

ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

---

PANTEION UNIVERSITY OF SOCIAL AND POLITICAL SCIENCES



ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΣΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

"Η Αγορά Ακινήτων και οι Πλειστηριασμοί - Αλληλεπιδράσεις"

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Σαράντης Ζερβός

Αθήνα, 2024

Τριμελής Επιτροπή

Αναστάσιος Καραγάνης ,Επίκουρος Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου (Επιβλέπων)

Κωνσταντίνος Λιάπης , Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου

Δημήτριος Καντιάνης , Εργαστηριακό Διδακτικό Προσωπικό (Ε.ΔΙ.Π) – Βαθμίδας Α



Copyright © Νίκος Πατεράκης, 2015

All rights reserved. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας διπλωματικής εργασίας εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της διπλωματικής εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Η έγκριση της διπλωματικής εργασίας από το Πάντειον Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών δεν δηλώνει αποδοχή των γνώμων του συγγραφέα.

## Περιεχόμενα

1.1 Πρόλογος.....	6
1.2 Αγορά Ακινήτων , η περίπτωση της Ελλάδας .....	10
1.3 Η Αγορά Ακινήτων οι Πλειστηριασμοί και οι Αλληλεπιδράσεις τους.....	14
1.4 Ιστορική αναδρομή και οι τύποι των δημοπρασιών - πλειστηριασμών .....	19
2. Η έννοια του πλειστηριασμού .....	20
2.1 Τι είναι ο πλειστηριασμός ή δημοπρασία .....	20
2.2 Τα είδη των δημοπρασιών-πλειστηριασμών.....	22
2.3 Αξιολόγηση δημοπρασιών .....	22
2.4 Ισοδύναμες Δημοπρασίες .....	24
2.5 Έσοδα Έναντι Αποδοτικότητας.....	25
3. Η διαδικασία του πλειστηριασμού .....	26
3.1 Τα στάδια των νομικών ενεργειών έως την διαδικασία του πλειστηριασμού ενός ακινήτου .....	26
3.2 Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός - διαδικασίες ,στάδια . .....	28
3.3 Ποια είναι όμως τα πιθανά προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν μετά την αγορά ενός ακινήτου από πλειστηριασμό.....	30
4. Αναδρομή και παράθεση στοιχείων από την αρχή του ηλεκτρονικού συστήματος πλειστηριασμών.....	33
5. Περίπτωση Μελέτης.....	38
6. Συμπεράσματά .....	48
7. Βιβλιογραφία.....	50

## Πίνακες

Πίνακας 1. Συνολικοί πλειστηριασμοί σε όλη την χώρα και τον Δήμο Αθηναίων .....	34
Πίνακας 2. Στοιχεία αναφορικά με την Αξία των ακίνητων , την τιμή εκτίμησης, τον Μέσος Ορό και την Τυπική Απόκλιση .....	38
Πίνακας 3. Στοιχεία αναφορικά με το ποσό κατακύρωσης και το ποσοστό επί της αρχικής εκτίμησης .....	40
Πίνακας 4. Τιμή ανά τ.μ. , μέση τιμή ανά τ.μ., Τυπική απόκλιση τιμής ανά τ.μ. ....	41
Πίνακας 5. Μέσος Ορός και Τυπική Απόκλιση του Ποσοστιαίου κέρδους ανά ποσοστό επί της αρχικής εκτίμησης .....	43

## Διαγράμματα

Διάγραμμα 1. Δείκτης τιμών κατοικιών (Α΄ τρίμηνο 2010- Α΄ τρίμηνο 2020) .....	9
Διάγραμμα 2. Δείκτης τιμών κατοικιών (Α΄ τρίμηνο 2016- Γ΄ τρίμηνο 2022) .....	9

## Γραφήματα (Εικόνες, Φωτογραφίες)

Εικόνα 1. Αναζήτηση ηλεκτρονικού πλειστηριασμού .....	35
Εικόνα 2. Αναζήτηση ηλεκτρονικού πλειστηριασμού .....	35
Εικόνα 3. Αναζήτηση ηλεκτρονικού πλειστηριασμού .....	36
Εικόνα 4. Στοιχεία πλειστηριασμού .....	36
Εικόνα 5. Στοιχεία πλειστηριασμού .....	36
Εικόνα 6. Στοιχεία πλειστηριασμού .....	37

Γράφημα 1. Χάρτης περιοχών του Δήμου Αθηναίων- Πλειστηριασμοί, Αντικειμενικές Αξίες του έτους 2021 .....	45
--	----

Γράφημα 2. Χάρτης περιοχών του Δήμου Αθηναίων- Ποσοστιαία Διαφορά καταχώρησης και τιμής εκκίνησης, Αντικειμενικές Αξίες του έτους 2021 .....	47
--	----

## Περίληψη

Η παρούσα εργασία επικεντρώνεται στην ανάλυση της αγοράς ακινήτων και των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών στην Ελλάδα, με έμφαση στις νομικές διαδικασίες και τα στάδια έως την ολοκλήρωση ενός πλειστηριασμού. Η αγορά ακινήτων είναι ένας κλάδος της οικονομίας που έχει σημαντική συμμετοχή στο ΑΕΠ των χωρών. Η Ελλάδα αντιμετωπίζει οικονομικές προκλήσεις που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων, ενώ παραμένει ελκυστικός προορισμός για επενδύσεις, κυρίως σε ακίνητα. Παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και οι χαμηλότερες τιμές γης ευνοούν τις επενδύσεις. Επίσης η κοινωνική και πολιτική σταθερότητα, η ασφάλεια και οι γενικότερες υποδομές μιας περιοχής παίζουν σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου. Οι πλειστηριασμοί ακινήτων αποτελούν το τελευταίο νομικό στάδιο μιας σειράς νομικών ενεργειών, ώστε να ρευστοποιηθεί ένα ακίνητο και να λάβουν τα χρήματα τους οι πιστωτές.

Τα θεωρητικά στοιχεία αντλήθηκαν από τη βιβλιογραφία, με αναφορά στη θεωρία πλειστηριασμών του Vijay Krishna, ενώ εξετάστηκε ο αγγλικός τύπος πλειστηριασμού, που εφαρμόζεται στην Ελλάδα. Επιπλέον, συλλέχθηκαν δεδομένα από την πλατφόρμα [www.eauction.gr](http://www.eauction.gr), με 499 πλειστηριασμούς κατοικιών στον Δήμο Αθηναίων να αναλύονται βάσει χαρακτηριστικών όπως το μέγεθος, ο όροφος και το ποσό κατακύρωσης. Η ανάλυση έδειξε ότι τα περισσότερα ακίνητα κατακυρώθηκαν στον πρώτο πλειστηριασμό, ενώ ακίνητα μεγαλύτερης αξίας εντοπίζονται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Αντίθετα, ακίνητα σε περιοχές δυτικά του κέντρου καταγράφουν χαμηλότερη αξία και μεγαλύτερη δυσκολία στην κατακύρωση. Οι αυξημένοι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί οφείλονται στην απλούστευση των διαδικασιών, την ταχύτερη δράση των τραπεζών και τη δυνατότητα ηλεκτρονικής συμμετοχής. Προβλήματα όπως η περιορισμένη πρόσβαση σε εσωτερικές φωτογραφίες των ακινήτων και η αβεβαιότητα για τον νέο αγοραστή αναδεικνύουν την ανάγκη νομοθετικών βελτιώσεων. Στόχος είναι η επιτάχυνση των διαδικασιών και η αύξηση της διαφάνειας, ώστε οι πλειστηριασμοί να γίνουν πιο ελκυστικοί και αποτελεσματικοί για περισσότερους αγοραστές.

*Λέξεις κλειδιά:* Αγορά ακινήτων, πλειστηριασμός, τιμή εκτίμησης, τιμή κατακύρωσης, Αναγκαστική κατάσχεση.

## Abstract

This paper focuses on the analysis of the real estate market and electronic auctions in Greece, with emphasis on the legal procedures and the stages up to the completion of an auction. The real estate market is a sector of the economy that has a significant contribution to the GDP of countries. Greece faces economic challenges affecting the real estate market, while remaining an attractive destination for investment, especially in real estate. Factors such as geographical location and lower land prices favour investment. Social and political stability, security and the general infrastructure of a region also play an important role in shaping the value of a property. Property auctions are the last legal step in a series of legal actions to liquidate a property and get the creditors their money.

The theoretical elements were drawn from the literature, with reference to Vijay Krishna's auction theory, while the English type of auction, which is applied in Greece, was examined. In addition, data were collected from the platform [www.eauction.gr](http://www.eauction.gr), with 499 residential auctions in the Municipality of Athens analysed according to characteristics such as size, floor and amount awarded. The analysis showed that most properties were awarded in the first auction, while properties of higher value were found in the historic centre of Athens. Conversely, properties in areas west of the centre recorded lower values and greater difficulty in being sold. Increased electronic auctions are due to the simplification of procedures, faster action by banks and the possibility of electronic participation. Problems such as limited access to interior photographs of properties and uncertainty for the new buyer highlight the need for legislative improvements. The aim is to speed up procedures and increase transparency to make auctions more attractive and efficient for more buyers.

*Keywords:* Real estate market, Auction, starting price, award price, forced seizure , Enforced confiscation.

## 1. Εισαγωγή

### 1.1 Πρόλογος

Η Ελλάδα έπειτα από μια δεκαετή επιτήρηση και εφαρμογή ενός δημοσιονομικού μνημονίου (από το 2009 έως το 2018) και παρόλο των πολιτικών αποφάσεων του 2015 οι οποίες είχαν σημαντικό οικονομικό αντίκτυπο στην χώρα (Capital control) , προσπάθησε με συντονισμένες κινήσεις να επαναφέρει την ανάπτυξη και να επανενταχθεί στον παγκόσμιο χρηματοοικονομικό χάρτη.

Σύμφωνα με την Έκθεση Του Διοικητή της Τράπεζα της Ελλάδος για τα έτη 2018 και 2019 (No 7,8) (Οι αριθμοί στην παρένθεση αναφέρουν την βιβλιογραφική αναφορά) η προσπάθεια είχε ξεκινήσει από τα μέσα του 2018 . Το διάστημα από τον Μάρτιο του 2018 μέχρι τον Μάρτιο του 2020 (έναρξη περιόδου πανδημίας ) σημείωσε σημαντική ανάπτυξη και οι προοπτικές για τα επόμενα έτη προεξοφλούσαν θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης .

Τα οικονομικά αποτελέσματα πριν ακριβώς την αρχή της πανδημίας επέτρεπαν αισιόδοξες προβλέψεις. Σύμφωνα με τις Εκθέσεις του Διοικητή της Τράπεζα της Ελλάδος για τα έτη 2019 έως 2023 (No 8-12) τα έσοδα από τον τουρισμό το έτος 2019 είχαν επιτύχει την καλύτερη επίδοση όλων των ετών. Επίσης οι αξίες των ακινήτων είχαν άνοδο την τελευταία πενταετία . Από το 2020 έως και σήμερα όμως αλληπάλληλα αρνητικά γεγονότα έχουν επιφέρει στην παγκόσμια οικονομία σημαντικό πλήγμα . Αρχικά ήταν η πανδημία, έπειτα η τεράστια αύξηση των τιμών των ενεργειακών προϊόντων (πετρέλαιο , φυσικό αέριο, ρεύμα ) και τέλος ο πόλεμος στην Ουκρανία έχουν επιφέρει σημαντική άνοδο στα προϊόντα . Αυτή η άνοδος των προϊόντων σε συνδυασμό με την μεγάλη διοχέτευση ρευστού την περίοδο της πανδημίας από όλες τις κυβερνήσεις προς ενίσχυση των πολιτών τους , είχε σαν αποτέλεσμα την τεράστια αύξηση του πληθωρισμού σε όλες τις δυτικές χώρες. Επιπρόσθετα τους τελευταίους 12 μήνες όλες οι κεντρικές τράπεζες αυξάνουν τα επιτόκια που δανείζουν τις εμπορικές τράπεζες . Αυτό συνεπάγεται αύξηση του κόστους δανεισμού των ιδιωτών αλλά και των επιχειρήσεων. Αποτέλεσμα της αύξησης του δανεισμού θα είναι η περαιτέρω αύξηση των προϊόντων, η επιβράδυνση της οικοδομικής δραστηριότητας και γενικότερα η περαιτέρω επιβράδυνση της οικονομίας.

Από στοιχεία που έχουν δημοσιευτεί η Παγκόσμια Τράπεζα (ΠΤ)(No 22,23) μείωσε κατά το ήμισυ το 5,7% που είχε προβλέψει για το 2021 , καθώς και τον ρυθμό ανάπτυξης του 2022, το οποίο διαμορφώθηκε στο 3,1% Επίσης προέβλεψε ότι ο ρυθμός ανάπτυξης για το 2023 θα διαμορφωθεί στο 2,1%, ποσοστό υψηλότερο από την πρόβλεψη 1,7% που δημοσιοποίησε τον Ιανουάριο ,αλλά πολύ κάτω από τον ρυθμό ανάπτυξης του 2022.Η αναθεώρηση προς τα πάνω της πρόβλεψης της για την ανάπτυξη της παγκόσμιας οικονομίας το 2023 η Παγκόσμια Τράπεζα την στήριξε στο ότι οι ΗΠΑ, η Κίνα και άλλες μεγάλες οικονομίες ξεπέρασαν τις προβλέψεις. Ωστόσο

οι εκτιμήσεις για το 2024 είναι πιο δυσμενής, καθώς τα υψηλά επιτόκια αλλά και οι πιο αυστηροί κανόνες στη χορήγηση δανείων θα αφήσουν το αρνητικό αποτύπωμα στις οικονομίες του πλανήτη. Η Τράπεζα μείωσε την προβλέψεις της για την παγκόσμια ανάπτυξη το 2024 σε 2,4% από 2,7% τον Ιανουάριο. Επίσης στις προβλέψεις της για το 2023 ανέφερε ότι στις οικονομίες των αναπτυσσόμενων χωρών αλλά και οι αναδυόμενων αγορών εκτός της Κίνας, η ανάπτυξη θα επιβραδυνθεί στο 2,9% φέτος από 4,1% πέρυσι. Επίσης προειδοποίησε ότι είναι πλέον πιθανό πολλές χώρες να αντιμετωπίσουν ύφεση και αρκετά χρόνια πληθωρισμού άνω του μέσου όρου και ανάπτυξης κάτω του μέσου όρου, με δυνητικά αποσταθεροποιητικές συνέπειες για τις οικονομίες χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος.

Το φαινόμενο αυτό ονομάζεται στασιμοπληθωρισμός και είναι ένα φαινόμενο που είχε παρουσιαστεί τη δεκαετία του 1970 .

Έτσι διαπιστώνουμε ότι λίγο πάνω από δύο χρόνια αφότου ο Covid-19 προκάλεσε τη βαθύτερη παγκόσμια ύφεση από τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, η παγκόσμια οικονομία βρίσκεται ξανά σε κίνδυνο. Όπως αναφέρει και η Παγκόσμια Τράπεζα (ΠΤ) (No 22) σε έκθεση της ακόμα κι αν αποφευχθεί μια παγκόσμια ύφεση, το φαινόμενο του στασιμοπληθωρισμού θα μπορούσε να επιμείνει για αρκετά χρόνια και να πυροδοτήσει μια σειράς χρηματοοικονομικών κρίσεων στις αναδυόμενες αγορές και τις αναπτυσσόμενες οικονομίες. Διότι τόσο οι πλούσιες όσο και οι φτωχές χώρες θα πληγούν από την επιβράδυνση της ανάπτυξης. Αυτή η επιβράδυνση θα επηρεάσει περισσότερο τις αναπτυσσόμενες και τις αναδυόμενες οικονομίες διότι είναι οι πιο ευάλωτες.

Η ελληνική οικονομία και οι ελληνικές επιχειρήσεις, τρία χρόνια μετά την πανδημία και με τις γεωπολιτικές εξελίξεις να αλλάζουν συνεχώς τα δεδομένα, αντιμετωπίζουν νέα οικονομικά γεγονότα τα οποία επηρεάζουν αρνητικά και την δική μας οικονομία. Παρόλο ότι και τα δυσμενέστερα οικονομικά σενάρια προβλέπουν θετικούς δείκτες ανάπτυξης τα επόμενα 2 χρόνια . Η Τράπεζα της Ελλάδος στις εκθέσεις Του Διοικητή της για τα έτη 2021 έως 2023 (No10-12) αναφέρει ότι την ίδια ώρα οι ελληνικές επιχειρήσεις πρέπει να λειτουργήσουν σε ένα ρευστό γεωπολιτικό περιβάλλον, το οποίο δημιουργεί, μεταξύ των άλλων, νέα προβλήματα στην εφοδιαστική αλυσίδα. Επίσης θα πρέπει να ολοκληρώσουν την προσαρμογή που ξεκίνησε στα χρόνια της οικονομικής κρίσης, για να ξεπεράσουν τις παθογένειες του παρελθόντος. Δηλαδή θα πρέπει ,να αυξήσουν την εξωστρέφειά τους, να επενδύσουν στην καινοτομία και το ανθρώπινο δυναμικό και να επιδιώξουν την μεγέθυνσή τους, είτε μέσω οργανικής ανάπτυξης, είτε μέσω συγχωνεύσεων και συνεργασιών.

Είναι σημαντικό να τονίσουμε ότι όλο αυτό που ξεκίνησε σαν μια βραχυπρόθεσμη διαταραχή στη διάρκεια της πανδημίας επιφέροντας ανισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης το έτος 2021, φαίνεται να εξελίσσεται σε αρκετά σοβαρότερο και με πιο μακροπρόθεσμες επιπτώσεις. Συγκεκριμένα, ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι οικονομικές κυρώσεις στη Ρωσία περιέπλεξαν ακόμη περισσότερο τα πράγματα. Πλέον είναι δύσκολο να προβλέψεις πότε θα αποκλιμακωθεί αυτή η κατάσταση, είναι βέβαιο, όμως, ότι, βραχυπρόθεσμα, οι επιχειρήσεις θα πρέπει να προσαρμοστούν σε

αυτό το νέο περιβάλλον. Θα πρέπει να ενισχύσουν την ανθεκτικότητά τους, να επιταχύνουν, στο βαθμό που έχουν τη δυνατότητα, τη μετάβαση σε ένα πιο βιώσιμο ενεργειακό μοντέλο και αναπόφευκτα να αναθεωρήσουν τα επενδυτικά τους σχέδια, ενόψει της αύξησης των πρώτων υλών και του κόστους δανεισμού.

Όσον αφορά τώρα την Αγορά Ακινήτων που ενδιαφέρει εμάς θα πρέπει πρώτα να ορίσουμε την σημασία της . Σύμφωνα με κ. Ροβολή (No 3) ως Αγορά Ακινήτων ορίζουμε σε μια χώρα το σύνολο του αποθέματος των κτιρίων , των οικοπέδων στα οποία έχουν ανεγερθεί τα κτίρια καθώς και όλη την γη που μπορούμε να οικοδομήσουμε.

Όπως αναφέρουν οι Γεώργιος Πετράκης , Γιάννης Ψυχάρης, Θεοδόσιος Σαμπανιώτης, Γκίκας Α. Χαρδούβελης, Τζούλη Καλημέρη και η Τράπεζα της Ελλάδος στις εκθέσεις αναφορικά με την Νομισματική Πολιτική και τις Εξελίξεις και τις Προοπτικές της Αγοράς Ακινήτων (No 2,4,13,28) όλα αυτά τα κτίρια καθώς και το σύνολο της γης χρησιμοποιούνται για κατοικίες και για την παραγωγική διαδικασία από εταιρείες (ιδιωτικές) , δημοσιές υπηρεσίες και φορείς του Κράτους. Γίνεται κατανοητό ότι η Αγορά Ακινήτων αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα κομμάτια του πλούτου μιας χώρας.

Επιπλέον τα ακίνητα θεωρούνται μια μορφή κεφαλαιουχικών αγαθών και έτσι αναφέρονται ως περιουσιακά στοιχεία . Στα ακίνητα η τιμή τους διαμορφώνεται με βάση την προσφορά και την ζήτηση που υπάρχει για αυτά , κάτι που ισχύει γενικά για τα κεφαλαιουχικά αγαθά. Διάφοροι παράγοντες επηρεάζουν την ποσότητα των προσφερόμενων ακινήτων.

Ως παράδειγμα για το ποσά νέα κτίρια θα κατασκευαστούν παίζει ρόλο το κόστος κατασκευής και το περιθώριο κέρδους που αποσκοπεί να έχει ο κατασκευαστής . Επίσης για την δημιουργία νέων διαμερισμάτων , γραφείων και εμπορικών κέντρων εκτός του κόστους κατασκευής σημαντικό ρόλο έχει η ζήτηση από ιδιώτες για αγορά κατοικίας , από επιχειρηματίες για ενοικίαση χώρων στο εμπορικό κέντρο και από εταιρείες για ζήτηση χώρων για γραφεία υψηλών προδιαγραφών.

Επίσης αναφέρουν ότι σημαντική επίπτωση στην αγορά ακινήτων θα υπάρξει κι από την άνοδο των επιτοκίων. Αυτό θα έχει σαν συνέπεια οι κατασκευαστικές εταιρείες να πληρώνουν μεγαλύτερους τόκους άρα να αυξάνουν το κόστος του δανεισμού τους και αυτό το κόστος να μετακυλιέται στον αγοραστή. Οι αγοραστές εκτός της επιβάρυνσης που θα υποστούν από την άνοδο της τιμής αγοράς του ακινήτου θα πρέπει να καταβάλουν και περισσότερους τόκους για το δάνειο που θα λάβουν από την τράπεζα για να αγοράσουν το ακίνητο. Τέλος από χρηματοοικονομικής πλευράς θα πρέπει να αναφέρουμε ότι η άνοδος των επιτοκίων θα μεταφέρει κεφάλαια από την αγορά ακινήτων σε άλλες επενδύσεις που θα δίνουν ανταγωνιστικές επιδόσεις και με μικρότερο ίσως κίνδυνο σε σχέση με την αγορά ακινήτων . Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι τα κρατικά ομόλογα τα οποία λόγω της ανόδου των επιτοκίων έχουν ανεβάσει τις αποδόσεις που δίνουν στους ομολογιούχους που θα τα αγοράσουν.

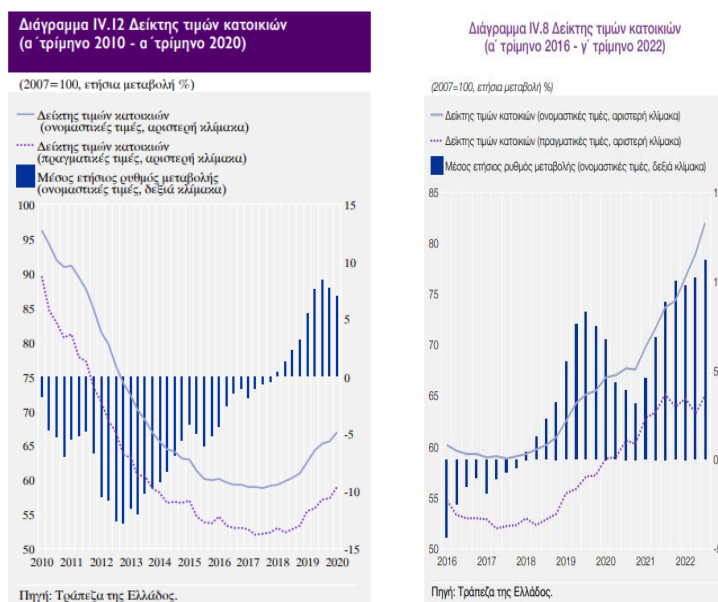
Ο τομέας των κατοικιών στις περισσότερες χώρες συνθέτει τη βασική κινητήρια δύναμη της οικονομικής ανάπτυξης και αποτελεί ένα δημοφιλές θέμα μελέτης. Από την πλευρά του δημοσίου, η αποδυνάμωση αυτού του τομέα έχει σοβαρές συνέπειες για τη μελλοντική οικονομική διεύρυνση, διότι αποτελεί μεγάλο μέρος των δημόσιων εσόδων (μέσω των φόρων ιδιοκτησίας και των τελών χαρτοσήμου που επιβάλλονται στη συναλλαγή στην αγορά ακινήτων). Από την πλευρά των νοικοκυριών, αποτελεί το μεγαλύτερο μέρος του πλούτου τους, επηρεάζοντας τις καταναλωτικές δαπάνες, καθώς και τις αποφάσεις αποταμίευσης.

Οπότε η αγορά ακινήτων αποτελεί μια ιδιαίτερη αγορά με σημαντική επίδραση στις μακροοικονομικές εξελίξεις και τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Η συστηματική παρακολούθηση και ανάλυση των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων έχει πολύ μεγάλη σημασία τόσο για την πληρέστερη αξιολόγηση των μακροοικονομικών συνθηκών όσο και των προοπτικών της ελληνικής οικονομίας .

Θα πρέπει να αναφέρουμε ότι η αγορά των ακινήτων η οποία από το 2008 μέχρι το 2017 ήταν πτωτική ξεκίνησε με αργά βήματα να επανακάμπτει μετά το έτος 2018 (διάγραμμα 1,2) . Η πορεία ανάκαμψης φαίνεται στα διαγράμματα της Ττε για ολόκληρη την περίοδο καθώς και για το πιο πρόσφατο μέρος της .

Διαγράμματα Δείκτη τιμών Κατοικιών από το α΄ τρίμηνο του 2010 έως το γ τρίμηνο του 2022.

Διάγραμμα 1 και 2



Στα άνωθεν 2 διαγράμματα παρουσιάζονται οι δείκτες τιμών των κατοικιών σε ονομαστικές και σε πραγματικές τιμές ,όπως επίσης και ο μέσος ετήσιος ρυθμός

μεταβολής των ονομαστικών τιμών από το α' τρίμηνο του 2010 έως το τρίμηνο του 2022.

Η εργασία αποτελείται από 6 κεφάλαια και την βιβλιογραφία που παραθέτουμε στο τέλος . Στο πρώτο κεφάλαιο θα κάνουμε μια γενική αναφορά για την οικονομική κατάσταση της Ελλάδας την τελευταία 10ετία και πόσο αυτή επηρέασε την οικονομία και την αγορά ακινήτων με παράθεση στοιχείων. Επίσης θα περιγράψουμε την αγορά ακινήτων στην χώρα μας , τις αλληλεπιδράσεις ανάμεσα στην αγορά ακινήτων και τους πλειστηριασμούς παραθέτοντας κάποιους παράγοντες για κάθε περίπτωση και θα κάνουμε και μια ιστορική αναδρομή αναφορικά με τις δημοπρασίες και τους πλειστηριασμούς . Στο δεύτερο κεφάλαιο θα κάνουμε μια γενικότερη αναφορά στους πλειστηριασμούς ,θα αναφέρουμε την έννοια των δημοπρασιών, τα είδη και θα κάνουμε μια εκτενή αναφορά σε αυτά. Στο τρίτο κεφάλαιο θα αναφερθούμε στην διαδικασία του πλειστηριασμού . Θα περιγράψουμε τα στάδια των νομικών ενεργειών έως την διαδικασία του πλειστηριασμού , ποιες είναι οι διαδικασίες και ποια τα στάδια του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού καθώς και τα πιθανά προβλήματα που προκύπτουν από αγορά ακίνητου μέσω ηλεκτρονικού πλειστηριασμού. Στο τέταρτο κεφάλαιο θα παρουσιάσουμε στοιχεία από την αρχή λειτουργίας της πλατφόρμας ηλεκτρονικών πλειστηριασμών [www.eauction.gr](http://www.eauction.gr) και θα αναλύσουμε κάποια στοιχεία από την πλατφόρμα. Στο πέμπτο κεφάλαιο θα εξετάσουμε και θα αναλύσουμε τα στοιχεία που προέκυψαν από το Excel με τις εγγραφές 499 πλειστηριασμών στον Δήμο Αθηναίων .

Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο περιγράφονται τα συμπεράσματα της παρούσας εργασίας .

## **1.2 Αγορά Ακινήτων , η περίπτωση της Ελλάδας .**

Όπως αναφέραμε και στον πρόλογο η χώρα μας βρίσκεται μπροστά σε οικονομικές καταστάσεις που επηρεάζουν αρνητικά και την δική μας οικονομία.

Η Τράπεζα της Ελλάδος στις εκθέσεις αναφορικά με την Νομισματική Πολιτική και τις Εξελίξεις και τις Προοπτικές της Αγοράς Ακίνητων (No 13) αναφέρει ότι η διετής πανδημία και οι γεωπολιτικές εξελίξεις που καθιστούν ευμετάβλητα τα δεδομένα για την παγκόσμια οικονομία καθιστούν την οικονομική ανάκαμψη αβέβαιη .

Παρόλη την παγκόσμια οικονομική κρίση η Ελλάδα γίνεται ολοένα και πιο ελκυστικός προορισμός για επενδύσεις , γεγονός που φανερώνουν τα στοιχεία για τις άμεσες ξένες επενδύσεις που βρίσκονται σε αυξητική τροχιά από το 2020, παρά το αρνητικό διεθνές περιβάλλον.

Συνεπακόλουθο της ποσοτικής αύξησης παρατηρείται και μια σημαντική ποιοτική βελτίωση στο μείγμα των επενδύσεων, καθώς, τα τελευταία χρόνια η Ελλάδα προσελκύει μεγάλες επενδύσεις στην Αγορά Ακινήτων . Αυτές οι επενδύσεις δείχνουν ότι η εικόνα της επενδυτικής κοινότητας για τη χώρα βελτιώνεται σταθερά και ότι οι παγκόσμιοι επενδυτές αναγνωρίζουν σημαντικά πλεονεκτήματα στην

Ελλάδα, όπως είναι η ποιότητα και οι δεξιότητες του ανθρώπινου δυναμικού, ο καιρός, η γεωγραφική της θέση και οι αξίες της γης και των ακινήτων που είναι χαμηλότερες σε σχέση με τις αντίστοιχες ανταγωνίστριες δυτικές χώρες (π.χ. Κύπρος). Βέβαια η χώρα μας θα πρέπει να στοχεύσει στην βελτίωση της γενικής εικόνας της ώστε να γίνει πιο

Όπως αναφέρουν οι Γεώργιος Πετράκης, Γιάννης Ψυχάρης, Θεοδόσιος Σαμπανιώτης, Γκίκας Α. Χαρδούβελης, Τζούλη Καλημέρη (No 2,4,28) η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων έχει σημαντική συμβολή στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας, δημιουργώντας ένα ευνοϊκό επενδυτικό κλίμα για τους επενδυτές. Η αύξηση του επιπέδου των εισοδημάτων θα επιφέρει ζήτηση για νέα ακίνητα, νέες κατασκευές ακινήτων και αύξηση της διαθεσιμότητας ακινήτων στη χώρα. Θα πρέπει να δοθούν από το κράτος οικονομικά και φορολογικά κίνητρα για την αγορά των ακινήτων. Οι τιμές των ακινήτων θεωρούνται σε οικονομικό επίπεδο ως δείκτες χρηματοοικονομικής και μακροοικονομικής σταθερότητας. Στο πλαίσιο αυτό, έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον η μελέτη των παραγόντων εκείνων που διαμορφώνουν τις τιμές των ακινήτων.

Τα βασικά ευρήματα δείχνουν ότι ο πληθυσμός μιας χώρας ή περιοχής, η οικονομική ανάπτυξη και ο πληθωρισμός αποτελούν βασικούς παράγοντες για την αύξηση του δείκτη τιμών κατοικιών. Επιπλέον, το χαμηλό κόστος κατασκευής συνδέεται θετικά με τις τιμές των κατοικιών, ενώ σε αντίθεση με τα παραπάνω, ο δανεισμός (τόκοι), το υψηλό κόστος κατασκευής και τα ποσοστά ανεργίας επηρεάζουν αρνητικά (δυσμενώς) τις τιμές των κατοικιών. Επίσης η φάση κύκλου αγοράς ακινήτων, οι τιμές ενέργειας, η φάση επιχειρηματικού κύκλου στον κατασκευαστικό κλάδο, οι ποσοτικές αλλαγές στην εργασία, το κόστος κατασκευαστικών υλικών και το επίπεδο τιμών ακινήτων είναι εκείνοι οι παράγοντες που είναι προσδιοριστικοί της προσφοράς ακινήτων στην Ελλάδα.

Ακόμα η διαφάνεια πληροφοριών (που είναι πολύ δύσκολη στην χώρα μας), τα χαρακτηριστικά του ίδιου του ακινήτου, ο δείκτης ζήτησης / προσφοράς ακινήτων, η μετανάστευση, το ΑΕΠ, οι βελτιώσεις ποιότητας νεόδμητων ακινήτων (δείκτης ποιότητας) και το σοκ στην οικονομική ανάπτυξη, βρέθηκαν ότι είναι εκείνοι οι παράγοντες που είναι προσδιοριστικοί των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα.

Τα επιτόκια αναφέρονται ως μια από τις σημαντικότερες μεταβλητές που μπορούν να εξηγήσουν τις διακυμάνσεις της αγοράς κατοικίας, του κόστους κατασκευής, του πληθωρισμού, στις παγκόσμιες μακροοικονομικές κρίσεις, στην οικονομική δραστηριότητα (όπως η βιομηχανική παραγωγή και το επίπεδο ανεργίας). Επίσης θα πρέπει να συνυπολογίσουμε την επανεκκίνηση χορήγησης τραπεζικών δανείων ως παράγοντα που επιδρά στην διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα.

Κάθε ακίνητο είναι μοναδικό και η ακριβής τιμή του προσδιορίζεται από μεθόδους εκτιμητικής που ακολουθούν συγκεκριμένα πρωτόκολλα. Η κατοικία ως προϊόν διαφέρει από τα υπόλοιπα προϊόντα λόγω δυο βασικών χαρακτηριστικών. Πρώτον είναι ετερογενής δηλαδή οι κατοικίες διαφέρουν σε μέγεθος, παλαιότητα,

εσωτερικά χαρακτηριστικά , ύψος , παροχές (όπως είναι το φυσικό αέριο ) και τοποθεσία . Δεύτερο χαρακτηριστικό είναι ότι οι κατοικίες έχουν μεγάλη διάρκεια ζωής και ανάλογα με τις αποφάσεις που λαμβάνει ο ιδιοκτήτης για συντήρηση και επισκευή τόσο επιμηκύνει την διάρκεια ζωής της κατοικίας ώστε να μπορεί να την εκμεταλλεύεται.

Όπως αναφέρουν και οι Θεοδόσιος Σαμπανιώτης, Γκίκας Α. Χαρδούβελης για μελέτη που έκαναν για την Τράπεζας της Ελλάδος αλλά και ο Π. Παπάζογλου(No 4,31), οι παράγοντες που καθαρίζουν τις τιμές των ακινήτων στην χώρα μας συνήθως επηρεάζονται από το υψηλό ποσοστό ανεργίας , από την επιβολή νέων υψηλών φόρων στα ακίνητα και βέβαια από την γενικότερη πολιτική και οικονομική κατάσταση. Δηλαδή στην τυχόν αβεβαιότητα που κυριαρχεί στην χώρα.

Υπάρχουν όμως κάποιοι πιο συγκεκριμένοι παράγοντες οι οποίοι καθορίζουν μέσω της καθημερινής δραστηριότητας την τιμή των ακινήτων . Η ζήτηση και οι συνεχείς αγορές ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές της χώρας διαμορφώνει τις τιμές της εκάστοτε περιοχής. Συνήθως οι περιοχές με το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον θα έχουν και τις πιο υψηλές τιμές που σημαίνει ότι η εμπορική τιμή του ακινήτου ξεπερνάει κατά πολύ την αντικειμενική του αξία. Εφαρμόζεται δηλαδή ένας άγραφος νόμος που διαμορφώνει τις τιμές αφού ο πωλητής επηρεάζεται από την φήμη της περιοχής του και αυξάνει τις ζητούμενες τιμές και από την άλλη λόγω της καλής φήμης της εκάστοτε περιοχής υπάρχει αυξημένη ζήτηση είτε από ντόπιους, είτε από ξένους επενδυτές, εκτοξεύοντας τις εμπορικές τιμές στα ύψη.

Επίσης τα τελευταία χρόνια υπήρξαν δυο καθοριστικής σημασίας γεγονότα που άλλαξαν τον χαρακτήρα του οικιστικού ακινήτου: η βραχυχρόνια μίσθωση μέσω του Airbnb που έδωσε στα ακίνητα προστιθέμενη αξία ξενοδοχειακού καταλύματος και το γεγονός ότι το ακίνητο έγινε «επένδυση εργαλείο» για την απόκτηση αδειών παραμονής από πολίτες χωρών εκτός της ζώνης Σέγκεν (Golden Visa). Και τα 2 έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές και ιδιαίτερα εκτόξευσαν τις τιμές των ακινήτων στις περιοχές με μεγάλη τουριστική επισκεψιμότητα.

Το Airbnb (Μίσθωση ακινήτου μέσω ψηφιακών πλατφορμών ορισμένου χρόνου με διάρκεια μικρότερη του ενός έτους, χωρίς να παρέχεται καμία υπηρεσία πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων) προσέλκυσε πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων να ενταχθούν στην πλατφόρμα ώστε να αυξήσουν το εισόδημα τους . Αυτό είχε ως συνέπεια να μειωθούν σε πολλές κεντρικές περιοχές της Αθήνας (Κουκάκι , Φιξ , Ν. Κόσμος ) αλλά και σε όλη την υπόλοιπη χώρα, ο διαθέσιμος αριθμός διαμερισμάτων για μακροχρόνια ενοικίαση . Έτσι τα διαθέσιμα ακίνητα είχαν πολύ μεγάλη ζήτηση με αποτέλεσμα να ανέβουν τα ενοίκια και κατ' επέκταση η αξία των ιδίων των ακινήτων. Η Golden Visa δίνει την δυνατότητα χορήγησης 5ετούς άδειας διαμονής σε υπηκόους τρίτων χωρών (εκτός της ζώνης Σέγκεν ) και στις οικογένειες τους . Για να λάβει κάποιος την Golden Visa απαιτείται αγορά ακινήτου αξίας τουλάχιστον 250.000 ευρώ στην Ελλάδα. Οπότε στις περιοχές που θεωρούνται καλές (Γλυφάδα , Βούλα , Π. Φάληρο, Κολωνάκι ) υπάρχει μεγάλη ζήτηση για ακίνητα προς αγορά ώστε να

αποκτήσουν την Golden Visa(Τούρκοι, Άραβες κτλ.). Επίσης κινέζοι επενδυτές λαμβάνουν την Golden Visa επενδύοντας σε υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου αγοράζοντας ολόκληρα κτίρια (Άγιος Παντελεήμονας , Μεταξουργείο, Σταθμός Λαρίσης). Έτσι παρατηρούμε ότι υπάρχουν περιοχές στην Αθήνα αλλά και γενικά στην Ελλάδα που λόγω κάποιον χαρακτηριστικών διαφέρουν σε τιμές ακινήτων σε σχέση με όμορες περιοχές τους και οι διάφορες στις αξίες ανάμεσα τους μπορεί να προσεγγίζει και διψήφιο ποσοστό διαφοράς στις τιμές και πώλησης και ενοικίασης.

Τα γενικά χαρακτηριστικά όσον αφορά τα διαμερίσματα που αναζητούν οι αγοραστές και καθορίζουν την αξία των ακινήτων είναι η τοποθεσία, το πόσο αναπτυγμένη είναι η περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, η κατάσταση στην οποία βρίσκεται, η αρχιτεκτονική , η διαρρύθμιση και η νομική κατάσταση του ακινήτου, η χρονολογία κτίσμάτος , παλαιότητα πολυκατοικίας, τυχόν πρόσφατη ανακαίνιση – συντήρηση, ο όροφος στον οποίο βρίσκεται το διαμέρισμα, η Θέα-θέση, το εάν είναι διαμπερές ή γωνιακό. Επίσης τα χαρακτηριστικά της περιοχής (κεντρικός δρόμος, ύπαρξη σχολείου και καταστημάτων, Super Market και γενικότερα ευκολίες και ανέσεις τις γειτονιάς). Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι τιμές των ακινήτων δεν επηρεάζονται μόνο λόγω των θετικών ή αρνητικών χαρακτηριστικών τους αλλά και ανάλογα την φήμη της περιοχής ή τις προτιμήσεις των αγοραστών και αυτό έχει ως συνέπεια την αύξηση ή την μείωση της εμπορικής τιμής τους. Επίσης το διεθνές οικονομικό κλίμα που επικρατεί εκείνη την δεδομένη στιγμή επηρεάζει άμεσα και την αγορά ακινήτων. Η αγορά ακινήτων όπως αναφέραμε και πιο πάνω συναγωνίζεται τις λοιπές επενδυτικές επιλογές που έχει ένας επενδυτής μέσω των αποδόσεων που προσφέρει. Θα πρέπει να τονίσουμε ότι η ακίνητη περιουσία αποτελεί ένα από τα καλύτερα καταφύγια αποταμιεύσεων για μακροπρόθεσμους επενδυτές. Επίσης ένα ακίνητο είναι η πιο σίγουρη επένδυση ενός ιδιώτη ο οποίος θέλει και να τοποθετήσει τα χρήματά του κάπου που δεν θα υπάρχει ο κίνδυνος των μεγάλων αυξομειώσεων αλλά και που θα το χρησιμοποιεί για να κατοικεί.

Η χώρα μας στο κέντρο της Αθήνας αλλά και σε άλλες περιοχές της Αττικής έχει μεγάλο απόθεμα από παλαιά ακίνητα , τα οποία εάν ανακαινισθούν λόγω της εγγύτητας τους είτε με τον κέντρο είτε με το παραλιακό μέτωπο, μπορούν να προσφερθούν σε αγοραστές και να κρατήσουν την αγορά ακινήτων ζωντανή για τα επόμενα χρόνια .

Με αυτό τον τρόπο θα επιτύχουμε και την ανανέωση του παλαιού αποθέματος σε ακίνητα αλλά και την διατήρηση της προσφοράς ακινήτων που μπορούν να αναζητήσουν διάφοροι επενδυτές στην χώρα μας .

Θα πρέπει να επισημάνουμε ότι κάποια πολύ μεγάλα κατασκευαστικά έργα συνεχίζουν να υλοποιούνται παρόλο το δυσμενές παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον. Τέτοια είναι το έργο του Ελληνικού και η δημιουργία διαφόρων κτιρίων που προορίζονται είτε για γραφεία είτε για τουριστικές μονάδες όλων των μεγεθών .

### **1.3 Η Αγορά Ακινήτων οι Πλειστηριασμοί και οι Αλληλεπιδράσεις τους**

Η αγορά ακινήτων και οι πλειστηριασμοί είναι δύο έννοιες που συνδέονται άμεσα μεταξύ τους, καθώς οι πλειστηριασμοί αποτελούν έναν από τους τρόπους αγοράς-απόκτησης ακινήτων. Είναι μια διαδικασία δημοπρασίας όπου οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές δίνουν προσφορές για την αγορά ενός ακινήτου. Οι προσφορές υποβάλλονται από διάφορους ενδιαφερόμενους αγοραστές. Το ακίνητο αποκτάται από τον αγοραστή που προσφέρει την υψηλότερη προσφορά . Οι πλειστηριασμοί μπορούν να προσελκύσουν πολλών ειδών επενδυτές, όπως ιδιώτες, επιχειρήσεις αλλά και επαγγελματίες επενδυτές. Οι πλειστηριασμοί μπορούν να είναι επικερδείς για τον πωλητή, εάν το ακίνητο δεν μπορεί να πουληθεί με άλλο τρόπο και μια ευκαιρία για αγοραστές να αποκτήσουν ακίνητα σε χαμηλότερες τιμές από την αγοραστική τους αξία στην ανοιχτή αγορά . Συνήθως οι πλειστηριασμοί ακινήτων επισπεύδονται από τράπεζες, επενδυτικά Fund (μέσω εταιρειών διαχείρισης επισφαλών και καταγγελλμένων δάνειων) , από φορείς του δημοσίου τομέα (π.χ. εφορία , ΕΦΚΑ) και άλλους οργανισμούς. Οι παραπάνω ως πιστωτές προχωρούν σε δημοπρασία ακινήτων που κατασχέθηκαν επειδή οι οφειλέτες που τα κατέχουν δεν μπορούν να εξοφλήσουν τα χρέη τους. Στους πλειστηριασμούς ακινήτων, οι δημοπρασίες γίνονται μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας σε συγκεκριμένο χρόνο και είναι ανοιχτές για το κοινό.

Επίσης υπάρχει αλληλεπίδραση και στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητα. Οι πλειστηριασμοί ακινήτων αναδεικνύουν την κατάσταση της αγοράς και τη ζήτηση για συγκεκριμένες ιδιοκτησίες. Από την άλλη πλευρά, οι αγορές ακινήτων επηρεάζουν την ανάπτυξη των πλειστηριασμών . Η ζήτηση και η προσφορά είναι ένας από τους παράγοντες που καθορίζουν τις τιμές των ακινήτων. Όταν η ζήτηση είναι υψηλή και η προσφορά είναι χαμηλή, οι τιμές ανεβαίνουν. Αντίθετα, όταν η προσφορά είναι υψηλή και η ζήτηση είναι χαμηλή οι τιμές μειώνονται.

Όπως αναφέρουν και οι Θεόδωρος Μητράκος , Καλλιόπη Ακαντζιλιώτου, Βασιλική Βλαχοστεργίου, Μπάμπης Χαραλαμπόπουλος και οι δικηγόροι Μαρία Μητρακοπούλου, Ειρήνη Καψάλη και Μιχαήλ Ζηδιανάκης (No 13,14,58,59) διαπιστώνουμε ότι η αγορά είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε διάφορους παράγοντες. Είναι σημαντικό για τους αγοραστές και τους πωλητές να κατανοήσουν αυτούς τους παράγοντες και να λάβουν τις ορθότερες αποφάσεις για τις κινήσεις τους . Γι' αυτό και αναφέρουμε κάποιες βασικές πτυχές της αγοράς και πώς σχετίζονται με τους πλειστηριασμούς:

#### **Αγορά Ακινήτων**

##### **1. Αγοραπωλησίες:**

- Οι άνθρωποι αγοράζουν και πωλούν ακίνητα για διάφορους λόγους, όπως κατοικία (στέγαση ), επένδυση ή επαγγελματική χρήση.

## **2. Κριτήρια Επιλογής ακινήτου:**

- Οι αγοραστές λαμβάνουν υπόψη τους παράγοντες όπως την τοποθεσία, τις υποδομές και τη γενική εικόνα του ακινήτου πριν από την αγορά, είτε αυτή πραγματοποιείται μέσω πλειστηριασμού είτε όχι.

## **3. Εκπαιδευτικοί , Πολιτιστικοί και Δημογραφικοί Παράγοντες -Αστική Ανανέωση και Υγεία της Αγοράς Εργασίας- Υποδομές και Μεταφορές:**

- Οι κλιματικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν την επιθυμία των ανθρώπων για συγκεκριμένες περιοχές και την ανάπτυξη των ακινήτων αυτών των περιοχών . Έτσι η βιώσιμη ανάπτυξη γίνεται όλο και πιο σημαντική στην αγορά ακινήτων, με την αυξανόμενη ζήτηση για οικολογικά φιλικές κατοικίες και την ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών (Smart home).

- Η αγορά ακινήτων είναι συχνά συνδεδεμένη με την ανάπτυξη κοινοτήτων. Η ανάπτυξη και η αλλαγή στην κοινωνία, όπως ο πληθυσμιακός εκτοπισμός στις αστικές περιοχές, επηρεάζουν τη ζήτηση για ακίνητα και την ανάπτυξη νέων κατοικιών. Οι προσπάθειες αστικής ανανέωσης μπορούν να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές. Ο αστικός σχεδιασμός επηρεάζει την ανάπτυξη και την αξία των ακινήτων. Πολεοδομικοί κανονισμοί και σχεδιαστικές αποφάσεις επηρεάζουν την εμφάνιση και τη χρήση των κτηρίων. Η δημογραφία, η γήρανση και η κίνηση του πληθυσμού, επηρεάζουν τις ανάγκες σε κατοικία και τις τάσεις της αγοράς. Η ύπαρξη θέσεων εργασίας στην περιοχή συνήθως ενισχύει τη ζήτηση για κατοικία. Παράγοντες όπως η ύπαρξη εκπαιδευτικών , αθλητικών και εμπορικών κέντρων επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε μια περιοχή και την επιθυμία ανθρώπων να εγκατασταθούν εκεί. Επίσης η ποιότητα των υποδομών (πάρκα , κούνιες κτλ.) και η πρόσβαση σε μέσα μεταφοράς επηρεάζουν την επιλογή των ακινήτων. Περιοχές με καλές υποδομές είναι συνήθως πιο ελκυστικές.

- Η τεχνολογία επηρεάζει την αγορά ακινήτων με την εισαγωγή νέων τεχνολογιών, όπως η εικονική πραγματικότητα για περιηγήσεις σε ακίνητα και εφαρμογές που διευκολύνουν τη διαδικασία αγοραπωλησίας. Οι αλλαγές στις κοινωνικές τάσεις, όπως η αύξηση της απομακρυσμένης εργασίας, επηρεάζουν τις ανάγκες για τη διαμονή και την εργασία, επηρεάζοντας έτσι την αγορά ακινήτων

## **4. Ανάπτυξη Ακινήτων για Ενοικίαση και Επενδύσεις σε Ακίνητα ως προϊόν:**

- Η αγορά επηρεάζεται από παγκόσμιες τάσεις και επενδύσεις. Επενδυτές μπορούν να αγοράσουν ακίνητα σε διαφορετικές περιοχές ανά τον κόσμο με σκοπό είτε την δημιουργία νέων οικοδομικών έργων είτε ακίνητα για αλλαγή οικιστικών χρήσεων (π.χ. από κατοικίες σε τουριστικά καταλύματα Airbnb). Οι επενδυτές αντιμετωπίζουν τα ακίνητα ως προϊόν επένδυσης, διότι τους αυξάνουν την αξία της επένδυσης τους και παράλληλα πετυχαίνουν μια διαφοροποίηση στο επενδυτικό

τους Portfolio. Επομένως οι διεθνείς αγορές προσφέρουν νέες ευκαιρίες για επενδύσεις στους επενδυτές.

- Επίσης υπάρχουν επενδυτές που επιλέγουν συχνά να αγοράζουν ακίνητα με σκοπό την ενοικίαση, ως πηγή σταθερού εισοδήματος.

#### **5. Τιμές Ακινήτων και Συνολική Οικονομική Κατάσταση:**

- Οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται από πολλούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων της τοποθεσίας γεωγραφικά, της οικονομικής κατάστασης της χώρας και των πολιτών καθώς και των τάσεων γενικότερα στην αγορά.

#### **6. Φορολογικά Κίνητρα και οι Επιπτώσεις των Επιτοκίων:**

- Η εκάστοτε φορολογική πολιτική μπορεί να επηρεάσει την αγορά ακινήτων. Οι κυβερνήσεις μπορούν να προσφέρουν κίνητρα για την αγορά ή την ανάπτυξη ως μέσο προώθησης της οικονομίας. Επίσης τα επιτόκια επηρεάζουν την ικανότητα των αγοραστών να αγοράσουν ακίνητα. Τα χαμηλά επιτόκια μπορούν να προωθήσουν την αγορά, ενώ τα υψηλά επιτόκια μπορούν να την περιορίσουν.

#### **7. Συνεργασία με Επαγγελματίες και Συμβουλευτικές Υπηρεσίες:**

- Οι εμπλεκόμενοι στην αγορά ακινήτων συνεργάζονται συχνά με επαγγελματίες όπως ανθρωπολόγοι, αρχιτέκτονες, και εταιρείες μάρκετινγκ και ερευνών για να κατανοήσουν καλύτερα τις ανάγκες της αγοράς. Επίσης επαγγελματίες όπως δικηγόροι, μεσίτες και εκτιμητές μπορούν να παρέχουν συμβουλές και υποστήριξη σε αγοραστές και πωλητές που συμμετέχουν σε πλειστηριασμούς.

#### **8. Νομικά, Κανονιστικά, Κληρονομικά και Διαδοχικά Θέματα:**

- Οι νόμοι και οι κανονιστικές αποφάσεις αναφορικά με πολεοδομικά, ιδιοκτησιακά, φορολογικά ζητήματα καθώς και οι ρυθμίσεις σχετικά με την ιδιοκτησία, επηρεάζουν την αγορά και τις επενδύσεις στην αγορά ακινήτων. Επίσης οι παθογένειες, οι καθυστερήσεις, η πολυνομία και η γραφειοκρατία στο ελληνικό δημόσιο επηρεάζουν αρνητικά την αγορά ακινήτων
- Τα κληρονομικά θέματα και η διαδοχικότητα μπορούν να παίξουν ρόλο στη διαχείριση ιδιοκτησίας, ειδικά όταν περνάνε από γενιά σε γενιά.

Κάθε παράγοντας αυτόνομα και συνολικά όλοι οι ανωτέρω συμβάλλουν στην καλύτερη κατανόηση της αγοράς. Επειδή η αγορά είναι δυναμική και υπόκειται σε συνεχείς αλλαγές, Έτσι η συνεχής παρακολούθηση των τάσεων και η κατανόηση των διαφόρων παραγόντων που επηρεάζουν την αγορά, βοηθά τους επενδυτές, τους

πωλητές και τους αγοραστές να λαμβάνουν κρίσιμες και ορθές στρατηγικές αποφάσεις.

### **Πλειστηριασμοί:**

#### **1. Χρεοκοπία και Εκτέλεση:**

- Οι πλειστηριασμοί συχνά πραγματοποιούνται όταν κάποιος δεν μπορεί πλέον να πληρώσει τα δάνειά του και το ακίνητο του εκτίθεται σε πλειστηριασμό για εξόφληση του χρέους.

#### **2. Επίδραση Οικονομικών Συνθηκών και Κυκλικότητα της Αγοράς:**

- Οι πλειστηριασμοί ενδέχεται να αυξηθούν κατά τις περιόδους οικονομικής ύφεσης, καθώς οι άνθρωποι αντιμετωπίζουν μεγαλύτερες δυσκολίες με την πληρωμή των δανείων και των οφειλών τους.
- Η ανάλυση των αιτιών που οδηγούν στην αύξηση των πλειστηριασμών και η πρόληψη παρόμοιων καταστάσεων είναι σημαντική. Η οικονομική εκπαίδευση, η υποστήριξη σε περιπτώσεις οικονομικών δυσκολιών και η εφαρμογή πολιτικών που προλαμβάνουν τις χρεωκοπίες, μπορούν να βοηθήσουν στη μείωση του αριθμού των πλειστηριασμών και των αρνητικών τους επιπτώσεων.
- Επίσης, η διαφάνεια στη διαδικασία των πλειστηριασμών, η προσφορά εναλλακτικών λύσεων για τους ιδιοκτήτες που βρίσκονται σε οικονομική δυσχέρεια και η προώθηση της ευαισθητοποίησης σχετικά με τις πιθανές συνέπειες των πλειστηριασμών είναι σημαντικά βήματα για την αντιμετώπιση του θέματος.
- Οι πλειστηριασμοί δεν μπορούν να είναι ένδειξη της κυκλικότητας της αγοράς. Κατά καιρούς, η αγορά μπορεί να επηρεαστεί από οικονομικές κρίσεις που οδηγούν σε αυξημένους πλειστηριασμούς.

#### **3. Ευκαιρίες , Διαχείριση Ρίσκου και Επιδράσεις στις Τιμές:**

- Για ορισμένους αγοραστές, οι πλειστηριασμοί παρέχουν την ευκαιρία να αγοράσουν ακίνητα σε πιο προσιτές τιμές , αλλά οι συμμετέχοντες πρέπει να είναι προσεκτικοί για την κατάσταση του ακινήτου και τους όρους της συναλλαγής διότι ενέχουν ρίσκο, καθώς οι αγοραστές δεν πάνε πάντα σε έναν πλειστηριασμό γνωρίζοντας πλήρως την κατάσταση του ακινήτου. Η έρευνα είναι ουσιαστική για τη μείωση του ρίσκου
- Οι πλειστηριασμοί μπορούν να επηρεάσουν τις τιμές της αγοράς, καθώς οι προσφερόμενες τιμές σε πλειστηριασμούς μπορεί να είναι χαμηλότερες από τις κανονικές τιμές.

#### **4. Εξέλιξη της Τεχνολογίας:**

- Η τεχνολογία έχει επηρεάσει τους πλειστηριασμούς, καθιστώντας τους διαθέσιμους και διαδικτυακά. Οι διαδικτυακοί πλειστηριασμοί μπορούν να φέρουν περισσότερη συμμετοχή αγοραστών που θα έχουν την δυνατότητα να επιλέξουν ανάμεσα σε περισσότερα ακίνητα ανά την Ελλάδα ή σε πλατφόρμες του εξωτερικού.
- Επίσης, οι τεχνολογίες μπορούν να παίξουν έναν σημαντικό ρόλο στην αλληλεπίδραση αυτών των δύο τομέων. Η χρήση των ψηφιακών πλατφορμών και των τεχνολογικών λύσεων μπορεί να βελτιώσει τη διαφάνεια και την αποτελεσματικότητα των πλειστηριασμών, ενισχύοντας έτσι την εμπιστοσύνη στη διαδικασία και την αξιοπιστία της αγοράς.

#### **5. Νομικά Θέματα :**

- Οι πλειστηριασμοί συνήθως σχετίζονται με δικαστικές διαδικασίες, καθώς τα ακίνητα προσπαθούν να εκτιμηθούν και να πωληθούν για την εξόφληση χρεών.
- Η σύνδεση μεταξύ πλειστηριασμών και της ιδιοκτησίας μπορεί επίσης να αναδείξει τη σημασία της νομοθεσίας και των ρυθμίσεων. Ο τρόπος με τον οποίο οι πλειστηριασμοί διεξάγονται και ρυθμίζονται από το νομικό πλαίσιο μπορεί να επηρεάσει την εμπιστοσύνη των πολιτών στη διαδικασία και τη σταθερότητα της αγοράς.

#### **6. Χρηματοπιστωτικά Θέματα**

- Οι αγοραστές που συμμετέχουν σε πλειστηριασμούς μπορούν να χρηματοδοτηθούν για την αγορά του ακινήτου. Επίσης, οι πλειστηριασμοί μπορούν να διαμορφώσουν την εικόνα της κεντρικής τράπεζας και της νομισματικής πολιτικής. Οι αναφορές στην αγορά ακινήτων, που προκύπτουν από τους πλειστηριασμούς, μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην οικονομία εν γένει και να ληφθούν υπόψη κατά τη λήψη νομισματικών αποφάσεων. Τέλος, η συνεχής παρακολούθηση των τάσεων στα ακίνητα και στους πλειστηριασμούς μπορεί να γίνει με προληπτικά μέτρα και πολιτικές που θα αντιμετωπίσουν πιθανά προβλήματα πριν παρουσιαστούν, συμβάλλοντας στη σταθερότητα της αγοράς και της οικονομίας.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι πλειστηριασμοί μπορεί να είναι ένας τρόπος για την απόκτηση φθηνότερα ενός ακινήτου, αλλά πρέπει να προσεγγίζονται με προσοχή και να λαμβάνονται υπόψη οι νομικοί, οικονομικοί και άλλοι παράγοντες πριν από τη συμμετοχή σε αυτούς. Επίσης είναι σημαντικό να λαμβάνετε υπόψη το ρίσκο και οι περιορισμοί που συνδέονται με τους πλειστηριασμούς, καθώς και τις πιθανές επιπτώσεις τους στην αγορά ακινήτων.

#### 1.4 Ιστορική αναδρομή και οι τύποι των δημοπρασιών - πλειστηριασμών

Σύμφωνα με τον Vijay Krishna(No 1), με διαδικτυακά λεξικά αλλά και ιστοσελίδες με ιστορικά στοιχεία όπως παρατίθενται στην βιβλιογραφία από το Νο 34 έως το Νο 53 περιγράφουμε μια ιστορική αναδρομή των δημοπρασιών . Η λέξη δημοπρασία προέρχεται από το δήμος + πιπράσκω ( = πουλώ), ενώ στα αγγλικά η λέξη «auction» προέρχεται από το λατινικό Augeo, που σημαίνει "αυξάνω". Για μεγάλο μέρος της ιστορίας, οι δημοπρασίες ήταν αρκετά ασυνήθιστες ως τρόπος ανταλλαγής αγαθών. Συνήθως, οι άνθρωποι χρησιμοποιούσαν περισσότερο το παζάρι ή την πώληση βάσει καθορισμένης τιμής. Αυτό ήταν το κυρίαρχο μοντέλο μέχρι περίπου τον 17ο αιώνα, με τις δημοπρασίες να είναι σπάνιες. Στην ουσία, η διαδικασία αυτή δεν αποτελούσε τον κανόνα στις ανταλλαγές. Οι δημοπρασίες παρότι δεν αποτελούσαν συνήθη τρόπο ανταλλαγής προϊόντων έχουν μακρά ιστορία, καθώς υπάρχουν αρχεία γι' αυτές από το 500 π.Χ. Σύμφωνα με τον Ηρόδοτο, στη Βαβυλώνα πραγματοποιούνταν δημοπρασίες για τον γάμο γυναικών κάθε χρόνο. Οι δημοπρασίες ξεκινούσαν με την γυναίκα που ο δημοπράτης θεωρούσε την ομορφότερη και συνέχιζαν με τις λιγότερο επιθυμητές. Κατά την περίοδο της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας, μετά από μια στρατιωτική νίκη, οι Ρωμαίοι στρατιώτες συχνά τοποθετούσαν ένα δόρυ στο έδαφος όπου αφήναν τα λάφυρα από τον πόλεμο, τα οποία θα δημοπρατούνταν. Αργότερα, σκλάβοι που συχνά αιχμαλωτιζόνταν ως "λάφυρα του πολέμου", πωλούνταν σε χώρους που είχαν το δόρυ ως σήμα, και τα έσοδα από αυτήν την πώληση πήγαιναν προς τη στρατιωτική εκστρατεία. Οι Ρωμαίοι χρησιμοποιούσαν τους πλειστηριασμούς για να ρευστοποιήσουν τα περιουσιακά στοιχεία αυτών που οφείλαν, αφού πρώτα τους είχαν δημεύσει την περιουσία. Για παράδειγμα, ο Μάρκος Αυρήλιος πούλησε τα έπιπλα του σπιτιού του επειδή έπρεπε να εξοφλήσει τα χρέη του, με τις πωλήσεις αυτών να διαρκούν για πόλους μήνες. Ένας από τους σημαντικότερους ιστορικούς πλειστηριασμούς έλαβε χώρα το 193 μ.Χ., όταν ολόκληρη η Ρωμαϊκή Αυτοκρατορία βρέθηκε σε πλειστηριασμό από την Πραιτοριανή Φρουρά. Στις 23 Μαρτίου, η Φρουρά δολοφόνησε πρώτα τον αυτοκράτορα Πέρτιναξ και στη συνέχεια πρόσφερε την αυτοκρατορία στον πλειοδότη. Ο Didius Julianus προσέφερε την υψηλότερη τιμή, 6.250 ρωμαϊκά νομίσματα ανά φρουρό, προκαλώντας έτσι έναν σύντομο εμφύλιο πόλεμο. Σύντομα, ο ίδιος ο Didius αποκεφαλίστηκε δύο μήνες αργότερα όταν ο Σεπτίμιος Σεβήρος κατέλαβε τη Ρώμη. Από την πτώση της Ρωμαϊκής Αυτοκρατορίας έως τον 18ο αιώνα, οι δημοπρασίες έχασαν την δημοτικότητα τους στην Ευρώπη, ενώ ποτέ δεν εξαπλώθηκαν στην Ασία. Σε ορισμένα μέρη της Αγγλίας κατά τον 17ο και 18ο αιώνα, άρχισε να εφαρμόζεται η δημοπρασία με κερύ για την πώληση αγαθών και μισθώσεων. Σε αυτού του είδους την δημοπρασία, η διαδικασία ολοκληρωνόταν με τη σβήσιμο της φλόγας του κεριού. Αυτό το σύστημα εξασφάλιζε ότι κανείς δεν γνώριζε πότε ακριβώς θα λήξει η δημοπρασία, επιτρέποντας στους συμμετέχοντες να κάνουν προσφορές μέχρι το τελευταίο δευτερόλεπτο. Αυτή η μορφή δημοπρασίας αναφέρεται για πρώτη φορά το 1641 στα αρχεία της Βουλής των Λόρδων. Η πρακτική έγινε ιδιαίτερα δημοφιλής και το 1660, στο ημερολόγιο του Samuel Pepys καταγράφονται δύο περιπτώσεις όπου το Ναυαρχείο πούλησε πλοία που δεν χρειαζόταν με την διαδικασία "με μια ίντσα κεριού". Ο Pepys αναφέρει έναν πολύ επιτυχημένο πλειοδότη που είχε παρατηρήσει ότι λίγο πριν τελειώσει η δημοπρασία, το φυτίλι του κεριού πάντα φουντώνει ελαφρώς. Βλέποντας αυτό το σημάδι, έκανε την τελική και νικητήρια προσφορά του.

Την περίοδο του 17ου αιώνα, η London Gazette άρχισε να δημοσιεύει αναφορές για δημοπρασίες έργων τέχνης που διεξάγονταν σε καφετέριες και ταβέρνες του Λονδίνου. Η πρώτη γνωστή δημοπρατική έδρα στον κόσμο ήταν η Stockholms Auktionsverk στη Στοκχόλμη, η οποία ιδρύθηκε το 1674 από τον βαρόνο Claes Rålamb. Ο δεύτερος μεγαλύτερος οίκος δημοπρασιών στον κόσμο, η Sotheby's, ξεκίνησε στο Λονδίνο στις 11 Μαρτίου 1744, όταν ο Σάμιουελ Μπέικερ προήδρευσε στην πώληση "πολλών εκατοντάδων σπάνιων και πολύτιμων" βιβλίων. Τέλος, ο Christie's, που είναι πλέον ο μεγαλύτερος οίκος δημοπρασιών στον κόσμο, ιδρύθηκε από τον James Christie το 1766 στο Λονδίνο. Αν και ο πρώτος κατάλογος δημοπρασιών του Christie's εκδόθηκε το 1766, διαφημίσεις για τις πωλήσεις του Christie's χρονολογούνται από το 1759. Άλλοι από τους πρώιμους οίκους δημοπρασιών που εξακολουθούν να λειτουργούν σήμερα είναι οι Dorotheum (1707), Mallams (1788), Bonhams (1793), Philips de Pury & Company (1796), Freeman's (1805) και Lyon & Turnbull (1826). Έως το τέλος του 18ου αιώνα, οι δημοπρασίες έργων τέχνης συνήθως λαμβάναν χώρα σε ταβέρνες και καφενεία. Αυτές οι δημοπρασίες διεξάγονταν καθημερινά και κυκλοφορούσαν κατάλογοι με τα αντικείμενα που θα δημοπρατούνταν. Ορισμένες φορές, αυτοί οι κατάλογοι ήταν έργα τέχνης με ουσιαστικές λεπτομέρειες για τα δημοπρατούμενα αντικείμενα. Τότε, ο οίκος δημοπρασιών Christie's κέρδισε τη φήμη του κορυφαίου, εκμεταλλευόμενος τη θέση του Λονδίνου ως του κυρίαρχου κέντρου του διεθνούς εμπορίου τέχνης μετά τη Γαλλική Επανάσταση. Κατά τη διάρκεια του Αμερικανικού Εμφυλίου Πολέμου, αγαθά που είχαν κατασχεθεί από στρατούς πωλούνταν σε δημοπρασία από τον συνταγματάρχη της μεραρχίας. Έτσι, ορισμένες από τις σημερινές δημοπρασίες στις ΗΠΑ αναφέρονται ανεπίσημα ως "συνταγματάρχης" "colonel". Η εξέλιξη του Διαδικτύου, όμως, οδήγησε σε σημαντική αύξηση της χρήσης δημοπρασιών, καθώς μέσω αυτού μπορούν να ζητηθούν προσφορές από ένα ευρύτερο κοινό αγοραστών για μια ποικιλία εμπορευμάτων. Το 2008, η National Auctioneer Association ανέφερε ότι τα ακαθάριστα έσοδα της βιομηχανίας δημοπρασιών εκείνη τη χρονιά ήταν περίπου 268,4 δισεκατομμύρια δολάρια. Οι ταχύτερα αναπτυσσόμενοι τομείς ήταν οι δημοπρασίες γεωργικών προϊόντων, μηχανημάτων και εξοπλισμού, καθώς και οι δημοπρασίες ακινήτων και συγκεκριμένα κατοικιών.

## **2. Η έννοια του πλειστηριασμού**

### **2.1 Τι είναι ο πλειστηριασμός ή δημοπρασία**

Σύμφωνα με τον Vijay Krishna (No 1), ο πλειστηριασμός, ή δημοπρασία, είναι μια διαδικασία πώλησης αγαθών ή τίτλων μέσω ενός διαγωνισμού. Υπάρχουν δύο βασικοί τύποι πλειστηριασμών:

Οι πλειοδοτικοί πλειστηριασμοί, όπου οι συμμετέχοντες κάνουν προσφορές για αντικείμενα όπως μετοχές, έργα τέχνης και άλλα.

Οι μειοδοτικοί πλειστηριασμοί, όπου γίνεται αντιπροσφορά για προμήθειες, δημόσια ή ιδιωτικά έργα και άλλα αντικείμενα.

Η διαδικασία της δημοπρασίας ξεκινά όταν ένα αντικείμενο παρουσιάζεται για πρώτη φορά και ο δημοπράτης (auctioneer) προτείνει μια αρχική τιμή. Οι ενδιαφερόμενοι στη συνέχεια καταθέτουν προσφορές μέχρις ότου κανείς δεν προσφέρει υψηλότερη τιμή. Τότε ο δημοπράτης εγκρίνει την τελική προσφορά και ο πλειοδότης με την υψηλότερη προσφορά αποκτά το αντικείμενο, πληρώνοντας το ανάλογο ποσό.

Είναι επιθυμητή η συμμετοχή πολλών αγοραστών γιατί συνήθως αυτό οδηγεί σε υψηλότερες προσφορές στις δημοπρασίες. Αυτή η διαδικασία μπορεί να ξεκινήσει με μια προεπισκόπηση των αντικειμένων και μια διαδικασία εγγραφής όπου κάθε πλειοδότης λαμβάνει μια κάρτα προσφοράς (bidding card), η οποία αποτελεί το αναγνωριστικό του στη διαδικασία. Η τεχνολογική πρόοδος βέβαια έχει επηρεάσει σημαντικά και έχει βοηθήσει θετικά τις δημοπρασίες, διότι με τις διαδικτυακές πλατφόρμες έχουν διευκολυνθεί πλέον οι διαδικασίες προσφοράς και εμπορίας. Οι χρήστες μπορούν να ανεβάζουν προϊόντα τους και άλλοι χρήστες να καταχωρούν προσφορές προσπαθώντας να αποκτήσουν το αντικείμενο. Στις διαδικτυακές δημοπρασίες η διαδικασία ολοκληρώνεται με τη λήξη του χρόνου για την /τις προσφορά /προσφορές για το δημοπρατούμενο είδος όπως ακριβώς συμβαίνει και με τις δημοπρασίες με φυσική παρουσία, με τον πλειοδότη να ειδοποιείται για την ολοκλήρωση της συναλλαγής και την παραλαβή του.

Υπάρχουν πολλά ιδρύματα ή καταστήματα πώλησης αντικειμένων που εμπίπτουν στην κατηγορία "δημοπρασίες". Μερικές δημοπρασίες είναι υβρίδια ολλανδικών-αγγλικών δημοπρασιών, όπου η τιμή μειώνεται μέχρι να υπάρξει ενδιαφερόμενος πλειοδότης και στη συνέχεια άλλοι μπορούν να πλειοδοτήσουν αυτό το ποσό. Υπάρχουν επίσης δημοπρασίες "προθεσμιακές", όπως αυτές που διεξάγονται σε ιστότοπους δημοπρασιών στο Διαδίκτυο, όπου ο νικητής ανακηρύσσεται με βάση την υψηλότερη σταθερή προσφορά πριν από συγκεκριμένη ώρα - για παράδειγμα, το μεσημέρι της Κυριακής. Υπάρχουν επίσης δημοπρασίες "κεριών", με τυχαία διάκριση χρόνου, όπου νικητής είναι αυτός με την υψηλότερη προσφορά κατά τη διάρκεια της διακοπής του κεριού. Μπορεί επίσης να υπάρξουν δημοπρασίες τρίτης τιμής ή όπου ο νικητής πληρώνει τον μέσο όρο των προσφορών. Το φάσμα των επιλογών είναι ευρύ και ακόμη μεγαλύτερο όταν λαμβάνουμε υπόψη τις πωλήσεις πολλαπλών αντικειμένων. Αν και δεν υιοθετούμε αυστηρή ορισμολογία για το τι αποτελεί δημοπρασία και τι όχι, εστιάζουμε σε ορισμένα κοινά χαρακτηριστικά αυτών των ιδρυμάτων. Ένα κοινό χαρακτηριστικό των ιδρυμάτων που κάνουν δημοπρασίες είναι ότι συγκεντρώνουν πληροφορίες μέσω προσφορών αρχικά από δυνητικούς αγοραστές για το ποιος είναι διατεθειμένος να συμμετάσχει και με ποιο ποσό. Αυτό επιτρέπει την καθολική χρήση των δημοπρασιών, επιτρέποντας την πώληση οποιουδήποτε είδους αντικειμένου, όπως ένα πολύτιμο έργο τέχνης ή ένα μεταχειρισμένο αυτοκίνητο, ακολουθώντας τους ίδιους βασικούς κανόνες. Εναλλακτικά, αυτά τα αντικείμενα μπορούν να πωληθούν μέσω μιας δημοπρασίας πρώτης τιμής με σφραγισμένες προσφορές. Μία δεύτερη σημαντική πτυχή είναι η ανωνυμία τους. Αυτό σημαίνει ότι η ταυτότητα των συμμετεχόντων δεν έχει σημασία στην καθοριστική απόφαση για τον νικητή και το ποσό που θα πληρώσει.

## 2.2 Τα είδη των δημοπρασιών-πλειστηριασμών

Επίσης ο Vijay Krishna (Vijay Krishna, κεφ. 1,1 , 2002) αναφέρει ότι υπάρχουν τέσσερις κλασικοί τύποι δημοπρασιών που χρησιμοποιούνται για την πώληση ενός μόνο αντικειμένου:

Η αγγλική δημοπρασία, ή ανοιχτή αύξουσα τιμή, θεωρείται η πιο παλιά και διαδεδομένη μορφή δημοπρασίας. Σε αυτήν τη μορφή δημοπρασίας, ο δημοπράτης ξεκινά με μια χαμηλή τιμή και την αυξάνει, συνήθως με μικρά ποσά, όσο υπάρχουν τουλάχιστον δύο ενδιαφερόμενοι πλειοδότες.

Η δημοπρασία σταματά όταν παραμείνει μόνο ένας πλειοδότης ως ενδιαφερόμενος για το αντικείμενο . Για να μοντελοποιήσουμε αυτή την διαδικασία, υποθέτουμε ότι η τιμή συνεχώς ανεβαίνει και κάθε πλειοδότης δείχνει ενδιαφέρον στην τρέχουσα τιμή, εμφανίζοντας το ενδιαφέρον του με κάποιον ορατό τρόπο, όπως είναι η ανάταση του χεριού του. Όταν διαπιστώσει ότι η τιμή είναι υψηλότερη από εκείνη που πιστεύει ότι αξίζει το αντικείμενο που δημοπρατείται τότε κατεβάζει το χέρι του που σημαίνει ότι δεν ενδιαφέρεται πλέον. Η δημοπρασία ολοκληρώνεται όταν μόνο ένας πλειοδότης παραμείνει. Ο πλειοδότης αποκτά το αντικείμενο και πληρώνει την τιμή που αποχώρησε ο προτελευταίος πλειοδότης.

Η ολλανδική δημοπρασία, αν και σπανίως χρησιμοποιείται στην πράξη, αποτελεί ένα ενδιαφέρον μοντέλο δημοπρασίας . Σε αυτήν τη μορφή δημοπρασίας, ο δημοπράτης ξεκινά με μια αρκετά υψηλή τιμή, που πιθανόν κανείς να μην ενδιαφέρεται να πλειοδοτήσει από την αρχή. Η τιμή σταδιακά υποχωρεί μέχρι να προκύψει ενδιαφέρον από κάποιον πλειοδότη. Κατόπιν, το αντικείμενο πωλείται σε αυτόν τον πλειοδότη στη συγκεκριμένη τιμή που εκδηλώθηκε ενδιαφέρον.

Η δημοπρασία πρώτης τιμής με σφραγισμένη προσφορά είναι μια διαδικασία όπου οι πλειοδότες υποβάλλουν τις προσφορές τους σε σφραγισμένους φακέλους. Η αρχή είναι απλή: Το άτομο που καταθέτει την υψηλότερη προσφορά κερδίζει το αντικείμενο και καταβάλλει το ποσό που είχε προσφέρει στην προσφορά του.

Η δημοπρασία δεύτερης τιμής με σφραγισμένη προσφορά είναι μια διαδικασία όπου οι πλειοδότες υποβάλλουν τις προσφορές τους σε σφραγισμένους φακέλους. Το άτομο που κερδίζει το αντικείμενο δεν πληρώνει τη δική του προσφορά, αλλά αντίθετα καταβάλλει τη δεύτερη υψηλότερη προσφορά που υποβλήθηκε.

## 2.3 Αξιολόγηση δημοπρασιών

Ο Vijay Krishna (Vijay Krishna, κεφ. 1,2, 2002) αναφέρει ότι οι δημοπρασίες χρησιμοποιούνται επειδή ο πωλητής δεν είναι σίγουρος για την ακριβή αξία που δίνουν στο αντικείμενο που πωλείται οι πλειοδότες, δηλαδή το ποσό που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν οι πλειοδότες για αν το αποκτήσουν. Εάν ο πωλητής γνώριζε ακριβώς τις τιμές, θα μπορούσε απλώς να προσφέρει το αντικείμενο στον

πλειοδότη με την υψηλότερη αξία ή λίγο κάτω από αυτή του πλειοδότη. Η αβεβαιότητα για τις αξίες που έχουν στο μυαλό τους τόσο οι πωλητές όσο και οι αγοραστές είναι ουσιαστικά το χαρακτηριστικό των δημοπρασιών. Αν κάθε πλειοδότης γνωρίζει την αξία του αντικειμένου για τον εαυτό του κατά τη στιγμή της προσφοράς, αυτό αποκαλείται "ιδιωτική γνωστή αξία" ή "ιδιωτική αξία"(privately known values or private values).

Σε αυτήν την περίπτωση, κανείς πλειοδότης δεν γνωρίζει με σιγουριά τις ακριβείς αξίες που αποδίδουν οι άλλοι πλειοδότες, και η γνώση των αξιών των άλλων δεν επηρεάζει την αξία του αντικειμένου για έναν συγκεκριμένο πλειοδότη. Η υπόθεση των ιδιωτικών αξιών είναι πιο λογική όταν η αξία του αντικειμένου για έναν πλειοδότη προκύπτει μόνο από τον τρόπο που τον ωφελεί ή το χρησιμοποιεί. Για παράδειγμα, εάν οι πλειοδότες αξιολογούν διαφορετικά έναν πίνακα, ένα γραμματόσημο ή ένα έπιπλο με βάση την πρακτική χρησιμότητά του γι' αυτούς, σκεπτόμενοι το αντικείμενο ως αγαθό κατανάλωσης, τότε η υπόθεση των ιδιωτικών αξιών είναι λογική. Αντίθετα, εάν οι πλειοδότες αντιστοιχίζουν αξίες με βάση το πιθανό μελλοντικό κέρδος από τη μεταπώληση του αντικειμένου, θεωρώντας το ως μια επένδυση, τότε η υπόθεση των ιδιωτικών αξιών δεν είναι κατάλληλη. Σε πολλές περιπτώσεις, ο πλειοδότης μπορεί να μην έχει ακριβή γνώση της αξίας του αντικειμένου κατά τη διάρκεια της δημοπρασίας. Ίσως έχει μόνο μια εκτίμηση ή κάποια ιδιωτική πληροφορία, όπως μια εκτίμηση ειδικού ή αποτελέσματα δοκιμών, που του δίνει μια ιδέα για την πραγματική αξία. Έτσι, άλλοι πλειοδότες μπορεί να έχουν πρόσβαση σε διαφορετικές πληροφορίες, όπως πρόσθετες εκτιμήσεις ή αποτελέσματα δοκιμών, που ενδεχομένως να επηρεάσουν την αξία που δίνει ένας συγκεκριμένος πλειοδότης στο αντικείμενο. Ένα μοντέλο κοινής αξίας είναι προτιμότερο όταν η τιμή ενός δημοπρατούμενου αντικειμένου προέρχεται από μια αγοραία τιμή που είναι άγνωστη κατά τον χρόνο της δημοπρασίας. Ένα τυπικό παράδειγμα είναι η πώληση μιας έκτασης με άγνωστη ποσότητα υπόγειου πετρελαίου. Οι πλειοδότες μπορεί να έχουν διαφορετικές εκτιμήσεις για την ποσότητα του πετρελαίου, ίσως με βάση προσωπικές δοκιμές, αλλά η τελική αξία της γης ορίζεται από τις μελλοντικές πωλήσεις του πετρελαίου. Κατά συνέπεια, αυτή η τιμή, σε μια πρώτη προσέγγιση, είναι η ίδια για όλους τους πλειοδότες.

Είναι σημαντικό να σημειώσουμε ότι ο όρος "αλληλεξάρτηση" αναφέρεται αποκλειστικά στη δομή των αξιών και πώς αυτές επηρεάζονται από τις πληροφορίες των άλλων πλειοδοτών. Δεν αναφέρεται σε καμία πτυχή που αφορά τον τρόπο με τον οποίο κατανέμονται στατιστικά τα σήματα που παρατηρούν οι διαγωνιζόμενοι. Άρα, είναι εφικτό να έχουμε μια κατάσταση όπου οι τιμές εξαρτώνται μεταξύ τους, με την τιμή ενός πλειοδότη να εξαρτάται από ένα σήμα που παρατηρεί ένας άλλος πλειοδότης. Ωστόσο, τα ίδια τα σήματα μπορεί να είναι στατιστικά ανεξάρτητα. Επίσης, μπορεί να υπάρξει μια κατάσταση όπου οι τιμές δεν εξαρτώνται μεταξύ τους, με την αξία ενός συγκεκριμένου πλειοδότη να εξαρτάται μόνο από το δικό του σήμα, αλλά τα ίδια τα σήματα να συσχετίζονται στατιστικά.

## 2.4 Ισοδύναμες Δημοπρασίες

Οι τέσσερις μορφές δημοπρασίας όπως που περιγράφονται από τον Vijay Krishna (Vijay Krishna, κεφ. 1,3 , 2002) διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: ανοικτές δημοπρασίες, όπως οι αγγλικές και οι ολλανδικές, και δημοπρασίες σφραγισμένης προσφοράς, όπως είναι η πρώτη και δεύτερη τιμή. Αυτές οι δημοπρασίες διαφέρουν σημαντικά στην εφαρμογή τους στον πραγματικό κόσμο. Οι ανοικτές δημοπρασίες απαιτούν τη φυσική παρουσία των πλειοδοτών σε έναν χώρο, επιτρέποντας σε έναν πλειοδότη να παρατηρήσει τη συμπεριφορά των άλλων πλειοδοτών κατά την δημοπρασία , ενώ οι σφραγισμένες προσφορές μπορούν να υποβληθούν ακόμη και ταχυδρομικά και δεν δίνουν την δυνατότητα στον πλειοδότη να παρατηρήσει την συμπεριφορά των υπόλοιπων πλειοδοτών. Παρ' όλα αυτά, για όσους λαμβάνουν λογικές αποφάσεις, μερικές από αυτές τις διαφορές μπορεί να είναι επιφανειακές.

Στην ουσία, η ολλανδική ανοικτή δημοπρασία φθίνουσας τιμής είναι παρόμοια σε στρατηγικό επίπεδο με τη δημοπρασία πρώτης τιμής σφραγισμένης προσφοράς. Στη δεύτερη, ο πλειοδότης αντιστοιχίζει τις προσωπικές του πληροφορίες στην προσφορά του. Αν και η ολλανδική δημοπρασία διεξάγεται δημόσια, δεν παρέχει ιδιαίτερες πληροφορίες στους πλειοδότες. Το μόνο που γνωρίζουν είναι ότι κάποιος έχει συμφωνήσει να αγοράσει στην τρέχουσα τιμή, κάτι που ολοκληρώνει τη δημοπρασία. Από την άλλη, η προσφορά σε ένα συγκεκριμένο ποσό στην δημοπρασία σφραγισμένης προσφοράς πρώτης τιμής αντιστοιχεί στην απόφαση να αγοραστεί το αντικείμενο σε αυτό το ποσό σε μια ολλανδική δημοπρασία, υπό την προϋπόθεση ότι είναι ακόμα διαθέσιμο. Κάθε στρατηγική στη δημοπρασία πρώτης τιμής έχει την αντίστοιχη στην ολλανδική δημοπρασία και αντίστροφα.

Αν οι αξίες είναι ιδιωτικές, η αγγλική ανοικτή δημοπρασία είναι παρόμοια με τη δημοπρασία δεύτερης τιμής με σφραγισμένη προσφορά, αν και σε λιγότερο επίπεδο. Στην αγγλική δημοπρασία, οι πληροφορίες σχετικά με το πότε οι άλλοι πλειοδότες εγκαταλείπουν τη δημοπρασία προσφέρουν ορισμένα στοιχεία για τις ιδιωτικές τους πληροφορίες. Παρακολουθώντας αυτήν τη συμπεριφορά, μπορεί κανείς να κάνει ορισμένες υποθέσεις σχετικά με αυτές τις πληροφορίες που διαθέτουν οι άλλοι πλειοδότες.

Ωστόσο, στις ιδιωτικές αξίες, αυτές οι πληροφορίες δεν είναι πολύ χρήσιμες. Σε μια αγγλική δημοπρασία, είναι λογικό να μην παραμείνετε μέσα αφού η τιμή υπερβεί την αξία που θέλετε - κάτι που μπορεί να σημαίνει απώλεια - ή να μην προσφέρετε πριν η τιμή φτάσει στην αξία που θέλετε , χάνοντας έτσι πιθανά κέρδη. Αντίστοιχα, σε μια δημοπρασία δεύτερης τιμής, η βέλτιστη στρατηγική είναι να προσφέρετε την πραγματική αξία . Συνεπώς, με τις ιδιωτικές αξίες, η βέλτιστη στρατηγική σε αμφότερες τις περιπτώσεις είναι να προσφέρετε ή να παραμείνετε στο παιχνίδι μέχρις ότου η τιμή φτάσει στην αξία που επιθυμείτε.

Η ισοδυναμία μεταξύ της αγγλικής δημοπρασίας και της δεύτερης τιμής είναι αδύναμη για δυο λόγους . Πρώτον, αυτές οι δύο δημοπρασίες δεν είναι στρατηγικά

ισοδύναμες. Δεύτερον, και σημαντικότερο, η βέλτιστη στρατηγική σε κάθε περίπτωση εξαρτάται από το αν οι αξίες είναι αλληλεξαρτώμενες. Με αλληλεξαρτώμενες αξίες, οι πληροφορίες που έχουν οι άλλοι πλειοδότες επηρεάζουν την αξιολόγηση της αξίας του αντικειμένου από κάθε συμμετέχοντα. Έτσι, εάν ένας πλειοδότης εγκαταλείψει νωρίς, αυτό μπορεί να αλλάξει την εκτίμηση των υπολοίπων για την αξία του αντικειμένου. Άρα, με αλληλεξαρτώμενες αξίες, οι δύο δημοπρασίες δεν χρειάζεται να είναι ισοδύναμες από την άποψη των συμμετεχόντων.

## **2.5 Έσοδα Έναντι Αποδοτικότητας**

Όπως αναφέρει ο Vijay Krishna (Vijay Krishna, κεφ. 1,4 , 2002) τα βασικά ερωτήματα που καθοδηγούν τη θεωρία των δημοπρασιών συνήθως εστιάζουν στην αξιολόγηση της απόδοσης διαφορετικών τύπων δημοπρασιών ως οικονομικών μηχανισμών. Αυτή η αξιολόγηση συνήθως γίνεται για δύο κύριους λόγους και η σημασία του ενός ή του άλλου κριτηρίου εξαρτάται από το πλαίσιο της ανάλυσης. Από την άποψη του πωλητή, ένα κριτήριο που χρησιμοποιείται για να συγκριθούν οι διαφορετικές μορφές δημοπρασίας είναι τα έσοδα ή η αναμενόμενη αξία πώλησης που προκύπτει. Ωστόσο, από την άποψη της κοινωνίας συνολικά, η αποτελεσματικότητα είναι σημαντική, καθώς εξασφαλίζει ότι το αντικείμενο καταλήγει στα χέρια του ατόμου που το εκτιμά περισσότερο, προσφέροντας έτσι διασφάλιση ότι αξιοποιείται αποτελεσματικά. Αυτή η προοπτική είναι ιδιαίτερα σημαντική όταν η δημοπρασία αφορά την πώληση ενός δημοσίου περιουσιακού στοιχείου στον ιδιωτικό τομέα, όπου η επιλογή της κατάλληλης μορφής δημοπρασίας από μια κυβέρνηση μπορεί να είναι κρίσιμη για την αποτελεσματική διανομή του αντικειμένου, ακόμη και αν άλλες μορφές μπορεί να προσφέρουν υψηλότερα έσοδα, αλλά είναι λιγότερο αποτελεσματικές. Κατά πόσο η αποτελεσματικότητα θα πρέπει να αποτελεί κριτήριο; Είναι λογικό να βασιζόμαστε στην "αγορά" για την αποτελεσματική ανακατανομή του αντικειμένου, ακόμη κι αν η δημοπρασία δεν το επιτυγχάνει; Καθώς υπάρχουν μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από το εμπόριο, ο νικητής της δημοπρασίας μπορεί να μεταπωλήσει το αντικείμενο σε κάποιον που το εκτιμά περισσότερο. Αυτή η προσέγγιση, ωστόσο, είναι ύποπτη για πολλούς λόγους. Καταρχάς, οι μεταπωλήσεις μετά τη δημοπρασία συνήθως περιλαμβάνουν λίγους εκπροσώπους, ιδίως στην περίπτωση ιδιωτικοποιήσεων, προκαλώντας διαπραγματεύσεις για την τιμή. Αυτές οι διαπραγματεύσεις, λόγω της ελλιπούς πληροφόρησης, είναι απίθανο να οδηγήσουν σε αποτελεσματικά αποτελέσματα. Δεύτερον, η μεταπώληση μπορεί να εμπεριέχει σημαντικό κόστος συναλλαγής, με αποτέλεσμα να μην τελεσφορήσει τελικά. Συνοψίζοντας, ακόμη και σε ιδανικές συνθήκες - χωρίς κόστος συναλλαγής ή καθυστερήσεις στις διαπραγματεύσεις - η απάντηση είναι αρνητική. Η μεταπώληση δεν εγγυάται την αποτελεσματικότητα. Έτσι, ένας υπεύθυνος για την διαδικασία που επιδιώκει την επίτευξη της αποτελεσματικότητας θα πρέπει προσεκτικά να επιλέξει τον τρόπο διεξαγωγής της δημοπρασίας. Φυσικά, τα έσοδα και η αποτελεσματικότητα δεν είναι τα μοναδικά σημεία προς εξέταση κατά την επιλογή μορφής δημοπρασίας. Οι κοινές μορφές δημοπρασίας που συζητήθηκαν έως τώρα επιτείνουν την απλότητα - οι κανόνες είναι διαφανείς - και αυτό είναι σημαντικό για την πρακτική εφαρμογή. Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας είναι η πιθανή συνεργασία μεταξύ των προσφερόντων. Οι διάφορες μορφές δημοπρασίας διαφέρουν στο πώς αντιμετωπίζουν αυτήν την πιθανή συνεργασία.

### 3. Η διαδικασία του πλειστηριασμού

#### 3.1 Τα στάδια των νομικών ενεργειών έως την διαδικασία του πλειστηριασμού ενός ακίνητου

Με βάση τους δικηγόρους Ειρήνη Καψάλη, Μαρία Μητρακοπούλου και Δημήτριο Ηλιόπουλο (No 56,58) (Οι αριθμοί στην παρένθεση αναφέρουν την βιβλιογραφική αναφορά), τα στάδια των νομικών ενεργειών έως την διαδικασία του πλειστηριασμού ενός ακίνητου είναι αναλυτικά τα κάτωθι:

Εφόσον κάποιος δανειολήπτης (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) σταματήσει να εξυπηρετεί το δάνειο -οφειλή για διάστημα μεγαλύτερο από 180 ημέρες (6 μήνες) , δηλαδή εάν δεν εξυπηρετηθούν 6 μηνιαίες δόσεις είτε συνεχόμενες είτε συνολικά τότε το εκάστοτε πιστωτικό ίδρυμα έχει δικαίωμα βάση της σύμβασης που έχει υπογραφεί να καταγγείλει την συγκεκριμένη σύμβαση και να απαιτήσει από τον δανειολήπτη να αποπληρώσει άμεσα το σύνολο της οφειλής .

Εάν ο δανειολήπτης (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) δεν ανταποκριθεί τότε το πιστωτικό ίδρυμα έχει το δικαίωμα να προχωρήσει σε περαιτέρω νομικές ενέργειες .

Σε περαιτέρω νομικές ενέργειες μπορεί να προχωρήσει και κάποιος ιδιώτης εναντίον ενός άλλου ιδιώτη ,έναν ιδιώτη κατά ενός νομικού προσώπου ή ένα νομικό πρόσωπο κατά ενός άλλου νομικού προσώπου που του οφείλει όπως επίσης και το δημοσίου κατά ενός οφειλέτη (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) .

Περαιτέρω νομικές ενέργειες είναι να προχωρήσει ο πιστωτής σε απόκτηση εκτελεστού τίτλου τον οποίο θα πρέπει να τον κοινοποιήσει και στον οφειλέτη. Ο εκτελεστός τίτλος είναι μια προσωρινή ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση και η Διαταγή πληρωμής.

Η εναρκτήρια πράξη της αναγκαστικής εκτέλεσης είναι η επίδοση του απογράφου του εκτελεστού τίτλου μαζί με την επιταγή προς εκτέλεση . Η επίδοση του εκτελεστού τίτλου γίνεται με δικαστικό επιμελητή.

Αφού παρέλθουν 3 ημέρες από την επίδοση ο πιστωτής μπορεί να προχωρήσει σε περαιτέρω νομικές κινήσεις όπως είναι η κατάσχεση κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων όπως είναι οι τραπεζικοί λογαριασμοί (κατάσχεσή εις χείρας τρίτων) και η προσημείωση κατά του ακινήτου .

Μέσα σε ένα διάστημα 15 εργάσιμων ημερών ο δανειολήπτης έχει δικαίωμα να ασκήσει ανακοπή και αναστολή εκτέλεσης κατά του εκτελεστού τίτλου (ΔΠ) μέχρι την έκδοση της δικαστικής απόφασης .

Μετά το πέρας των 15 ημερών και εφόσον δεν ασκηθούν η ανακοπή και η αναστολή, ο πιστωτής μπορεί να εγγράψει προσημείωση κατά της ακίνητης περιουσίας του

οφειλέτη. Σε επόμενο στάδιο μπορεί να μετατρέψει την τροπή προσημείωσης σε υποθήκη βάσει διαταγής πληρωμής. Εφόσον προχωρήσουν οι περαιτέρω νομικές ενέργειες ο δανειολήπτης απεμπολεί το δικαίωμα μεταβίβασης κάθε κινητού ή ακινήτου περιουσιακού στοιχείου που έχει δεσμευτεί.

Ένα ακίνητο μπορεί να έχει πολλές προσημειώσεις και υποθήκες . Ο αριθμός των εγγραφών εξαρτάται από την αξία του ακινήτου και από τον αριθμό των οφειλών που υπάρχουν προς τους πιστωτές .

Το τελευταίο νομικό στάδιο πριν τον πλειστηριασμό είναι ο πιστωτής να προχωρήσει την διαδικασία για κατάσχεσή κατά του ακινήτου και σε έκδοση προγράμματος πλειστηριασμού.

Όταν προχωρήσει η διαδικασία της κατάσχεσης συντάσσετε από τον δικαστικό επιμελητή η κατασχετήρια έκθεση η οποία περιλαμβάνει την ακριβή περιγραφή του ακινήτου που θα κατασχεθεί , εκτίμηση ακινήτου , την τιμή πρώτης προσφοράς ,την αναφορά του εκτελεστού τίτλου. Επίσης αναφέρει τον τόπο που θα διεξαχθεί ο πλειστηριασμός και την ημέρα και το όνομα του συμβολαιογράφου. Η επίδοση της κατασχετήριας έκθεσης γίνεται εντός 8 ημερών. Έπειτα και μέσα σε διάστημα 5 ημερών θα πρέπει να επιδοθεί αντίγραφο της κατασχετήριας έκθεσης στο κτηματολόγιο που υπάγεται το ακίνητο και στον υποθηκοφύλακα αυτού.

Στο επόμενο στάδιο ορίζεται η ημερομηνία πλειστηριασμού η οποία πρέπει να είναι εντός 7 μηνών μετά την επίδοση της κατασχετήριας έκθεσης .

Επίσης εντός 15 ημερών από την κατάσχεση θα πρέπει να δημοσιευθεί απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης με πληροφορίες για το ακίνητο , με αναφορά όλων των υποθηκών καθώς και πληροφορίες για την τιμή πρώτης προσφοράς Η δημοσίευση γίνεται στην ιστοσελίδα του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ).

Σε αυτό το στάδιο και 15 ημέρες τουλάχιστον πριν τον πλειστηριασμό ο οφειλέτης έχει το δικαίωμα να ασκήσει ανακοπή κατά της κατασχετήριας έκθεσης επιδιώκοντας να επιτύχει την βελτίωση της περιγραφής του ακινήτου ώστε επιτευχθεί καλύτερη τιμή εκτίμησης και τιμή πρώτης προσφοράς .

Τέλος δίνεται το δικαίωμα 15 ημέρες τουλάχιστον πριν τον πλειστηριασμό ο οφειλέτης να ζητήσει στο αρμόδιο δικαστήριο την αναστολή της διενέργειας του πλειστηριασμού έως 6 μήνες με την πρόθεση ο δανειολήπτης είτε να ικανοποιήσει τον πιστωτή του είτε έπειτα από τους 6 μήνες θα επιτευχθεί μεγαλύτερο πλειστηρίασμα.

Τέλος να σημειώσουμε ότι πλέον όλοι οι πλειστηριασμοί διεξάγονται ηλεκτρονικά και αναρτώνται για την διαδικασία του πλειστηριασμού στην ιστοσελίδα ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ (e-auction)

### 3.2 Ηλεκτρονικός πλειστηριασμός - διαδικασίες ,στάδια .

Όπως αναφέρουν οι δικηγόροι Α. Βεζυρτζής , Μιχαήλ Ζηδιανάκης ,Σ. Πανταζόπουλος, Ειρήνη Καψάλη και η Μαρία Μητρακοπούλου (No 19,21,58,59) ,ο πλειστηριασμός αποτελεί τη νομική διαδικασία κατά την οποία περιουσιακά στοιχεία (λ.χ. ένα ακίνητο) του οφειλέτη εκποιούνται δημόσια, προκειμένου να ικανοποιηθούν οι αξιώσεις των δανειστών. Πιστοποιημένοι συμβολαιογράφοι, οι οποίοι λειτουργούν ως Υπάλληλοι Πλειστηριασμού αναλαμβάνουν την διαδικασία διαχείρισης και διεξαγωγής ηλεκτρονικών πλειστηριασμών. Για να συμμετάσχει κάποιος από τον Φεβρουάριο του 2018 και έπειτα σε πλειστηριασμό ακινήτου θα πρέπει να εγγραφεί στην πλατφόρμα ηλεκτρονικών πλειστηριασμών (e-auction). Με τον ν4472/2017 καταργήθηκαν οι φυσικοί πλειστηριασμοί και όλοι διενεργούνται ηλεκτρονικά. Οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί παρουσιάζουν πλεονεκτήματα σε σχέση με τους φυσικούς με τον σημαντικότερο ότι ο ενδιαφερόμενος μπορεί εφόσον εγγραφεί στην πλατφόρμα (e-auction) να συμμετάσχει στην διαδικασία από οποιοδήποτε σημείο και εάν βρίσκεται. Επίσης έχουν απλοποιηθεί οι διαδικασίες σε σχέση με την διαδικασίες που απαιτούσε ο φυσικός πλειστηριασμός .

Οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί είναι μια διαδικασία που διενεργείται διαδικτυακά μέσω της εξιδεικευμένης πλατφόρμας και επιτρέπει σε πιστωτές-πωλητές να εκπλειστηριάσουν προϊόντα τα οποία θα αποκτήσουν αγοραστές που προσφέρουν την υψηλότερη τιμή. Οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί είναι δημοφιλείς σε διάφορους τομείς, όπως στους κλάδους των ακινήτων, των οχημάτων, των καλλιτεχνικών έργων και άλλων.

Η διαδικασία του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού ακινήτου συνήθως περιλαμβάνει τα εξής βήματα:

Ο πιστωτής που ζητάει την εκπλειστηρίαση ενός ακινήτου αποστέλλει στον συμβολαιογράφο να καταχωρήσει το ακίνητο που επιθυμεί σε μια ηλεκτρονική πλατφόρμα πλειστηριασμών (eauction.gr) . Ο συμβολαιογράφος αναρτά τον πλειστηριασμό περιγράφοντας το ακίνητο προς την κατάστασή του, την τοποθεσία του και άλλες πληροφορίες που θεωρεί χρήσιμες για τους αγοραστές και καθορίζει τους όρους της πώλησης, όπως η ελάχιστη τιμή πώλησης, η διάρκεια του πλειστηριασμού και οι όροι πληρωμής. Όταν η καταχώρηση ανεβεί στην ιστοσελίδα οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές συνδέονται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα πλειστηριασμού και δηλώνουν το ενδιαφέρον τους για το ακίνητο. Όταν ξεκινήσει ο πλειστηριασμός οι αγοραστές αρχίζουν να προσφέρουν την τιμή που επιθυμούν κάνοντας προσφορές σε πραγματικό χρόνο. Η διαδικασία αυτή μπορεί να είναι αποτελεσματική και ασφαλής για όλους τους εμπλεκόμενους, καθώς ο πλειστηριασμός γίνεται διαφανώς και με ακρίβεια.

Οι πλειστηριασμοί έχει οριστεί να διενεργούνται κάθε Τετάρτη , Πέμπτη και Παρασκευή και έχουν αρχική διάρκεια 4 ωρών. Οι ώρες διεξαγωγής είναι είτε 10.00 μέχρι τις 14.00 είτε 14.00 μέχρι τις 18.00 .

Για να συμμετάσχει κάποιος σε πλειστηριασμό εκτός των στοιχείων που θα πρέπει να έχει καταχωρίσει στην πλατφόρμα θα πρέπει να έχει καταθέσει στον ειδικό ακατάσχετο λογαριασμό την εγγύηση συμμετοχής που ανέρχεται από 25 μέχρι 30% της τιμής πρώτης προσφοράς του πλειστηριασμού. Εφόσον δεν είναι εκείνος που έχει πλειοδοτήσει για το ακίνητο η εγγύηση συμμετοχής του επιστρέφεται εντός 10 ημερών.

Μαζί με την περιγραφή του ακινήτου ,τις πληροφορίες για τον τόπο, τον χρόνο ,την τιμή και τα λοιπά στοιχεία , αναρτάται και η εκτίμηση του ακινήτου από ανεξάρτητο εκτιμητή.

Με βάση την εκτίμηση του ακινήτου προκύπτει η τιμή πρώτης προσφοράς . Επίσης με βάση το Άρθρο 966 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ορίζετε επακριβώς η διαδικασία που διέπει τους πλειστηριασμούς και ορίζει τα ακριβή στάδια όλης της διαδικασίας .

Ξεκινώντας από τον πρώτο πλειστηριασμό και εφόσον μέχρι την λήξη της διαδικασίας δεν παρουσιαστεί κάποιος πλειοδότης ή δεν υποβληθούν καθόλου προσφορές τότε υπάρχουν οι εξής επιλογές:

A) Να ζητήσει ο επισπεύδων δανειστής να του κατοχυρωθεί το ακίνητο στην τιμή πρώτης προσφοράς . (Διαδικασία που ακολουθούσαν μέχρι σήμερα οι τράπεζες και τα Fund)

B) Εάν δεν ασκήσει το δικαίωμα του ο επισπεύδων τότε ο συμβολαιογράφος ορίζει νέο πλειστηριασμό εντός 40 ημερών με την ίδια τιμή πρώτης προσφοράς . Εφόσον και αυτός καταστεί άγονος τότε μέσα σε διάστημα 30 ημερών ορίζεται από τον συμβολαιογράφο νέος πλειστηριασμός στο 80% της αρχικής τιμής πρώτης προσφοράς. Όταν και αυτός ο πλειστηριασμός καταστεί άγονος τότε ορίζεται νέος στο 65% της αρχικής τιμής πρώτης προσφοράς εντός του διαστήματος των 30 ημερών.

Τέλος εάν όλα τα προηγούμενα στάδια καταστούν άγονα τότε ο νόμος δίνει το δικαίωμα σε οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον να ζητήσει να αρθεί η κατάσχεση ή να διαταχθεί νέος διακανονισμός ίδιος με το 65% της αρχικής τιμής πρώτης προσφοράς ή και χαμηλότερη αυτής.

Εάν ένας πλειστηριασμός ολοκληρωθεί θετικά τότε ο συμβολαιογράφος προχωρεί στην ανάρτηση της οριστικής κατάταξης των πιστωτών όπως επίσης αναρτά την τελική τιμή που κατοχυρώθηκε το ακίνητο και το ιστορικό όλων των προσφορών που υποβλήθηκαν .

### **3.3 Ποια είναι όμως τα πιθανά προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν μετά την αγορά ενός ακινήτου από πλειστηριασμό.**

Όπως αναφέρουν οι δικηγόροι Ειρήνη Καψάλη, Μαρία Μητρακοπούλου και Ν. Νίκας,

(No 17,58) η απόκτηση ενός ακινήτου είναι μια σημαντική διαδικασία που απαιτεί προσεκτικό έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας. Αν και σύμφωνα με το άρθρο 1005 παρ. 3 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας η πληρωμή στον πλειστηριασμό απαλείφει τυχόν βάρη που υπάρχουν στο ακίνητο, όπως υποθήκες ή κατασχέσεις. Επίσης απαλείφονται τυχόν βάρη που υπάρχουν από άλλα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων, όπως πραγματικές ή προσωπικές δουλειές (οίκηση, δίοδος, επικαρπία, κλπ.), που μπορεί ακόμη να υφίστανται. Ένας λεπτομερής έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας είναι ουσιαστικός πριν από την αγορά ενός ακινήτου. Ο έλεγχος αυτός προστατεύει τον αγοραστή από ενδεχόμενα δικαιώματα τρίτων που μπορούν να περιορίσουν το δικαίωμά του στην κυριότητα.

Ένα σημαντικό θέμα που πρέπει να αναφερθεί είναι η πιθανότητα ο αγοραστής από πλειστηριασμό να μην είναι πραγματικός κύριος του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, βάσει του άρθρου 1036 του Αστικού Κώδικα, δεν είναι εφικτή η απόκτηση της κυριότητας από μη κύριο. Αυτό σημαίνει ότι ο πραγματικός κύριος μπορεί να αξιώσει το ακίνητο μέσω δικαστικής αγωγής εναντίον του υπερθεματιστή, βάσει των διατάξεων του νόμου. Ως εκ τούτου, η έρευνα στο κτηματολόγιο ή στο υποθηκοφυλακείο είναι απαραίτητη για τον εντοπισμό του πραγματικού ιδιοκτήτη, καθώς μπορεί να υπάρχει έλλειψη σαφήνειας σχετικά με την κυριότητα του ακινήτου. Επιπλέον, είναι πιθανό να έχει γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου και η εγγραφή του στα οικία βιβλία πριν από την κατάσχεση, οπότε η κατάσχεση δεν μπορεί να ανατραπεί από τον καλόπιστο νέο ιδιοκτήτη (ΚΠολΔ 997) καθώς τότε θα χρειάζονταν νέες δικαστικές ενέργειες.

Σύμφωνα με το νέο νομοθετικό πλαίσιο από τον Ιανουάριο του 2022 και έπειτα, σύμφωνα με το άρθρο 1009 Κ.Πολ.Δ., η μίσθωση ακινήτων, είτε αστική είτε εμπορική, μπορεί να λυθεί μετά από έξι μήνες από την κατακύρωση του ακινήτου στον νέο ιδιοκτήτη, αρκεί να υπάρχει έγγραφο που να επιβεβαιώνει την ύπαρξή της. Οπότε ο νέος ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να σεβαστεί την υφιστάμενη μίσθωση για έξι μήνες, εφόσον υπάρχει το σχετικό έγγραφο. Αν δεν υπάρχει τέτοιο έγγραφο, αυτή η περίοδος μειώνεται σε δύο μήνες, κατά τους οποίους πρέπει να τηρήσει τη μίσθωση χωρίς να μπορεί να αποβάλλει αμέσως τον εκμισθωτή.

Είναι εξίσου σημαντικό να ελέγχεται η ακριβής περιγραφή του ακινήτου στους τίτλους ιδιοκτησίας. Λανθασμένα στοιχεία, όπως τα τετραγωνικά μέτρα, μπορούν να δημιουργήσουν τεχνικά προβλήματα σχετικά με την πολεοδομία. Επίσης, ένας τεχνικός έλεγχος του ακινήτου είναι απαραίτητος για να επιβεβαιωθεί η πολεοδομική νομιμότητα, το σχέδιο πόλης, τυχόν αυθαίρετη χρήση γης και άλλα παρόμοια. Αυτό εξασφαλίζει την νομιμότητα του ακινήτου και τα όρια χρήσης του. Επιπλέον, όταν πρόκειται για διαμέρισμα σε πολυκατοικία, υπάρχει πιθανότητα ύπαρξης κανονισμού που περιορίζει τη χρήση του διαμερίσματος από το νέο ιδιοκτήτη. Αυτό μπορεί να

περιορίσει την ελευθερία χρήσης της περιουσίας, όπως την κατάτμηση σε επιμέρους ιδιοκτησίες ή την ενοικίαση μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Όλα τα παραπάνω θα πρέπει να ελέγχονται ανεξαρτήτως του τρόπου μεταβίβασης του ακινήτου.

Όταν πρόκειται για απόκτηση ακινήτου μέσω πλειστηριασμού, είναι αναγκαίο να ελέγξουμε ειδικά κριτήρια εκτός από την κανονική διαδικασία μεταβίβασης. Αυτά τα κριτήρια περιλαμβάνουν τα διαδικαστικά θέματα που σχετίζονται με την διενέργεια του πλειστηριασμού, τυχόν νομικές προσφυγές που έχουν υποβληθεί, τη νομιμότητα των ενεργειών που έχουν γίνει για την εκτέλεση, ακόμα και την ορθότητα του εκτελεστού τίτλου και της ίδιας της αξίωσης.

Αν και η κατοχή της ιδιοκτησίας επιβεβαιώνεται με τη μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης, η άμεση μετακόμιση στο ακίνητο δεν εξαρτάται μόνο από τον νέο ιδιοκτήτη, καθώς εκεί μπορεί να διαμένει ήδη είτε ο οφειλέτης της εκτέλεσης είτε ένας μισθωτής. Μετά την κατακύρωση στον αγοραστή, αυτός πρέπει να καταβάλει το ποσό του πλειστηριάσματος, ακολούθως ο συμβολαιογράφος συντάσσει μία σχετική έκθεση, η οποία αποτελεί εκτελεστό τίτλο. Μέσω αυτού, ο δικαιούχος αποκτά τα δικαιώματα και μπορεί να ξεκινήσει διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης για την αποκατάσταση της ιδιοκτησίας. Ωστόσο, υπάρχει ένα ηλεκτρονικό στάδιο πριν από αυτό, το οποίο μειώνει το εύρος των λαθών. Εντούτοις, ακόμη κι αν η διαδικασία είναι ηλεκτρονική και μειώνει δραστικά τα πιθανά λάθη, υπάρχει πιθανότητα να παρουσιάζει ελαττώματα, ειδικά αν παραβιαστούν τα άρθρα 959 ή 965 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Αυτό σημαίνει ότι αν υπάρξει εκπρόθεσμη συμμετοχή ή αν ο συμβολαιογράφος παραβιάσει τις προϋποθέσεις ελέγχου, μπορεί να είναι προσβλητέα από τον οφειλέτη μέσω ανακοπής σύμφωνα με το άρθρο 933 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, και ενδέχεται να στρέφεται και κατά του υπερθεματιστή (Εφετείο Αθηνών 2653/2011).

Αν και ο νομοθέτης προβλέπει ότι ο πλειστηριασμός πρέπει να διεξάγεται χωρίς ελάττωμα από προηγούμενη εκτελεστική διαδικασία, οι πολλές υποθέσεις που φτάνουν καθημερινά στα δικαστήρια έχουν οδηγήσει σε πολλές περιπτώσεις ακύρωσης της εκτελεστικής διαδικασίας και του πλειστηριασμού. Έχουν υπάρξει δικαστικές αποφάσεις που, εκδίδονται μετά τον πλειστηριασμό, υποστηρίζοντας τον οφειλέτη και ακυρώνοντας τον πλειστηριασμό (όπως συνέβη στην υπόθεση 1057/2019 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, όπου κρίθηκε ότι ο πλειστηριασμός δεν έγινε εντός επτάμηνης προθεσμίας).

Δεν θα πρέπει να ξεχνάμε το άρθρο 997 παράγραφος 5, που προστέθηκε με τον νόμο 4335/2015, το οποίο επιτρέπει πολλαπλές κατασχέσεις στο ίδιο ακίνητο, αλλά τελικά μόνο ένας πλειστηριασμός μπορεί να διενεργηθεί από τον επισπεύδοντα δανειστή που προλαβαίνει να τον διενεργήσει πρώτος. Αυτό ενέχει τον κίνδυνο του ακινήτου να υποστεί πολλαπλούς πλειστηριασμούς και να κατακυρωθεί σε περισσότερους από έναν υπερθεματιστές. Στο άρθρο 993 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας προβλέπεται

ότι μετά την επιβολή κατάσχεσης, πρέπει να παρέλθουν τουλάχιστον επτά (7) μήνες πριν διενεργηθεί ο πλειστηριασμός.

Σύμφωνα με τα άρθρα 933 και 934, υπάρχει αναφορά σε χρονικά πλαίσια: Η ανακοπή του οφειλέτη κατά των πράξεων της εκτέλεσης πρέπει να υποβληθεί εντός 45 ημερών από την κατάσχεση, η συζήτηση να οριστεί εντός 60 ημερών από την κατάθεση και η απόφαση να εκδοθεί εντός 60 ημερών από τη συζήτηση. Τα συνολικά χρονικά διαστήματα ανέρχονται περίπου σε 5,5 μήνες. Αυτό σημαίνει ότι το μοναδικό ένδικο βοήθημα, η ανακοπή κατά των πράξεων της εκτέλεσης, πρέπει να ολοκληρωθεί με απόφαση εντός αυτών των 7 μηνών, πριν από τη διενέργεια του πλειστηριασμού.

Από τα προηγούμενα συμπεραίνουμε ότι εάν μετά την κατακύρωση στον υπερθεματιστή εκδοθεί απόφαση που ακυρώνει κάποια πράξη της εκτέλεσης λόγω ελαττωμάτων όπως μη έγκυρος εκτελεστός τίτλος, μη επίδοση, μη βέβαιη απαίτηση, άκυρη κατάσχεση κ.λπ., ή εάν ασκηθεί ένδικο μέσο κατά της απόφασης που επικυρώνει αυτή την ακύρωση, όλη η διαδικασία μπορεί να ανατραπεί και ο αγοραστής να χάσει το ακίνητο που απέκτησε. Είναι αξιοσημείωτο ότι ακόμα και μία μόνο ακυρωθείσα πράξη εκτελέσεως έχει αναδρομική ισχύ, επηρεάζοντας όλες τις επακόλουθες πράξεις που βασίστηκαν σε αυτή (ΑΠ 955/2019). Αυτή η αρχή επιβεβαιώνεται από πληθώρα δικαστικών αποφάσεων, όπως και από την Απόφαση Ολομέλειας 3/2007, η οποία έχει κατασταλαγμένη νομική αξία και αναφέρει ότι η επίδοση της κατασχετήριας έκθεσης σε διαφορετική κατοικία του οφειλέτη καθιστά την έκθεση ακυρωτέα, με αποτέλεσμα να ακυρώνεται και ο πλειστηριασμός που διενεργήθηκε χωρίς τη γνώση του οφειλέτη.

Ένας δικηγόρος θα μπορούσε να πραγματοποιήσει μια ενδελεχή εξέταση προκειμένου να επιβεβαιώσει την εγκυρότητα της απαίτησης, του εκτελεστού τίτλου, των δικονομικών ενεργειών που έχουν διενεργηθεί, της κατάσχεσης και του πλειστηριασμού. Έπειτα, μπορεί να παρέχει συμβουλές και καθοδήγηση στον υποψήφιο αγοραστή για τη λήψη της σωστής απόφασης, προκειμένου να μην αναλάβει υψηλό ρίσκο και να αποφύγει τυχόν δικαστικές διαμάχες και έξοδα στο μέλλον, εξασφαλίζοντας την επιστροφή των κεφαλαίων του σύμφωνα με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού. (ΑΠ 888/2021) «Ακύρωση πλειστηριασμού μετά την καταβολή του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή, την παράδοση σε αυτόν των πλειστηριασθέντων πραγμάτων και τη διανομή του πλειστηριάσματος στους δανειστές.»

Επομένως, θεωρείται ότι οι εν λόγω πράξεις δεν έχουν πραγματοποιηθεί. Αυτό σημαίνει ότι η υποχρέωση του υπερθεματιστή για την καταβολή του πλειστηριάσματος, καθώς και οι αποτελεσματικές ενέργειες που πραγματοποιήθηκαν για τη διανομή του, αποσβένονται αναδρομικά. Ο υπερθεματιστής έχει το δικαίωμα να ζητήσει την επιστροφή του πλειστηριάσματος μέσω αγωγής για αδικαιολόγητο πλουτισμό. Αυτή η αγωγή μπορεί να απευθυνθεί εναντίον των πιστωτών που εισέπραξαν το πλειστηριάσμα, αλλά και εναντίον του οφειλέτη, εάν έχει εισπράξει το υπόλοιπο που προέκυψε μετά την ικανοποίηση των αξιώσεων των δανειστών. Αυτή η θέση επιβεβαιώνεται από αποφάσεις του Άρειου

Πάγου, όπως η Απόφαση Ολομέλειας του 5/2018, η οποία καθορίζει ότι ο υπερθεματιστής δεν μπορεί να ασκήσει δικαστική ενέργεια εναντίον του οφειλέτη, αν οι οφειλές αναβιώνουν μετά την ακύρωση του πλειστηριασμού, αλλά μόνον κατά των τραπεζών και άλλων πιστωτών που εισέπραξαν μέρος του πλειστηριάσματος.

Επίσης εκτός του δικηγόρου θα χρειαστεί ο ενδιαφερόμενος να αναθέσει και σε έναν μηχανικό τον έλεγχο στην πολεοδομία ώστε να γνωρίζει τα τυχόν πολεοδομικά ζητήματα τα οποία θα πρέπει να διευθετηθούν εάν καταστεί υπερθεματιστής του ακίνητου .

Συνοψίζοντας, η απόκτηση ενός ακινήτου μέσω πλειστηριασμού φαίνεται ιδιαίτερα ελκυστική, καθώς προσφέρει διαφάνεια μέσω του νέου ηλεκτρονικού συστήματος και μπορεί να παρέχει πιο προσιτές τιμές σε ορισμένες περιπτώσεις. Ωστόσο, χωρίς την εξειδικευμένη συμβολή επαγγελματιών που θα προσφέρουν απαραίτητη έρευνα και νομική υποστήριξη, η διαδικασία αυτή μπορεί να αποδειχθεί επικίνδυνη, υψηλού κόστους και αποτελεσματικά ανώφελη.

Σήμερα λόγω της αύξησης των ενδιαφερόμενων για αγορά ακίνητου μέσω πλειστηριασμού , υπάρχουν εταιρείες που αναλαμβάνουν τις διαδικασίες από την αρχή έως το τελικό στάδιο, δηλαδή να βρουν το ακίνητο σύμφωνα με τις προδιαγραφές και την τιμή που ζητά ο αγοραστής , να κάνουν όλους τους ελέγχους (νομικό, τεχνικό, κτλ.) , να κάνουν την διαδικασία για την συμμετοχή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα αλλά και να συμμετέχουν για λογαριασμό του αγοραστή στην διαδικασία του πλειστηριασμού. Εφόσον ο αγοραστής καταστεί υπερθεματιστής αναλαμβάνουν και τα τελικά στάδια ώστε να περιέλθει στην κατοχή του το ακίνητο.

#### **4. Αναδρομή και παράθεση στοιχείων από την αρχή του ηλεκτρονικού συστήματος πλειστηριασμών.**

Ο πρώτος ηλεκτρονικός πλειστηριασμος αναρτήθηκε στις 14/06/2017 σύμφωνα με την ιστοσελίδα e-auction.( No 60,61)

Στον κάτωθι πίνακα παραθέτονται στοιχεία για τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς από το έτος 2017 έως το τέλος του έτους 2023.

Πίνακας 1

Έτος	Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε ολη την χωρα.	Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε κατοικίες σε ολη την χωρα.	Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε κατοικίες που Ολοκληρωθηκαν (κατακυρώθηκαν) σε ολη την χωρα.	Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε κατοικίες στον Δημο Αθηναίων	Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε κατοικίες που Ολοκληρωθηκαν (κατακυρώθηκαν) στον Δημο Αθηναίων
2017	46	28	0	0	0
2018	22457	1897	1378 (0)	114	78 (0)
2019	29109	9123	5244 (0)	859	465 (0)
2020	26045	10120	3803 (0)	1265	567 (0)
2021	23073	8717	3516 (1141)	965	372 (193)
2022	52595	20526	14528 (3835)	1907	1393 (563)
2023	63615	25432	13001 (4139)	2440	1292 (529)
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>216940</b>	<b>75843</b>	<b>41470 (9115)</b>	<b>7550</b>	<b>4167 (1291)</b>

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Στην πρώτη στήλη έχουμε εισάγει τα έτη , στην δεύτερη στήλη αναφέρονται "Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε όλη την χώρα.", στην τρίτη στήλη αναφέρουμε τους συνολικούς πλειστηριασμούς που αφορούν σε κατοικίες σε όλη την χώρα , στην τέταρτη στήλη αναφέρουμε τους συνολικούς πλειστηριασμούς που ολοκληρωθήκαν σε όλη την χώρα και αφορούν σε κατοικίες , οι αριθμοί μέσα στις παρενθέσεις αναφέρουν πόσοι ήταν εκείνοι που κατακυρώθηκαν. Στην πέμπτη στήλη αναφέρουμε τους συνολικούς πλειστηριασμούς που αφορούν σε κατοικίες στην περιοχή του δήμου Αθηναίων , η οποία είναι και η περιοχή που συλλέξαμε τα στοιχεία ώστε να αναπτύξουμε αυτήν την εργασία. Τέλος στην έκτη στήλη αναφέρουμε τους συνολικούς πλειστηριασμούς που αφορούν σε κατοικίες (Διαμερίσματα) και ολοκληρωθήκαν στην περιοχή του δήμου Αθηναίων , οι αριθμοί μέσα στις παρενθέσεις αναφέρουν πόσοι ήταν εκείνοι που κατακυρώθηκαν.

Όσοι πλειστηριασμοί από τους ολοκληρωμένους δεν έχουν κατακυρωθεί σημαίνει ότι έχουν ματαιωθεί ελλείψει πλειοδοτών . Αυτό σημαίνει ότι παρά την αναρτημένη αγγελία για τον πλειστηριασμό, δεν υπήρξαν πλειοδότες που να ενδιαφερθούν για το ακίνητο και να καταθέσουν την απαιτούμενη εγγυοδοσία. Η εγγυοδοσία απαιτείται από τους πλειοδότες που επιθυμούν να συμμετάσχουν στον πλειστηριασμό και συνήθως ανέρχεται σε ποσοστό μεταξύ 20% και 30% της τιμής της πρώτης προσφοράς.

Θα πρέπει να αναφέρουμε ότι έως και το έτος 2020 η πλατφόρμα δεν παρείχε την δυνατότητα να δεις εάν ένας πλειστηριασμος που φαινόταν ολοκληρωμένος είναι κατακυρωμένος ή έχει ματαιωθεί ελλείψει πλειοδοτών(εικόνα 1). Για να ενημερωθείς για το αποτέλεσμα του πλειστηριασμού έπρεπε να επικοινωνήσεις με τον συμβολαιογράφο που είχε αναλάβει να διεξάγει τον πλειστηριασμό και να σε ενημερώσει το τελικό αποτέλεσμα και για τις λοιπές πληροφορίες αναφορικά με αυτόν. Από το έτος 2021 η πλατφόρμα παρέχει αυτήν την πληροφορία (εικόνα 2,3,4).

Εφόσον ένας πλειστηριασμος έχει κατακυρωθεί στην πλατφόρμα εμφανίζεται και το ποσό της κατακύρωσης .(εικόνα 5,6)

Εικόνα 1

The screenshot shows the 'Αναζήτηση Ηλεκτρονικών Πλειστηριασμών' (Search Electronic Auctions) page. The header includes the 'e auction' logo and navigation links for 'Πλειστηριασμοί', 'Εισόδος', and language options 'Ελληνικά' and 'English'. The search filters are as follows:

- Ημ/νία Διεξαγωγής: Από / Έως: 01/01/2020 to 31/12/2020
- Ημ/νία Ανάρτησης: Από / Έως: (empty)
- Τιμή 1ης Προσφοράς: Από / Έως: (empty)
- Κατάσταση: Ολοκληρωμένος
- Στοιχεία Οφειλέτη: (empty)
- Μοναδικός Κωδικός: (empty)
- Είδος προς Πλειστηριασμό: Ακίνητο
- Τύπος Ακινήτου: Επιλογή όλων
- Περιφέρεια: Επιλογή όλων
- Βρέθηκαν 0 πλειστηριασμοί
- Κατάσταση Ολοκληρωμένου: Κατακύρωση
- Ταξινόμηση: Ημ/νία Διεξαγωγής (Αύξουσα)

Below the filters, it states: 'Δεν βρέθηκαν πλειστηριασμοί προς διενέργεια'.

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Εικόνα 2

The screenshot shows the 'Αναζήτηση Ηλεκτρονικών Πλειστηριασμών' (Search Electronic Auctions) page. The header is identical to the previous screenshot. The search filters are as follows:

- Ημ/νία Διεξαγωγής: Από / Έως: 01/01/2023 to 31/12/2023
- Ημ/νία Ανάρτησης: Από / Έως: (empty)
- Τιμή 1ης Προσφοράς: Από / Έως: (empty)
- Κατάσταση: Ολοκληρωμένος
- Στοιχεία Οφειλέτη: (empty)
- Μοναδικός Κωδικός: (empty)
- Είδος προς Πλειστηριασμό: Επιλογή όλων
- Βρέθηκαν 9527 πλειστηριασμοί
- Κατάσταση Ολοκληρωμένου: Κατακύρωση
- Ταξινόμηση: Ημ/νία Διεξαγωγής (Αύξουσα)

At the bottom, a summary bar shows: 'Κατάσταση: Ολοκληρωμένος - Κατακύρωση' and 'Τιμή 1ης Προσφοράς: 180.000,00 €'.

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Εικόνα 3

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Εικόνα 4

Ημ/νία Διεξαγωγής	Ημερομηνία Ανάρτησης	Τιμή 1ης Προσφοράς	Μέγεθος Οφειλής
05/10/2022 10:00	28/06/2022 10:41:12	50.000,00 €	50.000,00 €

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Εικόνα 5

Ημ/νία Διεξαγωγής	Ημερομηνία Ανάρτησης	Τιμή 1ης Προσφοράς
04/01/2023 10:00	16/09/2022 07:01:39	180.000,00 €

Είδος προς Πλειστηριασμό: Ακίνητο  
 Τύπος Ακινήτου: Κατοικία  
 Περιφέρεια: Αττικής  
 Δήμος: Παλαιού Φαλήρου

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Εικόνα 6

**Στοιχεία Πλειστηριασμού**

Κατάσταση: Ολοκληρωμένος - Κατακύρωση Ποσό κατακύρωσης: 130.201,00 €

Ημ/νία Διεξαγωγής	Ημερομηνία Ανάρτησης	Τιμή 1ης Προσφοράς
05/10/2022 10:00	31/08/2022 11:58:19	68.000,00 €

Είδος προς Πλειστηριασμό	Τύπος Ακινήτου	Περιφέρεια	Δήμος
Ακίνητο	Κατοικία	Αττικής	Αθηναίων

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Αρχικά όπως παρατηρούμε στον πίνακα όσο πλησιάζουμε προς το τέλος του 2023 τόσο αυξάνεται ο αριθμός των πλειστηριασμών που αφορά κάθε στήλη. Το έτος 2017 ήταν το εισαγωγικό έτος για την πλατφόρμα, πραγματοποιήθηκαν λίγοι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί και δεν ολοκληρώθηκε κανένας. Τα έτη 2018 έως 2020 πραγματοποιήθηκαν αναμεσα σε 20 με 30.000 πλειστηριασμοί πανελλαδικά κατ' έτος. Το έτος 2018 οι πλειστηριασμοί που αφορούσαν ακίνητα σε όλη την χώρα ήταν 1.897 εκ των οποίων οι 1.378 ολοκληρώθηκαν, χωρίς να γνωρίζουμε πόσοι ήταν αυτοί που κατακυρώθηκαν. Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε κατοικίες στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων ήταν 114 και από αυτούς οι 78 ολοκληρώθηκαν, χωρίς να γνωρίζουμε πόσοι ήταν αυτοί που κατακυρώθηκαν. Τα έτη 2019 και 2020 τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν σε όλη την χώρα ήταν 9.123 και 10.120 αντίστοιχα. Από αυτούς ολοκληρώθηκαν 5.244 το 2019 και 3.803 το 2020, χωρίς να γνωρίζουμε πόσοι ήταν αυτοί που κατακυρώθηκαν. Στο Δήμο Αθηναίων το έτος 2019 πραγματοποιήθηκαν 859 πλειστηριασμοί και ολοκληρώθηκαν οι 465 και το έτος 2020 πραγματοποιήθηκαν 1.265 και ολοκληρώθηκαν οι 567, χωρίς να γνωρίζουμε πόσοι ήταν αυτοί που κατακυρώθηκαν. Το έτος 2021 οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε όλη την Ελλάδα ήταν 23.073 εκ των οποίων οι 8.717 αφορούσαν ακίνητα σε όλη την Ελλάδα. Από αυτούς οι 3.516 ολοκληρώθηκαν, με 1.141 να έχουν τελικά κατακυρωθεί. Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε κατοικίες στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων ήταν 965 και από αυτούς οι 372 ολοκληρώθηκαν με 192 κατακυρωμένους. Αντίστοιχα το έτος 2022 οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε όλη την χώρα ήταν 52.595 εκ των οποίων οι 20.526 αφορούσαν ακίνητα. Από αυτούς οι 14.528 ολοκληρώθηκαν, με 3.835 να έχουν τελικά κατακυρωθεί. Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε κατοικίες στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων ήταν 1.907 και από αυτούς οι 1.393 ολοκληρώθηκαν με 563 κατακυρωμένους.

Τέλος το έτος 2023 οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε όλη την χώρα ήταν 63.615 εκ των οποίων οι 25.432 αφορούσαν ακίνητα. Από αυτούς οι 13.001 ολοκληρώθηκαν, με 4.139 να έχουν τελικά κατακυρωθεί. Οι συνολικοί πλειστηριασμοί σε κατοικίες στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων ήταν 2.440 και από αυτούς οι 1.292 ολοκληρώθηκαν με 529 κατακυρωμένους.

Συνολικά από τις 14/06/2017 έως το τέλος του 2023 πραγματοποιήθηκαν 216.940 πλειστηριασμοί. Από αυτούς οι 75.843 αφορούσαν ακίνητα. Ολοκληρώθηκαν οι 41.470 και κατακυρωθήκαν οι 9.115. Στον δήμο Αθηναίων εκπλειστηριάστηκαν συνολικά το διάστημα αυτό 7.550 ακίνητα εκ των οποίων ολοκληρώθηκαν οι 4.167 πλειστηριασμοί και κατακυρωθήκαν οι 1.291.(60,61)

Παρατηρώντας τα αποτελέσματα διαπιστώνουμε ότι ο αριθμός των κατακυρωμένων πλειστηριασμών είναι μικρός σε σχέση με το σύνολο των ολοκληρωμένων . Περίπου ο ένας στους τρεις πλειστηριασμούς μόνο κατακυρώνεται σε κάποιον πλειοδότη. Οι 2 στους 3 πλειστηριασμούς ματαιώνονται ελλείψει πλειοδοτών. Αυτό είναι απόρροια του ότι ένας αγοραστής ακινήτου δεν έχει σαν πρώτη προτεραιότητά να αγοράσει μέσω ηλεκτρονικού πλειστηριασμού ένα ακίνητο παρότι ίσως το αγοράσει σε πολύ χαμηλότερη τιμή.

Όπως έχουμε αναφέρει και παραπάνω τα μειονεκτήματα που έχουν οι πλειστηριασμοί όπως είναι π.χ. το ότι δεν μπορείς να δεις το ακίνητο εσωτερικά δημιουργούν αυτήν την εικόνα που μας δείχνουν οι αριθμοί του παραπάνω πίνακα αναφορικά με τους κατακυρωμένους πλειστηριασμούς.

## 5. Περίπτωση Μελέτης

Τα στοιχεία από το επισυναπτόμενο Excel είναι το αποτέλεσμα καταγραφής 499 περιπτώσεων πλειστηριασμών που έγιναν από 01/09/2022 έως τις 07/07/2023 και κατακυρώθηκαν σε κάποιον αγοραστή. Τα κοινά στοιχεία των 499 περιπτώσεων είναι ότι όλα είναι διαμερίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που ανήκουν στον δήμο Αθηναίων. Επίσης καταγράψαμε την ημερομηνία που διεξήχθη ο πλειστηριασμος, την τιμή της 1ης προσφοράς, το ποσό που επικυρώθηκε , ποιος σε σειρά ήταν αυτός ο πλειστηριασμος , την διεύθυνση του ακινήτου ,τα στοιχεία από την κατασχετήρια έκθεση που περιγράφουν τα χαρακτηριστικά του ακινήτου (όροφος , μέγεθος σε τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.), διαρρύθμιση του διαμερίσματος και λοιπές κατά περίπτωση πληροφορίες). Επίσης έχουμε σημειώσει σε ξεχωριστές στήλες τον όροφο και τα τετραγωνικά μέτρα (τ.μ.) και τις συντεταγμένες του κάθε ακινήτου . Από τα παραπάνω στοιχεία εξήχθησαν οι κάτωθι πίνακες, τα διαγράμματα και οι χάρτες τους οποίους και θα αναλύσουμε .

Πίνακας 2

	Τροποποιημένες Φορές							
	100% της εκτίμησης		80% της εκτίμησης		65% της εκτίμησης		Total	
	Mean(Μεσος ορος)	Standard Deviation (Τυπική Αποκλιση)	Mean	Standard Deviation	Mean	Standard Deviation	Mean	Standard Deviation
Αξία κατά την Εκτίμηση	95359	178252	116154	207103	72960	60196	97462	178433
Αξία κατά την Εναρκτήρια προσφορά	95359	178252	92923	165683	47424	39127	91769	170603
Ποσό κατακύρωσης:	107448	191224	111623	265404	54132	44175	104642	200400
Επιφάνεια	70,04	37,29	73,80	33,20	65,93	27,26	70,42	36,02

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Στον παραπάνω πίνακα η πρώτη και δεύτερη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% της εκτίμησης (1ος και 2ος πλειστηριασμός). Η τρίτη και η τέταρτη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που

εκπλειστηριάστηκαν ξεκινώντας από το 80% της αξίας της αρχικής εκτίμησης (3ος πλειστηριασμός). Η πέμπτη και η έκτη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν ξεκινώντας από το 65% της αξίας της αρχικής εκτίμησης (4ος πλειστηριασμός).

Στην πρώτη και δεύτερη στήλη και στις γραμμές 1 έως 4 περιγράφεται ο μέσος όρος και η τυπική απόκλιση για το ποσό της εκτίμησης, το ποσό της πρώτης προσφοράς, το ποσό που κατακυρώθηκε και τέλος την επιφάνεια του ακινήτου για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% της εκτίμησης. Αντίστοιχα και στις στήλες από 3 έως 6 περιγράφεται ο μέσος όρος και η τυπική απόκλιση για το ποσό της εκτίμησης, το ποσό της πρώτης προσφοράς, το ποσό που κατακυρώθηκε και τέλος την επιφάνεια του ακινήτου για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 80% και στο 65% της αξίας της αρχικής εκτίμησης. Τέλος στις στήλες 7 και 8 και στις αντίστοιχες γραμμές παρατίθενται τα στοιχεία για το σύνολο του δείγματος.

Με βάση τα στοιχεία του πίνακα βλέπουμε ότι για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% της εκτίμησης (1ος και 2ος πλειστηριασμός) ο μέσος όρος της εκτίμησης συμπίπτει με τον μέσο όρο της εναρκτήριας τιμής (95.359 ευρώ) το ίδιο και η τυπική απόκλιση (178.252 ευρώ). Ο μέσος όρος του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι 107.448 ευρώ, δηλαδή κατά μέσο όρο κατακυρώθηκαν 12.089 ευρώ παραπάνω από το ποσό που ξεκίνησε ο πλειστηριασμός. Η τυπική απόκλιση του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι 191.252 ευρώ. Τέλος ο μέσος όρος της επιφάνειας των ακινήτων είναι τα 70,04 τ.μ. και η τυπική απόκλιση είναι στα 37,29 τ.μ.

Επίσης για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 80% της εκτίμησης (3ος πλειστηριασμός) ο μέσος όρος της εκτίμησης ήταν 116.154 ευρώ και ο μέσος όρος της εναρκτήριας τιμής ήταν 92.923 ευρώ αυτή η διαφορά αντιστοιχεί στην απομείωση του 20%. Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση 207.103 ευρώ με 165.683 ευρώ και εδώ η διαφορά αντιστοιχεί στην απομείωση του 20%.

Ο μέσος όρος του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι 111.623 ευρώ, δηλαδή κατά μέσο όρο κατακυρώθηκαν 18.700 ευρώ παραπάνω από το ποσό που ξεκίνησε ο πλειστηριασμός αλλά χαμηλότερα από την αρχική εκτίμηση του πρώτου πλειστηριασμού. Η τυπική απόκλιση του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι 265.404 ευρώ. Τέλος ο μέσος όρος της επιφάνειας των ακινήτων είναι τα 73,80 τ.μ. και η τυπική απόκλιση είναι στα 33,20 τ.μ..

Όσον αφορά για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 65% της εκτίμησης (4ος πλειστηριασμός) ο μέσος όρος της εκτίμησης ήταν 72.960 ευρώ και ο

μέσος όρος της εναρκτήριας τιμής ήταν 47.424 ευρώ αυτή η διαφορά αντιστοιχεί στην απομείωση του 35%.

Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση 60.196 ευρώ με 39.127 ευρώ και εδώ η διαφορά αντιστοιχεί στην απομείωση του 35%.

Ο μέσος όρος του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι 54.132 ευρώ ,δηλαδή κατά μέσο όρο κατακυρώθηκαν 6.708 ευρώ παραπάνω από το ποσό που ξεκίνησε ο πλειστηριασμός αλλά χαμηλότερα από την αρχική εκτίμηση του πρώτου πλειστηριασμού. Η τυπική απόκλιση του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι 44.175 ευρώ . Τέλος ο μέσος όρος της επιφάνειας των ακινήτων είναι τα 65,93 τ.μ. και η τυπική απόκλιση είναι στα 27,26 τ.μ.

Στις 2 τελευταίες στήλες με το σύνολο των ακινήτων παρατηρούμε ότι ο μέσος όρος της εκτίμησης είναι 97.462 ευρώ και ο μέσος όρος της εναρκτήριας τιμής είναι 91.769 ευρώ αυτή η διαφορά των -5.693 ευρώ αντιστοιχεί σε απομείωση περίπου 5,8% και είναι αποτέλεσμα των διαφορών αναμεσα στην αξία στην πρώτη εκτίμηση με την τιμή που βγαίνει ένα ακίνητο από τον 3ο πλειστηριασμό και μετα . Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση 178.433 ευρώ με 170.603 ευρώ ,αυτή η διαφορά των -7.830 ευρώ αντιστοιχεί σε απομείωση περίπου 4,4%.

Ο μέσος όρος του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι τα 104.642 ευρώ, δηλαδή κατά μέσο όρο κατακυρώθηκαν στα 12.873 ευρώ παραπάνω από το ποσό που ξεκίνησε ο πλειστηριασμός και 7.180 ευρώ παραπάνω από την αρχική εκτίμηση του πρώτου πλειστηριασμού. Η τυπική απόκλιση του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι τα 200.400 ευρώ . Τέλος ο μέσος όρος της επιφάνειας των ακινήτων είναι τα 70,42 τ.μ. και η τυπική απόκλιση είναι στα 36,02 τ.μ.

Από τα στοιχεία του πίνακα παρατηρούμε ότι ο μέσος όρος των εκτιμήσεων των πλειστηριασμών για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 65% της εκτίμησης (4ος πλειστηριασμός ) είναι ο χαμηλότερος σε αξία 72.960 ευρώ σε σχέση με τον μέσο όρο αυτών που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% που είναι 95.359 ευρώ και με αυτούς που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 80% της εκτίμησης (3ος πλειστηριασμός ) που είναι 116.154 ευρώ.

Πίνακας 3

Τροποποιημένες Φορές			
100% της εκτίμησης	80% της εκτίμησης	65% της εκτίμησης	Total
Count	Count	Count	Count
380	86	33	499

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Ο παραπάνω πίνακας μας ενημερώνει ότι από τους 499 πλειστηριασμούς που καταχωρήσαμε κατακυρώθηκαν τουλάχιστον στο 100% της αρχικής εκτίμησης οι 380, στο 80% τουλάχιστον της αρχικής εκτίμησης κατακυρώθηκαν 86 πλειστηριασμοί και τέλος στο 65% τουλάχιστον της αρχικής εκτίμησης κατακυρώθηκαν 33 πλειστηριασμοί.

Παρατηρούμε ότι από το δείγμα που επιλέξαμε τα περισσότερα ακίνητα κατακυρώθηκαν στους 2 πρώτους πλειστηριασμούς . Σε τρίτο πλειστηριασμό κατακυρώθηκαν τα 86 ακίνητα και τέλος 33 ακίνητα κατακυρώθηκαν στον 4ο πλειστηριασμό.

Πίνακας 4

	Τροποποιημένες Φορές							
	100% της εκτίμησης		80% της εκτίμησης		65% της εκτίμησης		Total	
	Mean	Standard Deviation	Mean	Standard Deviation	Mean	Standard Deviation	Mean	Standard Deviation
Τιμή ανα τ.μ. κατά την Εκτίμηση	1365	1099	1447	1069	1049	505	1358	1067
Τιμή ανα τ.μ. κατά την εναρκτήρια προσφορά	1365	1099	1157	855	682	328	1284	1041
Τιμή ανα τ.μ. κατά την κατακύρωση του πλειστηριασμού	1536	1300	1325	1237	776	370	1449	1263

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Στον παραπάνω πίνακα η πρώτη και δεύτερη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% της εκτίμησης (1ος και 2ος πλειστηριασμος ). Η τρίτη και η τέταρτη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν ξεκινώντας από το 80% της αξίας της αρχικής εκτίμησης (3ος πλειστηριασμος ). Η πέμπτη και η έκτη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν ξεκινώντας από το 65% της αξίας της αρχικής εκτίμησης (4ος πλειστηριασμος ).

Στην πρώτη και δεύτερη στήλη και στις γραμμές 1 έως 3 περιγράφεται ο μέσος ορός και η τυπική απόκλιση, της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την αρχική εκτίμηση, της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που έγινε ο πλειστηριασμος και τέλος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν.

Αντίστοιχα και στις στήλες από 3 έως 6 περιγράφεται ο μέσος ορός και η τυπική απόκλιση, της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την αρχική εκτίμηση, της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που έγινε ο πλειστηριασμος και τέλος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν τα οποία εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 80% και στο 65% της αξίας της αρχικής εκτίμησης . Τέλος στις στήλες 7 και 8 και στις αντίστοιχες γραμμές παρατίθενται τα στοιχεία για το σύνολο του δείγματος.

Με βάση τα στοιχεία του πίνακα βλέπουμε ότι για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% της εκτίμησης (1ος και 2ος

πλειστηριασμος ) ο μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την αρχική εκτίμηση συμπίπτει με την τιμή ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που έγινε ο πλειστηριασμος (1.365 ευρώ) το ίδιο και η τυπική απόκλιση (1.099 ευρώ).

Ο μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν είναι 1.536 ευρώ , δηλαδή κατά μέσο όρο κατακυρώθηκαν 171 ευρώ παραπάνω από την τιμή ανά τ.μ. που ξεκίνησε ο πλειστηριασμος. Η τυπική απόκλιση της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν είναι 1.300 ευρώ .

Επίσης για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 80% της εκτίμησης (3ος πλειστηριασμος ) ο μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την αρχική εκτίμηση ήταν 1.447 ευρώ και ο μέσος ορός της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που έγινε ο πλειστηριασμος ήταν 1.157 ευρώ αυτή η διαφορά αντιστοιχεί στην απομείωση του 20%. Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση 1.069 ευρώ με 855 ευρώ και εδώ η διαφορά αντιστοιχεί στην απομείωση του 20%.

Ο μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν είναι 1.325 ευρώ, δηλαδή κατά μέσο όρο κατακυρώθηκαν 168 ευρώ/τ.μ. παραπάνω από το ποσό που ξεκίνησε ο πλειστηριασμος αλλά χαμηλότερα από την αρχική εκτίμηση του πρώτου πλειστηριασμού που ήταν 1.447 ευρώ/τ.μ.. Η τυπική απόκλιση της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν είναι 1.237 ευρώ .

Όσον αφορά για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 65% της εκτίμησης (4ος πλειστηριασμος ) ο μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την αρχική εκτίμηση ήταν 1.049 ευρώ και ο μέσος ορός της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που έγινε ο πλειστηριασμος ήταν 682 ευρώ αυτή η διαφορά αντιστοιχεί στην απομείωση του 35%. Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση 505 ευρώ με 328 ευρώ και εδώ η διαφορά αντιστοιχεί στην απομείωση του 35%.

Ο μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν είναι 776 ευρώ, δηλαδή κατά μέσο όρο κατακυρώθηκαν 94 ευρώ/τ.μ. παραπάνω από το ποσό που ξεκίνησε ο πλειστηριασμος αλλά χαμηλότερα από την αρχική εκτίμηση του πρώτου πλειστηριασμού που ήταν 1.049 ευρώ /τ.μ.. Η τυπική απόκλιση της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν είναι 370 ευρώ

Στις 2 τελευταίες στήλες με το σύνολο των ακινήτων παρατηρούμε ότι ο μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την αρχική εκτίμηση ήταν 1.358 ευρώ και ο μέσος ορός της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που έγινε ο πλειστηριασμος ήταν 1.284 ευρώ αυτή η διαφορά των -74 ευρώ/τ.μ. αντιστοιχεί σε απομείωση περίπου 5,4% και είναι αποτέλεσμα των διαφορών αναμεσα της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την αρχική εκτίμηση και της της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που βγαίνει ένα ακίνητο από τον 3ο πλειστηριασμό και μετα . Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση

1.067 ευρώ/τ.μ. με 1.041 ευρώ/τ.μ. αυτή η διαφορά των -26 ευρώ/τ.μ. αντιστοιχεί σε απομείωση περίπου 2,4%.

Ο μέσος όρος μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων όταν κατακυρωθήκαν ήταν 1.449 ευρώ, δηλαδή κατά μέσο όρο κατακυρώθηκαν στα 165 ευρώ/τ.μ. παραπάνω από το ποσό που ξεκίνησε ο πλειστηριασμός και 91 ευρώ/τ.μ. παραπάνω από την αρχική εκτίμηση του πρώτου πλειστηριασμού. Η τυπική απόκλιση του ποσού που κατακυρώθηκαν τα ακίνητα είναι τα 1.263 ευρώ/τ.μ..

Από τα στοιχεία του πίνακα παρατηρούμε ότι ο μέσος όρος της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την αρχική εκτίμηση για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 65% της εκτίμησης (4ος πλειστηριασμός ) είναι ο χαμηλότερος με 1.049 ευρώ/τ.μ. σε σχέση με τον μέσο ορό της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% που είναι 1.365 ευρώ/τ.μ. και με τον μέσο ορό της τιμής ανά τ.μ. των διαμερισμάτων με βάση την τιμή που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 80% της εκτίμησης (3ος πλειστηριασμός ) που είναι 1.447 ευρώ.

Πίνακας 5

	Τροποποιημένες Φορές							
	100% της εκτίμησης		80% της εκτίμησης		65% της εκτίμησης		Total	
	Mean	Standard Deviation	Mean	Standard Deviation	Mean	Standard Deviation	Mean	Standard Deviation
Ποσοστιαίο Κέρδος ΕΚΤΙΜΗΣΗ	0,13	0,38	-0,11	0,13	-0,24	0,17	0,07	0,36
Ποσοστιαίο Κέρδος ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ	0,13	0,38	0,11	0,16	0,17	0,26	0,13	0,35

Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Στον παραπάνω πίνακα η πρώτη και δεύτερη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% της εκτίμησης (1ος και 2ος πλειστηριασμός ). Η τρίτη και η τέταρτη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν ξεκινώντας από το 80% της αξίας της αρχικής εκτίμησης (3ος πλειστηριασμός ). Η πέμπτη και η έκτη στήλη αφορά τα στοιχεία για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν ξεκινώντας από το 65% της αξίας της αρχικής εκτίμησης (4ος πλειστηριασμός ).

Στην πρώτη και δεύτερη στήλη και στην γραμμή 1 περιγράφεται ο μέσος ορός και η τυπική απόκλιση, του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή της αρχικής εκτίμησης και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν και στην γραμμή 2 περιγράφεται ο μέσος ορός και η τυπική απόκλιση του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή που ξεκινάει ο πλειστηριασμός και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν.

Αντίστοιχα και στις στήλες από 3 έως 6 και στην γραμμή 1 περιγράφεται ο μέσος ορός και η τυπική απόκλιση, του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην

διαφορά στην τιμή της αρχικής εκτίμησης και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν και γραμμή 2 περιγράφεται ο μέσος όρος και η τυπική απόκλιση του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή που ξεκινάει ο πλειστηριασμός και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν

κατακυρώθηκαν. Στα διαμερίσματα σε αυτές τις περιπτώσεις οι πλειστηριασμοί ξεκίνησαν στο 80% και στο 65% της αξίας της αρχικής εκτίμησης. Τέλος στις στήλες 7 και 8 και στις αντίστοιχες γραμμές παρατίθενται τα στοιχεία για το σύνολο του δείγματος.

Με βάση τα στοιχεία του πίνακα βλέπουμε ότι για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 100% της εκτίμησης (1ος και 2ος πλειστηριασμός) ο μέσος όρος του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή της αρχικής εκτίμησης και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν συμπίπτει με αυτήν του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή που ξεκινάει ο πλειστηριασμός και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν και είναι 13% το ίδιο και η τυπική απόκλιση που είναι 38%.

Επίσης για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 80% της εκτίμησης (3ος πλειστηριασμός) ο μέσος όρος του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή της αρχικής εκτίμησης και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν ήταν αρνητικός (-11%) και ο μέσος όρος του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή που ξεκινάει ο πλειστηριασμός και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν ήταν 11%. Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση 13% και 16%

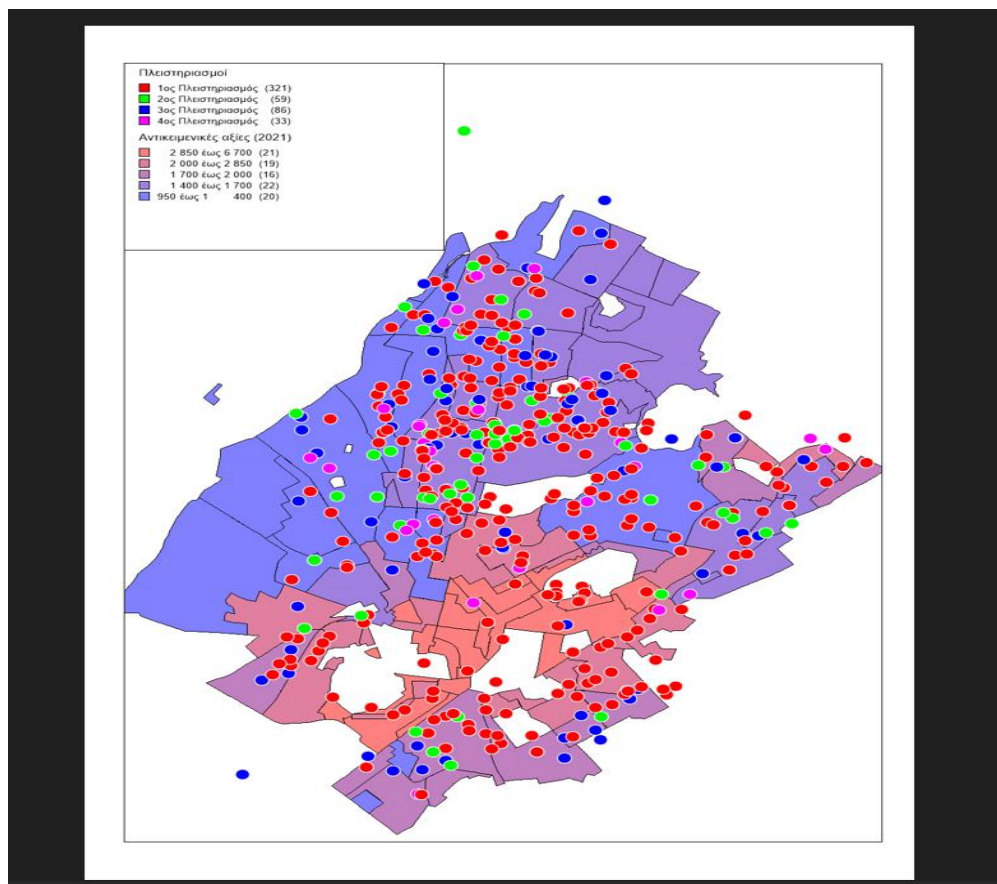
Όσον αφορά για τα ακίνητα που εκπλειστηριάστηκαν τουλάχιστον στο 65% της εκτίμησης (4ος πλειστηριασμός) ο μέσος όρος του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή της αρχικής εκτίμησης και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν ήταν αρνητικός (-24%) και ο μέσος όρος του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή που ξεκινάει ο πλειστηριασμός και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν ήταν 17%. Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση 17% και 26%

Στις 2 τελευταίες στήλες με το σύνολο των ακινήτων παρατηρούμε ο μέσος όρος του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή της αρχικής εκτίμησης και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν ήταν 7% και ο μέσος όρος του ποσοστιαίου κέρδους που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή που ξεκινάει ο πλειστηριασμός και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν ήταν 13%. Αντίστοιχα εμφανίζονται και οι τιμές στην τυπική απόκλιση 36% και 35%

Από τα στοιχεία του πίνακα παρατηρούμε ότι τα ακίνητα που κατακυρώθηκαν στον 3ο και στον 4ο πλειστηριασμό έχουν αρνητικό μέσο όρο του ποσοστιαίου κέρδους

που προκύπτει ανάμεσα στην διαφορά στην τιμή της αρχικής εκτίμησης και στην τελική τιμή των διαμερισμάτων όταν κατακυρώθηκαν . Αυτό συμβαίνει διότι τα διαμερίσματα που βγαίνουν σε πλειστηριασμό στο 80% ή στο 65% της αρχικής εκτίμησης δεν καταφέρνουν να καλύψουν αυτήν την διαφορά ανάμεσα στην τιμή που ξεκινούν με την τιμή που είχαν στην αρχική εκτίμηση.

Χάρτης 1



Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Ο παραπάνω χάρτης απεικονίζει τις περιοχές του δήμου Αθηναίων και με βάση τα στοιχεία που συλλέξαμε στο επισυναπτόμενο Excel προκύπτουν τα κάτωθι στοιχεία :

Οι κουκίδες μας δείχνουν αναλόγως το χρώμα ποιος πλειστηριασμος είναι (από τον 1ο έως τον 4ο) και την διασπορά τους πάνω στον χάρτη. Επίσης οι χρωματισμοί πάνω στις περιοχές που αποτελούν τον δήμο Αθηναίων μας δείχνουν αναλόγως το χρώμα ποια είναι η τιμή ζώνης της κάθε περιοχής.

Παρατηρούμε και από τα νούμερα του υποδείγματος αλλά και από τον χάρτη ότι η περισσότεροι πλειστηριασμοί (321) κατακυρώθηκαν στον 1ο πλειστηριασμό , δηλαδή τουλάχιστον στο 100% της αρχικής εκτίμησης. Επίσης οι κόκκινες κουκίδες που αντιπροσωπεύουν τον 1ο πλειστηριασμό είναι διασκορπισμένες σε όλες τις περιοχές του δήμου Αθηναίων. Οπότε προκύπτει ότι σε όλες τις περιοχές του δήμου Αθηναίων υπήρξαν διαμερίσματα τα οποία κατακυρώθηκαν από τον πρώτο πλειστηριασμό και οι αγοραστές τους τα θεώρησαν ευκαιρία επενδυτική.

Τα ακίνητα που χρειάστηκαν 2 πλειστηριασμούς για να κατακυρωθούν ήταν 69 και οι πράσινες κουκίδες είναι περισσότερες στις περιοχές του κέντρου προς πλατεία

Αμερικής και πλατεία Αττικής ,Σεπόλια και στην περιοχή των Εξάρχειων αλλά υπάρχουν και διάσπαρτες σε όλες τις περιοχές . Αυτό μας δείχνει ότι αυτά τα διαμερίσματα μπορεί να κατακυρώθηκαν στο 100% της αρχικής εκτίμησης αλλά οι αγοραστές δεν ήταν απολύτως σίγουροι για την αγορά τους .

Έπειτα οι μπλε κουκίδες που είναι 86 και αντιπροσωπεύουν τα ακίνητα που κατακυρώθηκαν στον 3ο πλειστηριασμό , δηλαδή τουλάχιστον στο 80% της αρχικής εκτίμησης και είναι περισσότερες στις περιοχές εκτός του ιστορικού κέντρου. Δηλαδή έχει αρκετές μπλε κουκίδες στον Νέο Κόσμο, στο Παγκράτι , στον Άγιο Ελευθέριο, στην Κυψέλη, στα Πατήσια . Αυτό μας δείχνει ότι αυτά τα διαμερίσματα χρειάστηκε να εκπλειστηριαστούν 3 φορές και να απομειωθεί η αξία τους κατά 20% σε σχέση με την αρχική εκτίμηση ώστε να κατακυρωθούν. Οι αγοραστές στις συγκεκριμένες περιπτώσεις θεώρησαν ότι η αρχική εκτίμηση δεν ανταποκρινόταν στην πραγματική αξία των διαμερισμάτων και συμμετείχαν μόνο όταν αυτή απογειώθηκε.

Τέλος τα ακίνητα που κατακυρώθηκαν στον 4ο πλειστηριασμό , δηλαδή ξεκίνησαν στο 65% της αρχικής εκτίμησης αντιπροσωπεύουν οι ροζ κουκίδες που είναι 33 και βρίσκονται οι περισσότερες στις περιοχές εκτός του ιστορικού κέντρου . Οι ροζ κουκίδες είναι περισσότερες στις περιοχές Άγιος Ελευθέριος, στα Σεπόλια ,στην Κολοκυνθού, στην πλατεία Αμερικής , στα Πατήσια, στον Βοτανικό και γενικά στις περιοχές που είναι ανάμεσα στο ιστορικό κέντρο και στα δυτικά- βορειοδυτικά προάστια της Αθήνας . Με βάση τα στοιχεία αυτά τα διαμερίσματα χρειάστηκε να εκπλειστηριαστούν 4 φορές και να απομειωθεί η αξία τους κατά το ξεκίνημα του πλειστηριασμού στο 65% σε σχέση με την αρχική εκτίμηση ώστε να κατακυρωθούν. Παρατηρούμε ότι και στις συγκεκριμένες περιπτώσεις όπως και στις περιπτώσεις του 3ο πλειστηριασμού, οι αγοραστές θεωρούν ότι η αρχική εκτίμηση δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική αξία των διαμερισμάτων και συμμετέχουν μόνο όταν αυτή απομειωθεί.

Επίσης από τον χάρτη εκτός από τα συμπεράσματα που εξάγουμε για το πως κατανέμονται οι πλειστηριασμοί με βάση τις φορές που διεξήχθησαν , παρατηρούμε ότι αποτυπώνονται και οι αντικειμενικές αξίες του έτους 2021 και το εύρος των αντικειμενικών αξιών εντός του δήμου Αθηναίων. Στο υπόδειγμα υπάρχουν 5 ομάδες, η πρώτη περιλαμβάνει τις αντικειμενικές αξίες από 950 ευρώ έως 1.400 ευρώ. Αντικειμενικές αξίες σε αυτό το εύρος βλέπουμε ότι έχουμε περισσότερες στις δυτικές περιοχές του δήμου.

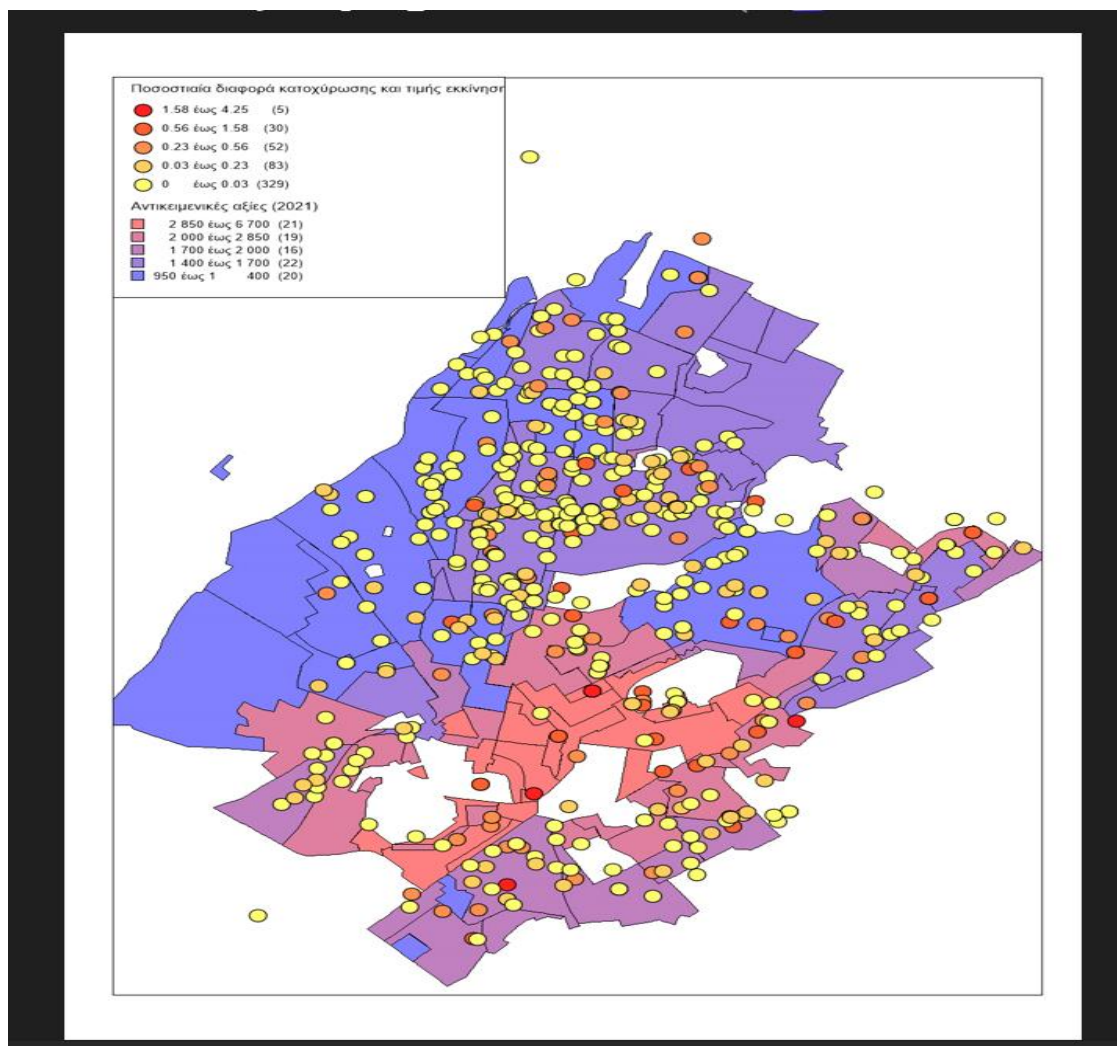
Η δεύτερη ομάδα περιλαμβάνει τις αντικειμενικές αξίες από 1.401 ευρώ έως 1.700 ευρώ . Αντικειμενικές αξίες σε αυτό το εύρος βλέπουμε ότι έχουμε περισσότερες στις περιοχές που είναι βορειότερα του κέντρου.

Η τρίτη ομάδα περιλαμβάνει τις αντικειμενικές αξίες από 1.701 ευρώ έως 2.000 ευρώ και η τέταρτη ομάδα δείχνει τις αντικειμενικές αξίες από 2.001 ευρώ έως 2.850 ευρώ.

Οι περιοχές που έχουν αντικειμενικές αξίες από 1.701 ευρώ έως 2.850 ευρώ είναι αυτές που βρίσκονται σε στα νοτιά και στα ανατολικά του ιστορικού κέντρου.

Τέλος η πέμπτη ομάδα περιλαμβάνει τις αντικειμενικές αξίες από 2.851 ευρώ έως 6.700 ευρώ. Αντικειμενικές αξίες σε αυτό το εύρος βλέπουμε ότι έχουμε περισσότερες στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας σε περιοχές όπως Κολωνάκι ,η Πλάκα και η πλατεία Συντάγματος .

Χάρτης 2



Πηγή: Υπηρεσία διενέργειας online πλειστηριασμών- e-auction

Στον παραπάνω πίνακα απεικονίζεται η ποσοστιαία διαφορά ανάμεσα στην τιμή εκκίνησης των πλειστηριασμών που είχαμε ως δείγμα με την τιμή κατακύρωσης τους, χωρίς να εξετάζουμε το ποιος πλειστηριασμος ήταν σε σειρά. Επίσης απεικονίζονται ξανά οι αντικειμενικές τιμές που αναλύσαμε και στον πίνακα 1.

Το δείγμα σχετικά με την ποσοστιαία διαφορά ανάμεσα στην τιμή εκκίνησης των πλειστηριασμών και την τιμή κατακύρωσης τους χωρίζεται σε 5 ομάδες . Η πρώτη ομάδα είναι αυτή που η ποσοστιαία διαφορά ήταν ανάμεσα σε 0% έως 3% και αφορά 329 πλειστηριασμούς που κατανέμονται σε όλες τις περιοχές του δήμου Αθηναίων.

Η δεύτερη ομάδα είναι αυτή που η ποσοστιαία διαφορά ήταν ανάμεσα σε 4% έως 23% και αφορά 83 πλειστηριασμούς που κατανέμονται σε διάφορες περιοχές σε όλον το δήμο Αθηναίων.

Η τρίτη ομάδα είναι αυτή που η ποσοστιαία διαφορά ήταν ανάμεσα σε 24% έως 56% και αφορά 52 πλειστηριασμούς που κατανέμονται σε διάφορες περιοχές σε όλον το δήμο Αθηναίων.

Η τέταρτη ομάδα είναι αυτή που η ποσοστιαία διαφορά ήταν ανάμεσα σε 57% έως 158% και αφορά 30 πλειστηριασμούς που κατανέμονται σε διάφορες περιοχές σε όλον το δήμο Αθηναίων.

Η τέταρτη ομάδα είναι αυτή που η ποσοστιαία διαφορά ήταν ανάμεσα σε 159% έως 425% και αφορά 5 πλειστηριασμούς που κατανέμονται σε διάφορες περιοχές σε όλον το δήμο Αθηναίων .

## 6. Συμπεράσματα

Συμπερασματικά στην εργασία έγινε μια εκτενής αναφορά στην περιγραφή της αγοράς ακινήτων και των πλειστηριασμών , δόθηκε μια αναλυτική περιγραφή των νομικών διαδικασιών και των σταδίων έως την εκτέλεση του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού. Τα θεωρητικά στοιχεία για την θεωρία των πλειστηριασμών αντλήθηκαν από το βιβλίο του Vijay Krishna Auction Theory . Ο τύπος πλειστηριασμών που εφαρμόζεται στην Ελλάδα είναι ο αγγλικός ή ανοικτής αύξουσας τιμής , για τον οποίο γίνεται και εκτενής αναφορά στο κείμενο. Επίσης αντλήθηκαν στοιχεία από βιβλία διαφόρων συγγραφέων αναφορικά με την αγορά ακινήτων , από μελέτες οικονομολόγων της Τράπεζας της Ελλάδος σχετικά με την γενική οικονομική κατάσταση και την αγορά ακινήτων. Επίσης συλλέχθηκαν στοιχεία από βιβλία νομικών για την νομοθεσία περί Δίκαιου αναγκαστικής εκτελέσεως, περί ενεργειών αναγκαστικού πλειστηριασμού και γενικότερη νομολογία που χρειάστηκε για την συγγραφή της εργασίας . Ακόμα αντλήθηκαν στοιχεία από πηγές στο διαδίκτυο . Τα στοιχεία για την περίπτωση μελέτης αντλήθηκαν από την ιστοσελίδα [www.eauction.gr/](http://www.eauction.gr/) που αναρτώνται όλοι οι πλειστηριασμοί που διεξάγονται στην Ελλάδα. Συλλέχθηκαν και αναλύθηκαν 499 πλειστηριασμοί που αφορούσαν πλειστηριασμούς κατοικιών εντός του δήμου Αθηναίων οι οποίοι έχουν κατακυρωθεί.

Καταγράφηκαν διάφορα στοιχεία των ακινήτων όπως τα τετραγωνικά μέτρα , ο όροφος, το ποσό πρώτης προσφοράς και το ποσό κατακύρωσης , οι φορές που διεπράχθη ο πλειστηριασμός καθώς και οι συντεταγμένες ώστε να προκύψουν οι χάρτες. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι η άντληση στοιχείων και πληροφοριών για την θεωρία των πλειστηριασμών πραγματοποιήθηκε με ιδιαίτερη δυσκολία καθώς δεν υπήρχαν αρκετά διαθέσιμα στοιχεία. Ειδικά στην ελληνική βιβλιογραφία υπάρχουν πολύ λίγα βιβλία και πηγές για να αντληθούν πληροφορίες . Ενώ στο πρακτικό κομμάτι επειδή υπάρχει η ιστοσελίδα [www.eauction.gr/](http://www.eauction.gr/) που αναρτώνται όλοι οι πλειστηριασμοί που διεξάγονται στην Ελλάδα μπορούν να αντληθούν πάρα πολλά στοιχεία ειδικά μετά το έτος 2019. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι με την πάροδο των ετών και ειδικότερα από το 2019 και μετά οι πλειστηριασμοί μέσω της πλατφόρμας αυξάνονται σημαντικά ανά έτος. Αυτό οφείλεται σε 2 παράγοντες , ο πρώτος λόγος που έχουν αυξηθεί οι πλειστηριασμοί μέσω της πλατφόρμας είναι λόγω της απλούστευσης των νομικών ενεργειών και των διαδικασιών και κατά την διεξαγωγή

αλλά και η διαδικασία απόκτησης από τον νέο ιδιοκτήτη. Ο δεύτερος είναι στο ότι οι τράπεζες και τα Fund πλέον επισπεύδουν πιο σύντομα τις νομικές ενέργειες ώστε ένα ακίνητο να φτάσει στο τελικό στάδιο του πλειστηριασμού. Ο τρίτος λόγος είναι ότι πλέον συμμετέχουν περισσότεροι στους πλειστηριασμούς διότι δεν χρειάζεται φυσική παρουσία αλλά από οπουδήποτε εφόσον έχει κάνει εγγραφή και έχει καταθέσει την προκαταβολή που ορίζεται μπορεί να συμμετέχει ηλεκτρονικά . Οι τρεις αυτοί λόγοι δημιουργούν αλληλεπίδραση μεταξύ τους και ευνοούν την αύξηση των πλειστηριασμών μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας . Από τα στοιχεία που συλλέχθηκαν και αναλύθηκαν, εξήχθησαν τα εξής συμπεράσματα , τα περισσότερα ακίνητα κατακυρώθηκαν στον πρώτο πλειστηριασμό (322) και στην συνέχεια ακολουθούν τα ακίνητα που κατακυρώθηκαν στον τρίτο πλειστηριασμό , δηλαδή ξεκίνησαν με τιμή προσφοράς στο 80% της αρχικής τιμής με βάση την εκτίμηση (85), μετα ακολουθούν τα ακίνητα που κατακυρώθηκαν στον δεύτερο πλειστηριασμό (59) και τέλος τα ακίνητα που κατακυρώθηκαν στον τέταρτο πλειστηριασμό δηλαδή ξεκίνησαν με τιμή προσφοράς στο 65% της αρχικής τιμής με βάση την εκτίμηση (32).

Επίσης διαπιστώθηκε ότι τα περισσότερα διαμερίσματα που εκπλειστηριάστηκαν και κατακυρώθηκαν ήταν από 50 τ.μ. έως και 100 τ.μ. (295) και ακολουθούν τα διαμερίσματα που ήταν έως και 50 τ.μ.(130). Τέλος τα λιγότερα (74) διαμερίσματα που κατακυρώθηκαν ήταν αυτά πάνω από 100 τ.μ. . Επιπρόσθετα θα πρέπει να αναφέρουμε ότι υπάρχουν ακίνητα σε όλον τον δήμο Αθηναίων που θεωρούνται επενδυτικές ευκαιρίες και κατακυρώθηκαν από τον πρώτο πλειστηριασμό . Επίσης ακίνητα που βρίσκονται εντός του ιστορικού κέντρου (Πλάκα ,πλατεία Συντάγματος , Κολωνάκι, Μοναστηράκι, Θησείο) έχουν την μεγαλύτερη αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Τα ακίνητα εκτός του ιστορικού κέντρου και ειδικά αυτά που βρίσκονται στην δυτική πλευρά όπως είναι οι περιοχές Άγιος Ελευθέριος, Σεπόλια ,στην Κολοκυνθού, πλατεία Αμερικής , Πατήσια, Βοτανικός και γενικά περιοχές που είναι ανάμεσα στο ιστορικό κέντρο και στα δυτικά- βορειοδυτικά προάστια της Αθήνας η αξία των ακινήτων είναι η πιο χαμηλή αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Αυτά τα ακίνητα είναι εκείνα που για να εκδηλωθεί ενδιαφέρον από αγοραστή φτάνουν πιο συχνά έως τον 4ο πλειστηριασμό. Αυτό μας δείχνει ότι δεν είναι το σημαντικότερο κριτήριο η τιμή ενός ακινήτου αλλά συνεξετάζονται και άλλα κριτήρια .

Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι πλειστηριασμοί στην Ελλάδα αντιμετωπίζουν προβλήματα τα οποία θα πρέπει να επιλυθούν ώστε να γίνουν πιο ελκυστικοί για μεγαλύτερο αριθμό αγοραστών. Θα πρέπει να βελτιωθεί το νομικό καθεστώς και να γίνονται πιο σύντομα οι ενέργειες εκτέλεσης ώστε ένας πιστωτής να μπορεί να εκπλειστηριάσει ένα ακίνητο σε πιο σύντομο χρόνο. Θα πρέπει επίσης να γίνει πιο ευέλικτη η νομοθεσία και να μπορεί ο συμμετέχων να έχει φωτογραφίες και από το εσωτερικό ενός ακινήτου , διότι έως σήμερα εκτός από μια γενική περιγραφή μέσω του συμβολαίου και φωτογραφίες από εξωτερική λήψη, ο υποψήφιος αγοραστής δεν έχει εικόνα από την κατάσταση του εσωτερικού του ακινήτου , κάτι που είναι αποτρεπτικός παράγοντας για πάρα πολλούς εν δυνάμει συμμετέχοντες στους πλειστηριασμούς .

Επίσης θα πρέπει να αναθεωρηθεί και η νομοθεσία περί προστασίας του νέου αγοραστή και να μην υπάρχει κίνδυνος να εγκλωβιστεί σε έναν δικαστικό αγώνα ετών εάν τυχόν ασκήσει κάποιο ένδικο μέσο ο πρώην ιδιοκτήτης.

## 7. Βιβλιογραφία

1. Vijay Krishna, 2002 , **Auction Theory**, 2η έκδοση, California ,Elsevier.
2. Ιωάννης Ψυχάρης, Αντώνης Ροβολής, Μάρτιος 2011, **Αστική Οικονομική (Sullivan)**, Α Έκδοση.,
3. Αντώνης Ροβολής, **Αγορά Ακινήτων- Κεφάλαιο 9<sup>ο</sup>-Εισαγωγή στην Αγορά Ακινήτων.**
4. Θεόδωσος Σαμπανιώτης, Γκίκας Α. Χαρδούβελης , Δεκέμβριος 2012, **Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης, Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΦΑΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ**, Τράπεζα της Ελλάδος.
5. Παντελεήμων Ανδ. Ρεντούλης, Δικηγόρος, Εθνική Σχολή Δικαστικών Λειτουργών , **Ζητήματα από τη διενέργεια του πλειστηριασμού με ηλεκτρονικά μέσα** , Θεσσαλονίκη, 11-12 Απριλίου 2019, [https://www.esdi.gr/nex/images/stories/pdf/epimorfosi/2019/rentoulis\\_kpol\\_2019.pdf](https://www.esdi.gr/nex/images/stories/pdf/epimorfosi/2019/rentoulis_kpol_2019.pdf)
6. Τράπεζα της Ελλάδος , **Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2017**, <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2017.pdf>
7. Τράπεζα της Ελλάδος , **Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2018**, <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2018.pdf>
8. Τράπεζα της Ελλάδος , **Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2019**, <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2019.pdf>
9. Τράπεζα της Ελλάδος , **Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020**, <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2020.pdf>
10. Τράπεζα της Ελλάδος , **Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2021**, <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2021.pdf>
11. Τράπεζα της Ελλάδος , **Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2022**, <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2022.pdf>
12. Τράπεζα της Ελλάδος , **Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2023**, <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2023.pdf>
13. Θεόδωρος Μητράκος - Καλλιόπη Ακαντζιλιώτου, 2012, **Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές εξελίξεις και προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων και πρωτοβουλίες Ελληνικής αγοράς ακινήτων και πρωτοβουλίες της Τράπεζας της Ελλάδος**, Τράπεζα της Ελλάδος, [https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/2012\\_%CE%91%CE%93%CE%9F%CE%A1%CE%91%20%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%A9%CE%9D\\_II\\_Mitrakos.pdf](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/2012_%CE%91%CE%93%CE%9F%CE%A1%CE%91%20%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%A9%CE%9D_II_Mitrakos.pdf)
14. C. Akantziliotou, V. Vlachostergiou and T. Mitrakos , 2013, **Real Estate Market Analysis Section Bank of Greece , Current developments and prospects of the Greek property market**, chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/<https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/BoG%20-%20RED%20Oct%202013.pdf>
15. Τράπεζα της Ελλάδος, 2014, **Εξελίξεις Και Προοπτικές Της Αγοράς Ακινήτων** , [https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%CE%88%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7\\_%CE%94%CE%B9%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%B7%CF%84%CE%AE\\_%CE%B3%CE%B9%CE%B1\\_%CF%84%CE%BF\\_%CE%AD%CF%84%CE%BF%CF%82\\_2013%20\(%CE%A6%CE%B5%CE%B2%CF%81](https://www.bankofgreece.gr/RelatedDocuments/%CE%88%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7_%CE%94%CE%B9%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%B7%CF%84%CE%AE_%CE%B3%CE%B9%CE%B1_%CF%84%CE%BF_%CE%AD%CF%84%CE%BF%CF%82_2013%20(%CE%A6%CE%B5%CE%B2%CF%81)



30. [www.businessdaily.gr](http://www.businessdaily.gr), **Παγκόσμια Τράπεζα: Οι γεωπολιτικές εντάσεις κίνδυνος για την οικονομία-2023**, [https://www.businessdaily.gr/diethni/99047\\_pagkosmia-trapeza-oi-geopolitikes-entaseis-kindynos-gia-tin-oikonomia](https://www.businessdaily.gr/diethni/99047_pagkosmia-trapeza-oi-geopolitikes-entaseis-kindynos-gia-tin-oikonomia)
31. [www.businessdaily.gr](http://www.businessdaily.gr) , **Π. Παπάζογλου: Προσαρμοστικότητα και ηγεσία απαιτεί η επιχειρηματικότητα**,2023, [https://www.businessdaily.gr/oikonomia/66182\\_p-papazogloy-prosarmostikotita-kai-igesia-apaitei-i-epiheirimatikotita](https://www.businessdaily.gr/oikonomia/66182_p-papazogloy-prosarmostikotita-kai-igesia-apaitei-i-epiheirimatikotita)
32. [m.naftemporiki.gr](http://m.naftemporiki.gr) , **Ακίνητα: Ποιοι παράγοντες ωθούν την αγορά – Οι περιοχές με τις υψηλότερες τιμές**, 2022, <https://m.naftemporiki.gr/story/1829226/akinita-roi-oi-paragontes-othoun-tin-agora-oi-perioxes-me-tis-upsiloter-es-times>
33. [euretirio.com](http://euretirio.com), **Πλειστηριασμός / Δημοπρασία (Auction)** , <https://euretirio.com/pleistiriasmos-dimoprasia-auction/>
34. [https://www.greek-language.gr/digitalResources/ancient\\_greek/tools/liddel-scott/search.html?lq=%CF%80%CE%B9%CF%80%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%BA%CF%89](https://www.greek-language.gr/digitalResources/ancient_greek/tools/liddel-scott/search.html?lq=%CF%80%CE%B9%CF%80%CF%81%CE%AC%CF%83%CE%BA%CF%89)
35. <https://el.wiktionary.org/wiki/augeo>
36. <https://cloudflare-ipfs.com/ipfs/QmXoypizjW3WknFiJnKLwHCnL72vedxjQkDDP1mXWo6uco/wiki/Auctioneer.html>
37. McAfee, Dinesh Satam; McMillan, Dinesh (1987), "**Auctions and Bidding**" (PDF), *Journal of Economic Literature*, American Economic Association (published June 1987), 25 (2), pp. 699–738, JSTOR 2726107, retrieved 2008-06-25
38. Sotheby's (2007-06-07), **Sotheby's Sets a New World Record for Sculpture at Auction** (PDF), retrieved 2008-06-20
39. New York Times (2008-01-10), "**Artemis and Stag at Met Museum**", *The New York Times*, retrieved 2008-06-20
40. *The Economist*, "**The Heyday of the Auction**", 352 (8129): 67–68, 1999-07-24, ISSN 0013-0613
41. Shubik, 2004: p214 - p215
42. Doyle, Robert A.; Baska, Steve (November 2002), "**History of Auctions: From ancient Rome to today's high-tech auctions**", *Auctioneer*, archived from the original on 2014-06-02, retrieved 2008-06-22
43. R.W. Patten. "**Tatworth Candle Auction.**" *Folklore* 81, No. 2 (Summer 1970), 132-135
44. William S. Walsh **A Handy Book Of Curious Information Comprising Strange Happenings in the Life of Men and Animals**, *Odd Statistics, Extraordinary Phenomena and Out of the Way Facts Concerning the Wonderlands of the Earth*. Philadelphia: J.B. Lippincott Co., 1913. 63-64.
45. Varoli, John (2007-10-02), "**Swedish Auction House to Sell 8 Million Euros of Russian Art**", *Bloomberg.com News*, Moscow: Bloomberg Finance L.P., retrieved 2008-06-21
46. About the company, Stockholm, Sweden: **Stockholms Auktionsverk**, archived from the original on May 22, 2008, retrieved 2008-06-21
47. "Christies.com – **About Us**". Retrieved 3 December 2008. James Christie conducted the first sale in London on 5 December 1766.
48. *Gazetteer and London Daily Advertiser* (London, England), Saturday, 25 September 1762; Issue 10460
49. Stoica, Michael (August 2007), **The Business of Art**, retrieved 2008-06-21

50. eBay, Selling Multiple Items in a Listing (Dutch Auction), retrieved 2009-01-09
51. Shor, Mikhael, "**blind auction**" **Dictionary of Game Theory Terms**
52. Katok, E.; Kwasnica, A.M. (2008). "**Time is money: The effect of clock speed on seller's revenue in Dutch auctions**". *Experimental Economics*. 11 (4): 344–357. doi:10.1007/s10683-007-9169-x.
53. Adam, M. T. P.; Krämer, J.; Weinhardt, C. (2012). "**Excitement up! Price down! Measuring emotions in Dutch auctions**". *International Journal of Electronic Commerce*. 11 (4): 7–39. doi:10.2753/JEC1086-4415170201.
54. Πανελλαδική Δικηγορική Εταιρία Μιχαήλ Ζηδιανάκης & Συνεργάτες , **Τι είναι ο πλειστηριασμός και από ποιον διενεργείται** ,  
<https://e-nomika.gr/%CE%B7-%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%B1%CF%83%CE%AF%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CE%B7%CE%BB%CE%B5%CE%BA%CF%84%CF%81%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D-%CF%80%CE%BB%CE%B5%CE%B9%CF%83%CF%84/>
55. Ναυτεμπορική ,2022, **Τα 8 «σημάδια» ότι έρχεται ο πλειστηριασμός του ακινήτου σας**, <https://www.naftemporiki.gr/finance/economy/1412367/ta-8-simadia-oti-erchetai-o-pleistiriasmos-toy-akinitoy-sas/>
56. Δικηγορική Εταιρία Ηλιόπουλος & Συνεργάτες , **Ποια είναι η διαδικασία για να φτάσει ένα ακίνητο στον πλειστηριασμό** ,  
<https://www.iliopouloslawfirm.gr/nomika-zitimata/pleistiriasmos/>
57. Estate Greek , **Διαδικασία Πλειστηριασμού Ακινήτου** ,  
<https://www.estategreek.gr/blog/104>
58. Ειρήνη Καψάλη & Συνεργάτες Δικηγορικό Γραφείο, Μαρίας Μητρακοπούλου και Ειρήνη Καψάλη,2022, **Πλειστηριασμός Ακινήτου – Διαδικασία και Παγίδες** ,  
<https://ekapsali.gr/pleistiriasmos-akinitou-diadikasia-kai-pagides/>
59. Πανελλαδική Δικηγορική Εταιρία Μιχαήλ Ζηδιανάκης & Συνεργάτες , **Η διαδικασία του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού**, <https://e-nomika.gr/%CE%B7-%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%B1%CF%83%CE%AF%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CE%B7%CE%BB%CE%B5%CE%BA%CF%84%CF%81%CE%BF%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CF%8D-%CF%80%CE%BB%CE%B5%CE%B9%CF%83%CF%84/>
60. <https://www.eauction.gr/Home/HowTo> , Εγγραφή και σύνδεση υποψηφίου πλειοδότη ,
61. Ηλεκτρονικό Σύστημα Πλειστηριασμών(ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ) , **Εγχειρίδιο Χρήσης Υποψήφιων**,  
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/<https://www.eauction.gr/Manuals/%CE%97%CE%9B.%CE%A3%CE%A5.%CE%A0%CE%9B%CE%95%CE%99%CE%A3%20-%20%CE%95%CE%B3%CF%87%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%AF%CE%B4%CE%B9%CE%BF%20%CE%A7%CF%81%CE%AE%CF%83%CE%B7%CF%82%20%CE%A5%CF%80%CE%BF%CF%88%CE%AE%CF%86%CE%B9%CF%89%CE%BD%20%CE%A0%CE%BB%CE%B5%CE%B9%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%84%CF%8E%CE%BD%20-%20eauction.gr.pdf>

62. ilefkada.gr , **Πώς η τεχνολογία επηρεάζει τον κλάδο αγοράς των ακινήτων**,2023, <https://ilefkada.gr/epikairoτητα/kathimerinotita/16911/pos-i-technologia-epireazei-ton-klado-agoras-ton-akiniton/>
63. [www.ot.gr](http://www.ot.gr), Μπάμπης Χαραλαμπόπουλος , **Η αγορά ακινήτων στα τέλη του 2023, προοπτικές και προβληματισμοί** ,2023, <https://www.ot.gr/2023/10/21/apopseis/experts/i-agera-akiniton-sta-teli-tou-2023-prooptikes-kai-provlimatismoi/>
64. [www.imerisia.gr](http://www.imerisia.gr) , **Αγορά ακινήτων: Η νέα γεωγραφία τιμών και οι προοπτικές – Οι παράγοντες που καθορίζουν τις τιμές** , [https://www.imerisia.gr/oikonomia/34362\\_agera-akiniton-i-nea-geografia-timon-kai-oi-prooptikes-oi-paragontes-poy](https://www.imerisia.gr/oikonomia/34362_agera-akiniton-i-nea-geografia-timon-kai-oi-prooptikes-oi-paragontes-poy)
65. [homi.com.gr](http://homi.com.gr) , **10+1 Παράγοντες που επηρεάζουν την εμπορική αξία του ακινήτου σου** - <https://homi.com.gr/el/blog/selling/paragontes-pou-epireazoun-tin-emporiki-aksia/>
66. Κριτήρια επιλογής και αγοράς ακινήτων-2023 - <https://onsale.gr/real-estate-management/kritiria-epilogis-kai-ageras-akiniton/>
67. Σταυρός Ιωαννίδης, , **Πλειστηριασμοί Ακινήτων**, <https://stavrosioannidis.com/blog/9>
68. [www.spitogatos.gr](http://www.spitogatos.gr) ,2021 , **Οι 5 ερωτήσεις που πρέπει να απαντήσεις για να βρεις την γειτονιά που σου ταιριάζει**, -<https://www.spitogatos.gr/blog/oi-5-erotiseis-pou-prepei-na-apantiseis-gia-na-breis-tin-geitonia-pou-sou-tairiazei>
69. Μάκης Θεοδωράτος, 2006, **Τα κριτήρια αγοράς κατοικίας** - <https://www.kathimerini.gr/economy/local/238961/ta-kritiria-ageras-katoikias/>