

**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ

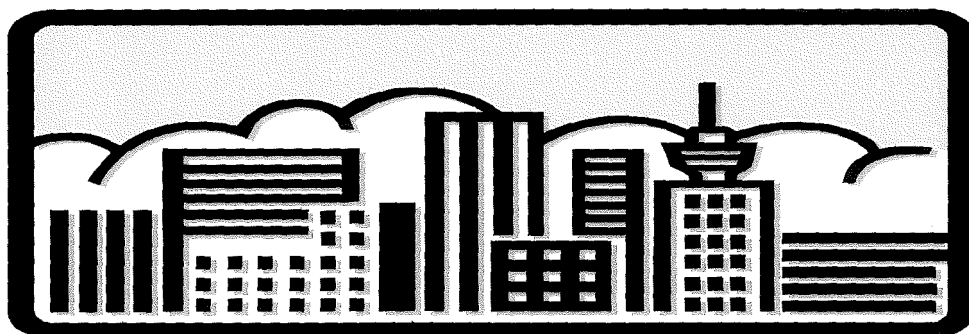
ΤΜΗΜΑ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΘΕΜΑ: ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ – ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ
ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ**



ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΣΙΔΗΡΟΠΟΥΛΟΣ ΗΛΙΑΣ



ΠΕΣΚΕΛΙΔΗΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ

ΑΘΗΝΑ, 2002

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ | 1 |
| 1.2 | ΝΟΜΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ, ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ | 2 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | ΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ | 5 |
| 2.2 | ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ | 5 |
| 2.3 | ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ | 8 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

- | | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | Η ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ | 17 |
| 3.2 | ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΠΑΝΩ ΣΤΗΝ
ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟ | 17 |
| 3.3 | ΑΞΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΓΗΣ | 18 |
| 3.4 | ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΠΟΛΕΙΣ | 20 |
| 3.5 | ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ | 21 |
| 3.6 | ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | 22 |
| 3.7 | ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΕΠΗΡΕΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΑΑΑ) | 26 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

- | | | |
|-----|--|----|
| 4.1 | Η ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ ΩΣ ΒΑΣΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΣΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ
ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | 48 |
| 4.2 | ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ | 50 |
| 4.3 | ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ ΚΕΝΗΣ ΓΗΣ | 52 |

4.4	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	53
-----	-------------------------------	----

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

5.1	ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ	56
5.2	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ	57
5.3	ΑΙΤΙΑ ΤΗΣ ΑΔΥΝΑΜΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ	60
5.4	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ	63
5.5	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΩΝ	69

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

6.1	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ	74
6.2	ΘΕΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ CAMA	76
6.3	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΜΕ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ CAMA	78

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΠΤΑ

7.1	Η ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΑΝ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΓΗΣ	79
7.2	ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ LIS	81
7.3	GIS ΣΤΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	82
7.4	ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ GIS	83
7.5	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΩΝ GIS : ΤΙ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΚΑΝΟΥΝ	84
7.6	ΧΑΡΤΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΙΚΟΙ	85

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΚΤΩ

8.1	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	87
8.2	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	90
8.3	ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΕΡΓΙΑΣ	98
8.4	ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	102
8.5	ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΔΗΜΟ	106

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΝΝΕΑ

9.1	ΤΑ ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ 4 ΔΗΜΩΝ	114
9.2	ΟΙ ΚΥΡΙΑΡΧΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΟΥΣ 4 ΔΗΜΟΥΣ	116
9.3	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟΥΣ 4 ΔΗΜΟΥΣ	121
9.4	ΔΗΜΟΣ ΑΛΙΜΟΥ	122
9.5	ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	125
9.6	ΔΗΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ	127
9.7	ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ	132

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΚΑ

10.1	ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ	135
10.2	ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑ ΔΗΜΟ	136
10.3	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ 1985 – 2001	145
10.4	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΕ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗ (2001)	149
10.5	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΕ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ 1995 – 2001	160
10.6	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΚΑΘΕΤΟΥΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΚΑΙ ΣΕ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ	161
10.7	ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001)	168

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΠΙΝΑΚΕΣ - ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

**Στους γονείς μου
Κωνσταντίνο,
Σουλτάνα και στον
αδελφό μου Δαμιανό**

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στα πλαίσια της συγκεκριμένης πτυχιακής εργασίας, έγινε προσπάθεια να διερευνηθεί η συσχέτιση αξιών και χρήσεων γης με ιδιαίτερη αναφορά στην ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού, η οποία περιλαμβάνει τους Δήμους Ελληνικού, Αργυρούπολης, Αλίμου και Γλυφάδας. Από την επισκόπηση της σχετικής βιβλιογραφίας, διαπιστώσαμε ότι, η αξία των ακινήτων αποτελεί και θα αποτελεί θέμα μελέτης και προβληματισμού. Η πολυπλοκότητα των παραγόντων που την καθορίζουν, δεν επιτρέπει γρήγορες διαπιστώσεις γύρω από την δομή της. Το βάρος της αξίας των ακινήτων στην σύγχρονη πραγματικότητα επιβάλλει τον προσεκτικό καθορισμό των διαδικασιών εκτίμησης της.

Η χρήση των συστημάτων πληροφοριών γης δίνει την δυνατότητα ανάπτυξης σύγχρονων μεθόδων εκτίμησης, όπως ήδη συμβαίνει σε αρκετές χώρες της Ευρώπης και σε πόλεις των Η.Π.Α.. Στον Ελληνικό χώρο το μόνο αναγνωρισμένο, εφαρμόσιμο από πλευράς κράτους σύστημα, είναι αυτό που προσδιορίζει τη Φορολογητέα Αξία των Ακινήτων, θέτοντας με αυτό τον τρόπο την χώρα μας στο περιθώριο των εξελίξεων.

Θα ήταν σκόπιμο στο σημείο αυτό να εκφραστούν θερμές ευχαριστίες για την βοήθεια που προσέφεραν:

- Στους υπαλλήλους των αντίστοιχων Δήμων μελέτης
 - Στους Υπαλλήλους της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας
 - Στον κο Παπαδημητρίο Ιωάννη για την παροχή χρήσιμων στοιχείων
 - Τον κο Κεφαλά Αναστάσιο, Δημοτικό σύμβουλο του Δήμου Αλίμου για την πολύτιμη βοήθειά του
 - Την κα Καβάκου Χρυσούλα για την ανεκτίμητη βοήθειά της
- και βέβαια τους Καθηγητές της Τριμελούς Επιτροπής, για την καθοδήγηση τους σε όλα τα στάδια πραγματοποίησης της εργασίας:

Σιδηρόπουλος Ηλίας

Επιβλέπων Καθηγητής

Παπαιωάννου Δημήτριος

Καραγάννης Αναστάσιος

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2002

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το θέμα της εργασίας που ακολουθεί είναι οι αξίες γης – χρήσεις γης στην ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού. Η μελέτη έχει χωριστεί σε δύο μέρη : το θεωρητικό και το πρακτικό μέρος.

Συγκεκριμένα στο Κεφάλαιο Πρώτο αναλύεται η έννοια της γης και συγκεκριμένα η νομική, οικονομική και κοινωνική της διάσταση. Στη συνέχεια στο Δεύτερο Κεφάλαιο, δίδεται ορισμός της χρήσης γης και αναλύονται οι παράμετροι προσδιορισμού των χρήσεων γης, καθώς και οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης.

Στο Τρίτο Κεφάλαιο, γίνεται αναφορά στην αξία της γης, στην αξία της αγροτικής γης, στην αξία γης στις πόλεις, στην αξία των ακινήτων, ενώ στο τέλος γίνεται μία ταξινόμηση των παραγόντων επηρεασμού της αξίας των αστικών ακινήτων.

Στο Τέταρτο Κεφάλαιο, αναλύεται η έννοια της χρήσης γης, ως βασικό στοιχείο στον προσδιορισμό της αξίας αστικών ακινήτων, ενώ περιγράφεται η διαδικασία εκτίμησης αξίας γης. Στο Κεφάλαιο Πέμπτο, γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτου, στα αίτια αδυναμίας του συστήματος, καθώς και στη μεθοδολογία για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας της γης εντός και εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

Στο Έκτο Κεφάλαιο, περιγράφεται ο τρόπος προσδιορισμού της αγοραίας αξίας, βάσει των συστημάτων μαζικών εκτιμήσεων (σύστημα CAMA), ενώ στο Έβδομο Κεφάλαιο γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στα γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών G.I.S.

Ακολουθεί το πρακτικό μέρος, όπου στο όγδοο κεφάλαιο γίνεται ανάλυση της ευρύτερης περιοχής του Ελληνικού, η οποία αποτελεί την περιοχή μελέτης. Αναλύονται οι οικονομικές δραστηριότητες καθώς και η εξέλιξη της απασχόλησης και ανεργίας, αναλύοντας ξεχωριστά κάθε τομέα οικονομικής δραστηριότητας και κατά Δήμο.

Στο ένατο Κεφάλαιο, ξεκινώντας με περιγραφή των βασικών χαρακτηριστικών των 4 Δήμων, οι οποίοι συνθέτουν την ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού, καθώς και τις κυρίαρχες χρήσεις στους 4 Δήμους, στη συνέχεια γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στα γενικά πολεοδομικά σχέδια που αφορούν τους Δήμους μελέτης.

Στο δέκατο Κεφάλαιο, γίνεται καταγραφή των αντικειμενικών αξιών της περιοχής μελέτης από το 1995 – 2001, καθώς και των αντικειμενικών αξιών τα παραλιακής ζώνης από το 1985 – 2001, ενώ στο ενδέκατο κεφάλαιο διεξάγονται τα συμπεράσματα από τη μελέτη.

ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

1.1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ

Η λέξη Γη στην ελληνική γλώσσα έχει πολλές ερμηνείες. Σημαίνει τον πλανήτη πάνω στον οποίο ζούμε, τη ξηρά, διαχωρίζοντας τη από τη θάλασσα αλλά και το υλικό, το χώμα και το έδαφος, όπως επίσης και ένα μικρό τμήμα της επιφάνειας της γης, μια καλλιεργημένη ή οικοπεδική έκταση. Σε αυτή την τελευταία έννοια της γης θα αναφερθούμε στη συνέχεια.

Η γη είναι ο πιο πολύτιμος πλουτοπαραγωγικός πόρος του ανθρώπου και ακόμα περισσότερο είναι το μέσο ζωής που χωρίς αυτό δεν θα μπορούσε να υπάρξει και να στηρίξει τη συνεχή ύπαρξη του και πρόοδο.

Από μια πρώτη ανάλυση η γη μας δείχνει τις εξής δύο κύριες ιδιότητες:

- A) τη στατικότητα που προσφέρει τη δυνατότητα της έδρασης κάθε σώματος και την εξουδετέρωση κάθε κίνησης από τη βαρύτητα
- B) την παραγωγικότητα που δίνει τη δυνατότητα να συντελούνται όλες εκείνες οι διεργασίες που είναι ικανές να αναπτύξουν το φυσικό κόσμο με τις γνωστές οικολογικές ιδιότητες.

Η πρώτη ιδιότητα είναι μηχανική και ασκεί ρόλο στο χώρο της τεχνικής χωρίς άλλες προεκτάσεις. Η δεύτερη όμως ιδιότητα των διεργασιών στη γένεση του φυσικού κόσμου δίνει στον όρο γη διπλή σημασία. Εκτός από την πολύτιμη οικονομική σημασία για την παραγωγή αγαθών και την οικολογική ισορροπία που σχετίζεται άμεσα με το θέμα της επιβίωσης μας, παίρνει και μια πλατύτερη σημασία που προεκτείνεται και στο χώρο της ύπαρξης μας που βρίσκεται πέρα από τον καθαρά βιολογικό χώρο.

1.2 ΝΟΜΙΚΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ, ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ

▪ ΝΟΜΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ

Η γη όπως προκύπτει από τα άρθρα 947 και 948 του Αστικού Κώδικα κατατάσσεται από νομικής άποψης στα πράγματα. Δίχως την ανθρώπινη παρουσία δεν αποτελεί νομικό αντικείμενο. Αντιθέτως, η δεοντολογική ρύθμιση και καταχώριση της μερικής ή ολικής εξουσιάζσεως 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, όπως συμβαίνει στον ιδιοκτήτη ενός οικοπέδου ονομάζεται απεριόριστη. Στη περίπτωση που επιβάλλονται εξωτερικοί περιορισμοί, η εξουσίαση ονομάζεται περιορισμένη. Η ρύθμιση των απαιτήσεων μεταξύ προσώπων αποτελεί αντικείμενο του Ενοχικού Δικαίου που πραγματεύεται τις ενοχές.

Η κύρια διαφορά μεταξύ εμπράγματος και ενοχικού Δικαίου είναι η αρχή της δημοσιότητας, η οποία εφαρμόζεται μόνο στα εμπράγματα δικαιώματα. Επίσης, ο αριθμός των εμπραγμάτων δικαιωμάτων είναι περιορισμένος. Συγκεκριμένα αυτά είναι, η κυριότητα, οι δουλειές και η εμπράγματος ασφάλιση η οποία αναλύεται στο ενέχυρο και στη υποθήκη.

▪ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ

Εκτός από τη νομική σημασία της, η γη παρουσιάζει και μεγάλη οικονομική σπουδαιότητα η οποία ονομάζεται πρόσδοος της γης ή έγγειος πρόσδοος, 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 κύρια χαρακτηριστικά :

α) στην δυνατότητα εγκατάστασης

Η γη σαν τόπος εγκατάστασης, ενδιαφέρει άλλες δραστηριότητες απολύτως και άλλες σχετικώς. Οι κλάδοι της πρωτογενούς παραγωγής (γεωργία, κτηνοτροφία, δασοκομία) δεν μπορούν να υπάρξουν χωρίς τη γη. Αλλά και για πολλούς κλάδους της δευτερογενούς και τριτογενούς παραγωγής η γη έχει μεγάλη σημασία. Οι βιομηχανίες χρειάζονται τόπο για να εγκατασταθούν και οι μεταφορές χρειάζονται τους δρόμους.

β) στις πρώτες ύλες που περικλείει

Οι ύλες που περικλείει η γη είναι ζωτικής σημασίας και διακρίνονται σε αυτές που μπορούν να αντικατασταθούν και στις αναντικατάστατες. Μπορούν να αντικατασταθούν οι ύλες που εξυπηρετούν κυρίως τη γεωργία ενώ αναντικατάστατες είναι τα μέταλλα και τα ορυκτά.

γ) στο ανελαστικό της διάθεση της

Ενώ οι σημερινές ανάγκες για τη διάθεση μεγάλων εκτάσεων γης μέσα ή κοντά στις μεγάλες πόλεις είναι πιεστική, η διάθεση της είναι πεπερασμένη, δεν είναι ελαστική με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της γης.

δ) επειδή προσφέρεται για επενδύσεις και για ασφάλιση

Η μακροχρόνια επένδυση χρηματικού κεφαλαίου στη γη παρουσιάζει πλεονεκτήματα για τον επενδυτή αφού η γη είναι αγαθό που δεν υπόκειται σε φυσική φθορά, η δε αξία της συνεχώς αυξάνει. Το οικόπεδο ή το διαμέρισμα εξάλλου είναι και στέγη και επένδυση και ασφάλιση. Συχνά επενδύει κανείς σε αυτό όλες του τις οικονομίες και

όλες του τις ελπίδες για να αποφύγει το νοίκι, να αποκτήσει εισόδημα και να πετύχει μεγάλο κέρδος.

▪ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ

Αρχικά, η νομική εξασφάλιση της εξουσιάσεως της γης και η οικονομική της αντιμετώπιση είναι κοινωνικά δημιουργήματα και εξαρτώνται και επισφραγίζουν τις επικρατούσες κοινωνικές αντιλήψεις, δηλαδή το ισχύον κοινωνικό σύστημα. Πέρα όμως από αυτό, τα ειδικά χαρακτηριστικά της γης όπως η τοπογραφία, η γονιμότητα, η βλάστηση, η σύσταση του εδάφους, η θέση και άλλα που καθορίζουν τόσο αποφασιστικά τις κοινωνικές συνιστώσες μιας περιοχής, κύρια επαγγέλματα, εισοδήματα, ανθρώπινοι χαρακτήρες, έθιμα κ.λ.π. ώστε η γη να αποτελεί ουσιώδη παράγοντα της συνολικής κοινωνικής έκφρασης της περιοχής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

2.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΓΗΣ

Ο όρος « χρήση γης » συναντάται στο άρθρο 2, παρ. 5 του Ν.Δ. 1262/72, για τα ρυθμιστικά σχέδια, περιγράφεται ως « η λειτουργική χρησιμοποίηση τμήματος εδάφους η κτίσματος η έργων υποδομής ».

Η σημαντικότητα του ζητήματος των χρήσεων γης υπαγορεύεται τόσο από τις ανάγκες που καλούνται να ικανοποιηθούν με τη χρησιμοποίηση ενός κομματιού γης, όσο και από το ρόλο που παίζει η εγκατάσταση μιας δραστηριότητας μέσα στο ευρύτερο χώρο που βρίσκεται.

2.2 ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Σκόπιμο είναι να γίνει αρχικά ένας βασικός διαχωρισμός ανάμεσα στις αγροτικές και τις αστικές χρήσεις γης. Είναι δυο τύποι περιοχών με διαφορετικά χαρακτηριστικά και σαν συνέπεια διαφοροποιημένα σύνολα παραγόντων που προσδιορίζουν τις χρήσεις γης.

Δυο ουσιαστικά στοιχεία που πρέπει να αναφερθούν σχετικά με αυτή τη διαφοροποίηση είναι:

- Η σαφής διάκριση στις προτιμήσεις των ερευνητών για τη μια ή την άλλη περιοχή χρήσεων.
- Η « χρήση γης » με την στενή της έννοια φαίνεται να χρησιμοποιείται σε μεγαλύτερο βαθμό στις αστικές χρήσεις, ενώ αντίστοιχα στις αγροτικές αντιμετωπίζεται με την ευρύτερη και ελαφρά διαφοροποιημένη έννοια της κάλυψης της γης.

Οικονομικοί παράμετροι των αστικών χρήσεων γης

Η ερμηνεία των αστικών προτύπων χρήσης γης είναι απόλυτα εξαρτημένη από το ευρύτερο οικονομικό πλαίσιο της περιφέρειας και της χώρας που βρίσκεται μια πόλη. Αυτό σημαίνει ότι η αλληλεπίδραση των δυνάμεων της αγοράς σε επίπεδο χώρας και στη συνέχεια σε τοπικό επίπεδο επηρεάζουν τις δυνάμεις μέσα σε κάθε επιμέρους αστική αγορά και υπαγορεύουν τη χωροθέτηση των χρήσεων που στο σύνολο τους αποτελούν ένα πρότυπο αστικών χρήσεων γης. Οι ευρύτερες αυτές δυνάμεις προσδιορίζουν σε τελική ανάλυση και την έκταση εκμετάλλευσης της γης.

Κοινωνικοί παράμετροι που επηρεάζουν τις χρήσεις γης

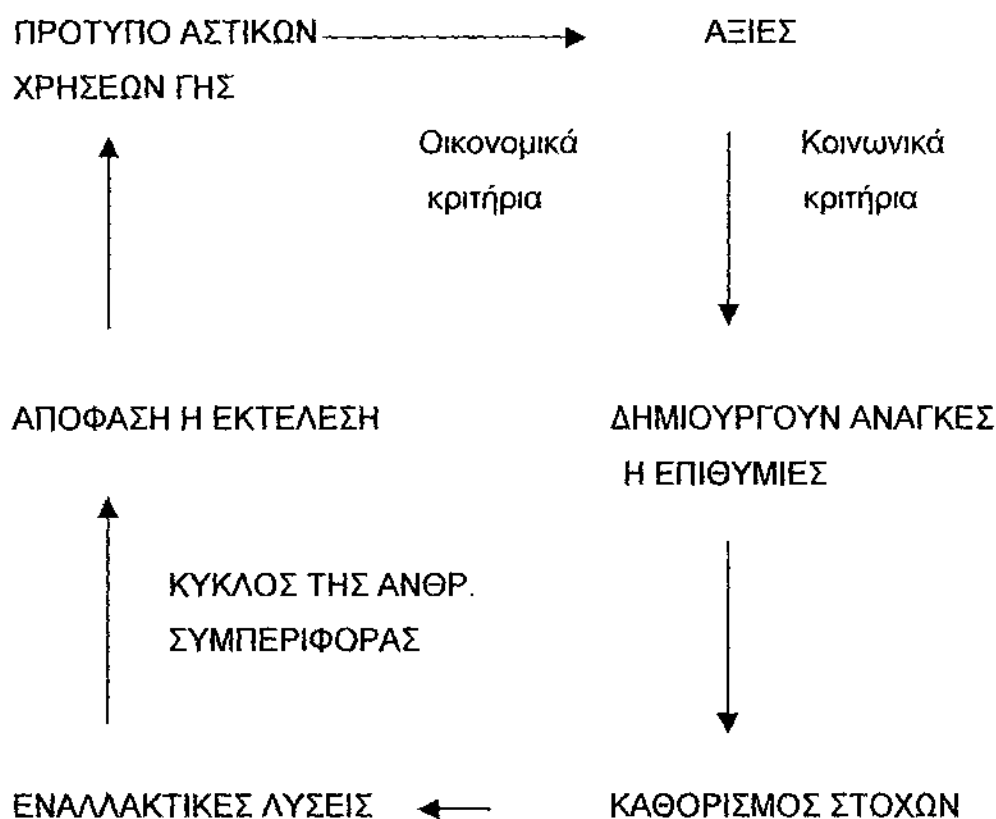
Μια άλλη ομάδα από παραμέτρους που επηρεάζουν τη χωροθέτηση των χρήσεων γης μέσα στον αστικό χώρο είναι οι κοινωνικές, οι οποίες είναι λιγότερο ευδιάκριτες και αρκετά συχνά συγχέονται με τις οικονομικές. Η έρευνα προς την κατεύθυνση αυτή δεν είναι αρκετά προχωρημένη έτσι ώστε να είναι σαφής ο διαχωρισμός ανάμεσα στις κοινωνικές και οικονομικές παράμετρους, που επηρεάζουν τις χρήσεις γης. Στην προσπάθεια να ξεκαθαρίσουν τις διαφορές αυτές, οι κοινωνιολόγοι δίνουν όλο και μεγαλύτερη έμφαση στο ρόλο που παίζουν οι κοινωνικές αξίες και πρότυπα στη διαμόρφωση των προτύπων χρήσης γης στις πόλεις.

Ο κοινωνιολόγος συνήθως βλέπει την πόλη τόσο μέσα από την οπτική της « αστικής οικολογίας » με το ενδιαφέρον που αυτή δείχνει στη φυσική και χωρική σκοπιά της αστικής ζωής, όσο και από την οπτική της κοινωνικής δομής της πόλης με έμφαση στις ανθρώπινες αξίες, τη συμπεριφορά και τις αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στα άτομα όπως αυτές εκφράζονται μέσα από τους κοινωνικούς οργανισμούς: την οικογένεια, την εκκλησία, την κυβέρνηση, τις επιχειρήσεις κ.τ.λ. Οι κοινωνικοί παράμετροι που επηρεάζουν τις χρήσεις γης, μπορούν να ερμηνευτούν

λοιπόν τόσο από τις οικολογικές διαδικασίες, με έμφαση στο φυσικό πλαίσιο όσο και από τις οργανωτικές διαδικασίες με έμφαση στο πλαίσιο της κοινωνικής δομής.

Η κοινωνική συμπεριφορά σαν παράμετρος προσδιορισμού των χρήσεων γης

Αν θέλουμε να κατανοήσουμε ως ένα βαθμό το ρόλο της κοινωνικής συμπεριφοράς πάνω στον καθορισμό των χρήσεων γης, είναι σημαντικό να αναγνωρίσουμε το ρόλο των ανθρώπινων ιδεών και αξιών μέσα σε ένα πλαίσιο ομαδικών ενεργειών. Στο παρακάτω σχήμα θα δούμε τις αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στην ανθρώπινη συμπεριφορά και τις χρήσεις γης.



2.3 ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Έχοντας υπ' όψιν :

1. Τις διατάξεις του Ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148/Α) και ειδικότερα το άρθρο 15 παρ. 1 αυτού.
2. Την υπ' αρ. 36/1987 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίστηκαν (ΦΕΚ 166/Δ του 1987) τα εξής :

Άρθρο 1

Οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως:

Α) Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Αμιγής κατοικία
2. Γενική κατοικία
3. Πολεοδομικά κέντρα-κεντρικές λειτουργίες πόλης-τοπικό κέντρο συνοικίας-γειτονιάς
4. Μη οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (χαμηλή-μέση όχληση)
5. Οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία (υψηλή όχληση)
6. Χονδρεμπόριο
7. Τουρισμός- αναψυχή
8. Ελεύθεροι χώροι-αστικό πράσινο
9. Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις

Β) Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους:

1. Κατοικία
Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται χώροι κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος, συμβιβαστού προς την κύρια χρήση του κτιρίου (ιατρεία, δικηγορικά γραφεία κ.τ.λ.)
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
4. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες Κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
9. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
10. Χώροι συνάθροισης κοινού (θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης κ.τ.λ.)
11. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων κ.τ.λ.)
12. Κτίρια εκπαίδευσης
πρωτοβάθμιας
δευτεροβάθμιας
τριτοβάθμιας
ειδικής εκπαίδευσης
13. Θρησκευτικοί χώροι
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (Υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας κ.τ.λ.)
15. Κτίρια περίθαλψης (Νοσοκομεία, κλινικές)
16. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
17. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
18. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
19. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
20. Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
21. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου

22. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου
23. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων
24. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
25. Αθλητικές εγκαταστάσεις
26. Ελεύθεροι, κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, πάρκα, άλση, οδοί, παιδικές χαρές κ.τ.λ.)
27. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών
28. Άλλες ειδικές χρήσεις στρατιωτικές εγκαταστάσεις, νεκροταφεία

Άρθρο 2

Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοικιών της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κ.τ.λ)
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις
7. Θρησκευτικοί χώροι
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Άρθρο 3

Περιεχόμενα γενικής κατοικίας

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Κτίρια εκπαίδευσης
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Θρησκευτικοί χώροι
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
11. Πρατήρια βενζίνης
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Άρθρο 4

Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου- κεντρικής λειτουργίας πόλης- τοπικού κέντρου συνοικίας-γειτονιάς

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί

5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς)
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
9. Χώροι συνάθροισης κοινού
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
11. Κτίρια εκπαίδευσης
12. Θρησκευτικοί χώροι
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
15. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
16. Πρατήρια βενζίνης
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
19. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών

Άρθρο 5

Περιεχόμενο μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας-βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου

Στις περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας-βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
8. Γραφεία

9. Εστιατόρια
10. Αναψυκτήρια
11. Χώροι συνάθροισης κοινού
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
15. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων

Οι πιο πάνω υπ'αρ. 9 έως και 15 χρήσεις, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Άρθρο 6

Περιεχόμενα οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας

Στις περιοχές οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας, επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις
3. Επαγγελματικά κτίρια
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
7. Εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων
8. Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας
9. Ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι
10. Γραφεία
11. Εστιατόρια
12. Αναψυκτήρια
13. Χώροι συνάθροισης κοινού
14. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

15. Αθλητικές εγκαταστάσεις
16. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
17. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Οι πιο πάνω υπ' αριθμόν 10 έως και 15 ειδικές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Άρθρο 7

Περιεχόμενο χονδρεμπορίου

Στις περιοχές χονδρεμπορίου επιτρέπονται μόνο:

1. Εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου
2. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
3. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
4. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
5. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
6. Γραφεία
7. Εστιατόρια
8. Αναψυκτήρια

Οι πιο πάνω υπ' αρ. 6 έως 8 χρήσεις, επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Άρθρο 8

Περιεχόμενο τουρισμού-αναψυχής

Στις περιοχές τουρισμού-αναψυχής επιτρέπονται μόνο:

1. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
2. Κατοικία
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Εστιατόρια
5. Αναψυκτήρια
6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
7. Χώροι συνάθροισης κοινού
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Θρησκευτικοί χώροι
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
12. Πρατήρια βενζίνης
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Άρθρο 9

Περιεχόμενο ελεύθερων χώρων-αστικού πράσινου

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτή επιτρέπονται μόνο:

1. Αναψυκτήρια
2. Αθλητικές εγκαταστάσεις
3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
4. Χώροι συνάθροισης κοινού

Άρθρο 10

Περιεχόμενο κοινωνικών εξυπηρετήσεων

Στις περιοχές κοινωνικών εξυπηρετήσεων επιτρέπονται μόνο:

1. Κτίρια εκπαίδευσης
2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εκδηλώσεις
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις

Στις περιοχές στις οποίες καθορίζεται μια μόνο η και περισσότερες από τις παραπάνω (υπ'αρ. 1 έως 5) χρήσεις, επιτρέπονται μόνο οι κατά περίπτωση καθοριζόμενες χρήσεις.

Άρθρο 11

Γενικές διατάξεις

1. Από την πολεοδομική μελέτη, είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με τα πιο πάνω άρθρα να απαγορεύονται η να επιτρέπονται με όρους και προϋποθέσεις η να αφορούν τμήματα οικοδομικών τετραγώνων η οικοπέδων η και ορόφους κτιρίων.
2. Για τις ευρύτερες περιοχές Αθήνας και Θεσσαλονίκης, όπως τα γεωγραφικά όρια αυτών, καθορίζονται με το άρθρο 1 των υπ'αρ. 1515/85 (ΦΕΚ 18/Α) και 1561/1985(ΦΕΚ 148/Α) νόμων αντίστοιχα, είναι δυνατόν επίσης να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις εκτός από εκείνες που αναφέρονται στο διάταγμα αυτό, εφόσον οι χρήσεις αυτές είναι απαραίτητες για την πραγματοποίηση των στόχων των Ρυθμιστικών σχεδίων και των προγραμμάτων προστασίας περιβάλλοντος των περιοχών αυτών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

3.1 Η ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ

Η γη είναι απαραίτητη για ποικίλες δραστηριότητες. Εκτός από την οικοδόμηση, χρησιμεύει για την εξαγωγή μεταλλευμάτων, για την γεωργία, την δασοπονία, την αποθήκευση ύδατος και ακόμα για αναψυχή. Η δυνατότητα που παρέχει η γη για την εξυπηρέτηση αναγκών καθορίζει και την αξία της γης.

Ως πιο αντικειμενική αξία γης θεωρείται η αγοραία αξία της γης δηλαδή η τιμή που μπορεί να πουληθεί σύντομα η γη αυτή σε ενδιαφερόμενο και σωστά πληροφορημένο αγοραστή εάν διαθέτει προς πώληση από τον ιδιοκτήτη της.

Η αξία της γης προέρχεται από χαρακτηριστικά που μπορούν να διαιρεθούν σε 3 κατηγορίες : α) φυσικά β) θέσεως γ) νομικά.

Τα φυσικά χαρακτηριστικά της γης εξαρτώνται από φυσικούς και τεχνικούς παράγοντες υφισταμένους άνω, επί και υπό το έδαφος.

Τα χαρακτηριστικά θέσεως οφείλονται σε διευκολύνσεις που έχουν δημιουργηθεί από το κράτος ή ομίλους αναπτύξεως και από τη χρήση ολόκληρης της περιοχής.

Νομικά χαρακτηριστικά είναι ιδιωτικά ή δημόσια και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο η γη μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

3.2 ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΠΑΝΩ ΣΤΗΝ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟ

Ένα βασικό ερώτημα που προκύπτει μέσα από τον θεωρητικό προβληματισμό είναι το κατά πόσο η γη αποτελεί ένα συντελεστή παραγωγής που παράγει αξία. Αν ναι, η γη δικαιούται ένα μερίδιο από

Ο HURD, στη συνέχεια, υποστήριξε ότι: αφού η αξία της γης εξαρτάται από την πρόσοδο και η πρόσοδος από τη θέση και η θέση από την καταλληλότητα και η καταλληλότητα από την εγγύτητα, μπορούμε να εξαλείψουμε όλα τα ενδιάμεσα στάδια και να πούμε ότι η αξία της γης εξαρτάται από την εγγύτητα. Με βάση το σκεπτικό, αυτό συμπεραίνουμε πως η διάρθρωση ενός συστήματος χρήσεων γης, για παράδειγμα της πόλης, είναι αποτέλεσμα ενός διαρκούς ανταγωνισμού ανάμεσα στις χρήσεις έτσι ώστε η καθεμία να πετύχει για λογαριασμό της τη μεγαλύτερη εγγύτητα και την πιο εύκολη προσπέλαση αγαθών ή ατόμων στην αγορά που τους αντιστοιχεί.

Η Μαρξιστική θεωρία δίνει, εκτός από τον παραπάνω τύπο της διαφορικής προσόδου, (που στηρίζεται στη γονιμότητα του εδάφους), και έναν ακόμη τύπο διαφορικής γεωπροσόδου που οφείλεται στην επένδυση κεφαλαίου πάνω στη γη, προκειμένου να καλυτερέψει η γονιμότητα της (π.χ. με λιπάσματα). Επίσης δίνει δύο ακόμα τύπους γαιοπροσόδου, την μονοπωλιακή και την απόλυτη.

Η μονοπωλική προέρχεται από τη στενότητα προσφοράς γης με ορισμένα χαρακτηριστικά ή μια ορισμένη θέση σε σχέση με την αγορά. Μπορεί επίσης να προέλθει από την αφαίρεση που κάνει ο ιδιοκτήτης της γης του υπερκέρδους που έχει ένα μονοπώλιο εγκατεστημένο στη γη αυτή.

Η απόλυτη πρόσοδος καθορίζει την ελάχιστη πρόσοδο που έχει το έδαφος. Όπως είδαμε για τον RICARDO η οριακή γη δεν έχει πρόσοδο. Για το Μαρξ κι αυτή ακόμα η γη μπορεί να δίνει κάποια πρόσοδο, που είναι αποτέλεσμα της ενεργητικής απαίτησης των ιδιοκτητών να ασκήσουν το δικαίωμα που τους δίνει η νομοθεσία με την ιδιοκτησία. Για παράδειγμα, οι ιδιοκτήτες έχουν δικαίωμα να αρνηθούν να προσφέρουν τη διαθέσιμη γη τους και έτσι να δημιουργήσουν τεχνητή έλλειψη στην αγορά. Είναι γνωστές οι περιπτώσεις ιδιοκτητών που αφήνουν τα σπίτια τους να καταστρέφονται ή να μένουν ξενοίκιαστα γιατί δεν τους συμφέρει να το νοικιάσουν όταν τα ενοίκια είναι πιο χαμηλά

από αυτά που θα ήθελαν η όταν προβλέπουν ότι τα κέρδη που θα έχουν από ένα χρονικό διάστημα, ακολουθώντας την τακτική αυτή, θα είναι εξαιρετικά μεγάλα. Μια άλλη περίπτωση είναι η αναδιανεμητική πρόσσοδος που υφίσταται όταν μια επέμβαση στο χώρο της πόλης (π.χ. με την κατασκευή έργων υποδομής ή την παραχώρηση κάποιων δανείων σε ορισμένες περιοχές της χώρας) διαφοροποιεί την αξία της στις διάφορες περιοχές.

3.4. ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΣΤΙΣ ΠΟΛΕΙΣ

Το θέμα της αξίας της γης στο χώρο της πόλης είναι σημαντικό γιατί σχετίζεται με τη διάρθρωση των χρήσεων γης μέσα και έξω από αυτή. Βραχυπρόθεσμα οι αξίες γης μπορούν να καθορίσουν τις χρήσεις όπως επίσης και οι χρήσεις να καθορίσουν τις αξίες. Μακροπρόθεσμα όμως η σχέση των δυο αυτών παραγόντων καθορίζεται από γενικότερες κοινωνικοοικονομικές διαδικασίες που καθορίζουν: την θέση των ιδιοκτητών στην κοινωνική δομή, την προσφορά γης, τις ανάγκες και τη ζήτηση για γη, την αποδοτικότητα της κάθε οικονομικής δραστηριότητας, τη λογική με την οποία οι διάφορες χρήσεις χωροθετούνται μέσα ή έξω από το κέντρο της πόλης ή την πόλη ολόκληρη (π.χ. κατά πόσο το κέντρο της πόλης θα περιέχει δραστηριότητες του δευτερογενή ή του τριτογενή τομέα) και τέλος την κρατική πολιτική σε σχέση με τα παραπάνω θέματα.

Στο σημείο αυτό είναι άξιο να σημειωθεί πως επέμβαση του κράτους στο θέμα της αξίας γης είναι απόρροια της απόφασης του να ασκήσει μια ορισμένη οικονομική πολιτική ανάπτυξης. Τόσο ο Μαρξ, όσο και ο RICARDO στα γραφόμενα τους, προσπαθούν να δείξουν τα μειονεκτήματα της ύπαρξης των γαιοκτημόνων στην προώθηση της βιομηχανικής οικονομίας. Η επέμβαση στις τιμές εδάφους είχε γίνει αργότερα ύστερα από καθαρή επιλογή της προώθησης της μεταποίησης κι όταν οι βιομήχανοι είχαν διασφαλίσει τη θέση τους στο κοινωνικό σύστημα.

Υπάρχουν τρία τουλάχιστον θέματα που επιβάλλουν, για το βραχυχρόνιο διάστημα, την επέμβαση στο πρόβλημα των τιμών του εδάφους στο χώρο της πόλης.

1. Οι αξίες γης επηρεάζουν βραχυπρόθεσμα την κατανομή των χρήσεων γης.
2. Κάθε επέμβαση στις αξίες γης έχει σαν συνέπεια την ανακατανομή του εισοδήματος των κατοίκων της πόλης.
3. οι αξίες γης επηρεάζουν και τις τιμές πολλών αγαθών.

3.5 ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

Στη συνέχεια θα αναφερθούν μερικά χαρακτηριστικά της αγοράς γης:

1. Η ζήτηση για γη είναι παράγωγη ζήτηση γιατί εξαρτάται από τη ζήτηση για κατοικία ή κάποια άλλη χρήση.
2. Η γη μαζί με τα κτίσματα και οποιεσδήποτε άλλες επενδύσεις έχουν γίνει πάνω σ' αυτή, είναι ένα αμετακίνητο αγαθό.
3. Η γη μπορεί να μπει κάτω από πολλές χρήσεις και μάλιστα αλληλοεπικαλυπτόμενες.
4. Δεν υπάρχει άτομο, κοινωνική ομάδα ή κοινωνία που να μην εκφράζεται με τον ένα ή τον άλλο τρόπο χωρικά.
5. Οι συναλλαγές που αφορούν τη γη είναι σπάνιες. Δεν υπάρχει συνέχεια των συναλλαγών όπως συμβαίνει με πολλά αγαθά που αλλάζουν χέρια από τη μια στιγμή στην άλλη.
6. Υπάρχουν σημαντικές αδιαιρετότητες στην αγορά γης, δηλαδή η γη δεν μπορεί να πουληθεί ή να αγοραστεί σε οποιοδήποτε μέγεθος.
7. Είναι δύσκολο, αν όχι αδύνατο, να προσδιοριστεί η αποδοτικότητα των επενδύσεων σε κτίσματα. Αυτό έχει σχέση με τα προβλήματα που παρουσιάζονται σε μια προσπάθεια κεφαλαιοποίησης της προσόδου που δίνει η γη μαζί με τα κτίσματα της, μέσα στην οποία υπάρχει από τη μία το πρόβλημα ορισμού του χρόνου ζωής των κτισμάτων και του επιτοκίου, με το οποίο θα γίνει η κεφαλαιοποίηση,

και από τη άλλη, η αποδοτικότητα που είναι έννοια που το περιεχόμενο της εξαρτάται από τις κοινωνικές διαδικασίες.

8. Η αγορά γης είναι ανομοιογενής και ασυνεχής, γεγονός που σημαίνει πως δεν έχει τα ίδια χαρακτηριστικά παντού και υποδιαιρείται σε αγορές, δεν είναι εύκολη η είσοδος του καθένα στην αγορά γης, υπάρχει μεγάλο κόστος στη μεταβίβαση ακινήτων (φορολογία) και δεν υπάρχει πλήρη γνώση (από τη μεριά του αγοραστή) για ότι συμβαίνει στην αγορά.

3.6 Η ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αστικό ακίνητο (ΑΑ) είναι το πραγματικό ή ιδεατό τμήμα του αστικού χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαίρετου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Το ΑΑ είναι περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατικό δικαίωμα ιδιοκτησίας. Το οικονομικό περιεχόμενο προκύπτει από το δικαίωμα διάθεσης και έτσι ανακύπτει το θέμα του προσδιορισμού της αξίας του ΑΑ, που εκφράζει την ανταλλακτική του ικανότητα σε χρήμα.

Οι σημασίες της αξίας είναι πολλαπλές, ενώ άλλες μπορούν να μετρηθούν και άλλες όχι. Έτσι υπάρχει η οικονομική αξία, η κοινωνική, η ιστορική, η αισθητική κ.τ.λ. Ο ποσοτικός προσδιορισμός της αξίας απαιτεί ένα κοινό, αποδεκτό και αντικειμενικό μέτρο και αυτό είναι το χρήμα. Έτσι ορίζουμε οικονομική αξία την έκφραση της αξίας σε χρήμα, η οποία συμπίπτει με την έννοια της τιμής που καταβάλλεται τοις μετρητοίς. Στον αστικό χώρο η οικονομική αξία αυξομειώνεται σε συνάρτηση με την αυξομείωση της αξίας χρήσης. Τελικά ισχύει:

ΑΞΙΑ —→ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ —→ ΤΙΜΗ

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

1. Τη χρησιμότητα του ακινήτου ή την ικανότητα του να ικανοποιεί στο παρόν ή στο μέλλον τις διαμορφούμενες ανάγκες των ιδιοκτητών ή των χρηστών. Τα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας είναι οι παράγοντες που καθορίζουν τη χρησιμότητα του ακινήτου. Η χρησιμότητα του μεγέθους, του σχεδιασμού, των εγκαταστάσεων κ.τ.λ. έχουν σαφή επίδραση στην αξία του ακινήτου.
2. Τη σπανιότητα που καθορίζεται από τη σχέση ζήτησης-προσφοράς.
3. Την επιθυμία για κάλυψη αναγκών αντικειμενικών ή και υποκειμενικών.
4. Την αγοραστική δύναμη που ευνοεί την ανάπτυξη επιθυμιών και τη συμμετοχή στην διαμορφούμενη αγορά ακινήτων.

3.6.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΑ – ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Λέγοντας αξία ακινήτου (ή οικονομική αξία) εννοούμε την αξία του ενιαίου ακινήτου που αποτελείται από την αξία γης και την 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. Σχηματικά μπορούμε να πούμε ότι:

- **ΕΔΑΦΟΣ + ΕΡΓΑΣΙΑ + ΚΕΦΑΛΑΙΟ + ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ = ΑΚΙΝΗΤΟ**
- **ΑΞΙΑ ΕΔΑΦΟΥΣ + ΑΜΟΙΒΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ + ΑΜΟΙΒΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΑ + ΑΞΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ = ΑΚΙΝΗΤΟ**
- **ΕΓΓΕΙΟΣ ΠΡΟΣΟΔΟΣ + ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ + ΤΟΚΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ + ΑΜΟΙΒΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΑ = ΠΡΟΣΟΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

3.6.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΑΞΙΩΝ

Αγοραία Αξία

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 για 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.

Φυσική Αξία

Η φυσική αξία ισούται με την αξία του εδάφους μετά την ενσωμάτωση άμεσης ή έμμεσης εργασίας, η οποία είναι και ο προσδιοριστικός παράγοντας μαζί με την σπανιότητα της.

Πραγματική Αξία

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.

Ανταλλακτική Αξία

Ως ανταλλακτική αξία εννοούμε την σχέση της αξίας των ανταλλασσόμενων αγαθών, η οποία εξαρτάται από την ένταση της ανάγκης που πρόκειται να ικανοποιήσουν τα ανταλλασσόμενα αγαθά και από την σχέση ανεπάρκειας ή αφθονίας τους. Το φαινόμενο της ανταλλαγής εμφανίζεται στο καθεστώς της αντιπαροχής των ακινήτων.

Αξία Χρήσης

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. Είναι μια έννοια που βασίζεται στην παραγωγικότητα και με κέντρο την συνεισφορά σε αξία της ιδιοκτησίας, στην επιχείρηση της οποίας είναι τμήμα, χωρίς να ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση.

Αξία Παραγωγής

Η αξία παραγωγής αντιπροσωπεύει το κεφάλαιο που απαιτείται αθροιστικά για την παραγωγή του συγκεκριμένου χώρου.

Αξία Προσόδου

Αξία προσόδου είναι η αξία που προσδιορίζεται από την κεφαλαιοποίηση της ετήσιας προσόδου του ακινήτου.

Αρχική Αξία

Αρχική αξία είναι η τιμή που δαπανήθηκε την στιγμή της απόκτησης.

Παρούσα Αξία

Η παρούσα αξία μπορεί να προσδιοριστεί από τον υπολογισμό των παρούσων αποδόσεων κεφαλοποιουμένων με το επιτόκιο αγοράς.

Προστιθέμενη Αξία

Η προστιθέμενη αξία αντιστοιχεί στην αύξηση της ονομαστικής αξίας του ακινήτου εκφρασμένης σε σταθερές τιμές, η οποία οφείλεται στην αύξηση των τιμών γης με την πάροδο του χρόνου, στις πρόσθετες βελτιώσεις ή

σε άλλες αιτίες. Κάθε οικονομική αξία μπορεί να εκφρασθεί και σε σταθερές τιμές με χρονική αναφορά σε επιλεγμένο έτος βάσης.

Αξία Γης

Αξία γης ονομάζεται η τιμή μονάδας επιφάνειας εδάφους και η οποία καθορίζεται από την πλήρη ανάπτυξη ή τη βέλτιστη χρήση.

3.7 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΕΠΗΡΕΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΑΑΑ)

Η αξία Αστικών Ακινήτων επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί που επιδρούν στην αξία διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, επηρεάζουν την Ζήτηση-Προσφορά και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη κατανομή της ΑΑΑ και μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε ΑΑ.

Θεωρητικά υπάρχει ένας μη πεπερασμένος αριθμός παραγόντων που διαφοροποιεί την αξία των δεδομένα ανομοιογενών ΑΑ, είτε στο παρόν είτε στο μέλλον. Ανάλογα λοιπόν με το πλήθος των παραγόντων που εξετάζουμε προσεγγίζουμε κατ'ανάλογο τρόπο την πραγματικότητα και την αληθή τιμή.

Η συμβουλή των παραγόντων στην τελική διαμόρφωση της ΑΑΑ 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 αλληλοεπηρεάζονται, η ένας μπορεί να εμπεριέχει άλλους ή εμπεριέχεται σε αυτούς.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την ΑΑΑ μπορούν να ταξινομηθούν στις εξής κατηγορίες:

- Σε επίπεδο χώρας
- Σε επίπεδο πόλης
- Σε επίπεδο τμήματος πόλης
- Σε επίπεδο Ακινήτου

Όταν εξετάζουμε την ΑΑΑ σε ένα επίπεδο μπορούμε να θεωρήσουμε ότι οι παράγοντες των προηγούμενων επιπέδων είναι σταθεροί και δεδομένοι η ότι ισχύουν προσθετικά. Τέλος, πρέπει να αναφέρουμε ότι η μεταβολή των παραγόντων μεταβάλλει τις τιμές. Αυτό σημαίνει ότι αν μεταβληθεί μόνο ένας παράγοντας είναι δυνατό να προσδιορισθεί η επίδραση του συγκεκριμένου παράγοντα στην τελική ΑΑΑ.

3.7.1 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΧΩΡΑΣ

Στην διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας του πολεοδομικού ιστού μιας χώρας μεγάλος αριθμός παραγόντων επιδρά στα ΑΑ. Αυτοί επιδρούν στις αξίες, διαμορφώνουν τις τιμές και τις διαφοροποιούν από χώρα σε χώρα. Σε κάθε κράτος διαμορφώνεται ένα διαφορετικό εύρος αξιών, μεταξύ των ορίων του οποίου κυμαίνονται οι τιμές των ΑΑ κάθε κατηγορία. Η αλλαγή των παραγόντων επίσης μεταβάλλει ανάλογα και τις τιμές.

Οι κυριότερες ομάδες παραγόντων που επηρεάζουν τις ΑΑΑ σε επίπεδο κράτους είναι η εξής:

- Πολιτικοί παράγοντες
- Κοινωνικοί παράγοντες
- Οικονομικοί παράγοντες
- Χωροταξικός σχεδιασμός

Πολιτικοί παράγοντες

Είναι κατανοητό ότι η ΑΑΑ εξαρτάται σε διακρατικό ή κρατικό επίπεδο από ένα πλήθος επιδράσεων της πολιτικής, η οποία επηρεάζει θετικά ή αρνητικά τις τιμές ή επηρεάζεται και διαμορφώνεται από αυτές. Πρέπει να γίνει σαφές ότι η πολιτική που ασκείται διαφοροποιεί ορισμένες ΑΑΑ, οι οποίες μεταβάλλονται κάθε φορά που η πολιτική αυτή διαφοροποιείται. Μπορούμε να πούμε ότι το πολιτικό σύστημα της χώρας, η καταστατική μορφή της ιδιοκτησίας και οι περιορισμοί της αγοράς είναι μερικοί παράγοντες που επηρεάζουν την ΑΑΑ.

Επίσης με την άσκηση περιφερειακής πολιτικής επηρεάζεται η γεωγραφική κατανομή των αξιών και για το λόγο αυτό πρέπει να αποφεύγονται κοινωνικές και γεωγραφικές ανισότητες, οι οποίες δημιουργούνται από την ασφυξία των πόλεων ή την άναρχη ανάπτυξη τους και οι οποίες περιορίζουν το συνολικό μέγιστο της όλης αξίας. Παράλληλα, η ενιαία και η προκαθορισμένη πολιτική γης και η τεχνική νομοθεσία (Γ.Ο.Κ) πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά μεταβαλλόμενη και κοινωνικά δίκαιη. Η μεταβλητότητα των μέτρων δημιουργεί κάθε φορά αντίστοιχες μεταβολές στις ΑΑΑ.

Τέλος πρέπει να αναφερθούμε στις πολιτικές παρεμβάσεις στην αγορά ΑΑ οι οποίες δημιουργούν ατέλειες που συχνά μεταβάλλονται, όταν σκοπιμότητες προκαλούν μέτρα διόρθωσης. Το κράτος έχει την δυνατότητα να λάβει μέτρα προσανατολισμού ή αναπροσανατολισμού των επενδύσεων παρεμβαίνοντας στο μηχανισμό της αγοράς.

Συνήθη μέτρα που επηρεάζουν τις ΑΑΑ εκφράζονται από την πολιτική:

- Δημιουργίας αστικής γης, η οποία πρέπει να συμβαδίζει σε εθνικό επίπεδο με τις ανάγκες του πληθυσμού για αστικό χώρο.
- Παραγωγής αστικού χώρου. Η πολιτική αυτή οφείλει να ασκείται για κάλυψη αναγκών των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων.

Προκύπτει λοιπόν ότι οι κρατικές παρεμβάσεις πρέπει να γίνονται σε επίπεδο σχεδιασμού ώστε να λειτουργεί το οικονομικό παιχνίδι που παράλληλα με ένα σωστό σχεδιασμό, γίνεται μοχλός ανάπτυξης.

Κοινωνικοί Παράγοντες

Η ΑΑΑ σε κρατικό επίπεδο εξαρτάται και από ένα πλήθος κοινωνικών παραγόντων που διέπουν τον κοινωνικό ιστό και έτσι διαμορφώνουν τις τιμές των ΑΑ. Όπως γνωρίζουμε, η κοινωνική σκέψη και οι βασικές κοινωνικές δομές λειτουργίας και διαδικασίας αλλάζουν το ενεργό-δυναμικό σύστημα της κοινωνίας. Αυτά που συμβαίνουν στη κοινωνική πραγματικότητα είναι μια αλυσίδα αιτιών και αποτελεσμάτων που οφείλονται στο υπάρχον κοινωνικό σύστημα, στις εξελίξεις των ιδεολογιών και τέλος στις συγκρούσεις των κοινωνικών ομάδων για την προσαρμογή τους στο κοινωνικό σύστημα. Έτσι δημιουργείται μια ομάδα κοινωνικών παραγόντων που επηρεάζουν την ΑΑΑ και τη διαφοροποιούν ποσοτικά.

Σε αυτό που πρέπει να δοθεί έμφαση είναι η κοινωνική διαστραμάτωση και ο κοινωνικός διαχωρισμός. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η ανάπτυξη περιοχών που έχουν κυριαρχία σε περιοχές που παρουσιάζουν φθίνουσα τάση. Επίσης παρουσιάζεται το φαινόμενο όπου ομοιογενείς μονάδες συγκεντρώνονται σε ομάδες με χωρική συνέχεια. Τα αποτελέσματα από το φαινόμενο αυτό είναι φανερά και αμβλύνονται διαρκώς και δημιουργούν στον αστικό χώρο ανακατατάξεις. Η ΑΑΑ και η αστική ανάπτυξη επηρεάζεται από τους λόγους αυτούς και η μέση τιμή για κάθε ομάδα θα αντανakλά το μέγεθος του αστικού χώρου.

Τέλος, ένας σημαντικός κοινωνικός παράγοντας που επηρεάζει την ΑΑΑ είναι ο πληθυσμός.

Ειδικότερα μπορούμε να αναφερθούμε στα εξής συμπεράσματα:

- Η ποσοτική σχέση πληθυσμού / χώρου, η οποία δημιουργεί αύξουσα στενότητα ΑΑ με την αύξηση του πληθυσμού.
- Οι δημογραφικές εξελίξεις και διαφοροποιήσεις. Είναι φανερό ότι η πρόσσοδος και άρα η ΑΑΑ αυξάνεται με την αύξηση του πληθυσμού όταν ο αστικός χώρος παραμένει σταθερός.
- Παράγοντες κατανομής και ανακατανομής του πληθυσμού, οι οποίοι δημιουργούν συγκεκριμένη διασπορά και κινητικότητα.
- Η διάρθρωση του πληθυσμού και άλλα δημογραφικά χαρακτηριστικά όπως ηλικία και φύλο.

Οικονομικοί Παράγοντες

Η φύση των αναγκών και ο χαρακτήρας των δυνάμεων που δημιουργούν την οικονομική δραστηριότητα χαρακτηρίζουν τις βασικές παραμέτρους που επηρεάζουν την ΑΑΑ. Οι παράγοντες αυτοί είναι αλυσιδωτά αλληλοεξαρτώμενοι. Ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης είναι μια βασική κατηγορία που επηρεάζει την τιμή ΑΑ. Σε μια αναπτυσσόμενη κοινωνία όπου ο τριτογενής τομέας δεν είναι πολύ αναπτυγμένος, οι αξίες εξαρτώνται από το βαθμό ανάπτυξης και η ποσοτική αύξηση του αστικού χώρου είναι αναγκαία. Αντίθετα, σε μια αναπτυγμένη οικονομία συμπεριλαμβάνεται και η ανανέωση του αστικού χώρου. Λόγω δε της βελτίωσης της κατανομής των εισοδημάτων αναπτύσσεται ο παράγοντας ποιότητα που οδηγεί στην ένταση της οικονομικής δραστηριότητας για κατασκευές σύγχρονων ΑΑ, τα οποία καλύπτουν την αυξανόμενη ζήτηση ενός αυξανόμενου πληθυσμού με αυξημένο βιοτικό επίπεδο, το οποίο συναρτάται και με τη γενική αλληλεξάρτηση των τιμών των αγαθών και των αμοιβών των συντελεστών παραγωγής. Μια άλλη κατηγορία είναι επίσης το εισόδημα σαν κύρια έκφραση του βιοτικού επιπέδου. Είναι εύλογο το συμπέρασμα ότι όσο πιο μεγάλο είναι το εισόδημα των κατοίκων μιας χώρας τόσο πιο μεγάλη είναι η επιθυμία για κάλυψη αυξανόμενων αναγκών οι οποίες προκαλούν την προσαρμογή των καμπυλών Ζήτηση-Προσφορά σε ποιοτικά καλύτερο και ποσοτικά

μεγαλύτερο αστικό χώρο. Έτσι αυξάνεται η ποιότητα και η επιφάνεια της μέσης ζητούμενης επιφάνειας, κυρίως για κατοικία, για να καλυφθούν οι σύγχρονες ανάγκες.

Επίσης η οικονομική πολιτική που ακολουθεί η εκάστοτε κυβέρνηση και η οποία καθορίζει τα οικονομικά χαρακτηριστικά της χώρας είναι ένας σημαντικός παράγοντας επιρροής της τιμής των ΑΑ. Αυτό που πρέπει να αναφέρουμε είναι το γεγονός ότι το κράτος αντιμετωπίζει τα ΑΑ σαν μοχλό θέρμανσης η αποθέρμανσης της οικονομίας.

Επίσης πολύ σημαντικός παράγοντας είναι και η οικονομική σταθερότητα που επηρεάζεται από τις συνθήκες ισορροπίας που δημιουργούνται και από τις διακυμάνσεις που παρατηρούνται. Ο πληθωρισμός διαμορφώνει την αγοραστική δύναμη του χρήματος, η οποία επηρεάζει ουσιαστικά το μέτρο μέτρησης των αξιών και δημιουργεί πληθωρισμό στις ΑΑΑ. Η αξία επηρεάζεται επίσης και από τις προβλέψεις επί των εξελίξεων των ανωτέρω παραμέτρων είτε αυτές είναι βάσιμες είτε αβάσιμες. Η πτώση της αξίας του χρήματος (πληθωρισμός) ή η πτώση του επιπέδου των τιμών (αντιπληθωρισμός), ή η υποτίμηση του εθνικού νομίσματος, δημιουργούν καταστάσεις ανισορροπίας που ωθούν την αξία στο χρηματιστήριο ΑΑ στα ύψη και για πραγματικούς λόγους αλλά και από αίσθημα ασφάλειας για το ρευστό διαθέσιμο.

Όσο αφορά την φορολογία των ΑΑ το κόστος μεταβίβασης και οι ειδικές φορολογικές επιβαρύνσεις ή τα τεκμήρια επηρεάζουν τις τιμές και για το λόγο αυτό η μορφή τους πρέπει να μη δημιουργεί καταστάσεις ανισορροπίας. Αυτό σημαίνει ότι η φορολογία πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά εξελισσόμενη. Επίσης αυτό που πρέπει να έχουμε κατά νου είναι και το κόστος κατασκευής. Αυτό εξαρτάται από ένα πλήθος επιμέρους παραγόντων που σχετίζονται τόσο με τις παραμέτρους της οικονομίας μεγέθους, όσο και με στοιχεία της εξωτερικής οικονομίας μεγέθους.

Τέλος, πρέπει να τονίσουμε την σημασία της προσόδου η οποία προσδιορίζεται από το άθροισμα των καθαρών εισόδων που λαμβάνονται περιοδικά από ένα ΑΑ και τα οποία προσδιορίζουν ένα επιτόκιο επιστροφών σε σχέση με την ΑΑΑ.

Χωροταξικός Σχεδιασμός

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αποβλέπει στην επιθυμητή διάταξη και λειτουργία με στόχο το κοινωνικό όφελος και την κοινωνική ευημερία. Επίσης οδηγεί στη μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης του εθνικού χώρου και αποσκοπεί στην καλύτερη ικανοποίηση των προκαθορισμένων αναγκών. Έτσι επιτυγχάνεται μεγιστοποίηση της αξίας του συνόλου και άρα ανάλογη επίδραση στις αξίες των επιμέρους ΑΑ. Η οργάνωση του χώρου είναι μια ακόμα διάσταση της κοινωνίας και επηρεάζει τις ΑΑΑ.

3.7.2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΗΣ

Η διαδικασία ανάπτυξης και λειτουργίας μιας πόλης δημιουργεί το μεταβαλλόμενο χαρακτήρα της όπου ένα πλήθος παραγόντων επιδρά στις ΑΑΑ. 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 ΑΑ. Η αλλαγή των παραγόντων αυτών επηρεάζει τις τιμές και στην ίδια πόλη.

Είναι φανερό ότι οι διαφορετικές επιλογές στη διαδικασία ανάπτυξης η λειτουργίας προκαλούν διαφορετικά αποτελέσματα και οδηγούν σε διαφορετικές ΑΑΑ, μεγαλύτερες η μικρότερες και με διαφορετική κατανομή. Ορισμένοι από τους παράγοντες που επιδρούν στις ΑΑΑ σε επίπεδο κράτους και αναφέρθηκαν προηγουμένως μπορεί να θεωρηθεί ότι ισχύουν και στο επίπεδο πόλης.

Ανάπτυξη πόλης

Η οικιστική ανάπτυξη πόλης και η οργάνωση της οδηγεί σε συγκεκριμένους ρυθμούς αστικοποίησης ή αποαστικοποίησης και βασίζεται σήμερα σε θεωρίες διατυπωμένες σε μαθηματική γλώσσα που αναπαριστούν με συστηματική ακρίβεια και πληρότητα συγκεκριμένους μηχανισμούς και προβλέπουν συνέπειες από την μεταβολή τους. Η ορθολογική ανάπτυξη των αστικών κέντρων στοχεύει τελικά στη δημιουργία ενός πλαισίου με στόχους τη μεγιστοποίηση της ανάπτυξης, την ελαχιστοποίηση και τον ορθολογικό καταμερισμό του αναπόφευκτου κόστους ανάπτυξης.

Κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τις επιμέρους AAA είναι οι εξής:

- **Το σύστημα και το μέτρο ανάπτυξης.** Το σύστημα ανάπτυξης της πόλης (μονοκεντρικό, πολυκεντρικό, κατά ζώνες, μεικτό) και η διαφοροποίηση του από πόλη σε πόλη εξαρτάται από πολλές πολεοδομικές επιλογές και προσδιορίζει ένα πλήθος παραγόντων που επιδρούν στις AAA. Σημαντικό ρόλο παίζει επίσης το μέτρο ανάπτυξης της πόλης, στοιχείο που μετρείται σε όρους ικανότητας παραγωγής εισοδήματος και το οποίο συναρτάται με την ένταση και το βαθμό ανάπτυξης ή ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχηματισμού.

Αξιοσημείωτη επιρροή έχει ο βαθμός πιστότητας εφαρμογής του συνολικού πλαισίου, με βάση τον οποίο αναπτύσσεται, εξελίσσεται και λειτουργεί μια πόλη. Η όλη ανάπτυξη βασίζεται σε ένα προγραμματισμό που τελικά προσδιορίζει τις AAA σαν έκφραση του γενικού οικονομικού αποτελέσματος. Ακόμα οι προβλέψεις για το ρυθμό της αστικής ανάπτυξης οδηγούν ορισμένους ιδιοκτήτες να κρατούν για ορισμένο χρόνο την αστική γη εκτός αγοράς με στόχο την καλύτερη αξιοποίηση της στο μέλλον. Το γεγονός αυτό επιδρά στις τιμές των υπολοίπων AA.

- **Τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες.** Ο βαθμός ολοκλήρωσης της πόλης εξαρτάται άμεσα από τον βαθμό ολοκλήρωσης των έργων υποδομής και από το είδος, την ένταση και την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών για την παρούσα ή την μελλοντική χρήση. Τα δίκτυα αστικής υποδομής αποβλέπουν στην ικανοποίηση κυρίως των κατωτέρω αναφερόμενων λειτουργικών αναγκών:

1. Παροχή ενέργειας (φωτισμός, κεντρική θέρμανση κ.λ.π.)
2. Παροχή υλικών μέσων
3. Απαγωγή λυμάτων (αστικών, βιομηχανικών, ομβρίων)
4. Παροχή υπηρεσιών (τηλέφωνα, ενσύρματη TV)

Ο καθορισμός και η δημιουργία των δικτύων υποδομής καθορίζει τις προϋποθέσεις για την πλέον αποδοτική διάρθρωση των χρήσεων. Η επίδραση των μεταφορών, των επικοινωνιών και των λοιπών εξυπηρετήσεων επηρεάζει την κατανομή της Ζήτησης- Προσφοράς.

- **Παρεμβάσεις.** Ο αστικός σχεδιασμός έχει σαν στόχο να μεγιστοποιεί το αποτέλεσμα από τη διαμόρφωση του οικονομικού χώρου με παράλληλη βελτιστοποίηση της πορείας ανάπτυξης μιας πόλης ή και όλου του αστικού ιστού. Για το λόγο αυτό είναι αναγκαίο να γίνονται παρεμβάσεις στη μικροκλίμακα, που δρουν διαρθρωτικά στην κατά ενιαίο και προκαθορισμένο τρόπο ανάπτυξη των πολεοδομικών κέντρων. Απαιτείται επίσης ένα δημιουργικό και ρεαλιστικό σύστημα μηχανισμών βελτίωσης, ελέγχου και διαχείρισης των προγραμμάτων. Οι ρυθμίσεις παρέμβασης πρέπει να αποτελούν ένα πλαίσιο επιλογών κοινής αποδοχής.

Πολεοδομική οργάνωση πόλης

Η πολεοδομική διάταξη και σύνθεση του αστικού χώρου πρέπει να γίνεται ώστε να έχουμε βέλτιστη χρησιμότητα. Τότε επιτυγχάνεται μεγιστοποίηση της συνολικής ΑΑΑ. Ο ορθολογισμένος σχεδιασμός σε κάθε επίπεδο συμβάλλει στην καλύτερη ικανοποίηση των αναγκών όπως

έχουν καθορισθεί και αποβλέπει στην αντιμετώπιση των ιδιαιτεροτήτων των δημιουργούμενων αστικών κέντρων. Οι βασικές κατηγορίες των παραγόντων αυτών είναι:

- **Ο σχεδιασμός.** Τα ρυθμιστικά και πολεοδομικά σχέδια αποβλέπουν στην συντονισμένη στο χώρο και χρόνο ανάπτυξη της πόλης, ως οικονομικής, κοινωνικής και τεχνολογικής οντότητας. Η διάταξη του χώρου στον οποίο ανήκει μια πόλη έχει ιδιαίτερη σημασία. Για παράδειγμα, από μια διάταξη μπορεί να έχουμε καλύτερη θέα, μείωση της δαπάνης των έργων υποδομής κ.α. Επίσης, σημαντικό ρόλο παίζουν οι πολεοδομικές σταθερές χώρου και η μορφή του σύνθετου μοντέλου οργάνωσης του αστικού χώρου. Ο μονοκεντρικός χαρακτήρας της πόλης οδηγεί σε χαμηλό βαθμό εξυπηρέτησης των συνοικιών και επηρεάζει αρνητικά τις ΑΑΑ στις περιοχές αυτές.

Ειδικότερα, παράγοντες που αφορούν τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι:

1. Το ποσοστό των κοινόχρηστων χώρων και ελεύθερων χώρων.
2. Ο καθορισμός του πλέγματος ροής πεζών και μέσων.
3. Το μέγεθος και το σχήμα των Ο.Τ., η προβλεπόμενη πυκνότητα.

- **Οι δυνατότητες και οι περιορισμοί.** Οι βασικοί πολεοδομικοί περιορισμοί αφορούν τις χρήσεις θεσπιζόμενες χρήσεις γης. Οι ορθολογισμένες επιλογές των χρήσεων επιζητούν χωροθέτηση των λειτουργιών, ανεξάρτητα από τις υπάρχουσες τιμές. Οι επιλογές ευνοούν ορισμένες ιδιοκτήτες και επηρεάζουν άλλους που με βάση το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, γεγονός που οδηγεί στην επίδραση τεχνοκρατικών κριτηρίων και όχι σε μια ομοιόμορφη κατανομή των αξιών, είτε μεταξύ των πολεοδομικών σχηματισμών, είτε μεταξύ των διαφόρων τμημάτων της πόλης. Όταν οι πολεοδομικές αποκλίσεις δεν είναι μεγάλες οι τιμές δεν παρουσιάζουν διακυμάνσεις των αξιών. Η οριζόντια και κατακόρυφη επέκταση του δομημένου περιβάλλοντος

μιας πόλης υπόκειται και σε άλλους περιορισμούς που αφορούν την δομική εκμετάλλευση, το ποσοστό και την διάταξη των ακάλυπτων χώρων και οι οποίοι επηρεάζουν τις AAA.

- **Η ειδική τεχνική νομοθεσία και οι αλλαγές της.** Οι δυνατότητες και οι περιορισμοί της ισχύουσας τεχνικής νομοθεσίας επιδρούν στις AAA. Όμως το νομοθετικό και οργανωτικό πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού δεν είναι διαχρονικά σταθερό. Το τεχνικό δίκαιο συχνά μεταβάλλεται ή συμπληρώνεται. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι:

1. Οι αυξήσεις ή μειώσεις των συντελεστών δόμησης
2. Ο νέος κανονισμός θερμομόνωσης των κτιρίων ή ο νέος αντισεισμικός κανονισμός ή η υποχρέωση εγκαταστάσεων φωταερίου σε νέες κατασκευές, ή ο κανονισμός πυρασφάλειας των νέων κτιρίων. Τέτοιες περιπτώσεις επηρεάζουν το κόστος κατασκευής και έμμεσα αυξάνουν τις AAA.

Χωρικές διαφοροποιήσεις

Η χωροθέτηση βασικών δραστηριοτήτων είναι ένα θέμα που εξαρτάται όχι μόνο από την κυβέρνηση αλλά και από τον τρόπο λειτουργίας των τοπικών οικονομιών. Οι χωρικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των διαφόρων αστικών κέντρων επηρεάζουν τις AAA και οι κυριότερες κατηγορίες είναι:

- **Πολιτική Γης.** Η γενική πολιτική γης σε ένα συγκεκριμένο αστικό κέντρο που υλοποιείται π.χ. με την θέσπιση ειδικών κινήτρων για επενδύσεις ή η ειδική πολιτική γης που ασκείται π.χ. με την παροχή κινήτρων για εγκατάσταση σε ορισμένα σημεία του πολεοδομικού ιστού ή η θέσπιση ειδικών πρόσθετων περιοριστικών μέτρων επηρεάζει θετικά ή αρνητικά τις AAA.

- **Η διαφοροποίηση του αστικού ιστού.**

Με τον όρο αυτό εννοούμε :

1. Τον ρυθμό ένταξης στον πολεοδομικό ιστό νέων εκτάσεων, οι οποίες μεταβάλλουν τη Ζήτηση – Προσφορά των ΑΑ και επιδρούν στην αξία τους. Εδώ εντάσσεται και η δημιουργία τεχνητής αστικής γης που προσθέτει ή αφαιρεί αξία από τα υπάρχοντα ΑΑ.
2. Η διαφοροποίηση του κόστους κατασκευής (πρώτες ύλες, κόστος μεταφοράς, εργατικό δυναμικό).

- **Κατανομή πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του.** Οι παράγοντες αυτοί σε γενικό επίπεδο πόλης δημιουργούν επιμέρους στοιχεία που επηρεάζουν τις ΑΑΑ. Η εσωτερική μετανάστευση, η συρρίκνωση ορισμένων αστικών κέντρων, η υπερμεγέθυνση άλλων είναι αποτέλεσμα της γενικότερης περιφερειακής πολιτικής που ασκείται δημιουργώντας μια συγκεκριμένη μορφή (κάθε φορά) στον αστικό ιστό και η οποία επηρεάζει τις ΑΑΑ. Συνήθως το κράτος παρεμβαίνει διορθωτικά εκ των υστέρων για τη βελτίωση της κατάστασης. Είναι φανερό ότι τα μέτρα αυτά επηρεάζουν τις τιμές.

Ποιότητα ζωής

Αναφέρθηκε ήδη ότι οι συνθήκες εκλογής συναρτώνται με τη βελτίωση των όρων και την ποιότητα ζωής. Μπορεί κανείς να ισχυρισθεί ότι η ρύπανση και η ΑΑΑ είναι μεγέθη ανάλογα. Οι ποιοτικές μεταβλητές του περιβάλλοντος που συνδέονται με τις ΑΑΑ εξαρτώνται από:

- **Κόστος Ανάπτυξης.** Η οικονομική μεγέθυνση αλλοιώνει την σχέση του ανθρώπου προς το φυσικό περιβάλλον δημιουργώντας κατά αυτό τον τρόπο αντισυμβαλλόμενες. Με τον όρο αυτό εννοούμε τη ρύπανση του περιβάλλοντος η οποία, ασκεί ανασχετική επίδραση στην οικονομική πρόοδο και συμπιεστική επιρροή επί της οικονομικής ευημερίας. Η ποσοτική οικονομική ανάπτυξη, που πραγματοποιείται με ρυθμό υψηλότερο από εκείνο που μπορεί να χαρακτηριστεί κοινωνικά

άριστος, προκαλεί την ρύπανση και καταστροφή του οικολογικού περιβάλλοντος. Η βελτίωση των συνθηκών και ποιότητα ζωής επιτυγχάνεται με επιλογές και με την ανάλυση του κόστους – ωφέλειας. Έτσι προκύπτει ένα σύνθετο κοινωνικό – οικονομικό – τεχνικό πρόβλημα με σημαντικές διαστάσεις και επιπτώσεις που ασφαλώς επηρεάζει τις ΑΑΑ.

- **Κόστος προστασίας.** Η βελτίωση του περιβάλλοντος είναι πράξη επιβεβλημένη με οικονομική επιστροφή, λόγω της βελτίωσης των χρήσεων του αστικού χώρου που αναμένεται. Η προστασία του περιβάλλοντος από οικονομική άποψη προϋποθέτει οργάνωση του χώρου για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις συγκρούσεις των ανταγωνιζομένων δραστηριοτήτων στο χώρο και την ορθολογική αξιοποίηση των φυσικών πόρων. Η διατήρηση και η προστασία του περιβάλλοντος πρέπει να εναρμονίζονται με τα προγράμματα ανάπτυξης των αστικών κέντρων. Το κόστος προστασίας που προκύπτει, ασφαλώς επηρεάζει τις ΑΑΑ.
- **Τη μορφή υποβάθμισης.** Οι μορφές της ρύπανσης του περιβάλλοντος αφορούν τη λειτουργία της παραγωγής (αέρια, στερεά ή υγρά απόβλητα) και την κατανάλωση (καυσαέρια, αποχετεύσεις). Ανάλογα με τη μορφή της μπορεί να αφορά τη γη, τη θάλασσα ή τον αέρα. Η υποβάθμιση του περιβάλλοντος δεν γίνεται από την κάθε μορφή ρύπανσης αλλά και από άλλους λόγους, όπως είναι αυτή καθ'αυτή η δόμηση, οι αυθαίρετες κατασκευές ή οι αυθαίρετες χρήσεις ή ακόμα η εμπλοκή στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο ή στο ίδιο ετερόκλητων χρήσεων που προκαλούν υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος. Έργα αναβάθμισης γίνονται σταδιακά με μέτρα διαδοχικών βελτιώσεων του αισθητικού περιβάλλοντος (πράσινο, πεζόδρομοι) με ανάλογες επιπτώσεις στις ΑΑΑ.

3.7.3 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗ ΑΞΙΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Η θεώρηση της πόλης σε τμήματα ενοτήτων ή ο διαχωρισμός της σε ζώνες ομοιόμορφης συμπεριφοράς γίνεται με πολλούς τρόπους, ανάλογα με τις παρουσιαζόμενες ανάγκες ανάλυσης. Στη διαδικασία ανάλυσης της πόλης, ένας μεγάλος αριθμός παραγόντων διαφοροποιεί τις αξίες από τμήμα σε τμήμα και επιδρά με διαφορετικό τρόπο στις αξίες των ΑΑ κάθε κατηγορίας. Είναι φανερό ότι η αλλαγή ενός παράγοντα επιδρά στις ΑΑ κάθε κατηγορίας στην ίδια περιοχή.

Ορισμένοι από τους παράγοντες που επιδρούν στις ΑΑΑ σε επίπεδο πόλης και οι οποίοι αναφέρθηκαν προηγούμενα, μπορεί να θεωρηθεί ότι ισχύουν και στο επίπεδο που εξετάζεται, στο βαθμό που νοείται η διαφοροποίηση τους στο επίπεδο αυτό. Μερικοί από αυτούς αναλύονται ξανά με την οπτική του νέου επιπέδου. Έτσι δημιουργούνται οι κύριες ομάδες παραγόντων που διαφοροποιούν τις ΑΑΑ σε επίπεδο τμήματος πόλης και οι οποίες αναφέρονται παρακάτω.

Ροή ανάπτυξης

Η εκλεκτική επιτάχυνση ανάπτυξη ορισμένων τμημάτων της πόλης προκαλεί ανισομέρεια με αποτέλεσμα να δημιουργούνται κέντρα ή πόλοι ανάπτυξης. Έτσι δημιουργείται ένα σύμπλεγμα δραστηριοτήτων που δρουν και αντιδρούν μεταξύ τους και με χωρική διαφοροποίηση σε επίπεδο πόλης. Η ανάπτυξη των τμημάτων αυτών επιβραδύνει την ανάπτυξη άλλων και δημιουργεί το φαινόμενο της ανισοκατανομής των αξιών, γεγονός που αμβλύνεται με τη μακροπρόθεσμη συνεχιζόμενη και ολοκληρωμένη ανάπτυξη.

Οι βασικοί παράγοντες που συναρτώνται με τη ροή ανάπτυξης στα διάφορα τμήματα πόλης και που επιδρούν στις ΑΑΑ αφορούν:

- Την κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του. Στα διάφορα τμήματα της πόλης αναπτύσσονται δυνάμεις εσωτερικών μετακινήσεων που διαφοροποιούν τη Ζήτηση – Προσφορά. Η ροή της μετακίνησης π.χ. για κατοικία, γίνεται για υποβαθμισμένες περιοχές προς άλλες επίζητες, προκειμένου όσοι μπορούν να βελτιώσουν τις συνθήκες διαβίωσης ή να καλύψουν τις αυξανόμενες ανάγκες τους. Έτσι δημιουργείται προαστιστοποίηση των πόλεων, αποτέλεσμα που πρέπει να πραγματοποιείται με ρυθμούς εντός των ορίων αντοχής της οικονομίας. Το κράτος παρεμβαίνει συνήθως με έργα υποδομής για να αναχαιτίσει τη ροή αυτή.
- Τα δίκτυα υποδομής. Η βαθμιαία ολοκλήρωση των έργων υποδομής και η σταδιακή βελτίωση των προσφερόμενων υπηρεσιών δημιουργούν διαφοροποιήσεις που επιδρούν στις AAA. Όταν γίνονται μεγάλα έργα υποδομής έχουμε μικροοικονομικές και μακροοικονομικές επιπτώσεις και η συνολική αξία αναμένεται να αυξηθεί. Ωστόσο η επίδραση εκ των έργων αυτών μπορεί να είναι αρνητική για ορισμένη περιοχή ή ορισμένο σύνολο AA. Επιρροή στις τιμές των AAA έχουμε τόσο από τα έργα μεγάλης όσο και μικρής κλίμακας. Για παράδειγμα μπορούμε να αναφέρουμε την κατασκευή ενός πεζόδρομου που επηρεάζει τις τιμές. Υπάρχουν θετικές (βελτίωση αισθητικού περιβάλλοντος, προστασία πεζών, μείωση θορύβου) και αρνητικές (κυκλοφοριακή επιβάρυνση της γύρω περιοχής) επιπτώσεις.
- Τις επενδύσεις επί των AA. Σημαντικό ρόλο στη διαφοροποίηση της AAA, από τμήμα σε τμήμα μιας πόλης, παίζει και ο βαθμός των γενομένων επενδύσεων σε κάθε περιοχή και για κάθε κατηγορία AA. Ο παράγοντας αυτός οδηγεί σε ένα συγκεκριμένο ρυθμό παραγωγής AA και στη διαφοροποίηση της ποσότητας AA κάθε κατηγορίας. Τέτοιες διαφοροποιήσεις μπορούν να προκύψουν από την ένταση για νέες κατασκευές, από τα υπάρχοντα αποθέματα AA, από τα AA που είναι διαθέσιμα ή από αυτά που είναι μη απασχολούμενα. Οι επενδύσεις αυτές, προσαρμοζόμενες στη ζήτηση, καθορίζουν και το

μέγεθος των μονάδων αστικής εξυπηρέτησης που παράγονται σε κάθε κατηγορία ΑΑ, γεγονός που συμβάλει περισσότερο η λιγότερο στη δημιουργία υποκατάστατων αγαθών για την κάλυψη των δεδομένων αναγκών.

- Τη διαφοροποίηση περιοχών. Το είδος της δραστηριότητας κάθε περιοχής (οικονομική εμπορική), σε συνδυασμό με τις ζώνες χρήσεως που αναπτύσσονται στα διάφορα τμήματα της πόλης, οδηγεί στο χωρικό διαχωρισμό και τη δημιουργία κατά ενότητες ομοιογενών ομάδων με ίδια χαρακτηριστικά. Οι παράγοντες αυτοί σε συνδυασμό με τη διαφορετική υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η οποία προκαλείται από τη διαφορετική ένταση ανάπτυξης των τμημάτων της πόλης, προκαλεί διαφοροποίηση στις ΑΑΑ.

Χαρακτηριστικά τμήματος

Τα βασικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής ή ενός τμήματος πόλης τα οποία επιδρούν άμεσα στις αξίες είναι:

- Πολεοδομικά στοιχεία. Οι διαφοροποιήσεις που προκύπτουν από το γενικό σχεδιασμό (πλάτη οδών, προσανατολισμός, διαστασιολόγηση Ο.Τ.), τους επιβαλλόμενους κανόνες και περιορισμούς δόμησης (όροφοι, κάλυψη, σύστημα δόμησης), τις διαφοροποιήσεις κατά τομείς της τεχνικής νομοθεσίας (πρόσθετοι περιορισμοί π.χ. για ιστορικό κέντρο πόλης) και η διαφορετική πολεοδομική παρέμβαση (αναστολή οικοδομικών εργασιών) δημιουργούν μια άλλη ομάδα παραγόντων που επιδρά στις ΑΑΑ.
- Χαρακτηριστικά θέσης. Τα κυριότερα χαρακτηριστικά αυτά που διαφοροποιούν τις ΑΑΑ από τμήμα πόλης σε τμήμα πόλης είναι :
 1. Τα φυσικά χαρακτηριστικά, κυριότερα των οποίων αφορούν τη μορφολογία, το υψόμετρο, την κλίση, την ποιότητα και τις ιδιότητες του εδάφους.

2. Ο περιβάλλον χώρος με τις ποιοτικές διαφοροποιήσεις των αντίστοιχων παραμέτρων.
 3. Η θέση του τμήματος ως προς τη γενική διάταξη της πόλης, η ευπροσιτότητα κ.λ.π.
 4. Ο σεισμικός κίνδυνος στο βαθμό που διαφοροποιείται (π.χ. λόγω υπεδάφους) από τμήμα πόλης σε τμήμα πόλης.
 5. Τοπικοί – ιστορικοί παράγοντες.
- Επιθυμητά χαρακτηριστικά. Η συμπεριφορά και οι προτιμήσεις που δημιουργούνται στην αγορά ΑΑ επηρεάζουν αποφασιστικά τις τιμές και συναρτώνται με παράγοντες που βασίζονται σε ειδικά επιθυμητά πλεονεκτήματα περιοχών ή ζωνών. Τέτοιοι παράγοντες αφορούν την ανασφάλεια μιας περιοχής, τη θέση ή τη φήμη μιας άλλης.

3.7.4 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οι παράγοντες της κατηγορίας αυτής διαφοροποιούν την αξία από ΑΑ σε ΑΑ και η μεταβολή ενός από αυτούς μεταβάλλει την τιμή στο ίδιο το ακίνητο. Ορισμένοι από τους παράγοντες που επιδρούν στη ΑΑΑ σε επίπεδο τμήματος πόλης, και οι οποίοι αναφέρθηκαν στην προηγούμενη ενότητα, ισχύουν και στο επίπεδο που εξετάζεται. Οι κύριες ομάδες παραγόντων που διαφοροποιούν τις ΑΑΑ σε επίπεδο ΑΑ αναφέρονται παρακάτω.

Θέση Αστικού Ακινήτου

Η θέση του αστικού ακινήτου είναι μοναδική και επιδρά με διάφορους τρόπους στην ΑΑΑ. Οι κυριότεροι παράγοντες που επιδρούν στην ΑΑΑ αφορούν:

- Την ευπροσιτότητα του ΑΑ. Ο παράγοντας αυτός είναι συνάρτηση του χρόνου, οικονομικής επιβάρυνσης και της απόστασης από τα χαρακτηριστικά σημεία ή άξονες εξυπηρέτησης, όπως είναι το κέντρο

της πόλης, το κέντρο απασχόλησης, και το κέντρο αγοράς. Οι παράγοντες αυτοί δημιουργούν το δείκτη ευπρόσπιτου που επιδρά στις AAA.

- Τη θέση στο Ο.Τ. Η θέση της αστικής γης στο Ο.Τ. μπορεί να προσδώσει στο ΑΑ πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες. Έτσι ένα οικόπεδο μπορεί να έχει διαφορετικοί αξία αν είναι μεσαίο, διαμπερές, γωνιακό, τυφλό κ.λ.π
- Τη θέση του ΑΑ στο οικόπεδο. Ο παράγοντας αυτός για ορισμένες κατηγορίες ΑΑ είναι σημαντικός, επιδρά στις αξίες και μπορεί να εξαρτηθεί από τη θέση:
 1. Του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο, π.χ. σε σχέση με τη ρυμοτομική γραμμή.
 2. Της ιδιοκτησίας ως προς το κτίριο. Ο παράγοντας αυτός επηρεάζει τον προσανατολισμό του ΑΑ και αποτελεί σημαντικό στοιχείο ιδιαίτερα για ορισμένες κατηγορίες ΑΑ.

Περιβάλλον χώρος

Ο περιβάλλον χώρος, δομημένος ή μη, περιλαμβάνει ποιοτικά χαρακτηριστικά που μπορούν να εκφραστούν με αντίστοιχο δείκτη και που επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά τις ΑΑΑ. Οι κυριότεροι παράγοντες της κατηγορίας είναι:

- Η κατάσταση του περιβάλλοντος. Αφορά την αισθητική της γύρω περιοχής, τη γειτνίαση με χώρους πρασίνου, την ποιότητα και την αισθητική των γειτονικών κατασκευών, την κατάσταση και το φωτισμό των δρόμων και των πεζοδρομίων, την παρουσία απορριμμάτων κ.λ.π. Επίσης, η επιβάρυνση του δομημένου περιβάλλοντος από τις όμορες κατασκευές είναι ένας άλλος χαρακτηριστικός παράγοντας.

- Η κατάσταση του τοπίου. Η θέα μπορεί λόγω της αισθητικής του τοπίου να είναι καλή π.χ. θέα πρασίνου, θάλασσας, η κακή π.χ. θέα νοσοκομείου, νεκροταφείου.
- Ο θόρυβος. Σημαντικός παράγοντας είναι η ηχητική ρύπανση όπως ήχοι από δρόμους μεγάλης κυκλοφορίας, τρένου κ.λ.π. ή από οχλούσες χρήσεις στο Ο.Τ. ή στο ίδιο ΑΑ.

Χαρακτηριστικά Αστικών Ακινήτων

Τα βασικά χαρακτηριστικά ενός ΑΑ διαφοροποιούν και επηρεάζουν τις τιμές. Ειδικότερα αναλύονται σε επιμέρους παράγοντες, κυριότεροι των οποίων είναι:

- Τα φυσικά χαρακτηριστικά. Κύριοι παράγοντες τις κατηγορίας αυτής είναι η μορφολογία εδάφους, η οποία επηρεάζει την επιλογή της χρήσης και τον τρόπο της δομικής εκμετάλλευσης του ΑΑ. Τα τοπογραφικά στοιχεία και ειδικότερα το μέγεθος της κλίσης, η διεύθυνση της και η φορά της δημιουργούν ευνοϊκές ή μη συνθήκες που επηρεάζουν σημαντικά. Άλλος σημαντικός παράγοντας σχετίζεται με το έδαφος και ειδικότερα με την σύσταση του υπεδάφους, την ύπαρξη ή μη υπόγειων υδάτων καθώς και με τις φυσικές ή μηχανικές ιδιότητες του. Οι παράγοντες αυτοί επηρεάζουν άμεσα το κόστος κατασκευής και έμμεσα τις ΑΑΑ.
- Γεωμετρικά χαρακτηριστικά. Διακρίνουμε παράγοντες που αφορούν:
 1. Την αστική γη. Η έκταση της επιφάνειας το σχήμα και η διαστασιολόγηση του οικοπέδου παίζουν ένα σημαντικό ρόλο.
 2. Τα ΑΑ με βελτιώσεις και περιεχόμενο ανάλογο με το προηγούμενο
 3. Άλλα στοιχεία όπως τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των όμορων ιδιοκτησιών

- Τα ειδικά χαρακτηριστικά. Αυτά αφορούν:
 1. Την σημαντικότητα η την εμπορικότητα του δρόμου, στοιχείο που επηρεάζει ορισμένες κατηγορίες ΑΑ
 2. Το είδος του ΑΑ, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις
 3. Τα ειδικά προσόντα του ΑΑ, όπως αυτά ήδη έχουν αναλυθεί

Πολεοδομικά Δεδομένα

Η φυσιογνωμία των μέτρων επηρεάζει την ΑΑΑ και η μεταβολή της την διαφοροποιεί. Οι κυριότεροι πολεοδομικοί παράγοντες της κατηγορίας αυτής είναι:

- Ο γενικός Οικοδομικός Κανονισμός. Ο καθορισμός των όρων, των περιορισμών και των προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε βελτίωσης επί της αστικής γης, με σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος και την εξυπηρέτηση του κοινωνικού συμφέροντος, δημιουργεί ένα σύνολο παραγόντων που επηρεάζει τις ΑΑΑ σε επίπεδο ΑΑ.
- Οι όροι δόμησης. Αφορούν ευρύτερες περιοχές η τμήματα πόλης και επηρεάζουν με διαφορετικό τρόπο τις ΑΑΑ.
- Η χρήση του Αστικού. Η αστική γη είναι μια ειδική χρήση στην οποία επιτρέπονται άλλες ειδικότερες χρήσεις. Η χρήση είναι παράγοντας στενά συνδεδεμένος με όλους τους άλλους και βρίσκεται σε δυναμική σχέση με αυτούς. Η αξία και η χρήση έχουν αμφίδρομη σχέση και είναι αλληλοεξυπηρετούμενες έννοιες. Η αξία εξαρτάται από τις χρήσεις και από τις κοινωνικές ανάγκες, για συγκεκριμένες από αυτές, και αντίστροφα η χρήση κατευθύνεται από την αξία της γης. Ο ορθολογισμένος χώρος έχει μεγαλύτερη αξία από άλλον χώρο με τα ίδια χαρακτηριστικά. Με κριτήριο αυτό πρέπει να αναπτύσσεται το

αστικό περιβάλλον και να καθορίζονται οι πολεοδομικές δυνατότητες. Τελικά έχουμε τις επιτρεπόμενες χρήσεις. Η αλλαγή των χρήσεων αυτών επηρεάζει τις AAA. Επίσης τις AAA επηρεάζουν και οι εγκρίσεις για ειδικές χρήσεις όπως π.χ. ξενοδοχεία, βιοτεχνίες. Ακόμα οι επιλογές για ετερόκλητες επιτρεπόμενες χρήσεις έχουν ένα κόστος που επηρεάζει τις AAA.

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις μπορούν να περιορισθούν από ειδικούς νόμους σε επίπεδο ΑΑ που αφορούν την υγιεινή, την ασφάλεια κ.λ.π η από περιορισμούς που περιλαμβάνονται στους κανονισμούς λειτουργίας των ΑΑ ορισμένης κατηγορίας. Έτσι προκύπτουν οι δυνατές χρήσεις των ΑΑ.

Οι παραπάνω παράγοντες και η επιρροή άλλων επιδρούν και διαμορφώνουν την υπάρχουσα χρήση των ΑΑ, η οποία εξαρτάται και από τη δυνατότητα διατήρησης της. Η υπάρχουσα χρήση μπορεί να είναι νόμιμη η μη. Αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επηρεάζουν τις AAA. Στον προσδιορισμό της AAA σημαντικό ρόλο έχει και η βέλτιστη χρήση που προκύπτει από τις επιτρεπόμενες και την εξακρίβωση της εντατικότερης και καλύτερης χρήσης.

Μορφή, τρόπος και κόστος δόμησης

Η κατηγορία αυτή αφορά μόνο τις κατασκευές που γίνονται στην αστική γη. Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν με διαφορετικό τρόπο κάθε κατηγορία ΑΑ είναι:

- Η μορφή δόμησης. Σημασία στη AAA έχει το πρότυπο κατασκευής, η μορφολογία και η όλη σύνθεση του κτιρίου. Ο σχεδιασμός, η αισθητική και η λειτουργικότητα συνδέονται με την σύνθεση των όψεων, τη γενική αρχιτεκτονική, το βαθμό εξυπηρέτησης των χώρων (διαρρύθμιση) το φωτισμό και τον ηλιασμό.
- Ο τρόπος δόμησης. Η κατηγορία αυτή αφορά τον τρόπο δόμησης ενός ΑΑ και την απόκλιση του από τη βέλτιστη λύση. Επίδραση συχνά έχει

μορφή και ο τρόπος δόμησης των όμορων ιδιοκτησιών. Στοιχείο σημαντικό που επηρεάζει την ΑΑΑ είναι ο αριθμός των κτιρίων στο οικόπεδο, ο όγκος κάθε κτιρίου, η κατασκευή η μη βοηθητικών χώρων, ο συνολικός αριθμός ορόφων και ο αριθμός των ιδιοκτησιών ανά οικόπεδο.

- Το κόστος κατασκευής. Αυτό επηρεάζει αποφασιστικά τις τιμές αφού πολλές φορές ορισμένα υλικά αυξάνονται με ρυθμό ταχύτερο του πληθωρισμού, έτσι ώστε η αύξηση των τιμών να οφείλεται περισσότερο στη αύξηση του κόστους κατασκευής και λιγότερο στην αύξηση των τιμών γης. Αντίθετα, σε περιόδους αιχμής των αυξήσεων, οι τιμές γης μειώνονται επειδή δεν είναι δυνατό όλο το κόστος να επιβαρύνει την κατανάλωση. Οι κυριότεροι παράγοντες που επιδρούν στο κόστος κατασκευής συνδέονται με:

1. Τον τρόπο δόμησης.
2. Τον τρόπο κατασκευής του περιβλήματος (βέλτιστος ενεργειακός σχεδιασμός περιβλήματος) και την ενέργειες (θέρμανση, μόνωση).
3. Την ποιότητα κατασκευής, τα χρησιμοποιούμενα υλικά, την τεχνολογία κ.λ.π
4. Τις προσφερόμενες ανέσεις από συνολικό συγκρότημα η ειδικά στο συγκεκριμένο ΑΑ (ανελκυστήρες, κλιματισμός, αυτόνομη θέρμανση, σύστημα ασφάλειας, πυρασφάλεια).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

4.1 Η ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ ΩΣ ΒΑΣΙΚΟ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΣΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Είναι φανερό ότι η ορθολογιστική ανάπτυξη του αστικού χώρου προϋποθέτει την πιο σωστή χρησιμοποίηση της γης η οποία επιτυγχάνεται με τον ολικό σχεδιασμό, προγραμματισμό και τη χωροθέτηση των χρήσεων σε κάθε επίπεδο θεώρησης και είναι σημαντικό να διαθέτουμε εκ των προτέρων σχέδιο χρήσης για κάθε επίπεδο. Έτσι, δημιουργείται η διάρθρωση και η κατανομή των χρήσεων που καθορίζουν και προσδιορίζουν τη φυσιογνωμία του αστικού χώρου. Άρα ο προσδιορισμός ορθολογισμένων χρήσεων γης είναι αναγκαίος και πρέπει να έχει ως κέντρο αναφορά τις επιθυμητές και τις σκόπιμες χρήσεις.

Τελικά, από την προσπάθεια αριστοποίησης των χρήσεων δημιουργούνται περιορισμοί στα αστικά ακίνητα και διαμορφώνονται για καθένα από αυτά οι επιτρεπόμενες χρήσεις. Οι χρήσεις αυτές σκοπεύουν να ικανοποιήσουν ένα μεγάλο αριθμό από λειτουργίες και καθορίζονται με κριτήριο το τι εξυπηρετεί τους χρήστες γενικά και ειδικά. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις μπορούν να μεταβληθούν διαχρονικά με πρόσθετες παρεμβάσεις της πολιτείας δίνοντας έτσι ένα δυναμικό στο τι επιτρέπεται κάθε φορά.

Επίσης, μέσα στα πλαίσια των επιτρεπόμενων χρήσεων γης αναπτύσσονται οι υπάρχουσες χρήσεις των αστικών ακινήτων, οι οποίες εξαρτώνται από τις εκάστοτε επιλογές των ιδιοκτητών. Με την έννοια αυτή εννοούμε τον τρόπο της λειτουργικής χρησιμοποίησης ολόκληρου του αστικού ακινήτου ή τμήματος αυτού. Επομένως πολλές υπάρχουσες

χρήσεις μπορεί να επικαλύπτονται στο ίδιο αστικό ακίνητο με αποτέλεσμα να έχουμε περισσότερες από μια χρήσεις σε αυτό.

Η υπάρχουσα χρήση των αστικών ακινήτων είναι αποτέλεσμα ποικίλων τρόπων συμπεριφοράς των ιδιοκτητών σε συνδυασμό με τις ανάγκες που διαρκώς δημιουργεί η πραγματικότητα. Οι επιλογές των τελευταίων μπορεί να είναι οι καλύτερες ή όχι, σύμφωνα με τα δεδομένα του ορισμένου χρόνου ανάπτυξης, ή να διαφοροποιούνται σε σχέση με τη διαχρονική μεταβολή των δεδομένων που ισχύουν κάθε φορά.

Οι χρήσεις αυτές προσπαθούν να εξυπηρετηθούν από μια ορισμένη ποσότητα διαθέσιμης γης, η οποία αποτελεί την προσφορά της γης. Η προσφορά διαθέσιμης γης από τη μια και οι ανάγκες που διαμορφώνουν τη ζήτηση για γη από την άλλη, αποτελούν την λεγόμενη «αγορά γης» σε μια περιοχή μέσα στην οποία οι αλληλοεπιδράσεις ανάμεσα στην προσφορά και την ζήτηση διαμορφώνουν τις τιμές της γης.

Η διαδικασία διαμόρφωσης της τιμής στην αγορά της γης παρουσιάζει μια σύνθετη μορφή δεδομένου ότι οι ανάγκες που ζητιέται να ικανοποιηθούν από την αγορά γης δεν είναι μια αλλά πολλές. Έτσι, με δεδομένη την περιορισμένη προσφορά γης σε μια περιοχή από τη μια πλευρά και μια σειρά από ανάγκες για χρήση π.χ. κατοικία, βιομηχανία, από την άλλη, αρχίζουν να δημιουργούνται ανταγωνιστικές σχέσεις ανάμεσα στους ενδιαφερόμενους χρήστες μέσα από μια αλυσίδα από συμφηφισμούς. Οι συνδυασμοί είναι πολλοί, αν λάβουμε υπόψη και το ευρύτερο οικονομικό πλαίσιο μέσα στο οποίο κινείται η αγορά γης, τότε οι συνδυασμοί αυτοί γίνονται ακόμα περισσότερο πολύπλοκοι γιατί εμπλέκουν την προσφορά και τη ζήτηση και άλλων οικονομικών συντελεστών παραγωγής.

Έτσι η αστική γη μπορεί να επεκτείνεται σε βάρος της αγροτικής, η βιομηχανία σε βάρος της κατοικίας, η κατοικία σε βάρος των ελεύθερων χώρων, οι πολιτιστικές-εμπορικές δραστηριότητες σε βάρος των ελεύθερων χώρων και η αναψυχή σε βάρος της παράκτιας ζώνης.

Στην πραγματικότητα οι παράγοντες επηρεασμού είναι πολύ πιο πολύπλοκοι. Στα πλαίσια ενός τέτοιου ανταγωνισμού επιβιώνουν οι χρήσεις εκείνες οι οποίες μπορούν να πληρώσουν την υψηλότερη τιμή για τη γη στην μορφή του ενοικίου δεδομένου ότι η συγκεκριμένη τοποθεσία είναι λιγότερο ή περισσότερο αποδοτική, ανάλογα με το είδος της χρήσης. Είναι φανερό ότι η αξία του αστικού ακινήτου συναρτάται με τη χρήση, δεδομένου ότι η τιμή της ορίζεται από την πεπερασμένη ή διαρκή χρήση του αστικού ακινήτου. Τελικά, είναι αποδεκτό ότι οι επιτρεπόμενες χρήσεις οδηγούν σε συγκεκριμένη κατανομή των αξιών των αστικών ακινήτων, με μέγιστες τιμές της οποίες οι ιδιοκτήτες προσπαθούν να επιτύχουν. Για να γίνει αυτό πρέπει να επιτυγχάνουν κάθε φορά τη βέλτιστη χρήση.

4.2 ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ

Ο όρος « βέλτιστη χρήση » χρησιμοποιείται για να ορίσει την πλέον επικερδή χρήση, στην οποία μπορεί να τεθεί μια ιδιοκτησία. Η εκλογή μια τέτοιας χρήσης μπορεί να βασίζεται στην υψηλότερη και πλέον επικερδή χρήση, στην οποία μια ιδιοκτησία είναι προσαρμόσιμη και αναγκαία, η πιθανά θα αποτελεί αντικείμενο ζήτησης στο λογικό κοντινό μέλλον. Στοιχεία που μπορούν να επηρεάσουν την αξία και εξαρτώνται από γεγονότα ή συνδυασμό αυτών, τα οποία δεν έχουν μια ικανοποιητική λογική πιθανότητα, θα πρέπει να μην απασχολούν τον μελετητή. Επιπρόσθετα, αν η προτιθέμενη χρήση εξαρτάται από μια αβέβαιη ενέργεια ενός άλλου προσώπου, δεν είναι δυνατόν να αποτελέσει αντικείμενο μελέτης. Τελικά, η χρήση που μπορεί αποδεδειγμένα να αποδώσει τα περισσότερα έσοδα σε μια δεδομένη χρονική στιγμή – περίοδο είναι η βέλτιστη χρήση. Δηλαδή η βέλτιστη χρήση είναι η σύννομη χρήση, η οποία αποφέρει την υψηλότερη παρούσα αξία.

Όμως, πρέπει να γίνουν μερικοί έλεγχοι για το καθορισμό της βέλτιστης χρήσης ενός αστικού ακινήτου που αφορούν τα εξής:

- η χρήση πρέπει να είναι σύμφωνη με το νόμο

- η χρήση πρέπει να είναι στην σφαίρα του πιθανού
- η χρήση πρέπει να είναι επικερδής
- η χρήση πρέπει να επιφέρει τα μεγαλύτερα έσοδα και το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα
- η ζήτηση που πρέπει να υπάρχει για μια τέτοια χρήση

Πολλές φορές μπορεί να μας ενδιαφέρει όχι μόνο η τελική βέλτιστη χρήση, αλλά και μια μεταβατική χρήση που είναι εφαρμόσιμη κατά την μεταβολή της χρήσης από μία κατηγορία σε άλλη που αφορά εντατικοποίηση της υπάρχουσας χρήσης. Η μεταβατική χρήση είναι μια ενδιάμεση χρήση που επιβάλλεται όταν η βέλτιστη χρήση δεν μπορεί άμεσα να πραγματοποιηθεί. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι μια λογική αξία βασίζεται σε όλες τις χρήσεις προς τις οποίες είναι προσαρμοσμένο το αστικό ακίνητο και για τις οποίες δύναται να χρησιμοποιηθεί. Υπάρχουν πολλοί λόγοι (π.χ. οικονομική) που μπορούν να επιβάλλουν μια μεταβατική χρήση και να μεταθέσουν την υλοποίηση της βέλτιστης σχέσης. Ο χρόνος καθορίζει την βέλτιστη χρήση και αντίστροφα η βέλτιστη χρήση προσδιορίζεται από το χρόνο. Ο παράγοντας αυτός είναι ο πλέον σημαντικός ιδιαίτερα στην σημερινή εποχή που χαρακτηρίζεται από πρόσθετες παρεμβάσεις του κράτους.

Επίσης, τα μελλοντικά έσοδα από διάφορες εναλλακτικές χρήσεις προσδιορίζονται για ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα η είναι χαρακτηριστικό ότι οι επιθυμητές χρήσεις αλλάζουν το χρόνο. Επιπρόσθετα, πολύ σημαντικός είναι ο διαχωρισμός μεταξύ της τρέχουσας και της μελλοντικής βέλτιστης χρήσης. Αν η διάκριση δεν είναι σαφής και εκτιμήσουμε τη μελλοντική βέλτιστη χρήση με τα σημερινά στοιχεία προσφοράς και ζήτησης μπορεί να οδηγηθούμε σε λανθασμένα συμπεράσματα. Έτσι, παρουσιάζεται το πρόβλημα της εκλογής ανάμεσα στην άμεση υλοποίηση της βέλτιστης χρήσης η στην μακροπρόθεσμη αξιοποίηση ενός αστικού ακινήτου με δεδομένα που προσδιορίζουν μια άλλη βέλτιστη χρήση όχι απαραίτητα καλύτερη από την πρώτη.

Επίσης, όταν η αγορά για μια συγκεκριμένη χρήση κορεσθεί αμέσως έχουμε αλλαγή στη βέλτιστη χρήση. Άρα, όταν ο χρόνος που

προσδιορίζει την βέλτιστη χρήση ανάγεται στο μέλλον, η λανθασμένη εκτίμηση του χρόνου που μπορεί να υλοποιηθεί η βέλτιστη χρήση, οδηγεί σε αποτυχία και μείωση της αξίας του αστικού ακινήτου. Για αυτό είναι σημαντικό πριν δοθεί ο χαρακτηρισμός μιας χρήσης ως βέλτιστη, να εξετασθεί η απόδοση με τα υπάρχοντα δεδομένα αλλά και να ληφθούν οι συνθήκες που θα επικρατήσουν στην αγορά μετά από ένα χρονικό διάστημα που εξαρτάται κυρίως από το είδος της χρήσης.

4.3. ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ ΚΕΝΗΣ ΓΗΣ

Όταν θέλουμε να προσδιορίσουμε τη βέλτιστη χρήση της γης, αυτή πρέπει πάντα να θεωρείται ως κενή. Υπάρχει μια εξαίρεση από τη θεωρία που αφορά την περίπτωση κατά την οποία οι βελτιώσεις στη γη δεν συμβαδίζουν με τους τρέχοντες κανονισμούς. Στην περίπτωση αυτή αν η γη ήταν κενή η παρούσα χρήση της γης ή η ένταση των βελτιώσεων δεν θα ήταν επιτρεπτή. Όταν οι υπάρχουσες βελτιώσεις δεν συμβαδίζουν με το νομικό καθεστώς, η βέλτιστη χρήση της γης καθορίζεται από τις χρήσεις που επιτρέπονται από τις υπάρχουσες βελτιώσεις. Άρα, η βέλτιστη χρήση πρέπει να αναγνωρίζεται ρητά και αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό στις περιπτώσεις που η χρήση δεν συμβαδίζει με τους ισχύουσες κανονισμούς.

4.3.1 ΒΕΛΤΙΣΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ

Η βέλτιστη χρήση συχνά αναφέρεται στο είδος της επιχείρησης, στο κόστος κατασκευής και γενικά στο αστικό ακίνητο με βελτιώσεις. Επειδή η βέλτιστη χρήση ενός ήδη βελτιωμένου αστικού ακινήτου συμπίπτει συχνά με βέλτιστη της θεωρητικά κενής γης, υπάρχει μια τάση να παραβλέπεται η πιθανότητα αυτά να μην ταυτίζονται.

Η οικονομική έννοια της βέλτιστης χρήσης αστικού ακινήτου με βελτιώσεις παραμένει η ίδια που έχει αναφερθεί με δεδομένα όμως την κατάσταση του αστικού ακινήτου. Η χρήση στην περίπτωση του

βελτιωμένου αστικού ακινήτου δεν αναφέρεται απλά στον τύπο της χρήσης αλλά και στο πως αυτή ασκηθεί στο μέλλον.

Σε μερικές περιπτώσεις η υπάρχουσα χρήση επιβάλλεται να αλλάξει. Σε γενικές γραμμές η τρέχουσα χρήση συμπίπτει με τη βέλτιστη χρήση αστικού ακινήτου με βελτιώσεις. Μια σημαντική διάκριση ανάμεσα στη βέλτιστη χρήση αστικού ακινήτου με βελτιώσεις και της κενής γης είναι ότι η πρώτη δεν αναπτύσσει απαραίτητα τη γη στη υψηλότερη αξία της. Όμως, στην περίπτωση ύπαρξης βελτιώσεων υπάρχουν οι εξής δυνατότητες:

- οι υπάρχουσες βελτιώσεις κατεδαφίζονται και η γη αναπτύσσεται άμεσα με τη βέλτιστη χρήση της
- οι υπάρχουσες βελτιώσεις διατηρούνται και αναπτύσσονται σύμφωνα με τη βέλτιστη χρήση του δεδομένου αστικού ακινήτου
- οι υπάρχουσες βελτιώσεις διατηρούνται ως έχουν

4.4 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΣ

Εκτίμηση είναι ορθολογική προσέγγιση της δικαίας τιμής, της αξίας και η οποία δίνει λύση στο πρόβλημα της έκφραση της αξίας σε χρήμα. Οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία είδαμε ότι είναι πολλοί, αυτό όμως δεν σημαίνει ότι υπάρχει μεγάλη ποικιλία καθορισμένων διαδικασιών για τη λύση αυτού του προβλήματος. Η διαδικασία εκτίμησης είναι ένα καθορισμένο πρόγραμμα μέσα από το οποίο το πρόβλημα της εκτίμησης βρίσκει τη λύση του.

Αρχικά, σχεδιάζεται η απαραίτητη δουλειά για τη λύση του προβλήματος, ενώ στη συνέχεια, συλλέγονται τα δεδομένα, ταξινομούνται, αναλύονται, ερμηνεύονται, και εκφράζονται μέσα από την τελικά εκτιμώμενη τιμή. Η διαδικασία εκτίμησης, είναι ένας λογικός και ταυτόχρονα αποτελεσματικός τρόπος με το οποίο δίνεται μια όσο το δυνατό ακριβής και εμπεριστατωμένη εκτίμηση.

Το παρακάτω διάγραμμα μας δίνει την δυνατότητα να παρακολουθήσουμε βήμα προς βήμα όλη τη διαδικασία εκτίμησης των ακινήτων.

Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Α. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ				
Προσδιορισμός Θέσης ακινήτου	Προσδιορισμός εμπραγμάτων δικαιωμάτων	Ημερομηνία της εκτίμησης	Αντικειμενικός σκοπός της εκτίμησης	Είδος της αξίας που θα εκτιμηθεί
Β. ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΟ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ				
Απαιτούμενα δεδομένα	Πηγές δεδομένων	Απαιτούμενο προσωπικό	Χρονικός Προγραμματισμός	Συμπλήρωση διαγράμματος ροής
Γ. ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗΣ				
Γενικά δεδομένα			Ειδικά δεδομένα	
ΤΟΠΙΚΑ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ		ΥΠΟΨΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΣΥΓΚΡΙΣΙΜΕΣ ΤΙΜΕΣ
Νομός	Ανάλυση αγοράς		Τίτλος	Κόστος
Πόλη	Χρηματοδοτικά		Περιοχή	Πωλήσεις
Γειτονιά	Οικονομικά Βάση		Φυσικά	Ενοίκια
	Τάσεις		Εντατικότερη και καλύτερη χρήση	Έξοδα
Δ. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΡΙΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ				
Κόστους		Δεδομένων Αγοράς		Εισοδήματος
Ε. ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΣ ΤΩΝ ΕΝΔΕΙΞΕΩΝ ΠΕΡΙ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ				
ΣΤ. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΟΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ				

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ

5.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Από το σύστημα αυτό προκύπτει η ονομαζόμενη αντικειμενική φορολογική αξία των αστικών ακινήτων (Φ-ΑΑΑ), η οποία χρησιμοποιείται ειδικώς για την φορολογία των αστικών ακινήτων από μεταβιβάσεις και για άλλες περιπτώσεις αλλαγής κυριότητας. Πριν όμως αναφερθούμε στο συγκεκριμένο σύστημα πρέπει να αναφερθεί ότι, η φορολογία είναι μέρος δημοσιονομικής πολιτικής και η κατανομή της είναι τόσο δικαιότερη όσο η φορολογική αξία είναι κοντά στην αγοραία αξία. Γι' αυτό πρέπει ο προσδιορισμός της αξίας αστικών ακινήτων να χρησιμοποιεί τις διαδικασίες των μεθόδων που αναπτύχθηκαν και σε περιοδική βάση ώστε τα στοιχεία και η προσδιοριζόμενη αξία να βρίσκονται πλησιέστερα στα δεδομένα της αγοράς.

Με νόμο Ν 1249/82 τέθηκαν οι βάσεις ενός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της Φ-ΑΑΑ. Εκείνο που ενδιέφερε τις φορολογικές αρχές είναι η κατανομή ενός *a priori* αποφασισμένου φορολογικού βάρους όπου η πρακτική απαιτεί περισσότερο μια σχετική κλίμακα κατανομής παρά μια απόλυτη αξία. Έτσι, επινοήθηκε η ανάπτυξη ενός συμβατικού συστήματος εκτίμησης εξαρτώμενου χαλαρά από την ουσία της αξίας, όπου η φορολογητέα βάση δεν χρειάζεται να είναι σωστή παρά μόνο στις αναλογίες της. Η αξία χρησιμοποιείται απλώς ως συντελεστής στάθμισης και καταμερισμού του φορολογικού βάρους και η έννοια της υπεισέρχεται συμβατικά και βοηθητικά ως συντελεστής χρηματικής αναγωγής.

Η μη ορθολογική αυτή ιδέα, η υλοποίηση της οποίας κατέστη αναγκαία για τη λύση των συσσωρευμένων προβλημάτων στην φορολογία των αστικών ακινήτων, θα μπορούσε να οδηγήσει σε ένα αποτελεσματικότερο σύστημα προσδιορισμού της φορολογικής τουλάχιστον αξίας. Όμως αποτέλεσμα του όλου προβληματισμού ήταν η σύσταση μιας επιτροπής κλειστών διαδικασιών που λειτούργησε με βάση το άρθρο 41/Ν1249/82 αποτέλεσμα των εργασιών της οποίας ήταν το ισχύουν σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού το οποίο αποτελεί μια παραδοχή που καλύπτει τις περιπτώσεις της φορολογίας μεταβιβαζόμενων αστικών ακινήτων και μόνο, και είναι περισσότερο έκφραση υποκειμενικής διαίσθησης παρά αποτέλεσμα συστηματικής ανάλυσης. Ανεξάρτητα όμως με τις λεπτομέρειες και τις αδυναμίες του συστήματος εκφράστηκε μια πολιτική καθώς και μια προσαρμογή σε μια νέα πρακτική επιβολή της φορολογίας μεταβιβάσεων.

5.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

Η λειτουργία του όλου συστήματος στηρίζεται σε κατάλληλη χαρτογραφική υποδομή. Βιβλία με έγχρωμους χάρτες κάθε περιοχής περιλαμβάνουν όλα τα απαραίτητα εμπορικά και πολεοδομικά στοιχεία που υπεισέρχονται στο σύστημα. Με τη βοήθεια ειδικών εντύπων είναι δυνατός ο προσδιορισμός της Φ-ΑΑΑ για κάθε κατηγορία αστικού ακινήτου που έχει προβλεφθεί.

Ο προσδιορισμός της Φ-ΑΑΑ έχει αφετηρία την **τιμή εκκίνησης** ή την **τιμή ζώνης (TZ)**, η οποία είναι το πρωτογενές στοιχείο, αφορά την τιμή διαμερίσματος α' ορόφου και αναθεωρείται περιοδικά. Από την (TZ) ή Φ-ΑΑΑ ενός αστικού ακινήτου υπολογίζεται με τον πολλαπλασιασμό της με συντελεστές αύξησης ή μείωσης, που συναρτώνται με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου αστικού ακινήτου.

Στην περίπτωση εξάντλησης του συντελεστή δόμησης οικοπέδου ο προσδιορισμός της Φ-ΑΑΑ γίνεται άμεσα από την (TZ) για διαμερίσματα

ή για καταστήματα με την παρεμβολή του **συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ)**. Επίσης για ορισμένα είδη η παρακολουθήματα αστικών ακινήτων (αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λ.π.), σε οικόπεδο με εξαντλημένο συντελεστή δόμησης, η Φ-ΑΑΑ προσδιορίζεται σαν ποσοστό της (TZ) ή της τιμής αφετηρίας καταστήματος ($\Sigma\epsilon * TZ$).

Αντίθετα, ο προσδιορισμός της αξίας οικοπέδου γίνεται έμμεσα με χρήση μαθηματικού τύπου, ο οποίος συνδέει τη ζητούμενη Φ-ΑΑΑ με την αξία του ανταλλάγματος, σε περίπτωση σύμβασης οικοδόμησης με αντιπαροχή, ή γενικότερα με την απόδοση του. Έμμεσα επίσης γίνεται ο προσδιορισμός της Φ-ΑΑΑ στην περίπτωση κτισμάτων επί ρυμοτομούμενο οικοπέδου ανεξάρτητα αν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης.

Για ειδικά κτίρια σε οικόπεδο που δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, η Φ-ΑΑΑ προσδιορίζεται σαν άθροισμα της αξίας του οικοπέδου και της αξίας των κτισμάτων. Η τελευταία βρίσκεται από το γινόμενο του όγκου ή της επιφάνειας των κτισμάτων επί την αντίστοιχη τιμή μονάδος όγκου ή επιφάνειας, η οποία ορίζεται για ορισμένες κατηγορίες αστικών ακινήτων.

Το σύστημα προβλέπει τον διαχωρισμό των αστικών ακινήτων στις εξής κατηγορίες:

- Διαμερίσματα πολυκατοικίας και γενικά κατοικίες σε οικόπεδο με εξαντλημένο συντελεστή δόμησης.
- Καταστήματα πολυκατοικίας και γενικά καταστήματα σε οικόπεδο με εξαντλημένο συντελεστή δόμησης.
- Υπόγειες αποθήκες.
- Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.
- Οικόπεδα.
- Ειδικά κτίρια.
- Κατοικίες, καταστήματα, και υπόγειες αποθήκες σε οικόπεδο με μη εξαντλημένο συντελεστή δόμησης.

- Ποσοστά οικοπέδου με υπαρκτό η προσδοκώμενο δικαίωμα δόμησης.

Τα απαραίτητα στοιχεία για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων είναι εμπορικά και πολεοδομικά, συνδεδεμένα με τη θέση του αστικού ακινήτου και το είδος του.

Τα εμπορικά στοιχεία αφορούν:

- Την τιμή ζώνης (TZ).
- Τον συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ).
- Τον συντελεστή συμμετοχής οικοπέδου (ΣΣΟ), που εκφράζει τη συμμετοχή του οικοπέδου στη συνολική Φ-ΑΑΑ.
- Την τιμή κόστους για την περίπτωση που απαιτείται χωριστός υπολογισμός της αξίας των κτισμάτων.

Τα πολεοδομικά στοιχεία αφορούν:

- Το **συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (ΣΑΟ)**, που εκφράζει την αποδοτικότητα του οικοπέδου σε κτίσματα και συνήθως συμπίπτει με τον συντελεστή δόμησης.
- Τον **συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ)**, που εκφράζει τη δυνατότητα αλλά και την τάση για εκμετάλλευση του ισογείου και συνδέεται με το ποσοστό κάλυψης του ισογείου.

Οι συντελεστές αυξομείωσης της (TZ), από τους οποίους προκύπτει πολλαπλασιαστικά η Φ-ΑΑΑ, είναι:

1. Οι συντελεστές γενικής εφαρμογής: συνιδιοκτησίας, ειδικών συνθηκών, (αστικά ακίνητα ρυμοτομούμενα, διατηρητέα, με βλάβες από σεισμό) και πλάτους δρόμου.
2. Για αστικά ακίνητα με κτίσματα οι συντελεστές παλαιότητας και αποπεράτωσης.
3. Για τις επιμέρους κατηγορίες αστικών ακινήτων:

- Οι συντελεστές ορόφου, πρόσοψης, γωνιακού και μεγέθους για τα διαμερίσματα.
- Οι συντελεστές πρόσοψης, γωνιακού, κριτηρίου βάθους, υπογείου για τα καταστήματα.
- Οι συντελεστές κριτηρίου εισόδου για τις υπόγειες αποθήκες.
- Ο συντελεστής κλειστού χώρου για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.
- Οι συντελεστές αρτιότητας, γωνιακού και κριτηρίου βάθους για τα οικόπεδα.
- Ο συντελεστής δικαιώματος δόμησης για την περίπτωση μεταβίβασης ποσοστών οικοπέδου.

5.3 ΑΙΤΙΑ ΤΗΣ ΑΔΥΝΑΜΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

Η αδυναμία του συστήματος οφείλεται στο γεγονός ότι το μοντέλο των Φ-ΑΑΑ είναι μη όμοιο με το πραγματικό και ένα πλήθος αιτίων δικαιολογούν τα παρατηρούμενα στην πράξη αποκλίνοντα αποτελέσματα.

Τα γενικά αίτια της αναποτελεσματικότητας αυτής του συστήματος που προτάθηκε για να λύσει το πράγματι οξύ και υπαρκτό πρόβλημα προσδιορισμού της Φ-ΑΑΑ οφείλονται στο γεγονός ότι το σύστημα έχει αυθαίρετα οριστεί, δεν είναι επιστημονικά τεκμηριωμένο και άρα δεν είναι πλήρως αξιόπιστο. Επιπρόσθετα, μελέτες έχουν αποδείξει ότι η Φ-ΑΑΑ δεν προσεγγίζει την αγοραία αξία με ομοιόμορφο ή ικανοποιητικό τρόπο.

- 1) Η Φ-ΑΑΑ είναι η φορολογητέα και μάλιστα μαχητή αξία που αφορά μόνο τις μεταβιβάσεις αστικών ακινήτων και δεν αποτελεί δεσμευτικό στοιχείο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας όταν αυτή απαιτείται. Έτσι η χρησιμοποίηση του συστήματος καλύπτει, όχι με βέλτιστο τρόπο, ένα μέρος των υπάρχουσων αναγκών ακόμη και για τη φορολογία των αστικών ακινήτων.

- 2) Θα είμαστε συντηρητικά κοντά στην πραγματικότητα αν δεχθούμε ότι, κατά μέσο όρο οι Φ-ΑΑΑ με το ισχύον σύστημα προσδιορισμού είναι περίπου το 0.80 της αγοραίας αξίας. Με την παραδοχή αυτή και σε κατάσταση πλήρους ανάπτυξης του συστήματος στο αστικό χώρο προκύπτει ότι η εφαρμογή του συστήματος προκαλεί απώλεια δημοσίων εσόδων της τάξης 3,2 δις σε τιμές 1988.
- 3) Οι αποκλίσεις της Φ-ΑΑΑ από την αντίστοιχη αγοραία δημιουργούν στην πραγματικότητα ένα μοντέλο διαφοροποίησης του ισχύοντος ποσοστού φορολογίας των αστικών ακινήτων με αποτέλεσμα να δημιουργείται κοινωνική ανισότητα, τόσο αυθαίρετη όσο και η εκλογή του ισχύοντος συστήματος. Η τυχούσα δε αύξηση των τιμών προκειμένου να αυξηθούν τα αναμενόμενα έσοδα επιτείνει το φαινόμενο της διαφοροποίησης των συντελεστών φορολογίας και δημιουργεί αυξημένη κοινωνική αδικία.
- 4) Η Φ-ΑΑΑ είναι διαφορετική και συνήθως χαμηλότερη από την αγοραία αξία. Η τυχούσα υποχρεωτική χρησιμοποίηση της αντί της αγοραίας σε περιπτώσεις προσδιορισμού της εισφοράς σε χρήμα ή για τις απαλλοτριώσεις, θα οδηγήσει σε φαινόμενα διατίμησης ή ανισορροπίας στη λειτουργία της αγοράς με τις συνεπαγόμενες συνέπειες.

Τα ειδικά αίτια της αποτελεσματικότητας του συστήματος οφείλονται στο γεγονός ότι:

1. Ο προσδιορισμός της Φ-ΑΑΑ βασίζεται:

- Σε μία κατά εκτίμηση τιμή ζώνης που είναι ενιαία για μεγάλα τμήματα τα οποία σε μερικές περιπτώσεις αναφέρονται σε επίπεδα Δήμου.

- Σε αυθαίρετο ορισμό της μεταβολής της αξίας για την περιπτωσιολογία που έχει υιοθετηθεί και για τις ορισθείσες κατηγορίες αστικών ακινήτων.

Με τους διάφορους συνδυασμούς προκύπτει τελικά για κάθε αστικό ακίνητο μια Φ-AAA που αποκλίνει θετικά ή αρνητικά από τη αγοραία και όχι κατά ομοιόμορφο τρόπο στις διάφορες περιοχές ή στις διάφορες κατηγορίες των αστικών ακινήτων δεδομένου ότι οι συντελεστές ορίζονται αυθαίρετα χωρίς παρατηρήσεις της αγοράς η στατιστική επεξεργασία και το προκύπτον μοντέλο δεν υφίσταται εξωτερικό προσανατολισμό ώστε να επαληθεύεται τουλάχιστον σε ορισμένα σημεία της Αγοράς.

2. Στις παρατηρήσεις που μπορούν να διατυπωθούν για τους διάφορους συντελεστές από τους οποίους προσδιορίζεται πολλαπλασιαστικά η Φ- AAA. Παρακάτω ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα στοιχεία κριτικής για να γίνει κατανοητή η δυσλειτουργία του όλου συστήματος. Τέτοια στοιχεία αφορούν:

- Την ανεπιτυχή εκκίνηση με τις τιμές των διαμερισμάτων α'ορόφου για όλες τις κατηγορίες αστικών ακινήτων και τον έμμεσο προσδιορισμό της αξίας γης.
- Την αναφορά της Φ-AAA στον αγοραστή και όχι την αγοραία, δεδομένου ότι εισέρχεται ο συντελεστής συνιδιοκτησίας στοιχείο που δεν αντικειμενικοποιεί τις αξίες παρά το αντίθετο.
- Την επίδραση του κόστους κατασκευής μόνο στην περίπτωση ύπαρξης κλιματισμού στην περίπτωση ειδικών κτιρίων.
- Τη διαφορετική αστοχία των συντελεστών στις διάφορες κατηγορίες αστικών ακινήτων π.χ. με μεγαλύτερη αστοχία στις βίλες ή σε ειδικά κτίρια από τα συνήθη διαμερίσματα ή διαφορετική αστοχία ενός ανάλογα με τη περιοχή κ.λ.π.
- Τον προσδιορισμό της μεικτής αξίας σαν άθροισμα της αξίας γης και της αξίας των κατασκευών.

- Το μη έλεγχο της δυνατότητας πραγματοποίησης του υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης.

Όμως πρέπει να επισημανθεί ότι τα τελευταία χρόνια γίνονται προσπάθειες βελτίωσης της αποτελεσματικότητας του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των αστικών ακινήτων. Οι μεταβολές των τιμών των συντελεστών που λαμβάνουν μέρος στον υπολογισμό της αξίας αναπροσαρμόζονται κυρίως ανά δεκαετία. Οι αναπροσαρμογές γίνονται με βάση την μελέτη οικονομικών παραγόντων και στοιχείων της αγοράς ακινήτων.

5.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΣΕ ΟΙΚΙΣΜΟ

Θα αναφερθούν τα βασικά βήματα της διαδικασίας υπολογισμού της αξίας οικοπέδου που βρίσκεται **εντός σχεδίου η σε οικισμό**. Η διαδικασία αυτή ακολουθείται όταν απαιτείται ο υπολογισμός της αξίας:

- Οικοπέδου.
- Ποσοστών οικοπέδου που αντιστοιχούν σε υφιστάμενη ή μελλοντική επιφάνεια κτίσματος.
- Ποσοστών οικοπέδων που δεν μπορούν να οικοδομηθούν λόγω εξάντλησης του συντελεστή δόμησης.
- Δουλείας χρήσης ορισμένης επιφάνειας (σε δώμα, όροφο, πυλωτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου).

Τα στοιχεία που απαιτούνται να προσδιοριστούν είτε είναι προσδιοριστικά στοιχεία του ακινήτου (εμβαδόν, παλαιότητα, κ.λ.π.) είτε είναι στοιχεία που αναφέρονται στους Πίνακες Τιμών του Υπουργείου Οικονομικών. Τα βασικά βήματα είναι τα παρακάτω:

Προσδιορισμός βασικών συντελεστών

Από τους Πίνακες Τιμών προσδιορίζονται διάφορα στοιχεία που αφορούν τα ακίνητα (Τιμή ζώνης, συντελεστής εμπορικότητα, συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου, τιμή οικοπέδου και συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου). Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δρόμο ή δρόμους, από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δυο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί όριο δήμων, κοινοτήτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη, λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης. Σε περίπτωση που έχει προσόψεις σε δυο γραμμικές ζώνες ή έχει προσόψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη, λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή.

Οι **συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδων (Σ.Α.Ο.)** που αναγράφονται στους πίνακες τιμών, ταυτίζονται με τους **συντελεστές δόμησης (Σ.Δ.)**. Σε περίπτωση όμως που ένα οικόπεδο δεσμεύεται από πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο Σ.Δ. που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί εξαιτίας των παραπάνω λόγων να είναι διαφορετικός του Σ.Α.Ο., για τον υπολογισμό λαμβάνεται αυτός που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί και όχι εκείνος των πινάκων τιμών.

Η ρύθμιση αυτή δεν εφαρμόζεται όταν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης σε άλλο ακίνητο καθώς και σε περιοχές όπου συντελεστής δόμησης είναι διαφορετικός για κάθε χρήση οικοπέδου οπότε ο Σ.Α.Ο. λήφθηκε ο μέσος όρος των Σ.Δ. όλων των χρήσεων. Ο εφαρμοζόμενος Σ.Δ. αποδεικνύεται με την προσκόμιση του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο έχει δημοσιευθεί το σχετικό Π.Δ. ή διοικητική πράξη, ή με βεβαίωση μηχανικού θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

Η **τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.)** είναι ανά τετραγωνικό μέτρο αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με Σ.Ε. = 1,0 και δίνεται από πίνακα τιμών ανάλογα με την τιμή ζώνης και τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου.

Ο προσδιορισμός του συντελεστή εμπορικότητας (Σ.Ε.) εξαρτάται από το αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε:

- Ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο χώρο ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου αυτού.
- Περισσότερους από ένα δρόμους, οι οποίοι βρίσκονται στη ίδια ζώνη ή σε διαφορετικές ζώνες ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μεγαλύτερος που ισχύει μεταξύ των δρόμων αυτών.

Για τον Σ.Ε. καθενός από τους δρόμους ισχύουν τα ακόλουθα:

- Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες τιμών.
- Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης που ανήκει το οικόπεδο.
- Αν κατά μήκος του δρόμου αναπτύσσεται γραμμική ζώνη, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της γραμμικής ζώνης.
- Αν από το δρόμο διέρχεται το όριο δυο κυκλικών ζωνών και για το δρόμο αυτό δεν αναγράφεται ο συντελεστής εμπορικότητας στα Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης με την μεγαλύτερη τιμή.

Ο **συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ)** λαμβάνεται υπόψη μόνο όταν ο συντελεστής εμπορικότητας του οικοπέδου είναι μεγαλύτερος του 1,0 και δίνεται από πίνακα των βιβλίων τιμών ανάλογα με τους Σ.Α.Ο. και Σ.Ε. Σε περίπτωση που ο Κ των πινάκων είναι μειωμένος κατά ποσοστό 10% δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί λόγω ειδικών συνθηκών (π.χ. σχήματος οικοπέδου, πρασιών, η άλλων περιορισμών) τότε ως Κ

λαμβάνεται το μέγιστο δυνάμενο να πραγματοποιηθεί ποσοστό κάλυψης ισογείου. Το ποσοστό αυτό βεβαιώνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία. Τέλος, ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους πίνακες τιμών. Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους οι οποίοι βρίσκονται σε διαφορετικές ζώνες ως (Σ.Ο.) λαμβάνεται εκείνος της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή.

Συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου

Όταν ο συντελεστής εμπορικότητας ισούται με την μονάδα τότε η συνολική τιμή εκκίνησης ισούται με την τιμή οικοπέδου, αν ο (Σ.Ε.) >1 τότε η (Σ.Τ.Ε.Κ.) ισούται με το άθροισμα της τιμής οικοπέδου και του (Δ.Τ.Ο.), για το οποίο ισχύει $\Delta.Τ.Ο. = \Sigma.Α.Ο. * K * (\Sigma.Ε. - 1,00)$

Συντελεστής Πρόσοψης

Η τιμή του συντελεστή πρόσοψης διαφοροποιείται στις παρακάτω κατηγορίες :

- Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο ο συντελεστής πρόσοψης ισούται με το 1.00.
- Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δυο οι περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία ή σε δρόμο και κοινόχρηστο χώρο ή αποκλειστικά σε πλατεία ή έχει περισσότερες από μια προσόψεις σε ενιαίο κοινόχρηστο χώρο τότε η τιμή του ισούται με 1.08.
- Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δρόμο ή σε δρόμους ή σε κοινόχρηστο χώρο που η απόσταση μεταξύ των οικοδομικών γραμμών (σε όλους τους δρόμους που έχει πρόσοψη) είναι μικρότερη ή ίση με 6,00 μέτρα τότε η τιμή του ισούται με 0.80.
- Τέλος, αν το οικόπεδο επικοινωνεί με δρόμο αποκλειστικά και μόνο με πραγματική δουλειά διόδου και είναι οικοδομήσιμο τότε η τιμή του ισούται με 0.70.

της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας που να αναφέρει την επιφάνεια της οφειλόμενης εισφοράς σε γη ($E_{\text{εισφ.}}$) και την απαλλοτριωτέα επιφάνεια ($E_{\text{απαλλ.}}$), όπως προκύπτουν γραφικά από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα. Η βεβαίωση αυτή μπορεί να προσκομίζεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. όταν συντρέχει αποδεδειγμένα αποχρών λόγος, το αργότερο σε τρεις μήνες από την υποβολή της δήλωσης.

Στην περίπτωση αυτή :

- αν $E_{\text{εισφ.}}$ είναι μεγαλύτερη από την $E_{\text{απαλλ.}}$, ως επιφάνεια (E) του οικοπέδου λαμβάνεται η αρχική επιφάνεια του ($E_{\text{αρχ.}}$), μειωμένη κατά την επιφάνεια της εισφοράς σε γη ($E_{\text{εισφ.}}$), δηλαδή $E = E_{\text{αρχ.}} - E_{\text{εισφ.}}$.
- αν $E_{\text{εισφ.}}$ είναι μικρότερη από την $E_{\text{απαλλ.}}$, χρησιμοποιείται χωριστό έντυπο για το μη απαλλοτριωτέο τμήμα του οικοπέδου, του οποίου η επιφάνεια είναι $E = E_{\text{αρχ.}} - E_{\text{απαλλ.}} - E_{\text{εισφ.}}$.

Αρά ως επιφάνεια λαμβάνουμε :

- Αν (E) είναι μικρότερη από το κριτήριο βάθους, επιφάνεια ίση με (E).
- Αν (E) είναι μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους, επιφάνεια ίση με $K.B. + (E - K.B.) / 2$, η οποία ονομάζεται ισοδύναμη επιφάνεια.

Συντελεστές ειδικών συνθηκών

- Αν το οικόπεδο δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί τότε ο συντελεστής ισούται με 0.60.
- Αν το οικόπεδο δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο, μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή της πράξης εφαρμογής, τότε ο συντελεστής ισούται με 0.80.
- Αν το οικόπεδο έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο, τότε ο συντελεστής ισούται με 0.80.

Επίσης πρέπει να αναφερθεί πως οι συντελεστές πρόσοψης των πιο πάνω παραγράφων δυο και τρία δεν εμφανίζονται σε ορισμένους οικισμούς (παραδοσιακούς και μη) που ειδικά μνημονεύεται στους πίνακες τιμών και σε περίπτωση τυφλού οικοπέδου που δεν οικοδομείται ή οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλεία διόδου, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πρόσοψης (πλάτους δρόμους).

Κριτήριο βάθους

Κριτήριο βάθους είναι το γινόμενο του μήκους της πρόσοψης ή του αθροίσματος των προσόψεων του οικοπέδου επί τον εαυτόν του επί τρία. Όμως το συγκεκριμένο κριτήριο δεν εφαρμόζεται σε τυφλά οικόπεδα που επικοινωνούν με δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλεία διόδου, σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα ή οικοπεδικά τμήματα, καθώς και σε απαλλοτριωτέα οικόπεδα.

Επιφάνεια

Για τον υπολογισμό της αξίας ενός οικοπέδου σε συνάρτηση με την επιφάνεια του, διακρίνουμε τις ακόλουθες περιπτώσεις :

- Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με βάση τις διατάξεις του ν.δ. της 17-7-1923 (ΦΕΚ 228 Α' /16-8-1923) και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεων, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο τμήμα οικοπέδου και χωριστό για το υπόλοιπο τμήμα. Απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, που αναφέρει τις επιφάνειες των απαλλοτριωτέων και μη απαλλοτριωτέων τμημάτων, όπως αυτές προκύπτουν με γραφικό υπολογισμό από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα.
- Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν.1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α) με οφειλή εισφορά σε γη και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη εφαρμογής, απαιτείται βεβαίωση

- Αν το οικοπέδο τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, τότε ο συντελεστής ισούται με 0.90.
- Αν το οικοπέδο είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας, τότε ο συντελεστής ισούται με 0.70.

Όμως αν τμήμα μόνο του οικοπέδου δεν είναι οικοδομήσιμο ή είναι απαλλοτριωτέο ή είναι δεσμευμένο, ο υπολογισμός γίνεται χωριστά για το τμήμα αυτό και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.

Για το υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου πολλαπλασιάζουμε τον συντελεστή οικοπέδου με την συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, με τον κατάλληλο συντελεστή πρόσοψης, με την επιφάνεια και στο τέλος με τον κατάλληλο συντελεστή ειδικών συνθηκών.

5.5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΓΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ Η ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Η αντικειμενική αξία της γης προσδιορίζεται ως άθροισμα τριών συστατικών:

- Την βασική αξία γης (B.A)
- Της οικοπεδικής αξίας γης (A. οικ)
- Της αξίας δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης (A.Δ)

Επίσης για τον υπολογισμό λαμβάνονται υπόψη και οι παρακάτω συντελεστές αυξομείωσης:

- Ο μειωτικός συντελεστής συνιδιοκτησίας ο οποίος ισούται με 0.90 και εφαρμόζεται αν η εδαφική έκταση ανήκει κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται όταν ο υπόχρεος είναι η γίνεται μόνος κύριος όλης της

έκτασης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα.

- Εάν η εδαφική έκταση έχει πρόσωπο σε εθνική ή επαρχιακή οδό, τότε ο συντελεστής ισούται με 1.30, αν έχει πρόσωπο σε δημοτική ή κοινοτική ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας, τότε ο συντελεστής ισούται με 1.10 και αν έχει πρόσωπο σε αγροτική ή ιδιωτική ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας τότε ο συντελεστής ισούται με 1.00.
- Εάν η εδαφική έκταση δεν έχει πρόσωπο σε οδό ή κοινόχρηστο χώρο, δηλαδή είναι τυφλή τότε ο συντελεστής ισούται με 0.90.
- Εάν η απόσταση της εδαφικής έκτασης από τη θάλασσα είναι μέχρι 100 μέτρα τότε ο συντελεστής ισούται με το 1.80, εάν είναι πάνω από 100 μέχρι 200 μέτρα τότε ο συντελεστής ισούται με 1.50, εάν είναι πάνω από 200 και μέχρι 500 μέτρα τότε ο συντελεστής ισούται με 1.30, εάν είναι πάνω από 500 και μέχρι 800 μέτρα τότε ο συντελεστής ισούται με 1.20 και εάν η απόσταση της εδαφικής έκτασης από τη θάλασσα είναι πάνω από 800 μέτρα τότε ο συντελεστής ισούται με 1.00.
- Τέλος εάν η εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα τότε ο μειωτικός συντελεστής ισούται με 0.50.

Υπολογισμός βασικής αξίας

Η βασική αξία υπολογίζεται ως γινόμενο των παρακάτω παραγόντων:

- Προσδιορίζουμε την επιφάνεια της εδαφικής έκτασης σε τετραγωνικά μέτρα.
- Προσδιορίζουμε την αρχική βασική αξία η οποία είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε εθνική, επαρχιακή, δημοτική ή κοινοτική οδό και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα.

- Προσδιορίζουμε την εθνική βασική αξία γης η οποία είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε εθνική επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα.
- Καθορίζουμε τους αντίστοιχους συντελεστές χρήσης:
 1. Εάν είναι εδαφική έκταση με μονοετής καλλιέργεια τότε ο συντελεστής ισούται με 1.00, εάν είναι πολυετής καλλιέργεια και συγκεκριμένα ελιές τότε ο συντελεστής ισούται με 1.40 όμως σε λοιπές δενδροκαλλιέργειες ο συντελεστής αυξάνεται σε 1.60. Επίσης εάν η εδαφική έκταση είναι αρδευόμενη ο συντελεστής ισούται με 1.80, ενώ στην αντίθετη περίπτωση ο συντελεστής είναι ίσος με 1.00.
 2. Εάν είναι βοσκότοπος, ο συντελεστής ισούται με 0.25.
 3. Εάν είναι δασική έκταση, ο συντελεστής ισούται με 0,60.
 4. Εάν είναι μεταλλευτική ή λατομική, ο συντελεστής ισούται με 1.10.
 5. Εάν η εδαφική έκταση χρησιμοποιείται για υπαίθριες εκθέσεις και ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, τότε ο συντελεστής είναι ίσος με 1.30.

Υπολογισμός οικοπεδικής αξίας

Υπολογίζεται μόνο για όσες εδαφικές εκτάσεις έχουν κτίσμα με επιφάνεια μεγαλύτερη από 15 τετραγωνικά μέτρα και βρίσκονται μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή οικισμούς για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης και για εδαφικές εκτάσεις εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης, αλλά έχουν πρόσωπο σε εθνική ή επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι 800 μέτρα από τη θάλασσα. Η οικοπεδική αξία είναι το γινόμενο των παραγόντων:

- Της αρχικής οικοπεδικής αξίας η οποία είναι σε δραχμές που προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετραγωνικό

- μέτρο κτίσματος. Οι τιμές διαφοροποιούνται ανά περιοχή και περιλαμβάνονται σε σχετικούς πίνακες.
- Του μεγέθους οικοδομής που είναι η ισοδύναμη ανοιγμένη επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα, όπως αυτή προκύπτει από τα αντίστοιχα έντυπα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας κτίσματος.
 - Ο συντελεστής χρήσης του κτίσματος που εφαρμόζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος σύμφωνα με την παρακάτω κατηγοριοποίηση :
 1. Στα κτίρια κατοικιών – μονοκατοικιών, ο συντελεστής ισούται με 1.00.
 2. Στα κτίρια επαγγελματικής στέγης, ο συντελεστής ισούται με 1.20.
 3. Στα βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια και στους σταθμούς αυτοκινήτων, ο συντελεστής ισούται με 0.60.
 4. Στα γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια – αποθήκες, ο συντελεστής ισούται με 0.40.
 5. Στα ξενοδοχεία και γενικά στις τουριστικές εγκαταστάσεις νοσηλευτήρια, ο συντελεστής ισούται με 1.10.
 6. Στα εκπαιδευτήρια, ο συντελεστής ισούται με 0.65.
 7. Στα μουσεία – εκθεσιακοί – συνεδριακοί χώροι και γενικά μη κατονομαζόμενα κτίρια, που δεν μπορούν να υπαχθούν στις άλλες κατηγορίες, ο συντελεστής είναι ίσος με 0.70.
 8. Σε αθλητικές εγκαταστάσεις ο συντελεστής είναι ίσος με 0.65.
 - Τέλος, καθορίζονται και οι συντελεστές ειδικών συνθηκών οι οποίοι διαχωρίζονται στους παρακάτω :
 1. Αν το κύριο κτίσμα έχει παλαιότητα μεγαλύτερη των 30 ετών η είναι πρόχειρης κατασκευής με ωμοπλίνθους η έχει στέγη από λαμαρίνες η άλλα ευτελή υλικά, τότε ο συντελεστής ισούται με 0.50.
 2. Αν το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ηλεκτρισμού, τότε ο συντελεστής ισούται με 0.90.

3. Αν το κύριο κτίσμα δεν έχει σύνδεση με το δίκτυο ύδρευσης, τότε ο συντελεστής ισούται με 0.95.
4. Αν το κτίσμα έχει υποστεί ζημίες από σεισμό, πλημμύρα ή πυρκαγιά που υπερβαίνουν το 50% της αξίας του, τότε ο συντελεστής ισούται με 0.80.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

6.1 ΑΝΑΓΚΗ ΓΝΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ – ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ

Είναι ανάγκη να γνωρίζουμε τις αξίες γης για τους εξής λόγους :

- Σε περίπτωση που ένα κομμάτι γης, με ή χωρίς βελτιώσεις σε αυτό, πρόκειται να πουληθεί, ή όταν γη κληρονομείται, ή όταν γη πρόκειται να υποθηκευτεί.
- Ένας σχεδιαστής που πρόκειται να αναπτύξει πολεοδομικά ένα κομμάτι γης, πρέπει να γνωρίζει την αξία γης, όπως και την τιμή που θα έχει αυτή όταν ολοκληρωθεί η δουλειά του.

Οι τοπικές αρχές οφείλουν να γνωρίζουν την αξία γης, ώστε να δώσουν ανάλογη αποζημίωση όταν ξεκινήσουν ανακατανομή, αναγκαστική απαλλοτρίωση κ.λ.π.

- Η αξία γης αποτελεί την βάση αρκετών φόρων, ειδικά όσον αφορά το φόρο γης, το φόρο κληρονομιάς και το φόρο πλούτου.

Στη χώρα μας, όπως είναι γνωστό, ο υπολογισμός των αξιών των ακινήτων γίνεται από διάφορους Οργανισμούς (Υπουργείο Οικονομικών, Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου, Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, Σώμα Ορκωτών Λογιστών) και όπως είναι φυσικό για τα ελληνικά δεδομένα, οι τιμές αυτές είναι μεταξύ τους διαφορετικές.

Γι' αυτό θα ήταν σκόπιμη η ανάπτυξη ενός συστήματος ενιαίου, ολοκληρωμένου και πρακτικού, που θα έδινε την δυνατότητα εκτίμησης των ακινήτων γρήγορα, ικανοποιητικά, αντικειμενικά και ισότιμα.

Υπάρχουν δυο συστήματα τα οποία ικανοποιούν τις προαναφερθείσες απαιτήσεις μας, το σύστημα CAV, δηλαδή Computer Assisted Valuation και το σύστημα CAMA, δηλαδή Computer Assisted Mass Appraisal.

Το πρώτο αποτελεί σύστημα αυτόματου προσδιορισμού της αγοραίας αξίας μέσω Η/Υ, για αυτό και περιέχει στοιχεία αγοράς και κτηματολόγια στοιχεία τα οποία ενημερώνονται σε περιοδική βάση ανά τακτικά χρονικά διαστήματα ή σε συνεχή βάση με δυναμικό τρόπο.

Λόγω των αποδεκτών αποτελεσμάτων που δίνει καθιερώνεται με γοργό ρυθμό σε διάφορες χώρες του κόσμου σε καθεμιά έχει προσαρμοστεί στις ιδιαίτερες ανάγκες.

Το δεύτερο αποτελεί σύστημα προσδιορισμού της ακίνητης περιουσίας, ειδικότερα της αγοραίας αξίας των ακινήτων. Επιχειρεί να προσομοιάσει την αγορά χρησιμοποιώντας τιμές αναφοράς.

Παράγουν τιμές οι οποίες μπορούν να αναλυθούν χρησιμοποιώντας στατιστικούς δείκτες όπως η ελάχιστη και κανονική απόκλιση καθώς και τον συντελεστή διασποράς. Η αγοραία τιμή που προσδιορίζουν είναι η πιο πιθανή τιμή εκφρασμένη σε χρήματα τα οποία η ιδιοκτησία θα αποφέρει αν τεθεί σε πώληση στην ανοικτή αγορά και προϋποθέτει ότι ο αγοραστής και ο πωλητής γνωρίζουν όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις για τις οποίες η ιδιοκτησία μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Το σύστημα μπορεί να μας παρέχει πληροφορίες για τα ακίνητα, εξυπηρετεί δηλαδή πολλούς χρήστες, όπως εκτιμητές, εφορία, ιδιώτες, διοίκηση και άλλους.

Το σύστημα αυτόματου προσδιορισμού της αξίας έχει εκτεταμένα εφαρμοστεί ιδιαίτερα στην Ν. Υόρκη, όπου έχουν γίνει εκτιμήσεις για την αξία κατοίκων, πολυκαταστημάτων, ξενοδοχείων σε όλες τις περιοχές της πόλης. Με το σύστημα 52 micro – computers εκτιμούν και δίνουν

πρόσθετες πληροφορίες για ακίνητα συνολικής αξίας 65 δις δολαρίων σε πόλη δέκα εκατομμυρίων κατοίκων. Το όλο σύστημα απεδείχθει ένα επιτυχές εργαλείο για την εκτίμηση της αξίας και την παροχή πρόσθετων πληροφοριών.

Η ανάπτυξη τέτοιων συστημάτων απαιτεί υψηλό βαθμό οργάνωσης διοικητική ικανότητα και αξιοπιστία. Επίσης τέτοια συστήματα απαιτούν αυξημένο κόστος, που είναι συνάρτηση της πληρότητας και της επεξεργασίας των στοιχείων. Το κόστος αυτό μπορεί να αποσβεσθεί, περισσότερο ή λιγότερο ανάλογα με την ωφέλεια που προκύπτει. Οι συγκριτικές μελέτες κόστους – ωφέλειας εμφανίζουν τα συστήματα αυτά εξαιρετικά αποδοτικά έναντι του παραδοσιακού Κτηματολογίου.

6.2 ΘΕΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ CAMA

Η λειτουργία του συστήματος μπορεί να προσφέρει αυτονομία στην υπηρεσία της εφορίας με αποτέλεσμα ικανά, γρήγορα, χωρίς ιδιαίτερη οικονομική δαπάνη. Τα οφέλη βέβαια περιλαμβάνουν επίσης:

- Μείωση των λαθών στη συνδιαλλαγή της φορολογικής λογιστικής μέσω του δικτύου μικρούπολογιστών του συστήματος.
- Επιπλέον έσοδα, εφόσον η φοροδιαφυγή είναι πλέον δυσκολότερη από ότι στο παρελθόν .
- Καλύτερος έλεγχος ποιότητας των πληροφοριών σε σχέση με τα εγχειρίδια του συστήματος, εφόσον τώρα μπορεί να γίνει αυτόματα.
- Ανάπτυξη ευκολότερων μεθόδων για την παραγωγή στατιστικών, σχετικά με την περιουσία, αναφορών.
- Πρόσβαση σε ολόκληρη την πόλη μέσω της βάσης των δεδομένων.

COMPUTER ASSISTED MASS APPRAISAL

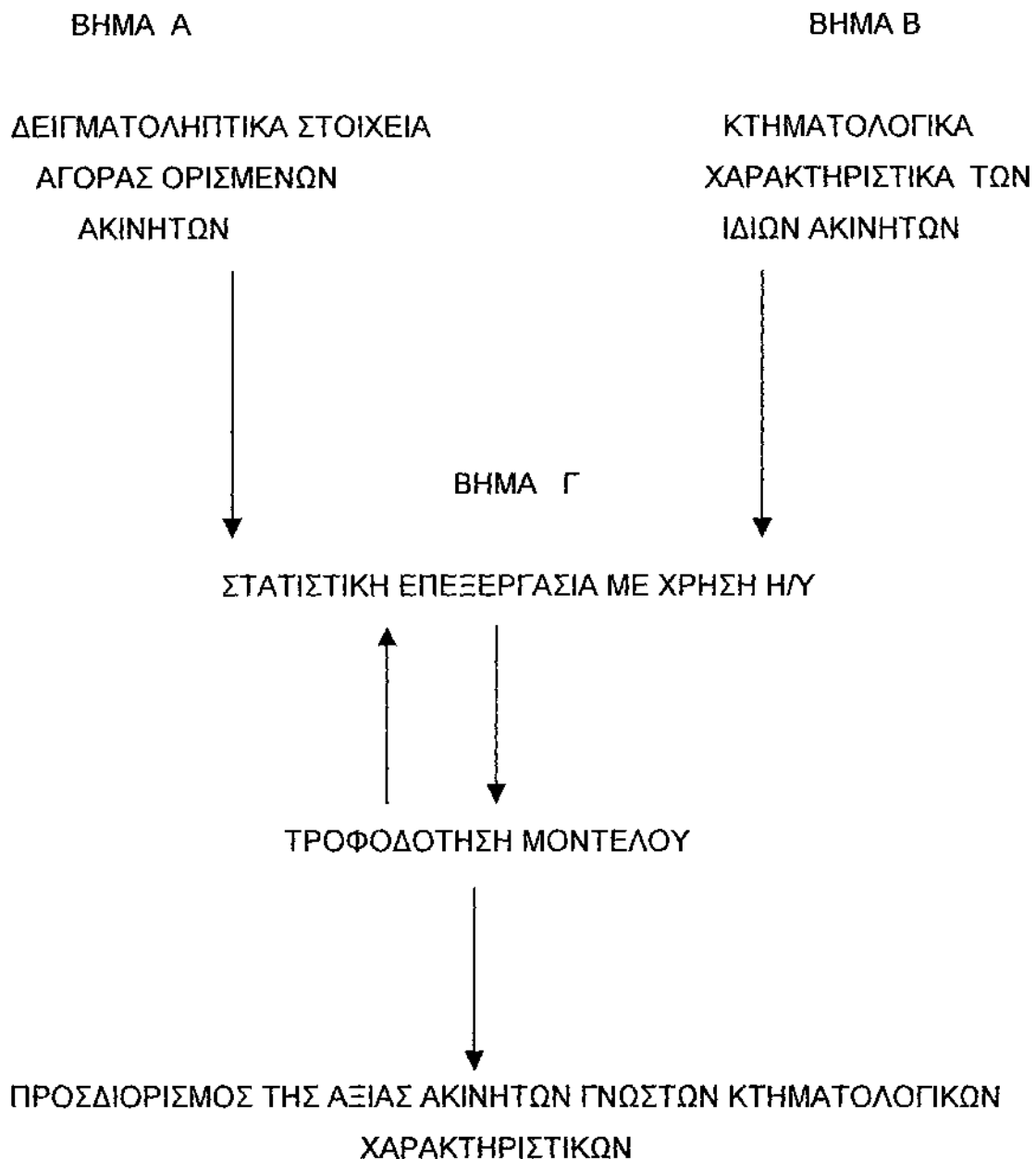
Ένα σύστημα CAMA είναι απαραίτητο να παρέχει:

1. Ακριβείς εκτιμήσεις της αγοραίας αξίας.
2. Ακριβή και οργανωμένη απογραφή στοιχείων γης και κτισμάτων.
3. Ικανότητα διατήρησης πληροφορίας και παροχής ετήσιων αναφορών.
4. Μέγιστες νόμιμες αυξήσεις στις εκτιμήσεις ανά χρόνο.
5. Αναλυτικές τεχνικές.
6. Τυποποιημένες μεθόδους εκτίμησης.
7. Καλύτερο έλεγχο των κατασκευών.

Για να μπορέσει να παρέχει αυτές τις πληροφορίες πρέπει να αποτελείται από τα εξής υποσυστήματα:

1. Οργανωμένη βάση δεδομένων.
2. Γράψιμο αναφοράς.
3. Στατιστική ανάλυση.
4. Μέθοδοι προσδιορισμού αξίας.
5. Ανάλυση γραφικών.
6. Σχεδιαγράμματα.
7. Laser Videodisc.
8. Γεωγραφικό σύστημα Πληροφοριών.
9. Μονάδα αποθήκευσης δεδομένων.

6.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΜΕ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΑΖΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ CAMA



ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΠΤΑ

Η ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΑΝ ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΓΗΣ

7.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Είναι γνωστή η αμφίδρομη σχέση που αναπτύσσεται ανάμεσα στην αξία ενός ακινήτου και τα χωροχρονικά χαρακτηριστικά του, της θέσης, της γεωμετρίας και της διαστασιολόγησης τόσο του ίδιου ακινήτου, όσο και των όμορων προς αυτό ιδιοκτησιών. Επομένως συνδέεται άμεσα με τα κτηματολογικά στοιχεία του ακινήτου.

Από την άλλη μεριά το Κτηματολόγιο κάθε μορφής είναι απαραίτητο να συνδέεται με τα οικονομικά χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας.

Τελικά, το Κτηματολόγιο σαν ένα δημόσιο, ενιαίο και ενήμερο πληροφοριακό σύστημα που περιλαμβάνει τα ακίνητα της χώρας, περιέχει σαν πληροφορία και την αξία τους.

Η μορφή και το είδος της αξίας αυτής καθορίζεται από την μορφή του Κτηματολογίου (παραδοσιακή ή σύγχρονη), από τον σκοπό της ύπαρξης του, το σύστημα ενημέρωσης αλλά και από πλήθος άλλων παραγόντων. Γενικά όμως ο στόχος του κτηματολογίου επιτυγχάνεται αν η αξία η οποία εμπεριέχεται σαν στοιχείο σε αυτό είναι αξιόπιστη. Η πλέον χρήσιμη αξία είναι η αγοραία. Επομένως, εάν το σύστημα του Κτηματολογίου εμπεριέχει τα βασικά χαρακτηριστικά που διαμορφώνουν την αξία, είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί αξιόπιστος και γρήγορος υπολογισμός της.

Προς αυτή την κατεύθυνση μπορούν να οδηγήσουν τα Συστήματα Πληροφοριών Γης (LIS). Η ανάπτυξη εξελιγμένων (σχετικά με τις αξίες) συστημάτων πληροφοριών γης βασίζεται κυρίως στη συλλογή,

επεξεργασία και ενημέρωση της κατάλληλης περιεχόμενης πληροφορίας που εξυπηρετεί το σκοπό για το οποίο προορίζεται.

Τα στοιχεία που περιέχονται σε ένα LIS είναι αξιόπιστα, επαρκή, διαθέσιμα, ενήμερα και τεκμηριώνουν την λήψη οποιασδήποτε απόφασης. Η ανάπτυξη τέτοιων συστημάτων απαιτεί υψηλό βαθμό οργάνωσης, διοικητική ικανότητα και αξιοπιστία, ενώ το κόστος ανάπτυξης τους είναι υψηλό. Το υψηλό αυτό κόστος, που είναι απόρροια της πληρότητας και της πολύπλοκης επεξεργασίας των στοιχείων αποσβένεται περισσότερο ή λιγότερο ανάλογα με την ωφέλεια που προκύπτει.

Το βασικό πρόβλημα είναι η αποκόμιση κεφαλαίου για την ανάπτυξη μιας χώρας στο τομέα αυτό. Οι χώρες που κατάφεραν να επιλύσουν αναλόγου είδους προβλήματα ανέπτυξαν LIS που βοηθούν στην τεκμηρίωση των επενδύσεων ή βελτιώσεων που γίνονται πάνω στη γη, διασφαλισμένων στη βάση των αντικειμενικών στοιχείων της πραγματικότητας.

Το LIS αποτελείται από μια πληροφοριακή βάση με τους απαραίτητους μηχανισμούς εισόδου στοιχείων – εξόδου πληροφοριών, ανάλυσης και αποθήκευσης. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να αποτελεί θεσμό ανάπτυξης, πολυδιάστατης μάλιστα, απαραίτητο για το κράτος, για τους νόμους και για τους Ο.Τ.Α., εφόσον αποτελεί θεμέλιο για τη διαδικασία λήψης των αποφάσεων.

Οι στόχοι του LIS είναι οι εξής:

- Ο περιφερειακός σχεδιασμός.
- Η διαχείριση ακίνητων.
- Ο έλεγχος των μεταβιβάσεων.
- Η φορολογία.

Κρατικά γραφεία με την επιφόρτιση της λειτουργίας ενός LIS υφίστανται σε διάφορες χώρες, όπως Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής, Ιταλία, Αγγλία, Ισπανία, Φινλανδία, Δανία και διαφοροποιούνται ανάλογα με την έκταση, τη μορφή της βάσης των δεδομένων, ακόμα και το περιεχόμενο τους.

7.2 ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ LIS

Στις *Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής* αναπτύχθηκε LIS σύστημα στις αρχές της δεκαετίας του 1970, με αρχικό σκοπό τις εκτιμήσεις των ιδιοκτησιών, ενώ στη συνέχεια αναπτύχθηκε στις δημόσιες υπηρεσίες σε τοπικό επίπεδο με διευρυνόμενη βάση. Στις μέρες μας, λειτουργούν πολλά ανεξάρτητα συστήματα με οικονομική – φοροεισπρακτική βάση.

Στην *Ιαπωνία*, λόγω της μεγάλης πυκνότητας πληθυσμού, στις αρχές της δεκαετίας του 1980 αναπτύχθηκε έντονα το πρόβλημα της κερδοσκοπίας στη γη. Έτσι οργανώθηκε υπηρεσία καταστολής του προβλήματος βάσει LIS με χρήση Η/Υ, χρησιμοποιώντας δεδομένα Υποθηκοφυλακείου. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να γίνουν φανερές οι τεχνικές λεπτομέρειες για τις ιδιοκτησίες, για τους αγοραστές και τους πωλητές. Η μεγάλη συγκέντρωση πληροφοριών είχε σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία του Εθνικού Οργανισμού Γης, ο οποίος βάσει των χαρακτηριστικών της ιδιοκτησίας μπορούσε να διαχειριστεί τα δεδομένα.

Στη *Γερμανία* λειτουργούσε Κτηματολόγιο, το οποίο αρχικά προοριζόταν για φορολογικό έλεγχο, αλλά με την πάροδο του χρόνου αυτοματοποιήθηκε για να καλύψει περισσότερες ανάγκες διαχείρισης γης και εξελίχθηκε σε ένα δυναμικό Σύστημα Πληροφοριών Γης (LIS). Το σύστημα αυτό γρήγορα χρησιμοποιήθηκε και για εκτίμηση αξιών με τη βοήθεια υπολογιστή, συνδέθηκε πληροφοριακά με σύστημα CAV.

Σήμερα χρησιμοποιείται για την καταγραφή των ορίων της γης, την καταγραφή των ακινήτων και τη φορολογία τους. Αποτελεί τη βάση συναλλαγής των ακινήτων, περιλαμβάνει τις εκτιμήσεις και τη διαχείριση γης και χρησιμοποιείται για πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.

Στη Δανία λειτουργεί αποτελεσματικά Σύστημα Πληροφοριών Γης από τη στιγμή που επιλύθηκε το πρόβλημα της εξασφάλισης των πόρων. Το σύστημα για να λειτουργήσει απαιτεί υψηλή οργάνωση της Δημόσιας Διοίκησης και δημόσια πίστη. Δημιουργήθηκε κατάλογος που περιλαμβάνει καταγραφές κτιρίων και κατοίκων (BDR), επίσης περιλαμβάνει ροή που αφορά τις καταγραφές και τις εκτιμήσεις γης.

7.3 GIS ΣΤΑ ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Αν και οι ειδικοί των αστικών ακινήτων διαπραγματεύονται με την έννοια τοποθεσία, δεν μπορούν πραγματικά να την καταμετρήσουν ή να τη διαχειριστούν. Τα GIS καθιστούν δυνατή όχι μόνο τη μέτρηση των γεωγραφικών πληροφοριών, αλλά και τη συνένωση τους με άλλα είδη πληροφοριών, ώστε να παρθούν αποφάσεις σχετικές με το αντικείμενο των αστικών ακινήτων. Αναφέρονται τα ακόλουθα παραδείγματα:

- Οι εκτιμητές μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα GIS για να καθορίσουν πως η τοποθεσία επηρεάζει τις αξίες των ιδιοκτητών.
- Οι εμπορικοί χρηματομεσίτες μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα GIS για να περιγράψουν το προφίλ και να εξετάσουν τις λίστες τους και να αναγνωρίσουν θέσεις – κλειδιά που να μπορούν να χρησιμοποιηθούν για πωλήσεις, για χρηματοδοτική μίσθωση, για τιμολόγηση και τους διάφορους τύπους κατοχής.
- Οι επενδύσεις μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα GIS για να αναλύσουν τους μητροπολιτικούς τύπους ανάπτυξης, να εντοπίσουν πιθανούς χώρους ανάπτυξης ή να διεξάγουν περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές μελέτες.
- Οι καθιερωμένοι επενδυτές και οι μάνατζερ των εταιριών που ασχολούνται με τις επενδύσεις σε αστικά ακίνητα μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα GIS για να παρακολουθήσουν την απόδοση της ιδιοκτησίας της ιδιοκτησίας εντός των μητροπολιτικών περιοχών.
- Οι δανειστές μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα GIS για να παρακολουθήσουν τις υπάρχουσες οφειλές τους λόγω δανείου και

για να συλλέξουν τα απαραίτητα έγγραφα ώστε η διαδικασία υπογραφής ενός νέου δανείου να γίνει πιο εύκολη.

- Οι ερευνητές της αγοράς μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα GIS για να αναλύσουν δημογραφικά δεδομένα, για να προσδιορίσουν εμπορικές περιοχές ώστε να καθορίσουν την πιο ανταγωνιστική.
- Οι μεσίτες οικιστικών ακινήτων μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα GIS για να συγκρίνουν τη διαθεσιμότητα των ακινήτων, τις αξίες των κατοίκων στα όρια μιας γειτονιάς ή σε μια ευρύτερη περιοχή.
- Οι διαχειριστές θέσεων λιανικής πώλησης μπορούν να χρησιμοποιήσουν τα GIS για να εντοπίσουν νέες τοποθεσίες για μαγαζιά ή για να αποτιμήσουν την απόδοση αυτών που ήδη υπάρχουν.

7.4 ΤΡΟΠΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΩΝ GIS

Το GIS είναι ένα σύστημα το οποίο κωδικοποιεί, αποθηκεύει, αναλύει και παρουσιάζει γεωγραφικά ή χωρικά δεδομένα. Τα χωρικά δεδομένα είναι φαινόμενα, παρατηρήσεις ή γεγονότα τα οποία κωδικοποιούνται σε σχέση με την τοποθεσία.

Τα περισσότερα GIS συστήματα είναι σχεδιασμένα στηριζόμενα σε παρόμοιες αρχές. Περιλαμβάνουν μια ή περισσότερες στρώσεις χαρτών οι οποίες είναι συνδεδεμένες με μια ή περισσότερες βάσεις δεδομένων. Οι στρώσεις των χαρτών δημιουργούνται από ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των χαρτών, τα οποία τυπικά αποτελούνται από σημεία, γραμμές (τόξα) και πολύγωνα (περιοχές). Τα σημεία είναι μοναδικά ζευγάρια συντεταγμένων(x,y). Οι γραμμές είναι ενωμένα ζευγάρια συντεταγμένων. Τα πολύγωνα είναι κλειστές γραμμές, που σημαίνει ότι η πρώτη $x - y$ συντεταγμένη είναι ίδια με την τελευταία.

Κάθε χαρακτηριστικό του χάρτη είναι και μια καταχώρηση με πολλαπλά χαρακτηριστικά γνωρίσματα στην συνοδευόμενη βάση. Ως βάση μπορούμε να θεωρήσουμε ένα φύλλο λογιστικής, όπου οι γραμμές θα

περιλαμβάνουν τα χαρακτηριστικά του χάρτη και οι στήλες τα γνωρίσματα των χαρακτηριστικών.

Πιο προοδευμένα GIS προγράμματα περιλαμβάνουν μια έννοια γνωστή ως τυπολογία. Η τυπολογία είναι ένα είδος πληροφορία του χάρτη π.χ. ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χάρτη γνωρίζουν που είναι εξαρτημένα με άλλα χαρακτηριστικά, η συσχέτιση στηρίζεται στο σύστημα συντεταγμένων. Η τυπολογία μας δίνει τη δυνατότητα να θέσουμε ερωτήματα στο σύστημα. Οι πιο εξελιγμένες χάρτες των GIS, αυτοί που θέλουν να θέσουν ερωτήματα, να συγκρίνουν τα χαρακτηριστικά των διαφορετικών στρώσεων ή να αναλύσουν τα δεδομένα, χρειάζονται μερικά επίπεδα τοπολογίας.

7.5 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΤΩΝ GIS : ΤΙ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΚΑΝΟΥΝ

Τα περισσότερα GIS προγράμματα συνδυάζουν τρεις βασικούς τύπους δυνατοτήτων. Για το 75% των χρηστών η πιο σημαντική δυνατότητα των GIS είναι η παρουσίαση χαρτών. Η παρουσίαση χαρτών περιλαμβάνει την ικανότητα εμφάνισης γεωγραφικών χαρακτηριστικών στο χάρτη, την απόδοση ποιοτικής πληροφορίας στα γεωγραφικά χαρακτηριστικά, την εστίαση σε διάφορες αποστάσεις ώστε να είναι ορατά τα διάφορα επίπεδα λεπτομερειών και τελικά η παραγωγή χάρτη. Απλά μόνο με τα λογιστικά φύλλα και την παρουσίαση των γραφικών, το πρόγραμμα βοηθάει τους χρήστες να διακρίνουν πινακοειδής ή στατιστικές μορφές πληροφορίας. Επίσης, η παρουσίαση των χαρτών βοηθά τους χρήστες να αναγνωρίζουν χωρικά είδη πληροφορίας. Τέλος, ο χάρτης είναι ένα παραγόμενο σχέδιο με ορατή πληροφορία, δεν είναι εφικτή η πρόσβαση με τη βάση δεδομένων.

Η δεύτερη δυνατότητα των GIS περιλαμβάνει την χρησιμότητα των χαρτών ως εργαλεία διαχείρισης μεγάλων βάσεων δεδομένων. Η σχεδίαση χρησιμεύει ως εργαλείο στους χρήστες για να αντλούν πληροφορίες από τις πινακοποιημένες βάσεις, για να αναδιοργανώνουν τα δεδομένα σύμφωνα με τις διαφορετικές χωρικές μονάδες, για να

φυλάσσουν εγγραφές χωρικών δεδομένων και για να συγκρίνουν πληροφορίες διαφορετικών χαρακτηριστικών ή βάσεων δεδομένων.

Η τρίτη δυνατότητα των GIS εστιάζεται στην έννοια της χωρικής ανάλυσης. Χωρική ανάλυση είναι η χρησιμοποίηση των χωρικών δεδομένων σε λογικά ή μαθηματικά μοντέλα για σκοπούς σχεδιασμού ή αποφάσεων. Η χωρική ανάλυση μπορεί να πάρει ποικίλες μορφές. Σε αντίθεση με τις άλλες δυνατότητες των GIS, η χωρική ανάλυση είναι πιο συστηματική.

Είναι μια πολύπλοκη δραστηριότητα, η οποία απαιτεί την κατανόηση των σχέσεων των χωρικών δεδομένων που ενυπάρχουν στο χάρτη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν με εξωτερικές θεωρίες και μοντέλα με σκοπό να παρθούν αποφάσεις.

7.6 ΧΑΡΤΕΣ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΘΕΜΑΤΙΚΟΙ

Για τους περισσότερους χρήστες, η κύρια αιτία έλξης στα GIS οφείλεται στη δυνατότητα τους να παρουσιάζουν δεδομένα – πληροφορία πάνω στο χάρτη. Οι χάρτες παρουσίασης μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να δείξουν την θέση διαφορετικών χαρακτηριστικών και δραστηριοτήτων (π.χ. τις τοποθεσίες των πρόσφατων πωλήσεων κατοικιών), η μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να δείξουν τα γνωρίσματα αυτών των δραστηριοτήτων (π.χ. τις τιμές πώλησης). Οι χάρτες που συνοψίζουν πληροφορίες σχετικά με χαρακτηριστικά γνωρίσματα αναφέρονται ως θεματικοί χάρτες.

Οι πολυγωνικοί θεματικοί χάρτες αποτελούνται από πολυγωνικά χαρακτηριστικά τα οποία είναι διαγραμμισμένα ή χρωματισμένα για να δηλώσουν την τιμή των ποικίλων γνωρισμάτων. Ένας αναλυτής αστικών ακινήτων μπορεί να παράγει ένα πολυγωνικό θεματικό χάρτη για να δείξει π.χ. το μέσο όρο της αγοραστικής δύναμης για χώρους λιανικής πώλησης.

Οι σημειακοί θεματικοί χάρτες αποτελούνται από σημειακά σύμβολα, τα οποία διαφοροποιούνται ως προς το μέγεθος και το χρώμα, για να απεικονίσουν τα διάφορα γνωρίσματα. Τέτοιοι χάρτες χρησιμοποιούνται συχνά στα αστικά ακίνητα (π.χ. ένας χάρτης που να δείχνει τοποθεσία των εμπορικών κέντρων και την κατάταξη τους συνάρτηση της αγοραστικής δύναμης).

Οι γραμμικοί θεματικοί χάρτες αποτελούνται από γραμμές ποικίλων τύπων, παχών και χρωμάτων, οι οποίες απεικονίζουν τιμές γνωρισμάτων. Αυτό το είδος των θεματικών χαρτών χρησιμοποιούνται συχνά για αναλύσεις οδικού δικτύου και περιβαλλοντικές. Ενώ σπάνια χρησιμοποιούνται για αναλύσεις στα αστικά ακίνητα.

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΜΕΡΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΚΤΩ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Η ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού, θα αποτελέσει την περιοχή μελέτης. Περιλαμβάνει 4 Δήμους : Ελληνικού, Αλίμου, Αργυρούπολης και Γλυφάδας. Σε διάφορα σημεία της μελέτης, γίνεται αναφορά στο παλαιό αεροδρόμιο του Ελληνικού, που αποτελεί μία από τις κύριες χρήσεις γης της περιοχής μελέτης, το οποίο όμως από το Μάρτιο του 2001 έχει μετεγκατασταθεί στην περιοχή των Σπάτων <Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος>. Προς το παρόν, αυτή η μεγάλη έκταση του παλαιού αεροδρομίου, δεν έχει αλλάξει χρήση, απλώς υφίσταται, χωρίς όμως να υπάρχει άμεση συσχέτιση με τη λειτουργία του νέου αεροδρομίου.

8.1 ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

Όπως φαίνεται στον πίνακα 8.1.1 η εξέλιξη του πληθυσμού στο σύνολο της περιοχής είναι θετική αφού στην δεκαετία 1981 – 91 σύμφωνα με τις απογραφές της ΕΣΥΕ αυτός αυξήθηκε κατά 57.226 κατοίκους η ποσοστό 14,6% του μεγέθους της απογραφής του '81. Ωστόσο η συνολική αύξηση δεν αντανάκλα τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του συνόλου των περιοχών δεδομένου ότι οι Δήμοι που συνθέτουν την περιοχή μελέτης εμφανίζονται σημαντικά διαφοροποιημένοι ως προς την πληθυσμιακή τους εξέλιξη.

Έτσι ενώ στους νότιους δήμους σημειώνεται μια κατακόρυφη αύξηση του πληθυσμού στους περισσότερους από τους βόρειους (με εξαίρεση το Π. Φάληρο) ο ρυθμός αύξησης είναι σημαντικά χαμηλότερος η και αρνητικός (Υμηττός ~ 8%, Δάφνη - 10%). Η παρατηρούμενη διαφοροποίηση εκφράζεται και χωρικά προσδιορίζει αφενός τις τάσεις

ανάπτυξης στην περιοχή αφετέρου την ταξική διάρθρωση των επιμέρους περιοχών.

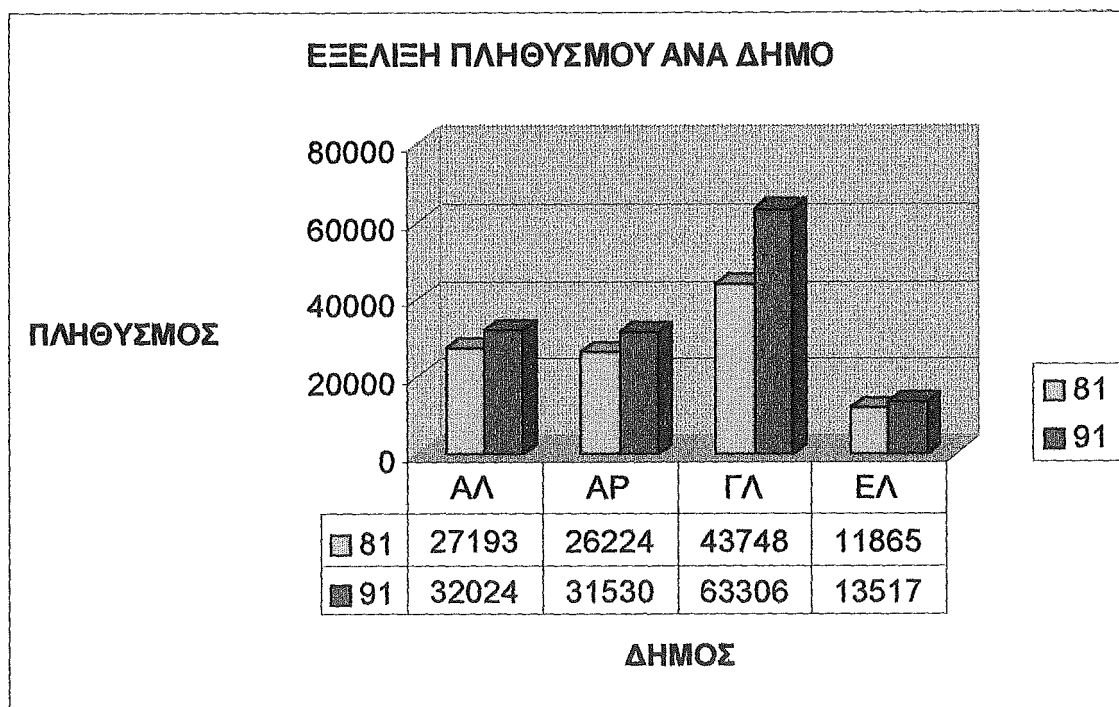
Στην αρχή της δεκαετίας του '80 εμφανίστηκε η τάση εγκατάστασης στην περιοχή σημαντικών μονάδων εμπορίου και παροχής υπηρεσιών. Έτσι ξεκίνησε η διαδικασία ανάπτυξης των περιοχών αυτών αφού οι μεγάλες μονάδες που εγκαταστάθηκαν δημιούργησαν την ανάγκη αλλά και τις προϋποθέσεις χωροθέτησης και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών και εν τέλει προκάλεσαν και την πληθυσμιακή αύξηση. Ωστόσο είναι πλήρες η εικόνα των αιτίων της δημογραφικής έκρηξης των περιοχών αυτών αν θεωρηθεί ότι μόνο η συγκέντρωση μεγάλων εμπορικών η άλλων μονάδων αποτέλεσε το αίτιο εμφάνισης της. Ταυτόχρονα, κυρίως λόγω κορεσμού άλλων περιοχών, μεσοαστικά και αστικά στρώματα πληθυσμού εγκαθίστανται σε αυτές τις περιοχές οι οποίες αναπτύσσονται τελευταία με χαμηλούς συντελεστές δόμησης, οργανωμένο σχετικά πολεοδομικό ιστό και γενικά, πιο ανθρώπινους όρους. Αποτελούν δηλαδή σήμερα την τρέχουσα αγορά γης για κατοικία μεσαίων και υψηλών εισοδημάτων. Αντίθετα στο βόρειο τμήμα της περιοχής μας, το οποίο συντίθεται από Δήμους όπου η χαμηλή η μέση ποιότητα κατοικίας είναι κυρίαρχη, και το οποίο κατοικείται από πληθυσμό αντίστοιχων εισοδημάτων τόσο η ανάπτυξη των νέων λειτουργιών όσο και του πληθυσμού βρίσκεται σε πολύ χαμηλά επίπεδα συγκρινόμενα ακόμη και με τους αντίστοιχους μέσους όρους του Λεκανοπεδίου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.1.1

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΔΕΚΑΕΤΙΑ (1981 – 1991)

ΔΗΜΟΣ	1981	1991	ΜΕΤΑΒΟΛΗ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ(%)
ΒΟΥΛΑ	10733	17998	7265	67,69%
ΓΛΥΦΑΔΑ	43748	63306	19558	44,71%
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ	26224	31530	5306	20,23%
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	2901	3450	549	18,92%
ΑΛΙΜΟΣ	27193	32024	4831	17,77%
Π. ΦΑΛΗΡΟ	53350	61371	8021	15,03%
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	11865	13517	1652	13,92%
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	51590	57574	5984	11,60%
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ	69502	75037	5535	7,96%
Ν. ΣΜΥΡΝΗ	67597	69749	2152	3,18%
ΥΜΗΤΤΟΣ	12675	11671	-1004	-7,92%
ΔΑΦΝΗ	26775	24152	-2623	-9,80
ΣΥΝΟΛΟ	404153	461379	57226	14,16

ΠΗΓΗ : ΕΣΥΕ



8.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

8.2.1 Εισαγωγή

Η ανάλυση των οικονομικών και κοινωνικών δεδομένων για την ευρύτερη περιοχή του Ελληνικού καλύπτει χωρικά την Νοτιοανατολική Ενότητα του Λεκανοπεδίου Αττικής. Η Ενότητα αυτή ορίζεται από ένα σύνολο 12 Δήμων οι οποίοι αποτελούν την περιοχή μελέτης.

Η ανάλυση γίνεται με χρήση των στατιστικών στοιχείων που αφορούν τον τόπο κατοικίας, όπως αυτά προκύπτουν από τις Απογραφές Πληθυσμού της ΕΣΥΕ, για τα έτη 1971, 1981 και 1991. Εξετάζεται ο Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός, η Απασχόληση, η Ανεργία και η ο Μη Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός, ώστε να διαπιστωθούν οι διαγραφόμενες τάσεις. Επίσης, γίνεται σύγκριση με το Σύνολο της

Περιφέρειας Πρωτεύουσας, με στόχο να σημειωθούν οι σχετικές διαφοροποιήσεις.

Παράλληλα, για την προαναφερθείσα περιοχή μελέτης και πάλι σε σύγκριση με την Περιφέρεια Πρωτεύουσας, εξετάζεται η απασχόληση των κατοίκων κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας. Δυστυχώς δεν είναι δυνατή η συγκριτική ανάλυση σε επίπεδο κλαδικό, λόγω έλλειψης των ανάλογων στοιχείων για το 1991.

Ταυτόχρονα εξετάζεται ο αριθμός των καταστημάτων και των απασχολούμενων στον τόπο εργασίας μέσω του στατιστικού υλικού από τις απογραφές Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας, Εμπορίου και Υπηρεσιών των ετών 1978, 1984, 1988 για τους Δήμους που αποτελούν την περιοχή μελέτης, σε σύγκριση και πάλι με την Περιφέρεια Πρωτεύουσας. Η ανάλυση γίνεται σε επίπεδο διψήφιου κωδικού ανά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, ώστε να ξεπερασθεί κατά το δυνατόν το πρόβλημα της κλαδικής ανάλυσης της απασχόλησης που προαναφέρθηκε. Η ανάλυση αφορά τους εξής κλάδους σύμφωνα με τη Στατιστική Κωδικοποίηση του 1980 της ΕΣΥΕ. :

Μονοψήφιος Κλάδος 2-3 : Βιομηχανία – Βιοτεχνία

Κλάδος 20 : Βιομηχανία ειδών διατροφής, εκτός ποτών

Κλάδος 21 : Βιομηχανία ποτών

Κλάδος 22 : Καπνοβιομηχανίες

Κλάδος 23 : Υφαντικές βιομηχανίες

Κλάδος 24 : Βιομηχανίες ειδών υπόδησης, ένδυσης και διαφόρων ειδών από Ύφασμα

Κλάδος 25 : Βιομηχανίες ξύλου και φελλού, εκτός της επιπλοποιίας

Κλάδος 26 : Βιομηχανίες επίπλων και ειδών επίπλωσης

Κλάδος 27 : Βιομηχανίες χάρτου

Κλάδος 28 : Εκτυπώσεις, εκδόσεις και συναφείς δραστηριότητες

Κλάδος 29 : Βιομηχανίες δέρματος και γουναρικών

Κλάδος 30 : Βιομηχανίες προϊόντων από ελαστικό και πλαστική ύλη

Κλάδος 31 : Χημικές βιομηχανίες

Κλάδος 32 : Βιομηχανίες παραγώγων πετρελαίου και άνθρακα

Κλάδος 33 : Βιομηχανία προϊόντων από μη μεταλλικά ορυκτά εκτός
Παραγώγων πετρελαίου και άνθρακα

Κλάδος 34 : Βασικές μεταλλουργικές βιομηχανίες

Κλάδος 35 : Κατασκευές τελικών προϊόντων από μέταλλο, εκτός μηχανών
μεταφορικού υλικού

Κλάδος 36 : Κατασκευή μηχανών και συσκευών, εκτός των ηλεκτρικών
και των μέσων μεταφοράς

Κλάδος 37 : Κατασκευή ηλεκτρικών μηχανών, συσκευών και
Λοιπών ειδών

Κλάδος 38 : Κατασκευή μεταφορικών μέσων

Κλάδος 39 : Λοιπές βιομηχανίες

Μονοψήφιος Κλάδος 4 : Ηλεκτρισμός – Φωταέριο – Ατμός – Ύδρευση

Κλάδος 41 : Ηλεκτρισμός, φωταέριο και Ατμός

Κλάδος 42 : Ύδρευση

Μονοψήφιος Κλάδος 6 : Εμπόριο – Εστιατόρια – Ξενοδοχεία

Κλάδος 61 : Χονδρικό Εμπόριο

Κλάδος 62 : Χονδρικό εμπόριο απορριμμάτων και αποκομμάτων

Κλάδος 63 : Μεσίτες και αντιπρόσωποι

Κλάδος 64 – 65 : Λιανικό εμπόριο

Κλάδος 66 : Εστιατόρια και ξενοδοχεία

Μονοψήφιος Κλάδος 7 : Μεταφορές – Αποθηκεύσεις – Επικοινωνίες

Κλάδος 71 : Μεταφορές

Κλάδος 72 : Αποθηκεύσεις

Κλάδος 73 : Επικοινωνίες

Μονοψήφιος Κλάδος 8 : Τράπεζες – Ασφάλειες – Διεκπεραίωση
Υποθέσεων Ενοικιάσεις Κινητών και Ακινήτων

Κλάδος 81 : Τράπεζες και λοιπά οικονομικά ιδρύματα

Κλάδος 82 : Ασφάλειες

Κλάδος 83 : Διεκπεραίωση υποθέσεων

Κλάδος 84 : Ενοικιάσεις κινητών

Κλάδος 85 : Ενοικιάσεις ακινήτων

Μονοψήφιος Κλάδος 9 : Λοιπές Υπηρεσίες

Κλάδος 92 : Υπηρεσίες υγιεινής και νεκροταφείων

Κλάδος 95 : Ιατρικές και υγειονομικές υπηρεσίες

Κλάδος 96 : Κοινωνική πρόνοια και λοιπές επαγγελματικές οργανώσεις

Κλάδος 97 : Υπηρεσίες αναψυχής και πολιτισμού

Κλάδος 98 : Προσωπικές υπηρεσίες

8.2.2 Οικονομικά ενεργός πληθυσμός – μη οικονομικά ενεργός πληθυσμός

Ο **Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός (Ο.Ε.Π)** στο σύνολο της περιοχής μελέτης (βλ. Παράρτημα, Πίνακες 8.2Α – 8.2Γ) το 1991 ανέρχεται σε 180.221 άτομα, έναντι 138.692 ατόμων το 1981 (αύξηση 29,9%) και 92.928 ατόμων το 1971 (αύξηση 93,9%). Αντίστοιχα ο συνολικός πληθυσμός της περιοχής το 1991 ανέρχεται σε 461.379 άτομα έναντι 404.153 ατόμων το 1981(αύξηση 14,2%) και 278.443 ατόμων το 1971 (αύξηση 65,7%).

Αν εξετάσουμε τον λόγο του Ο.Ε.Π. προς τον δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό (σύνολο πληθυσμού 10 ετών και άνω) ο Ο.Ε.Π. παρουσιάζει αύξηση την περίοδο 1971- 1981 και 1981- 1991, αφού από 41,0% το 1971, ανέρχεται σε 41,5% το 1981 και σε 44,4% το 1991. Το γεγονός αυτό αντικατροπτίζει αντίστοιχη μικρή μείωση του ποσοστού του Μη Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού στον δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό.

Στο πλαίσιο αυτό το σχετικό ποσοστό από 59,0% το 1971, υποχωρεί στο 58,5% το 1981 και στο 55,6% το 1991.

Στην περιφέρεια Πρωτεύουσας το 1991 το ποσοστό συμμετοχής του Ο.Ε.Π. στο δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό είναι ελαφρά χαμηλότερο (43,8%) από την περιοχή μελέτης, σε αντίθεση με το 1981 (42,2%) και το 1971 (42,8%) που είναι υψηλότερο.

Αντίστοιχα, στην Περιφέρεια Πρωτεύουσας το ποσοστό του Μη Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού στο δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό είναι υψηλότερο (56,2%) το 1991 από αυτό της περιοχής μελέτης, ενώ αντίθετα το 1981 (57,8%) και το 1971 (57,2%) είναι χαμηλότερο.

Ανάμεσα στους Ο.Τ.Α. που αποτελούν την περιοχή μελέτης την περίοδο 1981- 1991, αυτοί της Βούλας, της Γλυφάδας, του Ελληνικού και της Βουλιαγμένης παρουσίασαν τη μεγαλύτερη αύξηση του Ο.Ε.Π. , κατά 89,6%, 67,3%, 59,6% και 43,8% αντίστοιχα. Από τους προαναφερθέντες Ο.Τ.Α. η Βούλα και η Γλυφάδα την περίοδο που εξετάζεται παρουσίασαν σημαντική αύξηση του συνολικού τους πληθυσμού κατά 67,7% και 44,7% αντίστοιχα, που δικαιολογεί την σχετική αύξηση του Ο.Ε.Π. Αύξηση επίσης παρουσίασαν και οι Δήμοι Βουλιαγμένης και Ελληνικού, αλλά μικρότερους μεγέθους.

Στους λοιπούς Ο.Τ.Α. της περιοχής μελέτης την προαναφερόμενη περίοδο παρατηρείται επίσης αύξηση του Ο.Ε.Π. που κυμαίνεται από 12% - 40% (Πίνακας 8.2.Δ) που συνδέεται με την παρατηρούμενη αύξηση του συνολικού πληθυσμού.

Μικρότερα ποσοστά αύξησης του Ο.Ε.Π. παρατηρούνται στους Ο.Τ.Α. του Υμηττού (9,1%) και της Δάφνης (1,5%), οφειλόμενα στην μείωση του συνολικού πληθυσμού την περίοδο 1981 – 1991 στις περιοχές αυτές κατά 7,9% και 9,8% αντίστοιχα.

Την περίοδο 1971 – 1981, στους Δήμους Βουλιαγμένης, Αργυρούπολης, Βούλας και Γλυφάδας, παρατηρούνται οι μεγαλύτερες αυξήσεις του Ο.Ε.Π. κατά 217,6%, 101,6%, 95,6%, και 92,9% αντίστοιχα. Στους Δήμους αυτούς παρατηρούνται την προαναφερθείσα περίοδο και οι μεγαλύτερες αυξήσεις συνολικού πληθυσμού (Βουλιαγμένη: 97,5%, Αργυρούπολη: 88,3%, Βούλα 92,5% και Γλυφάδα: 86,4%), γεγονός που αιτιολογεί την σημαντική αύξηση του Ο.Ε.Π. Στους λοιπούς Δήμους της περιοχής παρατηρείται επίσης αύξησης του Ο.Ε.Π που κυμαίνεται από 18,6% - 54,8% (Πίνακα 8.2Δ), που αντικατροπτίζει αντίστοιχη αύξηση του συνολικού πληθυσμού στους Ο.Τ.Α. αυτούς. Παράλληλα η παρατηρούμενη μείωση του Ο.Ε.Π. στον Υμηττό (-12,7%) και στην Δάφνη (-1,2%) συνδέεται με την μείωση του συνολικού πληθυσμού του Υμηττού κατά 7,6% την περίοδο 1971 – 1981, καθώς και τη στασιμότητα που χαρακτηρίζει τον συνολικό πληθυσμό της Δάφνης.

Τα μεγαλύτερα ποσοστά του Ο.Ε.Π. στο δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό το 1991, ανάμεσα στους Ο.Τ.Α. της περιοχής μελέτης παρατηρούνται στην Βουλιαγμένη, το Ελληνικό, τον Άγιο Δημήτριο, την Αργυρούπολη και την Ηλιούπολη. Ανάλογες θέσεις από πλευράς σχέσης Ο.Ε.Π. και δυνάμενου να εργασθεί πληθυσμού κατέχουν και το 1981 οι τρεις αρχικά αναφερόμενοι Ο.Τ.Α. και ακολουθούν η Νέα Σμύρνη, η Βουλιαγμένη και ο Άλιμος. Το 1971, επίσης, τα μεγαλύτερα ποσοστά του Ο.Ε.Π. στο δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό σημειώνονται στη Βούλα, τον Άγιο Δημήτριο, τη Βουλιαγμένη, την Ηλιούπολη και τη Δάφνη.

Σε σχέση με το σύνολο της περιοχής μελέτης υψηλότερες τιμές του λόγου Ο.Ε.Π. προς δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό παρατηρούνται καθ' όλη την περίοδο 1971 – 1991 στους Ο.Τ.Α. Βουλιαγμένης και Αγίου Δημητρίου, ενώ χαμηλότερες από αυτές του συνόλου της περιοχής μελέτης στους Ο.Τ.Α. Αλίου, Νέας Σμύρνης, Παλαιού Φαλήρου και Υμηττού. Στην Αργυρούπολη και τη Γλυφάδα, το 1971 η τιμή του σχετικού λόγου είναι χαμηλότερη από αυτή του συνόλου της περιοχής μελέτης, ενώ το 1981 και 1991 στον Δήμο Αργυρούπολης η τιμή του λόγου είναι μεγαλύτερη και στο Δήμο Γλυφάδας είναι ανάλογη.

Στους Δήμους Βούλας, Δάφνης και Ηλιούπολης το 1971, ο λόγος Ο.Ε.Π. προς δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό είναι υψηλότερος από αυτόν του συνόλου της περιοχής μελέτης, το δε 1981 στη Βούλα είναι υψηλότερος, στο Ελληνικό και τη Δάφνη χαμηλότερος και στην Ηλιούπολη ανάλογος. Παράλληλα το 1991 στην Βούλα και τη Δάφνη η τιμή του σχετικού λόγου είναι χαμηλότερη από αυτή του συνόλου της περιοχής μελέτης, ενώ στο Ελληνικό και την Ηλιούπολη είναι υψηλότερη.

Υψηλότερες τιμές του λόγου Μη Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού προς δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό, από αυτή του συνόλου της περιοχής μελέτης καθ όλη την περίοδο 1971 – 1991 σημειώνονται στη Δάφνη, τη Νέα Σμύρνη, το Παλαιό Φάληρο και τον Υμηττό. Αντίθετα χαμηλότερες τιμές παρατηρούνται στη Βούλα, τη Βουλιαγμένη και τον Άγιο Δημήτριο.

Στους Δήμους Αλίμου, Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Ηλιούπολης το 1971, ο λόγος Μη Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού προς το δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό είναι υψηλότερος από αυτόν του συνόλου της περιοχής μελέτης το δε 1981 στην Αργυρούπολη είναι χαμηλότερος, στην Ηλιούπολη και το Ελληνικό υψηλότερος και στον Άλιμο και τη Γλυφάδα ανάλογος.

Τέλος, το 1991 στην Αργυρούπολη, το Ελληνικό και την Ηλιούπολη η τιμή του σχετικού λόγου είναι χαμηλότερη από αυτήν του συνόλου της περιοχής μελέτης, ενώ στον Άλιμο υψηλότερο και στην Γλυφάδα ανάλογη.

Συμπερασματικά μπορεί να σημειωθεί ότι ο Ο.Ε.Π. στο σύνολο της περιοχής μελέτης παρουσιάζει αυξητικές τάσεις την περίοδο 1971 – 1981 και 1981 – 1991 (μεγαλύτερη αύξηση την περίοδο 1971 – 1981). Η αύξηση αυτή είναι μεγαλύτερη από αυτή που παρατηρείται στην Περιφέρεια Πρωτεύουσας καθ όλη την εξεταζόμενη περίοδο.

Οι Δήμοι στους οποίους παρατηρείται η μεγαλύτερη αύξηση του Ο.Ε.Π. είναι αυτοί στους οποίους εκδηλώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου που εξετάζεται η μεγαλύτερη αντίστοιχα αύξηση του συνολικού πληθυσμού. Ειδικότερα, για την περίοδο 1971 – 1981 είναι οι Δήμοι της Βουλιαγμένης, της Αργυρούπολης, της Βούλας και της Γλυφάδας, ενώ την περίοδο 1981- 1991 είναι της Βούλας, της Γλυφάδας, του Ελληνικού και της Βουλιαγμένης.

Παράλληλα, μείωση του Ο.Ε.Π. παρατηρείται στους Δήμους Υμηττού και Δάφνης την τελευταία περίοδο, η οποία αντικατοπτρίζει την αντίστοιχη μείωση που παρουσιάζει ο συνολικός πληθυσμός των περιοχών αυτών. Παρά την αύξηση κατά την εξεταζόμενη περίοδο στο σύνολο της περιοχής μελέτης, καθώς και σε όλους τους Ο.Τ.Α. (εκτός Δάφνης και του Υμηττού) των απολύτων τιμών του Μη Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού, εντούτοις καθ' όλη τη προαναφερόμενη περίοδο παρατηρείται πτωτική τάση της σχέσης Μη Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού και δυνάμενου να εργασθεί πληθυσμού σε όλους τους Ο.Τ.Α., καθώς και στο σύνολο της περιοχής μελέτης. Ανάλογη τάση παρατηρείται και στον αντίστοιχο λόγο της Περιφέρειας Πρωτεύουσας.

Οι υψηλότερες τιμές του λόγου Μη Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού προς δυνάμενο να εργασθεί πληθυσμό παρατηρούνται στους Δήμους Παλαιού Φαλήρου, Υμηττού, Δάφνης, Αλίμου και Νέας Σμύρνης κατά την πρόσφατη περίοδο.

8.3 ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΕΡΓΙΑΣ

Η προαναφερθείσα αύξηση του Ο.Ε.Π., στο σύνολο της περιοχής μελέτης καθώς και στους Δήμους που την αποτελούν (εκτός της Δάφνης και του Υμηττού), κατά την περίοδο 1971 – 1991, αντικατοπτρίζεται και στη διαχρονική εξέλιξη της απασχόλησης αλλά και της ανεργίας. (Πίνακας 8.2Α – Πίνακα 8.2.Δ).

Ειδικότερα, σχετικά με την εξέλιξη της απασχόλησης και της ανεργίας στην περιοχή μελέτης μπορούν να σημειωθούν τα εξής:

- Στο σύνολο της περιοχής μελέτης οι απασχολούμενοι από 90.364 άτομα το 1971 αυξάνονται σε 131.575 άτομα το 1981 και 166.349 το 1991. Η εξέλιξη αυτή αντιστοιχεί σε 45,6% αύξηση των απασχολουμένων την περίοδο 1971 – 1981 και σε 25,6% αύξηση την περίοδο 1981 – 1991. Η συνολική αύξηση της απασχόλησης την περίοδο 1971- 1991 στο σύνολο της περιοχής μελέτης ανέρχεται σε 84,1%.
- Σε σύγκριση με την Περιφέρεια Πρωτεύουσας, η αύξηση της απασχόλησης στο σύνολο της περιοχής μελέτης είναι υψηλότερο καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου. Ειδικότερα, την περίοδο 1971 – 1981 οι απασχολούμενοι στην Περιφέρεια Πρωτεύουσας αυξήθηκαν κατά 13,1% ενώ την περίοδο 1981 – 1991 κατά 8,0%. Η συνολική αύξηση της περιόδου 1971 – 1991 ανέρχεται σε 22,1% έναντι 84,1% της αντίστοιχης αύξησης που παρατηρείται στο σύνολο της περιοχής μελέτης.
- Οι Δήμοι στους οποίους παρουσιάζεται η μεγαλύτερη συγκέντρωση της απασχόλησης είναι αυτοί της Ηλιούπολης, της Νέας Σμύρνης, της Γλυφάδας, του Παλαιού Φαλήρου και του Αγίου Δημητρίου, καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου. Η συγκέντρωση της απασχόλησης στους Δήμους αυτούς αντικατοπτρίζει την ανάλογη συγκέντρωση του συνολικού πληθυσμού, αφού οι προαναφερθέντες

Ο.Τ.Α. είναι πολυπληθέστεροι στην Νοτιοανατολική Ενότητα του Λεκανοπεδίου.

- Οι λοιποί Δήμοι που συγκεντρώνουν τον μεγαλύτερο αριθμό εργαζομένων (εκτός της Γλυφάδας που ήδη αναφέρθηκε), παρουσιάζουν επίσης αύξηση των απασχολούμενων, όχι όμως αναλόγου ύψους, όπως των προαναφερθέντων Ο.Τ.Α. Ειδικότερα η συνολική αύξηση της απασχόλησης την περίοδο 1971- 1991 στην Ηλιούπολη ανέρχεται σε 65,8% στην Νέα Σμύρνη σε 85,1%, στο Παλαιό Φάληρο σε 93% και στο Άγιο Δημήτριο σε 49,4%.
- Αντίθετα, οι Δήμοι Δάφνης και Υμηττού, είναι οι μόνοι Ο.Τ.Α. της Νοτιοανατολικής Ενότητας στους οποίους παρατηρείται μείωση της απασχόλησης, γεγονός που είναι αποτέλεσμα της παρατηρηθείσας μείωσης του συνολικού πληθυσμού, αλλά και του Ο.Ε.Π. Στη Δάφνη η συνολική μείωση των απασχολούμενων την περίοδο 1971 –1991 ανέρχεται σε 5,9%, ενώ στο Υμηττό την περίοδο 1971 –1981 παρατηρείται μείωση των απασχολούμενων κατά 14,2% ενώ το 1981 – 1991 παρατηρείται μικρή αύξηση της απασχόλησης κατά 4,3%, σε αντίθεση με την Δάφνη στην οποία σημειώνεται μείωση της απασχόλησης την περίοδο 1971 – 1981 (-2,6%), αλλά και 1981 – 1991 (3,4%).
- Στο σύνολο της περιοχής μελέτης η ανοικτή (καταγεγραμμένη) ανεργία από 2.564 άτομα το 1971 ανήλθε σε 7.117 άτομα το 1981 και έφτασε στις 13.872 άτομα το 1991. Η εξέλιξη αυτή αντιστοιχεί σε αύξηση των ανέργων κατά 177,5% την περίοδο 1971 – 1981 και 94,9% την περίοδο 198 – 1991. Η συνολική αύξηση της ανεργίας την περίοδο 1971 – 1991 στο σύνολο της περιοχής μελέτης ανέρχεται σε 441,0%.
- Σε σύγκριση με την Περιφέρεια Πρωτεύουσας η αύξηση της ανεργίας στο σύνολο της περιοχής μελέτης είναι υψηλότερο καθ όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου. Ειδικότερα την περίοδο 1971 – 1981 η ανεργία στην Περιφέρεια Πρωτεύουσας αυξήθηκε κατά 119,7%, ενώ την περίοδο 1981- 1991 κατά 83,4%. Η συνολική αύξηση της ανεργίας την περίοδο 1971 – 1991 ανέρχεται σε 271,9%, έναντι 441,0% της αντίστοιχης αύξησης που παρατηρείται στο σύνολο της περιοχής μελέτης.

- Το ποσοστό ανεργίας, όπως αυτό εκφράζεται από τη σχέση ανέργων προς Ο.Ε.Π., στο σύνολο της περιοχής μελέτης, αυξήθηκε από 2,8% το 1971, σε 5,1% το 1981, φτάνοντας στο 7,7% το 1991. Σε σχέση με την Περιφέρεια Πρωτεύουσας το ποσοστό ανεργίας είναι χαμηλότερο αφού σε αυτήν το αντίστοιχο ποσοστό ανήλθε σε 2,9% το 1971, 5,6% το 1981 και 8,4% το 1991.
- Ανάμεσα στους Ο.Τ.Α. που αποτελούν την Νοτιοανατολική Ενότητα, τα μεγαλύτερα ποσοστά ανεργίας, σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία (1991), παρατηρούνται στους Δήμους Αγίου Δημητρίου (9,3%), Ηλιούπολης (8,3%), που αποτελούν Δήμους στους οποίους όπως προαναφέρθηκε συγκεντρώνεται μεγάλος αριθμός απασχολούμενων, Δάφνης (9,4%) και Υμηττού (8,3%), στους οποίους η απασχόληση παρουσιάζει φθίνουσα πορεία, και Ελληνικού (8,5%) και Αργυρούπολης (8,1%).
- Κατά την εξεταζόμενη περίοδο 1971 – 1991, η μεγαλύτερη αύξηση της ανεργίας παρατηρείται στους Δήμους Αγίου Δημητρίου (542,8%), Αργυρούπολης (577,7%) και Ηλιούπολης (408,3%), Δήμους στους οποίους παρατηρήθηκαν πρόσφατα και τα υψηλότερα ποσοστά ανεργίας. Επίσης σημαντική είναι η αύξηση των ανέργων στη Γλυφάδα (580,4%) και στην Βούλα (2187,5%), αλλά τα ποσοστά ανεργίας στους Ο.Τ.Α. αυτούς δεν είναι υψηλά.

Συμπερασματικά, μπορεί να σημειωθεί ότι στην Νοτιοανατολική Ενότητα του Λεκανοπεδίου διαπιστώνονται τάσεις αύξησης της απασχόλησης, αλλά και της ανεργίας. Οι ρυθμοί αύξησης που σημειώνουν και τα δυο προαναφερθέντα μεγέθη είναι υψηλότεροι από αυτούς της Περιφέρειας Πρωτεύουσας. Εντούτοις, τα ποσοστά ανεργίας που σημειώνονται στο σύνολο της περιοχής μελέτης είναι χαμηλότερα από τα αντίστοιχα της Περιφέρειας Πρωτεύουσας καθ όλη την εξεταζόμενη περίοδο.

Δήμοι όπως η Ηλιούπολη, η Νέα Σμύρνη, η Γλυφάδα, το Παλαιό Φάληρο και ο Άγιος Δημήτριος παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη συγκέντρωση της απασχόλησης καθ όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, γεγονός που συνδέεται με ανάλογη συγκέντρωση του συνολικού πληθυσμού,

αφού οι προαναφερθέντες Δήμοι είναι οι πολυπληθέστεροι στην Νοτιοανατολική Ενότητα του Λεκανοπεδίου.

Οι Ο.Τ.Α. στους οποίους παρατηρείται η μεγαλύτερη αύξηση της απασχόλησης κατά την εξεταζόμενη περίοδο είναι αυτοί της Βούλας, της Γλυφάδας, της Αργυρούπολης και της Βουλιαγμένης, τάση που αντικατοπτρίζει την ανάλογη παρατηρηθείσα τάση σχετικά με την εξέλιξη του συνολικού πληθυσμού. Ειδικότερα, οι τέσσερις προαναφερθέντες Δήμοι παρουσιάζουν επίσης την μεγαλύτερη αύξηση πληθυσμού ανάμεσα στους Δήμους της Νοτιοανατολικής Ενότητας, γεγονός που εκφράζει και την διαφαινόμενη δυναμική τους. Αντίθετα, οι Δήμοι Δάφνης και Υμηττού και στο επίπεδο της απασχόλησης, όπως και πληθυσμιακά παρουσιάζουν φθίνουσες τάσεις.

Ανάμεσα στους Δήμους που αποτελούν τη Νοτιοανατολική Ενότητα, τα μεγαλύτερα ποσοστά ανεργίας σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία (1991), παρατηρούνται στον Άγιο Δημήτριο, την Ηλιούπολη, τη Δάφνη, τον Υμηττό, το Ελληνικό, και την Αργυρούπολη. Όπως θα δούμε στο κεφάλαιο που ακολουθεί στους προαναφερθέντες Δήμους, η παρουσία του Δευτερογενούς τομέα είναι σημαντική και οι τάσεις μείωσης της απασχόλησης στον τομέα αυτό που παρατηρούνται, δημιούργησαν προφανώς τις προϋποθέσεις για αύξηση του ποσοστού ανεργίας στους Δήμους αυτούς. Αντίθετα, σε Δήμους όπου η παρουσία του τριτογενούς τομέα είναι πλέον σημαντική, όπως το Παλαιό Φάληρο, η Νέα Σμύρνη, ο Άλιμος, η Γλυφάδα, η Βούλα και η Βουλιαγμένη τα ποσοστά ανεργίας διατηρούνται σε χαμηλότερα επίπεδα.

8.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Στο κεφάλαιο αυτό παρουσιάζεται η διάρθρωση της απασχόλησης στην Νοτιοανατολική Ενότητα του Λεκανοπεδίου και στους Δήμους που την αποτελούν, κατά τομείς οικονομικής δραστηριότητας (Πίνακες 8.2Ε).

Το κύριο χαρακτηριστικό σχετικά με την απασχόληση στο σύνολο της περιοχής μελέτης είναι η κυριαρχία του τριτογενούς τομέα (εμπόριο, μεταφορές, επικοινωνίες, ασφάλειες, τράπεζες, λοιπές υπηρεσίες) καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου. Το 1971 το 54,7% του Ο.Ε.Π. απασχολείται στον τριτογενή τομέα, έναντι 44,4% που απασχολείται στον δευτερογενή, το 1981 το ποσοστό απασχόλησης στον τριτογενή ανέρχεται σε 62,9%, ενώ στον δευτερογενή μειώνεται σε 36,8%, ενώ το 1991 τα ποσοστά απασχόλησης στον τριτογενή και δευτερογενή τομέα ανέρχεται σε 74,8% και 24,8% αντίστοιχα. Η παρουσία της απασχόλησης στον πρωτογενή τομέα θεωρείται αμελητέα καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου.

Σε σύγκριση με το σύνολο της περιοχής μελέτης, η απασχόληση στον τριτογενή τομέα στην Περιφέρεια Πρωτεύουσας παρουσιάζει το 1971 ανάλογο ποσοστό (54,9%), ενώ το 1981 (60,3%) και το 1991 (73,0%) τα σχετικά ποσοστά απασχόλησης υπολείπονται από αυτά του συνόλου της περιοχής μελέτης.

Αντίθετα, ενώ το ποσοστό απασχόλησης στην Περιφέρεια Πρωτεύουσας το 1971 στον δευτερογενή τομέα είναι ανάλογο με αυτό του συνόλου της περιοχής μελέτης (44,2%), το 1981 (39,2%) και το 1991 (26,6%) τα σχετικά ποσοστά είναι υψηλότερα από αυτά του συνόλου της περιοχής μελέτης.

Η αύξηση της απασχόλησης στον τριτογενή τομέα την περίοδο 1971 – 1991 στο σύνολο της περιοχής μελέτης ανέρχεται σε 137,6% οφειλόμενη σε αντίστοιχη αύξηση της περιόδου 1971 – 1981 της τάξης του 70,5% και της περιόδου 1981 – 1991 της τάξης του 39,3%.

Στην περιφέρεια Πρωτεύουσας, η αύξηση της απασχόλησης στον τριτογενή είναι χαμηλότερη και ανέρχεται σε 59,8% την περίοδο 1971 – 1991 οφειλόμενη σε αύξηση της τάξης του 34,3% την περίοδο 1971 – 1981 και 19,0% την περίοδο 1981 – 1991.

Η μείωση της απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα την περίοδο 1971 – 1991 στο σύνολο της περιοχής μελέτης ανέρχεται σε 2,9%, οφειλόμενη καθ' ολοκληρία στην αντίστοιχη μείωση της περιόδου 1981- 1991 η οποία είναι της τάξης του 21,1%. Την περίοδο 1971 – 1981 παρά τη μείωση του ποσοστού απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα σε σχέση με τη συνολική απασχόληση, ο αριθμός απασχολούμενων στον τομέα παρουσιάζει αύξηση της τάξης του 23,0%.

Στην Περιφέρεια Πρωτεύουσας η μείωση της απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα είναι μεγαλύτερη και ανέρχεται σε 27,5%, οφειλόμενη στην αντίστοιχη μείωση του αριθμού των απασχολούμενων κατά 33,1% την περίοδο 1981 – 1991, ενώ την περίοδο 1971 – 1981 παρά την μείωση του ποσοστού απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα σε σχέση με το σύνολο της απασχόλησης, ο αριθμός των απασχολούμενων παρουσιάζει αύξηση της τάξης του 4,3%.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία (1991), τα μεγαλύτερα ποσοστά απασχόλησης στον τριτογενή τομέα, παρατηρούνται στους Δήμους Βουλιαγμένης (86,0%), Βούλας (84,1%), Παλαιού Φαλήρου (79,5%), Νέα Σμύρνης (79,3%), Γλυφάδας (78,5%) και Αλίμου (76,8%). Στους Δήμους αυτούς η απασχόληση στον τριτογενή τομέα από το 1971 ακόμα κυμαίνονται σε ποσοστά της τάξης του 60% και άνω. Η κυριαρχία του τριτογενούς τομέα στους Δήμους αυτούς είναι εμφανής και διατηρείται καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου.

Στους λοιπούς Δήμους που αποτελούν την Νοτιοανατολική Ενότητα η παρουσίαση του τριτογενούς τομέα είναι επίσης σημαντική, αφού σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία τα ποσοστά

απασχόλησης των κατοίκων των περιοχών αυτών στον τριτογενή τομέα κυμαίνονται στο 64% - 74% της συνολικής απασχόλησης.

Εντούτοις, στους Δήμους αυτούς η απασχόληση στον δευτερογενή τομέα, παρά την πτωτική της τάση, που σημειώνεται κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, αφορά ένα σημαντικό ποσοστό των κατοίκων.

Ειδικότερα, στους Δήμους Αγίου Δημητρίου (35,2%), Αργυρούπολης (30,0%), Δάφνης (29,2%), Ηλιούπολης (27,6%) και Ελληνικού (26,0%) παρατηρούνται τα μεγαλύτερα ποσοστά απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα σύμφωνα με τα πλέον πιο πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία (1991). Η σημαντική παρουσία του δευτερογενούς τομέα σχετικά με την απασχόληση των κατοίκων των προαναφερθέντων δήμων, παρά την πτωτική τάση που παρατηρείται κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, είναι εμφανής από το 1971.

Οι Δήμοι στους οποίους παρατηρείται η μεγαλύτερη αύξηση της απασχόλησης στον τριτογενή τομέα την περίοδο 1971 – 1991 είναι αυτοί της Βουλιαγμένης (350,4%), της Βούλας (287,5%), της Γλυφάδας (284,4%), του Παλαιού Φαλήρου (133,5%), της Νέας Σμύρνης (130,8%) και Αλίμου (73,4%).

Αντίθετα, οι Δήμοι στους οποίους παρατηρείται η μεγαλύτερη μείωση της απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα την περίοδο 1971 – 1991, είναι αυτοί του Υμηττού (-46,7%), της Δάφνης (-44,4%), του Αγίου Δημητρίου (-12,2%) και της Ηλιούπολης (-11,8%). Στο Δήμο Ελληνικού παρατηρείται μικρή αύξηση της απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα κατά 3,9% την περίοδο 1981 – 1991, η οποία δεν είναι ικανή να αποτρέψει τη μείωση του ποσοστού απασχόλησης στον τομέα αυτό στη συνολική απασχόληση.

Συμπερασματικά, μπορεί να σημειωθεί ότι η παρουσία του τριτογενούς τομέα στην περιοχή μελέτης είναι καταλυτική καθ' όλη τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου που διαμορφώνεται σχετικά με την απασχόληση

των κατοίκων της περιοχής μελέτης προσδιορίζεται από τη συνεχώς αυξανόμενη παρουσία του τριτογενούς τομέα, εν αντιθέσει με την συνεχώς συρρικνούμενη συμμετοχή του δευτερογενούς.

Η απασχόληση στον τριτογενή τομέα στην περιοχή μελέτη παρουσιάζει διαχρονικά μεγαλύτερα ποσοστά από τα αντίστοιχα της Περιφέρειας Πρωτεύουσας, ενώ αντίθετα η Περιφέρεια Πρωτεύουσας διαχρονικά φαίνεται ότι ποσοστιαία σε σχέση με την περιοχή μελέτης συγκεντρώνει μεγαλύτερο αριθμό κατοίκων που απασχολούνται στον δευτερογενή τομέα.

Η παρουσία του τριτογενούς τομέα σε ποσοστιαίο επίπεδο ξεπερνά το 60% σε όλους τους Δήμους της περιοχής μελέτης, σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία (1991). Εντούτοις, σε Δήμους όπως η Βουλιαγμένη, η Βούλα, το Παλαιό Φάληρο, Η Νέα Σμύρνη, και ο Άλιμος, η απασχόληση στον τομέα αυτό ξεπερνά το 77% της συνολικής απασχόλησης φτάνοντας ως το 86%.

Στους λοιπούς δήμους, όπως αυτοί του Αγίου Δημητρίου, της Αργυρούπολης, της Δάφνης, της Ηλιούπολης, του Υμηττού και του Ελληνικού, παρατηρούνται τα μεγαλύτερα ποσοστά απασχόλησης στον δευτερογενή τομέα τα οποία κυμαίνονται μεταξύ του 25% - 35% της συνολικής απασχόλησης.

Οι πτωτικές τάσεις που παρατηρούνται στην απασχόληση στον δευτερογενή τομέα για τους προαναφερθέντες Δήμους, δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για την αύξηση της ανεργίας που παρατηρείται στους Δήμους αυτούς τα τελευταία έτη. Αντίθετα, στους Δήμους όπου παρατηρείται η μεγαλύτερη συγκέντρωση της απασχόλησης στον τριτογενή τομέα παρατηρείται συγκράτηση της ανεργίας.

8.5 ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΔΗΜΟ

Στον **Δήμο Ελληνικού**, το 1988, η παρουσία του δευτερογενούς τομέα (κλάδοι 2-3) καλύπτει το 40,3% των μονάδων και το 28,8% των απασχολούμενων που απογράφηκαν εντός των ορίων του Δήμου. Οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί των Μεταφορικών Μέσων (38), στον οποίο συγκεντρώνεται το 26,2% των μονάδων και το 67,9% των απασχολούμενων στο δευτερογενή τομέα, των Ειδών Ένδυσης - Υπόδησης (24), στον οποίο δραστηριοποιούνται το 19,4% των καταστημάτων και το 13,1% της απασχόλησης και των Ειδών Διατροφής (20), όπου συγκεντρώνεται το 9,4% των μονάδων και το 7,6% της απασχόλησης. Σε σχέση με το 1984, στον υποκλάδο 38 σημειώνεται μικρή αύξηση των μονάδων (8,7%), ενώ η αύξηση της απασχόλησης είναι μεγαλύτερη (32,0%). Στους υποκλάδους 24 και 20 σημειώνεται αύξηση των μονάδων, ενώ η αύξηση της απασχόλησης είναι της τάξης του 10,3% και 820,7% αντίστοιχα.

Σε σύγκριση με το 1978 και οι τρεις υποκλάδοι σημειώνουν αύξηση των καταστημάτων αλλά και της απασχόλησης. Η αύξηση της απασχόλησης είναι της τάξης του 23,7% για τον υποκλάδο 38 του 39,8% για τον υποκλάδο 24 και του 567,5% για τον υποκλάδο 20. Η παρουσία του τριτογενούς τομέα (κλάδοι 6-7-8-9) στο Δήμο Ελληνικού είναι σημαντική, αφού σε αυτόν συγκεντρώνεται το 59,7% των καταστημάτων και το 71,2% των απασχολούμενων το 1988. Ανάμεσα στους κλάδους του τριτογενούς τομέα αυτός των Μεταφορών - Αποθηκείσεων - Επικοινωνιών (7) συγκεντρώνει τα μεγαλύτερα ποσοστά απασχόλησης (45,9%), ενώ το ποσοστό των καταστημάτων είναι της τάξης του 5,3%, καθώς και του Εμπορίου - Εστίασης (6), στον οποίο δραστηριοποιείται το 42,8% των καταστημάτων και το 23,9% των απασχολούμενων. Στους κλάδους 8: Τράπεζες - Ασφάλειες κλπ. και 9: Λοιπές Υπηρεσίες, τα καταστήματα και οι απασχολούμενοι στο Δήμο Ελληνικού είναι ελάχιστα. Στον κλάδο 7, ο σημαντικότερος υποκλάδος είναι αυτός των Μεταφορών στον

7, ο σημαντικότερος υποκλάδος είναι αυτός των Μεταφορών στον οποίο συγκεντρώνεται το 72,0% των μονάδων και το 96,6% των απασχολούμενων. Στον κλάδο 6, οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί του Χονδρικού Εμπορίου (61) στον οποίο δραστηριοποιούνται το 19,2% των μονάδων και το 81,9% των απασχολούμενων και του Λιανικού Εμπορίου (64-55) στον οποίο συγκεντρώνεται το 64,0% των καταστημάτων και το 11,5% της απασχόλησης. Σε σύγκριση με το 1984, ο κλάδος 6 σημειώνει αύξηση των καταστημάτων κατά 32,7%, ενώ των απασχολούμενων κατά 739,3%. Η προαναφερθείσα αύξηση οφείλεται κυρίως στον υποκλάδο 61 και δευτερευόντως στον υποκλάδο 64-65.

Σε σχέση με το 1978, ο κλάδος 7 παρουσιάζει μείωση των καταστημάτων (- 44,4%) και των απασχολούμενων (-20,0%), οφειλόμενη σε αντίστοιχη μείωση που παρατηρείται στον υποκλάδο των Μεταφορών (71). Ο κλάδος 6 παρουσίαζε αύξηση των καταστημάτων (20,1%) και των απασχολούμενων (104,6%), οφειλόμενη την αύξηση που σημειώνεται στον υποκλάδο του Χονδρικού Εμπορίου (61). Αντίθετα στον υποκλάδο του Λιανικού Εμπορίου (64-85) σημειώνεται μικρή αύξηση των μονάδων (3,3%) και σημαντική πτώση της απασχόλησης (-43,6%).

Στο **Δήμο Αργυρούπολης**, το 1988, η παρουσία του δευτερογενούς τομέα (κλάδος 2-3) είναι σημαντική αφού σε αυτόν συγκεντρώνεται το 34,4% των καταστημάτων και το 43,8% των απασχολούμενων που συνολικά καταγράφηκαν εντός των ορίων του Δήμου. Οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί της Ένδυσης-Υπόδησης (24) τον οποίο συγκεντρώνεται το 18,9% των καταστημάτων και το 28,1% της απασχόλησης, των Ειδών Διατροφής (20) στον οποίο δραστηριοποιείται το 10,9% των μονάδων και το 12,3% των απασχολούμενων, των Μεταφορικών Μέσων (38) τον οποίο συγκεντρώνεται το 16,5% των μονάδων και το 10,6% της απασχόλησης 31 Επίπλων και Ειδών Επίπλωσης (26), όπου περιλαμβάνεται το 10,9% των καταστημάτων και το 7,3% της απασχόλησης του δευτερογενούς τομέα.

Σε σχέση με το 1984, σημαντική αύξηση απασχολούμενων και μικρότερη αύξηση καταστημάτων σημειώνεται στον υποκλάδο 26, ενώ στους υποκλάδους 20 και 38 η αύξηση της απασχόλησης είναι μικρή. Αντίθετα, στον υποκλάδο 24, ο οποίος όπως προαναφέρθηκε είναι ο σημαντικότερος για το Δήμο, παρατηρείται πολύ μικρή αύξηση των μονάδων (1,4%) και σημαντική μείωση της απασχόλησης (-11,5%). Σε σχέση με το 1978, παρατηρείται σημαντική αύξηση των μονάδων αλλά και της απασχόλησης σε όλους τους υποκλάδους που θεωρούνται ως οι πλέον σημαντικοί του δευτερογενούς τομέα στον Δήμο Αργυρούπολης.

Ο τριτογενής τομέας (κλάδοι 6-7-8-9) συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό μονάδων (65,6%), αλλά και απασχόλησης της τάξης του 56,2% στο Δήμο. Στον κλάδο 6: Εμπορίου-Εστίασης συγκεντρώνονται τα μεγαλύτερα ποσοστά των καταστημάτων (53,8%) και των απασχολούμενων (42,3%) στον τριτογενή τομέα. Ακολουθούν ο κλάδος 8: Τράπεζες-Ασφάλειες κλπ. στον οποίο δραστηριοποιείται το 3,7% των μονάδων και το 6,5% των απασχολούμενων, ο κλάδος 9: Λοιπές Υπηρεσίες στον οποίο περιλαμβάνεται το 7,6% των καταστημάτων και το 4,2% της απασχόλησης και τέλος, ο κλάδος 7: Μεταφορές Αποθηκεύσεις - Επικοινωνίες στον οποίο συγκεντρώνεται μόλις το 0,5% των μονάδων και το 3,2% της απασχόλησης.

Στον κλάδο 6, οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί του Λιανικού Εμπορίου (64-65) στον οποίο δραστηριοποιείται το μεγαλύτερο ποσοστό των μονάδων (72,8%) και των απασχολούμενων (63,0%), του Χονδρικού Εμπορίου (61) στον οποίο συγκεντρώνεται το 14,9% των μονάδων και το 26,3% των απασχολούμενων και των Ξενοδοχείων-Εστιατορίων (66) στον οποίο περιλαμβάνεται το 12,2% των καταστημάτων και το 10,7% της απασχόλησης.

Στον κλάδο 8, οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί των Ενοικιάσεων Κινητών (84), της Διεκπεραίωσης Υποθέσεων (83) και των Τραπεζών (81). Στον κλάδο 9, οι πλέον σημαντικοί υποκλάδοι είναι αυτοί των Προσωπικών Υπηρεσιών (93) και των Υπηρεσιών Αναψυχής, και Πολιτισμού (97), ενώ στον κλάδο 7 το 100% των καταστημάτων και

της απασχόλησης συγκεντρώνεται στον υποκλάδο των Μεταφορών (71).

Σε σχέση με το 1984, ο κλάδος ίου Εμπορίου-Εστίασης (6), παρουσίασε αύξηση των καταστημάτων κατά 24,5%. ενώ η παρατηρούμενη αύξηση της απασχόλησης είναι μεγαλύτερη (07,5%). Αύξηση, επίσης, σημειώνουν τα καταστήματα και η απασχόληση στους υποκλάδους 61 και 64-65. Για τον υποκλάδο 66, όπως προαναφέρθηκε δεν είναι δυνατή η σύγκριση, λόγω έλλειψης των σχετικών στοιχείων για το 1984. Σε σύγκριση με το 1978, ο κλάδος 6, παρουσίασε σημαντική αύξηση των καταστημάτων (71,7%) και της απασχόλησης (116,8%), ενώ αύξηση καταστημάτων και απασχόλησης σημειώνεται σε όλους τους υποκλάδους που είναι οι πλέον στον κλάδο 8, των καταστημάτων (485,7%) και της απασχόλησης (1514,3%), ενώ σημαντική, επίσης, είναι η παρατηρούμενη αύξηση και στα δύο μεγέθη στους υποκλάδους 81, 84 και 83. Αύξηση επίσης σημειώνουν τα καταστήματα και οι απασχολούμενοι στους κλάδους 7 και 9, ισχύει δε το αυτό και για τους υποκλάδους 71 και 97, 98.

Στο **Δήμο Γλυφάδας**, το 1988, η παρουσία του δευτερογενούς τομέα (κλάδος 2-3) είναι, επίσης, περιορισμένη αφού καλύπτει το 20,1% των μονάδων και το 22,4% της απασχόλησης που συνολικά καταγράφηκαν εκτός των ορίων του Δήμου. Οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί των Ειδών Ένδυσης - Υπόδησης (24), στον οποίο συγκεντρώνεται το 18,6% των καταστημάτων και το 27,4% των απασχολούμενων, των Ειδών Διατροφής (20), όπου δραστηριοποιείται το 13,9% των μονάδων και το 20,5% της απασχόλησης και των Μεταφορικών Μέσων (38), στον οποίο συγκεντρώνεται το 19,9% των μονάδων και το 14,7% της απασχόλησης.

Σε σχέση με το 1984, σημαντική αύξηση των μονάδων, αλλά και της απασχόλησης κατά 27,4% και 41,4% σημειώνεται στους υποκλάδους 24 και 20 αντίστοιχα. Αντίθετα στον υποκλάδο 38 παρατηρείται μείωση των μονάδων (-9,2%), καθώς και της απασχόλησης (-20,3%).

Σε σύγκριση με το 1978, ο υποκλάδος των Ειδών Διατροφής σημειώνει σημαντική αύξηση των μονάδων και της απασχόλησης (120,1%), ενώ αντίθετα στους υποκλάδους 38 και 24 σημειώνεται πτώση της απασχόλησης κατά 11,3% και -3,9% αντίστοιχα, παρά την παρατηρούμενη αύξηση των μονάδων.

Ο τριτογενής τομέας (κλάδος 6-7-8-9) είναι ο πλέον σημαντικός τομέας για το Δήμο Γλυφάδας, αφού σε αυτόν συγκεντρώνεται το 79,9% των καταστημάτων και ο 77,6% των απασχολούμενων. Στον κλάδο 6: Εμπόριο-Εστίαση, σημειώνεται η μεγαλύτερη συγκέντρωση μονάδων (64,2%) και απασχολούμενων (59,0%) στον τριτογενή τομέα στον Δήμο. Ακολουθούν ο κλάδος 9: Λοιπές Υπηρεσίες, στον οποίο δραστηριοποιείται το 8,8% των μονάδων και το 8,3% των απασχολούμενων, ο κλάδος 8: Τράπεζες - Ασφάλειες κλπ. στον οποίο συγκεντρώνεται το 5,6% των μονάδων και το 6,6% των απασχολούμενων και, τέλος, ο κλάδος 7: Μεταφορές -Αποθηκεύσεις- Επικοινωνίες στον οποίο περιλαμβάνεται το 1,4% των καταστημάτων και το 3,7% των απασχολούμενων.

Στον κλάδο 6, οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί των Ξενοδοχείων-Εστιατορίων (66) στον οποίο δραστηριοποιείται το 75,0% των μονάδων και το 57,2% της απασχόλησης και του Λιανικού Εμπορίου (64-65), στον οποίο συγκεντρώνεται το 19,4% των καταστημάτων και το 37,3% των απασχολούμενων.

Στον κλάδο 9, οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί των Προσωπικών Υπηρεσιών (98) και των Υπηρεσιών Αναψυχής και Πολιτισμού στους οποίους συγκεντρώνεται το 64,8% και το 22,6% αντίστοιχα της απασχόλησης στον κλάδο 9. Στον κλάδο 3, οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί των Τραπεζών (81), της Ενοικίασης Κινητών (84) και της Διεκπεραίωσης Υποθέσεων (83), ενώ στον κλάδο 7 οι υποκλάδοι των Μεταφορών (71) και των Επικοινωνιών (73) συγκεντρώνουν τα μεγαλύτερα ποσοστά καταστημάτων και απασχολούμενων. Σε σύγκριση με το 1984, ο κλάδος του Εμπορίου-Εστίασης παρουσιάζει αύξηση των καταστημάτων (45.6%) και των

απασχολούμενων (127,3%), ενώ αύξηση σημειώνουν επίσης, τα καταστήματα και οι απασχολούμενοι στον υποκλάδο 54-85.

Στον κλάδο 66, δεν είναι δυνατή η σύγκριση λόγω της έλλειψης των σχετικών στοιχείων για το 1984.

Σε σχέση με το 1978, ο κλάδος 6 παρουσιάζει σημαντική αύξηση των μονάδων (93,9%) και της απασχόληση (73,6%), ενώ σημαντική αύξηση σημειώνεται και στους υποκλάδους 66, και 64-65, που είναι οι πλέον σημαντικοί. Στον κλάδο 9 σημειώνεται, επίσης, αύξηση των μονάδων (73,0%) και των καταστημάτων (111,1%), ενώ σημαντική είναι και η αύξηση που σημειώνεται στους υποκλάδους 98 και 97. Στους κλάδους 8 και 7 παρατηρείται επίσης αύξηση των καταστημάτων, αλλά και της απασχόλησης της τάξης του 358,7% και 130,4% αντιστοίχως, ενώ σημαντική αύξηση καταστημάτων και απασχόλησης σημειώνεται στους υποκλάδους 81, 83 και 54, καθώς και στους υποκλάδους 71 και 73.

Στον **Δήμο Αλίου**, το 1988 ο δευτερογενής τομέας (κλάδος 2-3) συγκεντρώνει σημαντικό ποσοστό καταστημάτων (30,2%) και το μεγαλύτερο ποσοστό της απασχόλησης (55,1%). Οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί των Χημικών Βιομηχανιών (31) στον οποίο δραστηριοποιείται μόλις το 1% των μονάδων, αλλά το 22,3% της απασχόλησης (οφείλεται στην ύπαρξη εντός των ορίων του Δήμου μεγάλης μονάδας φαρμάκων και ειδών προσωπικής υγιεινής), της Ένδυσης -Υπόδησης (24) στον οποίο συγκεντρώνεται το 15,4% των καταστημάτων και το 21,7% της απασχόλησης, των Ειδών Διατροφής (20), όπου περιλαμβάνεται το 9,8% των μονάδων και το 19,2% της απασχόλησης και των Εκδόσεων-Εκτυπώσεων (28), στον οποίο δραστηριοποιείται το 5,6% των μονάδων και το 8,7% της απασχόλησης,

Σε σχέση με το 1984, σημειώνεται αύξηση της απασχόλησης κατά 14,3% και 26,4% αντίστοιχα και στασιμότητα των μονάδων, στους υποκλάδους 20 και 24, ενώ στους υποκλάδους 28 και 31 η

παρατηρούμενη αύξηση της απασχόλησης είναι μικρότερου ύψους, της τάξης του 3,8% και 3,9% αντίστοιχα.

Σε σχέση με το 1978 παρατηρείται σημαντική αύξηση των καταστημάτων αλλά και της απασχόλησης (μεγαλύτερη από αυτή των καταστημάτων) σε όλους τους υποκλάδους που προαναφέρθηκαν.

Οι τριτογενής τομέας (κλάδοι 6-7-8-9) συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό των μονάδων (69,8%) στο Δήμο, αλλά το ποσοστό απασχόλησης είναι χαμηλότερο από αυτό του δευτερογενούς της τάξης του 44,9%. Στον κλάδο 6: Εμπορίου-Εστίασης, συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό καταστημάτων (54,7%) και το μεγαλύτερο επίσης, ποσοστό της απασχόλησης (35,1%) στον τριτογενή τομέα στο Δήμο. Ακολουθούν ο κλάδος 8: Τράπεζες-Ασφάλειες κλπ., στον οποίο δραστηριοποιείται το 4,3% των μονάδων και το 13,1% των απασχολούμενων, ο κλάδος 9: Λοιπές Υπηρεσίες., στον οποίο περιλαμβάνεται το 7,9% των καταστημάτων και το 6,0% της απασχόλησης και, τέλος, ο κλάδος 7: Μεταφορές-Αποθηκεύσεις-Επικοινωνίες, στον οποίο συγκεντρώνεται μόλις το 2,6% των μονάδων και το 2,0% της απασχόλησης.

Στον κλάδο 6, οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί του Λιανικού Εμπορίου (64-65), στον οποίο δραστηριοποιείται το μεγαλύτερο ποσοστό των μονάδων (70,3%), όπως επίσης και της απασχόλησης (56,1%), του Χονδρικού Εμπορίου (61) στον οποίο συγκεντρώνεται το 8,3% των μονάδων και το 23,1% της απασχόλησης και των Ξενοδοχείων-Εσπιατορίων (66) στον οποίο περιλαμβάνεται το 20,3% των καταστημάτων και το 20,3% της απασχόλησης.

Στον κλάδο 8, οι σημαντικότεροι υποκλάδοι είναι αυτοί της Διεκπεραίωσης Υποθέσεων (83), των Ενοικιάσεων Κινητών (84) και των Τραπεζών (81) από πλευράς απασχόλησης και καταστημάτων. Στον κλάδο 9, οι πλέον σημαντικοί υποκλάδοι είναι αυτοί των Υπηρεσιών Αναψυχής και Πολιτισμού (97) καθώς και των

Προσωπικών Υπηρεσιών (98), ενώ στον κλάδο 7, το 100% των καταστημάτων και της απασχόλησης συγκεντρώνεται στον υποκλάδο των Μεταφορών (71).

Σε σχέση με το 1984, ο κλάδος του Εμπορίου-Εστίασης (6) παρουσίασε σημαντική αύξηση των καταστημάτων (33%) και της απασχόλησης (55,1%), ενώ αύξηση σημειώνουν και οι υποκλάδοι 64-65 και 61, από πλευράς καταστημάτων και απασχόλησης. Για τον υποκλάδο 66 δεν είναι δυνατή η σύγκριση λόγω έλλειψης των σχετικών στοιχείων για το 1984.

Σε σχέση με το 1978, ο κλάδος 6, παρουσίασε σημαντική αύξηση των καταστημάτων (36,3%) και της απασχόλησης (108,8%), ενώ αύξηση σημειώνεται σε όλους τους προαναφερθέντες υποκλάδους που είναι οι πλέον σημαντικοί για τον κλάδο 6 στο Δήμο Αλίμου.

Ανάλογη σημαντική αύξηση σημειώνεται και στον κλάδο 8 των καταστημάτων (235,7%) και των απασχολούμενων (156,1%), ενώ σημαντική, επίσης, είναι η παρατηρούμενη αύξηση και στα δύο μεγέθη στους υποκλάδους 82 και 83. Αύξηση σημειώνουν τα καταστήματα και οι απασχολούμενοι στους κλάδους 7 και 9 στο Δήμο Αλίμου, διαπίστωση η οποία ισχύει και για τους υποκλάδους 71, καθώς και 97 και 98.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΝΝΕΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

9.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ : ΤΑ ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ 4 ΔΗΜΩΝ.

Οι Δήμοι Ελληνικού, Αλίμου, Γλυφάδας και Αργυρούπολης αποτελούν ένα πρώτο οικιστικό δακτύλιο σε επαφή με το παλιό αεροδρόμιο. Οι Δήμοι που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια του εξεταζόμενου χώρου ή που στην αρμοδιότητα τους υπάγεται τμήμα του, έχουν τα παρακάτω χαρακτηριστικά:

Ο Δήμος Ελληνικού, στην αρμοδιότητα του οποίου ανήκει ολόκληρη η έκταση της πρώην Αμερικανικής Βάσης και το μεγαλύτερο τμήμα του Αεροδρομίου Ελληνικού έχει έκταση 7.420 στρ. (εκ των οποίων 2.000 στρ. μόνο συνιστούν περιοχές κατοικίας, αφού η υπόλοιπη έκταση βρίσκεται εντός των ορίων του Αεροδρομίου και της πρώην Αμερικανικής Βάσης).

Εκτείνεται από τα όρια του Δήμου Αλίμου, που αποτελούν ταυτόχρονα και το βορεινό όριο του Αεροδρομίου, μέχρι τα όρια του Δήμου Γλυφάδας, προς νότον και από τον Σαρωνικό κόλπο μέχρι το ανώτερο τμήμα της λεωφ. Γούναρη στα όρια του Υμηττού, προς ανατολάς.

Ο Δήμος Ελληνικού, με πληθυσμούς απογραφής 11.498 κατ. και 13.517 κατ. για το '81 και το '91 αντίστοιχα, εμφανίζεται γεωγραφικά πολυκατακερματισμένος, λόγω των λεωφόρων Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος και του χώρου του Αεροδρομίου του Ελληνικού.

Ο Δήμος Αλίμου, του οποίου τα προς νότον όρια συμπίπτουν με το βορεινό όριο του παλαιού Αεροδρομίου, με έκταση 5.550 στρ, εκτείνεται από την λεωφόρο Βουλιαγμένης μέχρι την παραλία του Σαρωνικού και από τα όρια με τους Δήμους Π. Φαλήρου και Αγ. Δημητρίου μέχρι το βορεινό όριο του παλαιού Αεροδρομίου. Ο Δήμος παρουσιάζει πληθυσμιακή εξέλιξη 27.036 κατ. και 32.024 κατ. για το '81 και το '91 αντίστοιχα.

Ο Δήμος Αργυρούπολης, του οποίου τμήμα του προς ανατολάς ορίου (κατά μήκος της λεωφόρου Βουλιαγμένης) εφάπτεται του ορίου της πρώην Αμερικανικής Βάση με συνολική έκταση 3044 στρ., εκτείνεται από τις υπώρειες του Υμηττού μέχρι την λεωφόρο Βουλιαγμένης και το ρέμα Τραχώνων (όπου συνορεύει με τον Δήμο Αλίμου) και από τα όρια με τον Δήμο Ηλιούπολης (ανατολικά της λεωφόρου Βουλιαγμένης) μέχρι τα όρια με τον Δήμο Ελληνικού, στη θέση των οδών Μακεδονομάχων - Αναστάσεως.

Ο μικρός αυτός Δήμος, παρουσιάζει πληθυσμούς απογραφής 23.108 κατ. και 31.530 κατ. για τα έτη '81 και '91 αντίστοιχα.

Ο Δήμος Γλυφάδας, ο πρώτος Δήμος που συναντά κανείς μετά το παλαιό Αεροδρόμιο κινούμενος επί της Βουλιαγμένης ή της παραλιακής και κατευθυνόμενος προς Σούνιο. Ο Δήμος είναι ο μεγαλύτερος από τους 4 της άμεσα περιβάλλουσας περιοχής (συνολικής έκτασης 11.000 στρ.) και εκτείνεται από την παραλία μέχρι τον Υμηττό και από το Αεροδρόμιο μέχρι τα όρια του Δήμου Βούλας στη θέση των οδών Πριγκ. Πέτρου - Δερβενακίων. Η Γλυφάδα, που ξεκίνησε την 10ετία του '50 ως υψηλών εισοδημάτων παραθεριστική περιοχή και περιλαμβάνει σήμερα

ένα υπερτοπικής εμβέλειας κέντρο υψηλής οικονομικής απόδοσης, συγκαταλέγεται στους Δήμους εκείνους του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας που εξακολούθησαν να παρουσιάζουν την δεκαετία '81-'91 υψηλούς ρυθμούς πληθυσμιακής αύξησης. Σύμφωνα με την απογραφή '91 έχει πληθυσμό 63.305 κατ. (44.013 κατ. είχε κατά την απογραφή 81).

9.2 ΟΙ ΚΥΡΙΑΡΧΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΟΥΣ 4 ΔΗΜΟΥΣ.

Σε ολόκληρη την περιβάλλουσα περιοχή των 4 Δήμων κυρίαρχη χρήση είναι η κατοικία. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι αντίστοιχες οικιστικές περιοχές ξεκίνησαν κατά τις 10ετίες του '20, του '30, του '40 και του '50 σαν εξοχικοί συνοικισμοί, πλούσια προάστια και παραθεριστικές περιοχές. Με τις σταδιακές επεκτάσεις του Σχεδίου Πόλης, τη ρύπανση της θάλασσας, την αδυναμία πρόσβασης στην παραλία, τον κορεσμό των κεντρικών συνοικιών της Πρωτεύουσας, την πολυκατοικιοποίηση και την σταδιακή απομάκρυνση του φυσικού περιβάλλοντος από τις κατοικίες, οι παραπάνω περιοχές μετατράπηκαν συν τω χρόνο σε πρώτης κατοικίας και αποτέλεσαν αναπόσπαστο τμήμα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Πρωτεύουσας. Ωστόσο, ακόμη και σήμερα κρατούν κάτι από τον προαστιακό χαρακτήρα που είχαν στο παρελθόν και διατηρούν μια αμφιλεγόμενη φυσιογνωμία πυκνοδομημένης, με την έννοια ότι δεν απέκτησαν ποτέ την πολεοδομική σύνθεση και δομή αστικής περιοχής:

- Υπολείπονται σε κεντρικές λειτουργίες υψηλών βαθμίδων, με την εξαίρεση του κέντρου της Γλυφάδας, με αναπόφευκτη συνέπεια τη συχνή - πυκνή εξυπηρέτηση των κατοίκων από το κέντρο της Αθήνας.

- Υπολείπονται σε κοινωνικό εξοπλισμό, ένα πρόβλημα ιδιαίτερα αισθητό στις περιπτώσεις περίθαλψης και πρόνοιας και παρά το ότι αποστασιοποιήθηκαν από το φυσικό περιβάλλον, δεν απέκτησαν ποτέ αξιόλογες ενότητες αστικού πρασίνου (άλση, πάρκα κοκ).
- Παρουσιάζουν κάποια εξειδίκευση, ιδιαίτερα στο μεταξύ της λεωφόρου Βουλιαγμένης και της παραλίας τμήμα τους, σε λειτουργίες αθλητισμού και αναψυχής (αθλητικό κέντρο Αγ. Κοσμά, γήπεδο γκολφ, Palais de sport, κολυμβητήρια, ανοικτά γήπεδα μπάσκετ - βόλεϊ, νυκτερινά κέντρα διασκέδασης, εστιατόρια, μπαρ κοκ). Την καλοκαιρινή περίοδο προσελκύουν επισκέπτες από ολόκληρο το Λεκανοπέδιο, τόσο κατά την διάρκεια της ημέρας όσο και κατά τις βράδυνες ώρες, ενώ την χειμερινή κατά τις βράδυνες κυρίως ώρες.

Όσον αφορά τις υπόλοιπες, πλην της κατοικίας, αστικές χρήσεις, η κατάσταση σήμερα στην περιοχή των 4, Δήμων έχει ως εξής:

1. Η παρουσία του δευτερογενή τομέα και ειδικότερα των μεταποιητικών μονάδων είναι περιορισμένη. Το γεγονός σχετίζεται ασφαλώς με το ιστορικό και την προέλευση των εξεταζόμενων οικιστικών περιοχών (ξεκίνησαν βασικά και κύρια ως παραθεριστικοί οικισμοί), αλλά και με την απόκεντρη θέση τους, που συνεπάγεται σημαντικές χρονοαποστάσεις από τους υπεραστικούς άξονες της Πρωτεύουσας προς Πελοπόννησο, Βόρεια και Δυτική Ελλάδα (Κηφισού - Καβάλας, Κηφισίας - Αθηνών /Λαμίας κλπ). Οι μονάδες που συναντώνται στην περιοχή είναι στη συντριπτική τους πλειοψηφία μικρές και βρίσκονται αποκλειστικά σχεδόν στην περιοχή

του Δήμου Αλίμου και εκατέρωθεν της λεωφόρου Βουλιαγμένης (πλησιέστερα δηλαδή προς το κέντρο και με απ' ευθείας πρόσβαση σε βασικό κυκλοφοριακό άξονα). Πρόκειται κυρίως για μονάδες επισκευής θαλάσσιων σκαφών, συνεργεία αυτοκινήτων, μονάδες που σχετίζονται με τον εν γενεί εξοπλισμό παραθερισμού (τροχόσπιτα κλπ) και μονάδες που κατασκευάζουν ή επισκευάζουν είδη οικιακού εξοπλισμού.

Δεν αναμένεται στο μέλλον να εκδηλωθούν έντονες τάσεις επέκτασης υφιστάμενων μονάδων ή εγκατάστασης νέων στην εξεταζόμενη περιοχή. Χαρακτηριστικό δείγμα της έλλειψης ενδιαφέροντος από πλευράς παραγωγικών μονάδων για εγκατάσταση τους εδώ είναι το ΒΙΟΠΑ στη διασταύρωση της Αλίμου με το ρέμα Τραχώνων (που προτάθηκε το '85 από το ΓΠΣ Αλίμου) και τελικά υποδέχθηκε το πολυκατάστημα Continent και αντιπροσωπεία της Φιατ.

2. Η δημόσια υπερτοπική διοίκηση δεν έχει ιδιαίτερη παρουσία στην περιοχή, με την εξαίρεση βέβαια των αστυνομικών τμημάτων, των γραφείων ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, των Δημαρχείων και κάποιων υπηρεσιών της Εφορίας. Πενιχρή παρουσία έχει επίσης στην περιοχή και ο τομέας διοίκησης μεγάλων ιδιωτικών επιχειρήσεων (με την εξαίρεση κάποιων μονάδων στη λεωφόρο Βουλιαγμένης). Και πάλι το γεγονός έχει να κάνει με την απόκεντρη θέση της περιοχής, κυρίως σε σχέση με τους υπεραστικούς άξονες κυκλοφορίας, αλλά και με τη μέτρια έως χαμηλή εξυπηρέτηση των περιοχών αυτών (πάντοτε μέσω του κέντρου της Αθήνας και των λεωφόρων Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος).

3. Το λιανικό εμπόριο και το χονδρεμπόριο παρουσιάζει μια ιδιάζουσα "διπολική" κατά κάποιο τρόπο φυσιογνωμία στην εξεταζόμενη ενότητα.

Υπάρχουν κατ' αρχήν τοπικής εμβέλειας καταστήματα για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων, είτε διάσπαρτα χωροθετημένα στις περιοχές κατοικίας, είτε ενταγμένα σε γραμμικά κέντρα (για την εξυπηρέτηση των γύρω γειτονιών) που αναπτύσσονται κατά μήκος οδών συλλεκτικής σημασίας (Ιασωνίδου, Τιτάνων, Βοσπόρου, Κύπρου, Θουκυδίδου, Ιωνίας, Ι.Μεταξά κλπ). Αυτά τα γραμμικά κέντρα, με κυρίαρχη χρήση το λιανικόεμπόριο καθημερινής εξυπηρέτησης, παρουσιάζουν στις περισσότερες περιπτώσεις τάσεις γραμμικής επέκτασης, δεδομένου ότι η προσφορά δεν καλύπτει τη ζήτηση ούτε σε ποικιλία ειδών, ούτε σε κατηγορίες ειδών αγοράς. Αυτό Φυσικά είναι φαινόμενο που εμφανίζεται και σε άλλα μέρη της Πρωτεύουσας.

4. Ο τομέας τουρισμού / αναψυχής / αθλητισμού, όπως ήδη αναφέρθηκε, έχει εκτεταμένη παρουσία στην ενότητα των 4 Δήμων με εγκαταστάσεις μητροπολιτικής ακόμη και εθνικής ακτινοβολίας.

Γεωγραφικά αυτή η παρουσία εστιάζεται σχεδόν κατά αποκλειστικότητα στην παραθαλάσσια ζώνη από την ακτή μέχρι 4-5 οικοδομικά τετράγωνα ανατολικά της Ποσειδώνος. Ο τομέας του τουρισμού, με κεντρικό στοιχείο τις συνεχόμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις κατά μήκος της Ποσειδώνος, έχει μακρόχρονη ιστορία στην περιοχή στενά συνδεδεμένη με την λειτουργία του Αεροδρομίου, αλλά και τις κάποτε αξίες φυσικού κάλλους του Σαρωνικού κόλπου, καθώς και την δεκτικότητα του σε δραστηριότητες θερινής αναψυχής, 30' μόλις ή 45' από το κέντρο της Αθήνας. Ως παρελκόμενες λειτουργίες, που πλαισίωσαν τον παραθεριστικό τουρισμό αλλά και τους υπό διαμόρφωση εξοχικούς

συνοικισμούς και τις παραθεριστικές περιοχές, εγκαταστάθηκαν στην παραλιακή αυτή ζώνη κέντρα αναψυχής και αθλητισμού που απευθύνονται σε μια ευρεία γκάμα ενδιαφερόντων και εισοδημάτων: από τα γήπεδα μπάσκετ και βόλεϊ και τις λαϊκές πλαζ για το ευρύ κοινό μέχρι τις εγκαταστάσεις του γκολφ και τις μαρίνες ναυταθλητισμού και από τα αναψυκτήρια και τις ψαροταβέρνες μέχρι τα ακριβά εστιατόρια, τα BAR και τα νυκτερινά κέντρα διασκέδασης.

Αρχικά αυτή η γραμμική ανάπτυξη τουρισμού και αναψυχής, πόλος έλξης για ολόκληρο το Λεκανοπέδιο και περιοχές πέραν αυτού, είχε στοιχείο αναφοράς και προσανατολισμού την θάλασσα.

Σταδιακά, με την θαλάσσια ρύπανση και την υποβάθμιση της παραλίας, αλλά και τον γενικότερο κορεσμό της παραθαλάσσιας ζώνης, ο παραθερισμός στα ξενοδοχεία της περιοχής άρχισε να παρακμάζει, μια πορεία στην οποία συνέβαλε και συμβάλλει η απομάκρυνση του Αεροδρομίου από την σημερινή του θέση. Οι δραστηριότητες και εγκαταστάσεις αναψυχής αποδεσμεύτηκαν από τον παραθερισμό, έστρεψαν τα νώτα προς τη θάλασσα προσφέροντας "νυκτερινό θέαμα κλειστού χώρου" και συχνά αμφιβόλου ποιότητας και συνετέλεσαν στη σταδιακή απομόνωση της παραλιακής λωρίδας από τις γειτονικές περιοχές κατοικίας και την μετατροπή της σε γκέτο νυκτερινής ζωής και ειδικών ενδιαφερόντων συχνά μάλιστα υψηλών εισοδημάτων.

9.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ, ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΟΥΣ 4 ΔΗΜΟΥΣ

Το πλαίσιο που περιγράφει τις πολεοδομικές ρυθμίσεις για τις χρήσεις γης, τους βασικούς άξονες κυκλοφορίας και τους μέσους συντελεστές δόμησης στις αστικές περιοχές είναι το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. (βλ. ΧΑΡΤΕΣ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ)

Για τους τέσσερις Δήμους που οι οικοδομήσιμες εκτάσεις τους εφάπτονται στον χώρο του παλαιού Αεροδρομίου, δηλ. για τους Δήμους Αλίμου, Αργυρούπολης, Γλυφάδας και Ελληνικού, έχουν εκπονηθεί μελέτες Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που εγκρίθηκαν με τις παρακάτω αποφάσεις Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ:

1. Δήμος Αλίμου, Απόφ. 287/56/12-1-1937 (ΦΕΚ36ΔΥ87)
Τροπ.:80354/5315/11- 8- 1992 (ΦΕΚ 945ΔΥ92).
2. Δήμος Αργυρούπολης, Απόφ. 26962/1255/21-3-38 (ΦΕΚ 311ΔΥ88)
3. Δήμος Γλυφάδας, Απόφ. 51031/3107/13-7-89
(ΦΕΚ 474ΔΥ89) Τροπ.: 95271/6989/18-11-92
4. Δήμος Ελληνικού, Απόφ.: 35877/1806/6-4-90 (ΦΕΚ 238Δ790),
361916/293/19-12-91 (ΦΕΚ 932Δ/91).

9.4 ΔΗΜΟΣ ΑΛΙΜΟΥ

Η πολεοδομική οργάνωση που προβλέπει το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. έγινε για πληθυσμιακό μέγεθος 32.000 κατοίκων, που αντιστοιχεί στον πληθυσμό που αναμενόταν, για το έτος 1991, και που δεν απέχει από αυτόν της απογραφής του 1991.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και επί πλέον λαμβάνοντας υπόψη τα κοινά κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά και τους βασικούς άξονες μεταφοράς, η έκταση του Δήμου Αλίου χωρίστηκε σε 6 πολεοδομικές ενότητες που τα όρια τους συμπίπτουν με τις ήδη διαμορφωμένες γειτονιές. Στις πολεοδομικές ενότητες περιλαμβάνονται περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο και άλλες εκτός σχεδίου που προορίζονταν για ένταξη ή για υπαγωγή τους σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου με περιορισμούς χρήσεων και όρων δόμησης .

Οι μέσοι συντελεστές δόμησης, που θεσπίστηκαν για τις ανωτέρω πολεοδομικές ενότητες είναι:

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΕΣΟΣ Σ.Δ.
ΕΝΟΤΗΤΑ 1	1,20
ΕΝΟΤΗΤΑ 2	1,10
ΕΝΟΤΗΤΑ 3	1,10
ΕΝΟΤΗΤΑ 4	1,40
ΕΝΟΤΗΤΑ 5	1,10
ΕΝΟΤΗΤΑ 6	0,80

Η οριστικοποίηση των επιλογών του Γ.Π.Σ. έγινε με την 429620/202/8-5-39 Απόφαση Νομάρχη Πειραιά (ΦΕΚ 405ΔΥ89), εκτός από τις εντάξεις, που εγκρίθηκαν στην συνέχεια με τα εξής Π.Δ/τα:

1. Περιοχή "Πανί", ΦΕΚ 518Δ75-ΤΙ-90
2. Περιοχή Λουτρό, ΦΕΚ 353ΔΥ5-6-69
3. Περιοχή Λουτρό, ΦΕΚ 63Δ/13-2-70
4. Περιοχή δίπλα στο Α/Δ

Στην περιοχή Λουτρό Τραχώνων και στην περιοχή δίπλα στο Α/Δ (Τρουμπόρι) εγκρίθηκαν ΒΙΟΠΑ για την εγκατάσταση επαγγελματικών εργαστηρίων και βιοτεχνιών χαμηλής όχλησης.

Οι συντελεστές δόμησης φαίνονται στο σχετικό χάρτη, ενώ οι λοιποί όροι δόμησης είναι κατά Γ.Ο.Κ.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στο Δήμο Αλίμου υπάρχει περιοχή που είχε ενταχθεί σε σχέδιο πόλης πριν από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης για την κατασκευή το αεροδρομίου. Είναι η Π.Ε. 4, τμήμα της 5 και το μεγαλύτερο τμήμα της Π.Ε. 6 που εντάχθηκαν σε ρ.σ. το 1926. Η περιοχή

αυτή δομείται με $\sigma.δ.=1,4$ και υπόκειται σε περιορισμό ύψους. Με την Απόφαση Αναθεώρησης και με τα Δ/τα ένταξης σε ρυμοτομικό σχέδιο, θεσμοθετήθηκαν ζώνες χρήσεων γης που προβλέπουν γενική κατοικία, κεντρική περιοχή, καθώς και ένα μικρής έκτασης δίκτυο πεζόδρομων. Με την 80354/5315/11-3-1992 τροποποιήθηκε το Γ.Π.Σ. Αλίου για να περιληφθούν σε αυτό ζώνες που αρχικά είχαν αφαιρεθεί εκτός. Οι ζώνες αυτές αποκτούν χρήσεις ΒΙΠΑ και ΒΙΟΠΑ, πολεοδομικού κέντρου γενικής κατοικίας, και αστικού πρασίνου. Είναι σημαντικό ότι προβλέπεται επίσης και μικρή ΖΑΣ (Ζώνη Αγοράς Συντελεστή) με Σ.Δ. 1 και 0,8 για χρήσεις πολεοδομικού κέντρου και γενικής κατοικίας αντίστοιχα, με δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή δόμησης μόνο από βαρυνόμενα ακίνητα του Δήμου Αλίου.

9.5 ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αργυρούπολης προβλέπει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος 34.000 κατοίκων, που αναμενόταν για το 1991, ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής ο πληθυσμός του Δ. Αργυρούπολης το 1991 ήταν 31.530 κάτοικοι.

Ο Δήμος Αργυρούπολης με την μελέτη του Γ.Π.Σ. χωρίστηκε σε 5 πολεοδομικές ενότητες, που τα όρια τους ακολουθούν κατά κανόνα τους βασικούς άξονες μεταφοράς, αντιστοιχούν στις διαμορφωμένες "γειτονιές" και παρουσιάζουν εσωτερική ομοιογένεια σε ορισμένα χαρακτηριστικά τους που έχουν σχέση με την πυκνότητα και ποιότητα δόμησης, μέσο μέγεθος ιδιοκτησιών κλπ.

Τα όρια των τομέων Σ.Δ. που ισχύουν με βάση την 426/900/19-4-39 Απόφαση Νομάρχη Πειραιά δεν ακολουθούν στο σύνολο τους τα όρια Π.Ε. Συγκεκριμένα, οι ενότητες 1 και 3 έχουν $\sigma.δ.$ 1,2 οι Π.Ε. 2,4 και το τμήμα της Π.Ε. που αναπτύσσεται κατά μήκος της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, έχουν $\sigma.δ.$ 1, ενώ το υπόλοιπο τμήμα της Π.Ε. 5 που εντάχθηκε σε Ρ.Σ. το 1988 (ΦΕΚ 655Δ¹) έχει $\sigma.δ.$ = 0,8.

Οι περιοχές που αποτελούν τις πολεοδομικές ενότητες 2 και 4 έχουν ρ.σ. από το 1936 δηλ. θεσμικά προϋφίστανται της χρήσης του Α/Δ. Το ίδιο ισχύει και για τις Π.Ε. του Αλίμου 4, τμήμα της 5 και το μεγαλύτερο τμήμα της 6 που εντάχθηκαν σε ρ.σ. το 1926.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΕΣΟΣ Σ.Δ.
ΕΝΟΤΗΤΑ 1	1,20
ΕΝΟΤΗΤΑ 2	1,00
ΕΝΟΤΗΤΑ 3	1,20
ΕΝΟΤΗΤΑ 4	1,00
ΕΝΟΤΗΤΑ 5	0.90

Στους πυρήνες εμπορικών εξυπηρετήσεων ανά γειτονιά και κατά μήκος της Λεωφόρου Κύπρου προβλέπεται η ανάπτυξη τοπικών κέντρων και κέντρο Δήμου αντίστοιχα. Παράλληλα, με την πρόβλεψη της απαιτούμενης υποδομής κοινωνικού εξοπλισμού στοχεύετε η εξασφάλιση αυτονομίας των Π.Ε. στον τομέα αυτό.

Δεν υπάρχουν περιοχές αμιγούς κατοικίας. Στις περιοχές γενικής κατοικίας δεν διαφοροποιείται το περιεχόμενο που προβλέπεται από το Π.Δ/μα 1987. Από τους λοιπούς όρους δόμησης, σημαντικό είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, που στο σύνολο του Δήμου προβλέπεται κατά Γ.Ο.Κ. εκτός από την περιοχή Ε (σ.δ. = 0,8) όπου το $H_{max} = -11m$ (κατά Γ.Ο.Κ. για σ.δ. = 0,8 το $H_{max} = (15 m)$). Στους άλλους δύο τομείς Σ.Δ. το $H_{max} = 18 m$.

Στο Δήμο Αργυρούπολης δεν προβλέπεται ο έλεγχος ως προς το ύψος των οικοδομών από την ΥΠΑ προφανώς λόγω της θέσης του σε σχέση με τις προσεγγίσεις του Α/Δ.

9.6 ΔΗΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Ο Γ.Π.Σ. Ελληνικού εγκρίθηκε με την 35877/1806/6-4-90 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και περιλαμβάνει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμό 13.000 κατοίκων, που ήταν η πρόβλεψη του για το 1991 (πληθυσμός απογραφής 391: 13.517) ενώ ο πληθυσμός του 1981 ήταν 11.198 κάτοικοι και με μέση πυκνότητα 60 κατ./Ha στην κατοικημένη περιοχή.

Το σύνολο του Δήμου διαιρείται σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. σε 5 πολεοδομικές ενότητες από τις οποίες αυτές με αριθμό 1,2 και 3 είναι τελείως αποκομμένες μεταξύ τους και απομονωμένες από τον κεντρικό πυρήνα του Δήμου, με αποτέλεσμα τη δημιουργία μιας σειράς προβλημάτων κακής λειτουργίας στο Δήμο που έτσι δεν μπορεί να λειτουργήσει σαν ενιαία περιοχή.

Οι πολεοδομικές ενότητες σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. και οι αντίστοιχες τιμές μέσης πυκνότητας και Μέσου συντελεστή δόμησης είναι:

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΕΣΟΣ Σ.Δ.
ΑΓΙΑ ΠΑΠΑΣΚΕΥΗ	1,0
ΑΝΩ ΕΛΛΗΝΙΚΟ	0,7
ΚΑΤΩ ΕΛΛΗΝΙΚΟ	0,7
ΑΝΩ ΣΟΥΡΜΕΝΑ	1,0
ΚΑΤΩ ΣΟΥΡΜΕΝΑ	1,0

Οι πολεοδομικές ενότητες Άνω και Κάτω Ελληνικού προέρχονται από διανομές του Υπουργείου Γεωργίας του 1948, που προηγήθηκαν της απαλλοτρίωσης του ενδιαμέσου τμήματος για τις ανάγκες του παλαιού αεροδρομίου.

Οι πολεοδομικές ενότητες Άνω και Κάτω Σούρμενα με την 361918/233/22-11-91 Απόφαση Νομάρχη Πειραιά ενοποιήθηκαν σε μία (Πολεοδομική

Ενότητα Α) η οποία αποτελεί τον κύριο κορμό του Δήμου. Σε αυτήν υπάρχει εκτεταμένο κέντρο Δήμου και γειτονιάς.

Με την ίδια ως άνω απόφαση διαφοροποιείται και ο σ.δ. της πολεοδομικής ενότητας Άνω Ελληνικού από 0,7 που προέβλεπε σαν μέσο σ.δ. το Γ.Π.Σ. σε 0,8, και ορίζεται ότι κατά τα λοιπά ισχύει ο ΓΟΚ (ποσοστό κάλυψης οικοπέδων, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κλπ.).

Οπωσδήποτε θα είναι χρήσιμο να συσχετισθεί αυτή η αύξηση σ.δ. με τη συγκέντρωση σε αυτήν την ενότητα και μόνο σε μήκος προσώπου 2 1/2 συγκεκριμένων Ο.Τ. (από την Λεωφόρο Βουλιαγμένης μέχρι το όριο του αεροδρομίου, στη θέση του ανισόπεδου κόμβου προσπέλασης του Ανατολικού Αερολιμένα και μόνο από τη μια πλευρά αφού και η άλλη πλευρά του δρόμου χαρακτηρίζεται χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων) χρήσεων κέντρων διασκέδασης, καταστημάτων όπου προσφέρονται οιοπονευματώδη ποτά, αιθουσών τυχερών παιχνίτων κλπ.

Σε όλο τον υπόλοιπο Δήμο καθορίζεται κυρίαρχη χρήση η κατοικία, αμιγής στην πολεοδομική ενότητα Κάτω Ελληνικού και γενική στις πολεοδομικές ενότητες Α, Β και Γ, με εξαίρεση τις θέσεις που χαρακτηρίζονται πολεοδομικό κέντρο γειτονιάς και Δήμου όπου επιτρέπονται οι χρήσεις που προβλέπονται από το άρθρο 4 του Π.Δ. 23-2-37 (ΦΕΚ 166Δ/87) και τα Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στη Λεωφόρο Βουλιαγμένης, όπου επιτρέπεται η λειτουργία εκθεσιακών χώρων.

Γενικά ο Δήμος αντιμετωπίζει προβλήματα αφενός λόγω της ιδιαιτερότητας της δομής του (η Π.Ε. Κάτω Ελληνικού είναι "νησί" που περιβάλλεται από εκτάσεις του Αεροδρομίου, η Π.Ε. Αγίας Παρασκευής και Άνω Ελληνικού είναι αποκομμένα αλλά όχι αυτόνομα τμήματα) και αφετέρου λόγω του υπάρχοντος τεράστιου και ρυπογόνου κυκλοφοριακού φόρτου και οχλουσών χρήσεων. Έτσι στο Άνω και Κάτω Ελληνικό, υπάρχουν μεγάλα γήπεδα με μικρή πραγματοποιημένη δόμηση (πραγματοποιημένος σ.δ. = 0,4 και πραγματοποιημένη κάλυψη 10% ενώ επιτρέπεται κάλυψη κατά Γ.Ο.Κ.) και στην Πολεοδομική

Ενότητα Αγίας Παρασκευής ο μέσος όρος των πραγματοποιημένων ορόφων είναι 2 (επιτρεπόμενο ύψος 18,0 μέτρα) και η μέση πραγματοποιημένη κάλυψη οικοπέδων είναι 20% (επιτρέπεται 70% κατά Γ.Ο.Κ.)

Είναι χαρακτηριστικό ότι υπάρχουν μεγάλα αποθέματα γης αλλά και υπερσυγκέντρωση κοινωνικού εξοπλισμού (Π.Ε. Σούρμενα) επαρκούς σε επίπεδο Δήμου με δυνατότητα εξυπηρέτησης, ιδιαίτερα στους τομείς εκπαίδευσης και αθλητισμού, κατοίκων και άλλων Δήμων. Τέτοιες συνθήκες δεν ισχύουν φυσικά σε όλους τους Δήμους της περιοχής.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω με Αποφ.: 361916/293/19-12-91 (ΦΕΚ. 932Δ'91) έγινε μια αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ελληνικού, όπου εγκρίνεται η πολεοδομική μελέτη όπου ορίζεται η χρήση του πολεοδομικού κέντρου γειτονιάς και Δήμου. Ειδικότερα:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- Εμπορικά καταστήματα
- Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση σε επίπεδο γειτονιάς
- Διοίκηση σε επίπεδο Δήμου
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, καφετεριών με προσφορά οينوπνευματωδών ποτών, αιθουσών διενέργειας τυχερών παιχνίτων
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια, χαμηλής όχλησης, εξαιρουμένων εργαστηρίων που γίνονται για σφαγή ζώων και εκδορά τους, επεξεργασία και διατήρηση πουλερικών, έκδοση και εκτύπωση εφημερίδων και περιοδικών, στιλβωτήρια επίπλων και βαφεία αυτοκινήτων
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια βενζίνης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Σε περίπτωση που η χρήση δεν καλύπτει ολόκληρο Ο.Τ. τότε ισχύει για τα οικοπέδα τα έχοντα πρόσωπο στον εμπορικό δρόμο με το εμβαδόν, που έχουν κατά τη δημοσίευση αυτής της απόφασης.

Ορίζεται ζώνη επί της οδού Ρόζας Ιμβριώτη και σε βάθος ενός οικοπέδου με το εμβαδόν που έχει κατά τη δημοσίευση της παρούσης απόφασης με χρήση κέντρων διασκέδασης, καταστημάτων που προσφέρονται οινοπνευματώδη ποτά, αιθουσών τυχερών παιχνίμων.

Στις Πολεοδομικές ενότητες Α, Β, Γ (Σούρμενα, Άνω Ελληνικό, Αγ. Παρασκευή) επιτρέπεται η χρήση της γενικής κατοικίας.

Στην Πολεοδομική ενότητα Δ (Κάτω Ελληνικό) επιτρέπεται η χρήση της αμιγούς κατοικίας και συγκεκριμένα:

- Κατοικία
- Ξενώνες
- Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο)
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Κτίρια Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις από φορείς δημοσίου Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α.

Με την αναθεώρηση ορίζονται τρεις τομείς συντελεστών δόμησης:

Τομέας Α με Σ.Δ. 1,0 που καλύπτει τις Πολεοδομικές ενότητες Σούρμενα Αγ. Παρασκευής

Τομέας Β με Σ.Δ. 0,8 που καλύπτει την Πολεοδομική ενότητα Άνω Ελληνικό

Τομέας Γ με Σ.Δ. 0,7 που καλύπτει την Πολεοδομική Ενότητα Κάτω Ελληνικό.

9.7 ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Γλυφάδας προβλέπει την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος 57.000 κατοίκων, που αντιστοιχεί στο αναμενόμενο, κατά τον χρόνο σύνταξης της μελέτης, πληθυσμό για το 1991. Ήδη σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής ο πληθυσμός του Δήμου Γλυφάδας το 1991 ήταν 63.300 κάτοικοι (αύξηση 45% στη δεκαετία 1980-1990).

Το Γ.Π.Σ. προέβλεπε την επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου σε δύο μόνο θέσεις (στο θύλακα Αιζωνής και σε τμήμα της έκτασης του οικοδομικού συνεταιρισμού Καφεπωλών), στις οποίες και εγκρίθηκε με τα Π.Δ/τα από 9-10-89 ΦΕΚ 638Δ/89 και από 2-9-93 ΦΕΚ 1063ΔΥ93.

Παράλληλα παρέμεινε σε εκκρεμότητα το θέμα της πολεοδομικής ρύθμισης στις περιοχές "Γύρισμα" Τερψιθέας, "Ανάληψη" Τερψιθέας, σε τμήμα της έκτασης του Ο.Σ. Καφεπωλών και στην περιοχή του πρώην Συνεταιρισμού Πολιτικών Υπαλλήλων του Υπουργείου Στρατιωτικών, για τις οποίες περιοχές είχε προταθεί από το ΣΧΟΠ Νομού ένταξη τους σε σχέδιο πόλης, προκειμένου να προηγηθεί η ολοκλήρωση της επεξεργασίας της τροποποίησης του από 31.-8-78 Π.Δ/τος "περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεων και Προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού" (ΦΕΚ 544Δ') και στα πλαίσια των κατευθύνσεων για την προστασία του περιβάλλοντος.

Μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει καμία μεταβολή στο Π.Δ/γμα των ζωνών Υμηττού.

Με το Γ.Π.Σ. Γλυφάδας, που προέβλεπε σταθεροποίηση του πληθυσμού στο επίπεδο 1991, καθορίστηκαν 13 πολεοδομικές ενότητες με τους αντίστοιχους μέσους συντελεστές δόμησης:

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΜΕΣΟΣ Σ.Δ.
Π1	1,0
Π2	1,0
Π3	1,0
Π4	0,9
Π5	0,9
Π6	0,9
Π7	0,8
Π8	0,8
Π9	0,8
Π10	0,8
Π11	1,0
Π12	1,0
Π13	0,6

Με την Απόφαση Νομάρχη Πειραιά που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 96ΔΥ3-2-94 εξειδικεύτηκαν οι χρήσεις γης που προέβλεπε το Γ.Π.Σ.

Σε γενικές γραμμές, καθορίστηκαν χρήσεις γενικής κατοικίας σε όλες τις εντός σχεδίου περιοχές με επιτρεπόμενες χωροθετήσεις δραστηριοτήτων αυτές που προσδιορίζονται από το άρθρο 3 του από 23-2-87 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 166') με εξαίρεση τα ξενοδοχεία και τους ξενώνες.

Ο ίδιος περιορισμός και επί πλέον η εξαίρεση λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων και κέντρων διασκέδασης και αναψυχής, θεσπίζονται και για τη μια από τις δύο περιοχές πολεοδομικού κέντρου, όπου κατά τα λοιπά μπορούν να χωροθετούνται οι δραστηριότητες του άρθρου 4 του ως άνω Π.Δ/τος.

Κάποια ιδιαιτερότητα παρατηρείται στην επιλεγείσα ρύθμιση της Π.Ε. 13 του Δήμου με χρήση του προβλεπόμενου από τον Ν. 947/79 μηχανισμού

της Ζώνης Αστικού Αναδασμού (Ζ.Α.Α.) στο τμήμα της ιδιοκτησίας του οικοδομικού συνεταιρισμού Καφεπωλών που περιλαμβάνεται στο Γ.Π.Σ. και συγκεκριμένα, για την τακτοποίηση εκκρεμοτήτων ήδη πραγματοποιηθείσας μερικής διανομής. Υπάρχει ακόμη εκκρεμότητα δεδομένου ότι τμήμα της ιδιοκτησίας του Ο.Σ. βρίσκεται μέσα στη ζώνη Β' προστασίας του Υμηττού. Η ζώνη αυτή ορίζεται από τα εξωτερικά όρια των εγκεκριμένων σχεδίων των Δήμων Βούλας, Γλυφάδας, Αργυρούπολης, Ηλιούπολης, Υμηττού, Βύρωνος, Καισαριανής, Ζωγράφου, Αθηναίων, Παπάγου, Χολαργού και Αγίας Παρασκευής, και καταλαμβάνει έκταση μεταβλητού πλάτους που προσδιορίζεται με συντεταγμένες στο από 31-3-73 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 544 ΔΥ73).

Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η εγκατάσταση μόνο κοινωφελών λειτουργιών και η ανέγερση κτιρίων αθλητισμού, πολιτιστικών, νοσοκομείων και θεραπευτηρίων εν γένει, διδακτηρίων, ορφανοτροφείων, ασύλων και γενικά κτιρίων προς εξυπηρέτηση ανάλογων ευαγών σκοπών, η δημιουργία αλσών, πάρκων, πρασίνου και η ανόρυξη φρεάτων με τις συναφείς αντλητικές εγκαταστάσεις και υδαταποθήκες.

Η ζώνη αυτή Β' περιβάλλεται από τη ζώνη Α' που καταλαμβάνει την ορεινή περιοχή του Υμηττού. Η ζώνη Α' χαρακτηρίζεται σαν περιοχή αναψυχής, περιπάτου και υγείας, στην οποία επιτρέπεται η δόμηση κτιρίων μόνο για αναψυχή και πολιτιστικές εκδηλώσεις με μέγιστο εμβαδόν 150,0 τ.μ. και ύψος 3,5 μέτρα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΚΑ

10.1 ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΑΞΙΩΝ ΓΗΣ.

Η διερεύνηση των αξιών γης και ακινήτων στην περιοχή μελέτης καλύπτει χωρικά τις περιοχές που βρίσκονται σε επαφή με το παλαιό Αεροδρόμιο του Ελληνικού, δίδοντας ιδιαίτερη έμφαση στην παραλιακή ζώνη. Ο προσδιορισμός και η εξέταση των αξιών οικοπέδων και κτισμάτων στην μελετώμενη περιοχή επιχειρήθηκε χρησιμοποιώντας την ακόλουθη μέθοδο:

Για την εκτίμηση των αντικειμενικών αξιών χρησιμοποιήθηκαν τα σχετικά στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών, Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Προσδιορισμού Φορολογίας Αξίας Ακινήτων.

Οι τιμές αφορούν την αξία κατά τ.μ. επιφανείας κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης (Τ.Ζ) και την αξία κατά τ.μ. της αντίστοιχης γης (Τ.Ο), η οποία υπολογίστηκε.

Η **Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ)** αναφέρεται στη συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τ.μ. επιφανείας, καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο.

Η **Τιμή Οικοπέδου (Τ.Ο.)** αναφέρεται στην αντίστοιχη αξία γης κατά τ.μ. η οποία υπολογίζεται ως εξής:

- α. Αν $\Sigma.Ε. = 1$, τότε Τ.Ο. υπολογίζεται ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον αντίστοιχο $\Sigma.Α.Ο.$, όπως περιγράφεται στον Πίνακα του τεύχους που συνοδεύει τους σχετικούς χάρτες προσδιορισμού του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας ακινήτων.

β. Αν $\Sigma.E. > 1$, υπολογίζεται η $T.O._1$ ως ανωτέρω και η τιμή αυτή προστίθεται στη τιμή που προκύπτει από τον υπολογισμό μέσω του παρακάτω τύπου:

$$T.O._2 = T.O._1 / \Sigma.A.O. * K * \Sigma.E. - 1 \rightarrow (\Sigma.A.O.) * K * (\Sigma.E. - 1)$$

Επομένως $T.O. \text{ συνολικό} = T.O._1 + T.O._2$

Ως **$\Sigma.A.O.$ (Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου)** ορίζεται ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συμπίπτει συνήθως με τον Συντελεστή Δόμησης.

Ως **K (Συντελεστής Εκμετάλλευσης ισογείου)**, θεωρείται ο συντελεστής ο οποίος προσδιορίζει το μέγεθος εκμετάλλευσης του ισογείου ενός ακινήτου και αποτελεί συνάρτηση του Συντελεστή Αξιοποίησης του Οικοπέδου ($\Sigma.A.O.$) και του Συντελεστή Εμπορικότητας ($\Sigma.E.$).

Ως **$\Sigma.E.$ (Συντελεστής Εμπορικότητας)**, θεωρείται ο συντελεστής που εκφράζει την εμπορικότητα δρόμου ή τμήματος αυτού μιας συγκεκριμένης ζώνης. Ο υπολογισμός των αντικειμενικών αξιών οι οποίες παρουσιάζονται στους κατωτέρω πίνακες έγινε με βάση τις τιμές ζώνης που ισχύουν για κάθε Δήμο της υπό διερεύνηση περιοχής.

10.2 ΤΙΜΕΣ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑ ΔΗΜΟ

Α. ΔΗΜΟΣ ΑΛΙΜΟΥ

Ο Δήμος Αλίου είναι χωρισμένος σε 13 ζώνες τιμών. Ο συντελεστής οικοπέδων για όλες τις ζώνες είναι 1,0 ενώ οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδων είναι 0,60, 0,80, 1,20, 1,40.

Πιο αναλυτικά έχουμε:

Α Ζώνη: **Γραμμική**

ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ (από Βάθη μέχρι Έλλης) δεξιά

550.000 Δρχ.

Β Ζώνη:	ΑΛΙΜΟΥ - ΠΛΑΤΕΙΑ ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ – ΕΠΤΑΝΗΣΟΥ ΖΑΛΟΓΓΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ – ΓΡΑΝΙΚΟΥ – ΑΝΝΙΝΟΥ – ΣΑΚΕΛΛΑΡΙΟΥ – ΜΟΥΛΟΠΟΥΛΟΥ – ΑΓΙΑΣ ΑΝΝΗΣ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 6 – ΑΛΙΜΟΥ	450.000 Δρχ.
Β ₁ Ζώνη:	ΑΝΩΝΥΜΟΣ 12 – ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 6 ΑΓ. ΑΝΝΗΣ – ΜΟΥΛΟΠΟΥΛΟΥ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 12	450.000 Δρχ.
Γ Ζώνη:	Γραμμικές ΕΘΕΛΟΝΤΩΝ (από Αγίας Ειρήνης μέχρι Κορυτσάς) ΕΛΛΗΣ (από Ποσειδώνος μέχρι Ελευθερίας) δεξιά ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ (από Ελευθερίας μέχρι Λοχ. Χρονο- πουλου) δεξιά	440.000 Δρχ. 440.000 Δρχ. 440.000 Δρχ.
Δ Ζώνη:	ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ – ΕΛΛΗΣ – ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ – ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ – ΕΘΕΛΟΝΤΩΝ – ΛΥΣΙΚΡΑΤΟΥΣ – ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ – ΖΑΛΟΓΓΟΥ ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 10 – ΑΛΙΜΟΥ – ΖΑΛΟΓΓΟΥ – ΒΑΘΗ – ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	440.000 Δρχ.
Ε Ζώνη:	Γραμμικές Βουλιαγμένης (από Θράκης μέχρι Δωδεκανήσου) ΘΕΟΜΗΤΟΡΟΣ (από Μανδηλαρά μέχρι Καλαμακίου) ΜΑΝΔΗΛΑΡΑ (από Πυθαγόρα μέχρι Ικαρίας) δεξιά ΠΥΘΑΓΟΡΑ (από Αθηνάς μέχρι Μανδηλαρά) δεξιά	390.000 Δρχ. 390.000 Δρχ. 390.000 Δρχ. 390.000 Δρχ.
Στ Ζώνη:	ΑΛΙΜΟΥ – ΣΤΥΜΦΑΛΙΑΣ – ΜΥΡΤΙΔΙΩΤΙΣΣΗΣ – ΙΩΝΙΑΣ – Γ. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ – ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ – ΓΡΑΝΙΚΟΥ – ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ – ΛΥΣΙΚΡΑΤΟΥΣ – ΠΥΘΑΓΟΡΑ – ΜΑΝΔΗΛΑΡΑ – ΘΕΟΜΗΤΟΡΟΣ – ΚΑΛΑΜΑΚΙΟΥ – ΚΑΝΑΡΗ – ΚΑΡΥΑΤΙΔΩΝ – ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ – ΠΩΓΟΝΙΟΥ – ΙΩΝΙΑΣ – ΚΥΘΗΡΩΝ – ΠΛΕΙΑΔΩΝ – ΚΥΒΕΛΗΣ – ΑΛΙΜΟΥ – ΠΑΛΑΙΣΤΙΝΗΣ – ΡΕΜΑ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ – ΑΓ. ΓΕΡΑΣΙΜΟΥ – ΖΑΚΥΝΘΟΥ – ΤΡΙΩΝ ΙΕΡΑΡΧΩΝ –	

ΠΛ. ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ – ΑΛΙΜΟΥ	390.000 Δρχ.
Ζ ₁ Ζώνη: ΜΟΥΛΟΠΟΥΛΟΥ – ΑΝΝΙΝΟΥ Θ. – ΓΡΑΝΙΚΟΥ – ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ – Γ. ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ – ΙΩΝΙΑΣ – ΜΥΡΤΙΔΙΩΤΙΣΣΗΣ – ΣΤΥΜΦΑΛΙΑΣ – ΑΛΙΜΟΥ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 6 – ΣΠΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 12 ΜΟΥΛΟΠΟΥΛΟΥ	400.000 Δρχ.
Η Ζώνη: Γραμμικές	
ΓΟΡΓΟΠΟΤΑΜΟΥ	330.000 Δρχ.
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	330.000 Δρχ.
ΘΕΟΜΗΤΟΡΟΣ	330.000 Δρχ.
ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗ	330.000 Δρχ.
ΛΑΒΙΔΑ ΚΩΝ.	330.000 Δρχ.
ΛΟΥΚΙΑΝΟΥ	330.000 Δρχ.
ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	330.000 Δρχ.
ΠΑΤΜΟΥ	330.000 Δρχ.
ΠΕΙΣΙΣΤΡΑΤΟΥ	330.000 Δρχ.
Θ Ζώνη: ΙΩΝΙΑΣ – ΠΩΓΩΝΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ – ΚΙΛΚΙΣ ΘΕΟΜΗΤΟΡΟΣ – ΛΑΒΙΔΑ – ΠΕΙΣΙΣΤΡΑΤΟΥ – ΛΟΥΚΙΑΝΟΥ – ΓΟΡΓΟΠΟΤΑΜΟΥ - ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ ΠΑΤΜΟΥ – ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗ – ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ – ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΘΡΑΚΗΣ – ΗΡ. ΜΑΤΣΗ – ΟΡΙΟ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΗΣ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 11 – ΠΛΕΙΑΔΩΝ ΚΥΘΗΡΙΩΝΙΩΝ – ΙΩΝΙΑΣ	330.000 Δρχ.
Ι Ζώνη: Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ – ΠΛΑΠΟΥΤΑ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 5 – Μ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ	330.000 Δρχ.
Ι _Α Ζώνη: ΚΑΛΑΜΑΚΙΟΥ – ΘΕΟΜΗΤΟΡΟΣ – ΚΙΛΚΙΣ – ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ – ΚΑΡΥΑΤΙΔΩΝ – ΚΑΝΑΡΗ – ΚΑΛΑΜΑΚΙΟΥ	330.000 Δρχ.

Ι _Β Ζώνη: ΕΠΤΑΝΗΣΟΥ – ΠΛ. ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ – ΤΡΙΩΝ ΙΕΡΑΡΧΩΝ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 8 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 9 – ΖΑΛΟΓΓΟΥ – ΑΛΙΜΟΥ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 10 – ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ – ΕΠΤΑΝΗΣΟΥ	330.000 Δρχ.
---	---------------------

Β. ΔΗΜΟΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

Σε επτά Ζώνες τιμών χωρίζεται ο Δήμος, ο συντελεστής οικοπέδου για όλες τις Ζώνες ισούται με την μονάδα (1,0) ενώ οι συντελεστές αξιοποίησης είναι 0,80, 1,00, 1,20.

Πιο αναλυτικά έχουμε:

Α Ζώνη: Γραμμικές

ΑΛΙΜΟΥΝΤΟΣ (από Κρήτης μέχρι Αργ/πολεως)	390.000 Δρχ.
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ (από Αλιμούντος μέχρι Γραβιάς) αριστερά	390.000 Δρχ.
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ (από Θράκης μέχρι Φιλελλήνων) δεξιά	390.000 Δρχ.
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ (από Κύπρου μέχρι Ηλεκτροπόλεως) αριστερά	390.000 Δρχ.
ΚΥΠΡΟΥ (από Γραβιάς μέχρι Ανεξαρτησίας) αριστερά	390.000 Δρχ.
ΚΥΠΡΟΥ (από Βουλιαγμένης μέχρι Μ.Αντυπα) δεξιά	390.000 Δρχ.

Β Ζώνη: ΚΥΠΡΟΥ-ΚΟΜΝΗΝΩΝ-ΜΙΛΗΤΟΥ-ΑΡΙΣΤΑΡΧΟΥ- ΕΠΤΑΝΗΣΟΥ-ΚΙΑΦΑΣ-ΔΙΓΕΝΗ ΑΚΡΙΤΑ-ΜΙΛΗΤΟΥ ΓΟΡΓΟΠΟΤΑΜΟΥ-ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΛΙΜΟΥ- ΚΡΗΤΗΣ-ΚΥΠΡΟΥ	380.000 Δρχ.
--	---------------------

Γ Ζώνη: Γραμμική ΑΛΙΜΟΥΝΤΟΣ (από Βουλιαγμένης μέχρι Κρήτης)	360.000 Δρχ.
---	---------------------

Δ Ζώνη: **ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ-ΚΟΜΝΗΝΩΝ-Μ.ΑΣΙΑΣ-
ΑΡΓΟΝΑΥΤΩΝ ΜΙΛΗΤΟΥ- ΚΟΜΝΗΝΩΝ-
ΚΥΠΡΟΥ-ΚΡΗΤΗΣ-ΑΛΙΜΟΥΝΤΟΣ-
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ** **360.000 Δρχ.**

Ε Ζώνη: **Γραμμικές**

ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ (από Αλίμου μέχρι Πραξιτέλους) **330.000 Δρχ**

ΑΛΙΜΟΥ (από Κυβέλης μέχρι Παπαναστασίου) **330.000 Δρχ.**

ΑΝΩΝΗΜΟΣ 1 (από Πλαπούτα μέχρι Κυβέλης) **330.000 Δρχ.**

ΘΡΑΚΗΣ (από Μ.Αλεξανδρου μέχρι
Βουλιαγμένης) **330.000 Δρχ.**

ΜΕΓΑΛΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ (από Θράκης μέχρι
Αρκαδίου) **330.000 Δρχ.**

ΠΛΑΠΟΥΤΑ (από Ανώνυμο 1 μέχρι
Μ.Αλεξάνδρου) **330.000 Δρχ.**

ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ (από Αεροπορίας μέχρι
Ιπποκράτους) **330.000 Δρχ.**

Σ_τ Ζώνη: **ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ – ΜΑΡΓΑΡΙΤΑΣ
ΛΑΜΙΑΣ – ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ – ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ –
ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ – ΑΛΙΜΟΥ – ΚΥΒΕΛΗΣ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 1
ΠΛΑΠΟΥΤΑ – Μ.Αλεξανδρου – ΘΡΑΚΗΣ –
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ** **330.000 Δρχ.**

Ζ Ζώνη: **ΚΟΜΝΗΝΩΝ – Μ.ΑΣΙΑΣ – ΑΡΓΟΝΑΥΤΩΝ – ΑΘ.ΔΙΑΚΟΥ
ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΥ – ΥΜΗΤΤΟΥ – ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ – ΑΝΑΣΤΑΣΕΩΣ
ΠΛ.ΔΙΟΜΙΔΗ ΚΟΜΝΗΝΟΥ – ΜΑΚΕΔΟΝΟΜΑΧΩΝ – ΑΒΕΡΩΦ
ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ – ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ – ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ –
ΚΟΜΝΗΝΩΝ** **300.000 Δρχ.**

Γ. ΔΗΜΟΣ ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Ο Δήμος Γλυφάδας είναι χωρισμένος σε δεκαπέντε ζώνες. Ο συντελεστής οικοπέδου είναι 1,20 για την ζώνη ΙΕ και 1,00 για τις υπόλοιπες ζώνες. Ενώ οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου είναι 0,60, 0,80, 1,00, 1,40. Οι ζώνες χωρίζονται ως εξής:

Α Ζώνη: **ΔΙΑΔΟΧΟΥ ΠΑΥΛΟΥ – ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ –
ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α.(ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ)- ΕΥΡΥΑΛΗΣ-
ΔΙΑΔΟΧΟΥ ΠΑΥΛΟΥ**

900.000 Δρχ.

Β Ζώνη: **Γραμμικές**

**ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄(Ποσειδώνος) (από Ευρυάλης μέχρι
Γρ. Λαμπράκη)**

750.000 Δρχ.

**ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄(Ποσειδώνος) (από Ευρυάλης μέχρι
Φαίδρας)**

750.000 Δρχ.

ΠΛΑΤΕΙΑ ΦΛΕΜΙΓΚ

750.000 Δρχ.

Γ Ζώνη: **ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ (ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ) – ΦΟΙΒΗΣ – ΠΛΑΤΕΙΑ
ΝΥΜΦΩΝ – ΚΥΠΡΟΥ – ΒΑΟΥ – ΑΛ. ΠΑΝΑΓΟΥΛΗ –
ΠΡΟΝΟΗΣ – ΠΛΑΤΕΙΑ ΦΛΕΜΙΓΚ - ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄
(ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ)**

570.000 Δρχ.

Δ. Ζώνη: **ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ (ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ) – ΦΑΙΔΡΑΣ -
ΑΛ. ΠΑΝΑΓΟΥΛΗ - ΠΡΟΝΟΗΣ - ΠΛΑΤΕΙΑ ΦΛΕΜΙΓΚ
ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ (ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ)**

570.000 Δρχ.

Ε Ζώνη: **ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ (ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ)- ΠΛΑΤΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ –
ΠΡΙΓΚΗΠΟΣ ΠΕΤΡΟΥ – ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΦΟΙΒΗΣ –
ΠΛΑΤΕΙΑ ΝΥΜΦΩΝ – ΦΟΙΒΗΣ - ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄
(ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ)**

580.000 Δρχ.

Σ₇ Ζώνη: Γραμμική

ΠΡΙΓΚΗΠΟΣ ΠΕΤΡΟΥ (από Πλατεία Κρήτης μέχρι
Βουλιαγμένη) **580.000 Δρχ.**

Ζ Ζώνη: ΚΥΠΡΟΥ - ΠΛΑΤΕΙΑ ΝΥΜΦΩΝ – ΦΟΙΒΗΣ –

**ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ - ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ – ΖΗΝΩΝΟΣ-
ΞΕΝΟΦΩΝΤΟΣ – ΒΑΟΥ – ΚΥΠΡΟΥ** **520.000 Δρχ.**

Η Ζώνη: ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ (ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ) – ΠΛΑΤΕΙ ΦΛΕΜΙΓΚ –

**ΠΡΟΝΟΗΣ – ΑΛ. ΠΑΝΑΓΟΥΛΗ – ΟΡΙΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ
ΕΥΡΥΑΛΗΣ - ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α΄ (ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ)** **520.000 Δρχ.**

Θ Ζώνη: Γραμμικές

ΠΡΙΓΚΗΠΟΣ ΠΕΤΡΟΥ (από Βουλιαγμένης μέχρι
Γούναρη) **520.000 Δρχ.**

ΔΕΡΒΕΝΑΚΙΩΝ (από Γούναρη μέχρι Λαρίσης) **520.000 Δρχ.**

Ι Ζώνη: ΓΟΥΝΑΡΗ – ΔΕΡΒΕΝΑΚΙΩΝ – ΛΑΡΙΣΗΣ – ΟΡΙΟ

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ – ΔΑΒΑΚΗ – ΟΡΙΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ –
ΣΕΡΡΩΝ – ΓΟΥΝΑΡΗ** **520.000 Δρχ.**

Ι_Α Ζώνη: ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ - ΠΡΙΓΚΗΠΟΣ ΠΕΤΡΟΥ – ΓΟΥΝΑΡΗ –

ΑΝΘΕΩΝ – ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ **460.000 Δρχ.**

Ι_Β Ζώνη: ΑΘΗΝΩΝ (Α.ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ)- ΟΛΓΑΣ – ΙΘΑΚΗΣ – ΓΟΥΝΑΡΗ

**ΑΝΘΕΩΝ – ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ – ΖΗΝΩΝΩΣ –
ΞΕΝΟΦΩΝΤΟΣ – ΒΑΟΥ – ΚΑΝΑΡΗ – ΜΙΑΟΥΛΗ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 1
ΚΑΝΑΡΗ – ΣΠΑΡΤΗΣ – ΑΙΔΙΝΟΥ – ΡΟΔΟΠΗΣ – ΠΑΛΜΥΡΑΣ –
ΑΘΗΝΩΝ (Α.ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ)** **440.000 Δρχ.**

Ι_Γ Ζώνη: ΓΟΥΝΑΡΗ – ΘΡΑΚΗΣ – ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ – ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ

**ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ- ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΚΡΗΤΗΣ – ΠΕΡΓΑΜΟΥ –
ΚΑΝΑΡΗ – ΣΠΑΡΤΗΣ – ΑΙΔΙΝΟΥ – ΡΟΔΟΠΗΣ – ΠΑΛΜΥΡΑΣ –
ΑΘΗΝΩΝ (Α.ΠΑΠΑΝΔΡΕΟΥ) – ΟΛΓΑΣ – ΙΘΑΚΗΣ – ΓΟΥΝΑΡΗ –**

**ΣΕΡΡΩΝ – ΟΡΙΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ – ΛΑΣΗΘΙΟΥ – ΑΥΛΩΝΩΣ –
ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ – ΜΕΤΣΟΒΟΥ – ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ – ΤΡΙΚΟΡΦΩΝ –
ΑΙΓΑΙΟΥ – ΟΛΓΑΣ – ΚΥΝΟΥΡΙΑΣ – ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ –
ΥΜΗΤΤΟΥ – ΤΕΡΨΙΘΕΑΣ – ΗΒΗΣ – ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ – ΜΙΚΡΑΣ
ΑΣΙΑΣ – ΓΟΥΝΑΡΗ 400.000 Δρχ.**

**Ι_Δ Ζώνη: ΥΜΗΤΤΟΥ ΤΕΡΨΙΘΕΑΣ – ΓΟΥΝΑΡΗ - ΜΙΚΡΑΣ ΑΣΙΑΣ –
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ – ΗΒΗΣ – ΚΩΝ. ΑΘΑΝΑΤΟΥ – ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ
ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΥ – ΥΜΗΤΤΟΥ – ΤΕΡΨΙΘΕΑΣ 370.000 Δρχ.**

**Ι_Ε Ζώνη: ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ – ΚΥΝΟΥΡΙΑΣ – ΟΛΓΑΣ – ΑΙΓΑΙΟΥ –
ΤΡΙΚΟΡΦΩΝ – ΝΑΥΠΑΚΤΟΥ – ΜΕΤΣΟΒΟΥ – ΟΡΙΟ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΠΟΛΗΣ – ΚΩΝ. ΑΘΑΝΑΤΟΥ – ΗΒΗΣ – ΥΜΗΤΤΟΥ – ΤΕΡΨΙΘΕΑΣ
ΑΓΙΟΥ ΝΕΚΤΑΡΙΟΥ 400.000 Δρχ.**

Δ. ΔΗΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Ο Δήμος είναι χωρισμένος σε εννέα Ζώνες. Ο συντελεστής Οικοπέδου για όλες τις Ζώνες είναι 1,00. Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου είναι 0,70, 0,80, 1,00.

Πιο αναλυτικά οι Ζώνες είναι οι εξής:

**Α Ζώνη: ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ – ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΟΔΟΣ Ι – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 3 –
ΟΔΟΣ Ζ – ΟΔΟΣ 3^η – ΟΔΟΣ Δ – ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ – ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ 450.000 Δρχ.**

Β Ζώνη: Γραμμικές

**ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ (από κολχίδος μέχρι Γούναρη) 350.000 Δρχ.
ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ ΕΛ. (από Ριζούντος μέχρι
Θράκης) 350.000 Δρχ.
ΓΟΥΝΑΡΗ (από Θράκης μέχρι Αφροδίτης) 350.000 Δρχ.
ΘΡΑΚΗΣ (από Τριπόλεως μέχρι Γούναρη) 350.000 Δρχ.
ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ (από Βουλιαγμένης μέχρι
Ριζούντος) 350.000 Δρχ.**

Γ Ζώνη: **ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ –**

ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ – ΘΡΑΚΗΣ – ΓΟΥΝΑΡΗ –

ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ – ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ – ΕΘΝΑΡΧΟΥ

ΜΑΚΑΡΙΟΥ – ΤΡΙΠΟΛΕΩΣ – Γ. ΜΑΡΙΝΟΥ –

ΡΙΖΟΥΝΤΟΣ – ΕΡΜΟΥ – ΓΟΡΤΥΝΟΣ – ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ

ΞΑΝΘΟΥ – ΤΥΧΗΣ – ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ – ΚΟΜΝΗΝΩΝ –

ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 350.000 Δρχ.

Δ Ζώνη: **Γραμμικές**

ΑΝΩΝΥΜΟΣ 2 (από Βουλιαγμένης μέχρι Οδό 29^η) 350.000 Δρχ.

ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ (από Υμηττού μέχρι Βοσπόρου) 350.000 Δρχ.

Ε Ζώνη: **ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 2 – ΟΔΟΣ 29^η –**

ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ – ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 330.000 Δρχ.

Σ_τ Ζώνη: **Γραμμικές**

ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ (από Τιτάνων μέχρι Ανώνυμο 4) 320.000 Δρχ.

ΛΑΜΙΑΣ (από Μαργαρίτας μέχρι Τιτάνων) 320.000 Δρχ.

ΜΑΡΓΑΡΙΤΑΣ (από Υμηττού μέχρι Λαμίας) 320.000 Δρχ.

**ΥΜΗΤΤΟΥ (από Βουλιαγμένης μέχρι
Μαργαρίτας) 320.000 Δρχ.**

Ζ Ζώνη: **ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ – ΒΟΣΠΟΡΟΥ – ΔΡΑΓΑΤΣΑΝΟΥ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 4**

ΑΝΩΝΥΜΟΣ 4 – ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ – ΛΑΜΙΑΣ – ΜΑΡΓΑΡΙΤΑΣ –

ΥΜΗΤΤΟΥ – ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 300.000 Δρχ.

Η Ζώνη: **ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ – ΤΡΑΠΕΖΟΥΝΤΟΣ – ΕΘΝΑΡΧΟΥ ΜΑΚΑΡΙΟΥ -**

ΤΡΙΠΟΛΕΩΣ – Γ. ΜΑΡΙΝΟΥ – ΡΙΖΟΥΝΤΟΣ – ΕΡΜΟΥ –

ΓΟΡΤΥΝΟΣ – ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ – ΞΑΝΘΟΥ – ΤΥΧΗΣ –

ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ – ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ – ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ –

ΜΑΚΕΔΟΝΟΜΑΧΩΝ – ΑΝΑΣΤΑΣΕΩΣ –

ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ 300.000 Δρχ.

Θ Ζώνη: **ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ – ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ – ΑΝΩΝΥΜΟΣ 4 –**

ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ – ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 300.000 Δρχ.

10.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ 1985 – 2001

Α. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 1995 – 2001

Στο σύνολο της παράλιας ζώνης εντός των ορίων του Δήμου Αλίμου, Δήμου Ελληνικού έως τα όρια του Δήμου Γλυφάδας οι τιμές εκκίνησης το 1995 κυμαίνονται από 235.000 - 310.000 δρχ./τ.μ., αναφερόμενοι πάντα στη Λεωφόρο Ποσειδώνος (παρακάτω Πίνακα). Οι χαμηλότερες τιμές επί της Λ. Ποσειδώνος παρατηρούνται εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού (235.000 δρχ.), ενώ οι υψηλότερες στα όρια του Δήμου Γλυφάδας (310.000 δρχ.) στην γραμμική ζώνη της Γεωργίου Α' (Ποσειδώνος) το 1995. Έξι χρόνια αργότερα οι αντικειμενικές αξίες της ίδιας παράλιας ζώνης σημειώνουν μεγάλη άνοδο. Συγκριτικά οι τιμές εκκίνησης κυμαίνονται από 450.000 – 750.000 δρχ./τ.μ., οι χαμηλότερες τιμές εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού (450.000 δρχ.), ενώ οι υψηλότερες στα όρια του Δήμου Γλυφάδας (750.000 δρχ.)

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ 1985 -2001

ΠΕΡΙΟΧΗ	Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ. (τρεχουσες τιμές)				
	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τ.Ζ.)				
	1985	1990	1993	1995	2001
ΑΛΙΜΟΣ	49	165	230	250	550
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	30	120	200	235	450
ΓΛΥΦΑΔΑ	70	230	280	310	750

Β. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ 1995 – 2001

Όσον αφορά την αντικειμενική αξία των οικοπέδων (βλ. Παράρτημα Πίνακας) στην παραλιακής ζώνη (Λ.Ποσειδώνος) το εύρος κυμαίνεται από 43.600 – 204.800 το έτος 1995. Οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται στην περιοχή του Δήμου Ελληνικού (43.600) και οι υψηλότερες στον Δήμο Γλυφάδας (204.800).

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ
ΖΩΝΗΣ 1985 -2001

Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ. (τρεχουσες τιμές)					
ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.)					
ΠΕΡΙΟΧΗ	1985	1990	1993	1995	2001
ΑΛΙΜΟΣ	19 - 25	57 - 87	101 - 175	103,7 - 118,1	301
ΕΛΛΗΝΙΚΟ	6	31 - 33	43 - 51	43,6	132
ΓΛΥΦΑΔΑ	11 - 24	53 - 63	64 - 89	54,7 - 204,8	204 - 356

Γ. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1985, 1990,
1993

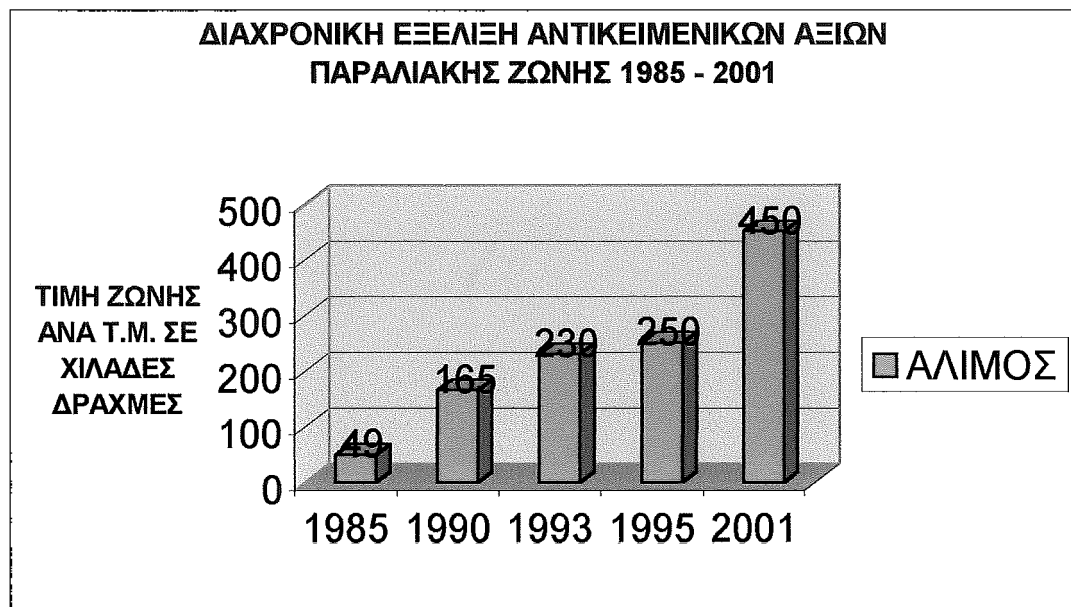
Το 1985 στην Παραλιακή ζώνη της Λεωφόρου Ποσειδώνος οι αντικειμενικές αξίες ακινήτων κυμαίνονται από 30.000 δρχ./τ.μ. – 70.000 δρχ./τ.μ.. Οι χαμηλότερες τιμές ανήκουν στο τμήμα εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού (30.000 δρχ.). Σημειώνεται επίσης ότι τα όρια του Δήμου Αλίμου έως και τα όρια του Δήμου Ελληνικού οι τιμές δεν ξεπερνούν τις 49.000 δρχ./τ.μ. νέας κατοικίας στον Α΄όροφο, ενώ τα όρια του Δήμου Γλυφάδας και νοτιότερα οι 49.000 δρχ. αποτελούν τιμές εκκίνησης.

Κατά την περίοδο 1990 – 1993, κατά μήκος της παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος οι αντικειμενικές αξίες ακινήτων κυμαίνονται από 200.000 – 280.000 δρχ./τ.μ.. Και εδώ οι χαμηλότερες τιμές εντοπίζονται εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού (200.000 δρχ.), ενώ οι μέγιστες τιμές σημειώνονται σε τμήμα του Δήμου Γλυφάδας (280.000 δρχ.). Πρέπει να σημειωθεί ότι από τα όρια του Δήμου Αλίμου έως τα όρια του Δήμου Ελληνικού οι τιμές δεν ξεπερνούν τις 230.000 δρχ. ανά τ.μ. καινούργιας κατοικίας στον Α΄όροφο, ενώ από τα όρια του Δήμου Γλυφάδας και νότια οι 240.000 δρχ. αποτελούν τιμές εκκίνησης.

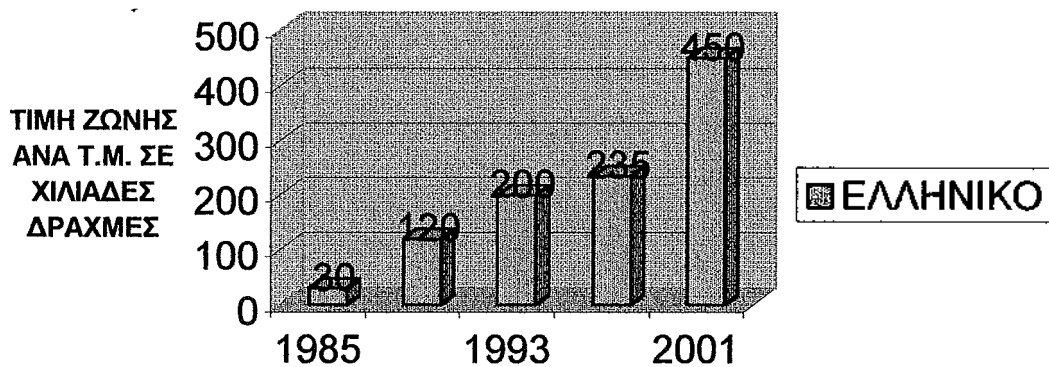
Ε. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1995 –2001

Όπως είναι εμφανές από τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στους πίνακες οι αξίες των ακινήτων, όπως καθορίστηκαν το 2001 παρουσιάζονται απόλυτα αυξημένες από τις αντίστοιχες του 1995.

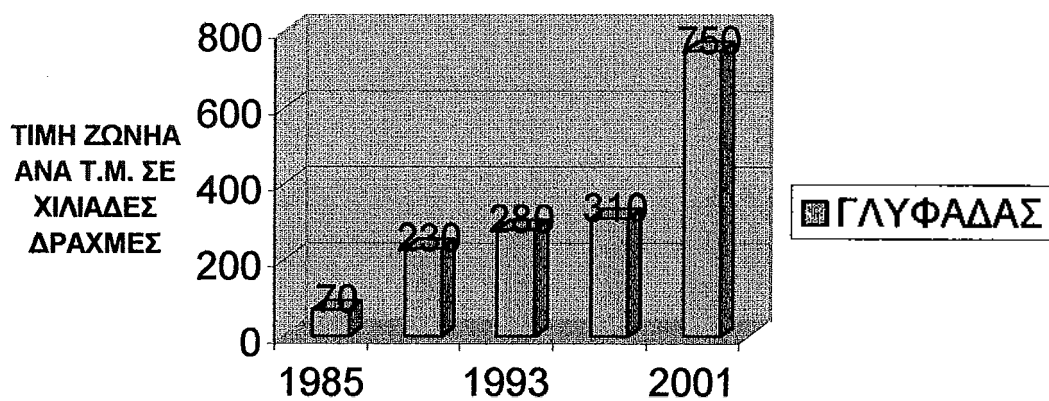
Έτσι προκύπτει ότι από το σύνολο της παραλιακής ζώνης, οι Τιμές Ζώνης του 2001 παρουσιάζονται προσαυξημένες από 91,49% - 200%. Εντός των ορίων του Δήμου Αλίμου η σχετική προσαύξηση είναι της τάξης του 200%. Στο Δήμο Ελληνικού η σχετική προσαύξηση είναι της τάξης του 91,49%, ενώ εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας οι σχετικές προσαυξήσεις κυμαίνονται μεταξύ 141,94% - 200%. Η υψηλότερη προσαύξηση σημειώνεται στους Δήμους Αλίμου, Γλυφάδας (200%) όπως είναι εμφανές, ενώ η χαμηλότερη σε τμήμα εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού (91,49%).



**ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ 1985 - 2001**



**ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ
ΠΑΡΑΛΙΑΚΗΣ ΖΩΝΗΣ 1985 - 2001**



ΣΤ. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΞΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1995 – 2001

Όπως και στις αξίες ακινήτων, έτσι και στις σχετικές αξίες οικοπέδων οι αντικειμενικές τιμές, όπως υπολογίζονται το 2001, παρουσιάζονται απόλυτα αυξημένες από τις αντίστοιχες του 1995. Εντός των ορίων του Δήμου Αλίμου, οι σχετικές προσαυξήσεις κυμαίνονται μεταξύ του 154,87% - 190,26%. Στο Δήμο Ελληνικού η σχετική προσαύξηση είναι της τάξης του 202%. Εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας σημειώνεται η μεγαλύτερη απόκλιση, αφού οι σχετικές τιμές προσαύξησης κυμαίνονται μεταξύ 73,83% - 272,95%.

Όπως είναι εμφανές, οι χαμηλότερες τιμές προσαύξησης (73,83%), καθώς και οι υψηλότερες (272,95%) σημειώνονται σε τμήματα εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας. Η σημαντική αυτή απόκλιση οφείλεται στην ανάλογη απόκλιση που σημειώνεται στις αξίες οικοπέδων σε τμήματα της Λ. Ποσειδώνος, εντός των ορίων της Γλυφάδας, το 2001.

10.4 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΕ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ (2001)

Ως βασικοί άξονες της υπό διερεύνηση περιοχής ορίζονται οι Λ. Ποσειδώνος, η Λ. Βουλιαγμένης και η Λ. Αλίμου, οι οποίες στην ουσία δημιουργούν ένα δίκτυο το οποίο "κυκλώνει" την υπό διερεύνηση περιοχή.

Εντός των ορίων του **Αλίμου** (βλ. παρακάτω Πίνακας) οι υψηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται επί της Λ. Ποσειδώνος (550.000 δρχ./τ.μ.) και είναι ταυτόσημες σε όλο το μήκος της, από Βάθη-Έλλης. Οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται επί της Λ. Αλίμου (330.000 δρχ./τ.μ.) στο τμήμα μεταξύ της Ζαλόγγου και της Πλατείας Γερουλάνου. Επί της Λ. Αλίμου οι υψηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται στο τμήμα που βρίσκεται εν επαφή με την Πλατεία Γερουλάνου (B Ζώνη)

και ανέρχονται στις 450.000 δρχ./τ.μ. Σημειώνεται ότι ενώ επί της Λ. Αλίμου οι τιμές ακινήτων δεν ξεπερνούν τις 450.000 δρχ./τ.μ., ενώ επί της Λ. Ποσειδώνος οι σχετικές τιμές διαμορφώνονται στις 550.000 δρχ./τ.μ.

Σχετικά με τις αντικειμενικές αξίες οικοπέδων οι υψηλότερες τιμές σημειώνονται στο τμήμα Κανάρη-Λ. Ελευθερίας, επί της Λ. Ποσειδώνος και είναι της τάξης των 301.000 δρχ./τ.μ., ενώ οι χαμηλότερες Αλίμου (78.000 δρχ./τ.μ.) στο τμήμα Ζαλόγγου-Πλατεία Γερουλάνου (στο οποίο σημειώνονται και οι χαμηλότερες τιμές ακινήτων)

Ενώ επί της Λ. Αλίμου οι υψηλότερες τιμές οικοπέδων σημειώνονται στο τμήμα στο οποίο παρατηρούνται από τις υψηλότερες τιμές ακινήτων, δηλαδή μεταξύ Λ. Ποσειδώνος-Ζαλόγγου και είναι της τάξης των 208.000 δρχ./τ.μ.

Πρέπει να σημειωθεί ότι οι αξίες οικοπέδων επί της Λ. Αλίμου δεν ξεπερνούν τις 208.000 δρχ./τ.μ., ενώ επί της Λ. Ποσειδώνος οι 208.000 δρχ./τ.μ. αποτελούν τιμή εκκίνησης.

**ΠΙΝΑΚΑΣ:ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΕ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001)
ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΛΙΜΟΥ**

Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ		ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τ.Ζ.)	ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.)
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΒΑΘΗ - ΚΟΤΖΙΑ	550	219
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΚΟΤΖΙΑ - ΚΑΝΑΡΗ	550	258
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΚΑΝΑΡΗ - Λ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	550	301
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	Λ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ - ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ- ΕΛΛΗΣ	550	258
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ - ΖΑΛΟΓΓΟΥ	440	208
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΖΑΛΟΓΓΟΥ - ΠΛΑΤΕΙΑ ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	330	78
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΠΛΑΤΕΙΑ ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ 1	450	118
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΑΝΩΝΥΜΟΣ 1 - ΠΑΛΛΑΙΣΤΙΝΗΣ	390	103
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΣΤΥΜΦΑΛΙΑΣ - ΚΥΒΕΛΗΣ	390	103

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Εντός των ορίων του Δήμου **Ελληνικού** (βλ. παρακάτω Πίνακα) οι υψηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται και πάλι επί της Λ. Ποσειδώνος (450.000 δρχ./τ.μ.) και είναι ταυτόσημες σε όλο το τμήμα της, ενώ οι χαμηλότερες επί της Λ. Βουλιαγμένης στο τμήμα Υμηττού-Βοσπόρου και είναι της τάξης των 350.000 δρχ./τ.μ.

Επί της Λ. Βουλιαγμένης οι τιμές ακινήτων φτάνουν τις 350.000 δρχ. σε όλο το μήκος της από Κομνηνών έως το όριο του Δήμου Ελληνικού (Ανώνυμος 2). Η τιμή αυτή είναι η υψηλότερη επί της Λ. Βουλιαγμένης εντός των ορίων του Δήμου. Σημειώνεται επίσης ότι επί της Λ. Βουλιαγμένης οι τιμές ακινήτων δεν ξεπερνούν τις 350.000 δρχ./τ.μ., ενώ επί της Λ. Ποσειδώνος οι σχετικές τιμές διαμορφώνονται στις 450.000 δρχ./τ.μ.

Οι αντικειμενικές αξίες οικοπέδων, εντός των ορίων του Δήμου σημειώνουν τις χαμηλότερες τιμές (72.000 δρχ./τ.μ.) στη Λ. Βουλιαγμένης, ενώ οι υψηλότερες τιμές παρατηρούνται επί της Λ. Ποσειδώνος, στο τμήμα Όριο Αεροδρομίου – Οδό 1, φτάνουν δε στις 164.000 δρχ./τ.μ. Επί της Λ. Βουλιαγμένης οι χαμηλότερες τιμές οικοπέδων σημειώνονται στο τμήμα Όριο Αεροδρομίου – Ανώνυμο 2, στο οποίο παρατηρούνται και οι χαμηλότερες τιμές ακινήτων και είναι της τάξης των 72.000 δρχ./τ.μ. Σημειώνεται, επίσης, ότι οι αξίες οικοπέδων επί της Λ. Ποσειδώνος ξεπερνούν τις 72.000 δρχ./τ.μ., ενώ επί της Λ. Βουλιαγμένης οι 72.000 δρχ./τ.μ. αποτελούν τιμή εκκίνησης.

**ΠΙΝΑΚΑΣ:ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΕ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001)
ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ**

Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ		ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
		(Τ.Ζ.)	(Τ.Ο.)
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΟΡΙΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ - ΟΔΟ 1	450	164
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΥΜΗΤΤΟΥ - ΒΟΣΠΟΡΟΥ	350	78
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΚΟΜΝΗΝΩΝ - ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ	350	97
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ - ΘΡΑΚΗΣ	350	97
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΘΡΑΚΗΣ - ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ	350	97
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΟΡΙΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ - ΑΝΩΝΥΜΟ 2	330	72

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας (βλ. παρακάτω Πίνακα) οι υψηλότερες τιμές ακινήτων, σημειώνονται επί της Α. Ποσειδώνος στα τμήματα Ευρυαλης-Φαίδρας και Ευρυάλης-Γρ. Λαμπράκη (750.000 δρχ./τ.μ.), ενώ οι χαμηλότερες επί της Α. Βουλιαγμένης, στα τμήματα Κουντουριώτου-Σ. Βέμπο-Παλμύρας και Κρήτης-Ροδόπης (400.000 δρχ./τ.μ.) Επί της Α. Ποσειδώνος οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται στο τμήμα Πλατεία Μπιζιάνου – Α. Αθηνών – Δουσμάνη – Γρ. Λαμπράκη – Φοίβης (570.000 δρχ./τ.μ.). Στη Α. Βουλιαγμένης, οι υψηλότερες τιμές σημειώνονται στα τμήματα Γρ. Λαμπράκη-Θεμιστοκλέους-Αρτέμιδος είναι δε της τάξης των 520.000 δρχ./τ.μ. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι τιμές ακινήτων επί της Α. Βουλιαγμένης δεν ξεπερνούν τις 520.000 δρχ./τ.μ., ενώ οι 520.000 δρχ. επί της Α. Ποσειδώνος αποτελούν τιμή εκκίνησης.

Σχετικά με τις αντικειμενικές αξίες οικοπέδων, οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται (109.000 δρχ./τ.μ.) στο τμήμα Κουντουριώτη – Σ. Βέμπο – Παλμύρας – Κρήτης Ροδόπης , στο οποίο σημειώνονται και οι χαμηλότερες τιμές ακινήτων επί της Α. Βουλιαγμένης, ενώ οι υψηλότερες τιμές σημειώνονται (318.000 δρχ./τ.μ.), επίσης επί της Α. Ποσειδώνος στο τμήμα Α. Αθηνών-Δουσμάνη – Γρ. Λαμπράκη - Φοίβης , λόγω των υψηλών συντελεστών εμπορικότητας. Επί της Α. Βουλιαγμένης οι υψηλότερες τιμές οικοπέδων σημειώνονται στα τμήματα Γρ. Λαμπράκη-

Θεμιστοκλέους - Αρτέμιδος (176.000 δρχ./τ.μ.), λόγω επίσης υψηλών συντελεστών εμπορικότητας, ενώ οι χαμηλότερες τιμές 109.000 δρχ./τ.μ.) στο τμήμα Κουντουριώτη – Σ. Βέμπο – Παλμύρας – Κρήτης Ροδόπης, αφού στο τμήμα αυτό παρατηρείται ο χαμηλότερος συντελεστής εμπορικότητας που υφίσταται επί της Λ. Βουλιαγμένης, εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ:ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΕ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001)
ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ**

Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ		ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τ.Ζ.)	ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο.)
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΕΥΡΥΑΛΗΣ - ΦΑΙΔΡΑΣ	750	262
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΕΥΡΥΑΛΗΣ - ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ	750	262
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΠΛΑΤΕΙΑ ΜΠΙΖΙΑΝΟΥ - Λ. ΑΘΗΝΩΝ	570	318
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	Λ.ΑΘΗΝΩΝ - ΔΟΥΣΜΑΝΗ	570	318
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΔΟΥΣΜΑΝΗ - ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ	570	318
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ - ΦΟΙΒΗΣ	570	318
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΦΟΙΒΗΣ - ΠΡΙΓΚΙΠΟΣ ΠΕΤΡΟΥ	580	210
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΗ - Σ. ΒΕΜΠΟ	400	109
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	Σ.ΒΕΜΠΟ - ΠΑΛΜΥΡΑΣ - ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ - ΡΟΔΟΠΗΣ	400	109
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΠΑΛΜΥΡΑΣ - Λ. ΑΘΗΝΩΝ ΚΑΙ ΡΟΔΟΠΗΣ ΖΕΠΠΟΥ	400	109
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	Λ.ΑΘΗΝΩΝ - ΑΝΘΕΩΝ - ΚΑΙ ΖΕΠΠΟΥ - ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ	440	136
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΑΝΘΕΩΝ - ΑΓ. ΤΡΙΑΔΑΣ	460	145
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΑΓ. ΤΡΙΑΔΑΣ - ΙΟΥΣΤΙΝΙΑΝΟΥ	460	145
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ - ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ	520	176
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	520	176

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Μέσα στα όρια του **Δήμου Αργυρούπολης** (βλ. παρακάτω Πίνακα), οι υψηλότερες, τιμές ακινήτων σημειώνονται επί της Λ. Βουλιαγμένης (390.000 δρχ./τ.μ.), ενώ οι χαμηλότερες επί της Λ. Αλίμου (330.000 δρχ./τ.μ.). Επί της Λ. Αλίμου οι τιμές ακινήτων είναι ταυτόσημες σε όλο της το μήκος που βρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου Αργυρού πόλης. Ταυτόσημες επίσης είναι οι τιμές ακινήτων σε όλο το μήκος της Λ. Βουλιαγμένης, εντός των ορίων του Δήμου. Εξαίρεση αποτελεί το τμήμα Φιλελλήνων – Φειδίου στο οποίο οι τιμές ακινήτων διαφέρουν, είναι της τάξης των 330.000 δρχ./τ.μ., αποτελούν δε τις χαμηλότερες τιμές που σημειώνονται επί της Λ. Βουλιαγμένης στα όρια του Δήμου Αργυρούπολης. Σημειώνεται δε, ότι ενώ επί της Λ. Αλίμου οι τιμές ακινήτων δεν ξεπερνούν-τις 330.000 δρχ./τ.μ., επί της Λ. Βουλιαγμένης οι 330.000 δρχ./τ.μ., αποτελούν τιμή εκκίνησης.

Οι αντικειμενικές τιμές των οικοπέδων, εντός των ορίων του Δήμου Αργυρούπολης σημειώνουν τις χαμηλότερες τιμές (78.000 δρχ./τ.μ.) στο τμήμα Κυβέλης – Παπαναστασίου –Μ. Αλεξάνδρου , στο οποίο σημειώνονται και οι χαμηλότερες τιμές ακινήτων, επί της Λ. Βουλιαγμένης. Οι υψηλότερες τιμές (117.000 δρχ./τ.μ.) σημειώνονται, επίσης, επί της Λ. Βουλιαγμένης στο τμήμα Γραβιάς Αλιμούντος, λόγω υψηλών συντελεστών εμπορικότητας. Επί της Λ. Αλίμου, οι χαμηλότερες τιμές (78.000 δρχ./τ.μ.) σημειώνονται στα τμήματα Κυβέλης-Παπαναστασίου και Παπαναστασίου-Αεροπορίας-Μ. Αλεξάνδρου, κυρίως λόγω υψηλού Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), αλλά και Συντελεστή Εμπορικότητας.

**ΠΙΝΑΚΑΣ: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΕ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001)
ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ**

Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ		ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
		(Τ.Ζ.)	(Τ.Ο.)
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΚΥΒΕΛΗΣ - ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ	330	78
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ - ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ - Μ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ	330	78
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ - Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	330	78
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ - ΦΕΙΔΙΟΥ	330	89
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΦΕΙΔΙΟΥ - ΛΕΟΝΤΟΣ Γ.	330	89
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΛΕΟΝΤΟΣ Γ. - ΘΡΑΚΗΣ	330	89
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΚΟΜΝΗΝΩΝ - ΗΛΕΚΤΡΟΠΟΛΕΩΣ	360	101
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΗΛΕΚΤΡΟΠΟΛΕΩΣ - Σ. ΣΑΡΑΦΗ	360	101
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	Σ. ΣΑΡΑΦΗ - ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	360	101
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ - ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ	360	101
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ - ΚΥΠΡΟΥ	360	101
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΓΡΑΒΙΑΣ - ΑΛΙΜΟΥΝΤΟΣ	390	117

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Συνολικά επί της Λ. Ποσειδώνος, οι υψηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται, όπως έχει αναφερθεί, στο τμήμα Ευρυάλης-Φαίδρας και Ευρυάλης-Γρ. Λαμπράκη (750.000 δρχ./τ.μ.), εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας, ενώ οι χαμηλότερες τιμές στο τμήμα της εντός ορίων του Δήμου Ελληνικού (450.000 δρχ./τ.μ.). Σημειώνεται ότι οι τιμές ακινήτων από τα όρια του Δήμου Αλίου έως και όρια του Δήμου Ελληνικού δεν ξεπερνούν τις 550.000 δρχ./τ.μ., ενώ από τα όρια του Δήμου Γλυφάδας και νότια οι 550.000 δρχ./τ.μ., αποτελούν τιμή εκκίνησης.

Οι τιμές των οικοπέδων, επί της Λ. Ποσειδώνος, παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις. Οι υψηλότερες τιμές σημειώνονται εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας, στο τμήμα Πλατεία Μπιζανίου-Γρ. Λαμπράκη (από 210.000 δρχ./τ.μ.-318.000 δρχ./τ.μ.), λόγω υψηλών Σ.Α.Ο. και υψηλών συντελεστών εμπορικότητας, ενώ οι χαμηλότερες

τιμές (164.000 δρχ./τ.μ.) εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού, όπου ο Σ.Α.Ο. και ο συντελεστής εμπορικότητας είναι χαμηλοί.

Συνολικά, επί της Λ. Βουλιαγμένης, οι υψηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται στα όρια του Δήμου Γλυφάδας στα τμήματα Αγ. Τριάδας-Ιουστινιανού και Γρ. Λαμπράκη-Θεμιστοκλέους-Αρτέμιδος (520.000 δρχ./τ.μ.), ενώ οι χαμηλότερες τιμές στο τμήμα Υμηττού – Μακάριου – Θράκης (350.000 δρχ./τ.μ.) εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού και στο τμήμα Κυβέλης – Παπαναστασίου – Αεροπορίας – Μ. Αλεξάνδρου (330.000 δρχ./τ.μ.) εντός των ορίων του Δήμου Αργυρούπολης. Σημειώνεται ότι οι τιμές ακινήτων επί της Λ. Βουλιαγμένης εντός των ορίων των Δήμων Αργυρούπολης και Ελληνικού δεν ξεπερνούν τις 350.000 δρχ./τ.μ., ενώ στα όρια του Δήμου Γλυφάδας από Παλμύρας και Ροδόπης οι 350.000 δρχ./τ.μ. αποτελούν τιμή εκκίνησης.

Οι τιμές των οικοπέδων, επί της Λ. Βουλιαγμένης παρουσιάζουν επίσης σημαντικές διαφοροποιήσεις. Οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται στα τμήματα Κυβέλης – Παπαναστασίου – Μ. Αλεξάνδρου (78.000 δρχ./τ.μ.) και Υμηττού-Βοσπόρου (78.000 δρχ./τ.μ.) εντός των ορίων των Δήμων Αργυρούπολης και Ελληνικού αντίστοιχα. Στα δύο αυτά τμήματα της Λ. Βουλιαγμένης παρατηρούνται και οι χαμηλότερες τιμές ακινήτων, όπως σημειώθηκε ανωτέρω. Οι υψηλότερες τιμές οικοπέδων σημειώνονται στα όρια του Δήμου Γλυφάδας και στα τμήματα Γρ. Λαμπράκη – Θεμιστοκλέους – Αρτέμιδος (176.000 δρχ./τ.μ.), λόγω υψηλών συντελεστών εμπορικότητας.

Τέλος, συνολικά επί της Λ. Αλίου, οι υψηλότερες αξίες ακινήτων σημειώνονται επί της Πλατείας Γερουλάνου στο τμήμα Πλατεία Γερουλάνου-Ανώνυμος 1 (450.000 δρχ./τ.μ.), ενώ οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται στο τμήμα Πλατεία Γερουλάνου-Ζαλόγγου και είναι της τάξης των 330.000 δρχ./τ.μ., εντός των ορίων του Δήμου Αλίου.

Σχετικά με τις τιμές των οικοπέδων και πάλι, οι χαμηλότερες και υψηλότερες τιμές σημειώνονται εντός των ορίων του Δήμου Αλίου. Οι χαμηλότερες τιμές οικοπέδων (78.000 δρχ./τ.μ.) σημειώνονται στο

τμήμα Ζαλόγγου-Πλατεία Γερουλάνου, στο οποίο, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, παρατηρούνται οι χαμηλότερες τιμές ακινήτων επί της Λ. Αλίου, ενώ οι υψηλότερες τιμές σημειώνονται στο τμήμα Πλατεία Γερουλάνου – Ανώνυμος 1 (118.000 δρχ./τ.μ.), τμήμα στο οποίο παρατηρούνται από τις υψηλότερες τιμές ακινήτων επί της Αλίου, αλλά και υψηλοί Σ.Α.Ο. και συντελεστές εμπορικότητας.

10.5 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΕ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ 1995 –2001

Εντός των ορίων του **Αλίου** οι υψηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται επί της Λ. Ποσειδώνος το 1995 (250.000 δρχ. / τ.μ.) και είναι ταυτόσημες σε όλο το μήκος της, από Βάθη μέχρι Έλλης, ενώ αντίστοιχα το 2001 550.000 δρχ./ τ.μ..

Το 1995 οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται επί της Λ. Αλίου (175.000 δρχ. / τ.μ.) στο τμήμα μεταξύ Ζαλόγγου και Πλατείας Γερουλάνου. Το 2001 στο ίδιο τμήμα οι τιμές φτάνουν τις 450.000 δρχ. /τ.μ., ενώ οι χαμηλότερες τιμές παρουσιάζονται στις Λεωφόρους Ιωνίας, Μ. Αλεξάνδρου, Καλαμακίου, και Επτανήσου (330.000 Δρχ. / τ.μ.).

Εντός των ορίων του Δήμου **Ελληνικού** οι υψηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται πάλι επί της Λ. Ποσειδώνος 235.000 δρχ. / τ.μ το 1995 και 450.000 δρχ. /τ.μ. το 2001, και είναι ταυτόσημες σε όλο το τμήμα της. Ενώ οι χαμηλότερες επί της Λ. Βουλιαγμένης στο τμήμα Υμηττού – Βοσπόρου και είναι της τάξεως των 190.000 δρχ. /τ.μ. το 1995 και 300.000 δρχ. /τ.μ. το 2001.

Εντός των ορίων του Δήμου **Γλυφάδας** οι υψηλότερες τιμές ακινήτων, σημειώνεται επί της Λ. Ποσειδώνος στα τμήματα Ευρυάλης – Φαίδρας και Ευρυάλης – Γρ. Λαμπράκη (1995: 310.000 δρχ./τ.μ. , 2001: 900.000 δρχ./ τ.μ).

Ενώ οι χαμηλότερες τιμές παρουσιάζονται επί της Λ. Βουλιαγμένης, στα τμήματα Φοίβης – Πρίγκιπος Πέτρου (1995: 250.000 δρχ./τ.μ., 2001: 400.000 δρχ./ τ.μ.).

Μέσα στα όρια του Δήμου Αργυρούπολης οι υψηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται επί της Λ. Βουλιαγμένης (1995: 215.000 δρχ./τ.μ., 2001: 360.000 δρχ./τ.μ.).

10.6 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΚΑΘΕΤΟΥΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΚΑΙ ΣΕ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ.

Για την πληρέστερη προσέγγιση των αντικειμενικών αξιών κτισμάτων και οικοπέδων στην υπό διερεύνηση περιοχή κρίθηκε σκόπιμος, ο υπολογισμός τους σε κάθετους άξονες προς τους βασικούς (ως βασικοί άξονες θεωρούνται οι Λ. Ποσειδώνος, η Λ. Βουλιαγμένης και η Λ. Αλίου), καθώς και σε ορισμένους εσωτερικούς άξονες, έτσι ώστε να καλυφθούν όσο το δυνατόν καλύτερα οι περιοχές. Για κάθε Δήμο επελέγησαν ενδεικτικά ορισμένοι άξονες (κύριοι και εσωτερικοί). Τα κύρια συμπεράσματα από την επεξεργασία των σχετικών στοιχείων παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Στο **Δήμο Αλίου** (βλ. παρακάτω Πίνακα) σε όλους τους επιλεγέντες κάθετους άξονες της Λ. Ποσειδώνος (Βάθη, Ανδρούτσου, Κανάρη, Λ. Ελευθερίας, Εθν. Μακαρίου, Έλλης) οι τιμές ακινήτων είναι ταυτόσημες, της τάξης των 440.000 δρχ./τ.μ. Οι αξίες οικοπέδων κυμαίνονται στις 208.000 δρχ./τ.μ., τιμές οι οποίες σημειώνονται επί της Λ. Ελευθερίας και Κανάρη αντίστοιχα. Στους λοιπούς άξονες οι αξίες οικοπέδων είναι, επίσης, ταυτόσημες και φτάνουν τις 208.000 δρχ./τ.μ.

Στους επιλεγέντες κάθετους άξονες της Λ. Αλίου (Ζαλόγγου, Τριών Ιεραρχών, Κεφαλληνίας - Μεταξά - Αγ. Νικολάου, Ρώμα - Ηγησιπύλης, Λ. Κυθήρων, Παλαιστίνης) οι τιμές ακινήτων είναι επίσης ταυτόσημες της τάξης των 390.000 δρχ./τ.μ. Εξαίρεση αποτελεί η οδός Ζαλόγγου στην οποία οι τιμές είναι χαμηλότερες (330.000 δρχ./τ.μ.). Ανάλογες αξίες ακινήτων με αυτή των κάθετων αξόνων (390.000 δρχ./τ.μ.) σημειώνεται και στον εσωτερικό άξονα Μ. Γερουλάνου.

Οι αξίες οικοπέδων σε όλους τους κάθετους άξονες της Λ. Αλίου, καθώς και τον άξονα Μ. Γερουλάνου είναι ταυτόσημες της τάξης των 103.000 δρχ./τ.μ. Εξαίρεση αποτελεί, και πάλι η οδός Ζαλόγγου επί της

οποίας οι τιμές οικοπέδων είναι χαμηλότερες, της τάξης των 82.000 δρχ./τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΕ ΚΑΘΕΤΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΣΕ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΛΙΜΟΥ

ΚΑΘΕΤΟΙ ΑΞΟΝΕΣ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ	Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ.	
	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τ.Ζ.)	ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο)
ΒΑΘΗ	440	208
ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ	440	208
ΚΑΝΑΡΗ	440	208
Λ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	440	208
ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ	440	208
ΕΛΛΗΣ	440	208
ΖΑΛΟΓΓΟΥ	330	82
ΤΡΙΩΝ ΙΕΡΑΡΧΩΝ	390	103
ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ-ΜΕΤΑΞΑ -ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ	390	103
ΡΩΜΑ - ΗΓΙΣΙΠΥΛΗΣ	390	103
Λ. ΚΥΘΗΡΩΝ	390	103
ΠΑΛΑΙΣΤΙΝΗΣ	390	103
Μ. ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	390	103

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Στο **Δήμο Ελληνικού** (βλ. παρακάτω Πίνακα). στους κάθετους άξονες (Οδός 1, Όριο Αεροδρομίου) καθώς και στους εξωτερικούς άξονες (Οδός 1η, Οδός 3η) της Λ. Ποσειδώνος, οι αξίες ακινήτων και οικοπέδων είναι ταυτόσημες κυμαινόμενες στις 450.000 δρχ./τ.μ. και στις 164.000 δρχ./τ.μ. αντίστοιχα.

Επί της Λ. Βουλιαγμένης σημειώνονται αρκετές διαφοροποιήσεις. Οι τιμές ακινήτων κυμαίνονται από 3000.000 δρχ./τ.μ. στους κάθετους άξονες Υμηττού, Ανώνυμος 4 - Δραγατσανίου - Εοσπόρου, Τιτάνων και Μεσολογγίου -Μακεδονομάχων, έως 350.000 δρχ./τ.μ. στους κάθετους άξονες Κουντουριώτου -Ελ. Βενιζέλου, Ιαπωνίδου, Αφροδίτης και Κομνηνών. Ανάλογες διαφοροποιήσεις σημειώνεται και στους

εσωτερικούς άξονες που βρίσκονται σε παραλληλία με την Λ. Βουλιαγμένης. Ειδικότερα οι τιμές ακινήτων κυμαίνονται στις 3200.000 δρχ./τ.μ. στους εσωτερικούς άξονες Ιπποκράτους, Αγ. Παρασκευής και Ριζούντος, στις 330.000 δρχ./τ.μ. στους εσωτερικούς άξονες Οδός 29η και Οδός 33η και στις 300.000 δρχ./τ.μ. στον άξονα Αριστοτέλους-Καλλιπόλεως.

Στους κάθετους άξονες οι υψηλότερες αξίες οικοπέδων σημειώνονται σε τμήματα των οδών Ιασωνίδου, Αφροδίτης,(77.000 δρχ./τ.μ.), Τιτάνων (68.000 δρχ./τ.μ.), Κομνηνών και Κουντουριώτου-Ελ. Βενιζέλου (78.000 δρχ./τ.μ.) που βρίσκονται σε επαφή με την Λ. Βουλιαγμένης, κυρίως λόγω υψηλών συντελεστών εμπορικότητας. Στους κάθετους άξονες οι χαμηλότερες τιμές οικοπέδων σημειώνονται επί των οδών Ανώνυμος 4-Δραγατσανίου-Βοσπόρου, καθώς και Μεσολογγίου-Μακεδονομάχων (68.000 δρχ./τ.μ.), λόγω χαμηλών Σ.Α.Ο. και συντελεστών εμπορικότητας.

Στους εσωτερικούς άξονες οι χαμηλότερες τιμές οικοπέδων σημειώνονται επί των οδών Αριστοτέλους-Καλλιπόλεως και σε τμήμα της οδού Ριζούντος (68.000 δρχ./τ.μ.), Ιπποκράτους, Αγ. Παρασκευής, καθώς και- στο λοιπό τμήμα της οδού Ριζούντος (41.000 δρχ./τ.μ.), ενώ οι υψηλότερες τιμές σημειώνονται επί των οδών 29ης και 33ης (89.000 δρχ./τ.μ.)

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΕ ΚΑΘΕΤΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΣΕ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

ΚΑΘΕΤΟΙ ΑΞΟΝΕΣ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ	Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ.	
	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τ.Ζ.)	ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο)
ΟΔΟΣ 1	450	164
ΟΡΙΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ	450	164
ΥΜΗΤΤΟΥ	300	68
ΤΙΤΑΝΩΝ	300	68
ΤΙΤΑΝΩΝ	300	68
ΑΝΩΝΥΜΟΣ 2	350	78
ΙΑΣΩΝΙΔΟΥ	300	77
ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ	300	77
ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ	300	77
ΑΝΩΝΥΜΟΣ 4- ΔΡΑΓΑΤΣΑΝΙΟΥ- ΒΟΣΠΟΡΟΥ	300	68

ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ - ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ	350	78
ΚΟΜΝΗΝΩΝ	300	77
ΜΕΣΟΛΟΓΓΙΟΥ- ΜΑΚΕΔΟΝΟΜΑΧΩΝ	300	77
ΟΔΟΣ 1Η	450	164
ΟΔΟΣ 3Η	450	164
ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ - ΚΑΛΛΙΠΟΛΕΩΣ	300	77
ΡΙΖΟΥΝΤΟΣ	300	68
ΡΙΖΟΥΝΤΟΣ	300	68

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Στο **Δήμο Γλυφάδας** (βλ. παρακάτω Πίνακα) στους επιλεγέντες κάθετους άξονες της Λ. Ποσειδώνος (Ευρυάλης, Προνόης, Βάου, Σ. Καράγιωργα, Λ. Αθηνών, Γρ. Λαμπράκη, Φοίβης, Πρίγκιπας Πέτρου) οι τιμές των ακινήτων κυμαίνονται από 570.000 δρχ./τ.μ.-900.000 δρχ./τ.μ. Οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται σε τμήματα των οδών Ευρυάλης, Βάου (520.000 δρχ./τ.μ.) και στις οδούς Προνόης (570.000 δρχ./τ.μ.) και Πρίγκιπας Πέτρου (580.000 δρχ./τ.μ.). Η υψηλότερη τιμή σημειώνεται σε τμήμα της οδού Ευρυάλης (Λ. Ποσειδώνος-Διαδόχου Παύλου) και είναι, όπως προαναφέρθηκε 900.000 δρχ./τ.μ. Σε όλους τους λοιπούς κάθετους άξονες της Λ. Ποσειδώνος οι τιμές ακινήτων είναι ταυτόσημες και φτάνουν τις 520.000 δρχ./τ.μ.

Οι αξίες των οικοπέδων, είναι ιδιαίτερα υψηλές στους κάθετους άξονες Λ. Αθηνών, Γρ. Λαμπράκη, Σ. Καράγιωργα (318.000 δρχ./τ.μ.), Φοίβης (200.000 δρχ./τ.μ.-275.000 δρχ./τ.μ.) και σε τμήμα της Βάου (275.000 δρχ./τ.μ.), κυρίως στα τμήματα εν επαφή με την Λ. Ποσειδώνος και μέχρι την οδό Κύπρου, λόγω υψηλότερων συντελεστών εμπορικότητας, καθώς επίσης και υψηλών Σ.Α.Ο. Στους λοιπούς κάθετους άξονες οι αξίες οικοπέδων είναι χαμηλότερες και κυμαίνονται μεταξύ 109.000 δρχ./τ.μ. και 144.000 δρχ./τ.μ.

Στους κάθετους άξονες της Λ. Βουλιαγμένης (Κρήτης, Ροδόπης, Βάου, Σ. Καράγιωργα, Λ. Αθηνών, Γρ. Λαμπράκη, Παλμύρας, Σ. Βέμπο, Ανθέων και Ρ. Φερραίου), οι αξίες ακινήτων είναι χαμηλότερες και κυμαίνονται μεταξύ 400.000 δρχ./τ.μ. και 520.000 δρχ./τ.μ. Οι χαμηλότερες τιμές ακινήτων σημειώνονται σε τμήμα της Γρ. Λαμπράκη (460.000 δρχ./τ.μ.) και στις οδούς Ανθέων και Ρ. Φερραίου (460.000 δρχ./τ.μ.). Οι υψηλότερες τιμές σημειώνονται επί των οδών Κρήτης, Ροδόπης (570.000 δρχ./τ.μ.), ενώ στα τμήματα των οδών Σ. Βέμπο και Παλμύρας (400.000 δρχ./τ.μ.).

Οι αξίες οικοπέδων κυμαίνονται μεταξύ 109.000 δρχ./τ.μ. και 145.000 δρχ./τ.μ. Οι υψηλότερες τιμές σημειώνονται στο τμήμα του άξονα Ανθέων (145.000 δρχ./τ.μ.) και Κρήτης (204.000 δρχ./τ.μ.). Χαμηλότερες αξίες οικοπέδων παρατηρούνται επί της Σ. Βέμπο (109.000 δρχ./τ.μ.) και Γρ. Λαμπράκη. Στους λοιπούς κάθετους άξονες στην Λ. Βουλιαγμένης οι τιμές οικοπέδων κυμαίνονται από 109.000 δρχ./τ.μ.-145.000 δρχ./τ.μ.

Στους εσωτερικούς άξονες (Διαδόχου Παύλου, Αλ. Παναγούλη, Κανάρη, οι αξίες ακινήτων κυμαίνονται μεταξύ 440.000 δρχ./τ.μ. - 900.000 δρχ./τ.μ. Οι υψηλότερες παρατηρούνται επί της Διαδόχου Παύλου (900.000 δρχ./τ.μ.), οι οποίες είναι οι υψηλότερες που σημειώνονται σε όλη την υπό διερεύνηση περιοχή. Οι χαμηλότερες τιμές σημειώνονται επί των οδών Κανόρη, Περγάμου (440.000 δρχ./τ.μ.). Στους λοιπούς εσωτερικούς άξονες οι αξίες ακινήτων κυμαίνονται μεταξύ 440.000 δρχ./τ.μ.-520.000 δρχ./τ.μ.

Οι αξίες οικοπέδων κυμαίνονται μεταξύ 136.000 δρχ./τ.μ.-356.000 δρχ./τ.μ. Οι υψηλότερες αξίες οικοπέδων παρατηρούνται, λόγω υψηλών Σ.Α.Ο., και επί της οδού

Διαδόχου Παύλου (356.000 δρχ./τ.μ.). Στον προαναφερόμενο άξονα παρατηρούνται και οι υψηλότερες αξίες ακινήτων ανάμεσα στους εσωτερικούς άξονες. Οι χαμηλότερες αξίες οικοπέδων σημειώνονται επί των οδών Κανάρη (136.000 δρχ./τ.μ.) , όπου παρατηρείται και οι χαμηλότερη αξία ακινήτων. Στους λοιπούς εσωτερικούς άξονες οι αξίες οικοπέδων κυμαίνονται από 200.000 δρχ./τ.μ.-356.000 δρχ./τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΕ ΚΑΘΕΤΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΣΕ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ

Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ.

ΚΑΘΕΤΟΙ ΑΞΟΝΕΣ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
	(Τ.Ζ).	(Τ.Ο)
ΕΥΡΥΑΛΗΣ	570	204
ΕΥΡΥΑΛΗΣ	900	356
ΠΡΟΝΟΗΣ	570	204
ΒΑΟΥ	520	275
ΒΑΟΥ	520	200
ΒΑΟΥ	520	144
Σ. ΚΑΡΑΓΙΩΡΓΑ	570	204
Σ. ΚΑΡΑΓΙΩΡΓΑ	570	318
Λ.ΑΘΗΝΩΝ	570	318
Λ.ΑΘΗΝΩΝ	570	318
Λ.ΑΘΗΝΩΝ	570	318
Λ.ΑΘΗΝΩΝ	570	318
ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΛΑΜΠΡΑΚΗ	570	318
ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΛΑΜΠΡΑΚΗ	570	318
ΦΟΙΒΗΣ	570	318
ΦΟΙΒΗΣ	520	200
ΦΟΙΒΗΣ	520	275
ΠΡΙΓΚΙΠΟΥΣ ΠΕΤΡΟΥ	580	210
ΚΡΗΤΗΣ	570	204
ΡΟΔΟΠΗΣ	520	176
Σ. ΚΑΡΑΓΙΩΡΓΑ	570	145
Λ.ΑΘΗΝΩΝ	460	109
ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ ΛΑΜΠΡΑΚΗ	440	109
ΠΑΛΜΥΡΑΣ	400	109
Σ.ΒΕΜΠΟ	400	109
Λ.ΑΘΗΝΩΝ	400	109
ΑΝΘΕΩΝ	460	145
ΑΝΘΕΩΝ	460	145
ΡΗΓΑ ΦΕΡΡΑΙΟΥ	460	109
ΔΙΑΔΟΧΟΥ ΠΑΥΛΟΥ	900	356
ΑΛ. ΠΑΝΑΓΟΥΛΗ	520	275
ΑΛ. ΠΑΝΑΓΟΥΛΗ	520	200
ΚΑΝΑΡΗ	440	136

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Στο Δήμο Αργυρούπολης (βλ. παρακάτω Πίνακα) στους επιλεγέντες κάθετους άξονες της Λ. Βουλιαγμένης (Φιλελλήνων, 28ης Οκτωβρίου, Πόντου και Κομνηνών), οι τιμές ακινήτων κυμαίνονται από 330.000 δρχ./τ.μ.-360.000 δρχ./τ.μ. Η χαμηλότερη τιμή σημειώνεται επί της οδού Φιλελλήνων (330.000 δρχ./τ.μ.), ενώ στους τρεις λοιπούς κάθετους άξονες οι αξίες ακινήτων είναι ταυτόσημες, καθώς και οι υψηλότερες (360.000 δρχ./τ.μ.). Οι αξίες οικοπέδων είναι χαμηλές, κυμαινόμενες στις 89.000 δρχ./τ.μ. επί της οδού Φιλελλήνων, ενώ στους τρεις λοιπούς άξονες φτάνουν τις 101.000 δρχ./τ.μ. Στον κάθετο άξονα της Μ. Αλεξάνδρου (κάθετος της Λ. Αλίου) οι τιμές ακινήτων φθάνουν στις 330.000 δρχ./τ.μ., ενώ οι αξίες οικοπέδων κυμαίνονται στις 89.000 δρχ./τ.μ..

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΕ ΚΑΘΕΤΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΣΕ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΚΑΘΕΤΟΙ ΑΞΟΝΕΣ - ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ	Σε χιλιάδες δρχ./τ.μ.	
	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ (Τ.Ζ.)	ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Τ.Ο)
ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ	330	89
28ΗΣ ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ	360	101
ΠΟΝΤΟΥ	360	101
ΚΟΜΝΗΝΩΝ	380	128
Μ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ	330	89
Μ.ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	360	101
Μ.ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	360	101
Μ.ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	360	101
Μ. ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	360	101

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

10.7 ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001).

Για την προσέγγιση της "συμμετοχής" της αντικειμενικής αξίας οικοπέδου στην αντίστοιχη αξία κτίσματος (2001) χρησιμοποιήθηκε ο απλός δείκτης ποσοστό (%) της Τιμής Οικοπέδου (Τ.Ο.) προς την Τιμή Ζώνης (Τ.Ζ.). Για το έτος 2001 σημειώνονται διαφοροποιήσεις των αναλογιών, κυρίως στο μέτωπο της παραλιακής ζώνης.

Κατά μήκος της παραλιακής Λ. Ποσειδώνος (βλ. παρακάτω Πίνακες) η συμμετοχή της αξίας γης κυμαίνεται σε ένα ευρύ φάσμα τιμών: 21,82%-55,79%. Αναλυτικότερα, το χαμηλότερο ποσοστό (21,82%) σημειώνεται στο τμήμα εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού (Όριο Αεροδρομίου-Οδό), λόγω χαμηλού Σ.Α.Ο. και συντελεστή εμπορικότητας. Το υψηλότερο ποσοστό σημειώνεται εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας (Πλατεία Μπιζιάνου-Λ.Αθηνών-Δουσμάνη-Λαμπράκη-Φοιβών) στο οποίο οι συντελεστές εμπορικότητας καθώς και Σ.Α.Ο. είναι ιδιαίτερα υψηλοί, είναι δε της τάξης του 55,79%.

Στο τμήμα της Λ. Ποσειδώνος, που ανήκει στο Δήμο Αλίμου τα ποσοστά κυμαίνονται από 34,93%-54,73%. Το χαμηλότερο ποσοστό αφορά το τμήμα Βάθη-Κοτζιά και το υψηλότερο ποσοστό το τμήμα Κανάρη-Λ. Ελευθερίας, λόγω του υψηλότερου συντελεστή εμπορικότητας καθώς και Σ.Α.Ο. που σημειώνονται στο τμήμα αυτό, καθ' όλο το μήκος της Λ. Ποσειδώνος, εντός των ορίων του Δήμου Αλίμου.

Κατά μήκος της Λ. Βουλιαγμένης (βλ. παρακάτω Πίνακες) τα ποσοστά συμμετοχής των αξιών οικοπέδων σε αυτές των ακινήτου καλύπτουν μικρότερο φάσμα κυμαινόμενα από 21,82%-33,85%. Αναλυτικότερα το χαμηλότερο ποσοστό (21.82%) σημειώνεται σε τμήμα της Λ. Βουλιαγμένης (Όριο Αεροδρομίου-Ανώνυμο2) εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού, λόγω χαμηλού συντελεστή εμπορικότητας και Τιμής Ζώνης. Το υψηλότερο ποσοστό (33,85%) σημειώνεται εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας στα τμήματα Γρ. Λαμπράκη-Θεμιστοκλέους και Θεμιστοκλέους- Αρτέμιδος, λόγω υψηλότερου συντελεστή εμπορικότητας .

Εντός των ορίων του Δήμου Ελληνικού στη Λ. Βουλιαγμένης, τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται από 21,82%-27,71%, ενώ στα όρια του Δήμου Αργυρούπολης τα σχετικά ποσοστά κυμαίνονται μεταξύ 26,97%-30,0%. Στο Δήμο Ελληνικού το χαμηλότερο ποσοστό συμμετοχής διαπιστώνεται στο τμήμα Όριο Αεροδρομίου-Ανώνυμο2 (21,82%), ενώ το υψηλότερο στο τμήμα Όριο Αεροδρομίου Οδό 1 (27,71%). λόγω υψηλού συντελεστή εμπορικότητας. Στο Δήμο Αργυρούπολης, όπως προαναφέρθηκε το χαμηλότερο ποσοστό συμμετοχής (26,97%) σημειώνεται στο τμήμα Φιλελλήνων-Φειδίου-Λεόντος-Θράκης, ενώ το υψηλότερο στο τμήμα Γραβιάς-Αλιμούντος, , επίσης, υψηλού συντελεστή εμπορικότητας

Στο Δήμο Γλυφάδας επί της Λ. Βουλιαγμένης, τα χαμηλότερα ποσοστά συμμετοχής (27,25%) σημειώνονται στο τμήμα Κουντουργιώτη-Βέμπο-Παλμύρας-Ροδόπης, στο οποίο ο συντελεστής εμπορικότητας είναι ο χαμηλότερος που παρατηρείται σε όλο το μήκος της Λ. Βουλιαγμένης εντός των ορίων του Δήμου Γλυφάδας. Τα υψηλότερα ποσοστά (33,85%) σημειώνονται, όπως προαναφέρθηκε, στα τμήματα Γρ. Λαμπράκη-Θεμιστοκλέους-Αρτέμιδος , όπου ο συντελεστής είναι ιδιαίτερα υψηλός . Στα λοιπά τμήματα της Λ. Βουλιαγμένης στο Δήμο

Γλυφάδας τα ποσοστά συμμετοχής της αξίας των οικοπέδων σε αυτήν των ακινήτων κυμαίνονται από 27,25%-33,85%.

Κατά μήκος της Λ. Αλίμου (βλ. παρακάτω Πίνακα) τα ποσοστά συμμετοχής κυμαίνονται μεταξύ του 23,64%-26,41%. Τα ποσοστά αυτά σημειώνονται επί της Λ. Αλίμου εντός των ορίων του Δήμου Αλίμου, στα τμήματα Ζαλόγγου-Πλατεία Γερουλάνου, καθώς και Ανώνυμος-Παλαιστίνης αντίστοιχα. Το υψηλό ποσοστό συμμετοχής στο τμήμα Λ. Ποσειδώνος-Ζαλόγγου, οφείλεται στον υψηλό συντελεστή εμπορικότητας ο οποίος είναι και ο υψηλότερος που παρατηρείται επί της Λ. Αλίμου, στο Δήμο Αλίμου. Στα λοιπά τμήματα της Λεωφόρου τα ποσοστά συμμετοχής είναι χαμηλά, κυμαινόμενα από 23,64%-26,41%.

Ανάλογα χαμηλά ποσοστά συμμετοχής αξιών οικοπέδων στις αντίστοιχες αξίες ακινήτων σημειώνονται και στο τμήμα της Λ. Αλίμου εντός των ορίων του Δήμου Αργυρούπολης. Τα σχετικά ποσοστά είναι 23,64% σε όλα τα τμήματα που βρίσκονται σε επαφή με τη Λ. Βουλιαγμένης.

**ΠΙΝΑΚΑΣ: ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ
ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001) ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΛΙΜΟΥ**

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ		ΣΧΕΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (%)
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΒΑΘΗ - ΚΟΤΖΙΑ	39,82
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΚΟΤΖΙΑ - ΚΑΝΑΡΗ	46,91
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΚΑΝΑΡΗ - Λ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ	54,73
Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	Λ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ - ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ-ΕΛΛΗΣ	46,91
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ - ΖΑΛΟΓΓΟΥ	47,27
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΖΑΛΟΓΓΟΥ - ΠΛΑΤΕΙΑ ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	23,64
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΠΛΑΤΕΙΑ ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ 1	26,22
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΑΝΩΝΥΜΟΣ 1 - ΠΑΛΑΙΣΤΙΝΗΣ	26,41
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΣΤΥΜΦΑΛΙΑΣ - ΚΥΒΕΛΗΣ	26,41

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΠΙΝΑΚΑΣ: ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ
ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001) ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ**

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ		ΣΧΕΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (%)
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΟΡΙΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ - ΟΔΟ 1	36,44
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΥΜΗΤΤΟΥ - ΒΟΣΠΟΡΟΥ	22,29
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΚΟΜΝΗΝΩΝ - ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ	27,71
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ - ΘΡΑΚΗΣ	27,71
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΘΡΑΚΗΣ - ΠΑΠΑΦΛΕΣΣΑ	27,71
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΟΡΙΟ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ - ΑΝΩΝΥΜΟ 2	21,82

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΠΙΝΑΚΑΣ: ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ
ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001) ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ**

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ		ΣΧΕΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (%)
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΕΥΡΥΑΛΗΣ - ΦΑΙΔΡΑΣ	34,93
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΕΥΡΥΑΛΗΣ - ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ	34,93
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΠΛΑΤΕΙΑ ΜΠΙΖΙΑΝΟΥ - Α. ΑΘΗΝΩΝ	55,79
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	Α. ΑΘΗΝΩΝ - ΔΟΥΣΜΑΝΗ	55,79
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΔΟΥΣΜΑΝΗ - ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ	55,79
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ - ΦΟΙΒΗΣ	55,79
Α.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ	ΦΟΙΒΗΣ - ΠΡΙΓΚΙΠΟΣ ΠΕΤΡΟΥ	36,21
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΗ - Σ. ΒΕΜΠΟ	27,25
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	Σ. ΒΕΜΠΟ - ΠΑΛΜΥΡΑΣ - ΚΑΙ ΚΡΗΤΗΣ - ΡΟΔΟΠΗΣ	27,25
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΠΑΛΜΥΡΑΣ - Α. ΑΘΗΝΩΝ ΚΑΙ ΡΟΔΟΠΗΣ ΖΕΠΠΟΥ	27,25
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	Α. ΑΘΗΝΩΝ - ΑΝΘΕΩΝ - ΚΑΙ ΖΕΠΠΟΥ - ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ	30,91
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΑΝΘΕΩΝ - ΑΓ. ΤΡΙΑΔΑΣ	31,52
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΑΓ. ΤΡΙΑΔΑΣ - ΙΟΥΣΤΙΝΙΑΝΟΥ	31,52
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ - ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ	33,85
Α.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ - ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	33,85

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΠΙΝΑΚΑΣ: ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ
ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ (2001) ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ**

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ		ΣΧΕΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (%)
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΚΥΒΕΛΗΣ - ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ	23,64
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ - ΑΕΡΟΠΟΡΙΑΣ - Μ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ	23,64
Λ.ΑΛΙΜΟΥ	Μ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ - Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	23,64
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ - ΦΕΙΔΙΟΥ	26,97
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΦΕΙΔΙΟΥ - ΛΕΟΝΤΟΣ Γ.	26,97
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΛΕΟΝΤΟΣ Γ. - ΘΡΑΚΗΣ	26,97
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΚΟΜΝΗΝΩΝ - ΗΛΕΚΤΡΟΠΟΛΕΩΣ	28,06
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΗΛΕΚΤΡΟΠΟΛΕΩΣ - Σ. ΣΑΡΑΦΗ	28,06
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	Σ. ΣΑΡΑΦΗ - ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ	28,06
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΥ - ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ	28,06
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΕΘΝ. ΜΑΚΑΡΙΟΥ - ΚΥΠΡΟΥ	28,06
Λ.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	ΓΡΑΒΙΑΣ - ΑΛΙΜΟΥΝΤΟΣ	30,00

ΠΗΓΗ: ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

10.8 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συμπερασματικά λοιπόν αναφέρεται ότι η οργάνωση της ευρύτερης περιοχής του Ελληνικού είναι το αποτέλεσμα τριών παραγόντων :

- της έλξης που άσκησε το αεροδρόμιο σε κάποιες δραστηριότητες λόγω των άμεσων αναγκών της λειτουργίας του
- των τιμών της γης, έτσι όπως διακυμάνθηκαν σύμφωνα με τους νόμους της αγοράς, μετά τη λειτουργία του αεροδρομίου
- των απαγορευτικών συνθηκών που επέβαλε η ΥΠΑ για εγκατάσταση κάποιων δραστηριοτήτων σε ορισμένη ακτίνα από το αεροδρόμιο, κάτι που δρώντας αφαιρετικά προσδιόρισε έμμεσα κάποιες χρήσεις γης.

Οι τρεις αυτοί παράγοντες δημιούργησαν αντιφατικά αποτελέσματα στο χαρακτήρα του πολεοδομικού ιστού της περιοχής.

Σε γενικές γραμμές, η μέχρι πρότινος λειτουργία του αεροδρομίου, έδρασε καταλυτικά στην ανάπτυξη κάποιων υποδομών στη γύρω περιοχή. Είχε ένα ρόλο «εκσυγχρονιστικό» όσον αφορά στην ποιότητα κατοικίας και την έλξη κάποιων υπηρεσιών, κυρίως ιδιωτικο-οικονομικού χαρακτήρα (εμπόριο). Δεν αξιοποιήθηκε όμως καθόλου ως «πιλότος» για την ανάπτυξη κάποιων λειτουργιών μεγαλύτερης εμβέλειας και πιο σημαντικών, για μια πιο μοντέρνα διάρθρωση οικονομικών δραστηριοτήτων με αλυσιδωτές επιδράσεις.

Από τη μελέτη και αξιολόγηση των στατιστικών στοιχείων και της αντίστοιχης βιβλιογραφίας, διαπιστώνουμε ότι από το 1985 και μέχρι σήμερα, ενώ οι χρήσεις γης δεν έχουν ουσιαστικά μεταβληθεί, οι αντικειμενικές αξίες παρουσίασαν ουσιαστική αύξηση και ιδιαίτερα από το 1995 και μετά αλματώδη αύξηση. Ο σημαντικότερος παράγοντας που συντέλεσε στην θετική αυτή πορεία ήταν, η λειτουργία του αεροδρομίου του Ελληνικού, της κυριότερης δηλαδή χρήσης γης των τεσσάρων δήμων μελέτης.

Από το 2001 και μετά, η παύση λειτουργίας του παλαιού αεροδρομίου και η μετεγκατάσταση του στην περιοχή των Σπάτων, ενδέχεται να αλλάξει σε σημαντικό βαθμό το οικονομικό, κοινωνικό και χωροταξικό προφίλ της περιοχής μελέτης. Η μείωση της περιβαλλοντικής ρύπανσης καθώς και η μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης, θα συμβάλλει θετικά στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, ώστε να αποτελέσουν οι Δήμοι μελέτης χώρο έλξης για εγκατάσταση νέων νοικοκυριών.

Παράλληλα, η αλλαγή των όρων δόμησης (κατάργηση των περιοριστικών όρων δόμησης π.χ αριθμός ορόφων), θα αυξήσει τη ζήτηση οικοπέδων για ανοικοδόμηση από το κατασκευαστικό κλάδο, λόγω του ότι οι περιοχές αυτές εμφανίζονται περισσότερο επικερδείς σε σχέση με παλαιότερα (όταν λειτουργούσε το αεροδρόμιο του Ελληνικού).

Αναμένεται λοιπόν μελλοντικά, η αύξηση των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων να συνεχιστεί. Επισημαίνεται το γεγονός ότι η αλλαγή της χρήσης της έκτασης του παλαιού αεροδρομίου, έτσι ώστε να συμβάλλει στην βελτίωση της εικόνας της περιοχής και στην περαιτέρω ανάπτυξη της, κρίνεται απαραίτητη. Μελλοντικά αναμένεται αλλαγή κάποιων χρήσεων γης, συνέχιση αύξησης των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων, που συνεπάγεται με βελτίωση και αναβάθμιση της περιοχής μελέτης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΕΣ ΣΥΓΓΡΑΦΕΙΣ

1. Αραβαντινός Αθ., “ Πολεοδομικός Σχεδιασμός “ , Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 1990.
2. Αραβαντινός Αθ., “ Πολεοδομικός Σχεδιασμός , για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου “ , Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 1997.
3. Γετίμης Π., “ Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης “ , Οδυσσέας, 1989.
4. Γετίμης Π., “ Πολιτική Γης και Κατοικίας “ Φάκελος σημειώσεων, Αθήνα 1991.
5. Γεωργούλης Δημ., “ Κείμενα στη Θεωρία και στη Εφαρμογή του Πολεοδομικού και Χωροταξικού σχεδιασμού “ , Εκδόσεις Παπαζήση, 1995.
6. Ζεντέλης Παν., “ Αξία Ακινήτων και Διαχείριση Γης “ , Εκδόσεις ΕΜΠ, 1999.
7. Ζεντέλης Παν., “ Συστήματα Πληροφοριών Γης “ , Εκδόσεις ΕΜΠ, 1993.
8. Κόνσολας Ν., “ Περιφερειακή Οικονομική Πολιτική “ , Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1985.
9. Κόνσολας Ν., Σιδηρόπουλος Η., “ Θέματα Περιφερειακού Προγραμματισμού “ , Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα 1998.
10. Κάβουρας Μ., “ Αρχές Γεωπληροφορικής και Συστημάτων Πληροφοριών “ , Αθήνα 1999.
11. Κουτόπουλος Κ., “ Εφαρμογές Γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών “ , Αθήνα 1999.
12. Κουτσόπουλος Κ., “ Αστική Γεωγραφία. Η Ευρωπαϊκή Πόλη “ , ΕΜΠ, Αθήνα 1992.
13. Λουκάκης Π., “ Σημειώσεις Χωροταξίας “ Φάκελος σημειώσεων, Αθήνα 199.
14. Μπαντέκας Ι., “ Κτηματολόγιο “ , Εκδόσεις ΕΜΠ, 1984-1985.
15. Μιχαλέα Α., “ Πόλεις “ , Εκδόσεις Πρωταγόρας, Θεσσαλονίκη 1980.
16. Παπαδασκαλόπουλος Αθ., “ Μεθοδοι Περιφερειακής Ανάπτυξης “ , Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα 1995.

17. Σακέλλης Ι., “ Πληθυσμός και Εργατικό Δυναμικό “, Εκδόσεις Παπαζή, Αθήνα 1995.
18. Σιδηρόπουλος Η., “ Οικονομική των Αστικών Κέντρων “, Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα 1998.
19. Χατζοπούλου Α., “ Πολεοδομικό Δίκαιο “, Εκδόσεις ΕΜΠ, 1997.

ΞΕΝΟΙ ΣΥΓΓΡΑΦΕΙΣ

1. Gilbert H., “ GIS in Real Estate: Intergrating, Analyzing and Presenting“, Εκδόσεις Appraisal Institute, 1998.
2. Betts R., “ Basic Real Estate “.

ΠΡΩΤΟΓΕΝΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Στοιχεία Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος.
2. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Γλυφάδας.
3. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αργυρούπολης.
4. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ελληνικού.
5. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αλίμου.
6. Έγκριση Γ.Π.Σ. Δήμου Γλυφάδας (ΦΕΚ 474/7-8-89).
7. Έγκριση Γ.Π.Σ. Δήμου Αλίμου (ΦΕΚ 954/21-9-92).
8. Έγκριση Γ.Π.Σ. Δήμου Αργυρούπολης (ΦΕΚ 311/27-4-88).
9. Έγκριση Γ.Π.Σ. Δήμου Ελληνικού (ΦΕΚ 238/90).
10. Τροποποίηση Γ.Π.Σ. Δ. Γλυφάδας (ΦΕΚ 1302 του '92).
11. Τροποποίηση Γ.Π.Σ. Δ. Ελληνικού (ΦΕΚ 716/18-7-94).
12. Τροποποίηση Γ.Π.Σ. Δ. Αλίμου (ΦΕΚ 954/ 21-9-92).
13. Τροποποίηση Γ.Π.Σ. Δ. Αργυρούπολης (ΦΕΚ 1256/1-12-94).
14. Πίνακας Τιμών Αντικειμενικών Αξιών Περιφέρεια Αττικής, Υπουργείο Οικονομικών, Τμήμα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Φορολογητέα Αξίας Ακινήτων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΠΙΝΑΚΕΣ - ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2Α

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ, ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ, ΑΝΕΡΓΟΙ, ΜΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ, 1971

ΔΗΜΟΙ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ						ΜΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ		ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 10 ΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΩ
	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ		ΑΝΕΡΓΟΙ		ΣΥΝΟΛΟ		ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ		
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	13860	97,7	332	2,3	14192	43,3	18568	56,7	32760
ΑΛΙΜΟΥ	7740	97,5	196	2,5	7936	40,8	11528	59,2	19464
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	4252	96,6	148	3,4	4400	40,3	6528	59,7	10928
ΒΟΥΛΑΣ	1848	99,1	16	0,9	1864	46,1	2180	53,9	4044
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	324	100,0	0	0,0	324	43,1	428	56,9	752
ΓΛΥΦΑΔΑΣ	7316	96,4	276	3,6	7592	40,5	11164	59,5	18756
ΔΑΦΝΗΣ	9032	96,6	320	3,4	9352	41,7	13100	58,3	22452
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ*									
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	16332	97,1	480	2,9	16812	41,8	23372	58,2	40184
Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ	13776	97,3	380	2,7	14156	39,2	21936	60,8	36092
Π. ΦΑΛΗΡΟΥ	11316	97,4	300	2,6	11616	39,6	17748	60,4	29364
ΥΜΗΤΤΟΥ	4568	97,5	116	2,5	4684	40,1	6988	59,9	11672
ΣΥΝΟΛΟ									
Ν.Α. ΕΝΟΤΗΤΑΣ	90364	97,2	2564	2,8	92928	41,0	133540	59,0	226468
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ	889780	97,1	26920	2,9	916700	42,8	1224040	57,2	2140740

ΠΗΓΗ: Απογραφή Πληθυσμού, Ε.Σ.Υ.Ε., 1971

* Ο Δήμος Ελληνικού το 1971 ανήκε στο Δήμο Αλίμου

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2Β

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ, ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ, ΑΝΕΡΓΟΙ, ΜΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ, 1981

ΔΗΜΟΙ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ						ΜΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ		ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 10 ΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΩ
	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ		ΑΝΕΡΓΟΙ		ΣΥΝΟΛΟ				
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	16570	92,4	1370	7,6	17940	42,4	24340	57,6	42280
ΑΛΙΜΟΥ	8892	94,5	517	5,5	9409	41,5	13267	58,5	22676
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	8251	93,0	620	7,0	8871	41,9	12303	58,1	21174
ΒΟΥΛΑΣ	3546	97,3	100	2,7	3646	41,8	5070	58,2	8716
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	999	97,1	30	2,9	1029	49,8	1039	50,2	2068
ΓΛΥΦΑΔΑΣ	13931	95,1	713	4,9	14644	41,4	20724	58,6	35368
ΔΑΦΝΗΣ	8796	95,2	441	4,8	9237	40,9	13357	59,1	22594
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ	3603	94,9	192	5,1	3795	44,0	4839	56,0	8634
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	22478	94,7	1270	5,3	23748	41,4	33604	58,6	57352
Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ	23150	95,2	1160	4,8	24310	42,1	33489	57,9	57799
Π. ΦΑΛΗΡΟΥ	17442	97,0	534	3,0	17976	39,8	27139	60,2	45115
ΥΜΗΤΤΟΥ	3917	95,8	170	4,2	4087	38,6	6510	61,4	10597
ΣΥΝΟΛΟ									
Ν.Α. ΕΝΟΤΗΤΑΣ	131575	94,9	7117	5,1	138692	41,5	195681	58,5	334323
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ	1005795	94,4	59147	5,6	1064942	42,1	1462792	57,9	2527734

ΠΗΓΗ: Απογραφή Πληθυσμού, Ε.Σ.Υ.Ε., 1981

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2Γ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ, ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ, ΑΝΕΡΓΟΙ, ΜΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ, 1991

ΔΗΜΟΙ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ						ΜΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ		ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 10 ΕΤΩΝ ΚΑΙ ΑΝΩ
	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ		ΑΝΕΡΓΟΙ		ΣΥΝΟΛΟ				
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	20754	90,7	2134	9,3	22888	45,8	27066	54,2	49954
ΑΛΙΜΟΥ	11485	92,4	948	7,6	12433	43,9	15886	56,1	28319
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	11463	92,0	1003	8,0	12466	45,4	14983	54,6	27449
ΒΟΥΛΑΣ	6545	94,7	366	5,3	6911	43,8	8881	56,2	15792
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	1402	94,7	78	5,3	1480	49,4	1517	50,6	2997
ΓΛΥΦΑΔΑΣ	22614	92,3	1878	7,7	24492	44,5	30533	55,5	55025
ΔΑΦΝΗΣ	8495	90,6	881	9,4	9376	43,4	12207	56,6	21582
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ	5100	91,5	474	8,5	5574	47,9	6057	52,1	11631
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	27073	91,7	2440	8,3	29513	44,8	36340	55,2	65853
Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ	25493	93,1	1881	6,9	27374	43,9	34962	56,1	62336
Π. ΦΑΛΗΡΟΥ	21838	93,9	1419	6,1	23257	42,5	31475	57,5	54732
ΥΜΗΤΤΟΥ	4087	91,7	370	8,3	4457	42,5	6032	57,5	10489
ΣΥΝΟΛΟ									
Ν.Α. ΕΝΟΤΗΤΑΣ	166349	92,3	13872	7,7	180221	44,4	225938	55,6	406159
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ	1086091	91,6	100125	8,4	1186216	43,8	1524488	56,2	2710704

ΠΗΓΗ: Απογραφή Πληθυσμού, Ε.Σ.Υ.Ε., 1991

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2Δ

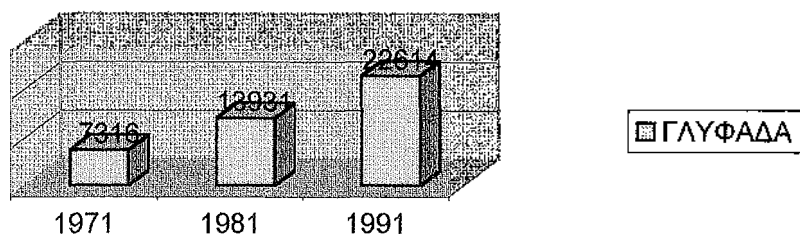
ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ, ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΕΡΓΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ 1971, 1981, 1991

ΔΗΜΟΙ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ								
	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ			ΑΝΕΡΓΟΙ			ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ		
	1971-1981	1981-1991	1971-1991	1971-1981	1981-1991	1971-1991	1971-1981	1981-1991	1971-1991
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	19,6	25,2	49,4	312,6	55,8	542,8	26,4	27,6	61,3
ΑΛΙΜΟΥ	14,9	29,1	48,3	163,8	83,4	383,7	18,6	32,1	56,7
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	94,1	38,9	169,6	318,9	61,8	577,7	101,6	40,5	183,3
ΒΟΥΛΑΣ	91,9	84,6	254,2	525	266,0	2187,5	95,6	89,6	270,8
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	208,3	40,3	332,7		160,0		217,6	43,8	356,8
ΓΛΥΦΑΔΑΣ	90,4	62,3	209,1	158,3	163,4	580,4	92,9	67,3	222,6
ΔΑΦΝΗΣ	-2,6	-3,4	-5,9	37,8	99,8	175,3	-1,2	1,5	0,3
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ*		41,5			146,9			59,6	
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	37,6	20,4	65,8	164,6	92,1	408,3	41,3	24,3	75,5
Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ	68,1	10,1	85,1	205,3	62,2	395,0	71,7	12,6	93,4
Π. ΦΑΛΗΡΟΥ	54,1	25,2	93,0	78,0	165,7	373,0	54,8	29,4	100,0
ΥΜΗΤΤΟΥ	-14,2	4,3	-10,5	46,6	117,6	219,0	-12,7	9,1	-4,8
ΣΥΝΟΛΟ									
Ν.Α. ΕΝΟΤΗΤΑΣ	45,6	25,6	84,1	177,5	94,9	441,0	49,2	29,9	93,9
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ									
ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ	13,1	8,0	22,1	119,7	83,4	271,9	16,2	11,4	29,4

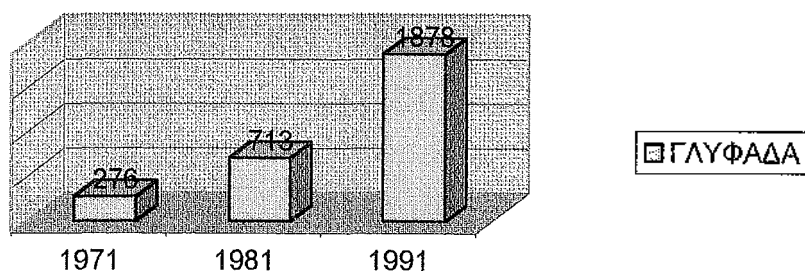
ΠΗΓΗ: Επεξεργασία στοιχείων Πινάκων 8.2α - 8.γ

* Ο Δήμος Ελληνικού το 1971 ανήκε στο Δήμο Αλίμου

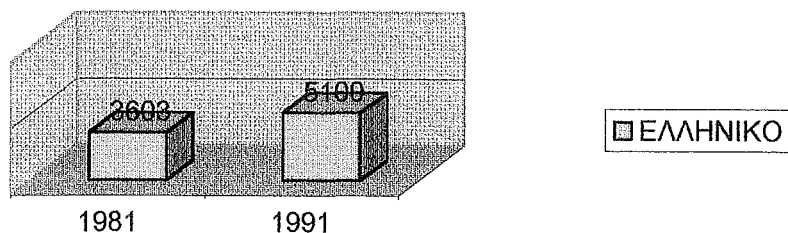
ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ 1971 - 1991



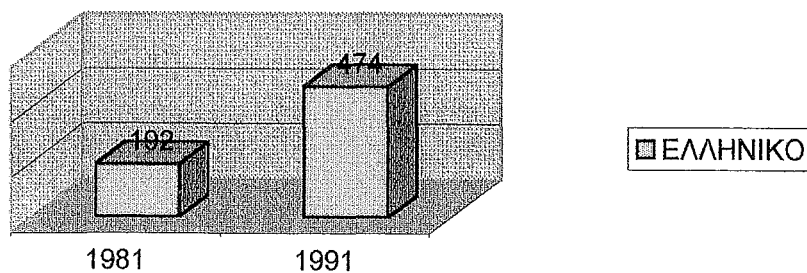
ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΝΕΡΓΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΓΛΥΦΑΔΑΣ



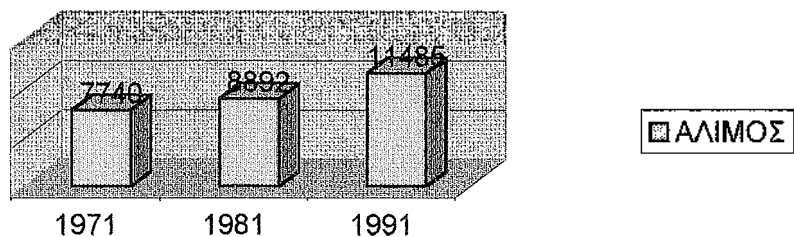
ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ 1981-1991



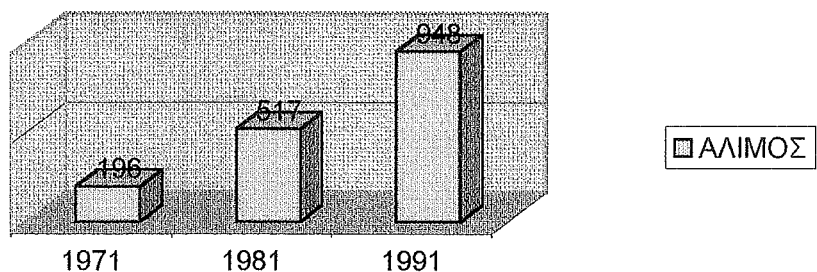
ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΑΝΕΡΓΙΑΣ 1981-1991



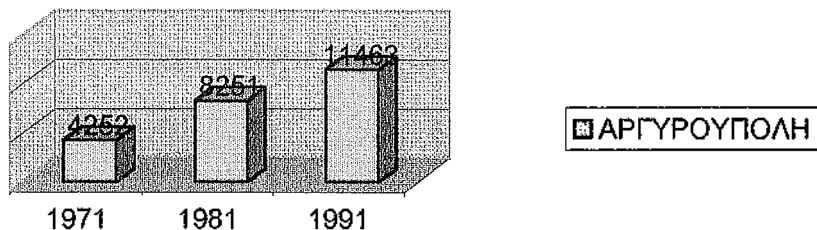
ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΑΛΙΜΟΥ 1971 - 1991



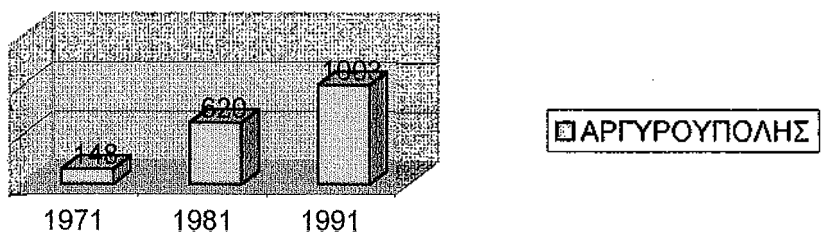
ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΝΕΡΓΙΑΣ ΔΗΜΟ ΑΛΙΜΟΥ 1971 -1991



ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ 1971 - 1991



ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΝΕΡΓΙΑΣ ΔΗΜΟ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ 1971- 1991



ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2 Ε
ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗ 1971

ΔΗΜΟΙ	1971							
	Α' ΤΟΜΕΑΣ	%	Β' ΤΟΜΕΑΣ	%	Γ' ΤΟΜΕΑΣ	%	ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΜΕΩΝ	%
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	108	0,8	7736	56,2	5924	43,0	13768	100,0
ΑΛΙΜΟΥ	154	2,1	2764	36,1	4720	61,8	7648	100,0
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	36	0,8	2156	50,6	2068	48,5	4260	100,0
ΒΟΥΛΑΣ	32	1,8	472	26,5	1276	71,7	1780	100,0
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	8	2,4	76	23,2	244	74,4	328	100,0
ΓΛΥΦΑΔΑΣ	116	1,6	2700	38,2	4240	60,2	7056	100,0
ΔΑΦΝΗΣ	64	0,7	4236	47,5	4612	51,8	8912	100,0
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ*								100,0
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	120	0,7	7996	49,6	8008	49,7	16124	100,0
Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ	64	0,5	5460	40	8132	59,5	13656	100,0
Π. ΦΑΛΗΡΟΥ	72	0,7	4004	36,6	6860	62,7	10936	100,0
ΥΜΗΤΤΟΥ	15	0,4	1916	42,9	2532	56,7	4464	100,0
ΣΥΝΟΛΟ								
Ν.Α. ΕΝΟΤΗΤΑΣ	800	0,9	39516	44,4	48616	54,7	88932	100,0
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ								
ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ	7504	0,9	367468	44,2	456392	54,9	831364	100,0

ΠΗΓΗ: Απογραφή Πληθυσμού, Ε.Σ.Υ.Ε., 1971

* Ο Δήμος Ελληνικού το 1971 ανήκε στο Δήμο Αλίμου

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2 Ε
ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗ 1981

ΔΗΜΟΙ	1981							
	Α' ΤΟΜΕΑΣ	%	Β' ΤΟΜΕΑΣ	%	Γ' ΤΟΜΕΑΣ	%	ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΜΕΩΝ	%
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	60	0,4	8720	50,9	8350	48,7	17130	100,0
ΑΛΙΜΟΥ	21	0,2	3015	33,9	5869	65,9	8905	100,0
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	10	0,1	3800	45,2	4601	54,7	8411	100,0
ΒΟΥΛΑΣ	57	1,6	730	20,6	2765	77,8	3552	100,0
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	0	0,0	200	22,4	694	77,6	894	100,0
ΓΛΥΦΑΔΑΣ	51	0,4	4099	29,6	9676	70,0	13826	100,0
ΔΑΦΝΗΣ	10	0,1	3763	42,7	5033	57,2	8806	100,0
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ*	14	0,1	1124	9,1	2465	19,9	12409	100,0
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	30	0,1	9790	43,1	12888	56,8	22708	100,0
Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ	50	0,2	6850	30,0	15939	69,8	22839	100,0
Π. ΦΑΛΗΡΟΥ	102	0,6	5039	29,2	12141	70,3	17282	100,0
ΥΜΗΤΤΟΥ	0	0,0	1470	37,1	2487	62,9	3957	100,0
ΣΥΝΟΛΟ								
Ν.Α. ΕΝΟΤΗΤΑΣ	405	0,3	48600	36,8	82897	62,8	131902	100,0
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ								
ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ	4879	0,5	397933	39,2	612964	60,3	1015776	100,0

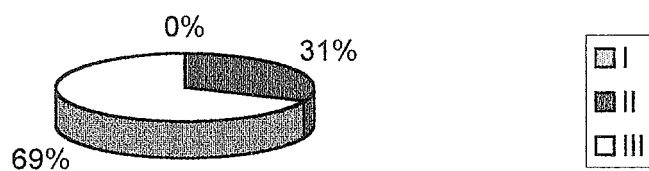
ΠΗΓΗ: Απογραφή Πληθυσμού, Ε.Σ.Υ.Ε., 1981

ΠΙΝΑΚΑΣ 8.2 Ε
ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΟΥΣ ΒΑΣΙΚΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗ 1991

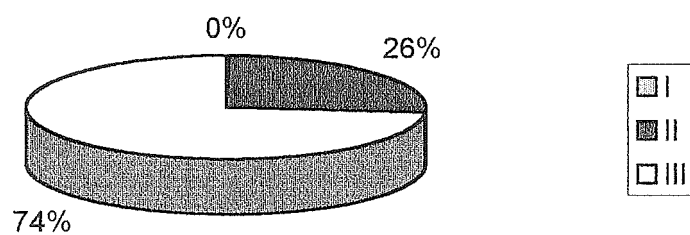
ΔΗΜΟΙ	1991							
	Α' ΤΟΜΕΑΣ	%	Β' ΤΟΜΕΑΣ	%	Γ' ΤΟΜΕΑΣ	%	ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΜΕΩΝ	%
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	82	0,4	6796	35,2	12425	64,4	19303	100,0
ΑΛΙΜΟΥ	49	0,5	2419	22,7	8186	76,8	10654	100,0
ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ	31	0,3	3221	30,0	7489	69,7	10741	100,0
ΒΟΥΛΑΣ	37	0,6	901	15,3	4944	84,1	5882	100,0
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ	11	0,9	168	13,1	1099	86,0	1278	100,0
ΓΛΥΦΑΔΑΣ	73	0,4	4391	21,1	16317	78,5	20781	100,0
ΔΑΦΝΗΣ	20	0,2	2356	29,2	5685	70,5	8061	100,0
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ*	15	0,3	1168	26,0	3315	73,7	4498	100,0
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	93	0,4	7048	27,6	18393	72,0	25534	100,0
Ν. ΣΜΥΡΝΗΣ	62	0,3	4831	20,4	18767	79,3	23660	100,0
Π. ΦΑΛΗΡΟΥ	85	0,4	4039	20,1	16015	79,5	20139	100,0
ΥΜΗΤΤΟΥ	8	0,2	1021	26,2	2861	73,5	3890	100,0
ΣΥΝΟΛΟ								
Ν.Α. ΕΝΟΤΗΤΑΣ	566	0,4	38359	24,8	115496	74,8	154421	100,0
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ								
ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ	4443	0,4	266581	26,6	729291	72,9	1000315	100,0

ΠΗΓΗ: Απογραφή Πληθυσμού, Ε.Σ.Υ.Ε., 1991

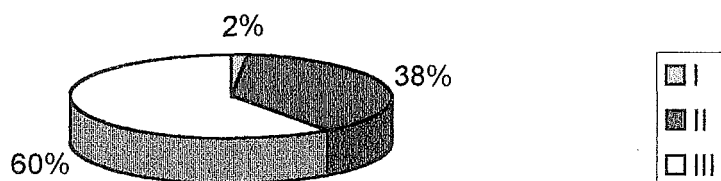
**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ
1981**



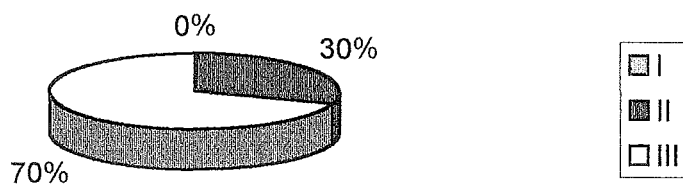
**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ
ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΑΝΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΤΟΜΕΑ 1991**



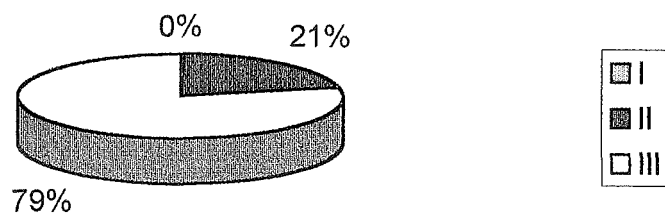
**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ ΑΝΑ
ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 1971**



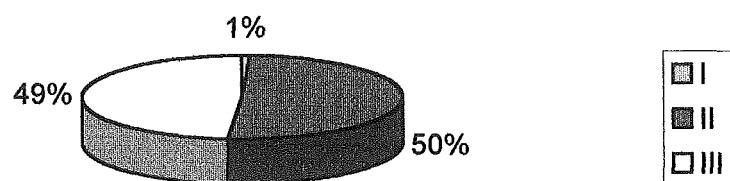
**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ
ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 1981**



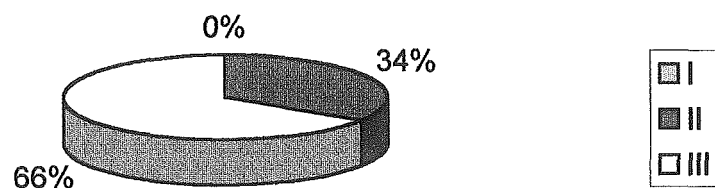
**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ
ΓΛΥΦΑΔΑΣ ΑΝΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΤΟΜΕΑ 1991**



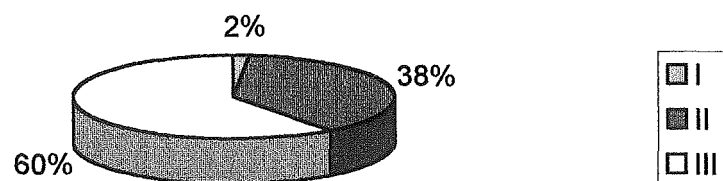
**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ
ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 1971**



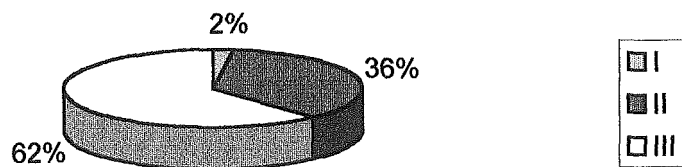
**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗΣ
ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 1981**



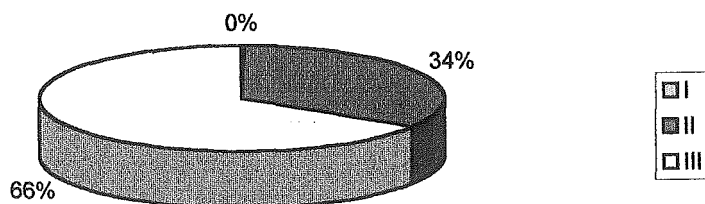
**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΓΛΥΦΑΔΑΣ ΑΝΑ
ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 1971**



ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΑΛΙΜΟΥ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ
ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 1971



ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΑΛΙΜΟΥ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ
ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 1981



ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ ΔΗΜΟ ΑΛΙΜΟΥ ΑΝΑ
ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟ ΤΟΜΕΑ 1991

