

Πολυτεχνείο Κρήτης

Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

«Χώρος, Σχεδιασμός & Δομημένο Περιβάλλον»

Κατεύθυνση Α'

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία:

«Η επίδραση του καθορισμού των χρήσεων γης
στις Αντικειμενικές Αξίες Ακινήτων
του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Ηρακλείου»

Επιβλέπουσα καθηγήτρια: κα **Διμέλλη Δέσποινα**

Εκπόνηση: **Γιαουρτά Σοφία**

Σύντομη περίληψη

Η αξία των ακινήτων είναι μια έννοια η οποία επηρεάζεται, είτε άμεσα είτε έμμεσα, από ένα πλήθος ποικίλων παραγόντων. Ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός, ως μέσον επίτευξης της ορθολογικής κατανομής και αξιοποίησης του χώρου, που έχει στόχο το κοινωνικό όφελος και την κοινωνική ευημερία, διαδραματίζει βασικό ρόλο στη διαμόρφωση των αξιών ακινήτων.

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματεύεται τη σχέση του χωρικού σχεδιασμού και των αξιών ακινήτων στο Πολεοδομικό Συγκρότημα του Ηρακλείου. Στόχος της εργασίας είναι να διερευνηθεί ο τρόπος με τον οποίο έχει επιδράσει διαχρονικά ο καθορισμός των χρήσεων γης στις αξίες ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα πριν και μετά τις πολεοδομικές αλλαγές.

Η εργασία διαρθρώνεται σε δύο μέρη. Το πρώτο μέρος περιλαμβάνει την ανάλυση του θεωρητικού πλαισίου και των βασικών εννοιών, που είναι απαραίτητα για την καλύτερη κατανόηση και έκβαση της εργασίας. Το δεύτερο μέρος αφορά την περίπτωση μελέτης, το Πολεοδομικό Συγκρότημα Ηρακλείου και ειδικότερα, την ανάλυση και διερεύνηση της πολεοδομικής του εξέλιξης. Συγχρόνως, θα μελετηθεί η εξέλιξη των Αντικειμενικών Αξιών των ακινήτων, κατά την τελευταία 20ετία και θα καθοριστούν συγκεκριμένες υπο-περιοχές, που θα εξετασθούν περαιτέρω.

Abstract

Land value is a concept which is affected, directly or indirectly, from a variety of factors. Spatial and urban planning, as a means of rational distribution and development of space, with social benefit and social welfare target plays a crucial role in the formation of land values.

The present bachelor's thesis deals with the relationship between spatial planning and land values in the town complex of Heraklion. The target of this essay is to investigate the way the determination of land use has affected land values, taking into consideration the data before and after urban planning changes.

This bachelor's thesis is structured in two parts. The first part includes the analysis of the theoretical framework and the basic meanings, which are necessary for better understanding and outcome of the essay. The second part is about the case study, the town complex of Heraklion and the analysis and investigation of its urban evolution in particular. At the same time the evolution of land values, during the last 20 years, will be investigated and specific districts, which are going to be further examined, will be determined.

Περιεχόμενα	
Μέρος Α' «Έννοιες και χαρακτηριστικά της Αξίας Αστικών Ακινήτων»	5
Κεφάλαιο 1: Η παραγωγή του αστικού χώρου	6
1.1 Η έννοια του χώρου	6
1.2 Το αστικό περιβάλλον ως παράγοντας οικονομίας	11
Κεφάλαιο 2. Ορισμός και έννοια των Αξιών Ακινήτου	13
2.1 Ορισμός ακινήτου	13
2.2 Αξία ακινήτου	14
2.3 Νόμος προσφοράς – ζήτησης (D-S) στα ακίνητα	17
2.4 Η αναγκαιότητα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων	19
Κεφάλαιο 3. Παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία των αστικών ακινήτων	23
Κεφάλαιο 4. Οι χρήσεις γης ως παράμετροι προσδιορισμού των αξιών Ακινήτου	27
4.1 Σχέση αστική ανάπτυξης με τη μεταβολή της αξίας των αστικών ακινήτων	28
Μέρος Β' «Περιοχή Μελέτης: Πολεοδομικό Συγκρότημα Ηρακλείου»	35
Κεφάλαιο 5: Το Πολεοδομικό Συγκρότημα Ηρακλείου	36
Κεφάλαιο 6. Ιστορική εξέλιξη του σχεδιασμού του ΠΣ Ηρακλείου	38
Κεφάλαιο 7. Υφιστάμενη κατάσταση	44
Κεφάλαιο 8. Η εξέλιξη των Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή	47
Κεφάλαιο 9. Εξειδίκευση σε επιμέρους περιοχές	54
10. Συμπεράσματα	72
Βιβλιογραφία	74

Μέρος Α΄

«Έννοιες και χαρακτηριστικά
της Αξίας Αστικών Ακινήτων»

Κεφάλαιο 1: Η παραγωγή του αστικού χώρου

1.1 Η έννοια του χώρου

Η έννοια του χώρου έχει πολλές σημασίες. Στην παρούσα εργασία ο τρισδιάστατος χώρος ή απλά χώρος σχετίζεται με τη φυσική γήινη επιφάνεια, στην οποία ο άνθρωπος υπάρχει ή δρα πολιτικά, οικονομικά ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο υπό, επί ή υπέρ της φυσικής γήινης επιφάνειας¹.

Ο άνθρωπος παρεμβαίνει, επενεργεί και μετασχηματίζει το γήινο περιβάλλον, στο οποίο ζει, για να διαμορφώσει τις συνθήκες που τον εξυπηρετούν και για να ικανοποιήσει τις, συνεχώς πολλαπλασιαζόμενες, ανάγκες του. Παράγοντες όπως η πληθυσμιακή αύξηση, η προαγωγή του υλικού βίου, η τεχνολογική εξέλιξη και ο μετασχηματισμός των θεσμών και της κοινωνίας, διαμορφώνουν διαχρονικά τη σχέση του ανθρώπου με το περιβάλλον. Ο άνθρωπος σε όλα τα στάδια της εξέλιξής του αναζητά την ευημερία του, απαραίτητη όμως προϋπόθεση για την απόκτηση της ευημερίας είναι η αρμονική σύζευξή του με το χώρο.

Ο χώρος θεωρείται αγαθό που εξυπηρετεί λειτουργίες όλων των δραστηριοτήτων, επομένως αποτελεί αντικείμενο μελέτης από πολλές επιστημονικές σκοπιές. Στη φυσική του διάσταση ο **χερσαίος χώρος** περιλαμβάνει το έδαφος και τα τυχόν εσωτερικά ύδατα αυτού. *Ο όρος έδαφος αναφέρεται σε όλους τους μη παραγόμενους γήινους φυσικούς πόρους με τη δεδομένη από τη φύση τους μορφή, χωρίς ανθρώπινη παρέμβαση.* Το έδαφος είναι πρωτογενές αγαθό, χωρίς κόστος παραγωγής, που παρέχει τη δυνατότητα εγκατάστασης και δίνει τις πρώτες ύλες. Η οποιαδήποτε ανθρώπινη παρέμβαση προσδίδει στο έδαφος νέες δυνατότητες και βελτιώσεις και αναφέρεται συχνά με τον όρο **γη**. Η γη συνδέεται με όλους τους παραγωγικούς τομείς (πρωτογενή, δευτερογενή, τριτογενή) και έχει νομική, οικονομική και κοινωνική διάσταση².

Ο χερσαίος χώρος υποδιαιρείται σε **γεωτεμάχια**, η έννοια και ο ορισμός των οποίων διαφέρει από χώρα σε χώρα, αποτελεί όμως τη βασική μονάδα αναφοράς για κάθε σύστημα καταγραφής πληροφοριών της γης. Κατά μια γενικευμένη έννοια, το γεωτεμάχιο είναι το συνεχόμενο τμήμα αυθύπαρκτης ή βελτιωμένης γης, ενιαίας λειτουργικότητας και κάθε χρήσης. Καθορίζεται με κλειστά όρια και επ αυτού ασκούνται κάθε μορφής διακαιώματα, αποδίδοντάς του την ιδιότητα του ιδιόκτητου ή του κοινόχρηστου. Αποτελεί τρισδιάστατη

¹ Ζεντέλης Π, 2011, σ.1

² Ζεντέλης Π, 2011, σ.4-5

μονάδα διαχωρισμού του χώρου, καθώς τα συστατικά του μέρη εκτείνονται υπέρ, επί και υπό το έδαφος. Συχνά, ανάλογα με την περίπτωση, χρησιμοποιούνται οι εναλλακτικοί όροι εδαφοτεμάχιο, οικόπεδο ή αστικό γεωτεμάχιο, αγροτεμάχιο, δασοτεμάχιο, κληροτεμάχιο³.

Ο χερσαίος χώρος μπορεί να κατηγοριοποιηθεί σύμφωνα με τα παρακάτω κριτήρια:

- Τη βασική – υπάρχουσα ή δυνατή – χρήση της γης
- Τη νομική υπόσταση των επί μέρους τμημάτων της γης
- Τον ιδιωτικό ή δημόσιο χαρακτήρα της εξουσίας διάθεσης ή παρέμβασης

Ειδικότερα, με κριτήριο τη βασική χρήση γης, ο χερσαίος χώρος διακρίνεται σε αστικό, αγροτικό, δασικό. Ο **αστικός χώρος** περιλαμβάνει το σύνολο των αστικών γεωτεμαχίων ή οικοπέδων και των τυχόν επ'αυτών βελτιώσεων, αναπτύσσεται σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία και προορίζεται για την κάλυψη των αστικών αναγκών και των αναγκών της παραγωγικής διαδικασίας. Ο **αγροτικός χώρος** αποτελείται από το σύνολο των αγροτικών γεωτεμαχίων ή αγροτεμαχίων, είναι προορισμένος για αγροτική εκμετάλλευση και περιλαμβάνει το βελτιωμένο για τις αγροτικές αποδόσεις έδαφος ή και οικοδομικές βελτιώσεις, νόμιμες και μη. Ο **δασικός χώρος** αφορά τα δασικά γεωτεμάχια ή δασοτεμάχια, που περιλαμβάνουν τους παραγόμενους γήινους φυσικούς πόρους με τη δεδομένη από τη φύση τους μορφή, έχουν προκαθορισμένη ή αποκλειστική χρήση και προστατεύονται από τη συνταγματική νομοθεσία⁴.

Με κριτήριο τη νομική υπόσταση, ο χερσαίος χώρος διακρίνεται σε εκτός και εντός συναλλαγής τμήματα. Τα τμήματα **εκτός συναλλαγής**, είναι τα μη δυνάμενα να καταστούν αντικείμενο συναλλαγής, όπως τα κοινά σε όλους (π.χ. ανοικτή θάλασσα), τα κοινής χρήσης ή κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών ή θρησκευτικών σκοπών, τα οποία είναι στη διάθεση του κοινού και χρησιμοποιούνται σύμφωνα με τον προορισμό τους (π.χ. δρόμοι, πλατείες, άλση, αιγιαλοί, αρχαιότητες κ.α.). Τα **εντός συναλλαγής** τμήματα, είναι τα υπόλοιπα τμήματα που αποτελούν αντικείμενο ακίνητης περιουσίας ή ιδιοκτησίας και είναι μεταβιβάσιμα⁵.

Τέλος, ο χερσαίος χώρος διακρίνεται σε **ιδιωτικά** και **δημόσια τμήματα**, γεγονός που υποδηλώνει ότι η εξουσία διάθεσης ή παρέμβασης θεμελιώνεται στην αρχή της δημόσιας ή της ιδιωτικής ιδιοκτησίας. Η ιδιωτική ιδιοκτησία αφορά είτε φυσικό είτε νομικό πρόσωπο κάθε

³ Ζεντέλης Π, 2011, σ.6-7

⁴ Ζεντέλης Π, 2011, σ.9

⁵ Ζεντέλης Π, 2011, σ 10

μορφής. Η δημόσια ιδιοκτησία αφορά υπερατομικό συλλογικό όργανο, είτε το κράτος, είτε κάποιο νομικό ή μη πρόσωπο δημόσιου χαρακτήρα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και εξ ορισμού προκύπτει η παρακάτω σχέση:

Χερσαίος	=	Ιδιωτικός	+	Δημόσιος	=	Χώρος εντός	+	Χώρος εκτός	=	Αστικός	+	Αγροτικός	+	Δασικός
Χώρος		Χώρος		Χώρος		συναλλαγής		συναλλαγής		Χώρος		Χώρος		Χώρος

Η έννοια του αστικού ή πολεοδομικού χώρου, αναφέρεται στο χώρο που καταλαμβάνουν οι πόλεις (διοικητικά ή γεωγραφικά), ή ισοδύναμα κάποιες φορές, αναφέρεται στο σύνολο του οικιστικού χώρου.

Ως «οικισμός» ορίζεται μια περιοχή που καταλαμβάνεται από ένα σύνολο κτισμάτων, τα οποία βρίσκονται σε κοντινή απόσταση, ώστε να δημιουργούνται μεταξύ τους λειτουργικές και χωρικές σχέσεις. Τα κτίσματα αυτά είναι δυνατόν να εξυπηρετούν διάφορες αστικές λειτουργίες, όμως για να συγκροτούν οικισμό, είναι απαραίτητο να περιλαμβάνουν τουλάχιστον τη λειτουργία της κατοικίας (νοικοκυριά)⁶.

Η «πόλη» κατά μια ευρεία έννοια είναι οικισμός, με κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα, την πολλαπλότητα των λειτουργιών. Σύμφωνα με τη «Χάρτα των Αθηνών», η πόλη πρέπει να εξυπηρετεί τις τέσσερις βασικές ανάγκες των κατοίκων, δηλαδή την **κατοικία**, την **εργασία**, την **αναψυχή** και την **κυκλοφορία**. Επομένως, οι κάτοικοι μιας πόλης έχουν τη δυνατότητα απασχόλησης και πρόσβασης σε υπηρεσίες και ποικίλες δραστηριότητες τριτογενούς τομέα, ψυχαγωγίας, χωρίς να χρειάζεται να βγουν από τα όρια της. Αντίθετα, οι κάτοικοι ενός μικρού οικισμού, συχνά αναζητούν την εργασία και τις δραστηριότητες τριτογενούς τομέα σε κάποια κοντινή πόλη⁷. Ένα ακόμα χαρακτηριστικό γνώρισμα των πόλεων είναι η υψηλή πληθυσμιακή συγκέντρωση ανά μονάδα δομημένης επιφάνειας, όπως επίσης και το υψηλό ποσοστό τεχνητής - δομημένης επιφάνειας σε σχέση το φυσικό περιβάλλον, γεγονός το οποίο διαφοροποιεί το τοπίο και την εξωτερική όψη της πόλης σε σχέση με την ύπαιθρο⁸.

Συνολικά, σε κάθε πόλη αναπτύσσονται κάποιες βασικές λειτουργίες (εκτός από την παροχή στέγης), το μέγεθος και η πολυπλοκότητα των οποίων είναι συνάρτηση ορισμένων

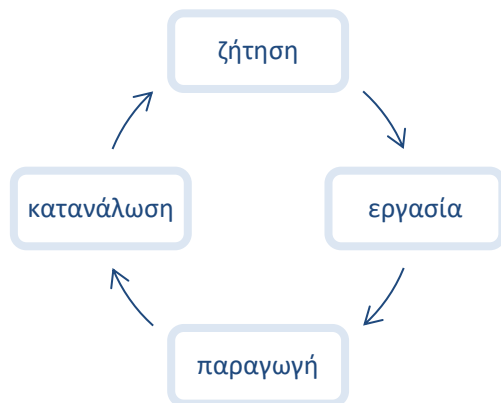
⁶ Οικονόμου Δ. 2010, σ.4

⁷ Αραβαντινός Α. 2007, σ.28 - 30

⁸ Πολύζος Σ. 2015, σ.24

παραγόντων όπως το μέγεθος ή τα οικονομικά, γεωγραφικά, πολεοδομικά χαρακτηριστικά της εκάστοτε πόλης. Επομένως, σε μια πόλη εμφανίζεται:

- η **οικονομική λειτουργία**, που αφορά τις οικονομικές δραστηριότητες που πραγματοποιούνται σε αυτή και ακολουθούν τον οικονομικό κύκλο του επόμενου σχήματος⁹.



Η ζήτηση που δημιουργείται, ως αποτέλεσμα των καθημερινών αναγκών για αγαθά και υπηρεσίες, θα κινητοποιήσει το συντελεστή εργασία και θα παραγάγει τα ζητούμενα προϊόντα. Η παραγωγή θα ικανοποιήσει τη ζήτηση και αυξάνοντας το εισόδημα των εργαζομένων, θα δημιουργήσει νέα ζήτηση

- η **κοινωνική λειτουργία**, η οποία αφορά τις κοινωνικές υπηρεσίες, όπως η υγεία, η πρόνοια, η περίθαλψη, η εκπαίδευση κ.α.
- η **διοικητική λειτουργία**, που αφορά την ασκούμενη κρατική ή άλλη πολιτική εξουσία και σχετίζεται με τη θέση την οποία κατέχει η πόλη στη διοικητική ιεραρχία (πρωτεύουσα, χώρα ή περιφέρειας ή νομού κ.α.)
- η **πνευματική λειτουργία**, η οποία αφορά την εξύψωση του μορφωτικού, πνευματικού, εκπολιτιστικού επιπέδου των κατοίκων, πραγματοποιώντας ανάλογες δραστηριότητες καλλιτεχνικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγικές κ.α.
- η **τουριστική λειτουργία**, η οποία περιλαμβάνει τη συστηματική αξιοποίηση και παρουσίαση φυσικών, ιστορικών, καλλιτεχνικών πόρων που διαθέτει η πόλη και η ευρύτερη περιοχή, η επίτευξη της οποίας εξαρτάται από τη δυνατότητα εξασφάλισης μέσων προσέλκυσης, προσωρινής διαμονής και εξυπηρέτησης των επισκεπτών.
- Η **συγκοινωνιακή λειτουργία**, μέσω της οποίας εξασφαλίζονται οι διασυνδέσεις και οι εξυπηρετήσεις της πόλης με άλλες κοντινές ή πιο μακρινές περιοχές.

Ορισμένες από τις παραπάνω λειτουργίες, μπορεί να εξελιχθούν σε σημαντικούς παράγοντες για την επιβίωση και το ρόλο της πόλης (π.χ. η ίδρυση ενός πανεπιστημίου σε μια πόλη, μπορεί να αποτελέσει και οικονομική λειτουργία, εκτός από κοινωνική)¹⁰.

⁹ Πολύζος Σ. 2015, σ 29

Η γέννηση των οικισμών είναι συνέπεια της ανάγκης κοινωνικότητας του ανθρώπου, δηλαδή της τάσης του να συμβιώνει με άλλους ανθρώπους μέσα σε ένα οργανωμένο κοινωνικό σύνολο, ώστε να καλύψει τις βασικές του ανάγκες (επικοινωνία, αυτοσυντήρηση, αναπαραγωγή, καταμερισμός εργασίας, ανταλλαγή γνώσεων – απόψεων, θρησκεία κ.α.). Ιστορικά, η διαδικασία χωροθέτησης των οικισμών στηρίχθηκε σε ορισμένα «πρωτογενή» κριτήρια όπως το κλίμα, το φυσικό περιβάλλον, η δυνατότητα εξασφάλισης των υλικών αγαθών πρώτης ανάγκης, η αμυντική – στρατηγική θέση, η εγγύτητα σε κυκλοφοριακά δίκτυα, τα προϋφιστάμενα ανθρώπινα έργα, η απόσταση από άλλους οικισμούς¹¹. Διαχρονικά, η κοινωνικοοικονομική και τεχνολογική εξέλιξη έχει τροποποιήσει τη σημασία των παραπάνω κριτηρίων. Παραδείγματος χάριν, η ανάπτυξη του κατασκευαστικού κλάδου στον τομέα της κατοικίας, μείωσε τη σημασία των κλιματολογικών συνθηκών, που ήταν βασικό κριτήριο για την ανάπτυξη μιας πόλης¹².

Με την πάροδο του χρόνου οι οικισμοί εξελίσσονται, αυξάνονται ή μειώνονται, αναπτύσσονται με μικρή ή μεγάλη ταχύτητα, μεταβάλλονται ανάλογα με τις κοινωνικοοικονομικές εξελίξεις της εκάστοτε περιόδου και περιοχής. Ακόμα και οι μεγαλύτερες πόλεις ξεκίνησαν από μικρές συγκεντρώσεις πληθυσμού σε μια περιοχή. Μαζί με την ανάπτυξη του οικισμού μεγαλώνουν και τη ζητήματα οργάνωσης του χώρου, τόσο σε αστικό όσο και σε περιφερειακό επίπεδο, αφού οι αστικές λειτουργίες πολλαπλασιάζονται και αλληλοσυγκρούονται. Έτσι, καθίσταται αναγκαία η πολεοδομική επέμβαση, για τη διασφάλιση της ομαλής και βιώσιμης ανάπτυξης του οικισμού¹³. Ωστόσο αυτό δεν συνεπάγεται ότι η πολεοδομία πρωτοεμφανίζεται σε ένα εξελιγμένο στάδιο της ανάπτυξης της πόλης, αντίθετα, η έννοια της πολεοδομίας υπάρχει από τη στιγμή που δημιουργήθηκαν οι πρώτοι οικισμοί. Η σημερινή επιστημονική μορφή της πολεοδομίας εμφανίζεται σε συνάρτηση με το φαινόμενο της αστικοποίησης και ως απόρροια των πολύπλοκων προβλημάτων που προκαλούνται στις σύγχρονες πόλεις¹⁴.

Ο αστικός χώρος επιδρά σημαντικά στη διαδικασία της βελτιστοποίησης της κοινωνικής ευημερίας και οι ανάγκες του κοινωνικού συνόλου, σήμερα, απαιτούν τη σωστή χωροθέτηση των αστικών λειτουργιών. Η ορθολογική παραγωγή του αστικού χώρου έγκειται στο σωστό σχεδιασμό και την ορθή οργάνωση του χώρου, έτσι ώστε να επιτευχθεί η βέλτιστη χρησιμότητα των δραστηριοτήτων και η βελτίωση των κοινωνικών συνθηκών. Η παραγωγή

¹⁰ Αραβαντινός Α. 2007, σ35

¹¹ Αραβαντινός Α. 2007, σ. 31 – 33

¹² Πολύζος Σ. 2015, σ 27

¹³ Πολύζος Σ. 2015, σ.28

¹⁴ Αραβαντινός Α. 2007, σ. 36

του αστικού χώρου επηρεάζεται από ποικίλους παράγοντες όπως, οι κανόνες της μορφολογίας ή οι πολεοδομικοί περιορισμοί. Παράλληλα, οι κοινωνικές και οικονομικές μεταβολές επηρεάζουν άμεσα την οργάνωση του χώρου και αντίστροφα επηρεάζονται από αυτήν. Συνεπώς, είναι απαραίτητη η εξισορρόπηση των κοινωνικών στόχων και των οικονομικών δυνατοτήτων, ώστε να εξασφαλιστούν τόσο για το παρόν όσο και για το μέλλον οι αναγκαίες κοινωνικές εξυπηρετήσεις και να αποφευχθούν φαινόμενα όπως η εντατικοποίηση χρήσεων γης ή η δημιουργία πλεονάζοντος αστικού χώρου που δεν συμβαδίζει με τον ορθολογικά απαιτούμενο¹⁵.

Οι πόλεις είναι οι «υποδοχείς» όλων των αλλαγών και εξελίξεων σε σχέση με την οικονομία, την τεχνολογία, τις επιστήμες, τις τέχνες, τον πολιτισμό και κατά συνέπεια, διαδραματίζουν ξεχωριστό ρόλο στην ποιότητα και την πρόοδο της ζωής του ανθρώπου. Ο βασικός παράγοντας της αστικής ανάπτυξης είναι η ύπαρξη οικονομικής δραστηριότητας. Η μείωση των οικονομικών δραστηριοτήτων συνεπάγεται πληθυσμιακή συρρίκνωση και παρακμή της πόλης, ενώ το αντίθετο θα συμβεί εάν γίνουν νέες επενδύσεις και αυξηθεί η οικονομική δραστηριότητα.¹⁶

1.2 Το αστικό περιβάλλον ως παράγοντας οικονομίας

Η γη παρέχει στον άνθρωπο τη δυνατότητα εγκατάστασης, πρώτες ύλες και εν γένει εξασφαλίζει τη βιωσιμότητά του. Το γεγονός αυτό την καθιστά μια οικονομική σταθερά, ένα αγαθό το οποίο, αν και δεν έχει κόστος παραγωγής, έχει ή αποκτά οικονομική αξία. Ο οικονομικός χαρακτήρας της γης προσδιορίζεται από τις υπάρχουσες ή διαμορφούμενες κοινωνικές συνθήκες που καθορίζουν και επιβάλλουν το συγκεκριμένο τρόπο παρέμβασης του ανθρώπου. Στη σύγχρονη κοινωνία, τα χαρακτηριστικά της γης και οι ιδιότητες της, την προσδιορίζουν ως αγαθό συναλλαγής και ως γενεσιουργό στοιχείο εισοδήματος σε εκείνους που την κατέχουν. Συνεπώς, το βασικό κοινωνικό αγαθό «γη» αποκτά οικονομική υπόσταση που επηρεάζει ολόκληρη την οικονομική δομή και η ανάπτυξή της επιβάλλεται να γίνεται σύμφωνα με τις πιο σύγχρονες οικονομικές αρχές.

Η γη είναι ένα πεπερασμένο αγαθό, αλλά όχι πεπερασμένης συνολικής αξίας, λόγω των βελτιώσεων που μπορεί να υποστεί από τις ανθρώπινες παρεμβάσεις, αλλά και λόγω της αυξανόμενης διαχρονικά στενότητάς της. Η δημιουργούμενη κάθε φορά υπεραξία των ακινήτων αποτελεί προωθητική δύναμη και συμβάλλει στη διαδικασία της ανάπτυξης, αφού

¹⁵ Ζεντέλης Π, 2011, σ. 246-248

¹⁶ Πολύζος Σ. 2015, σ.28

λειτουργεί ως μοχλός επιτάχυνσης των επενδύσεων. Όταν η υπεραξία πραγματοποιείται με νόμιμα μέσα, είναι θεμιτή και επιθυμητή.

Σε περιπτώσεις οικονομικής ύφεσης, αστάθειας ή νομισματικής κρίσης, οι ιδιοκτησίες προσφέρονται ως ο καλύτερος τρόπος άμυνας έναντι της απώλειας χρήματος. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, η γη και τα ακίνητα θεωρούνται, κατά κανόνα, αγαθά σταθερής αξίας μη επηρεαζόμενα από τις μεταβολές άλλων οικονομικών μεγεθών, εξαιτίας της στενότητάς τους. Παράλληλα, η ανατίμηση της γης βαίνει με ταχύ ρυθμό και η απόδοσή της είναι υψηλότερη από πολλές εναλλακτικές δυνατότητες επένδυσης κεφαλαίων. Έτσι, σε καταστάσεις οικονομικής ανισορροπίας, παρατηρείται ότι τα άτομα προβαίνουν σε αγορά της γης σε μια δεδομένη χρονική στιγμή, με σκοπό τη μεταγενέστερη πώλησή της, όταν η τιμή θα είναι χαρακτηριστικά υψηλότερη. Αυτή η μεγάλη και αυξανόμενη ταχύτητα συναλλαγών στα ακίνητα δημιουργεί μεγάλη ζήτηση, με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών, καθώς και την ανάπτυξη φαινομένων κερδοσκοπίας. Η κερδοσκοπία της γης συναντάται συχνά σε περιφερειακές περιοχές με πρόβλεψη για αστικοποίηση ή σε περιοχές με πιθανότητες τουριστικής ανάπτυξης. Το μεγαλύτερο κέρδος προκύπτει από τη μεταβολή των χρήσεων γης. Ωστόσο, η παραπάνω διαδικασία, οδηγεί στην άναρχη και αυθαίρετη αστική ανάπτυξη και επέκταση των πόλεων, με πολυτεμαχισμό της γης (οικοπεδοποίηση) και εν γένει υποβάθμιση του περιβάλλοντος¹⁷.

¹⁷ Ζεντέλης Π, 2011, σ.100

Κεφάλαιο 2. Ορισμός και έννοια των Αξιών Ακινήτου

2.1 Ορισμός ακινήτου

Κατά τον Αστικό Κώδικα (αρθ. 948), «ακίνητα πράγματα¹⁸ είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρος». Κάθε ακίνητο, σύμφωνα με το νομικό ορισμό, αποτελείται από το έδαφος (που είναι διαρκές αγαθό) και τα συστατικά του, τα οποία μπορεί να είναι, πράγματα που συνδέονται σταθερά με το έδαφος (π.χ. οικοδομήματα, εγκαταστάσεις με περιορισμένο χρόνο ζωής), προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχονται με το έδαφος (π.χ. δέντρα, ορυκτά), το υπόγειο νερό και η πηγή, τα φυτά μετά τη φύτευση και οι σπόροι μετά τη σπορά¹⁹.

Ισοδύναμα, κατά τον τεχνικό ορισμό, ως ακίνητο ορίζεται το περιουσιακό στοιχείο επί του οποίου μπορεί κανείς να έχει δικαίωμα ιδιοκτησίας και τεκμηριώνει ένα πραγματικό ή ιδεατό τμήμα του χώρου. Το ακίνητο συναποτελείται από τη γη (γεωτεμάχιο) και τις επ' αυτού βελτιώσεις, δηλαδή τα οικοδομήματα και τις κατασκευές²⁰.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον οικονομικό ορισμό, το ακίνητο είναι «κενή» γη, επί της οποίας προστίθεται η αξία των βελτιώσεων που μπορούν να πραγματοποιηθούν. Οι βελτιώσεις αυτές αφορούν το άθροισμα των λοιπών παραγωγικών συντελεστών εργασία, κεφάλαιο, επιχειρηματικότητα²¹. Οι παραπάνω ορισμοί, είναι ισοδύναμοι και εκφράζονται από τις παρακάτω σχέσεις:

ακίνητο = έδαφος + συστατικά μέρη (νομικός ορισμός)

ακίνητο = γη + βελτιώσεις (τεχνικός ορισμός)

ακίνητο = γη + εργασία + κεφάλαιο + επιχειρηματικότητα (οικονομικός ορισμός)

Με τον όρο γη, νοούνται τα εντός συναλλαγής τμήματα του εδάφους ή αλλιώς τα γεωτεμάχια. Το γεωτεμάχιο ή οικόπεδο είναι η βάση δημιουργίας του ακινήτου, που συνιστά ενιαίο τμήμα γης με διακριτά όρια, ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη ή εξ' αδιαίρετου σε περισσότερους. Σε κάθε οικόπεδο αντιστοιχεί ένας τίτλος ιδιοκτησίας ή ένα συμβόλαιο, όπου περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά (όρια, εμβαδόν, μήκος πλευρών). Ένα οικόπεδο μπορεί να αποτελεί

¹⁸ Ως **πράγμα** ορίζεται κάθε ενσώματο (με υλική υπόσταση), απρόσωπο, αυθύπαρκτο (αυτοτελές) και με δυνατότητα ανθρώπινης εξουσιασης αντικείμενο (Ζεντέλης, 2011, σ.280).

¹⁹ Αστικός Κώδικας αρθ. 948, αρθ. 954

²⁰ Πολύζος Σ. 2015 σ. 517, Ζεντέλης, 2011, σ30

²¹ Πολύζος Σ. 2015 σ. 518

μόνο του ένα ακίνητο ή να περιλαμβάνει περισσότερα υπερκείμενα ακίνητα (κτίρια, εγκαταστάσεις)²².

2.2 Αξία ακινήτου

Το οικονομικό περιεχόμενο του ακινήτου προκύπτει από το δικαίωμα διάθεσης και η αξία του προσδιορίζεται για να εκφραστεί η ανταλλακτική, σε χρήμα, ικανότητά του. Ανάλογα με την προσέγγιση που θα χρησιμοποιηθεί η αξία έχει πολλές σημασίες, από τις οποίες κάποιες μπορούν να μετρηθούν ποσοτικά και κάποιες όχι (π.χ. η αισθητική, η κοινωνική, η συναισθηματική). Γενικά, η αξία προκύπτει από την ωφελιμότητα του αγαθού και από την ικανότητά του να προσφέρει ικανοποίηση στους χρήστες του. Ένα ακίνητο έχει αξία για τις υπηρεσίες που προσφέρει σήμερα, αλλά και για την προσδοκία των μελλοντικών κερδών.

Η αξία του ακινήτου προσδιορίζεται ποσοτικά μέσα από την οικονομική αξία, η οποία εκφράζεται σε χρήμα, συμπίπτει με την έννοια της τιμής και η γνώση της είναι απαραίτητη για διάφορους σκοπούς. Στον αστικό ή μη αστικό χώρο η οικονομική αξία, ή απλώς η αξία των ακινήτων, μεταβάλλεται σε συνάρτηση με την αξία χρήσης και εξαρτάται από ποικίλους παράγοντες, που θα αναλυθούν παρακάτω.

Ως αξία ακινήτου ορίζεται το άθροισμα της αξίας της γης, καθώς και της αξίας των βελτιώσεων που έχουν πραγματοποιηθεί σε αυτό (π.χ. ακίνητες κατασκευές) και βρίσκονται πάνω ή κάτω από το έδαφος. Η αξία των βελτιώσεων αφορά το άθροισμα από τις υπηρεσίες των συντελεστών, δηλαδή της εργασίας, του κεφαλαίου και της επιχειρηματικότητας²³.

ακίνητο = γη + βελτιώσεις (τεχνικός ορισμός)

ακίνητο = γη + εργασία + κεφάλαιο + επιχειρηματικότητα (οικονομικός ορισμός)

αξία ακινήτου = αξία γης + αξία βελτιώσεων

αξία ακινήτου = αξία γης + αμοιβή εργασίας + τόκος κεφαλ. + αμοιβή επιχ/τία

Στη βιβλιογραφία αναφέρονται πάνω από 70 έννοιες αξιών ακινήτων, κάθε μια από τις οποίες έχει διαφορετικό περιεχόμενο και πολλές συσχετίζονται μεταξύ τους ή εμπεριέχονται σε άλλες.

Έννοιες αξιών αστικών ακινήτων: κοινωνική, αληθής, υποκειμενική, αντικειμενική, φυσική, πραγματική, πλήρης, αγοραία, τρέχουσα, βέλτιστη, παρούσα, υπάρχουσα, υπερβάλλουσα, αρχική, μελλοντική, προστιθέμενη, επενδυτική, μεταφερόμενη, λειτουργική, φορολογητέα, ανάπτυξης, ανταλλαγής, χρήσης, παραγωγής, συναλλαγής, προσόδου, θέσης κλπ. (Ζεντέλης, 2001)

²² Πολύζος Σ. 2015 σ.518

²³ Ζεντέλης Π, 2011, σ.109

Η πιο αντιπροσωπευτική τιμή ενός ακινήτου εκφράζεται μέσα από την **αγοραία αξία** MV (Market Value), η οποία ορίζεται ως «η υψηλότερη πιθανή τιμή, σε ρευστό ή ισοδύναμο ρευστού, που προσφέρεται σε ένα ακίνητο, με τις ισχύουσες συνθήκες μιας ανταγωνιστικής αγοράς, σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή, μέσα σε λογικό διάστημα, από το άτομο που επιθυμεί να αγοράσει και έχει τη δυνατότητα για αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμβαλλόμενοι είναι σωστά πληροφορημένοι, δρουν ορθολογικά, με σύνεση προς το συμφέρον τους, χωρίς περιορισμό και με γνώση των δυνατοτήτων χρήσης του ακινήτου καθώς και των συνθηκών λειτουργίας της αγοράς». Με απλά λόγια η αγοραία αξία είναι η πλέον πιθανή τιμή πώλησης. Η προσφορά και η ζήτηση δημιουργούν διακυμάνσεις στις τιμές των αξιών. Οι αποκλίσεις αυτές διαμορφώνουν την αγοραία αξία και ο μέσος όρος τους δημιουργεί τη μέση αξία, που ονομάζεται **πραγματική**. Όταν οι δυνάμεις της ζήτησης και της προσφοράς εξισορροπούνται τότε η αγοραία αξία συμπίπτει με την πραγματική. Ωστόσο, επειδή τα άτομα στην πραγματικότητα δεν δρουν ελεύθερα αλλά υπό πίεση (π.χ. χρόνου) και υπό περιορισμούς, σε μια όχι πλήρως γνωστή, ανομοιογενή, ασυνεχή, και ατελή σε λειτουργία αγορά, δημιουργούνται πρόσθετες αποκλίσεις από την αγοραία αξία και διαμορφώνεται η **τρέχουσα αξία** ακινήτων²⁴.

Πολλές φορές γίνεται χρήση της **αντικειμενικής αξίας** του ακινήτου, η οποία υπολογίζεται με βάση ένα αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού που χρησιμοποιείται από το κράτος, για φορολογικούς κυρίως σκοπούς. Στόχος είναι η «απλοποίηση» της πραγματικότητας, ο εύκολος και ταχύς υπολογισμός της αξίας κάθε αστικού ακινήτου και η θέσπιση ενός κατώτατου ορίου της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μια συναλλαγή, για την αποφυγή φοροδιαφυγής.

Ο Αντικειμενικό Προσδιορισμός Αξιών Ακινήτων ορίστηκε στην Ελλάδα μέσω του Νόμου 1249/1982, εφαρμόστηκε το 1985 και ισχύει έως και σήμερα. Η βάση του συστήματος στηρίζεται σε πολεοδομικά, χωροταξικά και οικονομικά στοιχεία, μέσω των οποίων προκύπτει η αναλογία του κάθε πολίτη σε φόρους (π.χ. κληρονομιάς, μεταβίβασης, εισοδήματος, δωρεάς, ακίνητης περιουσίας κ.α.), συναρτήσει της οικονομικής και κοινωνικής φυσιογνωμίας, της θέσης και του περιβάλλοντος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο²⁵.

Για τον προσδιορισμό της αξίας, οι αστικές περιοχές χωρίζονται σε **«Ζώνες»**, δηλαδή σε επιμέρους γεωγραφικές ενότητες, τμήματα πόλης ή χωριού, σε κάθε μια από τις οποίες αντιστοιχεί μια ενιαία τιμή. Οι Ζώνες, μπορεί να είναι **«Κυκλικές»**, και να περιλαμβάνουν ένα ή

²⁴ Ζεντέλης, 2011, σ. 111

²⁵ Μαντά Α., 2012

περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα μιας πόλης ή ενός χωριού, ή να είναι «Γραμμικές» και να αναπτύσσονται κατά μήκος της μίας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτό²⁶.

Η **Τιμή Ζώνης (ΤΖ)**²⁷, είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας, την οποία έχει κάθε ακίνητο, που βρίσκεται στην ζώνη αυτή. Η τιμή κάθε ζώνης είναι αποτέλεσμα των υποθέσεων και των παραδοχών σχετικά με τους παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων (π.χ. απόσταση από το εμπορικό κέντρο ενός δήμου). Ακόμη, χρησιμοποιούνται συντελεστές, που έχουν τεθεί από το κράτος και αφορούν στοιχεία του ακινήτου, παραδείγματος χάριν συντελεστής ορόφου, επιφάνειας, παλαιότητας, πρόσοψης κ.α..²⁸ Οι τιμές ζώνης χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση των αντικειμενικών αξιών στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές, ενώ για τις εκτός σχεδίου, χρησιμοποιούνται τιμές εκκίνησης, που προσδιορίζονται από την εφορία.

Παράλληλα, ορίζονται ορισμένοι συντελεστές όπως:

- ο Συντελεστής Εμπορικότητας (ΣΕ), μεγαλύτερος ή ίσος με τη μονάδα, ο οποίος εκφράζει την εμπορικότητα ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου μιας συγκεκριμένης ζώνης
- ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ), ο οποίος εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συνήθως συμπίπτει με το Συντελεστή Δόμησης
- ο Συντελεστής Συμμετοχής Οικοπέδου (ΣΣΟ), ο οποίος εκφράζει το ποσοστό συμμετοχής της αξίας του οικοπέδου, στη συνολική αξία ενός ακινήτου
- Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο) είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου.
- Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ) είναι ο Συντελεστής που προσδιορίζει την εκμετάλλευση του Ισογείου ενός ακινήτου. Είναι συνάρτηση με τον συντελεστή αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο) και με τον συντελεστή εμπορικότητας (Σ.Ε)

Ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας ενός ακινήτου λαμβάνεται πρώτα υπόψη η Τιμή Ζώνης, ανάλογα με τη ζώνη στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, και ο Συντελεστής Εμπορικότητας της οδού στην οποία έχει πρόσωπο. Τα στοιχεία αυτά όπως και οι υπόλοιποι συντελεστές βρίσκονται σε Πίνακες και χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών.

²⁶ ΠΟΛ. 1149/ 9.6.1994

²⁷ Συγκεκριμένα, η τιμή ζώνης αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου, ενός τετραγωνικού μέτρου επιφάνειας καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος στο Α' όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε έναν μόνο δρόμο.

²⁸ Πολύζος Σ. 2015 σ 519

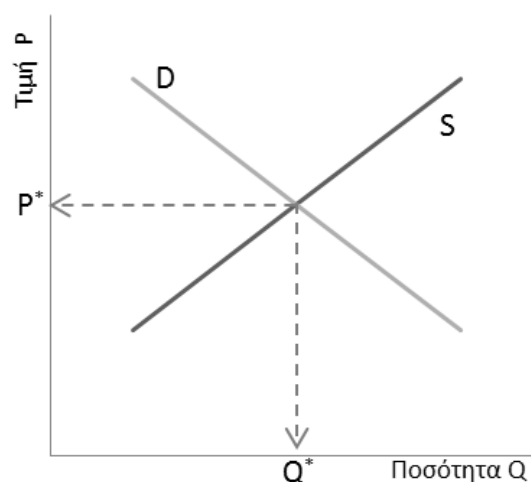
Συμπληρώνονται, στη συνέχεια, σχετικά έντυπα ανάλογα με την κατηγορία του ακινήτου και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του²⁹.

2.3 Νόμος προσφοράς – ζήτησης (D-S) στα ακίνητα

Σε κάθε περιοχή, η προσφορά και η ζήτηση για ακίνητη περιουσία μεταβάλλεται τοπικά, χρονικά, βραχυπρόθεσμα, μακροπρόθεσμα ή ανά κατηγορία ακινήτου, σύμφωνα με το νόμο προσφοράς – ζήτησης (D-S). Οι καμπύλες προσφοράς και ζήτησης απεικονίζονται στο Διάγραμμα 2.3.1 και διαμορφώνονται ως εξής³⁰:

- Η **καμπύλη ζήτησης D**, απεικονίζει τη ζητούμενη ποσότητα Q ακινήτων, για διαφορετικές τιμές P. Η καμπύλη ζήτησης έχει αρνητική κλίση, δηλαδή η ζητούμενη ποσότητα Q μειώνεται, όσο αυξάνεται η τιμή P του ακινήτου.
- Η **καμπύλη προσφοράς S**, απεικονίζει τη σχέση μεταξύ της ποσότητας Q των ακινήτων που οι ιδιοκτήτες επιθυμούν να πωλήσουν σε διαφορετικές τιμές P. Η καμπύλη προσφοράς έχει θετική κλίση, που σημαίνει ότι για υψηλές τιμές διατίθενται περισσότερα ακίνητα προς πώληση, και το αντίθετο.

Διάγραμμα 2.3.1.: Καμπύλες Προσφοράς - Ζήτησης



Η προσφορά και ζήτηση έρχονται σε ισορροπία όταν τα ακίνητα ανταλλάσσονται στην πραγματική τους αξία. Τότε, το σημείο ισορροπίας είναι το σημείο τομής των καμπυλών D-S, που προσδιορίζει την τιμή P* και την προσφερόμενη και ζητούμενη ποσότητα Q*. Το σημείο ισορροπίας παραμένει σταθερό, αν δεν μεταβληθούν οι συνθήκες προσφοράς – ζήτησης στην αγορά ακινήτων.

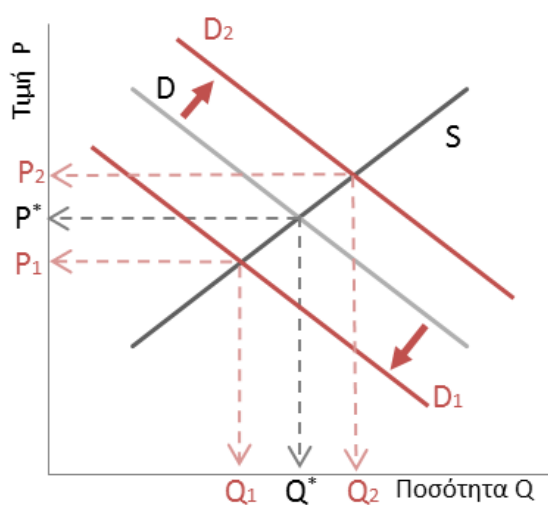
Ωστόσο, οι συνθήκες προσφοράς και ζήτησης στα ακίνητα δεν παραμένουν σταθερές για μεγάλο χρονικό διάστημα, αλλά μεταβάλλονται όταν μεταβάλλονται και οι προσδιοριστικοί παράγοντες. Έτσι, μια ενδεχόμενη αύξηση στη ζήτηση των ακινήτων μιας περιοχής, θα έχει ως αποτέλεσμα τη μετατόπιση της καμπύλης ζήτησης προς τα πάνω, και συνεπώς την αύξηση των τιμών των ακινήτων. Αντίστοιχα, με τη μείωση της ζήτησης, η καμπύλη θα μετακινηθεί

²⁹ Μαντά Α., 2012

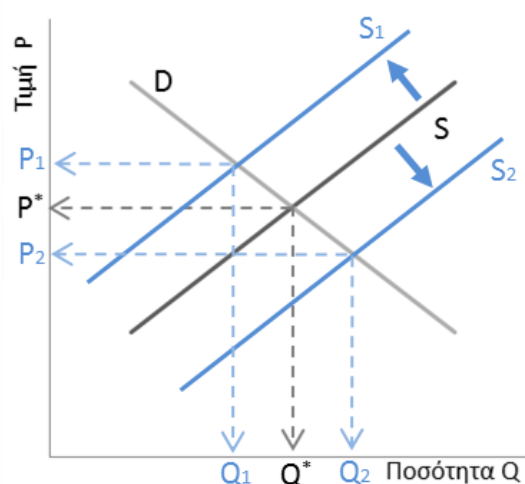
³⁰ Πολύζος Σ. 2015 σ.519-524

προς τα κάτω και οι τιμές των ακινήτων θα μειωθούν (βλ. Διαγρ. 2.3.2). Παρόμοια, η αύξηση της προσφοράς των ακινήτων θα οδηγήσει την καμπύλη προσφοράς προς τα κάτω, προκαλώντας μείωση στις τιμές των ακινήτων. Η μείωση της προσφοράς των ακινήτων, θα μετατοπίσει την καμπύλη προς τα πάνω, αυξάνοντας τις τιμές των ακινήτων (βλ. Διαγρ. 2.3.3). Η εκ νέου ισορροπία στις τιμές, είναι δυνατόν να επιτευχθεί, όταν με την αύξηση της ζήτησης, πραγματοποιηθεί ανάλογη αύξηση της προσφοράς ακινήτων.

Διάγραμμα 2.3.2: Αύξηση ζήτησης ακινήτων



Διάγραμμα 2.3.3: Αύξηση προσφοράς ακινήτων



Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση για ακίνητα σε μια περιοχή είναι οι εξής:

- **Δημογραφικοί:** οι μεταβολές στον πληθυσμό μιας αστικής περιοχής (λόγω αύξησης ή μείωσης γεννήσεων, θνησιμότητας, μετανάστευσης) μειώνουν ή δημιουργούν ανάγκη για κατοικία και άλλα ακίνητα, αφού παράγουν ή μειώνουν τις δραστηριότητες μιας πόλης.
- **Οικονομικοί:** το εισόδημα των κατοίκων μιας περιοχής διαμορφώνει αντίστοιχα και τη ζήτηση για συγκεκριμένα είδη ακινήτων. Εκτός από το εισόδημα, η φορολογία ή οικονομικές ενισχύσεις για συγκεκριμένες περιοχές, μεταβάλλουν τη ζήτηση.
- **Αστικές υποδομές:** το επίπεδο των υποδομών και εξυπηρετήσεων επηρεάζει την «ελκυστικότητα» της αστικής περιοχής για εγκατάσταση πληθυσμού και δραστηριοτήτων (π.χ. βελτίωση κυκλοφοριακών δικτύων και προσβασιμότητας, αστικές αναπλάσεις, πολεοδομικές παρεμβάσεις, χώροι πρασίνου κ.α.).

- Περιβαλλοντικοί: η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος επιδρά στην ζήτηση των ακινήτων σε μια περιοχή. Παραδείγματος χάριν, η υψηλή ατμοσφαιρική ρύπανση, προερχόμενη από μια βιομηχανική μονάδα, θα οδηγήσει στην απομάκρυνση των κατοίκων από την περιοχή (μείωση ζήτησης) και την εγκατάστασή τους σε κάποια άλλη περιοχή στην οποία η ζήτηση θα αυξηθεί.
- Κοινωνικοί: οι μεταβολές στα κοινωνικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής επηρεάζουν αντίστοιχα τη ζήτηση για κατοικία ή άλλες δραστηριότητες. Για παράδειγμα, τα υψηλά ποσοστά παραβατικότητας ή «γκετοποίηση» περιοχών από άλλες εθνικότητες ωθούν στην απομάκρυνση του πληθυσμού που διέμενε ή δραστηριοποιούνταν εκεί.

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά ακινήτων σε μια περιοχή είναι οι εξής:

- Κρατική πολιτική: η δημιουργία και η προσφορά των ακινήτων επηρεάζεται από τις αποφάσεις του κράτους σχετικά με τον χωρικό σχεδιασμό, μέσω του οποίου τίθενται όροι και περιορισμοί όσον αφορά τους όρους δόμησης, την χωροθέτηση των χρήσεων γης, την πολεοδόμηση μη αστικών περιοχών κ.α. Παραδείγματος χάριν, η αύξηση των συντελεστών δόμησης εξασφαλίζει μεγαλύτερη εκμετάλλευση του αστικού εδάφους, τη δημιουργία ακινήτων με μεγαλύτερο εμβαδόν και συνεπώς, αύξηση της προσφοράς τους. Αντίστοιχα, η πολεοδόμηση μη αστικών εκτάσεων αυξάνει την προσφερόμενη αστική γη, ενώ οι περιορισμοί στις επιτρεπόμενες χρήσεις γη μεταβάλλουν την προσφορά για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων. Παράλληλα, οι οικονομικές επιχορηγήσεις και η φορολογία των ακινήτων, επιδρούν ανάλογα στο επίπεδο προσφοράς τους.
- Τεχνολογία: η εξέλιξη του κατασκευαστικού τομέα, επιδρά σημαντικά στην προσφορά, τόσο σε ποσότητα όσο και σε ποιότητα των νέων ακινήτων, αλλά και στους όρους προσφοράς στην αγορά.

2.4 Η αναγκαιότητα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων

Τα ακίνητα έχουν αξία λόγω της ιδιότητάς τους και της δυνατότητας μετασχηματισμού τους. Η γνώση της αξίας - τιμής αυτής του εκάστοτε ακινήτου εξυπηρετεί ένα πλήθος σκοπών - στόχων που είτε επιβάλλονται από τη νομοθεσία ή διαμορφώνονται από τις ανάγκες της καθημερινής πρακτικής, όπως για παράδειγμα διάφορες ιδιωτικές ή δημόσιες ανάγκες και συναλλαγές, οι οποίες επιβάλλουν εκ των προτέρων την εκτίμηση της αξίας ενός ακινήτου. Η τιμή αυτή μπορεί να προσδιοριστεί με ακριβή τρόπο μέσα από την επιστήμη και από τον προσδιορισμό της εξαρτώνται ποικίλες αποφάσεις με σημαντικά και κοινωνικά επακόλουθα.

Στην Ελλάδα η αξία των ακινήτων δεν έχει αποτελέσει αντικείμενο συνολικής και ενιαίας νομοθετικής ρύθμισης και η εξακρίβωση της αξίας γίνεται με διαφορετικό τρόπο ανάλογα με την περίπτωση. Έτσι συναντάται το φαινόμενο για το ίδιο ακίνητο οι τιμές αγοράς, εφορίας, υποθήκης ή απαλλοτριώσης να είναι διαφορετικές από την τιμή πώλησης. Επομένως δημιουργείται η αναγκαιότητα συστηματικού και σε διάφορα επίπεδα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων με ενιαίο τρόπο, ώστε να μην υπάρχουν υπερτιμημένες ή υποτιμημένες τιμές της αληθούς αξίας.

Σήμερα, υπάρχει ένα πλήθος νόμων που σχετίζονται άμεσα με την αξία των ακινήτων, η γνώση και ο ακριβής προσδιορισμός της οποίας έχει άμεση συνάρτηση με την εύρυθμη εφαρμογή των νόμων αυτών. Οι κυριότερες περιπτώσεις είναι η φορολογία των ακινήτων, οι απαλλοτριώσεις, η μεταφορά συντελεστή δόμησης, οι πολεοδομικοί νόμοι.

Σε διάφορους τομείς και πτυχές της καθημερινότητας είναι απαραίτητη η γνώση της αξίας των ακινήτων. Κάποιες χαρακτηριστικές περιπτώσεις είναι ο δημόσιος τομέας, η προστασία του τραπεζικού συστήματος και ο ιδιωτικός τομέας. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις είναι αναγκαία η γνώση της αξίας ενός ακινήτου, που έχει στην κατοχή του ο εκάστοτε ιδιοκτήτης, είτε αφορά το δημόσιο, είτε κάποιο ιδιώτη. Η όσο το δυνατόν ακριβέστερη γνώση της αξίας ενός ακινήτου μπορεί να επηρεάσει τους διάφορους ιδιοκτήτες με διάφορους τρόπους, όπως για παράδειγμα η απόφαση μίας επένδυσης για ένα ιδιώτη, η ορθή γνώση των δεσμευμένων αξιών για το τραπεζικό σύστημα και η αξιοποίηση των ακινήτων για το δημόσιο.

Μέθοδοι εκτίμησης της αξίας των ακινήτων

Ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου προκύπτει ύστερα από μια διαδικασία εκτίμησης. Ως εκτίμηση ορίζεται η ορθολογικός και αμερόληπτος υπολογισμός της φύσης, της ποιότητας, της χρησιμότητας και τελικά της αξίας του ακινήτου. Εξαιτίας της πολυπλοκότητας του αντικειμένου, η σωστή και αξιόπιστη εκτίμηση βασίζεται σε μια σύνθετη επιστημονική μεθοδολογία. Πολλά κράτη έχουν ενσωματώσει τις διαδικασίες εκτίμησης σε ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις, όπου συνήθως προβλέπονται ενιαίοι τρόποι εκτίμησης με συγκεκριμένες κατευθύνσεις. Η εκτίμηση συναρτάται με πολλούς παράγοντες όπως, ο προσδιορισμός του ακινήτου και των εμπράγματων δικαιωμάτων του, ο ακριβής χρόνος εκτίμησής του, ο καθορισμός της μορφής της αξίας και ο σκοπός της εκτίμησης.

Η γνώση της αξίας του ακινήτου απαιτείται για διάφορους σκοπούς. Η εκτίμηση είναι μια διαδικασία που παράγει πληροφορία ή πρόβλεψη, η οποία χρησιμεύει στη λήψη αποφάσεων,

στα πλαίσια κάποιου σχεδιασμένου προγράμματος δράσης, ή καθορίζει τη βάση για μια δράση που πρόκειται να πραγματοποιηθεί. Οποιαδήποτε μέθοδος εκτίμησης πρέπει να αναπτύσσεται σύμφωνα με το σκοπό που εξυπηρετεί. Η γνώση του σκοπού για τον οποίο πραγματοποιείται μια εκτίμηση είναι βασικό στοιχείο για τη σωστή επίλυση του προβλήματος και οδηγεί σε αξιόπιστα αποτελέσματα.

Η πορεία της εκτίμησης της αξίας του ακινήτου προκύπτει από ολικό προγραμματισμό, συγκέντρωση, ταξινόμηση και επεξεργασία δεδομένων.

Πίνακας 2.4.1: Ροή διαδικασίας εκτίμησης

1. Ορισμός του προβλήματος	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Αναγνώριση του ακινήτου ▪ Περιοριστικές συνθήκες ▪ Αναγνώριση δικαιωμάτων ακινήτου 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ημερομηνία εκτίμησης ▪ Σκοπός εκτίμησης ▪ Προσδιορισμών ζητούμενων στοιχείων
2. Σχεδιασμός της εκτίμησης	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Απαιτούμενα δεδομένα ▪ Πηγές δεδομένων 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Χρονικός σχεδιασμός ▪ Προτεινόμενη αμοιβή
3. Συλλογή δεδομένων	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Γενικά δεδομένα (θέσης, οικονομικά) ▪ Ειδικά δεδομένα ακινήτου ▪ Ειδικά δεδομένα κόστους, εισοδήματος και πωλήσεων 	
4. Ανάλυση της βέλτιστης χρήσης	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Της γης, θεωρούμενης ως κενή ▪ Του ακινήτου όπως έχει βελτιωθεί 	
5. Εκτίμησης της αξίας	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Σύγκριση της αγοράς ▪ Μέθοδος κόστους 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Σύγκριση εισοδήματος ▪ Ανάλυση επένδυσης
6. Συμβιβασμός αποτελεσμάτων	
7. Τελική εκτιμηθείσα αξία	

Όπως αναπτύσσεται στον παραπάνω πίνακα, η διαδικασία της εκτίμησης περιλαμβάνει, σε πρώτο στάδιο, τον προσδιορισμό του προβλήματος, δηλαδή την αναγνώριση της ιδιοκτησίας και των δικαιωμάτων, τον ακριβή χρόνο, το σκοπό της εκτίμησης και τον ορισμό της ζητούμενης αξίας. Έπειτα, ακολουθεί ο σχεδιασμός της εκτίμησης, όπου αναγνωρίζονται τα απαιτούμενα στοιχεία, που θα ληφθούν υπόψη στην εκτίμηση, στάδιο το οποίο είναι καθοριστικό για την επίτευξη ορθής εκτίμησης. Καθορίζονται, ακόμη, οι πηγές, το απαιτούμενο χρονικό διάστημα και το εκτιμώμενο κόστος.

Στη συνέχεια, πραγματοποιείται η συλλογή, γενικών και ειδικών στοιχείων που αφορούν το ακίνητο και ακολουθεί η ανάλυση της βέλτιστης χρήσης για το ακίνητο. Στο επόμενο στάδιο, εκφράζονται οι προγραμματισμένες και δυνατές μέθοδοι εκτίμησης, γίνεται σύγκριση και συμβιβασμός των αποτελεσμάτων και τέλος καθορίζεται η τελική τιμή.

Υπάρχουν πολλές διαφορετικές μέθοδοι εκτίμησης όπως εκτίμηση με βάση την αγοραία αξία, με βάση το εισόδημα, με βάση τη βέλτιστη χρήση κλπ. Η κάθε μέθοδος εκτίμησης ακινήτου χρησιμοποιείται κατά περίπτωση. Ανάλογα με το είδος του ακινήτου και το σκοπό της εκτίμησης εφαρμόζεται η καταλληλότερη μέθοδος εκτίμησης, η οποία θα επιφέρει καλύτερα αποτελέσματα³¹.

³¹ Ζεντέλης Π, 2001, σ.133

Κεφάλαιο 3. Παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία των αστικών ακινήτων

Η αξία των αστικών ακινήτων διαμορφώνεται υπό την επίδραση πολλών, αλληλοεπηρεαζόμενων παραγόντων. Οι παράγοντες επιδρούν άμεσα ή έμμεσα και διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού και τελικά διαμορφώνουν τη ζητούμενη τιμή για κάθε ακίνητο. Ο υπολογισμός του βαθμού επίδρασης κάθε παράγοντα στην τελική διαμόρφωση της αξίας του είναι ιδιαίτερα δύσκολος, εξαιτίας του μεγάλου πλήθους των παραγόντων, της διαφορετικής συμπεριφοράς τους στο χρόνο ή στο χώρο, καθώς και της δυναμικής τους συσχέτισης και εξέλιξης.

Οι βασικές κατηγορίες των παραγόντων που επιδρούν στη διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου είναι οι εξής:

- Γενικοί παράγοντες
- Οικονομικοί παράγοντες
- Κοινωνικοί παράγοντες
- Πολεοδομικοί, χωροταξικοί και περιβαλλοντικοί παράγοντες
- Κρατική πολιτική και παρέμβαση

Γενικοί παράγοντες

▪ Συναισθηματική αξία ακινήτων

Κάθε ακίνητο έχει μία συναισθηματική αξία για τον ιδιοκτήτη, η οποία εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, όπως για παράδειγμα ο χρόνος κατοχής του ακινήτου από τον ιδιοκτήτη, ο τρόπος απόκτησής του, αλλά και το μέγεθός του.

▪ Ιστορικοί – πολιτιστικοί λόγοι

Η αξία ενός αστικού ακινήτου δύναται να επηρεαστεί από την θέση του ακινήτου σε κάποια ιστορική περιοχή της πόλης. Ο επηρεασμός της αξίας του ακινήτου μπορεί να είναι θετικός, λόγω της εγγύτητας για παράδειγμα σε έναν αρχαιολογικό χώρο, αλλά και αρνητικός αν επιβληθούν από το κράτος περιορισμοί και ειδικοί όροι δόμησης στην περιοχή.

▪ Τεχνολογία, κόστος κατασκευής, ηλικία του ακινήτου

Η τεχνολογία στην ανέγερση οικοδομών εξελίσσεται συνεχώς και επηρεάζει την ποιότητα, το κόστος κατασκευής και την αξία του ακινήτου. Με την πάροδο του χρόνου παρατηρείται στις κατασκευές γήρανση, φθορά των υλικών και τεχνολογική απαξίωση με αποτέλεσμα να

μειώνεται η αξία ενός αστικού ακινήτου. Εξαίρεση αποτελούν τα οικόπεδα, η αξία των οποίων στις περισσότερες περιπτώσεις διατηρούν ή αυξάνουν την αξία τους.

- *Τα φυσικά χαρακτηριστικά*

Φυσικά χαρακτηριστικά, όπως οι κλιματολογικές συνθήκες (το μικροκλίμα μεταξύ των διάφορων περιοχών των πόλεων), η ποιότητα του εδάφους (μπορεί να αυξήσει το κόστος κατασκευής), η μορφολογία του εδάφους (μπορεί να δημιουργήσει προοπτικές για καλή θέα ή το αντίθετο), η σεισμική επικινδυνότητα, μπορεί να επηρεάσουν θετικά ή αρνητικά την αξία ενός αστικού ακινήτου.

- *Μέγεθος, σχήμα, θέση ακινήτου*

Το μέγεθος, το σχήμα και η θέση του εκάστοτε αστικού ακινήτου είναι σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του. Το μέγεθος και το σχήμα μπορεί να ευνοήσουν ή όχι την αποδοτικότερη αξιοποίησή του και η θέση (απόσταση από κέντρο, θέα κ.α.) να επιδράσει καθοριστικά στη διαμόρφωση της αξίας του.

Οικονομικοί παράγοντες

- *Φορολογία*

Στα ακίνητα εφαρμόζονται διάφορες μορφές φόρων, οι οποίοι αυξάνουν την αξία των ακινήτων και επηρεάζουν αρνητικά την αγορά τους και είναι πολύ σημαντικό για την ομαλή λειτουργία της αγοράς να υπάρχει μία σταθερή φορολογική νομοθεσία.

- *Ενοίκιο/πρόσοδος*

Η συνολική πρόσοδος ενός ακινήτου προσδιορίζεται από το άθροισμα των καθαρών εσόδων που αποδίδει στον ιδιοκτήτη ή εκμετάλλευση του και τα οποία διαμορφώνουν την αποδοτικότητά του και είναι ένας παράγοντας που μπορεί να επηρεάσει άμεσα την αξία ενός ακινήτου.

- *Γενικότερη οικονομική κατάσταση*

Η δομή της οικονομίας επηρεάζει το βαθμό αστικοποίησης μιας περιοχής και κατά συνέπεια και την αγορά των ακινήτων. Παρατηρείται αύξηση των πόλεων και ανάγκη για αστικές επεκτάσεις όταν αναπτύσσεται ο δευτερογενής και ο τριτογενής τομέας με αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης για αστικά ακίνητα, ενώ αντίθετα μικρή μεταβολή στην αγορά αστικών ακινήτων όταν αναπτύσσεται ο πρωτογενής τομέας.

Ο ρυθμός ανάπτυξης της οικονομίας είναι ένα άλλο χαρακτηριστικό που επηρεάζει τα ακίνητα και υπάρχει ανάλογη σύνδεση με την επενδυτική δραστηριότητα στους αναπτυσσόμενους οικονομικούς τομείς (επενδύσεις σε τουριστικούς χώρους σε τουριστική ανάπτυξη, επενδύσεις σε βιομηχανικούς χώρους σε βιομηχανική ανάπτυξη).

Σημαντικό βέβαια χαρακτηριστικό της γενικότερης οικονομικής κατάστασης είναι η οικονομική σταθερότητα, ώστε να υπάρχει μεγαλύτερη βεβαιότητα στις προσδοκίες για τις τιμές των ακινήτων.

Κοινωνικοί παράγοντες

- *Η εξέλιξη του πληθυσμού*

Η αύξηση ή μείωση, η διάρθρωση, τα χαρακτηριστικά (ηλικία, φύλο κ.α.) του πληθυσμού σε μία πόλη μεταβάλλουν ανάλογα τις στεγαστικές ανάγκες, άρα και τη ζήτηση για ακίνητα.

- *Η κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού*

Η κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού μίας πόλης επηρεάζει σημαντικά τα χαρακτηριστικά και τη σύνθεση της ζήτησης για ακίνητα. Για παράδειγμα είναι διαφορετική η ζήτηση ακινήτων σε μία περιοχή όπου κατοικούν βιομηχανικοί εργάτες από ότι σε μία περιοχή όπου οι κάτοικοι είναι εύποροι.

Πολεοδομικοί, χωροταξικοί και περιβαλλοντικοί παράγοντες

- *Ο σχεδιασμός της πόλης*

Ο σχεδιασμός μίας πόλης είναι πολύ σημαντικός παράγοντας, καθώς η πολεοδομική οργάνωση του χώρου, η διάταξη των κτιρίων, ο βέλτιστος σχεδιασμός μπορεί να εξασφαλίζουν πλεονεκτήματα για τα ακίνητα, όπως θέα, ηλιασμός και φωτισμός, μείωση κυκλοφοριακών προβλημάτων και αστικής ρύπανσης, καθώς και ικανοποιητικό ποσοστό κοινόχρηστων χώρων και αστικού πρασίνου, ούτως ώστε να επιτυγχάνεται το καλύτερο δυνατό επίπεδο διαβίωσης.

- *Όροι δόμησης*

Με τους όρους δόμησης καθορίζονται οι βασικές παράμετροι σχεδιασμού των κτιρίων, όπως ύψος, ποσοστό κάλυψης μορφολογικά χαρακτηριστικά κ.α. και η εφαρμογή τους καθορίζει τη διάταξη της δόμησης, τη θέση του κτιρίου κ.α.. Όπως είναι αναμενόμενο οι όροι δόμησης επηρεάζουν σημαντικά την αξία των ακινήτων μέσω των παραπάνω χαρακτηριστικών τους.

- *Ο τρόπος και η ποιότητα δόμησης*

Ανεξάρτητα από τους περιορισμούς δόμησης που επιβάλλει το κράτος, κάθε ιδιοκτήτης μπορεί να επιλέξει διαφορετικό τρόπο δόμησης και αξιοποίησης της αστικής γης που κατέχει, μέσω διάφορων επιλογών, όπως ο αριθμός ορόφων, οι εξώστες, η αρχιτεκτονική και η εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων και γενικότερα η ποιότητα κατασκευής, επηρεάζοντας έτσι την αξία του εκάστοτε αστικού ακινήτου.

- *Περιβαλλοντικοί παράγοντες*

Οι περιβαλλοντικές συνθήκες επηρεάζουν την ελκυστικότητα των πόλεων και ταυτόχρονα και την αγορά ακινήτων. Τα βασικότερα χαρακτηριστικά της πόλης που επηρεάζουν τις περιβαλλοντικές συνθήκες είναι η ατμοσφαιρική ρύπανση, η ρύπανση του εδάφους και των υπογείων υδάτων, η ηχορύπανση, η θέα στον περιβάλλοντα χώρο κ.α.

Κρατική παρέμβαση

- *Υποδομές και υπηρεσίες*

Η ευνοϊκή θέση μιας περιοχής στην πόλη, όπως η εγγύτητα σε μεταφορικό δίκτυο, δημόσιες υπηρεσίες κ.α. επηρεάζει θετικά τις αξίες ακινήτων. Μέσω της κρατικής παρέμβασης υλοποιούνται αναπλάσεις αστικών και υποβαθμισμένων περιοχών, πεζοδρομήσεις, αρχιτεκτονικές αναβαθμίσεις κτιρίων κ.α. επηρεάζοντας άμεσα τις αστικές χρήσεις και την αγορά ακινήτων.

- *Πολιτική στις χρήσεις γης*

Η επιλογή του τόπου εγκατάστασης των δραστηριοτήτων εντός της πόλης υπόκειται σε περιορισμούς, τους οποίους επιβάλλει το κράτος με άμεση συνέπεια στη χρήση της αστικής γης και στην αγορά ακινήτων.

- *Παρεμβάσεις στις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης*

Προκειμένου να αυξηθεί η προσφορά σε αστική γη, το κράτος μπορεί να προχωρήσει σε επέκταση του σχεδίου πόλεως με πολεοδόμηση και ένταξη μη αστικών περιοχών στο σχέδιο πόλης. Ένας άλλος τρόπος είναι η χορήγηση ευνοϊκών δανείων ή οικονομικών ενισχύσεων προς κατασκευαστικές εταιρείες ή για αγορά κατοικία κ.α.³².

³² Πολύζος Σ., 2015

Κεφάλαιο 4. Οι χρήσεις γης ως παράμετροι προσδιορισμού των αξιών Ακινήτου

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, υπάρχει μεγάλη αλληλεπίδραση ανάμεσα στη χρήση γης ενός ακινήτου και στην αξία του. Με τον όρο «χρήση γης» νοείται ο τρόπος λειτουργικής χρησιμοποίησης συγκεκριμένης οικιστικής περιοχής ή τμήματος αυτής³³. Αναφέρεται στο σύνολο των ανθρώπινων δραστηριοτήτων του δομημένου περιβάλλοντος (κατοικία, εμπόριο κλπ), αλλά και στις υποδομές που φιλοξενούν αυτές τις δραστηριότητες (κτίρια και κατασκευές), ενώ συχνά επεκτείνεται στο φυσικό περιβάλλον με τη μορφή «κάλυψη γης»³⁴. Η διαμόρφωση του χώρου εκφράζει το βαθμό εξέλιξης των παραγωγικών δυνάμεων, καθώς και το συσχετισμό τους και αντανακλά στο έδαφος την κοινωνική και οικιστική ανάπτυξη. Η χρήση του εδάφους, είτε ως χρήση γης, είτε ως χρήση κτιρίου, αποτυπώνει την ιστορική, κοινωνική και οικονομική πραγματικότητα κάθε περιόδου μιας περιοχής³⁵.

Η ορθολογική ανάπτυξη του αστικού χώρου προϋποθέτει τη σωστή χρησιμοποίηση της γης, η οποία προκύπτει μέσα από ολικό σχεδιασμό, προγραμματισμό, χωροθέτηση χρήσεων γης σε κάθε επίπεδο. Με αυτόν τον τρόπο επιτυγχάνεται η ορθή κατανομή και διάρθρωση των χρήσεων και η πολιτική γης έχει ως κέντρο αναφοράς τις επιθυμητές χρήσεις και όχι την τιμή. Η προσπάθεια αριστοποίησης των χρήσεων δημιουργεί περιορισμούς στα ακίνητα και εκείνοι οι περιορισμοί καθορίζουν τις **επιτρεπόμενες χρήσεις**, οι οποίες μεταβάλλονται διαχρονικά μέσα από παρεμβάσεις της πολιτείας. Στο πλαίσιο των επιτρεπόμενων, διαμορφώνονται τελικά οι **υπάρχουσες χρήσεις**, οι οποίες είναι αποτέλεσμα των επιλογών των ιδιοκτητών και των υφιστάμενων αναγκών το δεδομένο χρόνο ανάπτυξης. Σε κάθε ακίνητο μπορεί να επικαλύπτονται πολλές υπάρχουσες χρήσεις, οι οποίες κατατάσσουν το ακίνητο σε διάφορες κατηγορίες.

Η χρήση του ακινήτου είναι ένα οικονομικό γεγονός, που οδηγεί στην ανάγκη οι επιτρεπόμενες χρήσεις να χρησιμοποιούνται εντατικά. Η στενότητα των ακινήτων και οι οικονομικές προσδοκίες από την εκμετάλλευσή τους, δημιουργούν ένα διαρκή ανταγωνισμό των χρήσεων στον αστικό χώρο.

Ειδικές μελέτες για τη σχέση της χρήσης με την αξία, επιβεβαιώνουν ότι οι αξίες αλλάζουν διαχρονικά και επηρεάζουν τα πρότυπα των χρήσεων και αντίστροφα η μεταβολή των προτύπων μεταβάλλει τις αξίες. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις διαμορφώνουν ένα συγκεκριμένο

³³ Αγγελίδης Μ., 2000

³⁴ Πολύζος Σ. 2015 σ.256

³⁵ Μέλισσας Δ., 2010

εύρος αξιών, με μέγιστες τιμές τις οποίες οι ιδιοκτήτες προσπαθούν να πετύχουν. Οι μέγιστες τιμές προκύπτουν από τη **βέλτιστη χρήση** του ακινήτου, η οποία ορίζεται ως η χρήση που οδηγεί στη μεγαλύτερη οικονομική απόδοση και συνεπάγεται έτσι μεγαλύτερη αξία ακινήτου στο δεδομένο χρόνο. Η βέλτιστη χρήση είναι η πλέον επικερδής χρήση, στην οποία μπορεί να τεθεί μια ιδιοκτησία και η οποία μπορεί αποδεδειγμένα να αποδώσει τα περισσότερα έσοδα σε μια δεδομένη περίοδο. Ειδικότερα, για να είναι μια χρήση η βέλτιστη, πρέπει να είναι σύμφωνη με το νόμο, να είναι στη σφαίρα του πιθανού, να είναι επικερδής, να αποφέρει τη μεγαλύτερη επιστροφή, να αποδίδει οφέλη για το μεγαλύτερο χρονικό διάστημα και να υπάρχει ικανοποιητική ζήτηση για τη συγκεκριμένη χρήση.

Παράλληλα, ο όρος «βέλτιστη» δεν πρέπει να ταυτίζεται με την εντατικότερη ή την υψηλότερη ποιοτικά χρήση. Αντίθετα, στη βέλτιστη χρήση πρέπει ο συνδυασμός «μέγεθος – ένταση – ποιότητα» χρήσης να βρίσκεται στις ιδανικές τιμές και όχι στις μέγιστες. Σύμφωνα με τη θεωρία της «πλεονάζουσας παραγωγικότητας» υπάρχει ένα όριο, πέρα από το οποίο τα προστιθέμενα συστατικά, είτε με τη μορφή μεγέθους, είτε με τη μορφή ποιότητας, ελαττώνουν το καθαρό κέρδος. Ακόμα, η βέλτιστη χρήση έχει άμεση συσχέτιση με το χρόνο. Ο χρόνος είναι ο σημαντικότερος παράγοντας που επηρεάζει το χαρακτηρισμό μιας χρήσης ως βέλτιστης και η λανθασμένη εκτίμηση του χρόνου που μπορεί να υλοποιηθεί η βέλτιστη χρήση, οδηγεί σε αποτυχία και μείωση της αξίας του αστικού ακινήτου.

Εξίσου καθοριστικής σημασίας στην αξία των ακινήτων, είναι η ασυμβατότητα των χρήσεων γης. Ασύμβατες χρήσεις είναι εκείνες που εγκαθιδρύθηκαν και διατηρήθηκαν νόμιμα, οι οποίες όμως δε συμφωνούν με τις μεταγενέστερα ισχύουσες επιτρεπόμενες χρήσεις ή με τις μεταγενέστερα υπάρχουσες χρήσεις. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι μία κατοικία σε περιοχή που μεταβλήθηκε σε εμπορική ζώνη, με αποτέλεσμα να μην αποτελεί πλέον τη βέλτιστη χρήση. Αξίζει να αναφερθεί και η περίπτωση των μη νόμιμων ασύμβατων χρήσεων, όπου στον προσδιορισμό της αξία των ιδιοκτησιών αυτών πρέπει να συνεκτιμηθεί και το ρίσκο που υπάρχει στις περιπτώσεις αυτές³⁶.

4.1 Σχέση αστική ανάπτυξης με τη μεταβολή της αξίας των αστικών ακινήτων

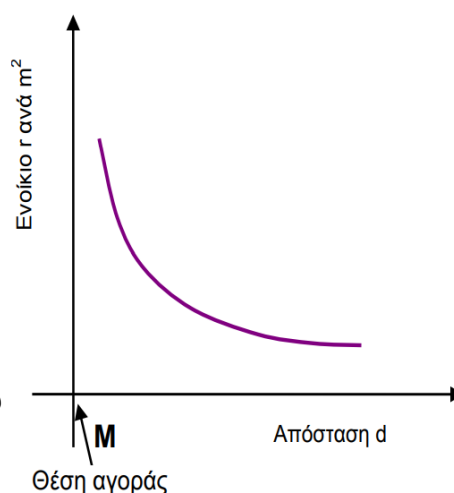
Ο ανταγωνισμός στην αγορά αστικής γης έχει ως αποτέλεσμα τη διαφοροποίηση των χρήσεων γης και τη διαμόρφωση διαφορετικών αξιών, ανάλογα με την απόσταση από το κέντρο της πόλης και την επίδραση πολλών παραγόντων. Η απόσταση αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό

³⁶ Ζεντέλης Π. 2001, σ.123-126

του γεωγραφικού χώρου, σημαντική συνιστώσα της χωρικής ανάλυσης και καθοριστικό παράγοντα στη λειτουργία της οικονομίας. Η απόσταση εκφράζεται σε μονάδες μήκους, σε μονάδες χρόνου (χρονοαπόσταση) και σε κόστος μεταφοράς. Το μεταφορικό κόστος ενυπάρχει σε κάθε μετακίνηση του ανθρώπου ή στη μεταφορά αγαθών και έτσι επηρεάζει τη χωροθέτηση και ανάπτυξη δραστηριοτήτων και κατ' επέκταση τη θέση και το μέγεθος των οικισμών και πόλεων. Γενικότερα, κάθε άνθρωπος λαμβάνει τις αποφάσεις του για μετακίνηση με κριτήριο την ελαχιστοποίηση του κόστους της. Επομένως, επιλέγει να διαμείνει όσο πιο κοντά γίνεται στον τόπο εργασίας του και χωροθετεί τις επιχειρήσεις και τις οικονομικές δραστηριότητες σε τέτοιες θέσεις, ώστε να ελαχιστοποιείται το κόστος μεταφοράς³⁷.

Η ερμηνεία της σχέσης των αστικών χρήσεων γης και της αξίας τους θα πραγματοποιηθεί με τη βοήθεια της θεωρίας του Von Thunen και του υποδείγματος προσφοράς - ενοικίου. Στη γενική του μορφή το υπόδειγμα προσφοράς - ενοικίου αποτελεί μια διαγραμματική απεικόνιση της σχέσης ενοικίου και απόστασης μιας επιχείρησης, σε μια μονοκεντρική πόλη. Η καμπύλη προσφοράς - ενοικίου παρουσιάζεται στο διάγραμμα 4.1.1, όπου το σημείο M υποδηλώνει τη θέση της αγοράς, δηλαδή το εμπορικό κέντρο το οποίο εξασφαλίζει τη μεγαλύτερη προσβασιμότητα και συγκεντρώνει τις περισσότερες οικονομικές, εμπορικές, κοινωνικές δραστηριότητες. Κάθε επιχείρηση που παράγει ένα προϊόν και βρίσκεται σε απόσταση d από την αγορά M, είναι διατεθειμένη να πληρώσει ένα ποσό ενοικίου ανά τετραγωνικό μέτρο γης, έτσι ώστε να φτάσει σε ένα επίπεδο κερδών³⁸. Η καμπύλη έχει αρνητική κλίση που σημαίνει ότι όσο η επιχείρηση απομακρύνεται από την αγορά M, τόσο αυξάνονται τα έξοδα μεταφοράς του προϊόντος που παράγει και πουλά στην αγορά. Αντίστοιχα, αν η επιχείρηση επιλέξει μια πλησιέστερη θέση ως προς το κέντρο M, ώστε να μειώσει τα μεταφορικά έξοδα, θα πληρώσει υψηλότερο ενοίκιο³⁹.

Διάγραμμα 4.1.1:
Καμπύλη προσφοράς - ενοικίου
επιχείρησης (Πολύζος Σ. 2015)



³⁷ Πολύζος Σ. 2015, σ. 110-113

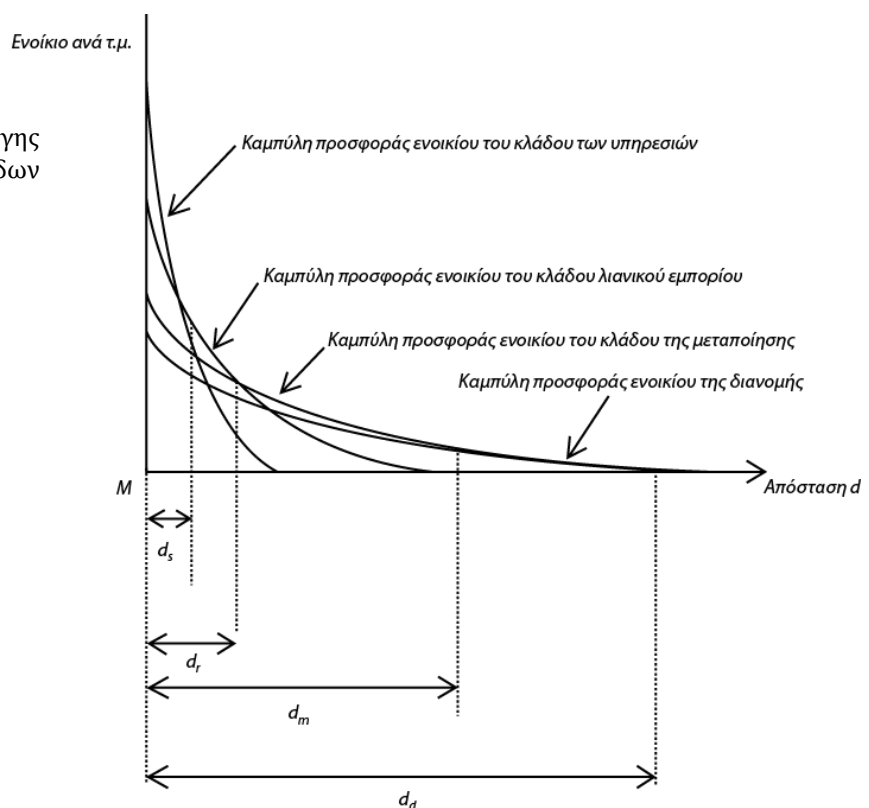
³⁸ Επιπλέον, ισχύουν οι παραδοχές ότι κατά την παραγωγική διαδικασία οι επιχειρήσεις χρησιμοποιούν τους παραγωγικούς συντελεστές γη, κεφάλαιο, εργασία και τις ενδιάμεσες εισροές. Εκτός από το συντελεστή γη, οι τιμές των υπολοίπων συντελεστών είναι υποθετικά ίδιες σε όλα τα σημεία της πόλης και κάθε επιχείρηση παράγει ένα ομοιογενές προϊόν.

³⁹ Πολύζος Σ. 2015, σ. 256 - 258

Στη συνέχεια, θα ερμηνευτεί, με τη βοήθεια του υποδείγματος προσφοράς – ενοικίου, ο ανταγωνισμός στην αγορά γης μιας πόλης μεταξύ διαφορετικών κλάδων οικονομικής δραστηριότητας, ο οποίος διαφοροποιεί και τις χρήσεις γης που επικρατούν σε μια πόλη (βλ. διάγραμμα 4.1.2). Λαμβάνονται υπόψη οι εξής παραδοχές:

- Η πόλη διαθέτει ένα κέντρο (σημείο M), το οποίο ταυτίζεται με την κεντρική επιχειρηματική περιοχή
- Οι κλάδοι που ανταγωνίζονται είναι ο κλάδος των υπηρεσιών, της μεταποίησης, του λιανικού εμπορίου, της διανομής
- Υπάρχει σταθερή προσφορά γης, σε κάθε τοποθεσία μιας μονοκεντρικής πόλης και ελεύθερος επιμερισμός των χρήσεων γης

Διάγραμμα 4.1.2:
Κατανομή της αστικής γης
μεταξύ διαφορετικών κλάδων
(McCann P. 2002)

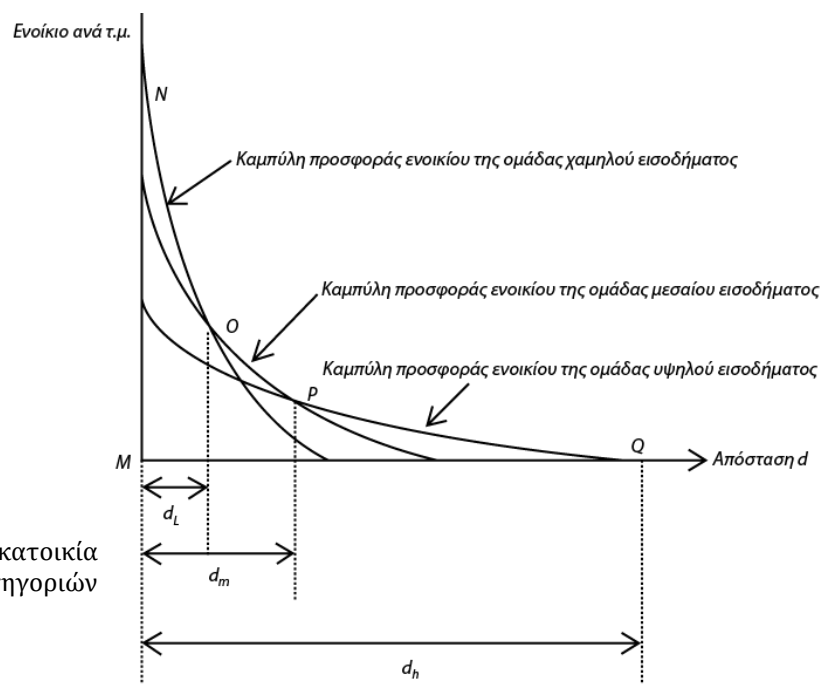


Κάθε δραστηριότητα, ανάλογα με τις ανάγκες της, επιθυμεί την προσβασιμότητα στο κέντρο και την ανάλογη επιφάνεια γης. Οι διάφορες δραστηριότητες εξασφαλίζουν τοποθεσίες μέσα στην πόλη, ανάλογα με τη δυνατότητά τους να πληρώσουν το αντίστοιχο ενοίκιο. Ειδικότερα, ο κλάδος των υπηρεσιών (π.χ. γραφεία μηχανικών, δικηγόρων, λογιστών κλπ) περιλαμβάνει δραστηριότητες, άμεσα συνδεδεμένες με τις διοικητικές υπηρεσίες και τις αρχές (π.χ. πολεοδομία, δικαστήρια κλπ), επομένως η εύκολη και γρήγορη πρόσβαση στο κέντρο της πόλης είναι πολύ σημαντική. Ταυτόχρονα, οι συγκεκριμένες δραστηριότητες χρησιμοποιούν μικρούς χώρους και έχουν τη δυνατότητα να πληρώσουν υψηλότερο ενοίκιο.

Ο κλάδος του εμπορίου περιλαμβάνει το λιανικό εμπόριο και τη διανομή. Ο κλάδος του λιανικού εμπορίου χρησιμοποιεί μεγαλύτερους χώρους (για στάθμευση, αποθήκευση) σε σχέση με τον κλάδο των υπηρεσιών και παράλληλα επιδιώκει την προσβασιμότητα στο κέντρο. Ο κλάδος της διανομής περιλαμβάνει ακόμα μεγαλύτερες σε μέγεθος επιχειρήσεις, οι οποίες απαιτούν μεγάλους σε έκταση χώρους και για τις ανάγκες ανεφοδιασμού και τροφοδοσίας επιθυμούν να βρίσκονται κοντά σε αυτοκινητόδρομους και συγκοινωνιακά δίκτυα και έτσι τοποθετούνται στα όρια της πόλης.

Ο κλάδος της μεταποίησης παράγει αγαθά τόσο για την πόλη όπου βρίσκεται, όσο και για αγορές εκτός της πόλης και συγχρόνως απαιτεί σχετικά μεγάλους χώρους για εγκατάσταση. Έτσι, οι μεταποιητικές επιχειρήσεις κυριαρχούν στον «ενδιάμεσο» χώρο, στην περιφέρεια του κέντρου, αμέσως μετά το λιανικό εμπόριο και πριν από τον κλάδο της διανομής⁴⁰.

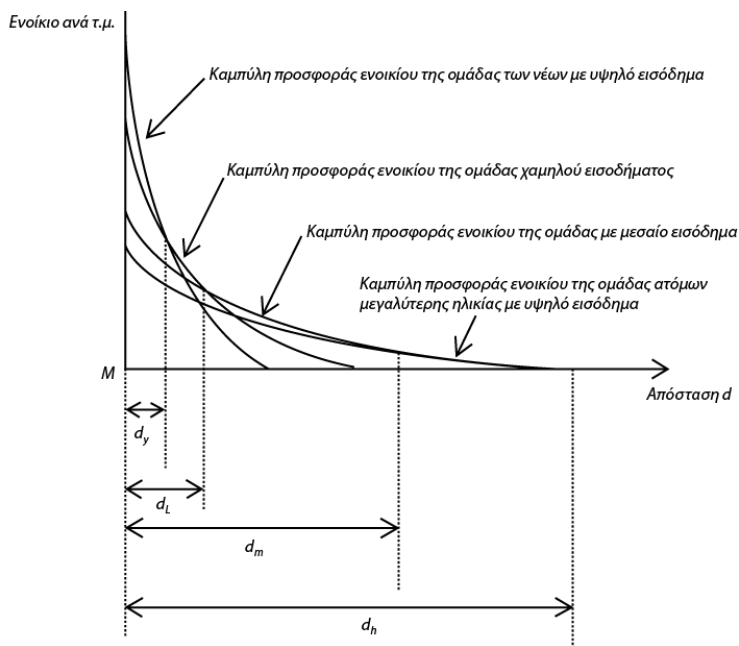
Όπως οι επιχειρήσεις επιλέγουν την εγκατάστασή τους, παρόμοια συμπεριφέρονται και τα νοικοκυριά στην επιλογή της θέσης τους, λαμβάνοντας υπόψη τις ίδιες παραδοχές (Διάγραμμα 4.1.3). Το εισόδημα αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες στην κατανομή της αστικής γης για κατοικία. Ανάλογα με το εισόδημα κάθε άτομο έχει τη δυνατότητα να πραγματοποιήσει δαπάνες για το ενοίκιο, αλλά και για το κόστος μετακίνησης από την κατοικία στο χώρο εργασίας. Επομένως, τα άτομα με χαμηλά εισοδήματα έχουν περιορισμένες δυνατότητες επιλογής θέσης, κοντά δηλαδή στο κέντρο της πόλης, ώστε να ελαττώσουν το κόστος μετακίνησης. Τα άτομα με υψηλά και μεσαία εισοδήματα έχουν τη δυνατότητα να δαπανήσουν για το κόστος μεταφοράς, αν το επιθυμούν. Παράλληλα, η αύξηση του εισοδήματος, αυξάνει την επιθυμία για χρήση μεγαλύτερων χώρων, το οποίο αμέσως συνεπάγεται απομάκρυνση από το κέντρο της πόλης.



Διάγραμμα 4.1.3:
Κατανομή της αστικής γης για κατοικία μεταξύ διαφορετικών κατηγοριών εισοδημάτων (McCann P. 2002)

⁴⁰ McCann P. 2002, σ.167-172

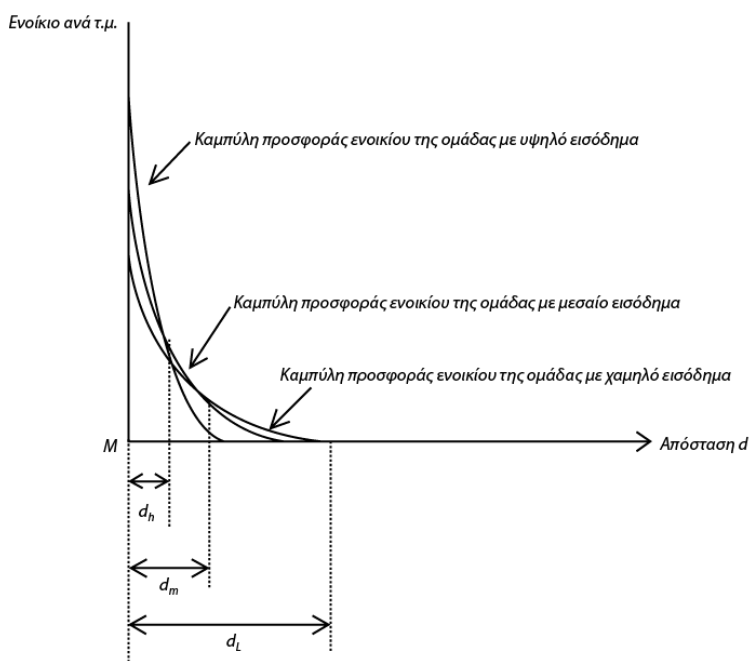
Η επιλογή της θέσης κατοικίας εξαρτάται βέβαια και από άλλους παράγοντες, όπως είναι η ηλικία και η οικογενειακή κατάσταση. (Διάγραμμα 4.1.4). Παραδείγματος χάριν, άτομα νεαρής ηλικίας, με υψηλό εισόδημα προτιμούν κατοικία με υψηλότερη πρόσβαση στο κέντρο και περιορισμένο εμβαδόν. Αντίθετα, πολυμελείς οικογένειες ή άτομα μεγάλης ηλικίας, προτιμούν κατοικίες με μεγάλο εμβαδόν, αδιαφορώντας για την πρόσβαση στο κέντρο.



Διάγραμμα 4.1.4: Κατανομή της αστικής γης για κατοικία όταν υπάρχουν δύο ομάδες νε υψηλά εισοδήματα (McCann P. 2002)

Ωστόσο, σύμφωνα με μια ακόμα προσέγγιση, είναι πιθανόν τα άτομα με υψηλά εισοδήματα να επιλέγουν την εγκατάστασή τους στο κέντρο της πόλης, εκτοπίζοντας την ομάδα χαμηλών εισοδημάτων σε ακραίες περιοχές (Διάγραμμα 4.1.5).

Στην πραγματικότητα, η κατανομή της αστικής γης είναι μια περισσότερο περίπλοκη διαδικασία, με περισσότερες κοινωνικές ομάδες και περισσότερα κέντρα εντός της πόλης. Ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν σε κάθε πόλη προσαρμόζονται τα παραπάνω υποδείγματα⁴¹.

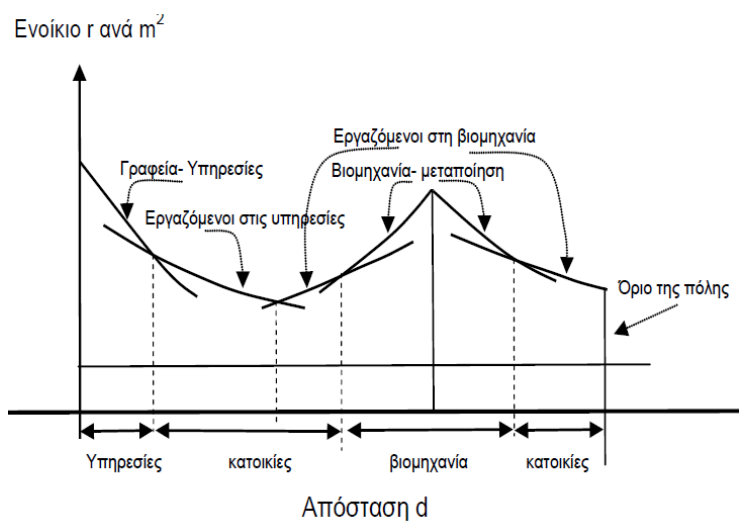


Διάγραμμα 4.1.5: Κατανομή της αστικής γης για κατοικία με υψηλή σχετική προτίμηση για πρόσβαση στο κέντρο (McCann P. 2002)

⁴¹ Πολύζος Σ. 2015, σ.265-270

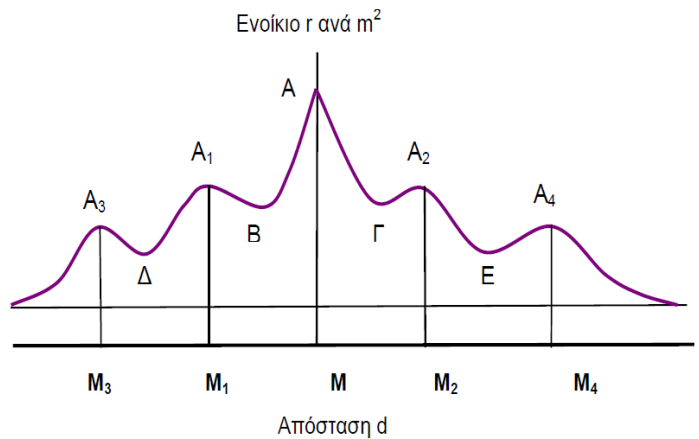
Η ανάλυση των υποδειγμάτων που προηγήθηκε στηρίχθηκε στην υπόθεση ότι η πόλη είναι μονοκεντρική, με ένα γεωγραφικό κέντρο – σημείο αναφοράς όλων των οικονομικών, επιχειρηματικών, κοινωνικών δραστηριοτήτων. Στην πραγματικότητα, οι πόλεις έχουν περισσότερα κέντρα, από τα οποία το ένα είναι το βασικό κέντρο της πόλης και τα υπόλοιπα είναι δευτερεύοντα συγκεντρώνοντας λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα. Το μέγεθος των δραστηριοτήτων που συγκεντρώνεται σε κάθε κέντρο επιδρά και στη διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων.

Παραδείγματος χάριν, αν σε μια πόλη υπάρχει ένας ανεπτυγμένος τομέας υπηρεσιών και ένας ανεπτυγμένος βιομηχανικός τομέας, σε μεγάλη σχετικά απόσταση μεταξύ τους, τότε διαμορφώνονται δύο κέντρα. Αυτό συνεπάγεται τη διαμόρφωση μιας κατάστασης όπου, στην κεντρική περιοχή είναι χωροθετημένες οι υπηρεσίες, στην αμέσως επόμενη περιοχή οι κατοικίες των εργαζομένων στις υπηρεσίες αλλά και τη βιομηχανία, ακολουθεί η συγκέντρωση των βιομηχανικών χρήσεων και τέλος, στην ακραία θέση οι κατοικίες των εργαζομένων στη βιομηχανία (Διάγραμμα 4.1.6).



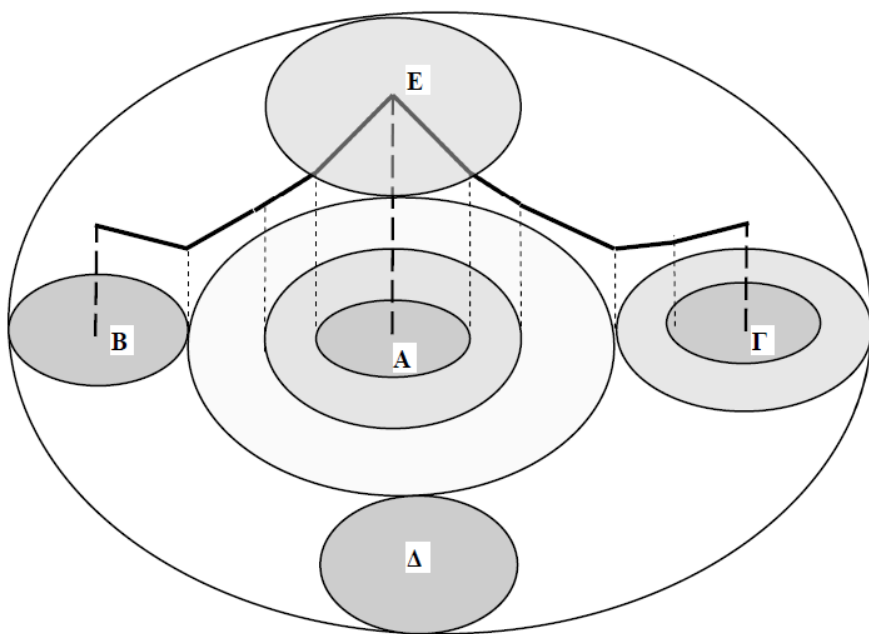
Διάγραμμα 4.1.6: Καμπύλη προσφοράς – ενοικίου σε μια πόλη με περισσότερα του ενός κέντρα (Πολύζος Σ. 2015)

Σε μια πολυκεντρική πόλη η καμπύλη προσφοράς – ενοικίου διαμορφώνεται όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα 4.1.7. Η πόλη του διαγράμματος έχει ένα βασικό κέντρο και τέσσερα δευτερεύοντα, όπου το βασικό κέντρο A διαμορφώνει την καμπύλη ΒΑΓ, το δευτερεύον κέντρο A1 την καμπύλη ΔΑ1Β κ.ο.κ. και οι τιμές των ενοικίων στα δευτερεύοντα κέντρα είναι μικρότερες από τις τιμές του κύριου κέντρου.



Διάγραμμα 4.1.7: Καμπύλη προσφοράς – ενοικίου σε πολυκεντρική πόλη (Πολύζος Σ. 2015)

Ανεξάρτητα από τον αριθμό των κέντρων σε μια πόλη, οι βασικοί κανόνες που ισχύουν για την μονοκεντρική πόλη, ισχύουν και για κάθε άλλη μορφή της. Στο διάγραμμα 4.1.8 απεικονίζεται μια πόλη με ένα βασικό κέντρο (Α) και πέντε δευτερεύοντα, τα οποία είναι συνοικίες ή κόμβοι, διαμορφώνοντας μια μητροπολιτική συγκέντρωση. Το σημείο αναφοράς και εδώ είναι το κέντρο Α, ενώ τα μικρότερα κέντρα, ακολουθώντας τη δομή του βασικού, συγκεντρώνουν λιγότερες λειτουργίες και μικρότερη ένταση στις χρήσεις γης. Παρουσιάζεται ακόμα, η γραμμή ενοικίου $T_1 - T_2$, η οποία έχει μεγαλύτερη τιμή στο σημείο Α και αυξομειώνεται ανάλογα με την απόσταση από το κέντρο της πόλης και της κάθε συνοικίας αντίστοιχα. Παρατηρείται ότι η ύπαρξη πολλών κέντρων επηρεάζει τη γραμμή ενοικίων, μειώνοντας τις ακραίες τιμές και εξομαλύνοντας την κλίση. Με αυτόν τον τρόπο ενισχύεται ο ρόλος των δευτερευόντων κέντρων, αφού τους δίνεται η δυνατότητα να αναπτύσσονται παράλληλα με το βασικό κέντρο, σε ένα δίκτυο συνεργασίας, γεγονός που οδηγεί στη μείωση των ανδοαστικών χωρικών ανισοτήτων⁴².



Διάγραμμα 4.1.8: Μια πόλη με πολλές συνοικίες και πολλά κέντρα (Πολύζος Σ. 2015)

⁴² Πολύζος Σ. 2015, σ.276 - 281

Μέρος Β΄

«Περιοχή Μελέτης:

Πολεοδομικό Συγκρότημα

Ηρακλείου»

Κεφάλαιο 5: Το Πολεοδομικό Συγκρότημα Ηρακλείου

Στο δεύτερο μέρος, η παρούσα εργασία εστιάζει στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Ηρακλείου, όπου επιδιώκεται η διερεύνηση της σχέσης του χωρικού σχεδιασμού και των αντικειμενικών αξιών. Ειδικότερα, γίνεται προσπάθεια να εξεταστεί ο τρόπος με τον οποίο έχει επιδράσει, διαχρονικά, η εξέλιξη του σχεδιασμού, στις αντικειμενικές αξίες της περιοχής μελέτης, λαμβάνοντας υπόψιν τα δεδομένα πριν και μετά τις πολεοδομικές αλλαγές.

Το Πολεοδομικό Συγκρότημα (ΠΣ) Ηρακλείου, αναπτύσσεται στο βόρειο τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου και περιλαμβάνει τις περιοχές Γάζι, Ηράκλειο, Νέα Αλικαρνασός, σύμφωνα με το υφιστάμενο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Ο μόνιμος πληθυσμός του ΠΣ Ηρακλείου, όπως εκείνο οριοθετείται από το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Ηρακλείου, ανέρχεται περίπου στους 170.000 κατοίκους⁴³, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 και αντιστοιχεί στο 97,7% του συνολικού πληθυσμού του Καλλικρατικού Δήμου Ηρακλείου και στο 55,6% του πληθυσμού της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου.



⁴³ ΕΛΣΤΑΤ 2011

Αποτελεί το μεγαλύτερο αστικό κέντρο και έδρα της Περιφέρειας Κρήτης και συγκεντρώνει ένα ευρύ φάσμα χαρακτηριστικών που το καθιστούν σημαντικό πόλο τοπικής και υπερτοπικής εμβέλειας. Στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Ηρακλείου αναπτύσσεται πλήθος παραγωγικών δραστηριοτήτων, λειτουργιών και υποδομών, που αφορούν τους κλάδους του τουρισμού, της έρευνας, της τεχνολογίας και της βιομηχανίας. Τα μεταφορικά δίκτυα της περιοχής – χερσαία, θαλάσσια, εναέρια – αποτελούν τις «πύλες» εθνικών και διεθνών διασυνδέσεων. Παράλληλα, αποτελεί μια περιοχή με ιστορική φυσιογνωμία, πλούσιο πολιτιστικό υπόβαθρο και πολιτιστικές υποδομές. Όλα τα παραπάνω ενισχύουν την αναγνωρισιμότητα και καθορίζουν τη θέση και την επιρροή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος σε τοπική, περιφερειακή, εθνική αλλά και διεθνή κλίμακα.

Οι πρώτες Αντικειμενικές Αξίες Ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του Ηρακλείου ορίστηκαν το 1995. Διαχρονικά, έως το 2007, εκδόθηκαν από το Υπουργείο Οικονομικών συνεχείς τροποποιήσεις, με την τελευταία (του 2007) να βρίσκεται σε ισχύ μέχρι σήμερα. Η τελευταία αναπροσαρμογή των τιμών πραγματοποιήθηκε το 2016 με την ΠΟΛ 1009 – 18/1/2016 (ΦΕΚ 48/Β'/20-1-2016), η οποία ωστόσο δεν έχει ολοκληρωθεί και αφορά κυρίως τις μεταβιβάσεις ακινήτων, αλλά αποτελεί μια σημαντική ένδειξη της σημερινής πραγματικότητας, δεδομένων των δυσμενών οικονομικών συνθηκών της χώρας. Για τη διερεύνηση της εξέλιξης των τιμών, θα μελετηθούν οι Τιμές Ζώνης τριών κομβικών περιόδων:

- Του έτους **1995**, δηλαδή πριν από την τελευταία τροποποίηση του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου
- Του έτους **2007**, δηλαδή μετά την τροποποίηση του ΓΠΣ
- Του έτους **2016**, δηλαδή της τελευταίας αναπροσαρμογής των τιμών

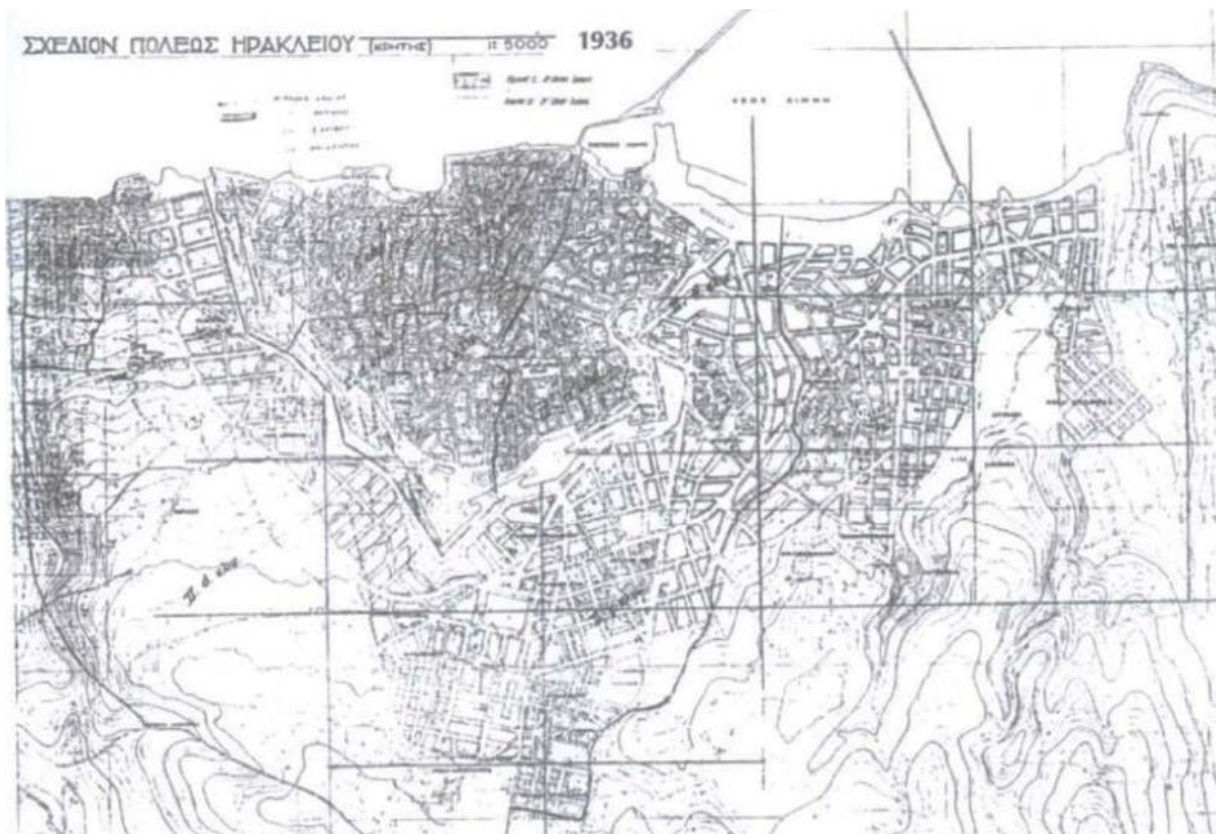
Η έλλειψη παλαιότερων δεδομένων, σχετικά με τις αντικειμενικές αξίες, για την περιοχή του Γαζίου, θα περιορίσει την έρευνα μόνο στις περιοχές του Ηρακλείου και της Νέας Αλικαρνασσού. Επομένως, περιοχή μελέτης αποτελεί το κεντρικό και ανατολικό τμήμα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος.

Κεφάλαιο 6. Ιστορική εξέλιξη του σχεδιασμού του ΠΣ Ηρακλείου

Όσον αφορά την πολεοδομική εξέλιξη, μέχρι τις αρχές του 20^{ου} αιώνα η πόλη του Ηρακλείου αναπτυσσόταν εντός των τειχών. Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο εκπονήθηκε με το Ν. 395/1901 «Περί του σχεδίου πόλεως του Ηρακλείου» και αφορούσε κάποια κεντρικά σημεία της πόλης. Η πρώτη οικιστική ανάπτυξη εκτός των τειχών ξεκίνησε το 1922 με την έλευση των προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής, οπότε και χτίστηκαν οργανωμένοι οικισμοί (Καμίνια, Νέα Αλικαρνασός, Ατσαλένιο). Η αύξηση του πληθυσμού ήταν ραγδαία και η άμεση ανάγκη για στέγαση των κατοίκων ευνόησε την αυθαίρετη δόμηση, η οποία αποτέλεσε διέξοδο απόκτησης ιδιωτικής κατοικίας για πολλά ακόμα χρόνια⁴⁴.

Το 1936 συντάχθηκε το πρώτο ουσιαστικά ρυμοτομικό σχέδιο για το Ηράκλειο, το οποίο στόχευε στην ενσωμάτωση των προσφυγικών περιοχών, στη χάραξη οδικού δικτύου και τον επανασχεδιασμό των οικοδομικών τετραγώνων, ώστε να αυξηθεί η χωρητικότητα. Η ρυμοτομία εκτός των τειχών διαφοροποιείται από την εντός των τειχών, αφού σχεδιάστηκε εκ νέου. Στο, εντός των τειχών, τμήμα της πόλης συγκεντρώνονται όλες οι κεντρικές λειτουργίες.

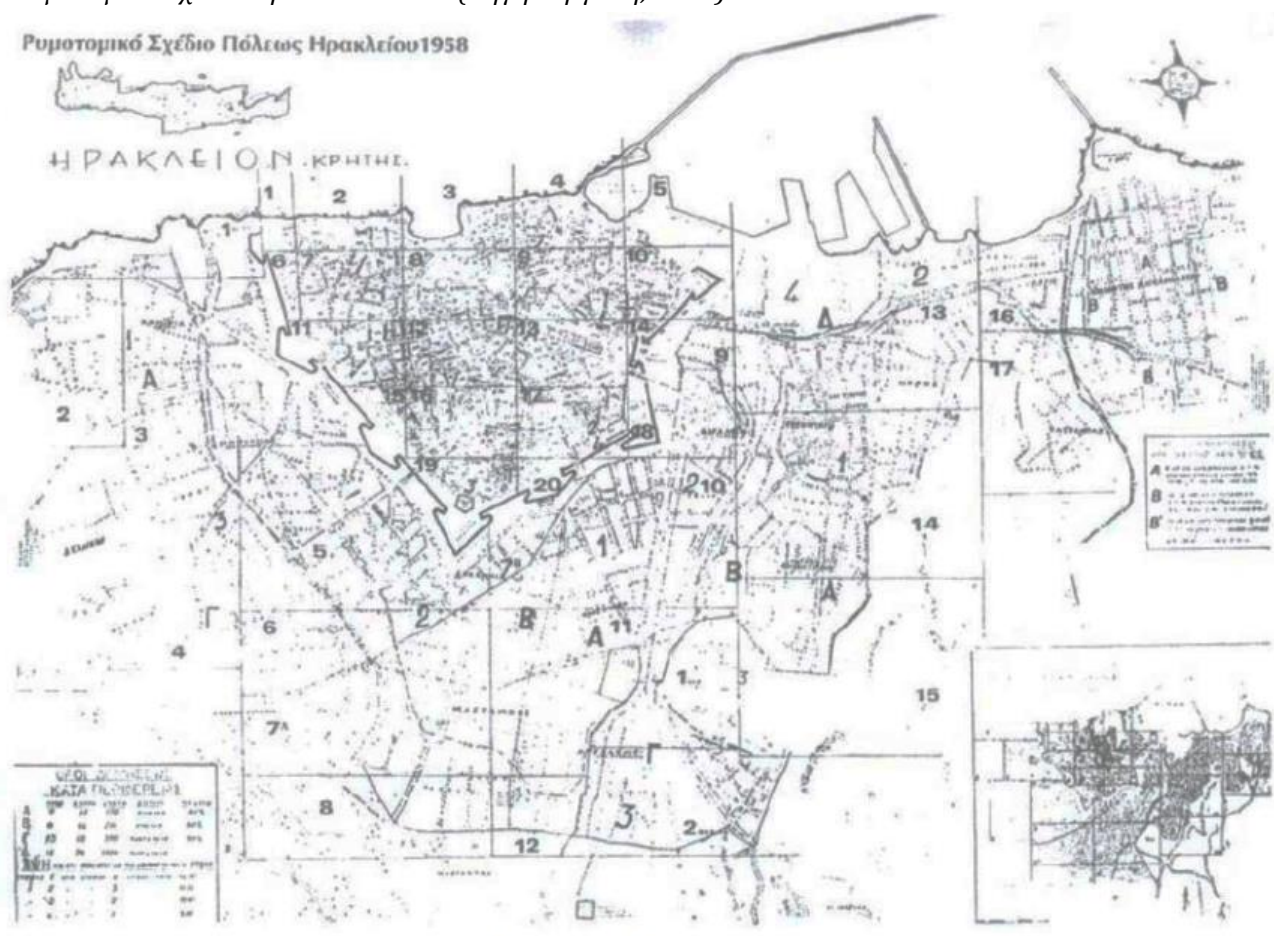
Ρυμοτομικό Σχέδιο Ηρακλείου 1936 (πηγή Σεργάκη, 2009)



⁴⁴ Χωροδογματική, 2010

Το 1939 ξεκινά η λειτουργία του αεροδρομίου, το οποίο χωροθετείται ανατολικά του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (στη θέση που βρίσκεται μέχρι σήμερα), αλλάζοντας το ρόλο της πόλης. Το 1958 εγκρίθηκε νέο ρυμοτομικό σχέδιο, διευρύνοντας τα όρια της πόλης κυρίως προς το νότο, αλλά και προς τα δυτικά και ανατολικά. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι αυξήθηκαν οι Συντελεστές Δόμησης εντός των τειχών, διατηρώντας μικρές αρτιότητες (το επιτρεπόμενο ύψος έφτανε έως και 14 μέτρα) και κάλυψη 80%. Το 1988, ένα επόμενο ρυμοτομικό σχέδιο νομιμοποίησε μια αυθαίρετα διαμορφωμένη πόλη, αφού τα όρια του προηγούμενου σχεδίου είχαν ξεπεραστεί κατά πολύ⁴⁵.

Ρυμοτομικό Σχέδιο Ηρακλείου 1958 (πηγή Σεργάκη, 2009)

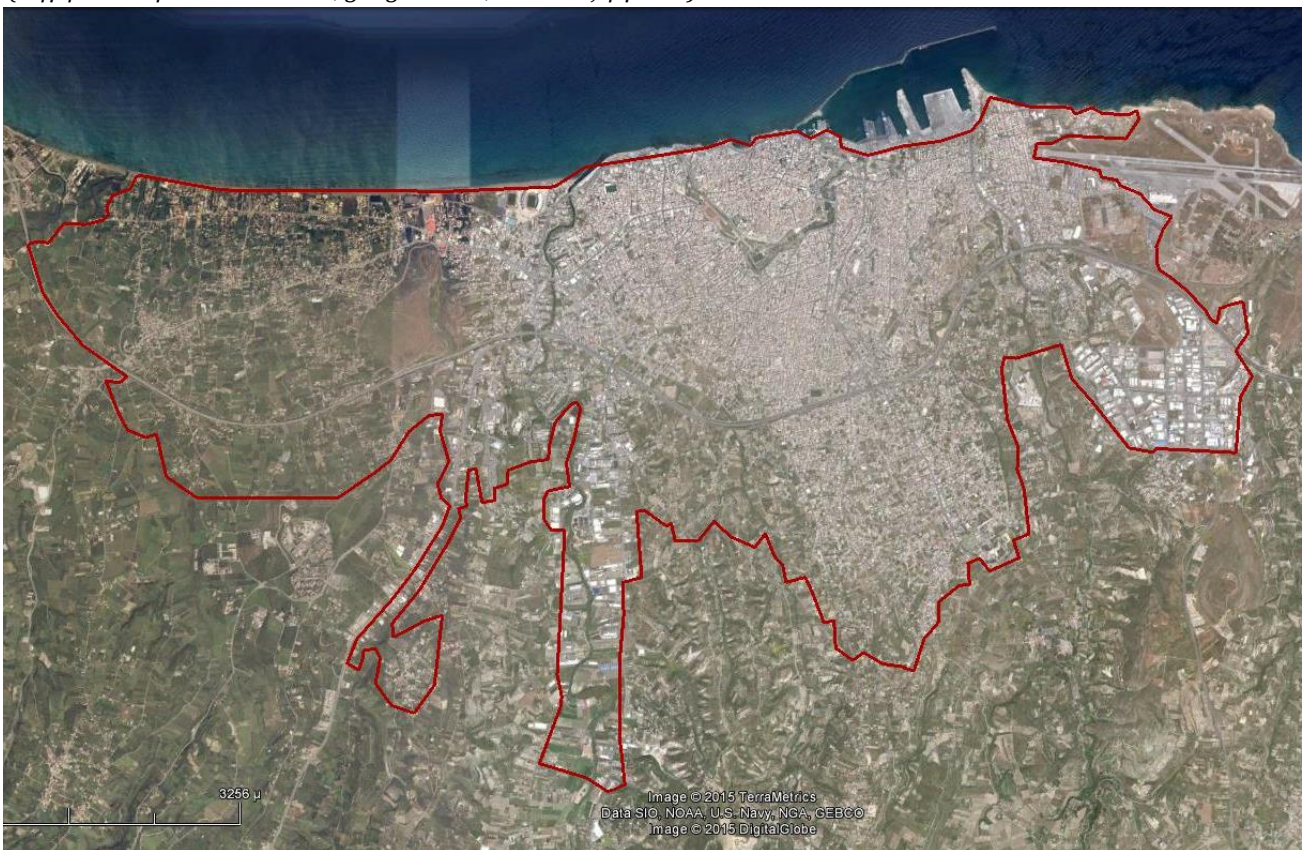


⁴⁵ Χωροδομική, 2010

Κατά τα μεταπολεμικά χρόνια το Ηράκλειο, ως οικονομικό και διοικητικό κέντρο του νησιού, αναπτύχθηκε με μεγάλους ρυθμούς και η εξέλιξή του εντάθηκε από το 1960 και έπειτα. Η συνεχής αύξηση του πληθυσμού, σε συνδυασμό με το ήδη πυκνοδομημένο αστικό περιβάλλον της πόλης, οδήγησαν σε οικιστικές επεκτάσεις, στη διαμόρφωση νέων περιοχών, περιαστικά, χωρίς σχεδιασμό, εις βάρος του φυσικού περιβάλλοντος και της γεωργικής γης. Οι οδικοί άξονες και ο περιαστικός χώρος σταδιακά προσέλκυσαν παραγωγικές χρήσεις δευτερογενούς τομέα, επιχειρήσεις, χρήσεις υπερτοπικής εμβέλειας (Πανεπιστήμιο, Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο, ΙΤΕ), το βόρειο μέτωπο την τουριστική δραστηριότητα. Οι επεκτάσεις προς τις όμορες περιοχές του Ηρακλείου, το Γάζι και τη Ν. Αλικαρνασσό, έγιναν επίσης υποδοχείς δραστηριοτήτων περιφερειακής και εθνικής σημασίας: αεροδρόμιο και ΒΙΠΕ στη Νέα Αλικαρνασσό, Εργοστάσιο Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας και αποθήκες καυσίμων στο Γάζι.

Έτσι διαμορφώθηκε το Πολεοδομικό Συγκρότημα του Ηρακλείου, το οποίο σήμερα συγκεντρώνει ποικίλες χρήσεις, η οργάνωση των οποίων είναι αποτέλεσμα κυρίως αυθαίρετης δόμησης⁴⁶.

*Όρια Πολεοδομικού Συγκροτήματος σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
(πηγή: ΓΠΣ Ηρακλείου - 2003, google earth, ιδία επεξεργασία)*



⁴⁶ Χωροδυναμική, 2010

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Ηρακλείου (ΦΕΚ 458/Δ/1988), αποτέλεσε την πρώτη θεσμοθετημένη μελέτη οργάνωσης του χώρου, μέσω της οποίας κατοχυρώθηκε θεσμικά ο ρόλος του Ηρακλείου ως Πολεοδομικό Συγκρότημα, συμπεριλαμβάνοντας τις αστικές περιοχές Ηρακλείου, Νέας Αλικαρνασσού, Γαζίου και Αγίας Μαρίνας. Με τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ εντάχθηκαν οι αυθαίρετα ανεπτυγμένες περιοχές και πραγματοποιήθηκαν κάποιες επεκτάσεις των περιοχών κατοικίας, κυρίως προς νότια της εθνικής οδού και λιγότερο προς τα δυτικά. Με πρόβλεψη πληθυσμού 130.000 κατ. δημιουργήθηκαν είκοσι δύο πολεοδομικές ενότητες, ορίζοντας συντελεστή δόμησης για καθεμία. Προσδιορίστηκαν οι χρήσεις γης, τονώνοντας τις κεντρικές λειτουργίες εντός των τειχών, χωροθετώντας κεντρικές λειτουργίες ανατολικά των τειχών, δημιουργώντας περιφερειακό κέντρο στα δυτικά της πόλης και εν γένει, οργανώνοντας τις κοινωνικές υποδομές, τα τοπικά κέντρα γειτονιάς, τους χώρους πρασίνου και αθλητισμού σε κάθε πολεοδομική ενότητα, ανάλογα με τις ανάγκες.

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Π. Σ. Ηρακλείου - 1988 (πηγή ΦΕΚ 458/Δ/1988)

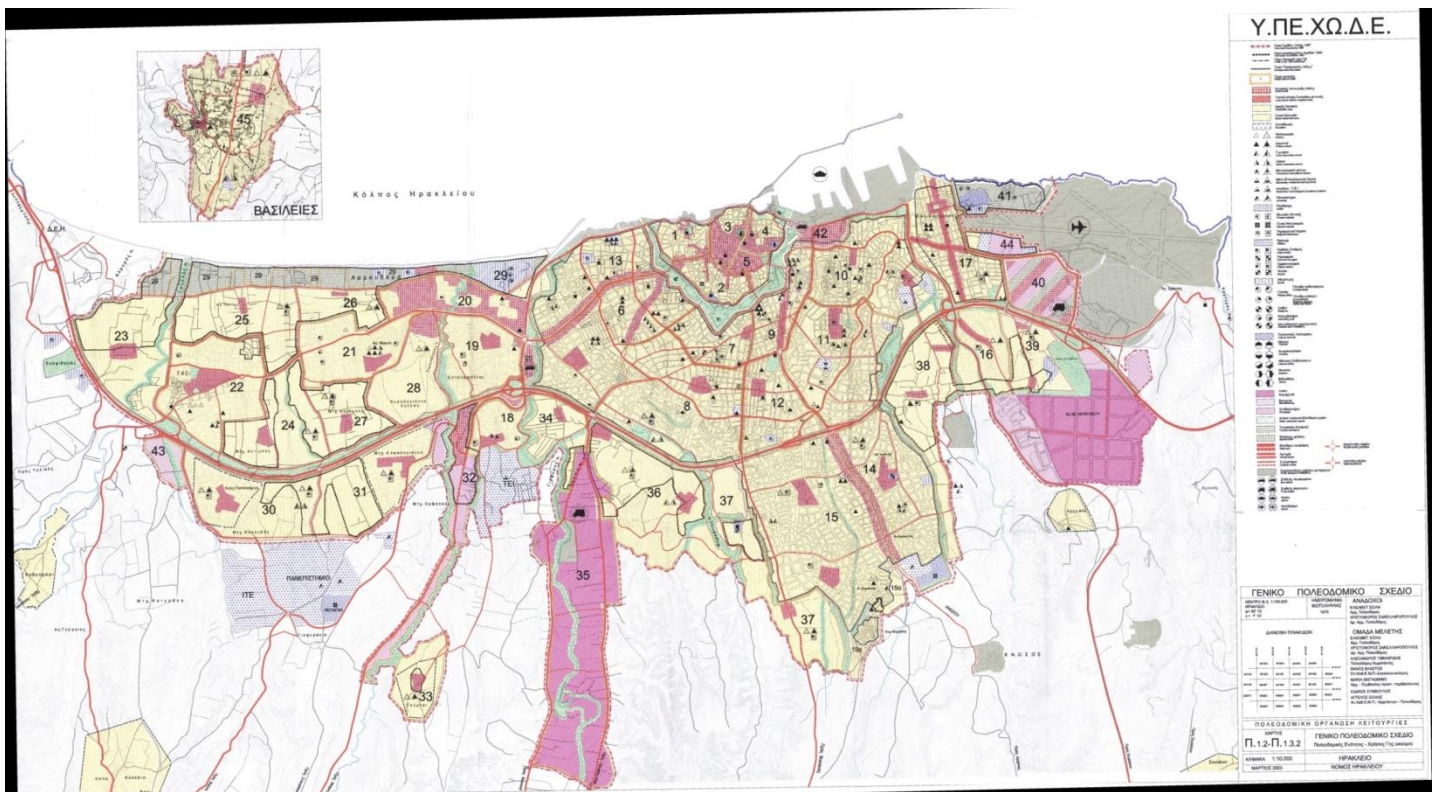


Η οικιστική εξάπλωση του ΠΣ Ηρακλείου συνεχίστηκε κατά τα επόμενα χρόνια, χωρίς να επιτευχθεί ο έλεγχος της αυθαίρετης δόμησης και της συμβατότητας των χρήσεων γης που αναπτύχθηκαν.

Το 2003 θεσμοθετήθηκε η τροποποίηση του ΓΠΣ (ΦΕΚ 696/Δ/2003), το οποίο βρίσκεται σε ισχύ μέχρι και σήμερα. Με την τροποποίηση εντάχθηκαν νέες περιοχές, διευρύνοντας τα όρια του Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Ανατολικό όριο αποτελεί το αεροδρόμιο και η ΒΙΠΕ Ηρακλείου, δυτικό όριο ο ποταμός Αλμυρός και νότια οι χρήσεις του Πανεπιστημίου, του ΤΕΙ, της Κνωσού, ξεπερνώντας το φραγμό της εθνικής οδού. Το νέο ΓΠΣ ορίζει τους συντελεστές δόμησης για τις νέες πολεοδομικές ενότητες και καθορίζει τις χρήσεις γης σύμφωνα με το ΠΔ 23.2.1987. Ακόμα, ορίζει ζώνες τουρισμού - αναψυχής, χονδρεμπορίου, βιομηχανίας, πρασίνου, ανάπλασης κλπ και ιεραρχεί το οδικό δίκτυο.

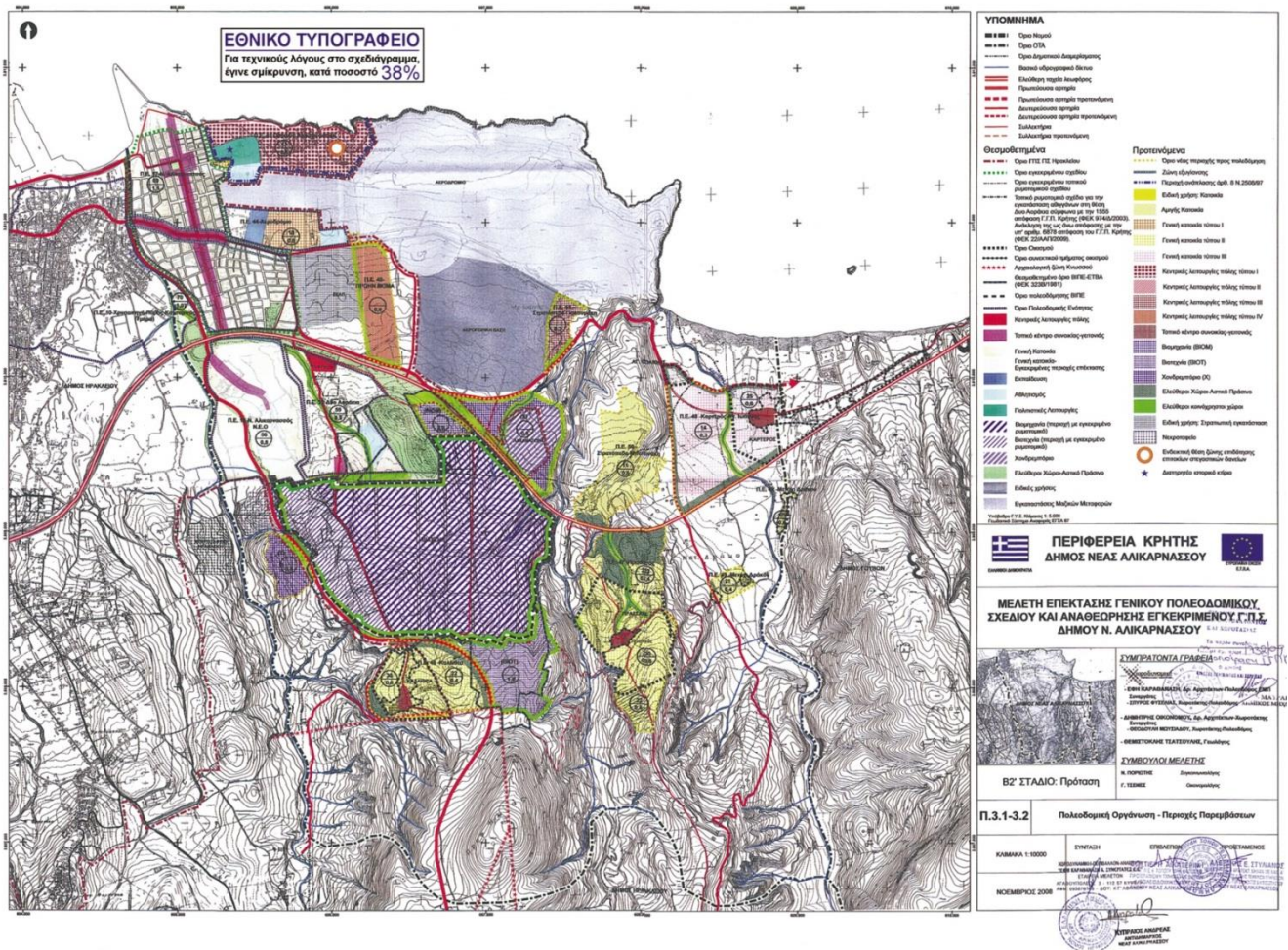
Μετά την τροποποίηση του ΓΠΣ του 2003, ακολούθησαν άλλες δύο τροποποιήσεις που αφορούσαν την αλλαγή χρήσεων γης. Συγκεκριμένα, με το ΦΕΚ 444/Δ/2007, θεσμοθετήθηκε η αλλαγή χρήσης της βορειοδυτικής παραλιακής ζώνης, από «τουρισμό - αναψυχή» σε «ελεύθερο χώρο - αστικό πράσινο» και με το ΦΕΚ 88/Δ/2009, η αλλαγή τμήματος περιοχής «μη οχλούσας βιοτεχνίας - βιομηχανίας» σε «γενική κατοικία».

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Πολεοδομικού Συγκροτήματος Ηρακλείου (τροποποίηση), ΦΕΚ 696/Δ/2003



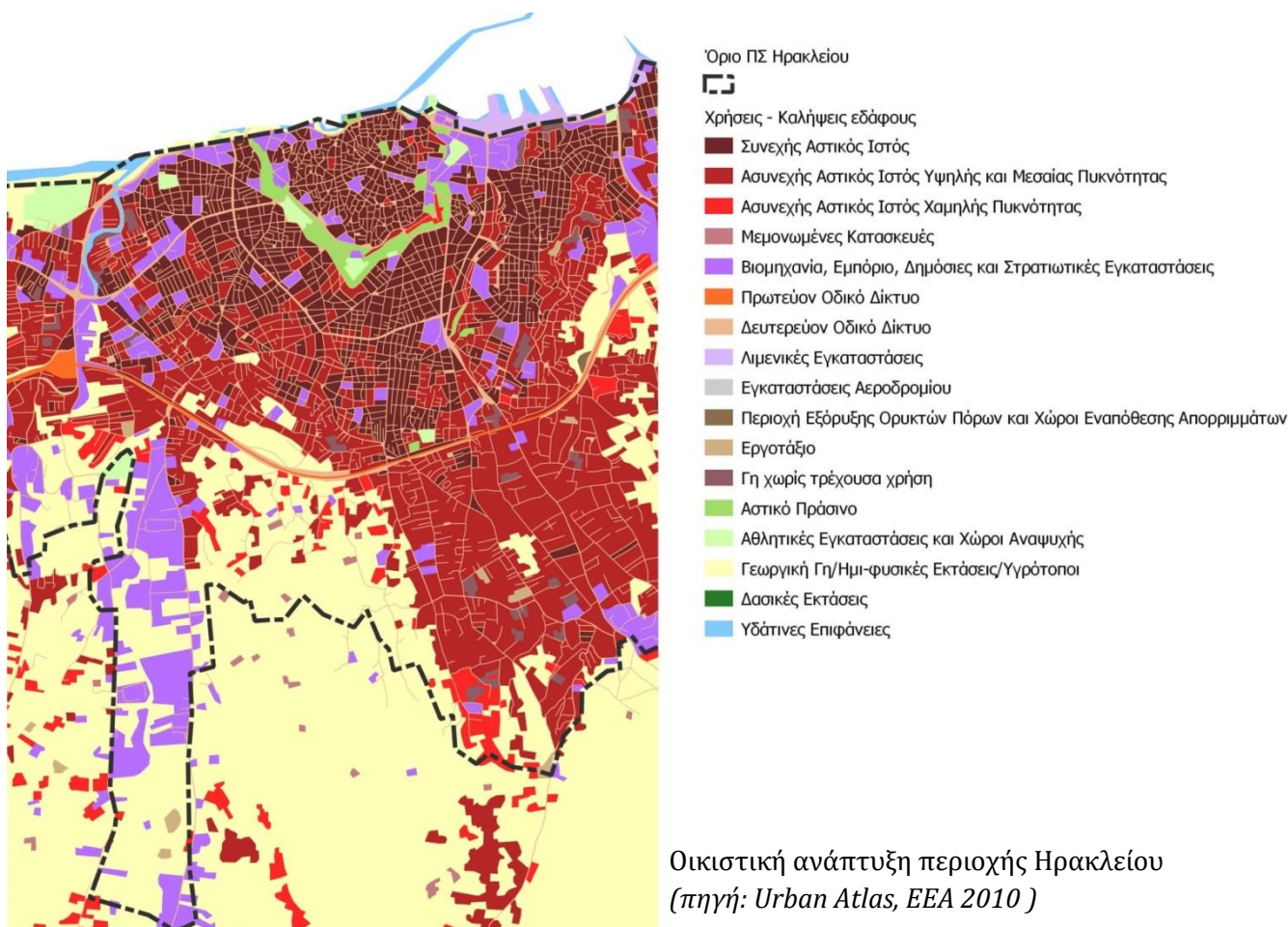
Παράλληλα, ο καποδιστριακός δήμος Νέας Αλικαρνασσοῦ, απέκτησε ΓΠΣ στο πλαίσιο του Νόμου 2508/1997, βάσει του οποίου επήλθαν οι τροποποιήσεις και στο ΓΠΣ του ΠΣ Ηρακλείου. Ακολουθώντας τις διατάξεις του Ν. 2508/97, το εν λόγω ΓΠΣ προσδιορίζει Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (υφιστάμενες και νέες οικιστικές περιοχές, περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων), Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης – ΠΕΠΔ, Περιοχές Ειδικής Προστασίας – ΠΕΠ, περιοχές Ειδικών Χρήσεων.

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Πολεοδομικού Δήμου Νέας Αλικαρνασσοῦ, ΦΕΚ 122/ΑΑΠ/2009

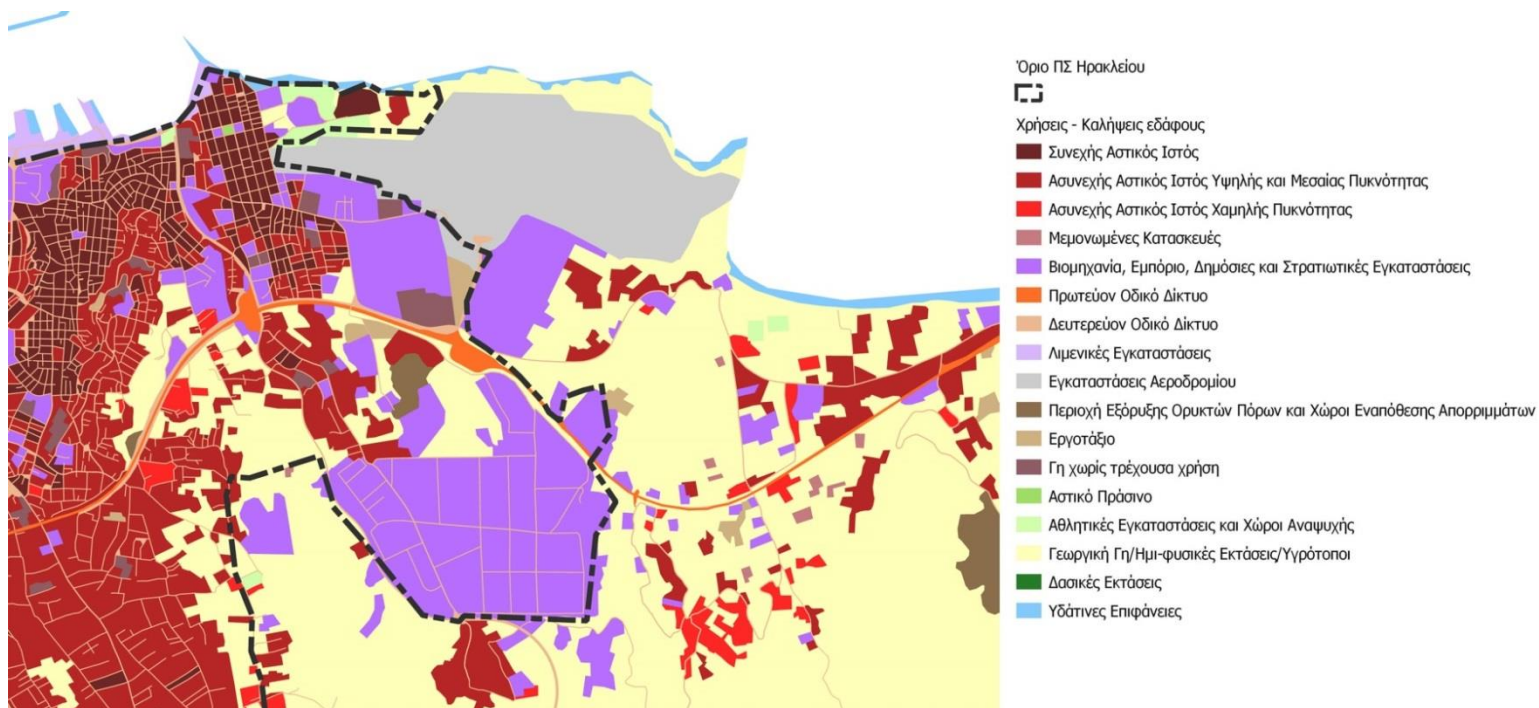


Κεφάλαιο 7. Υφιστάμενη κατάσταση

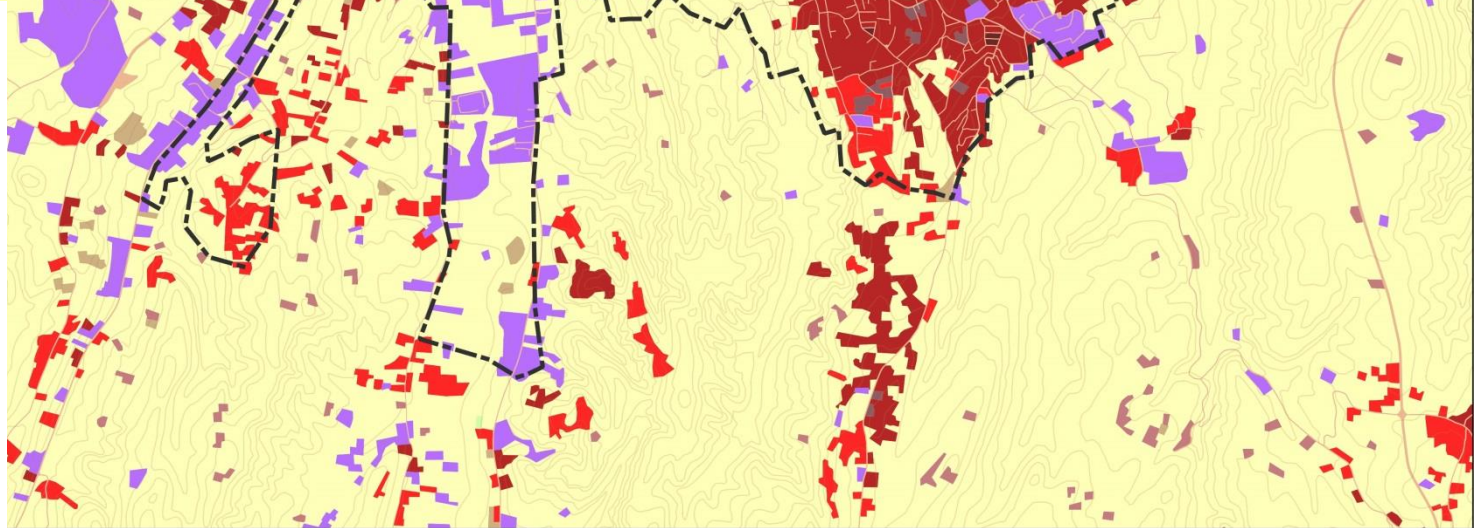
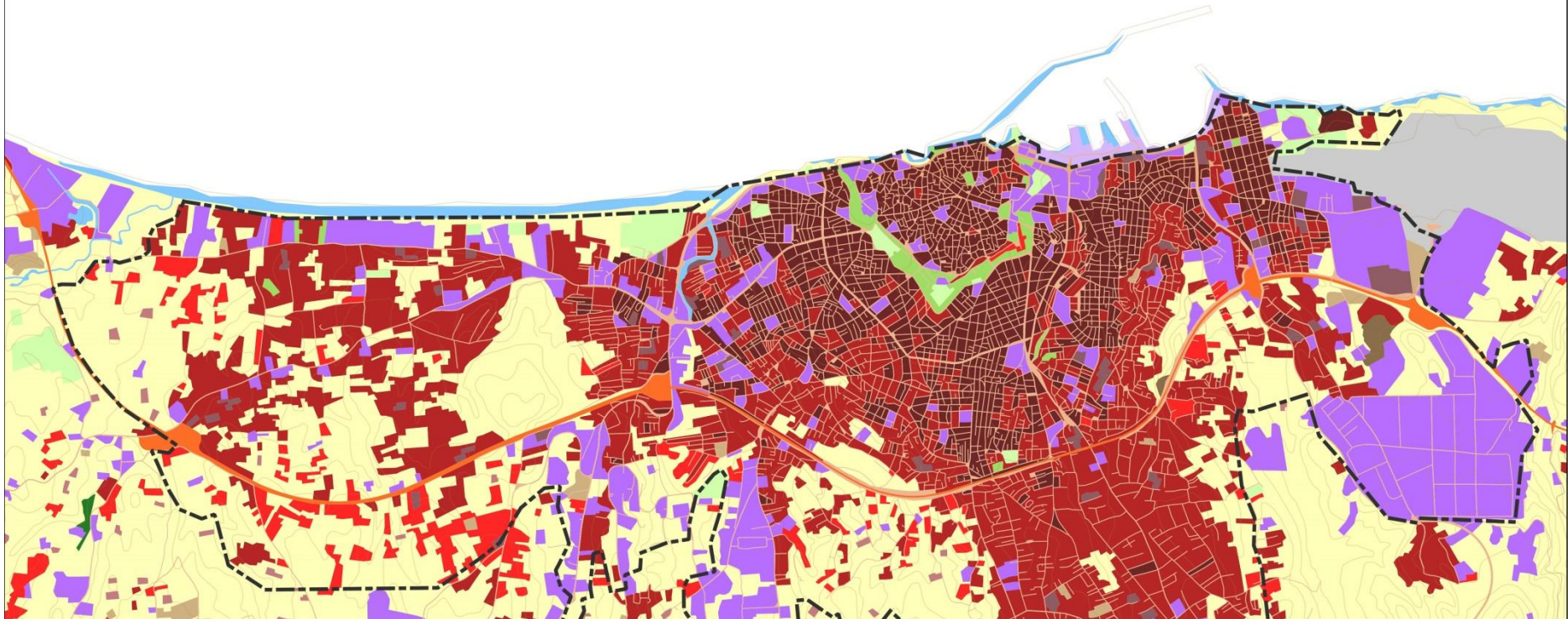
Στη σημερινή του μορφή, το Πολεοδομικό Συγκρότημα Ηρακλείου αποτελεί μια αστικοποιημένη χωρική ενότητα. Ειδικότερα, το τμήμα της περιοχής του Ηρακλείου αποτελεί την περισσότερο αστικοποιημένη έκταση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, υψηλής πυκνότητας, με εμφανείς τάσεις διάχυσης προς τα νότια που έχουν ξεπεράσει κατά πολύ το όριο του Βόρειου Οδικού Άξονα (ΒΟΑΚ). Περιλαμβάνει ποικίλες χρήσεις αστικού κυρίως χαρακτήρα. Εντός των τειχών, κυριαρχούν δραστηριότητες διοίκησης, λιανικού εμπορίου, εστίασης και αναψυχής, ενώ η κατοικία εντοπίζεται σε πολύ μικρότερο βαθμό. Εκτός των τειχών, κυριαρχεί η κατοικία, αναμιγμένη με διοικητικές και εμπορικές δραστηριότητες, οι οποίες συγκεντρώνονται ως επί τω πλείστον κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων (Λεωφόρος 62 Μαρτύρων, Ικάρου, Κνωσού, Δημοκρατίας, Εθν. Αντιστάσεως, Μίνως, Σμπώκου). Νοτιότερα, κατά μήκος των ποταμών Ξηροπόταμου και Γιοφύρου αναπτύσσονται βιομηχανικές, βιοτεχνικές χρήσεις και χονδρεμπόριο. Το παραλιακό μέτωπο περιλαμβάνει τον ενετικό λιμένα και τις χερσαίες εγκαταστάσεις του Οργανισμού Λιμένος Ηρακλείου (ΟΛΗ) προς τα ανατολικά, ενώ προς τα δυτικά αναπτύσσονται δραστηριότητες αναψυχής, εστίασης, εμπορίου και αθλητισμού (Παγκρήτιο Στάδιο).



Στο ανατολικό τμήμα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, η ευρύτερη περιοχή της Νέας Αλικαρνασσοῦ περιλαμβάνει ένα μεγάλο εύρος σημαντικῶν δραστηριοτήτων. Στο βόρειο πυκνοδομημένο τμήμα, κυριαρχεί η κατοικία και οι κεντρικές λειτουργίες κατά μήκος των βασικῶν οδικῶν αξόνων (Λ. Ικάρου και Ηροδότου). Στο βόρειο-ανατολικό τμήμα αναπτύσσεται μια σειρά ιδιαίτερων χρήσεων, ποικίλου χαρακτήρα, ὅπως, οι Φυλακές της Αλικαρνασσοῦ, αθλητικές εγκαταστάσεις (τοπικῆς ομάδας Ηροδότου), κάποιες χρήσεις αναψυχῆς, οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις της ΣΕΑΠ, η στρατιωτικῆ αεροπορικῆ βάση και ο διεθνῆς αερολιμένας Ηρακλείου. Νότια του ΒΟΑΚ, εκτείνεται τμήμα της οικιστικῆς ἐνότητας της Αλικαρνασσοῦ, καθὼς και η ΒΙΠΕ Ηρακλείου, τὸ Μέγαρο της Αστυνομικῆς Διεύθυνσης Ηρακλείου και ο καταυλισμὸς Τσιγγάνων. Νότια και ανατολικά της ΒΙΠΕ αναπτύσσονται οι οικιστικῆς ἐνότητες οι οποίες ενσωματώθηκαν στο ΓΠΣ της Ν. Αλικαρνασσοῦ και περιλαμβάνουν χρήσεις κατοικίας, τουρισμοῦ και αγροτικῆς ἐκτάσεις.



Οικιστικῆ ανάπτυξη περιοχῆς Νέας Αλικαρνασσοῦ (πηγή: *Urban Atlas, EEA 2010*)



Όριο ΠΣ Ηρακλείου



Χρήσεις - Καθήψεις εδάφους

- Συνεχής Αστικός Ιστός
- Ασυνεχής Αστικός Ιστός Υψηλής και Μεσαίας Πυκνότητας
- Ασυνεχής Αστικός Ιστός Χαμηλής Πυκνότητας
- Μεμονωμένες Κατασκευές
- Βιομηχανία, Εμπόριο, Δημόσιες και Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις
- Πρωτεύον Οδικό Δίκτυο
- Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο
- Λιμενικές Εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις Αεροδρομίου
- Περιοχή Εξόρυξης Ορυκτών Πόρων και Χώροι Εναπόθεσης Απορριμμάτων
- Εργοτάξιο
- Γη χωρίς τρέχουσα χρήση
- Αστικό Πράσινο
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις και Χώροι Αναψυχής
- Γεωργική Γη/Ημι-φυσικές Εκτάσεις/Υγρότοποι
- Δασικές Εκτάσεις
- Υδάτινες Επιφάνειες

Κεφάλαιο 8. Η εξέλιξη των Αντικειμενικών Αξιών Ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή

Οι πρώτες Αντικειμενικές Αξίες Ακινήτων στην περιοχή του Ηρακλείου ορίστηκαν το 1995. Όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα οι Τιμές Ζώνης το 1995 παρουσιάζουν μικρή διακύμανση, με χαμηλότερη τιμή 411€/τ.μ. και μέγιστη τιμή 939€/τ.μ.

Τιμή Ζώνης ⁴⁷ 1995 (€/τ.μ.)
411
558
587
602
631
660
675
822
866
895
939

Στο Χάρτη 8.1 απεικονίζονται οι τιμές για τις κυκλικές και γραμμικές ζώνες, ανά περιοχή. Παρατηρείται ότι οι υψηλότερες τιμές εντοπίζονται στην περιοχή του κέντρου και παρουσιάζουν σταδιακή μείωση όσο αυξάνεται η απόσταση από αυτό. Ειδικότερα, οι μέγιστες τιμές συγκεντρώνονται, στο βορειο-ανατολικό τμήμα εντός των ενετικών τειχών, δηλαδή στο διοικητικό και εμπορικό κέντρο της πόλης (περιοχές Άγιος Τίτος, Άγιος Δημητριος, Βαλιδέ Τζαμί) και μεγιστοποιούνται κατά μήκος των εμπορικών δρόμων (π.χ. οδός 25^{ης} Αυγούστου, 1821, πλατεία Ελευθερίας, Λεωφόρος Καλοκαιρινού, Δικαιοσύνης κλπ.). Σε εξαιρετικά υψηλά επίπεδα παραμένουν οι τιμές νότια του κέντρου, εντός και εκτός των τειχών (περιοχές Άγιος Μηνάς, Ακαδημία, Δημοκρατίας – Ανάληψη), ιδίως κατά μήκος των εμπορικών δρόμων και λεωφόρων (π.χ. οδός Έβανς, Λεωφόρος Δημοκρατίας, Αντιστάσεως, οδός Γεωργιάδου κλπ.).

Στην ευρύτερη περιοχή υπάρχει εμφανής μείωση των τιμών με τις χαμηλότερες από αυτές να εντοπίζονται στο νότιο όριο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος και νότια του ΒΟΑΚ (περιοχές Μεσαμπελιές – Φορτέτσα, Άγιος Ιωάννης), αντίστοιχα στο ανατολικό όριο κοντά στο αεροδρόμιο (περιοχή Νέας Αλικαρνασσού), καθώς και δυτικά και νοτιο-δυτικά κοντά κυρίως στο ΒΟΑΚ (περιοχές Καμίνια, Θέρισσος – Δειλινά, νότιο τμήμα Μασταμπά – Κορώνη). Ωστόσο, παρατηρείται ότι εντός των συγκεκριμένων ζωνών υπάρχει έντονη διαφοροποίηση τις τιμές,

⁴⁷ Οι Τιμές Ζωνής του 1995 είναι αποτέλεσμα μετατροπής από δραχμές σε ευρώ. Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών

αποκλειστικά, κατά μήκος των εμπορικών λεωφόρων Κνωσσού, Ικάρου και 62 Μαρτύρων, όπου οι τιμές διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα.

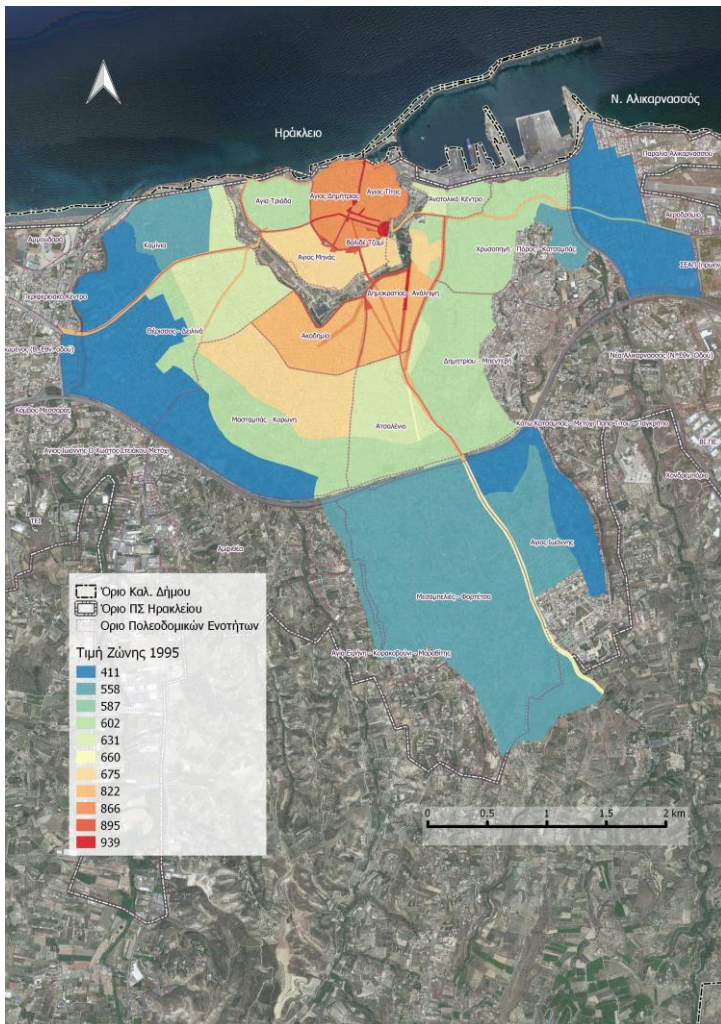
Οι Τιμές Ζώνης το 2007 εμφανίζουν μεγαλύτερη διακύμανση και αξιοσημείωτη αύξηση σε σχέση με τις Τιμές Ζώνης το 1995. Όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα η χαμηλότερη Τιμή Ζώνης το 2007 είναι 850€/τ.μ. και η μέγιστη τιμή φτάνει ως 2500€/τ.μ.

Τιμή Ζώνης 2007 (€/τ.μ.)
850
900
1000
1050
1100
1150
1400
1450
1500
1550
1600
1650
1800
2000
2050
2200
2350
2500

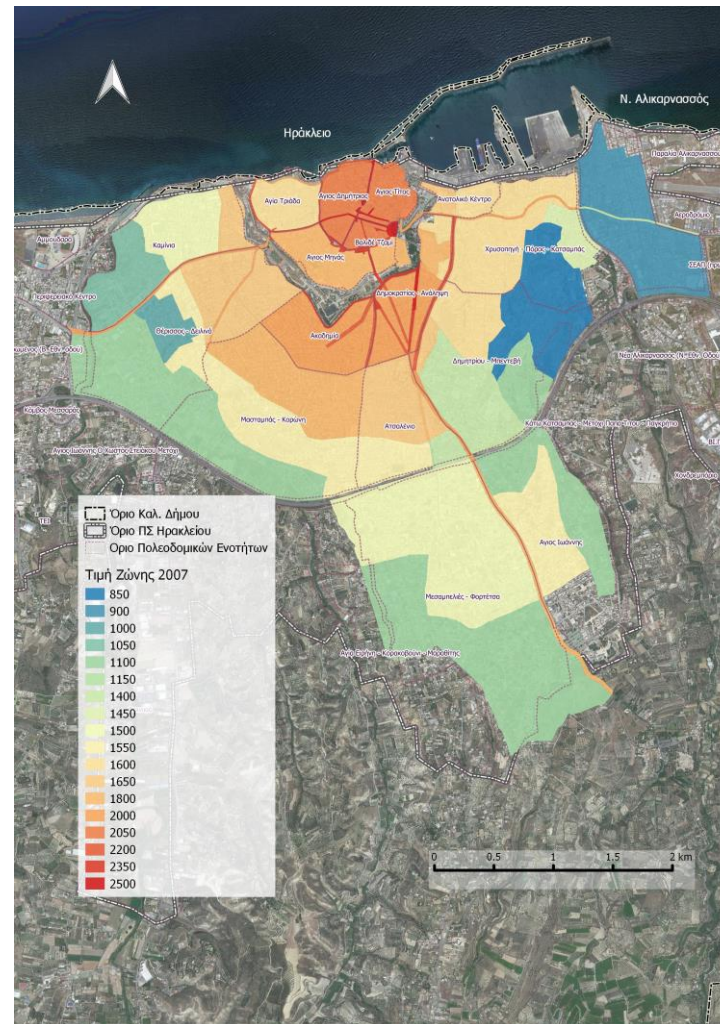
Στο Χάρτη 8.2 απεικονίζονται η τιμές για τις κυκλικές και γραμμικές ζώνες. Η γενική εικόνα της περιοχής το 2007, όσον αφορά την κατανομή των τιμών ζώνης, είναι παρόμοια με αυτή του 1995, δηλαδή οι υψηλότερες τιμές εντοπίζονται στην περιοχή του κέντρου και παρουσιάζουν σταδιακή μείωση όσο αυξάνεται η απόσταση από αυτό. Οι μέγιστες τιμές ζώνης εξακολουθούν να είναι συγκεντρωμένες στο κέντρο εντός των ενετικών τειχών, κυρίως στα βορειο-ανατολικά και κατά μήκος των εμπορικών δρόμων. Τα υψηλά επίπεδα τιμών, πλέον, παραμένουν σε όλη την έκταση περιμετρικά του κέντρου, εντός και εκτός των τειχών και όχι μόνο στα νότια όπως πριν. Τα χαμηλά επίπεδα τιμών βρίσκονται ακόμα στο νότιο όριο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος και δυτικά του κέντρου, αλλά οι χαμηλότερες τιμές εντοπίζονται πλέον ανατολικά στην περιοχή του αεροδρομίου.

Εξετάζοντας τη μεταβολή των τιμών κατά τη χρονική περίοδο 1995 – 2007, στο Χάρτη 8.3 παρατηρείται εξαιρετικά υψηλή αύξηση των τιμών από 90% έως και 180%. Η αύξηση των τιμών είναι συνολική και αφορά ολόκληρη την περιοχή μελέτης, αλλά το μέγεθος της μεταβολής παρουσιάζει έντονες διαφοροποιήσεις ανά περιοχή. Από το 1995 έως το 2007 πραγματοποιήθηκαν σημαντικές πολεοδομικές αλλαγές (αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου 2003), ολοκληρώθηκαν σημαντικά έργα εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 και το Πολεοδομικό Συγκρότημα αναπτύχθηκε και επεκτάθηκε δυναμικά, με γρήγορους ρυθμούς.

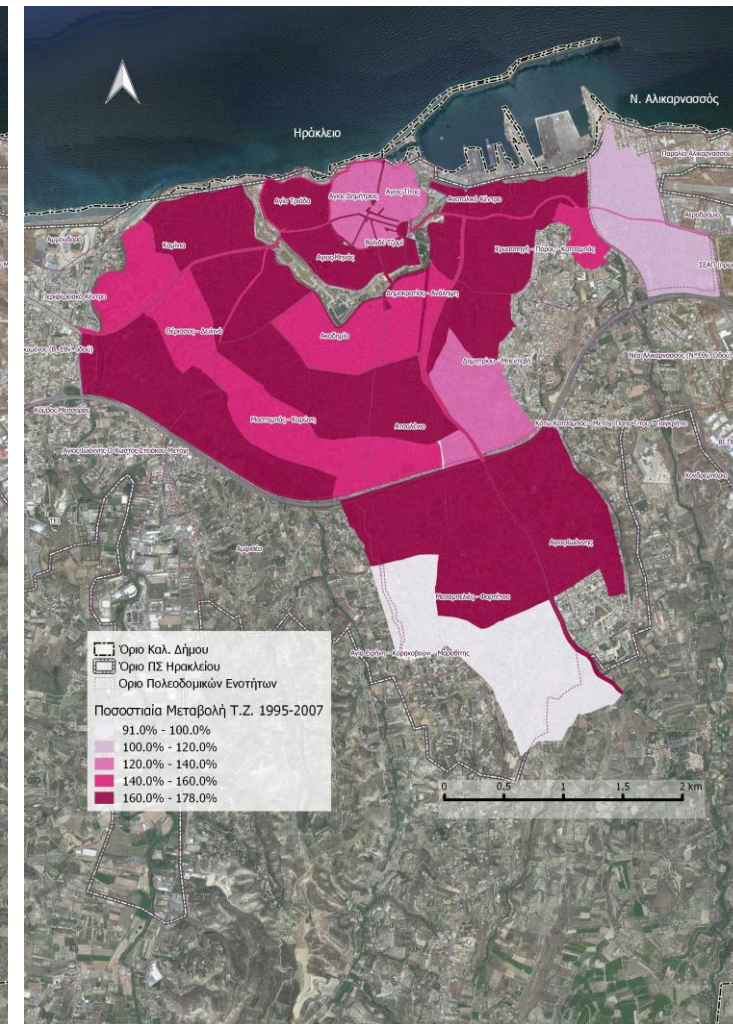
Χάρτης 8.1: Τιμή Ζώνης 1995



Χάρτης 8.2: Τιμή Ζώνης 2007



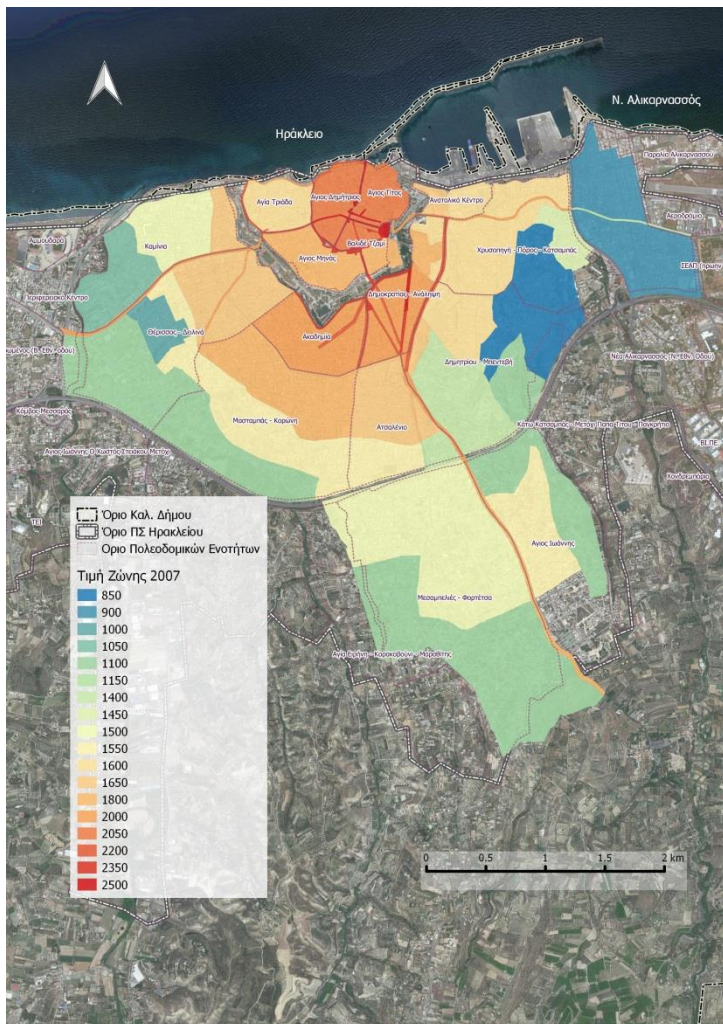
Χάρτης 8.3: Μεταβολή Τιμής Ζώνης 1995-2007



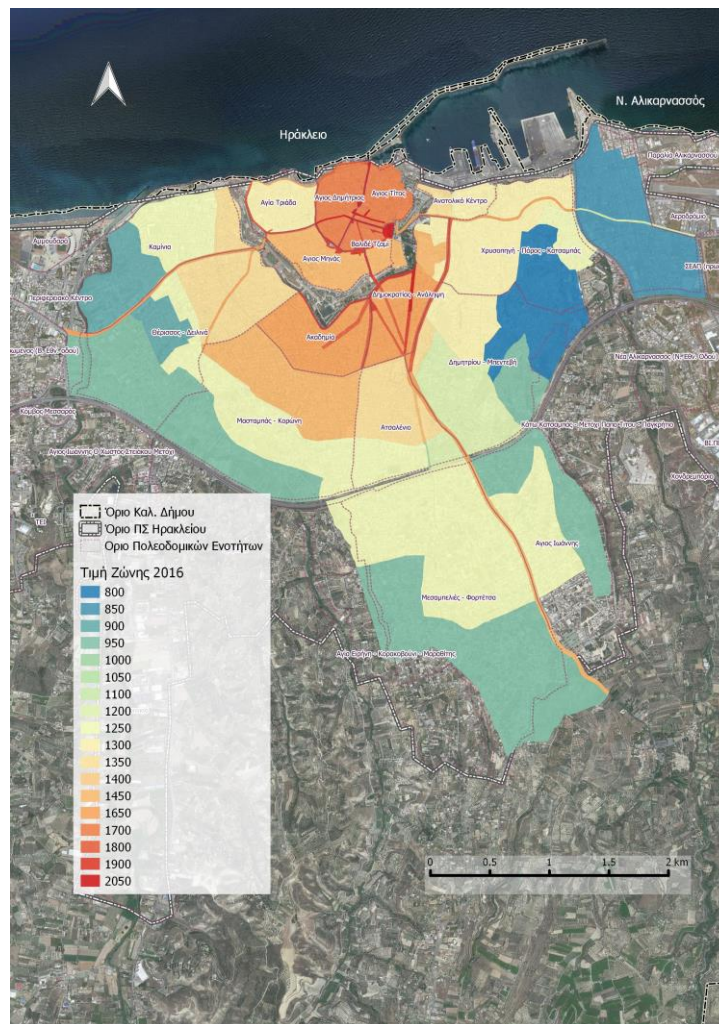
Η επόμενη αναπροσαρμογή των Τιμών Ζώνης, μετά το 2007, πραγματοποιήθηκε το 2016. Εξαιτίας της εθνικής οικονομικής κρίσης που μεσολάβησε κατά τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο, οι νέες τιμές εμφανίζουν μια συνολική πτώση από -6% έως και -19%.

Τιμή Ζώνης 2007 (€/τ.μ.)	Τιμή Ζώνης 2016 (€/τ.μ.)	Ποσοστιαία Μεταβολή Τιμών Ζώνης 2007 - 2016
850	800	-6%
900	850	-6%
1000	900	-10%
1050	950	-10%
1100	1000	-9%
1150	1050	-9%
1400	1100	-21%
1450	1200	-17%
1500	1250	-17%
1550	1300	-16%
1600	1350	-16%
1650	1400	-15%
1800	1450	-19%
2000	1650	-18%
2050	1700	-17%
2200	1800	-18%
2350	1900	-19%
2500	2050	-18%

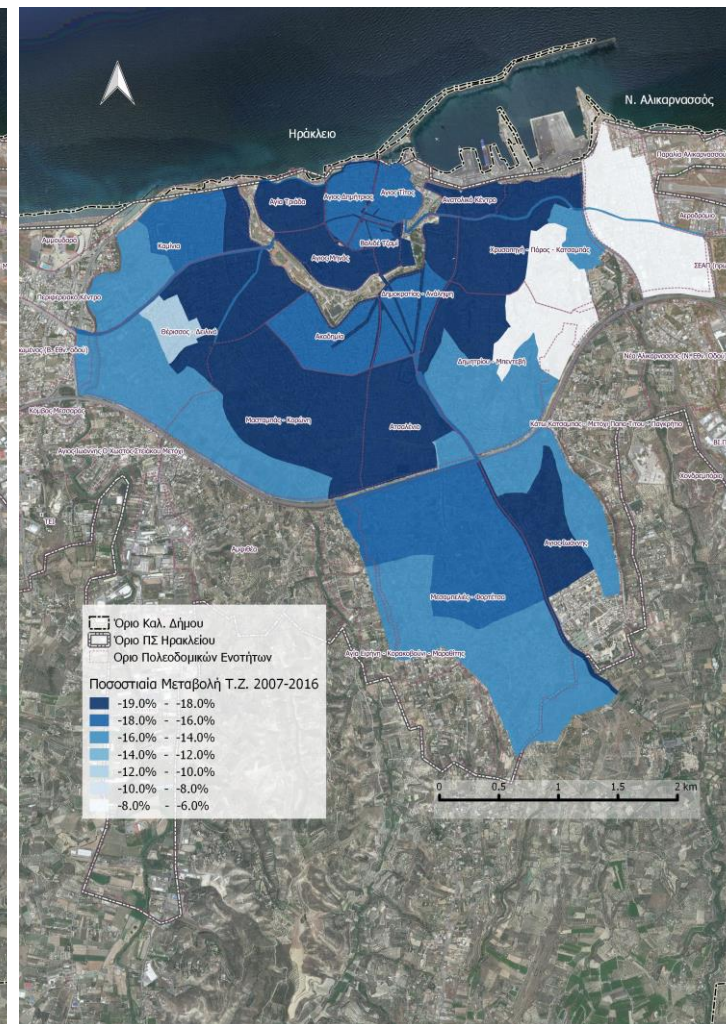
Χάρτης 8.2: Τιμή Ζώνης 2007



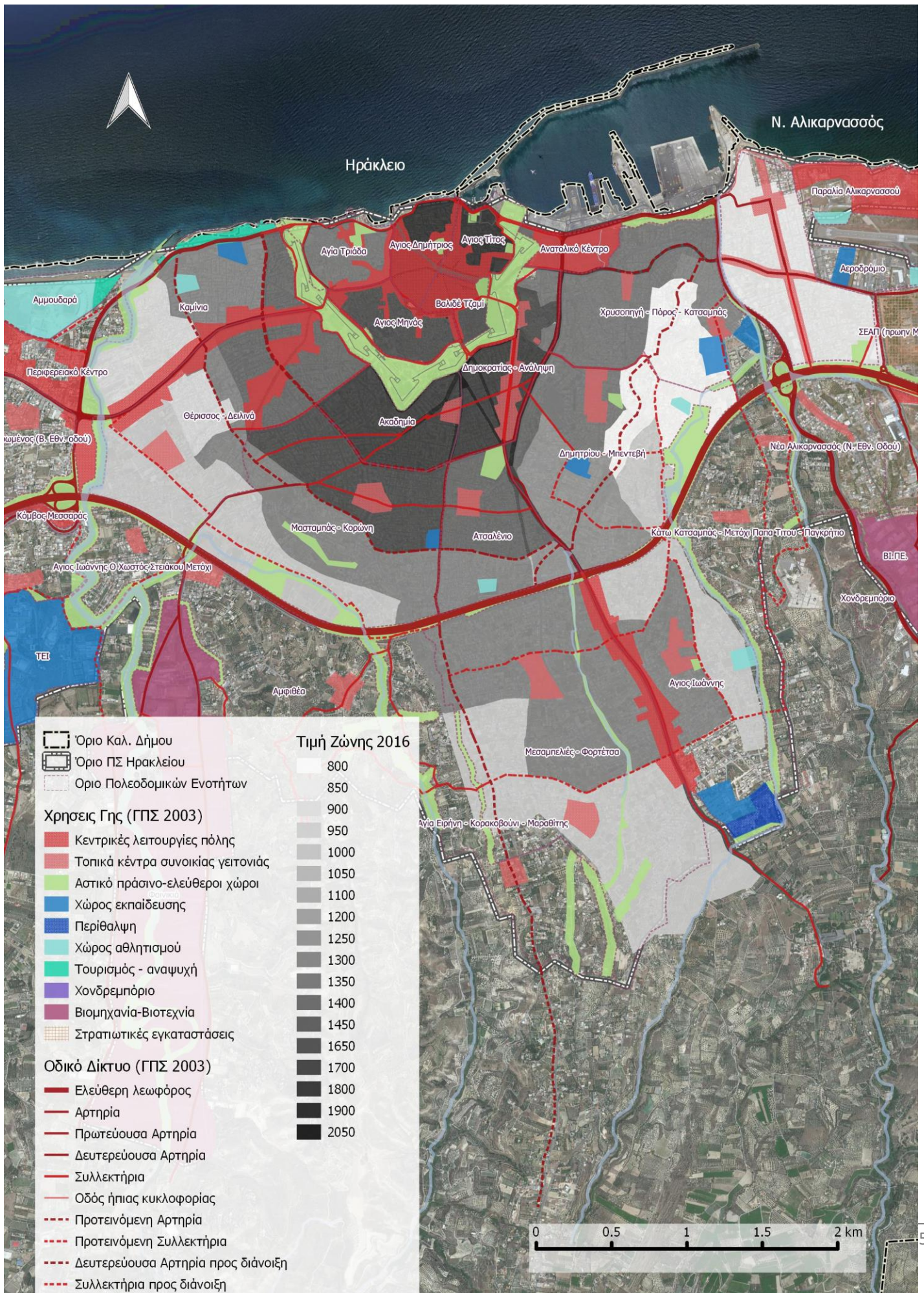
Χάρτης 8.4: Τιμή Ζώνης 2016



Χάρτης 8.5: Μεταβολή Τιμής Ζώνης 2007-2016



Χάρτης 8.6 : Σχέση Τιμών Ζώνης και Πολεοδομικών Κέντρων (ΓΠΣ 2003)



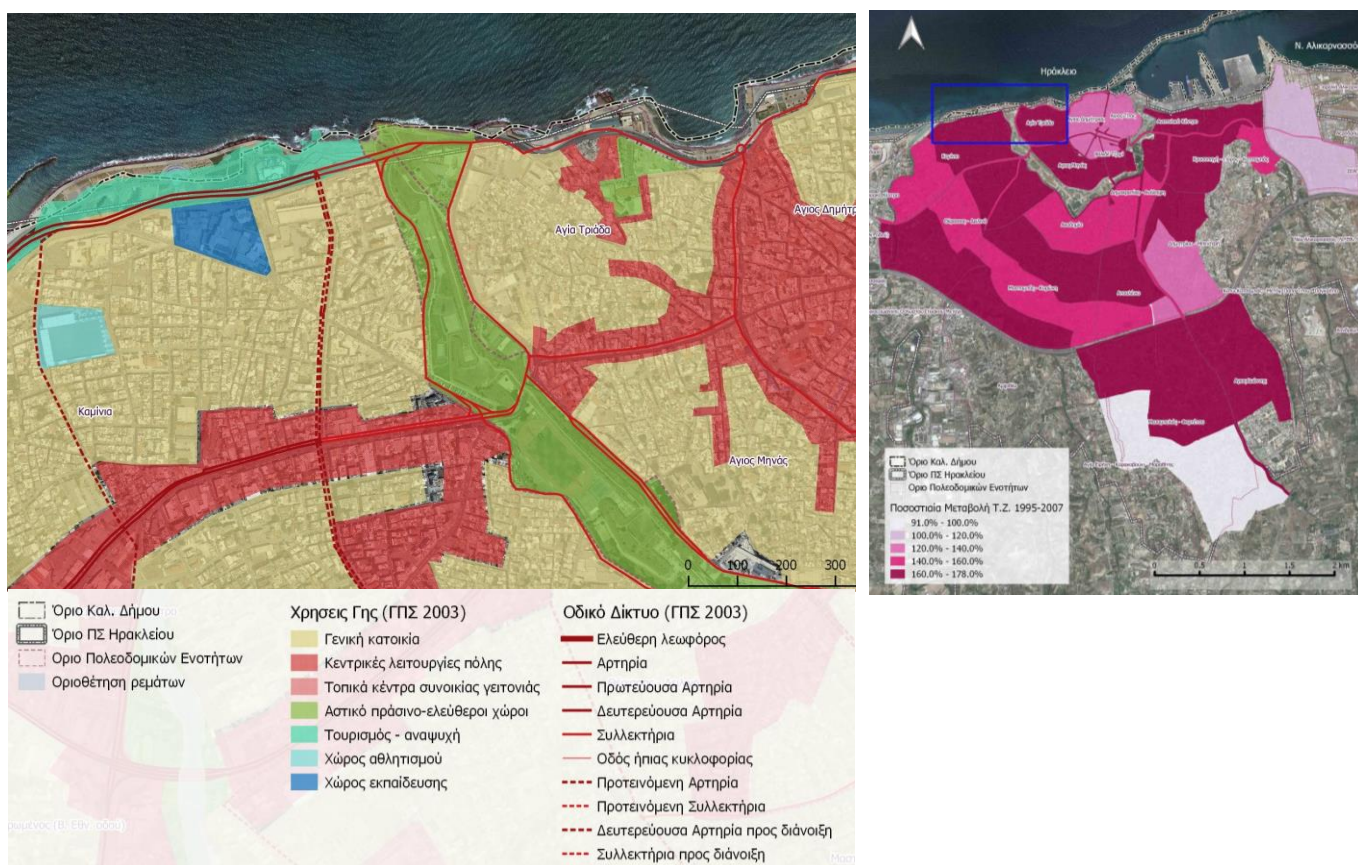
Κεφάλαιο 9. Εξειδίκευση σε επιμέρους περιοχές

Για την εξαγωγή περαιτέρω συμπερασμάτων η εργασία εστιάζει σε επιμέρους τμήματα της περιοχής μελέτης. Αρχικά, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στις περιοχές οι οποίες παρουσίασαν τις μεγαλύτερες μεταβολές στις αξίες ακινήτων κατά τη χρονική περίοδο 1995 – 2007 και στη συνέχεια στις υπόλοιπες κατηγορίες ποσοστιαίας μεταβολής, όπως αυτές διαμορφώνονται στο Χάρτη 8.3 στο Κεφάλαιο 8.

Περιοχή 1α και 1β

Μια από εκείνες τις περιοχές, που ανήκουν στην υψηλότερη βαθμίδα ποσοστιαίας μεταβολής, σημειώνοντας αύξηση 160% - 180%, είναι το βορειο-δυτικό τμήμα του Ηρακλείου, εντός αλλά και εκτός των ενετικών τειχών στην ευρύτερη περιοχή Αγίας Τριάδας – Καμίνια (Περιοχή 1.α).

Περιοχή 1.α Αγία Τριάδα - Καμίνια



Η περιοχή της Αγίας Τριάδας, αποτελεί την «παλιά πόλη» του Ηρακλείου, η οποία ξεκίνησε να αναπτύσσεται από το 19^ο αιώνα, εντός των τειχών και μέχρι σήμερα διατηρεί το ύφος και την αρχιτεκτονική εκείνης της εποχής. Σήμερα, η συνοικία της Αγίας Τριάδας αντιμετωπίζει πολλαπλά λειτουργικά προβλήματα και κυρίως βιώνει την εγκατάλειψη, ενώ θεωρείται περιοχή προσέλκυσης μειονοτήτων. Τα Καμίνια, βρίσκονται εκτός των τειχών, ξεκίνησαν να οικοδομούνται στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, αλλά αναπτύχθηκαν κυρίως μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, με εντατικούς ρυθμούς και άναρχα, παρουσιάζοντας στη συνέχεια προβλήματα ρυμοτομίας, αισθητικής, τεχνικών υποδομών κλπ. Τις δύο παραπάνω περιοχές διασχίζει ο παραλιακός άξονας, ο οποίος για πολλά χρόνια φιλοξενούσε αυθαίρετα κτίσματα και οχλούσες χρήσεις, αποτελώντας μια εκτεταμένη υποβαθμισμένη ζώνη.

Αγία Τριάδα (πηγή: Google Earth, 2011)



Καμίνια (πηγή: Google Earth, 2011)



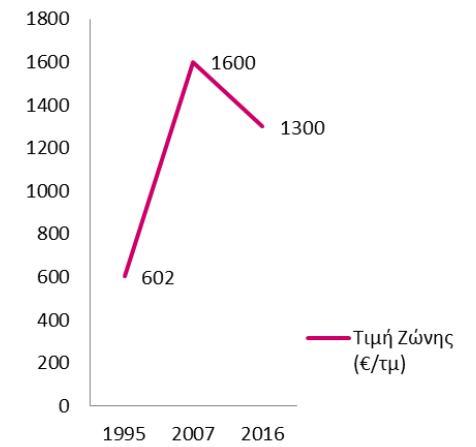
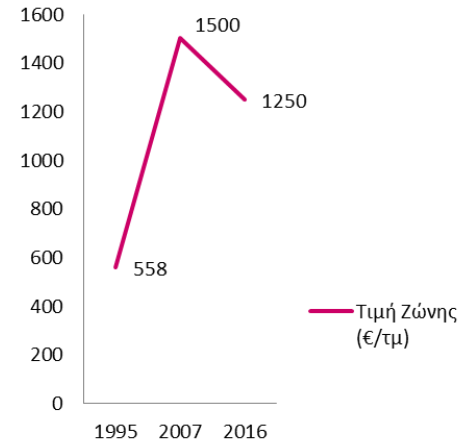
Οι συγκεκριμένες περιοχές το 1995 εμφάνισαν εξαιρετικά χαμηλές τιμές ζώνης. Κατά το χρονικό διάστημα 1995 – 2007 μεσολάβησαν κάποιες σημαντικές πολεοδομικές αλλαγές, με αποτέλεσμα το 2007 οι τιμές ζώνης να αυξηθούν κατακόρυφα. Αρχικά, το 2003 θεσμοθετήθηκε η αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του ΠΣ Ηρακλείου, που βρίσκεται σε ισχύ μέχρι σήμερα. Σύμφωνα με το ΓΠΣ οι περιοχές Αγία Τριάδα – Καμίνια, αποτελούν περιοχές Γενικής Κατοικίας και στην περιοχή της Αγίας Τριάδας ορίζεται νέο Πολεοδομικό Κέντρο. Το βόρειο παραλιακό τμήμα στην περιοχή Καμίνια, ορίζεται ως ζώνη τουρισμού – αναψυχής και αντίστοιχα, το βόρειο παραλιακό τμήμα στην περιοχή Αγία Τριάδα, ζώνη ειδικών χρήσεων. Κατά μήκος ολόκληρου του παραλιακού μετώπου προβλέπεται η δημιουργία πεζόδρομου.

Παράλληλα, μέσω της Ευρωπαϊκής Πρωτοβουλίας URBAN II και εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004, προγραμματίστηκαν και υλοποιήθηκαν στην περιοχή παρεμβάσεις καθοριστικής σημασίας για την αναβάθμιση του χώρου, την οικονομική και κοινωνική ανασυγκρότηση της περιοχής. Οι παρεμβάσεις αφορούσαν:

- την ανάπλαση του παραλιακού μετώπου, με απομάκρυνση όλων των αυθαίρετων κτισμάτων και τη δημιουργία χώρων πρασίνου, αναψυχής, παιδικής χαράς, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων
- τη διάνοιξη νέου τμήματος της παραλιακής οδού
- τη μετατροπή του εργοστασίου της Παλαιάς Ηλεκτρικής σε σύγχρονο Μουσείο Φυσικής Ιστορίας
- την ανάπλαση της παλαιάς λαχαναγοράς, τη δημιουργία κέντρου γειτονιάς, πολιτιστικού κέντρου και την κατασκευή υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων

Παραλιακό μέτωπο πριν και μετά την ανάπλαση (πηγή: www.citybranding.gr)



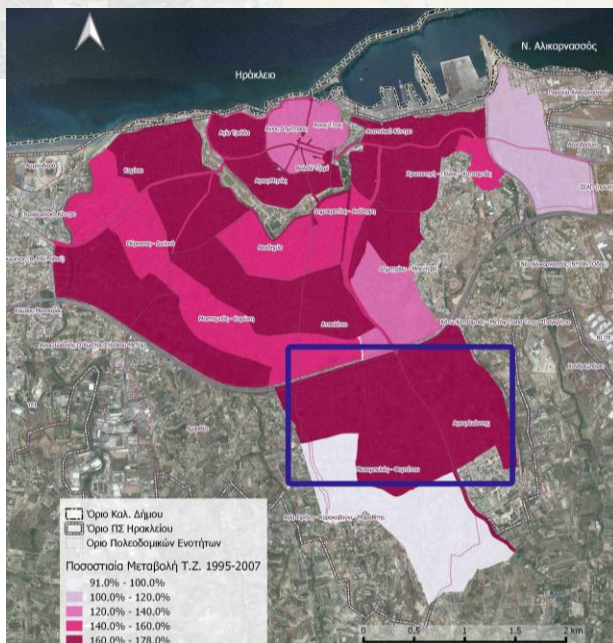
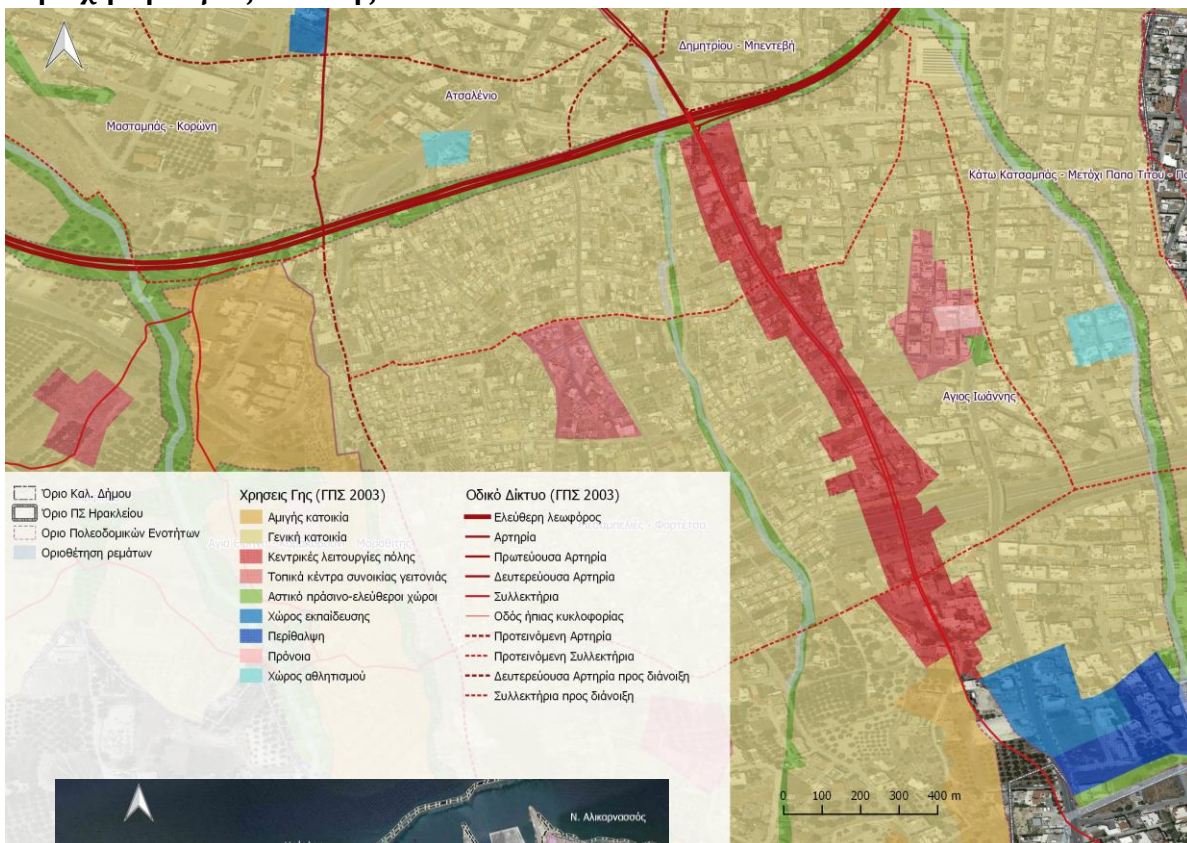


Στις παραπάνω εικόνες απεικονίζονται οι σημαντικότερες παρεμβάσεις, οι οποίες εμφανώς επέδρασαν στην λειτουργική και αισθητική ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος, βελτιώνοντας την καθημερινή διαβίωση των κατοίκων και κατ' επέκταση προσελκύοντας επισκέπτες, νέους κατοίκους και νέες δραστηριότητες εμπορίου και αναψυχής, όπως το Εμπορικό Κέντρο 'Talos Plaza' και χώρους εστίασης και διασκέδασης. Παράλληλα, εξαιτίας της εγγύτητας με το αστικό κέντρο, η συγκεκριμένη ζώνη αποτελεί το «άνοιγμα» της πόλης προς τη θάλασσα και το δημόσιο χώρο που της υπολείπεται. Όλα τα παραπάνω συντέλεσαν στην «εκτόξευση» των αξιών στη συγκεκριμένη ζώνη ως το 2007. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι οι παρεμβάσεις αυτές επικεντρώθηκαν στο παραλιακό μέτωπο, χωρίς να επιλύουν τα προβλήματα στα εσωτερικά τμήματα των περιοχών.

Μέχρι το 2016, ως αποτέλεσμα της νέας οικονομικής συγκυρίας, οι ίδιες περιοχές εμφανίζουν υψηλά ποσοστά μείωσης στις τιμές ακινήτων, συγκριτικά με το σύνολο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος και το παραλιακό μέτωπο εμφανίζει σχετική αποδυνάμωση όσον αφορά τις χρήσεις αναψυχής και εμπορίου.

Εκτός από το βόρειο – δυτικό τμήμα του Ηρακλείου το ενδιαφέρον στρέφεται και προς τα νότια τμήματα του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, δηλαδή στις ευρύτερες περιοχές Άγιος Ιωάννης και βόρειο τμήμα Μεσαμπελιών (Περιοχή 1.β). Οι περιοχές αυτές δέχτηκαν εξίσου μεγάλη αύξηση στις τιμές ζώνης και ανήκουν στην κορυφαία κλάση ποσοστιαίας μεταβολή τιμής ζώνης από το 1995 έως το 2007.

Περιοχή 1.β: Άγιος Ιωάννης



Ο Άγιος Ιωάννης αποτελεί μία σχετικά καινούρια περιοχή του Ηρακλείου και βρίσκεται περίπου 4 χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης, νότια του ΒΟΑΚ και ανατολικά της Λεωφόρου Κνωσού. Άρχισε να αναπτύσσεται πολεοδομικά μετά την επέκταση των ορίων της πόλης του Ηρακλείου, προσελκύοντας την ανέγερση νέων, πολυτελών κατοικιών. Οι Μεσαμπελιές αναπτύσσονται δυτικά της Λεωφόρου Κνωσού, αποτελώντας αντίστοιχα περιοχή κυρίως νέων κατοικιών. Οι εν λόγω περιοχές είναι αρκετά αραιοκατοικημένες και τα τελευταία χρόνια είναι οι «υποδοχείς» της οικιστικής εξάπλωσης της πόλης.

Αγία Ιωάννης (πηγή: Google Earth, 2011)



Μεσαμπελιές (πηγή: Google Earth, 2011)

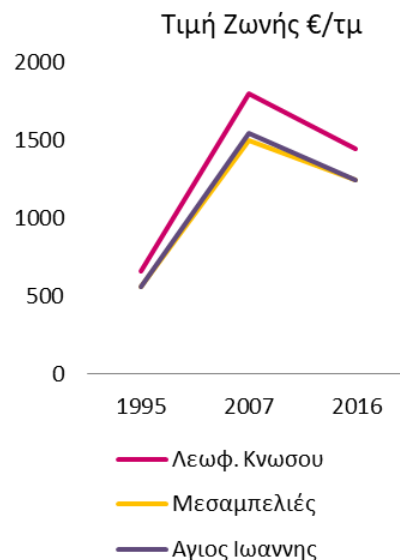
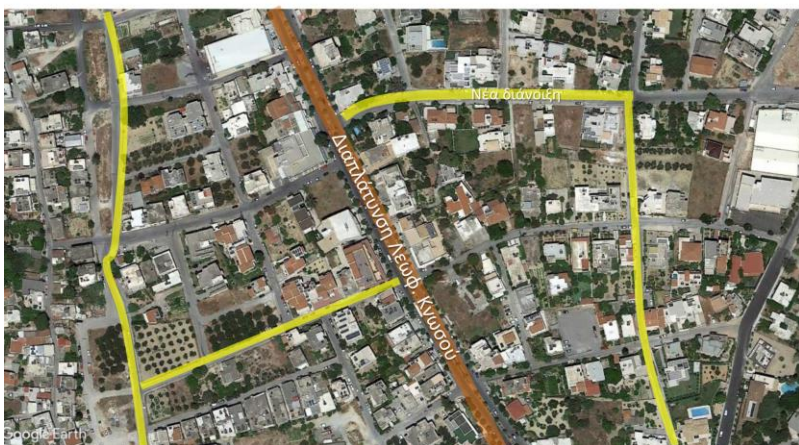


Λεωφ. Κνωσού (πηγή: Google Earth, 2011)



Οι περιοχές αποτελούν, στην πραγματικότητα, τη συνέχεια του κέντρου του Ηρακλείου, δημιουργώντας ένα κέντρο δεύτερης βαρύτητας, γεγονός στο οποίο έχει διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο η Λεωφόρος Κνωσού. Η συγκεκριμένη λεωφόρος είναι ο κύριος οδικός άξονας διασύνδεσης των νότιων περιοχών με το κέντρο, γύρω από τον οποίο διαμορφώνεται το, χαρακτηρισμένο από το ισχύον ΓΠΣ, πολεοδομικό κέντρο. Η Λεωφόρος Κνωσού φιλοξενεί δημόσιες υπηρεσίες, χώρους εστίασης και αναψυχής και πολλά καταστήματα, ένα μεγάλο μέρος των οποίων είναι καταστήματα εκθέσεων (π.χ. είδη εξοπλισμού κατοικίας) τα οποία απαιτούν μεγάλους σε έκταση χώρους. Όλα τα παραπάνω, σε συνδυασμό με κάποιες διανοίξεις δρόμων, τη δημιουργία χώρων πρασίνου, και βεβαίως της ύπαρξης του

Πανεπιστημίου και του Βενιζέλειου Νοσοκομείου, ευνόησαν την περαιτέρω εξέλιξη των περιοχών.



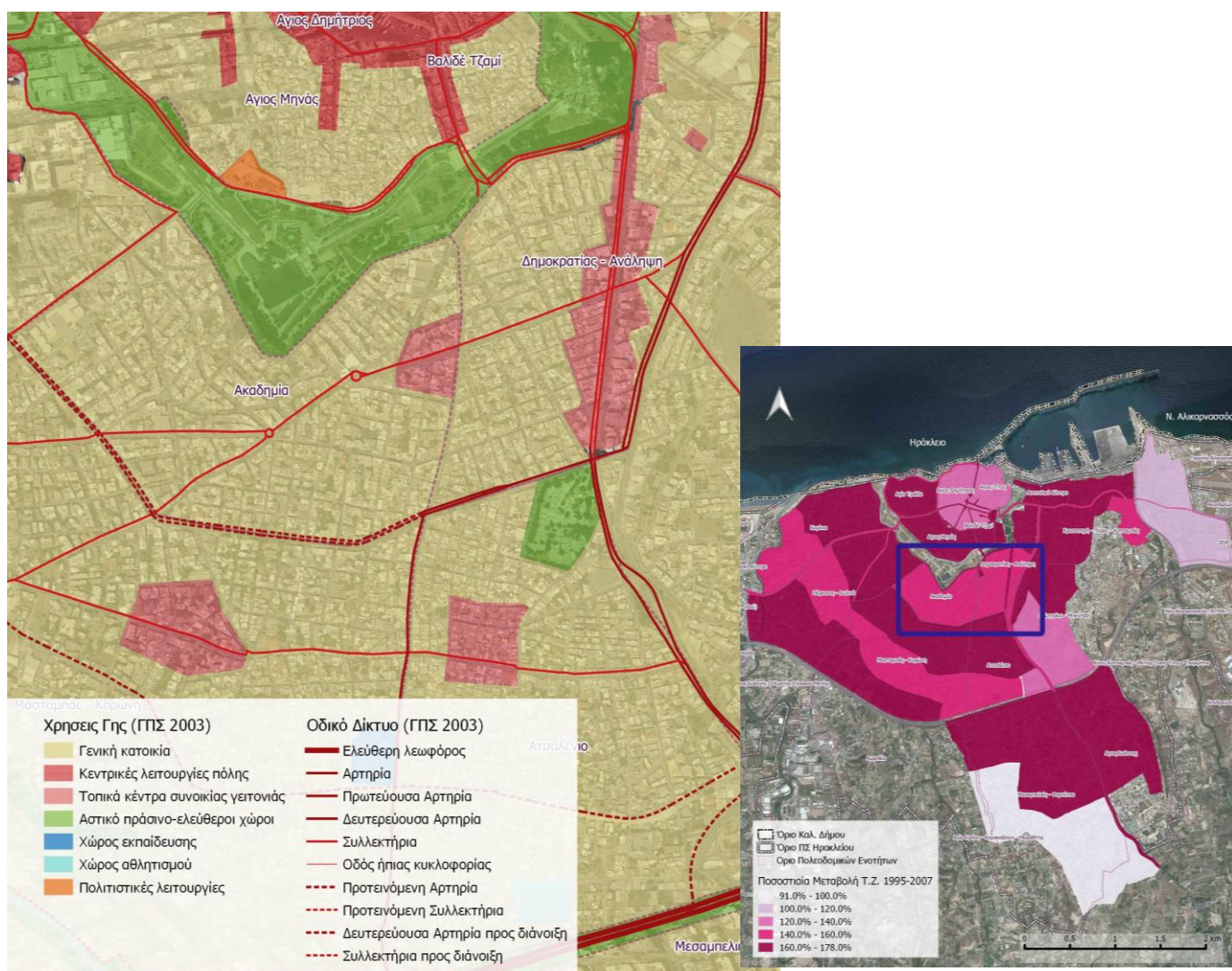
Μετά το 2007, όπως και στο υπόλοιπο Ηράκλειο έτσι κι εδώ παρατηρείται μείωση στις τιμές ζώνης. Βασικός λόγος είναι η οικονομική κρίση, εξαιτίας της οποίας έκλεισαν πολλά καταστήματα επί της λεωφόρου Κνωσού, η οποία δέχτηκε και τη μεγαλύτερη ίσως μείωση στις τιμές, αλλά και η μεταφορά του Πανεπιστημίου από τον Άγιο Ιωάννη στις Βούτες, με αποτέλεσμα να μειωθεί πολύ η ζήτηση σε κατοικία.

Λεωφ. Κνωσού κλειστά καταστήματα (πηγή: Google Earth, 2011)



Περιοχή 2

Στη δεύτερη βαθμίδα ποσοστιαίας μεταβολής εντοπίζονται οι περιοχές Ακαδημία και Δημοκρατίας – Ανάληψη. Οι συγκεκριμένες περιοχές βρίσκονται νότια και νοτιο-ανατολικά του κέντρου, εκτός των ενετικών τειχών και σε επαφή με αυτά. Αποτελούν τις πρώτες περιοχές επεκτάσεων της πόλης του Ηρακλείου μετά το 1920, που είχαν συμπεριληφθεί στα πρώτα ρυμοτομικά σχέδια. Σήμερα είναι χαρακτηρισμένες περιοχές γενικής κατοικίας και διασχίζονται από κεντρικούς οδικούς άξονες και λεωφόρους (λεωφόρος Δημοκρατίας, Σμπώκου, Παπανδρέου κ.α.), γύρω από τους οποίους διαμορφώνεται το πολεοδομικό κέντρο.



Στην ευρύτερη περιοχή και κυρίως κατά μήκος των συγκεκριμένων οδικών αρτηριών, συγκεντρώνονται εμπορικές δραστηριότητες και χρήσεις, αντίστοιχης βαρύτητας με αυτές του κέντρου, αποτελώντας με αυτό τον τρόπο την άμεση συνέχεια του κέντρου του Ηρακλείου. Παρά την παλαιότητα της ευρύτερης περιοχής, το κτιριακό απόθεμα διατηρείται σε καλή κατάσταση και παράλληλα εντοπίζονται πολλά νεόδμητα κτίσματα. Όλα τα παραπάνω, όπως επίσης και η γειτνίαση με τα ενετικά τείχη και το σύνολο των αναπλάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί, προσδίδουν στην περιοχή συγκριτικά πλεονεκτήματα και την καθιστούν ελκυστική, κυρίως για μεσαία και υψηλά εισοδήματα. Επομένως, η περιοχή λόγω της κεντρικότητας της ανέκαθεν διατηρούσε υψηλές τιμές ζώνης, οι οποίες ως το 2007 παρουσίασαν περαιτέρω αύξηση λόγω της γενικότερης ανάπτυξης. Από το 2007 έως και σήμερα παρατηρήθηκε μία μεγάλη μείωση στις τιμές ζώνης, με βασική αιτία την οικονομική κρίση, διατηρώντας όμως ακόμα και σήμερα υψηλές τιμές ζώνης.

Ακαδημία (πηγή: Google Earth, 2011)

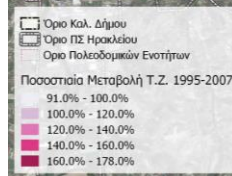
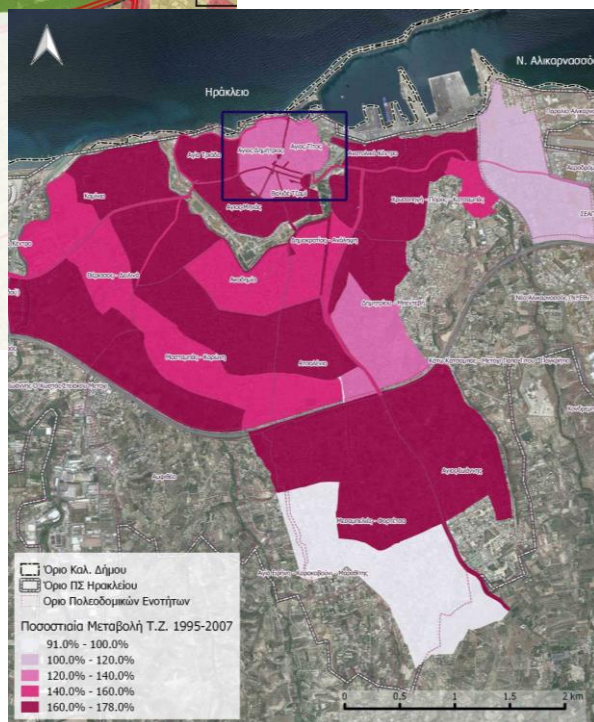
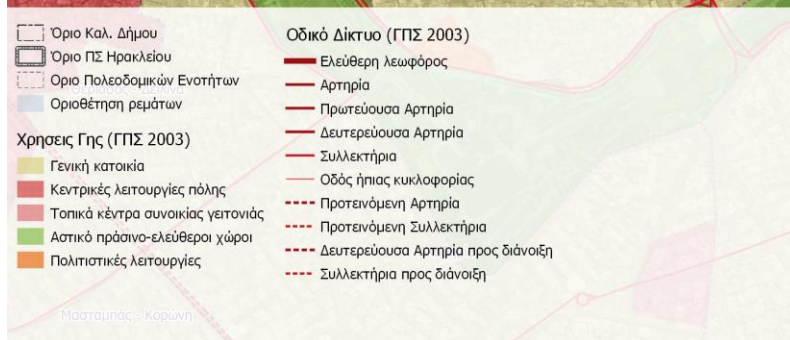
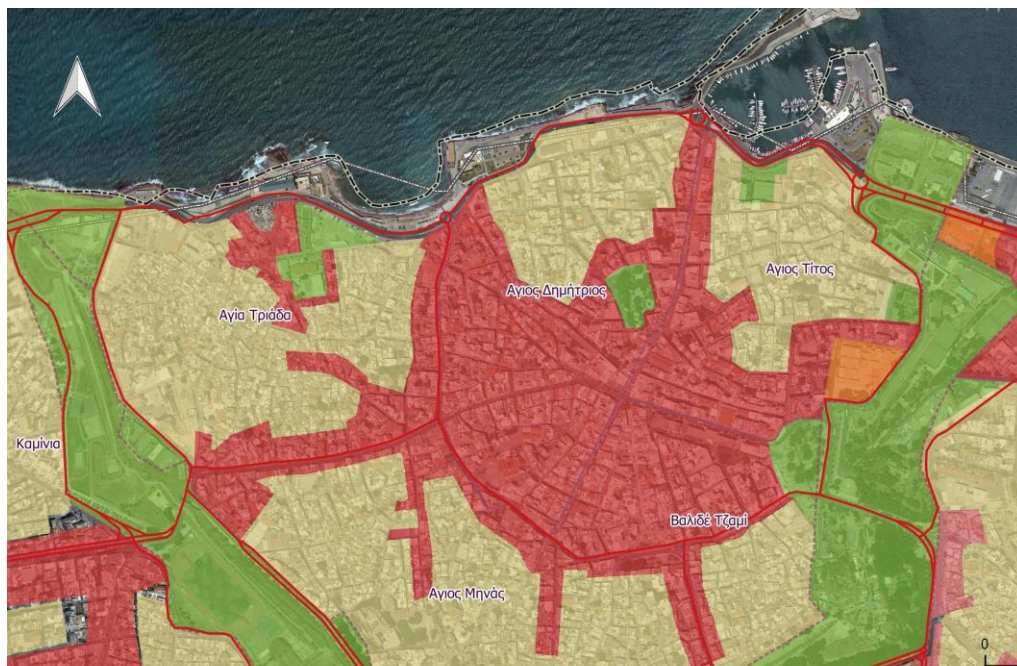


Λεωφ. Δημοκρατίας (πηγή: Google Earth, 2011)

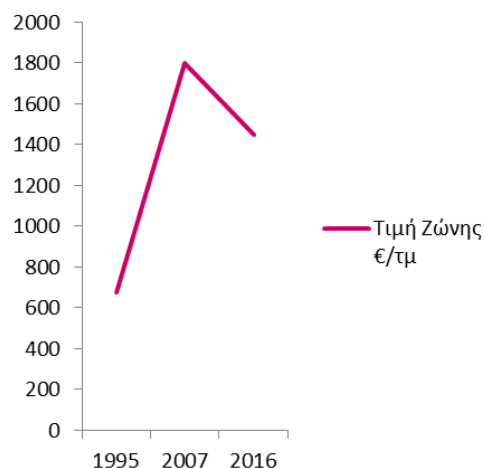
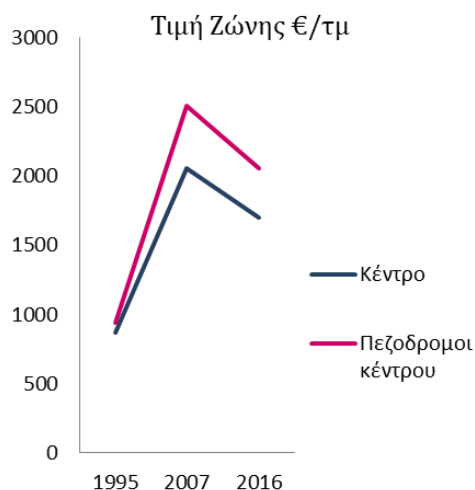


Περιοχή 3

Στην τρίτη βαθμίδα μεταβολής, δηλαδή αύξηση 120% - 140%, ανήκει το κέντρο του πολεοδομικού συγκροτήματος του Ηρακλείου, το οποίο αποτελεί τον παλαιότερο οικιστικό πυρήνα της πόλης. Εδώ συγκεντρώνονται όλες κεντρικές αστικές λειτουργίες, όπως δημόσιες υπηρεσίες, εμπορικά καταστήματα, γραφεία, χρήσεις αναψυχής, εστίασης, πολιτισμού, τουρισμού, κατά μήκος και γύρω από ένα δίκτυο κεντρικών οδικών αρτηριών και πεζοδρόμων.



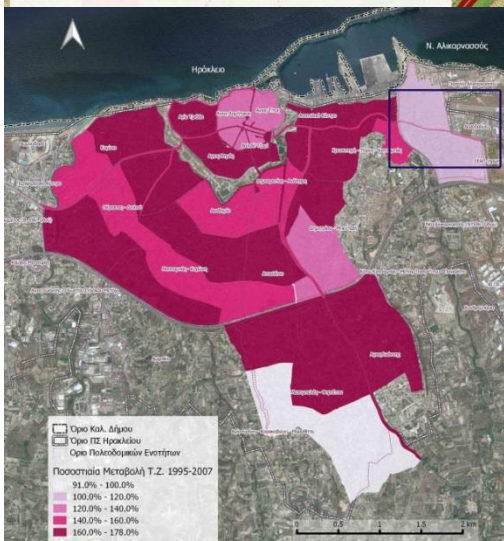
Ως αποτέλεσμα, το κέντρο του Ηρακλείου συγκεντρώνει τις υψηλότερες τιμές ζώνης σε σχέση με το υπόλοιπο πολεοδομικό συγκρότημα, με σημαντική αύξηση κατά την περίοδο 1995 – 2007. Σημαντικό ρόλο σε αυτή την αύξηση έπαιξαν οι πολλές σημειακές παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου, ανανεώνοντας συνεχώς την εικόνα της προς το καλύτερο. Χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων παρεμβάσεων είναι η πεζοδρόμηση της οδού 25^{ης} Αυγούστου, η ανάπλαση της οδού Χάνδακος και των δρόμων περιμετρικά της, η ανάπλαση της Χανιόπορτας, η ανάδειξη των τειχών της πόλης, η κατασκευή του πολιτιστικού κέντρου και της βιβλιοθήκης κ.α..



Από το 2007 έως και σήμερα παρατηρείται μία μεγάλη μείωση στις τιμές ζώνης της περιοχής του κέντρου, συνοδευόμενη από κλείσιμο καταστημάτων, με προφανή αιτία την οικονομική κρίση. Παρόλα αυτά όμως οι τιμές εξακολουθούν να είναι υψηλότερες από οποιαδήποτε άλλη περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος, καθώς το κέντρο της πόλης αποτελεί τον πυρήνα δραστηριοτήτων που χρειάζονται την κεντρικότητα. Παραδείγματος χάριν, το κέντρο προσελκύει κλάδους όπως υπηρεσίες, γραφεία, που είναι άμεσα συνδεδεμένα με δημόσιες υπηρεσίες, αρχές και παράλληλα, απαιτούν μικρούς χώρους. Ταυτόχρονα, το κέντρο του Ηρακλείου συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό καταστημάτων, χρήσεων αναψυχής, ψυχαγωγίας, πολιτισμού και αποτελεί δημοφιλή τουριστικό πόλο.

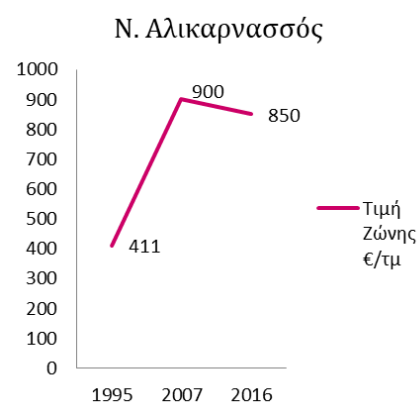
Περιοχή 4

Η Νέα Αλικαρνασσός αποτελεί μια ιδιαίτερη περιοχή η οποία συγκεντρώνει κάποιες ιδιαίτερες χρήσεις, που διαχρονικά έχουν καθορίσει τον τρόπο ανάπτυξής της. Αποτελεί περιοχή Γενικής Κατοικίας, με σημείο αναφοράς κυρίως τη Λεωφόρο Ικάρου, αλλά και τη Λεωφόρο Ηροδότου, γύρω από τις οποίες διαμορφώνεται το Πολεοδομικό Κέντρο. Γύρω από τους κεντρικούς αυτούς άξονες συγκεντρώνονται χρήσεις εμπορίου, υπηρεσιών, αναψυχής, εστίασης και ως εκ τούτου οι υψηλότερες, για την περιοχή, τιμές ζώνης. Παράλληλα, η περιοχή βρίσκεται σε άμεση επαφή με το Διεθνή Αερολιμένα Ηρακλείου, τις φυλακές Αλικαρνασσού, το στρατόπεδο ΣΕΑΠ, το ΒΟΑΚ και γειτνιάζει με τη ΒΙΠΕ Ηρακλείου.



Από το 1995 έως το 2007, η Νέα Αλικαρνασσός παρουσίασε αύξηση στις τιμές ζώνης, κατά 119%, στο σύνολό της και κατά 140%, κατά μήκος της Λεωφόρου Ικάρου. Σε σύγκριση με τα υπόλοιπα τμήματα περιοχών του Πολεοδομικού Συγκροτήματος, η μεταβολή αυτή, αν και αξιοσημείωτη κατατάσσεται στα χαμηλά ποσοστά αύξησης.

Πολύ σημαντική διαφορά παρατηρείται μεταξύ των περιοχών βόρεια και νότια της λεωφόρου Ικάρου. Βόρεια της λεωφόρου Ικάρου η περιοχή ήταν προσφυγική με αποτέλεσμα να υπάρχουν πολλά μικρά και παλιά σπίτια, παρουσιάζοντας μερικές φορές μία εικόνα εγκατάλειψης, σε αντίθεση με την περιοχή νότια της λεωφόρου Ικάρου, όπου παρατηρούνται νεόδμητα κτίσματα. Η ανάπλαση του παραλιακού μετώπου βελτίωσε αρκετά την εικόνα του βόρειου τμήματος δίνοντας αρκετές προοπτικές ανάπτυξης.



Παρ' όλη όμως την ανάπτυξη της περιοχής, οι ιδιαίτερες χρήσεις της, όπως είναι το αεροδρόμιο, η ΣΕΑΠ, οι φυλακές, η ΒΙΠΕ, αλλά και ο ΒΟΑΚ αποτελούν φραγμό στην περαιτέρω επέκταση της περιοχής. Συγχρόνως, κυρίως το αεροδρόμιο, ως χρήση υψηλής όχλησης, αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα ως προς την προσέλκυση νέων κατοίκων.

Μετά το 2007 παρατηρήθηκε μείωση στις τιμές ζώνης, η οποία όμως είναι μικρότερη σε σχέση με τις υπόλοιπες περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος. Αυτό το στοιχείο υποδηλώνει ότι η Νέα Αλικαρνασός παραμένει μία ενεργή περιοχή, η οποία ακόμα και την περίοδο της οικονομικής κρίσης, προσέλκυσε νέα εμπορικά καταστήματα τοπικού και υπεριοτοπικού χαρακτήρα. Τα καταστήματα αυτά, αφορούν χονδρικό και λιανικό εμπόριο και απαιτούν εγκαταστάσεις μεγάλων εκτάσεων, με χώρους στάθμευσης και αποθήκευσης. Επιπλέον παράγοντας για την επιλογή της συγκεκριμένης περιοχής είναι η εγγύτητα στα δίκτυα μεταφορών, ΒΟΑΚ και λιμάνι.

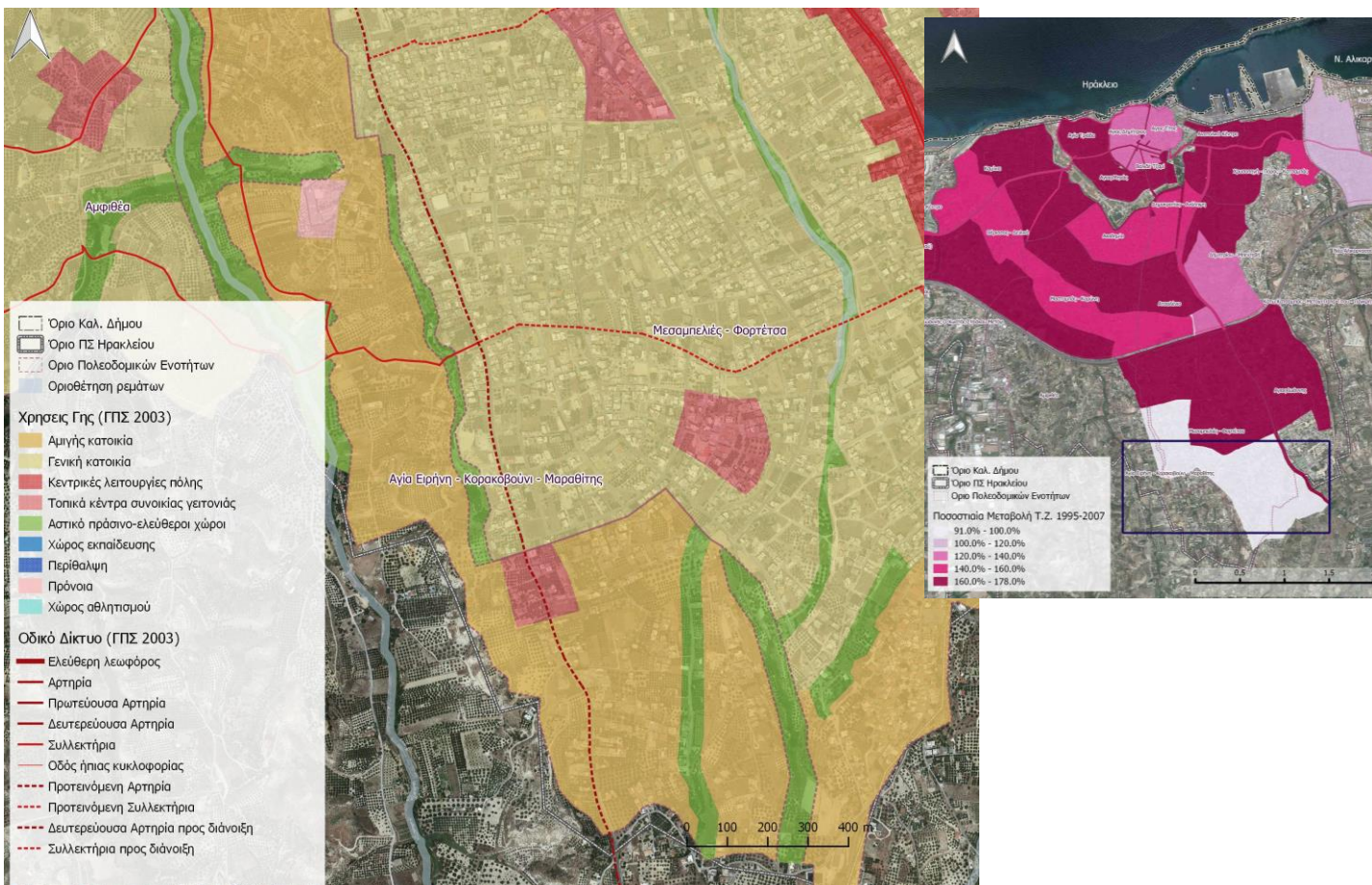
Η Νέα Αλικαρνασός επομένως είναι μία περιοχή με πολλές ακόμα προοπτικές ανάπτυξης, οι οποίες προβλέπεται να ενισχυθούν περαιτέρω μετά την προγραμματισμένη μεταφορά του αεροδρομίου και του στρατοπέδου της ΣΕΑΠ.

Νέα μεγάλα εμπορικά καταστήματα λιανικού & χονδρικού εμπορίου



Περιοχή 5

Η περιοχή Μεσαμπελιές – Φορτέτσα, είναι μία περιοχή, η οποία κατά τη χρονική περίοδο 1995 – 2007 παρουσίασε μία αύξηση στις τιμές ζώνης, που να μην ανήκει στην μικρότερη κλάση ποσοστιαίας μεταβολής τιμών ζώνης, είναι δε αξιοσημείωτη. Ο βασικός λόγος για τη συγκεκριμένη αύξηση είναι η επέκταση της πόλης του Ηρακλείου προς τα νότια και η αύξηση της ζήτησης για κατοικία. Η επέκταση της πόλης έδωσε μία σημαντική ώθηση σε δύο βασικές οδούς, όπως η Ούλωφ Πάλμε και η Παπαναστασίου, οι οποίες συνεχώς φιλοξενούν καινούρια καταστήματα και βοηθούν με τη σειρά τους στην περαιτέρω ανάπτυξη της υπόλοιπης περιοχής. Ακριβώς ίσως επειδή πρόκειται για μία σχετικά «καινούρια» περιοχή, η πτώση στις τιμές ζώνης που παρατηρήθηκε μετά το 2007 σε ολόκληρη την πόλη του Ηρακλείου, ήταν αισθητά μικρότερη στη συγκεκριμένη περίπτωση.



	Ποσοστό μεταβολής	Ιστορικότητα	Κτιριακό απόθεμα	Χρήσεις γης	Πρόσβαση	Απόσταση από κέντρο	Έργα ανάπλασης
Περιοχή 1α <i>Αγία Τριάδα – Καμίνια</i>	1995 – 2007: 160% - 180% 2007 – 2016: -16% - -19%	-Αγία Τριάδα: παλιά πόλη -Καμίνια: μετά το 1940	-πολλά παλιά κτίρια -μέτρια / κακή κατάσταση -συνύπαρξη χαμηλών κτισμάτων & πολυκατοικιών	Τοπικής & υπερτοπικής εμβέλειας: -Κατοικία, εμπόριο, αναψυχή, πολιτισμός	-διασύνδεση μέσω παραλιακού άξονα & μέσω κεντρικών οδών -διασύνδεση με αστικό λεωφορείο	-κοντινή απόσταση – άμεση επαφή (Αγία Τριάδα)	-πεζοδρομήσεις -χώροι πρασίνου -πλατείες -αναπλαση παραλιακού μετώπου
Περιοχή 1β <i>Αγ. Ιωάννης Μεσαμπελιές βόρεια</i>	1995 – 2007: 160% - 180% 2007 – 2016: -12% - -16%	Νέα περιοχή, μετά το 1985	Νεόδμητα, πολυτελή κτίρια, κυρίως μονοκατοικίες	Υπερτοπικής εμβέλειας: -εμπόριο, υγεία, υπηρεσίες Τοπικής εμβέλειας: -εμπόριο, κατοικία, αναψυχή	-ανεπαρκής διασύνδεση με αστικό λεωφορείο -άμεση διασύνδεση με ΒΟΑΚ -άμεση διασύνδεση με κέντρο μέσω Λεωφ. Κνωσού	-μακρινή απόσταση από κέντρο	-διανοίξεις δρόμων
Περιοχή 2 <i>Ακαδημία</i>	1995 – 2007: 140% - 160% 2007 – 2016: -16% - -18%	Μετά το 1920	- καλή / μέτρια κατάσταση κτιρίων -συνύπαρξη νέων πολυκατοικιών με παλαιά κτίσματα	Τοπικής εμβέλειας: -κατοικία -εμπόριο -αναψυχή	-επαρκής διασύνδεση με αστικό λεωφορείο	-άμεση επαφή με κέντρο	-σημειακές παρεμβάσεις
Περιοχή 3 <i>Κέντρο Ηρακλείου</i>	1995 – 2007: 120% - 140% 2007 – 2016: -16% - -18%	Παλιά πόλη, ιστορικό κέντρο	-καλή/μέτρια κατάσταση κτιρίων -ιστορικά κτίρια -κυρίως πολυκατοικίες	Τοπικής & υπερτοπικής εμβέλειας: -κεντρικές λειτουργίες πόλης (εμπόριο, αναψυχή, υπηρεσίες κλπ) -κατοικία σε μικρό ποσοστό	-επαρκής διασύνδεση με αστικό λεωφορείο, μέσω των κύριων οδικών αξόνων		-σημειακές παρεμβάσεις -αναπλάσεις -πεζοδρομήσεις -ανάδειξη μνημείων
Περιοχή 4 <i>Ν.Αλικαρνασός</i>	1995 – 2007: 100% - 120% 2007 – 2016: -6% - 8%	Προσφυγική περιοχή, μετά το 1920	Βόρειο τμήμα: παλιά κτίσματα, μέτρια / κακή κατάσταση Νότιο τμήμα: νεότερα κτίσματα	Υπερτοπικές – ειδικές χρήσεις: αεροδρόμιο, ΒΙΠΕ, φυλακές, στρατόπεδο, εμπορικά καταστήματα Τοπικής εμβέλειας: κατοικία, εμπόριο, αναψυχή	-επαρκής διασύνδεση με αστικό λεωφορείο -διασύνδεση μέσω κεντρικής λεωφόρου (Ικάρου), παραλιακού άξονα, ΒΟΑΚ	-μακρινή απόσταση	-διανοίξεις δρόμων -αναπλαση παραλιακού μετώπου
Περιοχή 5 <i>Φορτέσα - Μεσαμπελιές</i>	1995 – 2007: 91% - 100% 2007 – 2016: -12% - -14%	Νέα, ανερχόμενη περιοχή – υποδοχέας οικιστικής εξάπλωσης	-Κυρίως νεόδμητα -διάσπαρτα παλιά κτίρια	Τοπικής εμβέλειας: κατοικία, εμπόριο	-ανεπαρκής διασύνδεση με αστικό λεωφορείο -διασύνδεση μέσω κύριων οδών (π.χ. Ούλωφ Πάλμε)	-αρκετά μακρινή απόσταση	-διανοίξεις δρόμων

10. Συμπεράσματα

Η διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων είναι μια πολύπλοκη διαδικασία, στην οποία επιδρούν πολλοί, διαφορετικοί, αλληλοεπηρεαζόμενοι παράγοντες. Ένας από αυτούς τους παράγοντες, με ισχυρή αλληλεπίδραση στις αξίες, είναι οι χρήσεις γης, οι οποίες εκφράζουν τη λειτουργική αξιοποίηση του χώρου, το σύνολο των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και των υποδομών. Οι χρήσεις γης καθορίζονται από τα χωρικά σχέδια, προκειμένου να επιτευχθεί ορθολογικός σχεδιασμός και διαμόρφωση του χώρου. Ωστόσο, οι χρήσεις γης και κατ' επέκταση οι αξίες ακινήτων, επηρεάζονται και από τις δυνάμεις της αγοράς, ιδίως όταν δεν έχει προηγηθεί σχεδιασμός που να ανταποκρίνεται στα πραγματικά δεδομένα της εποχής.

Όπως αναλύθηκε στο θεωρητικό μέρος, η απόσταση είναι καθοριστικός παράγοντας στη διαφοροποίηση των χρήσεων γης και στη διαμόρφωση των αξιών. Η θεωρία αυτή επιβεβαιώνεται στην περίπτωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Ηρακλείου, όπου οι τιμές ζώνης κορυφώνονται στο κέντρο της πόλης και σταδιακά μειώνονται όσο αυξάνεται η απόσταση από αυτό. Το βασικό σημείο αναφοράς της πόλης είναι το κέντρο του Ηρακλείου, αλλά εξαιτίας της πολυκεντρικότητας του πολεοδομικού συγκροτήματος, παράλληλα αναπτύσσονται δευτερεύοντα κέντρα, που συγκεντρώνουν λιγότερες λειτουργίες και χρήσεις μικρότερης έντασης. Έτσι δημιουργείται ένα μεγάλο εύρος τιμών που διαμορφώνεται ανάλογα με την απόσταση τόσο από το βασικό κέντρο, όσο και από τα δευτερεύοντα, εξομαλύνοντας με αυτόν τον τρόπο τις ακραίες τιμές ζώνης και μειώνοντας τις χωρικές ανισότητες.

Ως το 2007 το ΠΣ Ηρακλείου βρίσκεται σε μια συνεχή και με υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξη, η οποία δεν περιορίζεται στα κεντρικά τμήματα, αλλά διαχέεται εντατικά προς τα νότια όρια. Συγχρόνως, διαθέτει ένα πρόσφατα αναθεωρημένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (2003). Οι τιμές ζώνης παρουσιάζουν μια συνολική αύξηση, ο βαθμός της οποίας διαφέρει από περιοχή σε περιοχή. Αντίστοιχα από το 2007 έως και σήμερα, με βασική αιτία την οικονομική κρίση, παρατηρήθηκε σε όλο το πολεοδομικό συγκρότημα μείωση στις τιμές ζώνης, κατά πολύ μικρότερης όμως κλίμακας σε σύγκριση με την αύξηση.

Από την μελέτη των υπο-περιοχών διαπιστώνεται ότι οι πολεοδομικές παρεμβάσεις και οι αλλαγές χρήσεων γης έχουν επιδράσει καταλυτικά στις τιμές ζώνης της εκάστοτε περιοχής με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα αυτό της Αγίας Τριάδας, η οποία παρουσίασε το μεγαλύτερο ποσοστό αύξησης.

Παράλληλα, η βελτίωση των οδικών συνδέσεων με διανοίξεις και αναβαθμίσεις οδικών αξόνων ευνόησε τις οικιστικές επεκτάσεις, προσελκύοντας την ανάπτυξη τόσο νέων κατοικιών, όσο και εμπορικών δραστηριοτήτων.

Ωστόσο, κάποιες περιοχές, οι οποίες δέχτηκαν μόνο σημειακές παρεμβάσεις, όχι μόνο διατήρησαν, αλλά και αύξησαν σε μεγάλο βαθμό τις τιμές ζώνης, εξαιτίας της κεντρικότητας τους. Το ίδιο ισχύει και για το κέντρο της πόλης, το οποίο δέχτηκε παρεμβάσεις κυρίως αναβάθμισης του αστικού ιστού, αλλά διατηρείται ως ένας πυρήνας δραστηριοτήτων, οι οποίες «ζητούν» την κεντρικότητα (π.χ. γραφεία, ψυχαγωγία, υπηρεσίες, πολιτισμός, τουρισμός).

Ταυτόχρονα, εντοπίζεται η περίπτωση της περιοχής της Νέας Αλικαρνασσού, η οποία εξαιτίας των ειδικών χρήσεων δεν αποτελεί πρώτη επιλογή κατοικίας, αλλά έχει προσελκύσει τα τελευταία χρόνια νέες εμπορικές δραστηριότητες τοπικού και υπερτοπικού χαρακτήρα, με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών ως το 2007, αλλά κυρίως την αμελητέα μείωση των τιμών ζώνης κατά την περίοδο από το 2007 έως σήμερα.

Βιβλιογραφία

Αγγελίδης Μ., «Χωροταξικός Σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη», Αθήνα: Συμμετρία, 2000

Αραβαντινός Α., «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα, 2007

Ζεντελης Π., «*Real Estate Αξία, Εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση*», Παπασωτηρίου, Αθήνα 2001

Ζεντελης Π. «*Περί κτημάτων λόγος και κτηματολόγιο Τόμος Α΄*», Παπασωτηρίου, Αθήνα 2011

Μέλισσας Δ., «*Οι χρήσεις γης, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και η Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου*», Σακκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 2010

McCann P. «*Αστική και Περιφερειακή Οικονομική*», Κριτική, Αθήνα, 2002

Οικονόμου Δ., «*Πολεοδομική Πολιτική: Σημειώσεις – Πρώτο Μέρος*», Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, 2012

Πολύζος Σ., «*Αστική ανάπτυξη*», Κριτική, 2015

Χωροδυναμική – Περιβάλλον – Ανάπτυξη, «*Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος οικιστικού συγκροτήματος Ηρακλείου – Στάδιο Α΄: Ανάλυση – Αξιολόγηση*», 2010

Χωροδυναμική – Περιβάλλον – Ανάπτυξη, «*Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος οικιστικού συγκροτήματος Ηρακλείου – Στάδιο Β΄: Πρόταση*», 2012

Θεσμικά Κείμενα

Αστικός Κώδικας αρθ. 948, αρθ. 954

ΠΟΛ.1149/9.6.1994 «*Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα*»

«*Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του οικισμού Ηρακλείου του δήμου Ηρακλείου, του οικισμού Ν. Αλικαρνασσού και των οικισμών Γαζίου και Αγίας Μαρίνας*» (ΦΕΚ 458/Δ/1988)

«*Αναθεώρηση και επέκταση του εγκεκριμένου ΓΠΣ Δήμου Νέας Αλικαρνασσού*» (ΦΕΚ 122 ΑΑΠ/ 23.3.09)

«Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Ηρακλείου (δήμος Ηρακλείου, Ν. Αλικαρνασσού και Γαζίου)» (ΦΕΚ 696 Δ/2003)

Ανέκδοτες Μελέτες

Μαντά Α. «Χρήσεις γης, αξίες γης και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις στο Δήμο Χαλκιδέων. Η μεταξύ τους σχέση και εξέλιξη», Διπλωματική εργασία, ΕΜΠ, Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων, Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού, 2012. Διαθέσιμο στο <URL: <http://dspace.lib.ntua.gr/handle/123456789/7581>>

Σεργάκη – Πετρούλιου Ι., «Αυθαίρετοι Οικισμοί και Σχέδιο Πόλης: η περίπτωση του Ηρακλείου Κρήτης». Μεταπτυχιακή εργασία στα πλαίσια του μαθήματος «Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα», της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, 2009. Διαθέσιμο στο <URL: <http://courses.arch.ntua.gr/fsr/134550/Perouliou-Sergaki.pdf>>

Διαδικτυακές Πηγές

ΕΛΣΤΑΤ – Ελληνική Στατιστική Αρχή, Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.statistics.gr/>>

Urban Atlas — European Environment Agency (EEA), Διαθέσιμο στο <URL: <http://www.eea.europa.eu/data-and-maps/data/urban-atlas>>