.**

Επομένως η πολιτική ανάπτυξης μαζικού τουρισμού στην οποία στηρίχτηκε τις τρεις τελευταίες δεκαετίες η ανατροπή των αρνητικών οικονομικών και δημογραφικών εξελίξεων στα νησιά, δεν έχει μακροχρόνια προοπτική. Οι φυσικοί και ο πολιτιστικοί πόροι στους οποίους στηρίζεται σήμερα θα έχουν καταναλωθεί, και η μόνη διέξοδος για τους νησιώτες θα είναι και πάλι η φυγή.

Η ανάλυση των ιδιαιτεροτήτων των νησιών που έγινε σε προηγούμενο κεφάλαιο καταδεικνύει ότι η ενιαία και ομοιόμορφη πολιτική που ασκήθηκε τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο δεν ήταν η κατάλληλη για να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της υπανάπτυξης στο νησιωτικό χώρο. Η διερεύνηση των αρχών που θα πρέπει να διέπουν μια στρατηγική ανάπτυξης, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες αυτές και τους περιορισμούς που επιβάλλουν.

2. Οι εξελίξεις στο ευρύτερο κοινωνικο-οικονομικό σύστημα. Η διερεύνηση των αιτίων της προβληματικότητας σε μια περιοχή δεν μπορεί να μην λαμβάνει υπόψη του τις μείζονες αλλαγές που έχουν συντελεστεί στο παγκόσμιο σύστημα και έχουν επηρεάσει αναπόφευκτα και τις τοπικές εξελίξεις. Οι σημαντικότερες απ' αυτές είναι:

- η συρρίκνωση του πρωτογενή τομέα σε παγκόσμιο επίπεδο και ιδιαίτερα στις αναπτυγμένες χώρες κατ'αρχή υπέρ της βιομηχανίας και σήμερα υπέρ των υπηρεσιών είναι ένα γεγονός.
- η μαζικοποίηση της παραγωγής, η ανάπτυξη των μεταφορών και οι τεχνολογικές αλλαγές είναι παράμετροι αλλαγής της χωροθέτησης των δραστηριοτήτων.
- οι κλασικές και μη εξειδικευμένες οικονομικές δραστηριότητες, με χαμηλή προστιθέμενη αξία, “ωθούνται” προς τις λιγότερο αναπτυγμένες ζώνες.
- η παγκοσμιοποίηση της οικονομίας και η περιφερειοποίηση των παρεμβάσεων, έχει ως αποτέλεσμα την ανάγκη για συνεχή προσπάθεια βελτίωσης του βαθμού ανταγωνιστικότητας της κάθε περιοχής.

3. Οι εθνικές πολιτικές. Η έλλειψη εθνικής πολιτικής υπέρ των νησιών δεν βοήθησε στην αντιμετώπιση των προβλημάτων του. Οι όποιες ειδικές ρυθμίσεις εφαρμόστηκαν κατά καιρούς στον νομό αφορούσαν το σύνολο των παραμεθόριων προβληματικών περιοχών της χώρας χωρίς να αντιμετωπίζουν τα ειδικά προβλήματα της νησιωτικότητας (Σπιλάνης, 1997).

5.8 Το αναπτυξιακό κλίμα της Λέσβου

Η στρατηγική ανάπτυξης του Ν. Λέσβου εξειδικεύεται στους εξής στόχους:

- βελτίωση του εισοδήματος των κατοίκων
- βελτίωση της σύνθεσης της πυραμίδας ηλικιών με την συγκράτηση κατ'αρχή και την προσέλκυση, σε δεύτερη φάση, νέων δυναμικών τμημάτων πληθυσμού.
- δημιουργία των συνθηκών εκείνων που προσεκλύνοντας νέες δραστηριότητες θα δημιουργούν μακροπρόθεσμες και σταθερές προοπτικές οικονομικής ανάπτυξης, μέσα στη λογική της αειφορίας.

Οι παραπάνω επιμέρους στόχοι δεν μπορούν και δεν πρέπει να εξετάζονται μεμονωμένα, αλλά σε συνδυασμό, γεγονός που δημιουργεί ένα διαφορετικό πρότυπο ανάπτυξης προσαρμοσμένο στις ιδιαιτερότητες-πλεονεκτήματα του νησιωτικού χώρου (μικρή κλίμακα, ιδιαίτερης αξίας αλλά και ευαισθησίας φυσικό περιβάλλον) και δεν

εκφράζεται μόνο σε οικονομικούς όρους (εισόδημα και κατανάλωση). Οι στόχοι αυτοί λαμβάνουν υπόψη τους και την εθνική διάσταση του προβλήματος.

Έχοντας αναλύσει τα χαρακτηριστικά του Ν.Λέσβου που οδηγούν στην κατάταξη του στις προβληματικές περιοχές, καθώς και στις αιτίες που έχουν προκαλέσει αυτήν την προβληματικότητα, διαπιστώνουμε ότι οι εξωγενείς παράμετροι που έχουν επηρεάσει καθοριστικά την πορεία του Νομού δημιουργούν πολλούς περιορισμούς σχετικά με τις αναπτυξιακές προοπτικές.

Παράλληλα γίνεται σαφές ότι η ανάπτυξη στον Ν.Λέσβου δεν μπορεί να μην λάβει υπόψη της τις τάσεις στην ελληνική επικράτεια, ενώ θα βοηθηθεί πολύ εφόσον υπάρξει μια γενικότερη πολιτική για τα νησιά, σε ευρωπαϊκό αλλά και σε εθνικό επίπεδο, με δεδομένο τον υψηλό βαθμό αλληλεξάρτησης.

Ιδιαίτερη έμφαση θα πρέπει να δοθεί στα ενδογενή εμπόδια που επισημάνθηκαν, γιατί αν αυτά δεν αρθούν, η οποιαδήποτε εξωτερική παρέμβαση δεν θα μπορεί να είναι αποτελεσματική. Το ανθρώπινο δυναμικό και οι μηχανισμοί σχεδιασμού και προώθησης της αναπτυξιακής διαδικασίας αποτελούν τα κλειδιά για την όποια παρέμβαση. Το ίδιο σημαντικό είναι να υπάρξει η ευρύτερη δυνατή συναίνεση αλλά και ενεργή εμπλοκή των παραγωγικών δυνάμεων, της διοίκησης αλλά και των απλών πολιτών στις επιλογές που τελικά θα υιοθετηθούν (Σπιλάνης, 1997).

Είναι λοιπόν προφανές ότι οι λύσεις για να είναι βιώσιμες και να διαρκέσουν στον χρόνο δεν θα πρέπει να περιορίζονται στην αντιμετώπιση επιμέρους προβλημάτων με βάση το χθές, αλλά στη δημιουργία των προϋποθέσεων “βλέποντας” προς το μέλλον, να είναι καινοτόμες, να παρακολουθούν αλλά να μην αντιγράφουν τις εξελίξεις. Αυτό δεν συνεπάγεται ότι πρέπει να εγκαταλειφθούν στην τύχη τους άνθρωποι χωρίς τα κατάλληλα προσόντα και δραστηριότητες που φθίνουν, αλλά ότι οι παρεμβάσεις που θα γίνουν θα πρέπει να έχουν προοπτική. Μόνο τότε, μέσα σ’ένα θετικό περιβάλλον και οι δραστηριότητες σε κρίση θα μπορούν να μετεξελιχθούν και να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα.

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο 6

Η ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΛΕΣΒΟ

6.1 Η αξιοποίηση των βιομηχανικών κτιρίων ως μοχλός ανάπτυξης της Λέσβου³² - Δίκτυο πολυκέντρων Λέσβου

Με την όρο “Δίκτυο Πολυκέντρων” εννοούμε κτίρια που ενσωματώνουν μέρος της σύγχρονης οικονομικής ιστορίας της Λέσβου, δείγματα επιτυχούς αξιοποίησης ήδη επενδεδυμένου κεφαλαίου και διατήρησης τμήματος της πολιτιστικής κληρονομιάς του τόπου με αλλαγή στη χρήση του που είναι σήμερα κυρίως πολιτιστική.

Στην Λέσβο λειτουργούν 4 πολύκεντρα (Αγ.Παρασκευή, Μανταμάδος, Πλωμάρι και Πολυχνίτος) ενώ ολοκληρώνονται οι εργασίες στο πολύκεντρο Αγιάσου.

Ανάλογα με τους χώρους που διαθέτει κάθε πολύκεντρο έχουν δημιουργηθεί:

- αίθουσα πολλαπλών χρήσεων για εκδηλώσεις
- άλλες αίθουσες ή γραφεία για χρήση από τοπικούς πολιτιστικούς φορείς
- καταλύματα για φιλοξενία ξένων αποστολών που έρχονται για εκδηλώσεις ή παρεπιδημούντων
- αναψυκτήριο/bar

³² Σπιλάνης, Γ. (1995) ‘Τουρισμός και Περιβάλλον στις νησιωτικές περιφέρειες: Η τουριστική ανάπτυξη της Λέσβου με την αξιοποίηση πολιτιστικών και φυσικών πόρων’, Συνέδριο: Τουρισμός και Περιβάλλον στις νησιωτικές περιφέρειες, Ηράκλειο Κρήτης, 17-19 Μαρτίου 1995.

Η ύπαρξη υπολειμμάτων του εξοπλισμού των εργοστασίων σε ορισμένα από τα πολύκεντρα τους δίνει "μουσειακή όψη" που δεν έχει καθόλου αξιοποιηθεί μέχρι σήμερα. Μεγάλη διαφοροποίηση υπάρχει μεταξύ τους τόσο σε ότι αφορά τους διαθέσιμους χώρους στο κυρίως κτίριο όσο και την ύπαρξη άλλων κτιρίων και εξωτερικών χώρων, οπότε δεν είναι δυνατή η ενιαία αντιμετώπιση όλων των περιπτώσεων.

Το βασικό πρόβλημα των πολυκέντρων είναι η υπολειτουργία τους που οφείλεται:

- α) στην έλλειψη και του στοιχειώδους προσωπικού
- β) στην αδυναμία σχεδιασμού εκδηλώσεων υπερτοπικού χαρακτήρα
- γ) στην έλλειψη πόρων που θα φανεί έντονα όταν θα υπάρξει ανάγκη για επισκευές

Τα παραπάνω οδηγούν στην ανάγκη συνεργασίας των πολυκέντρων έτσι ώστε να δρομολογηθεί μια διαφορετική λογική στη χρήση τους που θα μπορέσει να λύσει τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν (οικονομικό, υπολειτουργία) και να τα καταστήσουν σημεία αναφοράς όχι μόνο σε τοπικό επίπεδο αλλά και στο επίπεδο του νησιού.

6.2 Η αξιοποίηση των πολυκέντρων

Η κατάλληλη αξιοποίηση των πολυκέντρων μπορεί να συμβάλλει ουσιαστικά στην προβολή και ανάδειξη της Λεσβου. Τα πολυκέντρα μπορεί να γίνουν:

- Κέντρα τουριστικής έλξης με τη δημιουργία θεματικών "μουσειακών χώρων" κάτω από το γενικό τίτλο "η Λέσβος του χθες και του σήμερα" συμβάλλοντας με το τρόπο αυτό και με τη νέα τους χρήση στην ανάπτυξη της Λέσβου
- Κέντρα δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων υπερτοπικού χαρακτήρα με στόχο τη προσέλκυση δραστηριοτήτων που θα έχουν ευρύτερο ενδιαφέρον και θα προσελκύουν ανθρώπους έξω από την άμεση ζώνη επιρροής τους.
- Κέντρα λαϊκής επιμόρφωσης και πολιτιστικής δημιουργίας με κεντρικό άξονα την "ανακάλυψη" του παρελθόντος του νησιού και τη σύνδεση του με το παρόν και το μέλλον.

Η λειτουργία των πολυκέντρων με τη μορφή αυτή υπακούει στην ανάγκη διαφορετικής αντιμετώπισης της ανάπτυξης ενός τόπου απ' ό,τι γίνεται μέχρι σήμερα με:

- με βάση την ανάγκη για κινητοποίηση του τοπικού δυναμικού (άψυχου και έμψυχου)
- με την συνειδητοποίηση της ανάγκης για διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος ακολουθώντας τις εξελίξεις της διεθνούς αγοράς που περνά μέσα από την αξιοποίηση και ανάδειξη της πολιτιστικής ταυτότητας (παλαιότερης και σύγχρονης) και του περιβάλλοντος (φυσικού και δομημένου)
- με τη συνειδητοποίηση ότι το πολιτιστικό επίπεδο ενός τόπου συμβάλλει καθοριστικά και διαχρονικά στην ανάπτυξη του

Με βάση τα παραπάνω κάθε πολύκεντρο θα δραστηριοποιείται γύρω από ένα κύριο άξονα που θα είναι η παρουσίαση μιας πτυχής πολιτισμού και ιστορίας της Λέσβου, ενώ παράλληλα θα οργανώνονται και άλλες δραστηριότητες συμπληρωματικές ή όχι με τη κεντρική. Είναι προφανές ότι δεδομένων των ιδιοτήτων του κάθε πολύκεντρου σε ό,τι αφορά το διαθέσιμο χώρο (κυρίως κτίριο, άλλα κτίσματα, υπαίθριος χώρος) και τη ζώνη στην οποία βρίσκεται (τουριστική, με διερχόμενο τουρισμό, μη τουριστική) η αξιοποίηση δεν θα έχει παντού την ίδια μορφή.

Θα πρέπει όμως να έχει τον ίδιο στόχο και για το λόγο αυτό είναι απαραίτητο να υπάρχει κεντρικός σχεδιασμός τόσο σε πολιτικό, όσο και σε τεχνοκρατικό επίπεδο. Αυτό δεν σημαίνει ότι οι τοπικές ιδέες και πρωτοβουλίες δεν θα λαμβάνονται υπόψη. Όμως πρέπει να γίνει απόλυτα κατανοητό ότι είναι απαραίτητο όπως όλη η δουλειά να χαρακτηρίζεται από επαγγελματισμό δεδομένου ότι η πλειοψηφία των υπηρεσιών που θα αναπτυχθούν θα προσφέρονται με αμοιβή.

Τα θέματα που θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο ανάδειξης είναι:

- βιομηχανική Λέσβος - ούζο (ιστορία της βιομηχανίας στη Λέσβο ή στο Β.Αιγαίο)
- αλυκές και περιβάλλον (βιότοποι)
- αγροτική Λέσβος ελιά - κτηνοτροφία - αγροτική αρχιτεκτονική
- καλλιτεχνική Λέσβος (χειροτεχνία, αγγειοπλαστική, ξυλογλυπτική, κεντήματα, εικαστικές τέχνες, μουσική κλπ)

- η Λέσβος των γραμμάτων - επιφανείς Λέσβιοι του πολιτισμού χθες και σήμερα
- η ιστορία της Λέσβου - τα κτίσματα διηγούνται: από την αρχαιότητα μέχρι σήμερα (π.χ. βιομηχανικά κτίρια, ενετικά κάστρα, εκπαιδευτήρια κλπ)

Η ανάδειξη των παραπάνω θα πρέπει να μην περιορίζεται στα αυστηρά θεματικά πλαίσια αλλά να αναδεικνύει τις προεκτάσεις και διασυνδέσεις που είχαν και έχουν στην οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ζωή του τόπου (πχ. διατροφή, ήθη-έθιμα, αρχιτεκτονική, τέχνες κλπ) ή της ευρύτερης περιφέρειας με χρήση όλων των εποπτικών μέσων που υπάρχουν στη διάθεση μας σήμερα (εικόνα, ήχος, Η/Υ, μακέτες, έντυπο υλικό).

Ο τρόπος ανάδειξης θα διαφέρει από κέντρο σε κέντρο εξ αιτίας τόσο των ιδιαιτεροτήτων κάθε πολυκέντρου όπως αναφέραμε παραπάνω, όσο και από το διαθέσιμο υλικό σε κάθε θέμα. Για το λόγο αυτό η επιλογή του θέματος για κάθε πολύκεντρο πρέπει να εξεταστεί όχι μόνο με βάση την "εξειδίκευση" της περιοχής αλλά και με τις δυνατότητες σωστής αξιοποίησης του θέματος.

Παράλληλα θα πρέπει να υπάρξουν δραστηριότητες που θα έχουν σχέση με τα θέματα που θα επιλεγούν και να συνδέουν το χθες με το σήμερα και το αύριο. Για παράδειγμα στο πολύκεντρο που θα έχει σαν θέμα "αλυκές και περιβάλλον" θα μπορεί να αναπτυχθεί σε συνεργασία με το Τμήμα Περιβάλλοντος του Πανεπιστημίου Αιγαίου κύκλος καλοκαιρινών μαθημάτων με θέματα σχετικά με το περιβάλλον ή/και τα νησιά.

Ακόμη στο πολύκεντρο που θα έχει σχέση με τα γράμματα θα μπορεί να οργανώνονται μαθήματα ελληνικών, ελληνικής τέχνης, μουσικής, χωρών, μαγειρικής κλπ σε τουρίστες και σε ελληνόπουλα δεύτερης και τρίτης γενιάς. Επίσης συνέδρια με βάση τα ελληνικά γράμματα και το πολιτισμό γενικότερα και τη διάδοση του θα μπορούσαν να οργανώνονται σε περιοδική βάση σε συνδυασμό με τη δημιουργία κέντρου μελέτης των λεσβίων λογίων.

Η προβολή και η διάθεση των σύγχρονων προϊόντων της Λέσβου στο πρωτογενή, δευτερογενή αλλά και στο τριτογενή τομέα και των πλεονεκτημάτων τους θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο εξέτασης σε συνεργασία με τους αντίστοιχους αρμόδιους φορείς

και ιδιώτες παραγωγούς. Η δραστηριότητα αυτή θα μπορεί να αποτελεί μια σημαντική πηγή εσόδων για το πολύκεντρο χωρίς όμως να αλλοιώνει το βασικό του χαρακτήρα.

Επίσης δεν θα πρέπει να λησμονηθούν οι πολιτιστικές εκδηλώσεις-θεάματα που ~~θα σχετίζονται είτε με κάποιο θέμα πολύκεντρου είτε με κάποιο άλλο θέμα που έχει~~ σήμερα σημαντική δραστηριότητα στο νησί. Παράδειγμα φεστιβάλ μελοποιημένων ποιημάτων ή ζωγραφικής, ή λογοτεχνίας κλπ όπου θα συνδυάζεται η έρευνα με το θέαμα, συνδέοντας μάλιστα την επιλογή της Μυτιλήνης σαν μιας από τις πόλεις στο εθνικό πολιτιστικό δίκτυο πόλεων που ανακοίνωσε το ΥΠΠΟ.

Τέλος τα πολύκεντρα θα μπορούν να διαδραματίζουν ένα καθοριστικό ρόλο στη λαϊκή επιμόρφωση αφού θα μπορούν να φέρνουν τους κατοίκους του νησιού και ιδιαίτερα τους μαθητές κοντά στην ιστορία και στο γίνεσθαι του νησιού. Με το τρόπο αυτό τα πολύκεντρα θα αποτελούν πόλους έλξης και κατά τη μη τουριστική περίοδο, ενώ παράλληλα θα είναι ανοικτά και για τους μεμονωμένους τουρίστες.

Τα όσα αναφέρθηκαν προηγούμενα δείχνουν ότι η λειτουργία των πολυκέντρων μπορεί να πάρει νέα διάσταση με πολλαπλούς στόχους όπως:

- δημιουργία πυρήνων πολιτιστικής δημιουργίας που να υπερβαίνει τα σημερινά σχήματα που είναι ερασιτεχνικά, χωρίς σχεδιασμό και καθαρά τοπικού χαρακτήρα.
- την ανάπτυξη γνώσης γύρω από τη πολιτιστική και ιστορική ταυτότητα του νησιού γενικά και των επιμέρους περιοχών του με τη δημιουργία εκθεσιακού και άλλου εποπτικού υλικού.
- τον εμπλουτισμό του "νησιωτικού προϊόντος" της Λέσβου με την ανάδειξη στοιχείων της ταυτότητας του νησιού.
- την άμεση ή έμμεση προώθηση της σύγχρονης παραγωγής της Λέσβου.
- την οργάνωση εκδηλώσεων και άλλων δραστηριοτήτων υπερτοπικού χαρακτήρα που θα μπορούν να προσελκύουν θεατές ειδικά γι' αυτές.
- τη προσέλκυση συνεδριακού τουρισμού.

6.3 Ανάπλαση Ιστορικού Κέντρου³³

Πανάρχαια πόλη η Μυτιλήνη, η ίδρυση της οποίας ως πόλης-κράτους τοποθετείται στις αρχές του 10ου π.Χ. αιώνα. Αρχιτεκτονικά λείψανα των αρχαϊκών, κλασικών, ελληνιστικών, ρωμαϊκών και μεσαιωνικών χρόνων βρίσκονται διάσπαρτα σε όλη εκείνη την περιοχή που συμβατικά ονομάζουμε **Ιστορικό Κέντρο**. Αυτή εκτείνεται εκατέρωθεν του νοητού άξονα που διατρέχει η σημερινή οδός Ερμού και καταλήγει στην περιοχή της Επάνω Σκάλας.

Η Μυτιλήνη είναι ίσως η μοναδική επαρχιακή πόλη που αξιοποιώντας τη μεγάλη ιστορία της και τις μνήμες του παρελθόντος έδωσε ζωή στο μέλλον, με ένα τεράστιο έργο που ανέδειξε την παλιά πόλη, δημιουργώντας έτσι έναν ξεχωριστό πόλο έλξης για τους ντόπιους και βέβαια τους επισκέπτες.

Η **ανάπλαση του Ιστορικού Κέντρου**, ένα έργο που κόστισε συνολικά 2,730 δις, ανέδειξε τα αρχιτεκτονικά στοιχεία των παλιών καταστημάτων. Στο πλαίσιο του έργου πλακοστρώθηκαν όλοι οι δρόμοι της παλιάς πόλης, αναστηλώθηκαν το παλιό Παρθεναγωγείο (που στεγάζει σήμερα το 4ο Δημοτικό Σχολείο και το 2ο Γυμνάσιο), το Τούρκικο Λουτρό και το Γενί Τζαμί - που μετατράπηκαν σε εκθεσιακούς χώρους-, ενώ προβλέπεται και η ενοποίηση του χώρου δίπλα από το Δημοτικό Θέατρο, με τον Δημοτικό Κήπο και τα Κεντρικά Λύκεια της Μυτιλήνης.

Το έργο ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης εντάχθηκε για χρηματοδότηση στο 2ο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης το 1994 από την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου. Αναλυτικά τα έργα που εντάσσονται σ' αυτό είναι:

- Ανάπλαση όψεων διατηρητέων κτιρίων επί της Ερμού (Α' φάση), αποκατάσταση όψεων διατηρητέων κτιρίων (Προκυμαία)
- Ανάπλαση όψεων διατηρητέων κτιρίου επί της Ερμού (Β' φάση),
- Ανακατασκευή βοηθητικού κτιρίου πρώην Παρθεναγωγείου
- Ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων της Ερμού
- Ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων και όψεων διατηρητέων κτιρίων σε Λαδάδικα - Κουμιδιά - Κουλμπάρα, στερεωτικές εργασίες στο Γενί Τζαμί και

³³ www.mytilene.gr

- Ανάπλαση περιβάλλοντος χώρου, αποκατάσταση – αξιοποίηση κεντρικού Λουτρού.

6.3.1 Αγορά Ερμού και των παρόδων της

Η αγορά της Μυτιλήνης τοποθετείται χρονικά ανάμεσα στην αρχαιότητα σαν ~~χώρος και τα τέλη του 17ου αιώνα σαν δομή. Στην διάρκεια των Οθωμανικών χρόνων η~~ αγορά επεκτάθηκε και έπαιξε σημαντικό ρόλο στην εμπορική δραστηριότητα των πρώτων χρόνων του 20ου αιώνα, οπότε εμπλουτίστηκε μορφολογικά με νεοκλασικά στοιχεία.

Η μικρασιατική καταστροφή σήμανε για την αγορά την αρχή της παρακμής που ουσιαστικά συνεχίζεται μέχρι σήμερα. Η ιστορική σημασία της αγοράς έγκειται στο γεγονός ότι εκφράζει διαχρονικά την αρχιτεκτονική εξέλιξη του νησιού, όσο και την ιδιόμορφη συμβίωση ανάμεσα στον Δυτικό και Ανατολικό πολιτισμό.

Η φυσιογνωμία της αγοράς χαρακτηρίζεται από τον συγκερασμό των στοιχείων που αντιπροσωπεύουν τα εμπορικά κέντρα της Δύσης, όπως ο γραφικός ενιαίος ιστός και το συμπαγές μέτωπο των κτιρίων και της ζωντανής ατμόσφαιρας των παζαριών της Ανατολής.

Σήμερα η οδός Ερμού μαζί με τα καταστήματα της είναι δημιούργημα των τελών του 19ου αιώνα. Συγκεκριμένα τα γεγονότα εκείνα που επέδρασαν καταλυτικά στην οικιστική ανάπτυξη της σημερινής αγοράς της πόλης ήταν η μεγάλη πυρκαγιά του 1851 και ο καταστροφικός σεισμός του 1867, αποτέλεσμα των οποίων ήταν αφενός η διαπλάτυνση της οδού και αφετέρου η οικοδόμηση νέων πέτρινων καταστημάτων, τα περισσότερα από τα οποία κατόρθωσαν, παρά την οικοδομική λαίλαπα των δεκαετιών 1970 και 1980 να επιβιώσουν. Η μελλοντική μάλιστα ανάπλαση του ιστορικού κέντρου είναι βέβαιο ότι θα αναδείξει τόσο τα αρχιτεκτονικά στοιχεία των προσόψεων των καταστημάτων, όσο και τους ρυθμούς αρχαιοελληνικούς, ανατολίτικους ή ευρωπαϊκούς που συνδυάστηκαν αρμονικά τις τελευταίες δεκαετίες του 19ου αιώνα.

6.3.2 Προκυμαία Μυτιλήνης

Η παράλληλη με την οδό Ερμού ως προς το δυτικό τμήμα της, προκυμαία της Μυτιλήνης, η οποία φέρει το όνομα του απελευθερωτή της πόλης ναυάρχου Παύλου Κουντουριώτη, αποτελεί χωρίς αμφιβολία τη βιτρίνα της λεσβιακής πρωτεύουσας. Ως

φυσική προέκταση της αγοράς και άμεσα συνδεδεμένη με το εισαγωγικό και εξαγωγικό εμπόριο, τα οικοδομήματα της προκουμαίας δεν διέφεραν με τα αντίστοιχα της αγοράς ως προς τη χρήση και τους αρχιτεκτονικούς ρυθμούς. Άλλωστε αρκετά από αυτά διέθεταν δύο εισόδους, μία στην αγορά και μία στην προκουμαία. Αρκετά από τα καλαίσθητα κτίρια της, που χρονολογούνται στα τέλη του 19ου αιώνα και στις αρχές του 20ου, διατηρήθηκαν και συντηρήθηκαν από τους νέους ιδιοκτήτες τους. Ανάμεσα σ' αυτά, πρωτεύουσα ασφαλώς θέση έχει το Μέγα Ξενοδοχείον Μαλακού (πρώην Μεγάλη Βρετανία), που χτίστηκε μέσα στη δεκαετία 1890-1900 αλλά και άλλα ωραιότατα οικοδομήματα, όπως το καφενείο "Πανελλήνιον", το καφενείο "ο Απόλλων" (τόρα Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος), το θέατρο "Καψιμάλη", παραπλεύρως της "Μεγάλης Βρετανίας", το κτίριο της "Εμπορικής Τράπεζας", το παλιό Λιμεναρχείο, το πρώην ξενοδοχείο "Άνκαβητός" στις Κολώνες και η παλιά Οθωμανική Τράπεζα συνθέτουν επάξια το επιβλητικό σκηνικό της προκουμαίας της Μυτιλήνης.

6.3.3 Γενί Τζαμί

Το Γενί - Τζαμί (το Νέο Τέμενος), σημαντικό για τη Μυτιλήνη ιστορικό μνημείο της τρίτης δεκαετηρίδας του 19ου αιώνα είναι το μεγαλύτερο και λαμπρότερο μουσουλμανικό τέμενος της πόλης, και ένα απ' τα χαρακτηριστικότερα της εποχής αυτής στον Ελλαδικό χώρο. Από αρχιτεκτονική και αισθητική άποψη, είναι απ' τα πιο ενδιαφέροντα κτίσματα της Μυτιλήνης, αντιπροσωπευτικό της εποχής του και της ενδιαφέρουσας οθωμανικής τέχνης που αναπτύχθηκε σ' ελληνικό έδαφος.

Εντυπωσιακό είναι το αποτέλεσμα των εργασιών αναστήλωσης και αποκατάστασης στο Γενί Τζαμί, στο τέλος της οδού Ερμού, στην παλιά αγορά. Απομεινάρι από την εποχή της Τουρκοκρατίας, ένα από τα πολλά άλλωστε στη Λέσβο, το μνημείο είχε εγκαταλειφθεί εδώ και πολλά χρόνια. Ο χρόνος στο πέρασμά του είχε αφήσει έντονα τα σημάδια του κι ήταν εμφανής ο κίνδυνος της κατάρρευσης.

Με την ένταξή του στο έργο ανάπλασης του Ιστορικού κέντρου, το Γενί Τζαμί "ζωντάνεψε" ξανά. Έγιναν στερεωτικές εργασίες στη στέγη και στο εσωτερικό του κτίσματος, συντηρήθηκαν οι τοιχογραφίες και αναπλάσθηκε ο εξωτερικός χώρος. Το

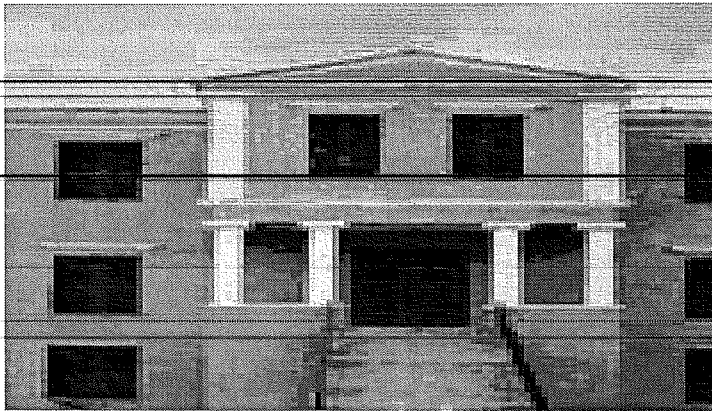
Γενί Τζαμί θα λειτουργήσει ως εκθεσιακός χώρος και θα φιλοξενεί εκδηλώσεις του Δήμου.

6.3.4 Ανάπλαση Παρθεναγωγείου



Στόχος του παρόντος έργου είναι η εκτεταμένη αποκατάσταση του διατηρητέου Σχολικού Κτιρίου, καθώς και η αποκατάσταση - ανάπλαση του παραρτήματος προσθήκης, όπου στεγάζονται σήμερα το 2ο Γυμνάσιο και το 4ο Δημοτικό Σχολείο. Το κεντρικό κτίριο, είναι χαρακτηριστικό δείγμα διώροφου νεοκλασικού σχολικού κτιρίου, με προσθήκη διώροφης πτέρυγας, ιδιαιτέρως αξιόλογου, του οποίου η μορφολογία επιβάλλει την ανάδειξη του, σαν σημείο αναφοράς για την αρχιτεκτονική, την ιστορία και την αισθητική της πόλης της Μυτιλήνης. Προκειμένου λοιπόν να υλοποιηθεί ο παραπάνω στόχος δηλ. **η ανάδειξη και η διατήρηση του κεντρικού κτιρίου**, εκτελέστηκαν σε βάθος εργασίες αποκατάστασης, αλλά και πρόσθετες εργασίες ανάπλασης σε όλο το κτιριακό συγκρότημα.

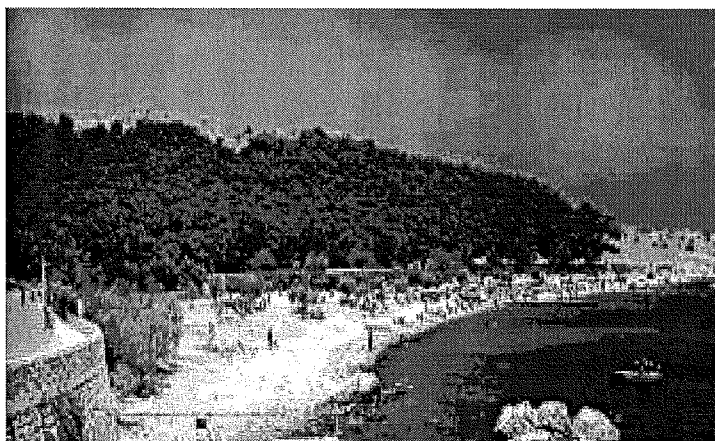
6.3.5 Δημοτική Πινακοθήκη Μυτιλήνης



Ένα μοναδικό χώρο πολιτισμού και εικαστικών διαθέτει ο Δήμος Μυτιλήνης, μετά την οργάνωση και λειτουργία της Δημοτικής Πινακοθήκης Μυτιλήνης. Η Δημοτική Πινακοθήκη στεγάζεται σε ένα παλιό τριώροφο αρχοντικό (Χαλίμ Μπέη), χαρακτηριστικό δείγμα της τοπικής αρχιτεκτονικής, που δεσπόζει στην περιοχή της Επάνω Σκάλας. Ανήκει διοικητικά στη Δημοτική Επιχείρηση Πολιτιστικής - Τουριστικής Ανάπτυξης του Δήμου και διαθέτει μια από τις σημαντικότερες συλλογές έργων ζωγραφικής.

6.3.6 Τσαμάκια, όαση δροσιάς και πολιτισμού

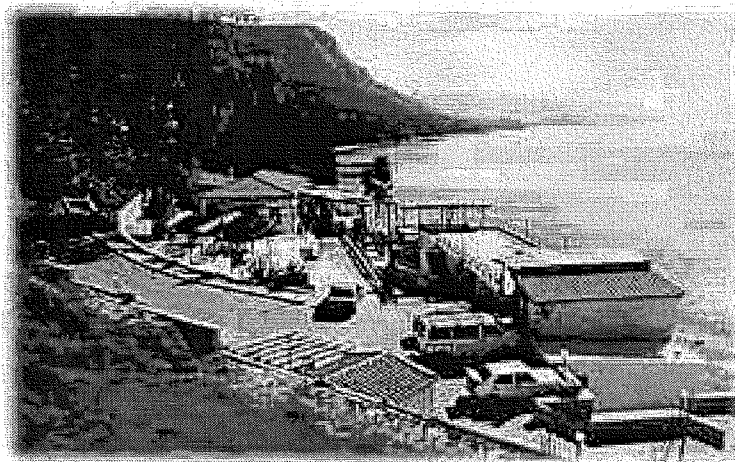
Μια μεγάλη παρέμβαση, που αναδεικνύει, έναν από τους μεγαλύτερους πνεύμονες πρασίνου της Μυτιλήνης όαση για τους κατοίκους της και τους επισκέπτες ξεκίνησε ο Δήμος *αξιοποιώντας την ευρύτερη περιοχή Τσαμάκια.*



Η προσπάθεια ξεκίνησε το καλοκαίρι του 2000, με τον καθαρισμό του περιαστικού δάσους Τσαμάκια, τον ηλεκτροφωτισμό του, την λειτουργία Δημοτικού Αναψυκτηρίου και τη διοργάνωση της 2ης Έκθεσης Πολιτισμού και Δημιουργίας με μουσικές εκδηλώσεις ελεύθερες για το κοινό. Τα Τσαμάκια με τις παρεμβάσεις αυτές έγιναν πάλι το κέντρο της πόλης και γνώρισαν παλιές δόξες, ενώ καθιερώθηκαν, ως καθημερινός τόπος συνάντησης και αναψυχής για τους Μυτιληνιούς.

Η παρέμβαση για την ανάδειξη της περιοχής συνεχίστηκε και το 2001. Η πλάζ του ΕΟΤ παραχωρήθηκε στον Δήμο Μυτιλήνης, ικανοποιώντας ένα χρόνιο αίτημα των κατοίκων της πόλης και μετά από σειρά έργων αναβάθμισής της από το Δήμο και την ΑΔΕΜ, λειτούργησε με νέες προοπτικές.

6.3.7 Αξιοποίηση των Ιαματικών πηγών από την ΑΔΕΜ



Στην περιοχή ΘΕΡΜΑ του κόλπου της Γέρας, 15 μόλις χιλιόμετρα από τη Μυτιλήνη, οι ιαματικές πηγές - σπουδαία γεωλογική κληρονομιά του νησιού - έχουν πολλές ευεργετικές και θεραπευτικές ιδιότητες, αναγνωρισμένες σήμερα από τους αντίστοιχους κρατικούς φορείς.

Ο Δήμος για να αξιοποιήσει τον Ιαματικό Τουρισμό ίδρυσε το 1989 την Αναπτυξιακή Δημοτική Εταιρεία Μυτιλήνης (ΑΔΕΜ Α.Ε.), που έχει τη δυνατότητα να εκπονεί μελέτες και να υλοποιεί Εθνικά και Κοινοτικά Αναπτυξιακά Προγράμματα.

Στον χώρο των Ιαματικών Πηγών υπάρχουν εγκαταστάσεις εστιατορίου, αναψυκτηρίου, καθώς και αθλητικές εγκαταστάσεις για την ψυχαγωγία των επισκεπτών. Η εγκατάσταση των Λουτρών ανάγεται στις αρχές του περασμένου αιώνα και οι όποιες παρεμβάσεις γίνονται έτσι ώστε να μην αλλοιώνεται ο αρχικός χαρακτήρας του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

Παράλληλα στην ίδια περιοχή η ΑΔΕΜ Α.Ε. διαχειρίζεται με επιτυχία 4 στρέμματα θερμοκηπίου που θερμαίνεται με γεωθερμική ενέργεια και παράγει διάφορα είδη οπωροκηπευτικών, ενώ κατασκεύασε ακόμη δύο γήπεδα τέννις και ένα μίνι σόκκερ με τις απαραίτητες εγκαταστάσεις αποδυτηρίων και κερκίδων.

Στο πλαίσιο των Leader I και II υλοποιούνται εργασίες βελτίωσης των εγκαταστάσεων και του χώρου των Ιαματικών Πηγών. Στα μακροπρόθεσμα σχέδια εντάσσεται η δημιουργία ολοκληρωμένου θερμαλιστικού κέντρου.

6.4 Προτεινόμενα έργα για το Γ' ΚΠΣ

Μέσα στα υποέργα που έχει προτείνει ο Δήμος για ένταξη στο Γ' ΚΠΣ είναι:

- Η Γ' φάση της ανάπλασης των καταστημάτων της Ερμού (δηλαδή όλα τα υπόλοιπα καταστήματα πέρα των διατηρητέων κτιρίων).
- Η ανάπλαση του υπολοίπου τμήματος της πλατείας Σαλφούς (στο σημείο όπου γίνονται έργα κατασκευής αντλιοστασίου του βιολογικού καθαρισμού).
- Η ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου του Δημοτικού Θεάτρου και η ενοποίησή του με τον χώρο των Κεντρικών Λυκείων. Προβλέπονται πλακοστρώσεις και πεζοδρομήσεις, προκειμένου να δημιουργηθεί ένας ενιαίος χώρος αναψυχής για ντόπιους και επισκέπτες.
- Η σύνταξη μελέτης για την αξιοποίηση-ανάπλαση της ευρύτερης περιοχής από το Άγαλμα της Ελευθερίας ως τα παλιά σφαγεία. Η μελέτη εκπονείται από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου, βάσει της προμελέτης, που είχε κατατεθεί από την ΑΔΕΜ και έχει υποβληθεί πρόταση ένταξης στο Γ' ΚΠΣ. Σύμφωνα με την μελέτη προβλέπεται η δημιουργία: γηπέδων αθλοπαιδιών στα Τσαμάκια, χώρων περιπάτου στο εσωτερικό του δάσους και τρία αναψυκτήρια.
- Η ανάπλαση, της «Φυκιάτρυνας», των παλιών δημοτικών σφαγείων με την προοπτική δημιουργίας ναυτικού μουσείου, των εκκλησιών Παναγιάς «Γαλατούσας» και Άη Γιάννη και η πλακόστρωση του περιφερειακού δρόμου του Κάστρου.

6.5 Συμπεράσματα – Προοπτικές

6.5.1 Παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για την εμπορική αξιοποίηση των ακινήτων

Η ΑΑ 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, δημιουργούν την στενότητα των ακινήτων, επηρεάζουν την ζήτηση και την προσφορά και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη κατανομή της ΑΑ και μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε ακίνητο. Μεταξύ αυτών των παραγόντων οι κυριότεροι είναι:

- **Εμπορικό πλεονέκτημα:** ως εμπορικό πλεονέκτημα συγκεκριμένης θέσης αναφέρεται η εμπορική κίνηση της αγοράς στην γειτονιά του ακινήτου, η πυκνότητα του πληθυσμού σε απόσταση 3-5 λεπτά με το αυτοκίνητο, η γειτνίαση του ακινήτου με μεγάλους χώρους ψυχαγωγίας και διασκέδασης και η γειτνίασή του με χρήσεις που προκαλούν τη γένεση σημαντικής κίνησης. Επίσης εμπορικό πλεονέκτημα μπορεί να θεωρηθεί και η πιθανή ιδιαιτερότητα μιας περιοχής, λόγω της οποίας η εμπορικότητα των ακινήτων που βρίσκονται σε αυτή είναι αυξημένη.
- **Σημαντικοί χρήστες:** ο παράγοντας αυτός αναφέρεται στην ύπαρξη σημαντικής δραστηριότητας στη γειτονιά του ακινήτου. Η δραστηριότητα θεωρείται σημαντική από εμπορικής άποψης αν προσελκύει μεγάλο αριθμό ανθρώπων σε μόνιμη βάση. Η ύπαρξη μια τέτοιας χρήσης οδηγεί συνήθως σε αλυσιδωτή εγκατάστασης αριθμού παρελκόμενων δραστηριοτήτων στην ίδια γειτονιά αποτελώντας κατά αυτόν τον τρόπο ως γενεσιουργός αιτία μιας σειράς συμπληρωματικών εμπορικών δραστηριοτήτων, οδηγώντας ταυτόχρονα στη δημιουργία υπεραξιών λόγω αύξησης της ζήτησης ακινήτων.
- **Προσφορά και ζήτηση:** η εμπορική αξιοποίηση ενός ακινήτου είναι άμεσα συνδεδεμένη με το είδος και το ύψος της προσφοράς και ζήτησης ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή.
- **Σημαντικές δικαιοπραξίες:** οι δικαιοπραξίες αναφέρονται σε πραγματικές πράξεις που έγιναν σε ανάλογα ακίνητα, στην περιοχή όπου πρόκειται να αξιοποιηθεί ένα ακίνητο. Η πιθανή μισθωτική αξία ή η τιμή πώλησης ενός ακινήτου είναι άμεσα

εξαρτημένη με τις μισθωτικές αξίες ή τις τιμές πώλησης ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή.

- Επίπεδα ζητούμενων τιμών: το πεδίο αυτό αναφέρεται σε ζητούμενες τιμές, ανάλογων του προς αξιοποίηση ακινήτου, στην ίδια περιοχή. Οι ζητούμενες τιμές, προεξοφλούν, βραχυπρόθεσμα κατά κάποιο τρόπο, την πορεία της αγοράς ακινήτων στην περιοχή. Όσο μεγαλύτερος και αντιπροσωπευτικότερος είναι ο αριθμός των στοιχείων που αφορούν επίπεδα ζητούμενων τιμών τόσο πιο ολοκληρωμένη είναι η ενημέρωση για την εξέλιξη και τις προοπτικές αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας.
- Έργα υποδομής σε σχεδιασμό ή εξέλιξη: η γειτνίαση οποιοδήποτε είδους ακινήτου με ένα σημαντικό έργο υποδομής (λιμάνι, αεροδρόμιο κλπ) επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό το χρόνο και το ύψος της αξιοποίησής του. Τα μέγιστα οφέλη από την εμπορική αξιοποίηση ενός ακινήτου σε γειτνίαση με κάποιο σημαντικό έργο υποδομής προέρχονται μετά την ολοκλήρωση του έργου.

6.5.2 Τάσεις – Προοπτικές αγοράς ακινήτων

Ο τομέας real estate στην Ελλάδα σήμερα, είναι ανεπαρκώς ανεπτυγμένος και απέχει σημαντικά από τις αντίστοιχες ευρωπαϊκές αγορές. Έχει παραδοσιακή δομή, ατελές θεσμικό και νομικό πλαίσιο, έλλειψη συνολικής θεώρησης των θεμάτων που συνδέονται με την ακίνητη περιουσία και ελάχιστες μόνο σοβαρές επιχειρηματικές πρωτοβουλίες. Η ένταξη της χώρας στην ζώνη του Ευρώ, η Ολυμπιάδα του 2004, η διαφαινόμενη εναρμόνιση του θεσμικού πλαισίου με το αντίστοιχο ευρωπαϊκό και η απελευθέρωση της αγοράς με την εισαγωγή νέων θεσμών, μηχανισμών και τρόπων λειτουργίας είναι ελάχιστα πλην όμως απαραίτητα πρώτα βήματα.

Ωστόσο η πρόκληση της αγοράς ακινήτων (real estate) για την χώρα μας είναι μεγάλη. Οι συνθήκες της αγοράς στην Ελλάδα είναι ευοίωνες εφόσον η οικονομική σταθερότητα, η ένταξη στην ευρωζώνη, τα μεγάλα έργα εν όψει της Ολυμπιάδας του 2004 και δραστηριοποίηση στο χώρο μεγάλων εταιρειών προσφέρουν δυνατότητες για την ανάπτυξη του τομέα του real estate. Επίσης η αξιοποίηση της μεγάλης και

ανεκμετάλλευτης ακίνητης περιουσίας που υπάρχει στην Ελλάδα³⁴, αποτελεί ένα ακόμα κλειδί ανάπτυξης του κλάδου στην Ελλάδα.σχέση με τις άλλες χώρες - μέλη της ΕΕ, καλείται να δραστηριοποιηθεί με ταχύτητα στην αγορά του real estate και να καλύψει την αυξανόμενη ζήτηση.

Από την πλευρά της Πολιτείας θα πρέπει να επανεξεταστούν οι χρήσεις γης με βάση νέα κριτήρια, αφού γίνει εμπειριστατωμένη μελέτη της αγοράς. Με σωστό σχεδιασμό και με γνώμονα την παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας, μπορεί να συνυπάρξει οικιστική και εμπορική αξιοποίηση χωρίς να αλλοιώνεται ο χαρακτήρας μιας περιοχής. Ο εκσυγχρονισμός της πολεοδομικής νομοθεσίας χρειάζεται ένα πιο ευέλικτο θεσμικό πλαίσιο έτσι ώστε να μπορούν να επαναπροσδιοριστούν οι ανάγκες μιας περιοχής σύμφωνα και με τις αλλαγές των συνθηκών όπως διαμορφώνονται με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της αγοράς.

6.5.3 Η αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας στην Λέσβο ως σημαντικός παράγοντας ανάπτυξης

Η αξιοποίηση και επαναχρησιμοποίηση των βιομηχανικών κτιρίων με την αξιοποίηση των πολυκέντρων στη Λέσβο θα πρέπει να εξεταστεί σε σχέση με τρεις παραμέτρους:

- **την οικονομική:** ως η δημιουργία νέων προϊόντων /υπηρεσιών που περιέχουν όλα εκείνα τα στοιχεία που τα χαρακτηρίζουν καινοτόμα, που απευθύνονται σε δυναμικά τμήματα της αγοράς και που έχουν δυνατότητα αύξησης της προστιθέμενης αξίας που παραμένει τοπικά
- **τη περιβαλλοντική:** ως η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων εκείνων που δεν θα ξεπερνούν τη κλίμακα που μπορούν να “αντέξουν” τα ευαίσθητα νησιωτικά οικοσυστήματα, δημιουργώντας κινδύνους για τη μελλοντική τους επιβίωση και ανάπτυξη (αειφορία)
- **την αναπτυξιακή:** ως το μέσο που θα δρομολογεί τις απαραίτητες διαδικασίες για τη κινητοποίηση των τοπικών πόρων (ανθρώπινων, φυσικών, πολιτιστικών, οικονομικών) με στόχο την δημιουργία των προϋποθέσεων για συνεχιζόμενη αναπτυξιακή διαδικασία (ενδογενής ανάπτυξη).

³⁴ Στην Ελλάδα μοναδικός φορέας διαχείρισης της ακίνητης δημόσιας περιουσίας είναι η Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (Κ.Ε.Δ.) η οποία διαχειρίζεται 34.855 ακίνητα, εκ των οποίων 13.447 αστικά και τα υπόλοιπα 21.408 αγροτικά.

Συνεπώς, η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας μπορεί να αποτελέσει σημαντικό μοχλό οικονομικής ανάπτυξης. Η ανάπτυξη αυτή θα αποτελέσει σύνδεσμο για τις υπόλοιπες πρωτοβουλίες ανάπτυξης που υλοποιούνται και παράλληλα θα λειτουργήσει ως πλαίσιο για τις δραστηριότητες του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας. Κεντρικός στόχος πρέπει να είναι η υιοθέτηση ενός αναπτυξιακού μοντέλου για το νησιωτικό χώρο όπου θα προάγει την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη παράλληλα με την ανάδειξη του περιβάλλοντος .

Η προώθηση και υποστήριξη ενός ολοκληρωμένου μακροπρόθεσμου αναπτυξιακού προγράμματος για τις νησιωτικές περιοχές με την παράλληλη αξιοποίηση των αποθεμάτων της ακίνητης περιουσίας, μέσω αναπλάσεων συγκεκριμένων χώρων και αξιοποίησής ακινήτων όπως για παράδειγμα το έργο της ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Μυτιλήνης, είναι δυνατό να θέσει τις βάσεις για μια ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη του νησιωτικού χώρου και να συμβάλει στην άμβλυνση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν τα νησιά τα οποία απορρέουν από την παραδοσιακή δομή της οικονομίας τους, την ασυνέχεια του νησιωτικού χώρου, τον κατακερματισμό των αγορών, το αυξημένο κόστος και χρόνο μεταφοράς, το μικρό μέγεθος της εγχώριας αγοράς, τη γεωγραφική απομόνωση και περιφερειακή θέση.

Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας διαμέσου της εκμετάλλευσης των φυσικών πόρων και αποθεμάτων έχει ως απώτερο στόχο να συμβάλλει στην ενδυνάμωση των ικανοτήτων, στην αντιμετώπιση των αδυναμιών και στην αξιοποίηση του ενδογενούς αναπτυξιακού δυναμικού των νησιών. Μέσα από την αντιμετώπιση των αδυναμιών αυτών θα δημιουργηθούν οι κατάλληλες ευκαιρίες, των οποίων η σωστή και μεθοδευμένη αξιοποίηση θα προλάβει τις απειλές που μπορεί να ανακύψουν και θα οδηγήσει στην ανάπτυξη και ευημερία των κατοίκων των νησιών αλλά και του συνόλου της χώρας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

- Βαβουράκης Ε., Λεδάκη Π.(2000) “Φυσικά και οικονομικά στοιχεία ακινήτου. Επενδύσεις και ενυπόθηκος δανεισμός στο χώρο του Real Estate”, Εθνικό Μετσόβιο Πανεπιστήμιο.
- Βλασοπούλου Α. και Μουρουσία Ε.(2000) “Μελέτη των Παραγόντων που μεταβάλλουν την Αξία Γης λόγω των έργων που γίνονται για τους Ολυμπιακούς Αγώνες 2004”, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.
- Δονάτου, Σ. - Ronunde, W.- Anstey, B. (1981)“Εκτιμήσεις Αξιών Γης”, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα.
- Δρακάτος, Κ. (1993) “Βασικά χαρακτηριστικά της οικονομίας της Νησιωτικής Ελλάδος”, Επιλογή, Η Ελληνική Οικονομία 1993, σελ. 154-158.
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή (1999) Περιφερειακή Πολιτική της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, “Ανταγωνιστικότητα και Συνοχή: οι τάσεις στις περιφέρειες”, Έκτη Περιοδική Έκθεση για την Κοινωνική και Οικονομική Κατάσταση και την Ανάπτυξη των Περιφερειών της Κοινότητας.
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2001) “Οι διαρθρωτικές πολιτικές και τα εδάφη της Ευρώπης - Τα νησιά και οι παράκτιες περιοχές”, Ευρωπαϊκή Ένωση, Περιφερειακή Πολιτική.
- Ε.Σ.Υ.Ε., Λοιπά στατιστικά στοιχεία.
- Ζεντέλης Π. (1999) “Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων και Διαχείριση Γης”, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.
- Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης – Επιλογή (2000) “Οι νομοί της Ελλάδος, Η οικονομική και κοινωνική φυσιογνωμία των 52 νομών και 13 περιφερειών”, Αθήνα 2000.
- Κόρακας Κ. (1998) “Μέθοδοι Εκτίμησης της Αξίας Ακινήτων” Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.
- Κλωνής Κ. Δ. (1998) “Πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την Ανάπτυξη Νησιωτικών Περιφερειών”, Κέντρο Έρευνας Περιφερειακής Αναπτύξεως ‘Ιερώνυμος Πίντος’, Αθήνα.

- Κόνσολας Ν. (1997) “Σύγχρονη Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική”, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα.
- Κόνσολας Ν. “Ελλάδα 2000-2006: Το Σχέδιο Ανάπτυξης για την προσαρμογή στην Ο.Ν.Ε.”, άρθρο στην ΕΠΙΛΟΓΗ.
- Κόνσολας, Ν., Παπαδασκαλόπουλος, Α. και Πλασκοβίτης, Η. (2000) “Η εξέλιξη και οι προοπτικές της περιφερειακής πολιτικής στην Ελλάδα”, στο: Οικονομικό Ταχυδρόμο – ΙΠΑ, Η Οικονομία των Ελληνικών Περιφερειών, Ειδικό Τεύχος, 17-2-2000.
- Λουκάκης Π. (1998) “Χωροταξική οργάνωση νησιωτικών πλεγμάτων” εισήγηση στην ημερίδα «Τοπική ανάπτυξη και νησιωτικός χώρος – Η 21η Γεωγραφική ενότητα του νομού Κυκλάδων».
- Μπάντεκας Ι. (1984) “Κτηματολόγιο”, Οργανισμός Εκδόσεως Διδακτικών Βιβλίων, Αθήνα.
- Μούσης Ν. (1996) “Ευρωπαϊκή Ένωση: Δίκαιο – Οικονομία – Πολιτική”, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα.
- Οικονομικός Ταχυδρόμος - Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης (2000) “Η οικονομία των ελληνικών περιφερειών”, Ειδικό Τεύχος, 17-2-2000.
- Οικονομικός Ταχυδρόμος (2000), “Μπροστά στην Ανάπτυξη της Αγοράς Ακινήτων”.
- Παπαδασκαλόπουλος Α. (1995) “Πρότυπα και Πολιτικές Περιφερειακής Ανάπτυξης”, εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα.
- Πασαδέλη Β. και Ραμποτά Ε.(1999) “Η Εξέλιξη της Αξίας των Ακινήτων στην εικοσαετία 1980-2000” Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.
- Περιφερειακό επιχειρησιακό πρόγραμμα Βορείου Αιγαίου 2000-2006, 2001.
- Πολυδωρίδης, Ν. (1985) “ Η Αξία Γης στον Αστικό Χώρο”, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Αθήνα.
- Σοφούλης, Κ. (1991) (Επιστημονικός Υπεύθυνος) “Αναπτυξιακά προβλήματα νησιωτικών περιοχών” Εκπόνηση μελέτης, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Μυτιλήνη.
- Σοφούλης, Μ. (1990) (Επιστημονικός Υπεύθυνος) “Για ένα κοινοτικό πρόγραμμα ανάπτυξης των νησιών”, Εκτελεστική Περίληψη, Πανεπιστήμιο Αιγαίου – Τμήμα Περιβάλλοντος, Μυτιλήνη.

- Σπιλάνης, Γ. (1995) “Τουρισμός και Περιβάλλον στις νησιωτικές περιφέρειες: Η τουριστική ανάπτυξη της Λέσβου με την αξιοποίηση πολιτιστικών και φυσικών πόρων”, Συνέδριο: Τουρισμός και Περιβάλλον στις νησιωτικές περιφέρειες, Ηράκλειο Κρήτης, 17-19 Μαρτίου 1995.
- Σπιλάνης, Γ. (1998) “Για μια Ευρωπαϊκή Πολιτική Νησιών”, Εργαστήριο τοπικής και νησιωτικής ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Μυτιλήνη.
- Σπιλάνης, Γ. (1998) “Στατιστικοί δείκτες των περιφερειακών ανισοτήτων που σχετίζονται με τη νησιωτικότητα και την υπερ-περιφερειακότητα”, Εκπόνηση μελέτης: Eurisles, Μυτιλήνη.
- Σπιλάνης, Γ. (1999) (Επιστημονικός Υπεύθυνος) “Ανάπτυξη Νησιωτικού Χώρου”, Περίληψη της Έκθεσης για το Σχέδιο Περιφερειακής Ανάπτυξης 2000-2006.
- Σπιλάνης, Γ. (1997) “Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης Νομού Λέσβου”, Εργαστήριο τοπικής και νησιωτικής ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Μυτιλήνη.
- Σπιλάνης Γ., (1993) “Νησιωτική ανάπτυξη και δίκτυα συνεργασίας των νησιών της Ευρωπαϊκής Κοινότητας”, Περιοδικό "ΤΟΠΟΣ", ν. 6, , σ. 5-27.
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (1993) “Ενημερωτική Συγκέντρωση - Αντικειμενικές Αξίες των Ακινήτων”, Αθήνα.
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (1984) “Δημόσια Περιουσία”, Ημερίδα, Αθήνα.
- Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας (1999), “Σχέδιο Ανάπτυξης 2000-2006 – Περιφερειακό Σκέλος, Σχέδιο Ανάπτυξης Νησιωτικού Χώρου”, Αθήνα.
- ΥΠΕΧΩΔΕ (2000) Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Περιβάλλον», Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, Γ΄ Φάση, Αθήνα.
- Χειράκης Ι. (1995) “Προσδιορισμός της Αξίας Αστικών Ακινήτων – Η Περίπτωση της Πόλεως Ρόδου” Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα 1995.

Ξενόγλωσση

- Eurisles (2000) “What status for Europe’s Islands”, ed. Hamattan, May 2000.
- Eurisles “Regional Disparities: Statistical Indicators linked to insularity and ultra-peripherality”.

- European Commission (1999) “Sixth periodic report on the social and economic situation and development of the regions of the European Union”, Regional Policy and Cohesion.
- Harvey, J. (1996) “Urban Land Economics”, Houndmills, Basingstoke, Hampshire : Macmillan.
- Paul N. Balchin and Jeffrey L. Kieve (1985) “Urban Land Economics”, Houndmills, Basingstoke, Hampshire : Macmillan.
- Yvonne Rydin (1996) “The Environmental Impact of Land and Property Management” Chichester : John Wiley.

Ηλεκτρονικές Διευθύνσεις

- www.aegean.gr
- www.lesvosnet.gr
- www.mytilene.gr
- www.allmedia.gr
- www.crpm.org
- www.ee.gr
- www.eurisles.com
- www.insula.org
- <http://www.islandstudies.org/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Μέθοδοι Εκτίμησης της αξίας των ακινήτων

Εκτίμηση με βάση το κόστος αντικατάστασης

Κατά την μέθοδο αυτή η προς εκτίμηση αξία ενός ακινήτου προκύπτει από το τρέχον κατά το χρόνο εκτίμησης κόστος ανακατασκευής του ακινήτου προσαυξημένου κατά την αξία της αντίστοιχης γης και με αντίστοιχη μείωση λόγω του χρόνου και της χρήσης του εν λόγω ακινήτου. Η σχέση που περιγράφει αυτήν την μέθοδο είναι η εξής :

$$\text{Αξία ακινήτου} = \text{Τρέχον κόστος} - \text{Φθορές και αποσβέσεις} + \text{Αξία γης.}$$

Η εκτίμηση με βάση αυτήν την μέθοδο περιλαμβάνει τα εξής στάδια :

- Εκτίμηση αξίας κενής γης.
- Εκτίμηση κόστους ανακατασκευής (βελτιώσεις).
- Εκτίμηση αποσβέσεων και αφαίρεση απόσβεσης από το κόστος.
- Πρόσθεση της καθαρής αξίας στο τρέχον κόστος.

Μέθοδος αγοραίας αξίας

Η θεωρία της μεθόδου αυτής βασίζεται στο γεγονός ότι η παρούσα αξία ενός ακινήτου μπορεί να εκτιμηθεί με βάση τη γνώση αντίστοιχων αξιών άλλων παρεμφερών ή κατά το δυνατόν παρόμοιων ακινήτων. Επειδή, όμως δύο ακίνητα δεν είναι ακριβώς ίδια πρέπει να εφαρμόσουμε τα δεδομένα στοιχεία στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του προς εκτίμηση ακινήτου. Σχηματικά έχουμε :

$$\text{Αξία ακινήτου} = \text{Προσαρμοσμένη αξία παρόμοιων ακινήτων}$$

Για τη εφαρμογή της μεθόδου ακολουθούμε τα εξής βήματα :

- Αναζήτηση παρόμοιων ακινήτων για τα οποία υπάρχουν αγοροπωλησίες.
- Εξακρίβωση της φύσης των συνθηκών αγοροπωλησίας καθώς και της τιμής πώλησης του ακινήτου.
- Ανάλυση των πιο σημαντικών χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου σε σχέση με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του προς εκτίμηση ακινήτου.
- Εξέταση των ανόμοιων χαρακτηριστικών.

- Διατύπωση συμπερασμάτων που προέκυψαν από την σύγκριση των χαρακτηριστικών των ακινήτων σχετικά με την αξία του ακινήτου.

Στην διαδικασία αυτή πρέπει να ληφθούν υπόψη ο χρόνος που αναφέρονται οι τιμές, η ηλικία και η κατάσταση του ακινήτου, ο αριθμός των παρόμοιων ακινήτων που υπάρχουν στην περιοχή, οι διαφορές μεταξύ της γης του ακινήτου που εκτιμάται και της γης των ακινήτων αναφοράς και γενικά κάθε παράγοντας που διαφοροποιεί τις συγκρινόμενες αξίες.

Μέθοδος εισοδήματος

Η αξία ενός ακινήτου με σημείο αναφοράς το χρόνο εκτίμησης προκύπτει από το τι πρόκειται να συμβεί κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ζωής του, γεγονός που κάνει τη διαδικασία εκτίμησης να χαρακτηρίζεται ως μια πρόβλεψη πιθανοτήτων σχετικά με την απόδοση του ακινήτου. Ένα ακίνητο, ως διαρκές αγαθό, προσφέρει τις υπηρεσίες του για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η αξία του μετριέται από τη συνολική ροή υπηρεσιών. Το εισόδημα είναι η τιμή αυτών των υπηρεσιών που προσφέρει το ακίνητο κατά τη διάρκεια του χρόνου. Κατά αυτόν τον τρόπο, το εισόδημα που προκύπτει σαν αποτέλεσμα της χρήσης των συντελεστών παραγωγής, εκφράζει αθροιστικά τη συνολική αξία του ακινήτου και μπορεί να θεωρηθεί ως η αντίστοιχη πληρωμή για τη χρήση του ακινήτου για ορισμένο χρόνο. Ειδικότερα, ορίζεται ως το ποσόν που αποδίδει το ακίνητο σε κάθε περίοδο κατά τη διάρκεια της χρήσιμης ζωής του, ενώ ο χρόνος ζωής του ακινήτου προσδιορίζει τη διάρκεια και τη ροή του εισοδήματος (Ζεντέλης, 1999). Συνεπώς η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος εκτιμά την παρούσα αξία του μελλοντικού οφέλους που θα προκύψει από τη χρήση του ακινήτου.

Η μέθοδος του εισοδήματος ακολουθεί τα εξής βήματα :

- Εκτίμηση του ακαθάριστου εισοδήματος του τρέχοντος έτους και των προηγούμενων ετών, που προκύπτει από την έγγεια πρόσοδο του ακινήτου.
- Συλλογή δεδομένων εξόδων όπως φόροι, ασφάλιση, κόστος λειτουργίας και σύγκριση αυτών με τα έξοδα παρόμοιων ακινήτων.
- Εκτίμηση της υπόλοιπης οικονομικής ζωής του ακινήτου.
- Επιλογή κατάλληλης μεθόδου κεφαλαιοποίησης και επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

Η αξία ενός ακινήτου ορίζεται, με βάση τη μέθοδο του εισοδήματος, ως η σημερινή αξία των αναμενόμενων ροών εισοδήματος που θα ληφθούν κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου. Προσδιορίζεται από το άθροισμα των αναμενόμενων εσόδων κατά τη διάρκεια της λειτουργίας και από το αναμενόμενο ποσό πώλησης στο τέλος της περιόδου κυριότητας. Ο ορισμός αυτός της αξίας εκφράζεται από τη σχέση :

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{E_t}{(1+i)^t} + \frac{\Pi_t}{(1+i)^\pi} \quad \text{όπου}$$

V : η αξία του ακινήτου

E_t : τα αναμενόμενα καθαρά έσοδα στη περίοδο t

Π_t : η τιμή πώλησης μετά την παρέλευση n περιόδων

π : οι περίοδοι ιδιοκτησίας

i : το απαιτούμενο επιτόκιο επιστροφών.

Από την παραπάνω σχέση προκύπτει ότι υπάρχει θετική σχέση ανάμεσα στην αξία του αστικού ακινήτου και στο εισόδημα και επομένως οι αναμενόμενες επιστροφές μπορεί να θεωρηθούν ότι προκύπτουν από ένα ολικό επιτόκιο κεφαλαιοποίησης. Το κλασικό μοντέλο θεωρεί ότι η αναμενόμενη απόδοση του ακινήτου, που εκφράζεται σαν ένα ποσοστό στον ετήσιο ρυθμό απόσβεσης της επένδυσης, τείνει να εξισωθεί με την αξία του ακινήτου. Συνεπώς η αξία V ενός ακινήτου προσδιορίζεται ως το κεφάλαιο που δίνει ανάλογο επιτόκιο και προκύπτει από τη σχέση :

$$V = \frac{I}{R} \quad \text{όπου}$$

V : η αξία του ακινήτου

R : το ισοδύναμο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης

I : το καθαρό εισόδημα

Ως εισόδημα εννοούμε το καθαρό εισόδημα, αυτό δηλαδή που απομένει μετά την αφαίρεση των πάσης φύσεως εξόδων. Σχετικά με το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης R , αυτό παράγεται υπό συνθήκες ελεύθερης λειτουργίας της αγοράς, εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, όπως το είδος και η χρήση του ακινήτου, τις οικονομικές συνθήκες, τους κινδύνους επένδυσης κλπ, ενώ καθορίζεται και ισχύει για μια συγκεκριμένη περιοχή. Οι κυριότεροι τρόποι προσδιορισμού του R είναι :

1. Ο καθορισμός του R από στοιχεία αγοράς. Το επιτόκιο μπορεί να προκύψει από συγκριτικά στοιχεία γνωστών περιπτώσεων χρησιμοποιώντας τη σχέση $V = \frac{I}{R}$. Τα ακίνητα πρέπει να είναι παρεμφερή ως προς την ηλικία, την τοποθεσία, την ποιότητα, την κατάσταση τους και οι αντίστοιχες πωλήσεις συγκρίσιμες.
2. Ο καθορισμός του R σαν άθροισμα επιμέρους επιτοκίων. Το R προκύπτει αθροιστικά με πρόσθεση και άλλων χαρακτηριστικών επηρεασμού, όπως είναι η προσαύξηση των επιτοκίων για τη μη ρευστότητα του κεφαλαίου, για τη διαχείριση κλπ.
3. Καθορισμός του R από δανειοδοτήσεις στέγασης. Σύμφωνα με τη διαδικασία αυτή λαμβάνεται υπόψη το επιτόκιο χορηγήσεων, όπως προκύπτει από τη σταθερά υποθήκης και το επιτόκιο επιστροφών. Έτσι το R προκύπτει ως άθροισμα δυο παραγόντων $R = R_2 + \lambda (R_1 - R_2)$. Το R_1 αντιστοιχεί σε ισοδύναμο επιτόκιο που προκύπτει από τη σταθερά υποθήκης MC και εξαρτάται από το επιτόκιο χορηγήσεων τραπεζών για αγορές ακινήτων και από το αντίστοιχο χρονικό διάστημα με βάση το ποσοστό λ που δίνουν οι τράπεζες ως προς την αξία του ακινήτου. Το R_2 προκύπτει από το υπόλοιπο κεφάλαιο που δίνει ο επενδυτής, ο οποίος απαιτεί ένα ετήσιο επιτόκιο για το τμήμα αυτό του κεφαλαίου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

Παράγοντες επηρεασμού της αξίας των ακινήτων

Η ΑΑ 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, δημιουργούν την στενότητα των ακινήτων, επηρεάζουν την ζήτηση και την προσφορά και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη κατανομή της ΑΑ και μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε ακίνητο.

Η μοναδικότητα κάθε ακινήτου σημαίνει ότι θεωρητικά υπάρχει ένας μη πεπερασμένος αριθμός παραγόντων, που διαφοροποιεί την αξία των δεδομένα ανομοιογενών ακινήτων, είτε στο παρόν είτε στο μέλλον. Η συμβολή των παραγόντων στην τελική διαμόρφωση της ΑΑ είναι δύσκολο να προσδιορισθεί, κυρίως λόγω του μεγάλου πλήθους των , της διαφορετικής συμπεριφοράς τους στο χρόνο ή στο χώρο και της δυναμικής τους συσχέτισης και εξέλιξης. Οι παράγοντες που επηρεάζουν την ΑΑ είναι πιο εύκολο να προσδιοριστούν αν εξεταστούν σε διάφορα επίπεδα χώρου όπως σε επίπεδο χώρας, πόλης και σε επίπεδο ακινήτου.

Παράγοντες που επηρεάζουν την ΑΑ σε επίπεδο χώρας

Στην διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας του πολεοδομικού ιστού μιας χώρας μεγάλος αριθμός παραγόντων επιδρά στα ακίνητα. Αυτοί επιδρούν στις αξίες, διαμορφώνουν τις τιμές και τις διαφοροποιούν από χώρα σε χώρα. Οι παράγοντες που επηρεάζουν σε επίπεδο χώρας την αξία των ακινήτων μπορούν να ομαδοποιηθούν στις εξής κύριες κατηγορίες:

- Πολιτικοί παράγοντες: η ΑΑ εξαρτάται από ένα πλήθος επιδράσεων της πολιτικής, η οποία επηρεάζει θετικά ή αρνητικά τις τιμές ή επηρεάζεται και διαμορφώνεται από αυτές. Το πολιτικό σύστημα, η μορφή ιδιοκτησίας και οι θεσμικοί περιορισμοί της αγοράς επιδρούν στην διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων. Επίσης η πολιτική ανάπτυξης και η περιφερειακή πολιτική επηρεάζει τη γεωγραφική κατανομή των αξιών και με τη μορφή της μπορεί να δώσει μεγαλύτερες ή μικρότερες τιμές στην συνολική αξία. Η πολιτική γης, επίσης ασκεί σημαντική επίδραση στη διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων και έτσι η ενιαία και προκαθορισμένη πολιτική γης και η τεχνική νομοθεσία πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή τουλάχιστον ομαλά μεταβαλλόμενη και κοινωνικά δίκαιη. Στην κατηγορία των πολιτικών παραγόντων εντάσσεται και η πολιτική παρέμβασης του κράτους. Το κράτος έχει τη δυνατότητα να λάβει μέτρα προσανατολισμού ή αποπροσανατολισμού των επενδύσεων παρεμβαίνοντας στον μηχανισμό της αγοράς.
- Κοινωνικοί παράγοντες : η ΑΑ εξαρτάται και από ένα πλήθος κοινωνικών παραγόντων που επηρεάζουν και διαμορφώνουν τις τιμές των ακινήτων. Ο αστικός χώρος διαμορφώνει την αξία του σε συνάρτηση με τα δημιουργούμενα πρότυπα αναγκών, το υπάρχον κοινωνικό σύστημα καθώς και τις εξελίξεις των ιδεολογιών, των ιδεών και των ιδανικών. Η συνολική αξία εξαρτάται επίσης και από το μερίδιο του συνολικού πλούτου που αντιστοιχεί στη γη. Το μερίδιο αυτό εξαρτάται από την κοινωνική δυναμική, η οποία εκφράζεται από τις κοινωνικές σχέσεις και από την κοινωνική ισχύ που έχουν αποκτήσει ιστορικά οι ιδιοκτήτες. Άλλοι κοινωνικοί παράγοντες που επιδρούν στην αξία των ακινήτων είναι οι δημογραφικές εξελίξεις και διαφοροποιήσεις, η διάρθρωση του πληθυσμού η κατανομή του πληθυσμού

καθώς και η ποσοτική σχέση πληθυσμού και χώρου, η οποία δημιουργεί αύξουσα στενότητα των ακινήτων με την αύξηση του πληθυσμού.

- Οικονομικοί παράγοντες : η φύση των αναγκών και ο χαρακτήρας των δυνάμεων που δημιουργούν την οικονομική δραστηριότητα χαρακτηρίζουν τις βασικές παραμέτρους που επηρεάζουν την ΑΑ. Μερικοί από τους βασικούς οικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν των αξία των ακινήτων είναι η γενική οικονομική κατάσταση της χώρας, ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης, το βιοτικό επίπεδο, η ασκούμενη οικονομική πολιτική, η οικονομική σταθερότητα και δραστηριότητα, η φορολογία των ακινήτων καθώς και η πρόσοδος των ακινήτων.
- Χωροταξικός σχεδιασμός : ο χωροταξικός σχεδιασμός οδηγεί στη μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης του εθνικού χώρου και αποσκοπεί στην καλύτερη ικανοποίηση των προκαθορισμένων αναγκών. Η οργάνωση των χώρου επηρεάζει τις ΑΑ και οι ειδικότεροι παράγοντες από τους οποίους επηρεάζεται είναι η ανάπτυξη του αστικού ιστού, η οργάνωση των αστικών κέντρων και η χωροταξική ισορροπία δηλαδή η ορθολογική κατανομή των εδαφικών εκτάσεων και των δραστηριοτήτων, ο άριστος βαθμός αστικοποίησης καθώς και η αριστοποίηση του συνδυασμού των χρήσεων.
- Άλλοι παράγοντες : στην κατηγορία αυτή εντάσσονται η τεχνολογία, οι ιστορικοί και πολιτιστικοί παράγοντες καθώς και τα φυσικά χαρακτηριστικά κάθε χώρας. Η τεχνολογική εξέλιξη διαφοροποιεί τις ΑΑ και διακρατικά και διαχρονικά αλλά και μεταξύ των διαφόρων διαμερισμάτων της χώρας, όπου υπάρχουν διαφορετικές δυνατότητες εφαρμογής των σύγχρονων μεθόδων της τεχνολογίας. Τα φυσικά χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων αναφέρονται κυρίως στο κλίμα, στα στοιχεία της φυσικής υποδομής κλπ.

Πίνακας 1. Παράγοντες Επηρεασμού της ΑΑ σε επίπεδο Χώρας

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ		
ΠΟΛΙΤΙΚΟΙ	Γενικοί πολιτικοί παράγοντες	Πολιτικό σύστημα, καταστατική μορφή ιδιοκτησίας, θεσμικοί περιορισμοί κλπ.
	Κυβερνητική πολιτική	Στόχοι της εκάστοτε κυβέρνησης, περιορισμοί δικαιωμάτων κλπ.
	Αναπτυξιακή πολιτική	Περιφερειακή πολιτική, γεωγραφικές ανισότητες, άναρχη ανάπτυξη κλπ.
	Πολιτική γης	Εφαρμογή ειδικών μέτρων ανα τομέα, μεταβλητότητα αυτών των μέτρων κλπ.
	Παρεμβατική πολιτική	Διαρθρωτικά μέτρα, δημιουργία αστικής γης, παραγωγή αστικού χώρου κλπ.
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ	Κοινωνικές δομές	Κοινωνική οργάνωση και κοινωνική σκέψη κλπ.
	Χαρακτηριστικά και πρότυπα	Πρότυπα αναγκών, αγοραστική επιθυμία, αγοραστική συμπεριφορά κλπ..
	Κοινωνική διαστρωμάτωση	Κοινωνικός διαχωρισμός, κοινωνική συγκέντρωση κλπ.
	Κοινωνική δυναμική	Κοινωνική ισχύς των ιδιοκτησιών, δομές κερδοσκοπικής συμπεριφοράς κλπ.
	Πληθυσμός	Μέγεθος πληθυσμού, εξέλιξη, κατανομή, σύνθεση, διάρθρωση κλπ.
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ	Ευρύτερη οικονομική κατάσταση	Οικονομικά δεδομένα και διεθνής οικονομική κατάσταση κλπ.
	Ρυθμός οικονομικής ανάπτυξης	Αναπτυγμένη ή υποανάπτυκτη οικονομία κλπ.
	Οικονομική πολιτική	Δομή απασχόλησης, ανεργία, γεωργία, βιομηχανία κλπ.
	Βιοτικό επίπεδο	Εισόδημα και προσδοκίες κλπ
	Φορολογία και πρόσδοος Α	Κόστος μεταβίβασης, ειδικές επιβαρύνσεις, καθεστώς τεκμηρίων κλπ.
	Οικονομική σταθερότητα	Συνθήκες οικονομικής ισορροπίας, πληθωρισμός, προβλέψεις κλπ.
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΙ	Χωροταξική ισορροπία	Ισορροπη κατανομή εδαφικών εκτάσεων, αστικοποίηση, περιορισμοί χρήσεων κλπ.
	Οργάνωση αστικών κέντρων	Σύστημα χωροθέτησης, μέγεθος αστικών κέντρων, πρότυπα δόμησης κλπ.
ΛΟΙΠΟΙ	Φυσικά χαρακτηριστικά	Τοποθεσία, κλίμα, φυσική υποδομή, σεισμική δραστηριότητα κλπ.
	Τεχνολογία	Μέθοδοι και τεχνικές κλπ.

Παράγοντες που επηρεάζουν την ΑΑ σε επίπεδο πόλης

Η διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας μιας πόλης δημιουργεί το μεταβαλλόμενο χαρακτήρα της όπου ένα πλήθος παραγόντων επιδρά στις ΑΑ. Οι παράγοντες αυτοί διαμορφώνουν τις τιμές, επιδρούν και διαφοροποιούν τις αξίες από πόλη σε πόλη. Έτσι κάθε πόλη διαμορφώνει ένα διαφορετικό εύρος αξιών μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές κάθε κατηγορίας ακινήτου. Η αλλαγή των παραγόντων αυτών επηρεάζει τις τιμές και στην ίδια την πόλη. Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε επίπεδο πόλης είναι οι εξής (Ζεντέλης, 1999):

- Ανάπτυξη πόλης : η οικιστική ανάπτυξη της πόλης και η οργάνωσή της οδηγεί σε συγκεκριμένους ρυθμούς αστικοποίησης ή αποαστικοποίησης. Η ορθολογική ανάπτυξη των αστικών κέντρων στοχεύει τελικά στη δημιουργία ενός πλαισίου με στόχο την μεγιστοποίηση της ανάπτυξης και τον ορθολογικό καταμερισμό του αναπόφευκτου κόστους ανάπτυξης. Αν έχουμε ανάπτυξη των αστικών κέντρων έχουμε στην πραγματικότητα μετατόπιση αξίας και αντίστοιχο επηρεασμό της επιμέρους ΑΑ, από παράγοντες οι κυριότεροι των οποίων είναι το σύστημα και το μέτρο ανάπτυξης, τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες καθώς και οι κρατικές παρεμβάσεις. Το σύστημα ανάπτυξης της πόλης και η διαφοροποίησή του από πόλη σε πόλη εξαρτάται από πολλές πολεοδομικές επιλογές και προσδιορίζει ένα πλήθος παραγόντων που επιδρούν στις ΑΑ. Σημαντικό επίσης ρόλο παίζει το μέτρο ανάπτυξης της πόλης, στοιχείο που μετριέται σε όρους ικανότητας παραγωγής εισοδήματος και το οποίο συναρτάται με την ένταση και το βαθμό ανάπτυξης ή ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχηματισμού.
- Πολεοδομική οργάνωση : η πολεοδομική διάταξη και σύνθεση του αστικού χώρου είναι ουσιαστικής σημασίας ώστε να επιτυγχάνεται η μεγιστοποίηση της συνολικής ΑΑ. Τα ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια αποβλέπουν στην συντονισμένη ανάπτυξη της πόλης, ως οικονομικής, κοινωνικής και τεχνολογικής οντότητας. Σημαντικό ρόλο στον ορθολογικό σχεδιασμό του χώρου παίζουν οι πολεοδομικοί περιορισμοί και οι πολεοδομικές δυνατότητες. Οι ορθολογισμένες επιλογές των χρήσεων επιζητούν την χωροθέτηση των λειτουργιών, ανεξάρτητα από τις υπάρχουσες τιμές. Έτσι η ανάπτυξη γίνεται με βάση το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα

γεγονός που οδηγεί σε μία ανομοιόμορφη κατανομή των αξιών μεταξύ των διαφόρων τμημάτων της πόλης.

- Χωρικές διαφοροποιήσεις : οι χωρικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των διαφόρων αστικών κέντρων επηρεάζουν τις ΑΑ. Τέτοιες διαφοροποιήσεις είναι η πολιτική γης που υλοποιείται π.χ. η θέσπιση ειδικών κινήτρων για εγκατάσταση σε ορισμένα σημεία ή η θέσπιση ειδικών περιοριστικών μέτρων επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά τις ΑΑ. Επίσης η διαφοροποίηση του αστικού ιστού δηλαδή ο ρυθμός ένταξης στον πολεοδομικό ιστό νέων εκτάσεων ή αντίθετα ο περιορισμός των επεκτάσεων και η πολεοδομική συρρίκνωση της διαθέσιμης χωρητικότητας επιφέρει μείωση ή αύξηση του μέσου επιπέδου των τιμών των ακινήτων. Η κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του επηρεάζουν τις ΑΑ. Η εσωτερική μετανάστευση, η συρρίκνωση ορισμένων αστικών κέντρων και η υπερμεγέθυνση ως αποτέλεσμα της γενικότερης περιφερειακής πολιτικής που ασκείται επηρεάζει την αξία των ακινήτων.

Πίνακας 2 Παράγοντες Επηρεασμού της ΑΑ σε επίπεδο Πόλης

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ		
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΟΛΗΣ	Σύστημα και μέτρο ανάπτυξης	Κεντρικό, πολυκεντρικό, κατά ζώνες ή μικτό σύστημα, ποιοτική αναβάθμιση, προγραμματισμός κλπ.
	Δίκτυα υποδομής και υπηρεσίες	Ενέργεια, υπηρεσίες, μεγάλα τεχνικά έργα κλπ.
	Παρεμβάσεις	Μηχανισμοί βελτίωσης, ελέγχου και διαχείρισης κλπ.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ	Σχεδιασμός	Σύνθετη ανάπτυξη, πολεοδομικές σταθερές, κοινόχρηστοι χώροι κλπ
	Δυνατότητες-Περιορισμοί	Χρήσεις, ποσοστό και διάταξη ακάλυπτων χώρων, δομική εκμετάλλευση κλπ.
	Τεχνική νομοθεσία και αλλαγές	Αλλαγές ΓΟΚ, αντισεισμικός κανονισμός κλπ.
ΧΩΡΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	Διαφοροποίηση της πολιτικής γης	Κίνητρα επενδύσεων, εγκατάστασης, πρόσθετοι περιορισμοί κλπ.
	Διαφοροποίηση αστικού ιστού	Μηχανισμός παραγωγής, κόστος κατασκευής κλπ.
	Κατανομή πληθυσμού και δραστηριοτήτων	Εσωτερική μετανάστευση, αστικοποίηση, συρρίκνωση ή μεγέθυνση κέντρων κλπ.
	Κίνδυνος σεισμών	Επικινδυνότητα περιοχής
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ	Κόστος ανάπτυξης	Οικονομική μεγέθυνση, σημείο ισορροπίας κλπ.
	Κόστος υποβάθμισης	Μετακινήσεις, οικονομικές επιπτώσεις κλπ.
	Κόστος προστασίας	Μέτρα προστασίας περιβάλλοντος, βελτιώσεις χρήσεων κλπ.
	Μορφές υποβάθμισης	Υποβάθμιση περιβάλλοντος, ηχορύπανση κλπ.

Παράγοντες που επηρεάζουν την ΑΑ σε επίπεδο ακινήτου

Οι παράγοντες αυτής της κατηγορίας διαφοροποιούν την αξία από ακίνητο σε ακίνητο και η μεταβολή ενός από αυτούς μεταβάλλει την τιμή στο ίδιο το ακίνητο. Μερικοί από αυτούς τους παράγοντες είναι (Ζεντέλης, 1999):

- Η θέση του ακινήτου: η θέση κάθε ακινήτου είναι μοναδική και επιδρά με διάφορους τρόπους στην αξία των ακινήτων. Έτσι η ευπροσιτότητα του ακινήτου, η θέση του ακινήτου στο οικοδομικό τετράγωνο καθώς και η θέση του στο οικόπεδο είναι μερικοί από τους παράγοντες αυτής της κατηγορίας.
- Ο περιβάλλον χώρος: ο περιβάλλον χώρος, δομημένος ή μη περιλαμβάνει ποιοτικά χαρακτηριστικά που επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά την αξία των ακινήτων. Η κατάσταση του τοπίου και του περιβάλλοντος, όπως η αισθητική της γύρω περιοχής, η γειτνίαση με χώρους πρασίνου, η ποιότητα των γειτονικών κατασκευών, η κατάσταση των δρόμων είναι μερικοί από τους κύριους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.
- Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου: τα βασικά χαρακτηριστικά ενός ακινήτου επηρεάζουν τις τιμές. Τα χαρακτηριστικά αυτά αφορούν τα φυσικά όπως η μορφολογία του εδάφους, η σύσταση του υπεδάφους η ύπαρξη υπόγειων υδάτων κλπ, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά καθώς επίσης και τα ειδικά όπως η εμπορικότητα του δρόμου, το είδος του ακινήτου σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις κλπ.
- Τα πολεοδομικά δεδομένα: οι κυριότεροι πολεοδομικοί παράγοντες που διαφοροποιούν τις τιμές των ακινήτων είναι ο γενικός οικονομικός κανονισμός, οι όροι δόμησης και η χρήση του ακινήτου.
- Η μορφή και το κόστος δόμησης: η κατηγορία αυτή αφορά τις κατασκευές που γίνονται στην αστική γη και αφορούν την μορφή και τον τρόπο δόμησης καθώς και το κόστος κατασκευής.

Πίνακας 3 Παράγοντες Επηρεασμού της ΑΑ σε επίπεδο Ακινήτου

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ		
ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Ευπροσιτότητα ακινήτου	Αποστάσεις από το κέντρο της πόλης, κόστος μεταφοράς κλπ.
	Θέση οικοπέδου στο οικοδομικό τετράγωνο	Οικόπεδο μεσαίο, γωνιακό, τυφλό, διαμπερές κλπ.
	Θέση του ακινήτου στο οικόπεδο	Θέση κτιρίου, προσανατολισμός, θέση ακινήτου στο κτίριο κλπ.
ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ	Κατάσταση περιβάλλοντος	Πράσινο, γειτονιά, κατάσταση δρόμων, πεζοδρομίων κλπ.
	Κατάσταση τοπίου	Θέα, πράσινο κλπ.
	Θόρυβος	Δρόμος μεγάλης κυκλοφορίας, ειδικές χρήσεις κλπ.
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Φυσικά	Μορφολογία εδάφους, κλίσεις, σύσταση εδάφους κλπ.
	Γεωμετρικά	Επιφάνεια, σχήμα, πλάτος δρόμων κλπ.
	Ειδικά	Εμπορικότητα δρόμου, χρήσεις γης κλπ.
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	Γ.Ο.Κ.	Διάταξη δόμησης, κάλυψη δυνατότητα πολλών κτιρίων κλπ.
	Όροι δόμησης	Αρτιότητα, συντελεστής δόμησης, προσαύξηση- εξάντληση συντελεστή δόμησης κλπ.
	Χρήση	Επιτρεπόμενες, ειδικές, δυνατές, υπάρχουσες νόμιμες χρήσεις, αλλαγή χρήσης, βέλτιστη χρήση κλπ.
ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΙ ΜΟΡΦΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	Μορφή δόμησης	Πρότυπο κατασκευής, μορφολογία, σύνθεση, λειτουργικότητα κλπ.
	Τρόπος δόμησης	Αριθμός κτιρίων, όγκος βοηθητικοί χώροι, όροφοι κλπ.
	Κόστος κατασκευής	Ποιότητα κατασκευής, υλικά, τεχνολογία, ανέσεις κλπ.
ΕΙΔΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ	Δεσμεύσεις	Ρυμοτομία, απαλλοτριώσεις, διατηρητέα κλπ.
	Επίδραση του χρόνου	Κατάσταση, ηλικία, φθορά, παλαιότητα, ικανοποίηση συγχρόνων αναγκών κλπ.
	Νομική κατάσταση	Οριζόντια, κάθετη συνιδιοκτησία, περιορισμοί κλπ.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ

Επενδύσεις ακινήτων

Επενδύσεις ακινήτων

Η αγορά ενός ακινήτου γίνεται όχι μόνο για την κάλυψη των αναγκών αλλά και ως επενδυτική πράξη. Κάθε, λοιπόν, ακίνητο ως κεφαλαιουχικό αγαθό, συνδέεται με διάφορες οικονομικές έννοιες, μερικές από τις οποίες αναλύονται παρακάτω :

Το **επιτόκιο επιστροφών i** , ή απλώς επιτόκιο είναι ο λόγος των αναμενόμενων εσόδων από ένα ακίνητο προς την αντίστοιχη αξία του ακινήτου (Ζεντέλης, 1999). Το επιτόκιο επιστροφών μπορεί να αναλυθεί σε τρεις συνιστώσες, που εκφράζονται με την εξής σχέση :

$$i = i_f + i_r + i_i$$

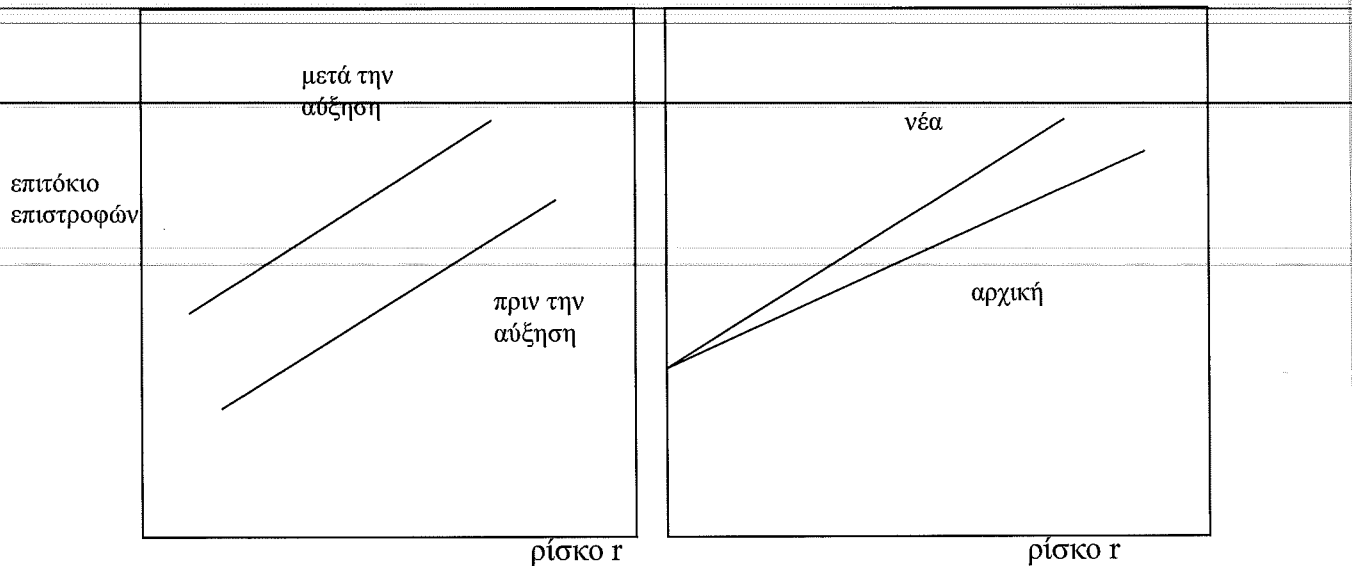
όπου το i_f αντιπροσωπεύει το επιτόκιο όταν υπάρχει έλλειψη ρίσκου, το i_r την προσαύξηση του επιτοκίου λόγω ύπαρξης ρίσκου και i_i την προσαύξηση για τον αναμενόμενο πληθωρισμό.

Με την έννοια **ρίσκο** εννοούμε τον κίνδυνο αποτυχίας ή την αβεβαιότητα επιτυχίας μιας επένδυσης σε ένα ακίνητο. Υπάρχουν διάφοροι τύποι ρίσκου, όπως :

1. το οικονομικό ρίσκο
2. το ρίσκο μεταβολής των προβλεπόμενων εσόδων
3. το ρίσκο υποτίμησης λόγω μεταβολής των συνθηκών

Το ρίσκο r είναι αναλογικά συνδεδεμένο με το επιτόκιο επιστροφών i . Όταν αυξάνει το r αυξάνει το i και αντιστρόφως, ενώ η κλίση της γραμμής μας δείχνει πόση είναι η μεταβολή του i για μια μεταβολή του r . Και όταν δεν υπάρχει ρίσκο, η αγορά απαιτεί ένα επιτόκιο $i_f \neq 0$. Το i_f ορίζεται από τις γενικές οικονομικές συνθήκες και η αύξησή του προκαλεί παράλληλη μετατόπιση προς τα άνω. Συνολικά το επιτόκιο επιστροφής i εξαρτάται από το i_f , από τις προσαυξήσεις $i - i_f = i_r + i_i$ λόγω ρίσκου και πληθωρισμού και από τη κλίση της γραμμής. Η μεταβολή στη σχέση μεταξύ ρίσκου και επιτοκίου επιστροφών φαίνεται στο διάγραμμα, όπου η μείωση του ρίσκου δημιουργεί στροφή και αυξάνει την κλίση, με αποτέλεσμα για δεδομένη τιμή του ρίσκου να έχουμε αύξηση των επιτοκίων επιστροφών.

Σχέση επιτοκίου επιστροφών και ρίσκου



Διακρίνουμε τρεις επί μέρους έννοιες του i :

1. **Το αναμενόμενο επιτόκιο επιστροφών.** Είναι αυτό που ο επενδυτής αναμένει να κερδίσει από το ακίνητο, δεδομένων των αναμενόμενων εσόδων και εξόδων.
2. **Το απαιτούμενο επιτόκιο επιστροφών.** Είναι το επιτόκιο που ο επενδυτής απαιτεί, δεδομένου του ρίσκου της επένδυσης.

3. **Το πραγματικό επιτόκιο επιστροφών.** Είναι αυτό που τελικά πραγματοποιείται.

Άλλοι όροι που συνδέονται με την αξία των ακινήτων είναι οι εξής :

1. η υποτίμηση, η οποία εκφράζει την απώλεια σε χρησιμότητα του ακινήτου.
2. η χρήσιμη ζωή, η οποία είναι η χρονική περίοδος στην οποία η ιδιοκτησία μπορεί λογικά να εκτελεί τη λειτουργία για την οποία σχεδιάσθηκε.
3. το επιτόκιο υποτίμησης, το οποίο είναι το ετήσιο ποσοστό της υποτιμημένης αξία των βελτιώσεων λόγω των φυσικών φθορών ή της πτώσης της ζήτησης για συγκεκριμένες ιδιοκτησίες της αγοράς.

Η αξία στο παρόν και στο μέλλον

Για την εκτίμηση και αξιοποίηση ενός ακινήτου είναι πολλές φορές απαραίτητη η μετατροπή των αξιών από το παρόν στο μέλλον ή και αντίστροφα. Για τον σκοπό αυτό έχουν αναπτυχθεί διάφοροι μαθηματικοί τύποι που συνδέουν την αξία ενός ακινήτου στο παρόν και το μέλλον (Ζεντέλης, 1999). Οι κυριότερες περιπτώσεις αφορούν :

1. Στη σύνδεση της παρούσας αξίας PV (Present Value) με τη μελλοντική αξία FV (Future Value), που δημιουργείται μετά από n χρονικές περιόδους με αντίστοιχο επιτόκιο i . Ισχύουν οι σχέσεις :

$$FV_{i,n} = PV(1+i)^n \quad \text{ή} \quad PV_{i,n} = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

Ο συντελεστής $(1+i)^n$ ονομάζεται συντελεστής μελλοντικής αξίας, συμβολίζεται με $FVF_{i,n}$ (Future Value Factor), παριστά τη μελλοντική αξία μοναδιαίου ποσού και δίνεται από πίνακες για διάφορες πιθανές τιμές των i και n . Επίσης ο συντελεστής $1/(1+i)^n$ ονομάζεται συντελεστής παρούσας αξίας, συμβολίζεται με PVF (Present Value Factor), παριστά δε την παρούσα αξία μοναδιαίου ποσού και δίνεται από πίνακες για διάφορες τιμές των i και n . Με τους συμβολισμούς αυτούς ισχύει :

$$FV_{i,n} = PV(FVF_{i,n}) \quad PV_{i,n} = FV(PVF_{i,n}) \quad FVF_{i,n} = \frac{1}{PVF_{i,n}}$$

2. Στη σύνδεση ενός εισοδήματος ANN (Annuity), που λαμβάνεται κάθε περίοδο και για ορισμένο αριθμό περιόδων n με αντίστοιχο επιτόκιο i , με τη μελλοντική αξία του εισοδήματος $FVA_{i,n}$ (Future Value of a Annuity), που δημιουργείται. Το ποσό αυτό αφορά και στο μετασχηματισμό περιοδικών ισόποσων επενδύσεων (Ζεντέλης, 1999). Ισχύουν οι σχέσεις :

$$FVA_{i,n} = ANN \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i} \right] \quad \text{ή} \quad ANN_{i,n} = FVA \left[\frac{i}{(1+i)^n - 1} \right]$$

Ο συντελεστής $[(1+i)^n - 1] / i$ ονομάζεται συντελεστής της μελλοντικής αξίας του εισοδήματος, συμβολίζεται με $FVAF_{i,n}$ (Future Value of Annuity Factor), παριστά δε τη μελλοντική αξία εισοδήματος μοναδιαίου ποσού και δίνεται από πίνακες για διάφορες πιθανές τιμές των i και n . Επίσης ο συντελεστής $i / [(1+i)^n - 1]$ ονομάζεται συντελεστής χρεολυσίου, συμβολίζεται με $SFF_{i,n}$ (Sinking Fund Factor), παριστά δε την παρούσα αξία

μοναδιαίου εισοδήματος και δίνεται από πίνακες για διάφορες πιθανές τιμές των i και n .

Με τους συμβολισμούς αυτούς ισχύει :

$$FVA_{i,n} = ANN(FVAF_{i,n}) \quad ANN_{i,n} = FVA(SFF_{i,n}) \quad FVAF_{i,n} = \frac{1}{SFF_{i,n}}$$

3. Στη σύνδεση ενός εισοδήματος ANN, που λαμβάνεται κάθε περίοδο και για ορισμένο αριθμό περιόδων n με αντίστοιχο επιτόκιο i , με την παρούσα αξία του εισοδήματος $PVA_{i,n}$ (Present Value of an Annuity), που αντιστοιχεί (Ζεντέλης, 1999). Ισχύουν οι σχέσεις :

$$PVA_{i,n} = ANN \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \quad \text{ή} \quad ANN_{i,n} = PVA \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

Ο συντελεστής $[1 - 1/(1+i)^n] / i$ ονομάζεται συντελεστής της παρούσας αξίας του εισοδήματος, συμβολίζεται με $PVAF_{i,n}$ (Present Value of Annuity Factor), παριστά δε την παρούσα αξία εισοδήματος μοναδιαίου ποσού και δίνεται από πίνακες για διάφορες πιθανές τιμές των i και n . Επίσης ο συντελεστής $i / [1 - 1/(1+i)^n]$ ονομάζεται σταθερά υποθήκης, συμβολίζεται με $MC_{i,n}$, παριστά δε τη σταθερά υποθήκης μοναδιαίου ποσού και δίνεται από πίνακες για διάφορες τιμές των i και n . Με τους συμβολισμούς αυτούς ισχύει :

$$PVA_{i,n} = ANN(PVAF_{i,n}) \quad ANN_{i,n} = PVA(MC_{i,n}) \quad PVAF_{i,n} = \frac{1}{MC_{i,n}}$$

Η εξέλιξη του χώρου και η απόφαση επένδυσης

Ο μετασχηματισμός του χώρου επηρεάζει τις αξίες των ακινήτων, οι οποίες επηρεάζουν την τιμή της NPV και συνεπώς επηρεάζεται η επενδυτική απόφαση. Στις αστικές περιοχές άνθρωποι και περιβάλλον αλληλεπιδρούν, έτσι ώστε να μορφοποιούν πρότυπα τιμών γης, διαφορετικά από εκείνα που θα προκύψουν αν αντιμετωπίσουμε τη ζήτηση για ακίνητα χωριστά. Για να κατανοήσουμε τις τιμές πρέπει να ενσωματώσουμε την προσφορά και τη ζήτηση ακινήτων σ' ένα αστικό πλαίσιο. Η απόφαση επένδυσης σε ένα ακίνητο εκτός από το χρόνο εξαρτάται και από τη θέση του ακινήτου. Χωρικά πρότυπα αξιών δημιουργούνται και επιδρούν στις τιμές και στις αποφάσεις επένδυσης.

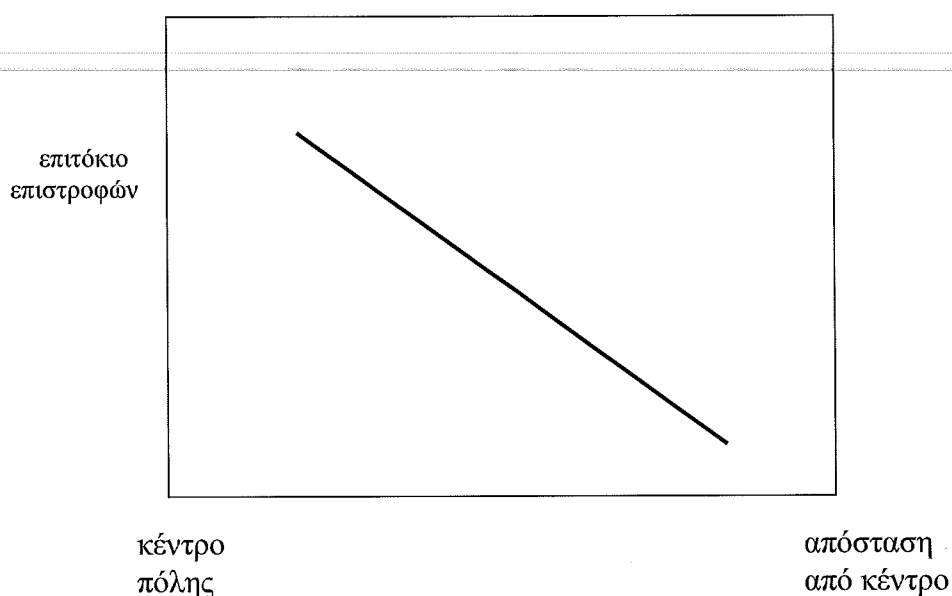
Το κίνητρο για το μετασχηματισμό του αστικού χώρου είναι το κέρδος και η χρησιμότητα. Το κέρδος είναι το επακόλουθο των επιχειρήσεων που παραμένουν σε περιοχές προτεραιότητας. Η χρησιμότητα που λαμβάνουν οι άνθρωποι από ένα ακίνητο εξαρτάται από τις παρεχόμενες ανέσεις και το επίπεδο εξυπηρέτησης. Έτσι οι επιχειρήσεις και οι καταναλωτές επιδρούν αμοιβαία ώστε να βρίσκονται κατά προσέγγιση στην ίδια περιοχή.

Κάθε επιχείρηση λειτουργεί σε κατάσταση οικονομίας κλίμακας σε οποιοδήποτε επίπεδο παραγωγής. Συγκεκριμένες επιχειρήσεις συμφέρει να συγκεντρώνονται χωρικά για να εκμεταλλευτούν τις οικονομίες κλίμακας. Οι εργαζόμενοι προτιμούν να μένουν κοντά στις επιχειρήσεις. Καθώς η διαδικασία αυτή εξαπλώνεται η οικονομική δραστηριότητα γίνεται περισσότερο συγκεντρωμένη. Καθώς αυτή η διαδικασία αστικοποίησης συνεχίζεται, οι αστικές περιοχές εξαπλώνονται μέχρι που οι οικονομίες κλίμακας εξαφανίζονται. Η ανάπτυξη των αστικών κέντρων σταματά σ' ένα βέλτιστο επίπεδο μεγέθους, στο οποίο επιτυγχάνεται ισορροπία. Το βέλτιστο σημείο ανάπτυξης των πόλεων ή οι παρεκκλίσεις από αυτό επιδρούν στις αξίες των ακινήτων σε συνάρτηση με το χρόνο.

Θεωρούμε ότι η αγορά ακινήτων λειτουργεί ανταγωνιστικά, δηλαδή κανένας αγοραστής ή πωλητής δεν μπορεί να ελέγξει και να επηρεάσει τις τιμές. Οι οικονομικές θεωρίες υποθέτουν ότι οι άνθρωποι κατέχουν γη εξ αιτίας των επιστροφών που τους αποφέρει. Το μοντέλο αγοράς υποθέτει ότι οι ιδιοκτήτες ζητούν μεγαλύτερες δυνατές επιστροφές. Αν οι επιστροφές αυτές είναι συγκριτικά μεγαλύτερες, οι επενδυτές προσελκύονται μέχρι να

επέλθει ισορροπία. Σε κατάσταση ισορροπίας όλη η γη με ίση παραγωγικότητα θα απαιτεί τις ίδιες επιστροφές για κάθε μονάδα. Όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα οι επιστροφές είναι αντιστρόφως ανάλογες με την απόσταση από το κέντρο της πόλης.

Επιστροφές αξιών ακινήτων σε συνάρτηση με την απόσταση



Ανάλυση επενδύσεων σε ακίνητα

Εκτός από τις μεθόδους εκτίμησης, που αναλύθηκαν σε παραπάνω κεφάλαιο, οι διαδικασίες ανάλυσης επένδυσης υλοποιούνται με συγκεκριμένες μεθόδους. Οι κυριότερες από αυτές παρουσιάζονται και αναλύονται στην συνέχεια.

Υποτιμημένη ροή ρευστού

Με τη διαδικασία αυτή χρησιμοποιούμε την πρόβλεψη της αναμενόμενης ροής ρευστού σε υποτιμημένη βάση. Υπάρχουν δύο μέθοδοι :

1. **Η καθαρή παρούσα αξία NPV.** Υπολογίζουμε την παρούσα αξία IV του συνόλου των καθαρών εσόδων, που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τον επενδυτή για όλη τη διάρκεια ζωής του ακινήτου. Οι αναγκαίες υποτιμήσεις θα προσδιορισθούν σε

ορισμένες περιόδους με τους αναφερθέντες μαθηματικούς τύπους. Η NPV είναι η διαφορά της αγοραίας αξίας της επένδυσης από το σύνολο των καθαρών εσόδων.

Αναλυτικότερα υπολογίζουμε την παρούσα αξία των αναμενόμενων εσόδων μετά τη φορολογία, με το απαιτούμενο επιτόκιο επιστροφών. Από την παρούσα αξία αφαιρείται το κόστος της επένδυσης. Ισχύει η εξής σχέση :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{ATCF_t}{(1+k)^t} + \frac{ATER_n}{(1+k)^n} - (MV - MD)$$

όπου :

NPV : η παρούσα αξία

ATCF_t : η αναμενόμενη μετά τη φορολογία ροή ρευστού από την επένδυση κατά το έτος t (After Tax Cash Flow)

ATER_n : η αναμενόμενη μετά τη φορολογία ροή ρευστού από την πώληση κατά το έτος n (After Tax Equity Reversion)

MV : η αγοραία αξία της επένδυσης

MD : το ποσόν της υποθήκης που οφείλεται για την οικονομική υποστήριξη της επένδυσης (Mortgage Debt)

n : η αναμενόμενη περίοδος που ο επενδυτής θα κατέχει την επένδυση

k : το απαιτούμενο επιτόκιο επιστροφών.

2. **Το εσωτερικό επιτόκιο επιστροφών IRR** (Internal Rate of Return). IRR είναι το επιτόκιο r που κάνει τη παρούσα αξία των αναμενόμενων εσόδων ίση με την εκροή ρευστού (IV=MV) ή αλλιώς είναι το επιτόκιο που κάνει την NPV=0. Αν αυτό προκύψει μεγαλύτερο από το απαιτούμενο, τότε η επένδυση πραγματοποιείται. Σε μορφή εξίσωσης έχουμε :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{ATCF_t}{(1+r)^t} + \frac{ATER_n}{(1+r)^n} - E = 0$$

όπου E η εκροή ρευστού και r το εσωτερικό επιτόκιο επιστροφών. Η απόφαση για την επένδυση είναι θετική αν r > k και αρνητική αν r < k.

Επιρροή των αναλογικών συντελεστών

Με την μέθοδο της επιρροής των αναλογίων αναφερόμαστε στο συνολικό επιτόκιο σε συνδυασμό με ορισμένες άλλες παραμέτρους. Μια βασική αναλογία είναι ο λόγος δανείου προς την αξία του ακινήτου δηλαδή πόσο ποσοστό της αξίας του ακινήτου καλύπτεται από το δάνειο. Ισχύει η σχέση :

$$L/V = \frac{\Delta\lambda\upsilon\nu\epsilon\iota\omicron}{V}$$

Επίσης σημαντικός είναι ο λόγος των καθαρών λειτουργικών εσόδων NOI προς την αξία της επένδυσης. Ισχύει η σχέση :

$$R = \frac{NOI}{V} = \frac{\text{Καθαρά.λειτουργικά.έσοδα}}{\text{Αξία.ακινήτου}}$$

Άλλη αναλογία είναι ο λόγος κάλυψης του δανείου DCR (Debt Coverage Ratio) που δείχνει πόσο ποσοστό R του δανείου καλύπτεται από τη λειτουργία της επένδυσης. Αν DS (Debt Service) ονομάσουμε την εξυπηρέτηση του δανείου θα ισχύει :

$$DCR = \frac{NOI}{DS} = \frac{\text{Καθαρά.λειτουργικά.έσοδα}}{\text{Εξυπηρέτηση.δανείου}}$$

Επίσης χρησιμοποιείται ο λόγος απόδοσης επένδυσης DR (Default Ratio), που δείχνει την ικανότητα μιας επένδυσης να καλύπτει τις υποχρεώσεις της. Ο δείκτης αυτός ισούται με το λόγο του αθροίσματος των επιχειρηματικών εξόδων και της εξυπηρέτησης του δανείου προς τα συνολικά μεικτά έσοδα.

$$DR = \frac{\text{Εξοδα.λειτουργίας} + \text{εξυπηρέτηση.δανείου}}{\text{Μεικτά.έσοδα}}$$

Υπολειμματική μέθοδος

Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται όταν η γη και οι βελτιώσεις έχουν την ικανότητα για απόδοση μεγαλύτερων εσόδων, αν δαπανηθεί αντίστοιχο κεφάλαιο για τη βελτίωσή τους. Σύμφωνα με τη υπολειμματική μέθοδο, υπολογίζεται η αξία του ακινήτου και από αυτή αφαιρείται όλο το κόστος των απαιτούμενων βελτιώσεων. Στην έννοια του κόστους ανάπτυξης περιλαμβάνονται και τα κέρδη του απαιτούμενου κεφαλαίου ανάπτυξης.

