



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

Π.Μ.Σ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ & REAL ESTATE

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

Μελέτη των τιμών των πλειστηριασθέντων κατοικιών στον Δήμο Αθηναίων

Συγγραφέας

Δημήτριος Βαζούρας

ΑΜ : 21102

Επιβλέπουσα:

Πολυξένη Ηλιοπούλου

Αθήνα, Φεβρουάριος 2024



UNIVERSITY OF WEST ATTICA

**DEPARTMENT OF SURVEYING AND GEOINFORMATICS
ENGINEERING**

M.Sc. LAND MANAGEMENT & REAL ESTATE

Diploma Thesis

**A study of the prices of auctioned residential properties in the Municipality
of Athens**

Dimitrios Vazouras

Registration Number: 21102

Supervisor :

Polixeni Iliopoulou

Athens, February 2024



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

Π.Μ.Σ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ & REAL ESTATE

Μελέτη των πλειστηριασθέντων κατοικιών στον Δήμο Αθηναίων

Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής συμπεριλαμβανομένου και του Εισηγητή

Η μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία εξετάστηκε επιτυχώς από την κάτωθι Εξεταστική Επιτροπή :

A/A	ΟΝΟΜΑ ΕΠΩΝΥΜΟ	ΒΑΘΜΙΑΔΑ/ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ
1	ΠΟΛΥΞΕΝΗ ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ	ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ	
2	ΔΙΟΝΥΣΙΑ ΠΕΡΠΕΡΙΔΟΥ	ΕΠ. ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ	
3	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΛΥΚΟΣΤΡΑΤΗΣ	ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟΣ ΥΠΟΤΡΟΦΟΣ	

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος Δημήτριος Βαζούρας του Σπυρίδωνος, με αριθμό μητρώου 21102 φοιτητής του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ & REAL ESTATE» του Τμήματος Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής της Σχολής Μηχανικών του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής, δηλώνω ότι:

«Είμαι συγγραφέας αυτής της μεταπτυχιακής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Ο Δηλών



Στη σύζυγό μου Λία και στην κόρη μου Μαίρη

Ευχαριστίες

«Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την επιβλέπουσα καθηγήτρια μου κ. Πολυξένη Ηλιοπούλου για την υπομονή και την υποστήριξή της στην παρούσα διπλωματική εργασία.»

Περίληψη

Στην παρούσα εργασία πραγματοποιήθηκε καταγραφή των ολοκληρωμένων (με ύπαρξη πλειοδότη) πλειστηριασμών για κατοικίες στο Δήμο Αθηναίων για την περίοδο από 01/01/2021 έως 01/03/2023 με σκοπό αφενός να διαπιστωθεί η ύπαρξη πλειοδοτικού ενδιαφέροντος για τα πλειστηριαζόμενα ακίνητα και αφετέρου να πραγματοποιηθεί σύγκριση μεταξύ της τιμής Α΄ προσφοράς και κατακύρωσης, αλλά και της ζητούμενης και της τιμής πώλησης των συναινετικώς μεταβιβασθέντων ακινήτων. Αρχικά, αναφέρεται περιληπτικά η διαδικασία που ακολουθείται από την επιβολή της κατάσχεσης μέχρι και τη ρευστοποίηση του ακινήτου και παρουσιάζονται κάποια στατιστικά στοιχεία για τους πλειστηριασμούς, οι οποίοι από το Φεβρουάριο του 2018 διενεργούνται αποκλειστικά με ηλεκτρονικά μέσα. Ακολουθούν τα δημογραφικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά του Δήμου Αθηναίων ως σύνολο αλλά και πιο ειδικά για κάθε Δημοτική Κοινότητα και στο τελευταίο μέρος της εργασίας αναλύονται οι παραδοχές που ελήφθησαν υπόψη για τη συγκέντρωση του δείγματος των ακινήτων, παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας και γίνεται η σύγκριση μεταξύ των τιμών των αναγκαστικώς και συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων. Η απόκτηση ακινήτου μέσω πλειστηριασμού παρουσιάζει ανοδική τάση με την πλειοψηφία των ακινήτων να πλειστηριάζονται στην αγοραία αξία τους, χωρίς να παρατηρείται ιδιαίτερο πλειοδοτικό ενδιαφέρον και την τιμή κατακύρωσης να διαμορφώνεται κάθε φορά από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου.

Λέξεις κλειδιά : πλειστηριασμός, κατοικία, τιμή Α΄ προσφοράς, τιμή κατακύρωσης, τιμή πώλησης, Αθήνα, συνοικία.

Abstract

This study starts by providing a record of the conducted auctions (with a bidder) for residences in the Municipality of Athens for the period from 01/01/2021 to 01/03/2023 in order to establish, on the one hand, the existence of bidding interest for the auctioned properties and, on the other hand, to carry out comparison between the starting bid and award price, as well as the requested and the sale price of the consensually transferred properties. First, we briefly describe the actual procedure that have been followed from the impose of the seizure to the liquidation of the property and then we provide statistical data on the auctions, which have been exclusively conducted by electronic means since February 2018. Then, what follows is a presentation of the demographic and geographical characteristics of the Municipality of Athens in a holistic approach but also for each single Municipal Community and then, at the final part of the study, follows an analysis of the most basic assumptions which are taken into account in the process of the collection of the sample of properties, a presentation of the results of the research, and a comparison of the prices of compulsorily and consensually sold real estate. Ultimately, it appears that the acquisition of property through auction takes an upward trend, and the majority of properties are auctioned at their market value, without any particular bidding interest being observed, while award price is shaped by the particular characteristics of each property.

Key words: auction, residence, starting bid, award price, sale price, Athens, neighborhood.

Περιεχόμενα

Περίληψη.....	1
Abstract.....	2
Κατάλογος Πινάκων.....	5
Κατάλογος Εικόνων.....	6
Κατάλογος Χαρτών.....	7
Εισαγωγή.....	8
Α΄ ΜΕΡΟΣ – Οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί στην Ελλάδα.....	10
1. Η νομική φύση του αναγκαστικού πλειστηριασμού.....	10
2. Η προδικασία του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού.....	10
3. Συνοπτική παρουσίαση της διαδικασίας του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού.....	12
3.1. Προπαρασκευαστικό Στάδιο.....	13
3.2. Η κατακύρωση του ακινήτου στον υπερθεματιστή.....	18
4. Στατιστικά στοιχεία για τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς.....	20
Β΄ ΜΕΡΟΣ – Το προφίλ του Δήμου Αθηναίων.....	24
5. Δημογραφικά Στοιχεία.....	24
6. Οικονομικά Στοιχεία μόνιμων κατοίκων.....	26
7. Πολιτιστικά και Περιβαλλοντικά Στοιχεία.....	27
8. Χωρική Οργάνωση.....	27
9. Κτηριακό απόθεμα κατοικιών.....	28
10. Οι Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Αθηναίων.....	30
10.1. Η 1 ^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.....	30
10.2. Η 2 ^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.....	32
10.3. Η 3 ^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.....	33
10.4. Η 4 ^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.....	34
10.5 Η 5 ^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.....	35
10.6. Η 6 ^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.....	36
10.7. Η 7 ^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.....	37
Γ΄ ΜΕΡΟΣ – Το δείγμα μελέτης.....	39
11. Βήματα και κριτήρια επιλογής του δείγματος των κατοικιών.....	39
12. Αποτελέσματα έρευνας.....	42
12.1 Αποτελέσματα σχετικά με τον αριθμό προγραμμάτων πλειστηριασμού για την κατακύρωση του ακινήτου.....	42
12.2 Αποτελέσματα σχετικά με το πλειοδοτικό ενδιαφέρον.....	43
12.3. Αριθμός πλειστηριασθέντων ακινήτων ανά είδος και περιοχή.....	46

12.4. Επιφάνεια και ηλικία πλειστηριασθέντων ακινήτων.....	50
12.5. Ακίνητα με τη μεγαλύτερη απόκλιση μεταξύ τιμής Α΄ προσφοράς και τιμή κατακύρωσης.....	51
12.6. Σύγκριση τιμών πλειστηριασθέντων και συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων	56
Δ΄ ΜΕΡΟΣ – Συμπεράσματα	61
Βιβλιογραφικές Αναφορές.....	64
Νομοθεσία.....	64
Ηλεκτρονικές πηγές	65

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1 – Οι προγραμματισμένοι πλειστηριασμοί, οι πλειστηριασμοί με επίσπευση Τραπεζών / servicers και οι ολοκληρωμένοι πλειστηριασμοί για όλα τα είδη περιουσιακών στοιχείων για τα έτη 2018-2023

Πίνακας 2 – Αριθμός και ποσοστό προγραμματισμένων και ολοκληρωμένων πλειστηριασμών ανά είδος περιουσιακού στοιχείου για τα έτη 2018-2023

Πίνακας 3 – Οι 10 Δήμοι με το υψηλότερο ποσοστό πλειστηριαζόμενων κατοικιών

Πίνακας 4 - Εξέλιξη πληθυσμού ανά Δημοτική Κοινότητα

Πίνακας 5 - Οικονομικά στοιχεία μονίμων κατοίκων ανά Δημοτική Κοινότητα

Πίνακας 6 – Είδος ακινήτου δείγματος

Πίνακας 7 – Αριθμός προγραμμάτων πλειστηριασμού για την πλειστηρίαση των ακινήτων.

Πίνακας 8 – Αριθμός πλειοδοτών σε σχέση με τη διαφορά μεταξύ τιμής κατακύρωσης και Α΄ προσφοράς.

Πίνακας 9 – Αριθμός προγραμμάτων πλειστηριασμού και πλειοδότες

Πίνακας 10 - Αριθμός πλειστηριασθέντων ακινήτων ανά είδος και ανά περιοχή

Πίνακας 11 – Ομάδα επιφάνειας πλειστηριασθέντων ακινήτων

Πίνακας 12 – Έτος κατασκευής πλειστηριασθέντων ακινήτων

Πίνακας 13 – Πλειστηριασθέντα ακίνητα με τη μεγαλύτερη απόκλιση μεταξύ της τιμής κατακύρωσης και της τιμής Α΄ προσφοράς

Πίνακας 14 - Τιμή / τ.μ. ακινήτων πίνακα 13, δείγματος και www.indomio.gr

Πίνακας 15 - Πλειστηριασθέντα ακίνητα με τη μεγαλύτερη απόκλιση ως ποσοστό της τιμής κατακύρωσης προς την τιμή Α΄ προσφοράς

Πίνακας 16 - Τιμή / τ.μ. ακινήτων πίνακα 15, δείγματος, www.indomio.gr και «Remax Ελλάς»

Πίνακας 17 – Σύγκριση τιμών δείγματος και Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1 - Κεντρική οθόνη www.eauction.gr

Εικόνα 2 - Στοιχεία πλειστηριασμού www.eauction.gr

Εικόνα 3 - Δεξιά οθόνη διενέργειας πλειστηριασμού www.eauction.gr

Εικόνα 4 - Αριστερή οθόνη διενέργειας πλειστηριασμού www.eauction.gr

Εικόνα 5 - Πλειστηριασμοί κατά τη χρονική περίοδο από 01/01/2021 έως 01/03/2023

Εικόνα 6 - Πλειστηριασμοί με ένδειξη «κατακύρωση» κατά τη χρονική περίοδο από 01/01/2021 έως 01/03/2023

Εικόνα 7 - Ποσοστό πλειστηριασμών με μειωμένη τιμή Α΄ προσφοράς

Εικόνα 8 – Ποσοστό αύξησης τιμής κατακύρωσης σε σχέση με την αρχική τιμή ανά είδος κατοικίας προς πλειστηριασμό

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης 1 - Οι 7 Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 2 - Η 1^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 3 - Η 2^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 4 - Η 3^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 5 - Η 4^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 6 - Η 5^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 7 - Η 6^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 8 - Η 7^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων.

Χάρτης 9 - Τα όρια και τα ονόματα των συνοικιών του Δήμου Αθηναίων.

Εισαγωγή

Η ακίνητη περιουσία, ως μέσο επένδυσης αποτελεί τον πιο παραδοσιακό τρόπο επένδυσης των Ελλήνων πολιτών ανεξαρτήτως οικονομικού επιπέδου προσφέροντας χαμηλή αλλά σταθερή απόδοση. Πιο συγκεκριμένα και ιδιαίτερα την τελευταία πενταετία υψηλή άνοδο παρουσιάζει η αγορά οικιστικών ακινήτων, είτε αφορά νεόδμητα (έως 5 έτη), είτε παλαιότερα ακίνητα (μεγαλύτερα των 5 ετών). Η άνοδος, μεταξύ άλλων, οφείλεται στη θετική πορεία του τουρισμού με αποτέλεσμα την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb (Αθανασίου κ.α., 2022), στην άνοδο του πληθωρισμού, στη μείωση των επιτοκίων των προθεσμιακών καταθέσεων οι οποίες αποτελούν ένα από τα βασικότερα εργαλεία αποταμίευσης και στην αύξηση των επενδύσεων από το εξωτερικό.

Η μεταβίβαση ενός ακινήτου μπορεί να πραγματοποιηθεί είτε συναινετικά, είτε αναγκαστικά. Η συναινετική μεταβίβαση διαχωρίζεται σε μεταβίβαση με αντάλλαγμα («επαχθής» αιτία) και άνευ ανταλλάγματος («χαριστική» αιτία). Η μεταβίβαση με αναγκαστικό τρόπο πραγματοποιείται μέσω της διαδικασίας του αναγκαστικού πλειστηριασμού και σε αυτή τη διαδικασία αναφερόμαστε στο πρώτο μέρος της εργασίας. Ο πλειστηριασμός είναι ένας δημόσιος πλειοδοτικός διαγωνισμός με συγκεκριμένους κανόνες, εξασφαλίζοντας τη διαφάνεια και τη δημοσιότητα της διαδικασίας καθιστώντας αποτελεσματικότερη τη ρευστοποίηση του κατασχεθέντος λόγω της δυνατότητας συμμετοχής μεγαλύτερου αριθμού υποψήφιων πλειοδοτών. Επιπλέον, η διενέργεια του πλειστηριασμού αποκλειστικά με ηλεκτρονικά μέσα μείωσε τη γραφειοκρατία και ενίσχυσε την ασφάλεια όλων των εμπλεκόμενων μερών λόγω της μη φυσικής παρουσίας τους (Βεζυρτζή, 2023).

Η τιμή εκκίνησης για τον πλειστηριασμό ενός ακινήτου είναι η αγοραία αξία του όπως αυτή ορίζεται από τον πιστοποιημένο εκτιμητή του Υπουργείου Οικονομικών, ο οποίος ενεργεί κατ' εντολή του δικαστικού επιμελητή. Ο δικαστικός επιμελητής επιβάλλει την κατάσχεση και εκδίδει το απόσπασμα της κατασχετήριας κατάσχεσης του ακινήτου. Τα ακίνητα δεν πλειστηριάζονται πάντα στην αγοραία αξία τους, αλλά βάσει νόμου και αναλόγως με το πλειοδοτικό ενδιαφέρον μπορεί να πλειστηριαστούν σε τιμή έως και 35% χαμηλότερη της αγοραίας αξίας τους.

Το κύριο μέρος της εργασίας εστιάζει στα χαρακτηριστικά των πλειστηριαζόμενων ακινήτων και στις αποκλίσεις μεταξύ της ζητούμενης τιμής και του αναγραφόμενου τιμήματος στις συναινετικές μεταβιβάσεις και της τιμής κατακύρωσης στον πλειστηριασμό. Συλλέχθηκαν στοιχεία για τα ακίνητα του Δήμου Αθηναίων, καθώς είναι ο Δήμος με τα περισσότερα πλειστηριαζόμενα ακίνητα και ήταν πιο εύκολη η συγκέντρωση ενός αξιόπιστου

δείγματος. Στο τελευταίο μέρος της εργασίας παρατίθενται τα συμπεράσματα της έρευνας που πραγματοποιήθηκε.

Η κυριότερη πηγή άντλησης στοιχείων για την εργασία, εκτός της σχετικής βιβλιογραφίας, αποτέλεσε η ιστοσελίδα www.eauction.gr, το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Γ.Π.Σ.) του Υπουργείου Οικονομικών, τα άρθρα του ηλεκτρονικού τύπου, οι εκθέσεις και οι μελέτες της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) και οι νόμοι όπως κάθε φορά ισχύουν.

Α΄ ΜΕΡΟΣ – Οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί στην Ελλάδα

1. Η νομική φύση του αναγκαστικού πλειστηριασμού

Βάσει του Αστικού Κώδικα (§1237) «Ο δανειστής από τη στιγμή που η απαίτησή του έγινε απαιτητή έχει δικαίωμα να πουλήσει το πράγμα με πλειστηριασμό, αν έχει εκτελεστό τίτλο, ή να προκαλέσει δικαστική απόφαση για την πώλησή του με πλειστηριασμό». Η ολοκλήρωση του πλειστηριασμού πραγματοποιείται με την κατακύρωση (§ 199 Α.Κ.) στον υπερθεματιστή, ο οποίος αποκτά την κυριότητα του πράγματος ελεύθερη από βάρη (§ 1240 Α.Κ.). Κατά τη θεωρία του ιδιωτικού δικαίου ο πλειστηριασμός αποτελεί ιδιόρρυθμη πώληση, καθώς πραγματοποιείται παρά τη θέληση του ιδιοκτήτη του ακινήτου (καθ' ου η εκτέλεση). Ως πωλητής λογίζεται ο επισπεύδων δανειστής, ενώ ως αγοραστής ο υπερθεματιστής (Κοντογεωργακόπουλος, χ.χ.). Σύμφωνα με τη σύγχρονη δικονομική θεωρία (Φραγκίστας, 1948) ο πλειστηριασμός αποτελεί σύμβαση δημοσίου δικαίου που καταρτίζεται μεταξύ του υπερθεματιστή και του κράτους, το οποίο εκπροσωπείται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, ο οποίος ταυτόχρονα θεωρείται ο πωλών, ενώ ο ιδιοκτήτης είναι ο πωλητής. Δημιουργείται μία ιδιόρρυθμη σχέση πώλησης καθώς η πώληση δεν πραγματοποιείται με τη βούληση του ιδιοκτήτη και το τίμημα το λαμβάνουν οι δανειστές του ιδιοκτήτη / οφειλέτη. Γενικότερα, ο πλειστηριασμός είναι η πώληση που γίνεται ύστερα από δημόσια πρόσκληση κάθε ενδιαφερομένου υποψηφίου αγοραστή και επιλογή εκείνου που προσφέρει το μεγαλύτερο τίμημα και είναι μία διαδικαστική πράξη της εκτέλεσης με δικονομικές και ουσιαστικές συνέπειες (Ρεντούλης, 2019)

2. Η προδικασία του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού

Το χρονικό σημείο έναρξης της προδικασίας του αναγκαστικού πλειστηριασμού θεωρείται η αρχική περίληψη κατασχετήριας έκθεσης¹, η οποία συντάσσεται από το δικαστικό επιμελητή και στρέφεται είτε κατά του οφειλέτη, είτε κατά του τρίτου κυρίου, είτε κατά εκείνου που νέμεται με νόμιμο τίτλο το ενυπόθηκο ακίνητο. Η κατάσχεση είναι δέσμευση της περιουσίας του οφειλέτη με σκοπό τον πλειστηριασμό της και την εξόφληση (ολικά ή μερικά) της απαίτησης από το ποσό του πλειστηριασμού. Απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης εκδίδεται από το δικαστικό επιμελητή και περιλαμβάνει :

¹ Άρθρο 993 ΚΠολΔ

- i. την επωνυμία και τον Α.Φ.Μ. του υπέρ' ου (επισπεύδων) και του καθ' ου (οφειλέτης) η εκτέλεση,
- ii. τον εκτελεστό τίτλο² βάσει του οποίου επιβλήθηκε η κατάσχεση, την επιταγή που επιδόθηκε στον οφειλέτη και το ποσό για το οποίο γίνεται η κατάσχεση,
- iii. συνοπτική περιγραφή του κατασχεμένου ακινήτου, κατόπιν επιτόπιας μετάβασης του δικαστικού επιμελητή, κατά το είδος, τη θέση, τα όρια και την έκτασή του, με τα συστατικά και όσα παραρτήματα συγκατάσχονται,
- iv. τα βάρη επί του ακινήτου,
- v. την ημερομηνία του πλειστηριασμού, η οποία ορίζεται σε επτά (7) μήνες από την ημέρα επιβολής της κατάσχεσης αλλά όχι μετά την παρέλευση οκτώ (8) μηνών από την ημέρα αυτή³, τον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο (συμβολαιογράφο που διενεργεί τον πλειστηριασμό με ηλεκτρονικά μέσα) και τον τόπο του πλειστηριασμού.
- vi. την αξία του κατασχεθέντος ακινήτου και την τιμή Α' προσφοράς. Η αξία του κατασχεθέντος ακινήτου προσδιορίζεται από πιστοποιημένο εκτιμητή, ο οποίος συντάσσει σχετική έκθεση. Η τιμή Α' προσφοράς είναι η αγοραία αξία του πλειστηριαζόμενου ακινήτου.

Στα άρθρα 1 έως 3 του Προεδρικού Διατάγματος 59/27.5.2016 (ΦΕΚ 95/Α/27-5-2016) αναφέρονται το αρμόδιο όργανο προσδιορισμού και ο τρόπος υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου, καθώς και η αμοιβή της εκτιμήσεως. Αναλυτικότερα :

1. Αρμόδιο όργανο προσδιορισμού της αγοραίας αξίας ακινήτου. Αρμόδιος για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου που κατάσχεται είναι ο δικαστικός επιμελητής, ο οποίος, για το σκοπό αυτό, υποχρεούται να προσλάβει, κατά την κρίση του, πιστοποιημένο εκτιμητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο περιλαμβάνεται στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών που τηρείται στη Διεύθυνση Οικονομικού Συντονισμού και Μακροοικονομικών Προβλέψεων της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών και είναι δημοσιευμένο στην ιστοσελίδα του ιδίου Υπουργείου.

² Σύμφωνα με το άρθρο 904 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (Κ.Πολ.Δ.) εκτελεστοί τίτλοι είναι : α) οι τελεσίδικες αποφάσεις, καθώς και οι αποφάσεις κάθε ελληνικού δικαστηρίου που κηρύχθηκαν προσωρινά εκτελεστές, β) οι διαιτητικές αποφάσεις, γ) τα πρακτικά ελληνικών δικαστηρίων που περιέχουν συμβιβασμό ή προσδιορισμό δικαστικών εξόδων, δ) τα συμβολαιογραφικά έγγραφα, ε) οι διαταγές πληρωμής που εκδίδουν Έλληνες δικαστές και απόδοσης της χρήσης μισθίου ακινήτου, στ) οι αλλοδαποί τίτλοι που κηρύχθηκαν εκτελεστοί, ζ) οι διαταγές και πράξεις που αναγνωρίζονται από το νόμο ως τίτλοι εκτελεστοί.

³ Εάν η παραπάνω προθεσμία συμπληρώνεται το μήνα Αύγουστο, τότε για τον υπολογισμό της λαμβάνεται υπόψη ο επόμενος μήνας.

2. Τρόπος υπολογισμού αγοραίας αξίας ακινήτου. Ο πιστοποιημένος εκτιμητής οφείλει, εντός της προθεσμίας που του τίθεται, να συντάξει εγγράφως και να παραδώσει την εκτίμησή του στον δικαστικό επιμελητή, σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά ή διεθνή αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα, δεσμευόμενος παράλληλα για την πιστή τήρηση του Κώδικα Δεοντολογίας, ο οποίος θεσπίστηκε με τη με αριθ. 19928/292/10.5.2013 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Β'1147).
3. Καθορισμός αμοιβής εκτιμήσεως. Η αμοιβή για την διενέργεια της εκτιμήσεως καθορίζεται εκ των προτέρων ελεύθερα μετά από έγγραφη συμφωνία για την ανάθεση του έργου. Υπόχρεος για την καταβολή της αμοιβής είναι ο επισπεύδων την αναγκαστική εκτέλεση. Το ποσό αυτό βαρύνει, τελικώς, εκείνον κατά του οποίου στρέφεται η εκτέλεση.

Από το νόμο προβλέπονται συγκεκριμένα χρονικά όρια επιδόσεων και δημοσιεύσεων του προγράμματος πλειστηριασμού με σκοπό την προσέλκυση μεγαλύτερου επενδυτικού ενδιαφέροντος, την επίτευξη υψηλότερου πλειστηριάσματος (τιμήματος), την ενημέρωση των δανειστών που επιθυμούν να αναγγελθούν και την ενημέρωση του οφειλέτη προκειμένου να προβεί σε ένδικα μέσα για την αναστολή του πλειστηριασμού. Ο δικαστικός επιμελητής δημοσιεύει το απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης, μέχρι την 15^η ημέρα από την κατάσχεση στην Ιστοσελίδα Δημοσιεύσεων Πλειστηριασμού του Δελτίου Δικαστικών Δημοσιεύσεων του Ηλεκτρονικού Εθνικού Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (<https://deltio.tnomik.gr/login>). Μέσα στην ίδια προθεσμία το απόσπασμα επιδίδεται στον τρίτο κύριο ή νομέα και στους ενυπόθηκους δανειστές⁴. Εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών πριν τον πλειστηριασμό απόσπασμα της κατασχετήριας έκθεσης κοινοποιείται στη Δ.Ο.Υ. που υπάγεται ο καθ' ου, στο τελωνείο και στους φορείς κοινωνικής ασφάλισης.

3. Συνοπτική παρουσίαση της διαδικασίας του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού

Η δυνατότητα διενέργειας πλειστηριασμού με τη χρήση ηλεκτρονικών μέσων θεσμοθετήθηκε αρχικά με τις μεταβατικές διατάξεις του ν. 4335/2015 και υιοθετήθηκε ως δυνητικό μέσο με το άρθρο 59 του ν. 4472/2017, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 4475/2017 (Ευσταθόπουλος κ.α., 2019). Οι λεπτομέρειες για τη χρήση των ηλεκτρονικών συστημάτων πλειστηριασμού αναφέρονται στις διατάξεις της §6 του Άρθρου 60 «Μεταβατικές διατάξεις

⁴ Άρθρο 955 § 2 εδ. ε' Κ.Πολ.Δ.

για ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς» του ν.4472/2017 (ΦΕΚ 74/Α/19-5-2017) όπου προσδιορίζεται η 31^η Ιουλίου 2017 ως ημερομηνία έναρξης ισχύος των σχετικών με τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς διατάξεων. Η υποχρέωση διενέργειας κάθε μορφής πλειστηριασμού αποκλειστικά με ηλεκτρονικά μέσα καθιερώθηκε με το ν. 4512/2018 και με ημερομηνία ισχύος τις 21/2/2018.

3.1. Προπαρασκευαστικό Στάδιο

Σύμφωνα με το άρθρο 5 §1 της Υπουργικής Απόφασης (Υ.Α.) 41756/26.05.2017 και του άρθρου 959 §5,6 του Κ.Πολ.Δ. το προπαρασκευαστικό στάδιο περιλαμβάνει :

- Την ανάρτηση της αναγγελίας διενέργειας πλειστηριασμού στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ. (<https://www.eauction.gr>). Με την αναγγελία ο πλειστηριασμός λαμβάνει ένα μοναδικό κωδικό και μπορούν να τον επιλέξουν οι υποψήφιοι πλειοδότες (βλ. εικόνες 1 και 2). Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει χρονικός περιορισμός στο συμβολαιογράφο σχετικά με την ανάρτηση του πλειστηριασμού στην πλατφόρμα.
- Την πιστοποίηση των πλειοδοτών. Μέχρι τις 17:00 της προηγούμενης ημέρας του πλειστηριασμού ο συμβολαιογράφος συντάσσει διαπιστωτική πράξη σχετικά με την τήρηση των απαιτούμενων διατυπώσεων από τους υποψήφιους πλειοδότες.
- Την κατάρτιση και δημοσιοποίηση του πίνακα των πλειοδοτών που δικαιούνται να συμμετάσχουν στον ηλεκτρονικό πλειστηριασμό. Ο κατάλογος των υποψήφιων πλειοδοτών υποβάλλεται στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ., ενώ και οι υποψήφιοι πλειοδότες ενημερώνονται για την εγκυρότητα της συμμετοχής τους.

Αναζήτηση Ηλεκτρονικών Πλειστηριασμών

Ημ/νία Διεξαγωγής: Από | Έως: Ημ/νία Ανάρτησης: Από | Έως: Τιμή 1ης Προσφοράς: Από | Έως: Κατάσταση: Επιλογή όλων

Στοιχεία Οφειλέτη: Είδος προς Πλειστηριασμό: Επιλογή όλων

Αναζήτηση

Βρέθηκαν 6427 πλειστηριασμοί (Τελευταία ενημέρωση στις: 23/10/2018 11:59:51) Ταξινόμηση: Ημ/νία Διεξαγωγής Αύξουσα

Κατάσταση: Έτοιμος προς διενέργεια	Τιμή 1ης Προσφοράς: 172.000,00 €
Ημ/νία Διεξαγωγής: 24/10/2018 Οφειλέτης: <input type="text"/> 10:00	Επισπεύδων: <input type="text"/> Είδος: Ακίνητο
Ημερομηνία Ανάρτησης: 07/03/2018 Μοναδικός Κωδικός: fjJLcmfuT	
Περισσότερα >	

Κατάσταση: Αναρτημένος	Τιμή 1ης Προσφοράς: 69.733,00 €
Ημ/νία Διεξαγωγής: 24/10/2018 Οφειλέτης: <input type="text"/> 10:00	Επισπεύδων: <input type="text"/> Είδος: Ακίνητο
Ημερομηνία Ανάρτησης: 16/03/2018 Μοναδικός Κωδικός: sHy0yrYPha	
Περισσότερα >	

Εικόνα 1. Κεντρική οθόνη www.eauction.gr

Στοιχεία Πλειστηριασμού

Κατάσταση: **Αναρτημένος**

Ημ/νία Διεξαγωγής	Ημερομηνία Ανάρτησης	Τιμή 1ης Προσφοράς
28/11/2018 14:00	05/10/2018 11:03:25	<input type="text"/>

Είδος προς Πλειστηριασμό	Χαρακτηριστικά
Ακίνητο	Βιομηχανικός / Βιοτεχνικός Χώρος - Πελοποννήσου - Άργους - Μυκηνών

Όνοματεπώνυμο Οφειλέτη	ΑΦΜ Οφειλέτη
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Επισπεύδων	ΑΦΜ Επισπεύδοντα
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ημ/νία Δημοσίευσης	Μοναδικός Κωδικός	Σύνδεσμος στο Ε.Τ.Α.Α. - Τ.Α.Ν.
04/05/2018	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Υπαλληλος Πλειστηριασμού	Διεύθυνση	Τηλεφωνο	Email
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Σχετικά Έγγραφα
 Απόσπασμα #

Παρατηρήσεις

Εικόνα 2. Στοιχεία πλειστηριασμού www.eauction.gr

Οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί είναι ανοικτού πλειοδοτικού τύπου κατά τον οποίο υποβάλλονται διαδοχικές προσφορές και οι συμμετέχοντες μπορούν να υποβάλλουν συνεχώς προσφορά μεγαλύτερη από την εκάστοτε μέγιστη έως το χρόνο λήξης της υποβολής προσφορών. Διενεργούνται Τετάρτη έως Παρασκευή και διαρκούν τέσσερις (4) ώρες, από τις

10:00 έως τις 14:00 ή από τις 14:00 έως τις 18:00, όταν το ακίνητο εκτίθεται για πρώτη φορά σε πλειστηριασμό και δύο (2) ώρες, από τις 10:00 έως τις 12:00 ή από τις 14:00 έως τις 16:00⁵, όταν ο πλειστηριασμός είναι επαναληπτικός. Σε περίπτωση υποβολής προσφοράς κατά το τελευταίο λεπτό του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού δίδεται αυτόματη παράταση πέντε (5) λεπτών, ενώ 5λεπτη παράταση δίδεται και για κάθε υποβολή προσφοράς στο τελευταίο λεπτό της παράτασης. Η μέγιστη διάρκεια των παρατάσεων είναι μέχρι και δύο (2) ώρες στους αρχικούς πλειστηριασμούς (24 παρατάσεις των 5 λεπτών) και μία (1) ώρα στους επαναληπτικούς πλειστηριασμούς (12 παρατάσεις των 5 λεπτών).

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 41756/26.05.2017 Υ.Α. προβλέπονται τέσσερις (4) κατηγορίες χρηστών των ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ. Στην πρώτη κατηγορία ανήκει ο «Επισκέπτης», δηλαδή κάθε φυσικό πρόσωπο που επισκέπτεται την ιστοσελίδα για να ενημερωθεί για τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς, χωρίς ειδικές διαδικασίες εγγραφής, ταυτοποίησης και αναγνώρισης.

Στη δεύτερη κατηγορία ανήκει ο «Υπάλληλος Ηλεκτρονικού Πλειστηριασμού», δηλαδή κάθε πιστοποιημένος στα ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ. συμβολαιογράφος που πραγματοποιεί την ανάρτηση της αναγγελίας του πλειστηριασμού και διενεργεί ηλεκτρονικό πλειστηριασμό. Ο συμβολαιογράφος έχει πρόσβαση μόνο στους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς που διενεργεί.

Στην τρίτη κατηγορία ανήκει κάθε «Υποψήφιος Πλειοδότης», δηλαδή κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, ενεργεί για τον εαυτό του ή ως εκπρόσωπος άλλου φυσικού ή νομικού προσώπου και συμμετέχει στη διαδικασία ηλεκτρονικού πλειστηριασμού. Ο υποψήφιος πλειοδότης έχει πρόσβαση μόνο στους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς που συμμετέχει. Για τη συμμετοχή σε πλειστηριασμό ο υποψήφιος πλειοδότης πρέπει να εγγραφεί και συνδεθεί⁶ στην ιστοσελίδα <https://www.eauction.gr> και μπορεί άμεσα να υποβάλλει αίτηση συμμετοχής σε οποιοδήποτε πλειστηριασμό. Ο Συμβολαιογράφος έχει την υποχρέωση να ελέγξει την εγκυρότητα της αίτησης συμμετοχής και ο υποψήφιος πλειοδότης να αποστείλει με φυσικό τρόπο (π.χ. ταχυδρομικά), στο γραφείο του Συμβολαιογράφου όποια δικαιολογητικά ζητηθούν (π.χ. πληρεξούσιο)⁷. Για την έγκυρη συμμετοχή κάθε υποψήφιου πλειοδότη είναι απαραίτητη η καταβολή εγγύησης συμμετοχής στον πλειστηριασμό η οποία ανέρχεται στο 30% της τιμής Α' προσφοράς και κατατίθεται είτε σε ειδικό ακατάσχετο επαγγελματικό λογαριασμό που διατηρείται σε ελληνικό Τραπεζικό Ίδρυμα από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού, είτε με

⁵ Πλειστηριασμοί δεν διενεργούνται το μήνα Αύγουστο και την προηγούμενη και επόμενη εβδομάδα από τις εκλογές (βουλευτικές, ευρωβουλευτικές και αυτοδιοικητικές).

⁶ Η σύνδεση γίνεται μέσω των κωδικών του TAXISNET.

⁷ Στην Υ.Α. 41756/26.05.2017 ορίζεται η διαδικασία για τα φυσικά / νομικά πρόσωπα που δεν έχουν ελληνικό Α.Φ.Μ.

εγγυητική επιστολή Τράπεζας διάρκειας τουλάχιστον ενός μηνός ή με τραπεζική επιταγή. Η αίτηση συμμετοχής και η εγγύηση πρέπει να έχει καταβληθεί δύο (2) εργάσιμες ημέρες πριν την ορισθείσα ημέρα του πλειστηριασμού στις 15:00. Για παράδειγμα εάν ο πλειστηριασμός πρόκειται να διενεργηθεί την Τετάρτη, η αίτηση συμμετοχής και η καταβολή της εγγύησης πρέπει να πραγματοποιηθεί το αργότερο την Παρασκευή. Επισημαίνεται ότι βάσει του άρθρου 1003 §1 του Κ.Πολ.Δ. δεν επιτρέπεται να πλειοδοτήσει ο καθ' ου η εκτέλεση, ο υπάλληλος του πλειστηριασμού και οι υπάλληλοι του και ο δικαστικός επιμελητής ως όργανο της εκτέλεσης⁸.

Μετά τους ανωτέρω ελέγχους ακολουθεί η διενέργεια του πλειστηριασμού και για να αποκτήσει πρόσβαση ο υποψήφιος πλειοδότης απαιτείται η επιβεβαίωση πρόσθετου κωδικού ασφαλείας μέσω του κινητού τηλεφώνου που έχει δηλωθεί κατά την εγγραφή (εικόνες 3 και 4). Μετά την ολοκλήρωση της διενέργειας του ηλεκτρονικού πλειστηριασμού, δεν μπορούν να υποβληθούν νέες προσφορές και η κατάταξη που εμφανίζεται στην οθόνη είναι η τελική για τον πλειστηριασμό. Μαζί με την κατάταξη εμφανίζονται η τρέχουσα τιμή που αντιστοιχεί πλέον στην τιμή κατακύρωσης και το ιστορικό των προσφορών που υποβλήθηκαν. Μετά την λήξη της διαδικασίας υποβολής προσφορών και σύμφωνα με τα προβλεπόμενα χρονικά όρια όπως εκάστοτε ισχύουν, ο Υπάλληλος Πλειστηριασμού συντάσσει την έκθεση πλειστηριασμού και κατακύρωσης⁹ με την οποία κατακυρώνει τα ακίνητα στον υπερθεματιστή. Ο υπερθεματιστής πρέπει να καταβάλει το ποσό του πλειστηριάσματος το αργότερο την 10^η εργάσιμη ημέρα από την ημερομηνία διεξαγωγής του πλειστηριασμού. Παράδειγμα : Εάν ένα ακίνητο κατακυρώθηκε στην τιμή Α' προσφοράς, η οποία ανερχόταν στο ποσό των € 100.000, τότε ως εγγύηση είχε καταβάλει € 30.000 και το υπόλοιπο ποσό των € 70.000 πρέπει να καταβληθεί έως την 10^η εργάσιμη ημέρα από την ημερομηνία διεξαγωγής του πλειστηριασμού. Σημειώνεται ότι εάν κάποιος κατέβαλε το ποσό της εγγύησης, αλλά δεν αναδείχθηκε υπερθεματιστής τότε το ποσό της εγγύησης επιστρέφεται. Επίσης, σε περίπτωση μη καταβολής του πλειστηριάσματος από τον υπερθεματιστή τότε η κατακύρωση ανατρέπεται και υπάρχει οριστική κατάπτωση (δηλαδή απώλεια) του συνολικού ποσού της εγγυοδοσίας που έχει ήδη κατατεθεί¹⁰.

⁸ Άρθρο 36 ν. 2318/1995 και άρθρο 533 Αστικού Κώδικα

⁹ Άρθρα 959 §12, 965 §2 και 934 §2 Κ.Πολ.Δ.

¹⁰ Σε αυτή την περίπτωση ακολουθείται η διαδικασία του αναπλειστηριασμού του ακινήτου όπως ορίζεται στο άρθρο 965 του Κ.Πολ.Δ.

Στοιχεία Πλειστηριασμού

Είδος προς πλειστηριασμό
[REDACTED]

Τιμή 1ης Προσφοράς
[REDACTED]

Ώρα έναρξης
[REDACTED]

Προγραμματισμένη Ώρα λήξης
[REDACTED]

Όνοματεπώνυμο Οφειλέτη
[REDACTED]

ΑΦΜ Οφειλέτη
[REDACTED]

Επισπεύδων
[REDACTED]

ΑΦΜ Επισπεύδοντα
[REDACTED]

Υπάλληλος πλειστηριασμού

Όνοματεπώνυμο
[REDACTED]

Διεύθυνση
[REDACTED]

Τηλέφωνο
[REDACTED]

Email
[REDACTED]

Εικόνα 3. Δεξιά οθόνη διενέργειας πλειστηριασμού www.eauction.gr

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ
ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΩΝ

ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΧΡΗΣΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΩΝ ΠΛΕΙΟΔΟΤΩΝ

e auction

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

① [Ενεργοποίηση Βοήθειας](#)

Κατάσταση
● **Ανοιχτός**

Τρέχουσα Τιμή [REDACTED]	Τελευταία Προσφορά [REDACTED]	Κατάταξη [REDACTED]	Χρόνος που απομένει [REDACTED]
-----------------------------	----------------------------------	------------------------	-----------------------------------

Εισαγωγή Νέας Προσφοράς

0

^ Μηνύματα

∨ Ιστορικό των προσφορών μου

Εικόνα 4. Αριστερή οθόνη διενέργειας πλειστηριασμού www.eauction.gr

Στην τέταρτη κατηγορία ανήκει ο «Παρατηρητής (Οφειλέτης)», δηλαδή κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο ενεργεί για λογαριασμό του ή ως εκπρόσωπος φυσικού/νομικού προσώπου που είναι οφειλέτης και συμμετέχει ως παρατηρητής στη διαδικασία ηλεκτρονικού

πλειστηριασμού που αφορά την οφειλή του. Ο οφειλέτης έχει πρόσβαση μόνο στους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς που σχετίζονται με την οφειλή του.

Εάν κατά την ημερομηνία του πλειστηριασμού δεν εμφανισθούν πλειοδότες και επομένως δεν υπάρξει κατακύρωση, ο πλειστηριασμός επαναλαμβάνεται με την ίδια τιμή Α΄ προσφοράς μέσα σε 40 ημέρες σε ημερομηνία που ορίζεται από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού. Εάν ο πλειστηριασμός αποβεί εκ νέου άγονος, διεξάγεται νέος πλειστηριασμός με τιμή Α΄ προσφοράς ίση με 80% της αρχικώς ορισθείσας μέσα σε 30 ημέρες. Εάν ο πλειστηριασμός αποβεί εκ νέου άγονος, διεξάγεται νέος πλειστηριασμός με τιμή Α΄ προσφοράς ίση με το 65% της αρχικώς ορισθείσας μέσα σε 30 ημέρες. Εάν και ο τέταρτος πλειστηριασμός αποβεί άγονος, το δικαστήριο, με αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον, μπορεί να άρει την κατάσχεση (δηλαδή η διαδικασία ξεκινάει από την αρχή) ή να διατάξει να γίνει αργότερα νέος πλειστηριασμός με την ίδια ή κατώτερη τιμή πρώτης προσφοράς.

Παράδειγμα :

1^{ος} πλειστηριασμός 15/09/2023 με τιμή Α΄ προσφοράς € 100.000 – Άγονος

2^{ος} πλειστηριασμός 18/10/2023 με τιμή Α΄ προσφοράς € 100.000 – Άγονος

3^{ος} πλειστηριασμός 17/11/2023 με τιμή Α΄ προσφοράς € 80.000 – Άγονος

4^{ος} πλειστηριασμός 15/12/2023 με τιμή Α΄ προσφοράς € 65.000.

3.2. Η κατακύρωση του ακινήτου στον υπερθεματιστή

Καταρχάς, ο πλειστηριασμός συνιστά νόμιμο τίτλο κτήσης της κυριότητας ενός ακινήτου και με την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής καθίσταται κύριος του ακινήτου (Ζεντέλης, 2015). Ωστόσο, η νομή του ιδίου ακινήτου δεν αποκτάται αυτοδικαίως από τον υπερθεματιστή αλλά απαιτείται να του παραδοθεί αυτή από τον καθ' ού η εκτέλεση ή άλλως να λάβει χώρα αναγκαστική εκτέλεση και συγκεκριμένα βίαιη αποβολή του οφειλέτη από την νομή¹¹.

Αμέσως μετά τη λήξη του πλειστηριασμού η κατακύρωση γνωστοποιείται στους μετέχοντες και ο συμβολαιογράφος συντάσσει την έκθεση κατακύρωσης στην οποία καταγράφεται το σύνολο των προσφορών. Με τη μεταγραφή της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή αντίστοιχα την καταχώρισή της στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο ολοκληρώνεται η μεταβίβαση του ακινήτου από τον καθ' ου

¹¹ Στις περιπτώσεις που το ακίνητο είναι μισθωμένο και μέχρι τη λύση του μισθωτηρίου η χρήση παραμένει στο μισθωτή.

στον υπερθεματιστή¹². Εκτός της καταβολής του πλειστηριάσματος, είναι απαραίτητη και η καταβολή του τέλους χρήσης των ηλεκτρονικών συστημάτων από τον υπερθεματιστή¹³. Το τέλος χρήσης καταβάλλεται από τον υπερθεματιστή στον ειδικό ακατάσχετο τραπεζικό επαγγελματικό λογαριασμό του συμβολαιογράφου έως τη δέκατη (10^η) εργάσιμη ημέρα από την ημέρα του πλειστηριασμού. Τα τέλη χρήσης ανέρχονται στο ποσό των € 350 όταν η τιμή Α΄ προσφοράς είναι μεγαλύτερη των € 3.000 και στο ποσό των € 100 όταν είναι ίση ή μικρότερη¹⁴.

Συμπερασματικά για να λάβει την περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης, ο υπερθεματιστής πρέπει να έχει καταβάλει το πλειστηρίασμα, το φόρο μεταβίβασης¹⁵, την αναλογία του στα έξοδα περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης και τα τέλη χρήσης. Με τη λήψη απογράφου και την επίδοση επιταγής προς εκτέλεση, η οποία συντάσσεται στο αντίγραφο απογράφου της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης ο υπερθεματιστής επιδιώκει την εγκατάστασή του στο ακίνητο¹⁶.

Για την καταβολή του φόρου μεταβίβασης ο συμβολαιογράφος αποστέλλει στην εφαρμογή “My property” του υπερθεματιστή τη δήλωση φόρου μεταβίβασης. Ο υπερθεματιστής την αποδέχεται και δημιουργείται η οφειλή και η ταυτότητά της στο με υπόχρεο καταβολής τον ίδιο.

Η διαδικασία ολοκληρώνεται εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την κατακύρωση του ακινήτου.

Ολοκληρώνοντας το κεφάλαιο θεωρείται σκόπιμο να αναφερθεί ότι για την καλύτερη πληροφόρηση όλων των εμπλεκόμενων, αλλά και την ενημέρωση του κοινού ο «Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου» και ο πάροχος υπηρεσιών τεχνολογίας και πληροφορικής «Newsphone Hellas S.A.», οι οποίοι είναι αρμόδιοι για την λειτουργία της πλατφόρμας eauction και σε συνεργασία με τα Υπουργεία Δικαιοσύνης και Ψηφιακής Διακυβέρνησης θα ήταν χρήσιμο να δημοσιεύουν μηνιαίως τα αποτελέσματα των πλειστηριασμών τουλάχιστον ανά είδος περιουσιακού

¹² Άρθρο 1005 §1 Κ.Πολ.Δ.

¹³ Άρθρο 965 §3, 1005 §1

¹⁴ Άρθρο 1 της Υπουργικής Απόφασης 46904/2017

¹⁵ Σήμερα ο συντελεστής του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.), όπως ορίστηκε από το άρθρο 11 §1 του ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287/Α/31.12.2013), ανέρχεται σε ποσοστό 3% και είναι σε ισχύ από 1/1/2014. Κατά την πληρωμή του φόρου ο αγοραστής καταβάλλει και Φόρο υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων 3%, ο οποίος υπολογίζεται επί του ποσού του Φ.Μ.Α., άρα η συνολική φορολογική του επιβάρυνση ανέρχεται σε 3,09%.

¹⁶ Για την αποβολή από το ακίνητο ο δικαστικός επιμελητής πρέπει να έχει το πιστοποιητικό μεταγραφής. Λόγω καθυστερήσεων στην έκδοση του πιστοποιητικού μεταγραφής η αποβολή γίνεται με την προσκόμιση του πιστοποιητικού καταχώρισης.

στοιχείου (π.χ. κινητό ή ακίνητο), τύπο περιουσιακού στοιχείου (εάν είναι ακίνητο το είδος του), περιφερειακή ενότητα και πόλη και τιμή Α΄ προσφοράς και τιμή κατακύρωσης.

4. Στατιστικά στοιχεία για τους ηλεκτρονικούς πλειστηριασμούς

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα <https://auctions.lab.imedd.org/> η οποία παρακολουθεί και παρουσιάζει την εξέλιξη των πλειστηριασμών στην Ελλάδα από το Φεβρουάριο του 2018 που οι πλειστηριασμοί γίνονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά περισσότεροι από 63.300 ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί έχουν ολοκληρωθεί συνολικά έως 30 Σεπτεμβρίου 2023. Από τους ολοκληρωμένους πλειστηριασμούς ποσοστό 81,3% πραγματοποιήθηκε με επίστευση των Τραπεζών ή από τις Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (Servicers) που έχουν αναλάβει τη διαχείριση των δανείων από τις Τράπεζες ή τα funds.

Ο πίνακας που ακολουθεί αναφέρει τους προγραμματισμένους πλειστηριασμούς σε όλη την Ελλάδα για όλα τα είδη περιουσιακών στοιχείων για τα έτη 2018-2023, τον αριθμό πλειστηριασμών με επίστευση Τραπεζών / servicers και τον αριθμό των ολοκληρωμένων πλειστηριασμών. Για τα έτη 2018-2020 οι ολοκληρωμένοι πλειστηριασμοί αναφέρονται στο σύνολό τους είτε υπήρξε πλειοδότης, είτε ο πλειστηριασμός ματαιώθηκε ελλείψει πλειοδοτών, ενώ για τα έτη 2021-2023 οι ολοκληρωμένοι αναφέρονται μόνο στους πλειστηριασμούς με ύπαρξη πλειοδότη.

Έτος	Αριθμός προγραμματισμένων πλειστηριασμών	Πλειστηριασμοί με επίστευση Τραπεζών / servicers	Ολοκληρωμένοι πλειστηριασμοί
2018	21.782	19.182	16.618
2019	28.562	24.185	17.976
2020	25.273	19.587	10.319
2021	21.959	18.085	2.725
2022	49.666	38.381	8.434
2023	51.443	35.006	7.280
Σύνολο	198.685	154.426	63.352

Πίνακας 1 – Οι προγραμματισμένοι πλειστηριασμοί, οι Πλειστηριασμοί με επίστευση Τραπεζών / servicers και οι ολοκληρωμένοι πλειστηριασμοί για όλα τα είδη περιουσιακών στοιχείων για τα έτη 2018-2023. Πηγή: <https://auctions.lab.imedd.org/>

Στον κατωτέρω πίνακα αναφέρεται ο αριθμός των προγραμματισμένων και ολοκληρωμένων πλειστηριασμών από το 2018 για κάθε είδος περιουσιακού στοιχείου που έχει εκτεθεί σε δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό και το ποσοστό του επί του συνόλου ¹⁷ :

Είδος περιουσιακού στοιχείου	Πλεισ/σμοί	Ποσοστό	Ολοκληρωμένοι	Ποσοστό
Κατοικία	53.212	38,0%	15.547	35,0%
Αγροτεμάχιο	15.995	11,4%	5.598	12,6%
Οικόπεδο με κτίσμα	15.067	10,8%	3.984	9,0%
Αποθήκη	11.866	8,5%	3.944	8,9%
Θέση στάθμευσης	10.984	7,8%	3.877	8,7%
Κατάστημα	9.971	7,1%	3.420	7,7%
Οικόπεδο	8.487	6,1%	2.430	5,5%
Γραφείο	3.960	2,8%	1.760	4,0%
Άλλη κινητή περιουσία	3.356	2,4%	1.248	2,8%
Βιομ/κός-βιοτ/κός χώρος	3.163	2,3%	1.198	2,7%
Άλλος επαγγελματικός χώρος	2.711	1,9%	1.034	2,3%
Ξενοδοχειακή μονάδα	1.030	0,7%	330	0,7%
Πλοία	161	0,1%	80	0,2%
Σύνολο	139.963	100%	44.450	100%

Πίνακας 2 – Αριθμός και ποσοστό προγραμματισμένων και ολοκληρωμένων πλειστηριασμών ανά είδος περιουσιακού στοιχείου για τα έτη 2018-2023. Πηγή: <https://auctions.lab.imedd.org/>

Σχετικά με τις κατοικίες περισσότερα στοιχεία παρατίθενται στον πίνακα 3 όπου αναφέρονται οι 10 Δήμοι με το υψηλότερο ποσοστό πλειστηριαζόμενων κατοικιών σε σύγκριση με τον αριθμό κατοικιών που έχει ο κάθε Δήμος (για τον αριθμό κατοικιών κάθε Δήμου ελήφθησαν υπόψη τα δεδομένα της Απογραφής Κτηρίων του 2011, όπως έχουν δημοσιευθεί από την ΕΛΣΤΑΤ), ενώ στην τελευταία στήλη αναφέρονται οι πλειστηριαζόμενες κατοικίες ανά Δήμο ως προς το σύνολο των πλειστηριασμών¹⁸.

¹⁷ Τα στοιχεία αντλήθηκαν από την ιστοσελίδα <https://auctions.lab.imedd.org/> και αναφέρονται οι περιπτώσεις που ήταν δυνατή η επιβεβαίωση του πλειστηριαζόμενου ακινήτου (ανάκτηση στις 21/1/2024)

¹⁸ Τα στοιχεία αντλήθηκαν από την ιστοσελίδα <https://auctions.lab.imedd.org/> και με δείγμα 53.180 πλειστηριασμών για τους οποίους επιβεβαιώθηκε ότι αφορούσαν κατοικίες. (ανάκτηση στις 21/1/2024)

Δήμος	Ποσοστό πλειστηριαζόμενων ακινήτων στο σύνολο των κατοικιών του Δήμου	Πλειστηριασμοί	Ποσοστό κατοικιών που πλειστηριάζονται σε κάθε Δήμο επί του συνόλου των πλειστηριασμών
Δήμος Αθηναίων	1,5%	6.371	12,0%
Δήμος Θεσσαλονίκης	1,1%	2.285	4,3%
Δήμος Πατρέων	1,2%	1.440	2,7%
Δήμος Πειραιώς	1,2%	1.119	2,1%
Δήμος Κασσάνδρας	2,0%	850	1,6%
Δήμος Πυλαίας - Χορτιάτη	2,7%	811	1,5%
Δήμος Κηφισιάς	2,3%	788	1,5%
Δήμος Νίκαιας - Αγίου Ι. Ρέντη	1,4%	741	1,4%
Δήμος Βόλου	0,9%	715	1,3%
Δήμος Χαλκιδέων	1,2%	668	1,3%
Σύνολο		15.788	

Πίνακας 3 – Οι 10 Δήμοι με το υψηλότερο ποσοστό πλειστηριαζόμενων κατοικιών. Πηγή: <https://auctions.lab.imedd.org/>

Πιο συγκεκριμένα στην Αττική το έτος 2022 τα περισσότερα ακίνητα πλειστηριάστηκαν στο Δήμο Αθηναίων που σε σύνολο 5.838 πλειστηριασμών υπήρξε πλειοδότης για 1.949 ακίνητα (ποσοστό 33,3%) στο Δήμο Κηφισιάς, σε σύνολο 729 πλειστηριαζόμενων ακινήτων υπήρξε πλειοδότης για τα 240 (ποσοστό 33%), στο Δήμο Γλυφάδας, από τα 545 ακίνητα πλειστηριάστηκαν τα 199 (ποσοστό 36,5%), στο Δήμο Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης, από τα 527 πλειστηριάστηκαν τα 192 (ποσοστό 36,4%), στο Δήμο Καλλιθέας από τα 440 πλειστηριάστηκαν τα 154 (35%) και στο Δήμο Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη από τα 638 πλειστηριάστηκαν επίσης τα 154 (ποσοστό 24,1%)¹⁹. Σχετικά με την τιμή κατακύρωσης των ακινήτων και εάν αυτά κατακυρώθηκαν στην αρχική τιμή τους ή σε μειωμένη τιμή (λεπτομερής ανάλυση θα γίνει στο επόμενο μέρος της εργασίας), σύμφωνα με τα στοιχεία της ιστοσελίδας www.landea.gr, όπως δημοσιεύτηκαν στον ηλεκτρονικό τύπο κατά το 2022²⁰ :

¹⁹<https://www.kathimerini.gr/economy/562289182/9-001-ilektronikoi-pleistirasmoi-yypsoys-1-dis-eyro-to-2022/> (ανάκτηση 21/1/2024)

²⁰<https://www.kathimerini.gr/economy/562299952/akinita-kato-apo-tin-emporiki-timi-to-25-ton-pleistirasmon-to-2022/> (ανάκτηση 21/1/2024)

- Χωρίς μείωση της τιμής Α΄ προσφοράς αναρτήθηκαν 41.711 πλειστηριασμοί, ολοκληρώθηκαν 29.333 (70,3% επί των αναρτηθέντων) και υπερθεματιστής αναδείχθηκε σε 6.369 περιπτώσεις (15,3% επί των αναρτηθέντων).
- Με μείωση της τιμής Α΄ προσφοράς κατά 20% αναρτήθηκαν 5.993 πλειστηριασμοί, ολοκληρώθηκαν 5.530 (92,3% επί των αναρτηθέντων) και αναδείχθηκε υπερθεματιστής σε 1.011 (16,9% επί των αναρτηθέντων).
- Με μείωση της τιμής Α΄ προσφοράς κατά 35% αναρτήθηκαν 3.565 πλειστηριασμοί, ολοκληρώθηκαν 3.339 (93,7% επί των αναρτηθέντων) και υπερθεματιστής αναδείχθηκε σε 1.372 (38,5% επί των αναρτηθέντων).

Όσον αφορά την τιμή κατακύρωσης των ακινήτων σε σχέση με την τιμή Α΄ προσφοράς τους, πάλι με βάση τα στοιχεία της ίδιας ιστοσελίδας για το 2022 σε σύνολο 8.750 ολοκληρωμένων πλειστηριασμών :

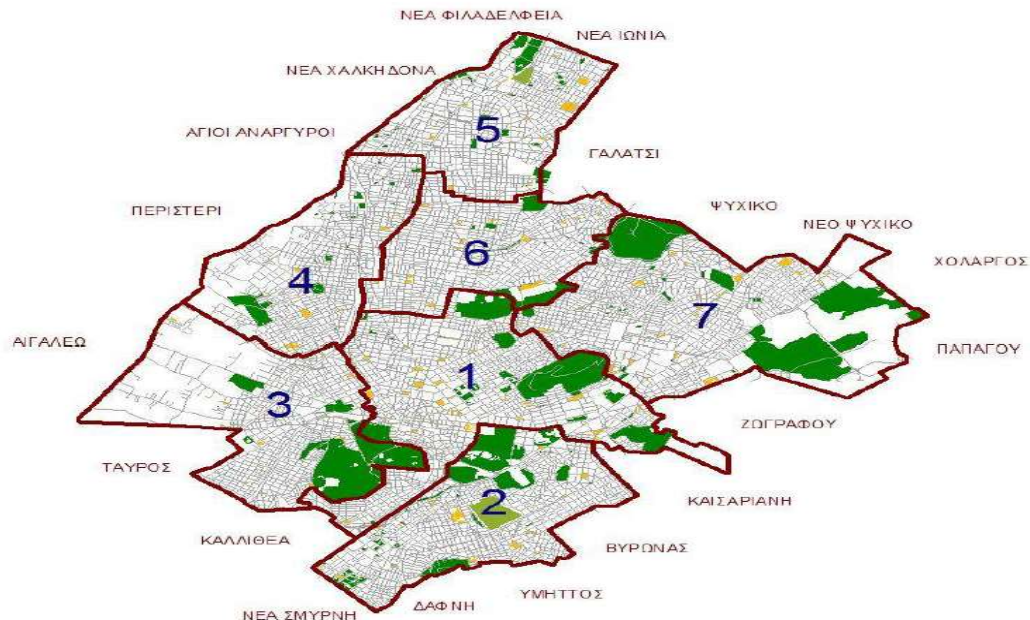
- 6.676 ακίνητα (ποσοστό 76,3%) πλειστηριάστηκαν με αύξηση μικρότερη του 1%.
- 849 ακίνητα (ποσοστό 9,7%) πλειστηριάστηκαν με αύξηση από 1% έως και 20%.
- 1.225 ακίνητα (ποσοστό 14%) πλειστηριάστηκαν με αύξηση μεγαλύτερη από 20%.

Β' ΜΕΡΟΣ – Το προφίλ του Δήμου Αθηναίων

5. Δημογραφικά Στοιχεία

Με το Βασιλικό Διάταγμα της 18^{ης} (30^{ης}) Σεπτεμβρίου 1834 (ΦΕΚ 36/28-9-1834), η πρωτεύουσα του ελληνικού κράτους μεταφέρθηκε από το Ναύπλιο στην Αθήνα. Λίγο αργότερα με το Β.Δ. της 1^{ης} (13^{ης}) Οκτωβρίου 1834 ιδρύθηκε ο Δήμος Αθηναίων με πληθυσμό 7.177 κατοίκους. Η έκταση του Δήμου Αθηναίων χαρακτηρίζεται πεδινή με μικρό υψόμετρο (70 μ.) και μικρούς λόφους (Λυκαβηττός, Ακρόπολη, Στρέφη κτλ).

Ο Δήμος Αθηναίων είναι ο πολυπληθέστερος Δήμος της χώρας και κατ' επέκταση και της Περιφερειακής Ενότητας του Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής²¹, η οποία σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ (2021) έχει πληθυσμό 1.002.212 κατοίκους και είναι μειωμένος κατά 2,7% συγκριτικά με την απογραφή του 2011. Πιο συγκεκριμένα ο Δήμος Αθηναίων έχει μόνιμο πληθυσμό 643.452 κατοίκους, εκ των οποίων 310.569 είναι άνδρες και 332.883 γυναίκες, έχει επτά (7) Δημοτικές Κοινότητες (πρώην Διαμερίσματα) και έκταση 37,95 τ.χλμ.



Χάρτης Δήμου Αθηναίων

Χάρτης 1. Οι 7 Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : Γεωγραφικό Πληροφοριακό Σύστημα «Αθήνα», Δήμος Αθηναίων – Δ/ση ΕΣΟΠ, Τμήμα Προγραμματισμού, Σχεδιασμού & Παρακολούθησης Προγραμμάτων)

²¹ Εκτός του Δήμου Αθηναίων στην Π.Ε. του Κεντρικού Τομέα Αθηνών ανήκουν οι Δήμοι Βύρωνος, Γαλατσίου, Δάφνης-Υμηττού, Ζωγράφου, Ηλιούπολης, Καισαριανής και Φιλαδελφείας-Χαλκηδόνας (<https://www.patt.gov.gr>).

Ο πληθυσμός κατά την απογραφή του 1991 ανερχόταν σε 816.556, το 2001 σε 789.166 και το 2011 σε 664.046 με την πυκνότητα πληθυσμού να ανέρχεται σε 20.937,33 κατ./τ.χλμ. το 1991, 20.235,03 κατ./τ.χλμ. το 2001, ενώ το 2011 είναι 17.026,82 κατ./τ.χλμ. Αναλυτικά η εξέλιξη του πληθυσμού ανά Δ.Κ. παρουσιάζεται στον κατωτέρω πίνακα 3 :

Δ.Κ.	Έκταση (στρ)	Πληθυσμός (2001)	Πληθυσμός (2011)	Μεταβολή (2001 - 2011)	Πληθυσμός (2021)	Μεταβολή (2011- 2021)
1η	6.786	100.936	75.810	-25%	74.556	-1,7%
2η	4.861	126.932	103.004	-19%	100.745	-2,2%
3η	6.053	54.794	46.508	-15%	46.167	-0,7%
4η	4.489	92.310	85.629	-7%	87.069	1,7%
5η	4.018	105.539	98.665	-7%	91.719	-7,0%
6η	4.012	162.366	130.582	-20%	126.151	-3,4%
7η	7.733	146.289	123.848	-15%	117.045	-5,5%
Σύνολο	37.952	789.166	664.046	-15,85%	643.452	-3,1%

Πίνακας 4. Εξέλιξη πληθυσμού ανά Δημοτική Κοινότητα. Πηγή : ΦΕΚ 3134/Β/12.05.2023

Η σταδιακή μείωση του πληθυσμού στον Δήμο Αθηναίων, σε συνδυασμό με την αύξηση του πληθυσμού σε άλλες Π.Ε. του νομού Αττικής μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι υπάρχει μία τάση «αποαστικοποίησης»²² του κέντρου της Αθήνας.

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, κατά φύλο και οικογενειακή κατάσταση, της ΕΛΣΤΑΤ από την απογραφή του 2011 το ποσοστό έγγαμων ανδρών στον Δήμο Αθηναίων ανέρχεται σε 45,18% και το ποσοστό έγγαμων γυναικών σε 40,67%. Κατά την εξέταση δεδομένων κατά φύλο και επίπεδο εκπαίδευσης το ποσοστό ανδρών αποφοίτων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι 25,04%, ενώ αυτών με χαμηλό επίπεδο εκπαίδευσης ή που εγκατέλειψαν το σχολείο, κατά τα πρώτα χρόνια φοίτησης και γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση και αυτών που δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση συνολικά είναι 7,65%. Στις γυναίκες το ποσοστό αποφοίτων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης ανέρχεται σε 23,82% ενώ το ποσοστό των γυναικών που εγκατέλειψαν το σχολείο κατά τα πρώτα χρόνια φοίτησης και γνωρίζουν γραφή και

²² Βλ. Μελέτη Ινστιτούτου Τοπικής Αυτοδιοίκησης «Μητροπολιτική Αθήνα. Διοικητική Οργάνωση και Αναπτυξιακή Στρατηγική», Ενότητα 4.2.1.

ανάγνωση αλλά και αυτών που δεν γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση συνολικά είναι 7,96%. Εξετάζοντας δεδομένα μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων προκύπτει ότι στο Δήμο Αθηναίων το ποσοστό υπηκόων ξένων χωρών ανέρχεται σε 22,84%, ενώ το ποσοστό υπηκόων χωρών εκτός Ε.Ε. ανέρχεται σε 18,37%. Τα εν λόγω ποσοστά είναι δυσανάλογα υψηλά συγκριτικά με τους όμορους Δήμους και τις αντίστοιχες Περιφερειακές Ενότητες (ΕΛΣΤΑΤ, 2011).

6. Οικονομικά Στοιχεία μόνιμων κατοίκων

Σχετικά με το οικονομικό επίπεδο των κατοίκων και με στοιχεία μέχρι το 2013 προκύπτει ότι το δηλωθέν εισόδημα ανά φορολογική δήλωση στην Αθήνα είναι μεγαλύτερο από αυτό της χώρας, το οποίο οφείλεται κυρίως στο επίπεδο ανάπτυξης της πρωτεύουσας. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι το 2010 το μέσο δηλωθέν εισόδημα στη χώρα ήταν € 17.676 ενώ στην Αθήνα € 20.364 και το 2013 το μέσο δηλωθέν εισόδημα στη χώρα ήταν € 14.671 ενώ στην Αθήνα € 16.324. Μεγάλες διαφορές παρατηρούνται ανάμεσα στις Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Αθηναίων με την 1^η Δημοτική Κοινότητα να έχει υψηλότερο δηλωθέν εισόδημα (€ 24.855 / 2010 και € 19.168 / 2013), ενώ την 4^η Δημοτική Κοινότητα, με πολύ μικρή διαφορά από την 3^η Δημοτική Κοινότητα να έχει το χαμηλότερο (€ 17.572 / 2010 και € 14.140 / 2013). Αναλυτικά τα ποσά και οι αρνητικές μεταβολές λόγω της οικονομικής κρίσης μεταξύ Χώρας, Περιφέρειας, Δήμου και Δημοτικών Διαμερισμάτων καταγράφονται στον κατωτέρω πίνακα.

Μέσο δηλωθέν εισόδημα	2010	2013	Μεταβολή (%)
ΕΛΛΑΔΑ	17.676	14.671	-17,00
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	21.173	17.253	-18,51
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	20.364	16.324	-19,84
Δημοτικό Διαμέρισμα 1	24.855	19.168	-22,88
Δημοτικό Διαμέρισμα 2	20.206	16.375	-18,96
Δημοτικό Διαμέρισμα 3	17.579	14.418	-17,98
Δημοτικό Διαμέρισμα 4	17.572	14.140	-19,53
Δημοτικό Διαμέρισμα 5	20.047	16.214	-19,12
Δημοτικό Διαμέρισμα 6	18.241	14.817	-18,77
Δημοτικό Διαμέρισμα 7	22.129	17.770	-19,70

Πίνακας 5. (Πηγή : Μελέτη με τίτλο «Στρατηγικός Προγραμματισμός της Πρωτεύουσας», Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2018)

7. Πολιτιστικά και Περιβαλλοντικά Στοιχεία

Η Αθήνα είναι παγκοσμίως γνωστή για τα αρχαιολογικά της μνημεία, τα οποία είναι συγκεντρωμένα κυρίως στο Ιστορικό Κέντρο της πόλης με σημαντικότερα την Ακρόπολη, το Ηρώδειο, το Διονυσιακό Θέατρο, την Πνύκα, την Αρχαία Αγορά, το Ναό του Ηφαίστου κτλ. Επίσης, υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός μουσείων με δημοφιλέστερο το μουσείο της Ακρόπολης, ενώ επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας στεγάζεται η Εθνική Πινακοθήκη.

Σχετικά με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον ο Δήμος Αθηναίων έχει υπό την ευθύνη του τη διαχείριση περίπου 100.000 δένδρων στις δενδροστοιχίες οδικών αξόνων και 1.340 χώρων πρασίνου, συνολικής έκτασης 3.350 στρεμμάτων, περίπου, και 73 χώρους πρασίνου (1.570 στρέμματα), οι οποίοι ανήκουν στην ευθύνη άλλων φορέων. Η χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Αθηναίων καθορίζεται από το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (Ν.4277/31-07-2014, ΦΕΚ 156/Α'/01-08-2014) και βασικό εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού αποτελεί το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων (ΦΕΚ 80Δ/4.2.1988). Το πράσινο, στον Δήμο Αθηναίων, χαρακτηρίζεται ως σχετικά ανεπαρκές και άνισα κατανομημένο, με μεγάλους χώρους πρασίνου (π.χ. Εθνικός Κήπος, Πεδίο του Άρεως, Λόφος του Λυκαβηττού) να συγκεντρώνονται σε συγκεκριμένες Δημοτικές Κοινότητες με χαμηλότερα πληθυσμιακά ποσοστά, ενώ αντίθετα, σε πυκνοκατοικημένες περιοχές υπάρχει σχεδόν απουσία πρασίνου. Στον Δήμο Αθηναίων αντιστοιχούν περίπου 6,92 τ.μ. πρασίνου ανά κάτοικο ενώ σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας, ως ελάχιστη αναλογία πρασίνου στις πόλεις θεωρείται αυτή των 9 τ.μ. ανά κάτοικο.

8. Χωρική Οργάνωση

Όπως προαναφέρθηκε ο Δήμος Αθηναίων έχει επτά (7) Δημοτικές Κοινότητες και κάθε Δημοτική Κοινότητα διαθέτει ως Όργανο Διοίκησης 15μελές Συμβούλιο²³, στο οποίο ο πρόεδρος και η πλειοψηφία των μελών προέρχεται από την πλειοψηφείσα παράταξη. Κάθε Δ. Κ. έχει κυρίως τις εξής αρμοδιότητες <https://www.cityofathens.gr/who/dimotikes-koinotites/> :

- Την ευθύνη της Οργάνωσης και Λειτουργίας Σημείων Εξυπηρέτησης του Δημότη (Σ.Ε.Δ.)

²³ Εξαίρεση αποτελεί το Συμβούλιο της 3^{ης} Δημοτικής Κοινότητας, το απαρτίζεται από 11 μέλη

- Εκδίδει πιστοποιητικά οικογενειακής κατάστασης, βεβαιώσεις μονίμου κατοικίας & γνησίου υπογραφής. Πραγματοποιεί επικυρώσεις εγγράφων.
- Παραλαμβάνει αιτήσεις δημοτών, ελέγχει την πληρότητά τους και διαβιβάζει αυτές στις αρμόδιες για διεκπεραίωση υπηρεσίες.
- Δέχεται έγγραφες ή προφορικές αναφορές δημοτών για θέματα της Δημοτικής Κοινότητας, τις οποίες φροντίζει να διαβιβάσει στις αρμόδιες υπηρεσίες.
- Συνεργάζεται με αρμόδιες υπηρεσίες για θέματα των περιοχών της Κοινότητας.
- Προβάλλει, προωθεί και όπου μπορεί υλοποιεί τις πολιτικές που έχουν στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.
- Αποφασίζει για την προέγκριση ίδρυσης ή Εγκατάστασης καταστημάτων, επιχειρήσεων και λοιπών δραστηριοτήτων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και για τη χορήγηση Άδειας Λειτουργίας Μουσικής καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος.
- Αποφασίζει για τη μετατόπιση περιπτέρων.
- Προτείνει και εισηγείται αρμοδίως για τους χώρους λειτουργίας λαϊκών αγορών, τις θέσεις άσκησης υπαίθριου σπασίμου εμπορίου και γενικά των υπαίθριων εμπορικών δραστηριοτήτων.

Επίσης, διατυπώνει προτάσεις για :

- α. Την αξιοποίηση των ακινήτων του Δήμου της περιοχής ευθύνης της.
- β. Την πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής.
- γ. Την συντήρηση δημοτικών οδών, πλατειών & αλσών.
- δ. Τις συγκοινωνίες της περιοχής.
- ε. Την εκτέλεση νέων έργων και την συντήρηση των έργων που έχουν εκτελεστεί.
- στ. Την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.
- ζ. Την μέριμνα της περισυλλογής αδέσποτων ζώων.
- η. Την διοργάνωση πολιτιστικών εκδηλώσεων και γενικότερα την ανάπτυξη πνευματικών και κοινωνικών θεμάτων.

9. Κτηριακό απόθεμα κατοικιών

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, στην απογραφή του 2011 σε πανελλαδικό επίπεδο καταγράφηκαν 897.968 κενές κατοικίες εκτός χρήσης, κατάλληλες δηλαδή προς ενοικίαση, πώληση ή κατεδάφιση, αριθμός που αποτελούσε το 14% του συνόλου του οικιστικού αποθέματος των συνολικά 6.371.901 κατοικιών της χώρας με τα μεγαλύτερα

ποσοστά να καταγράφονται στους Δήμους Αθηναίων, Θεσσαλονίκης και Πειραιά. Στην Περιφερειακή Ενότητα του Κεντρικού Τομέα Αθηνών από τις 640.000 κατοικίες κενές καταγράφηκαν οι 176.000 περίπου, εκ των οποίων οι 132.000 στην Αθήνα. Το 2013 τα ποσοστά κενών έφθαναν σε ορισμένες περιοχές του κέντρου της πόλης το 40% της συνολικής δομημένης επιφάνειας καταστημάτων, και περίπου στο 37% των χώρων σε ορόφους εξ' ολοκλήρου κενά είναι το 18% των κτηρίων, πολλά εκ των οποίων είναι διατηρητέα (Μαλούτας και Σπυρέλλης, 2016). Ανά Δ.Κ. τα στοιχεία βάσει της απογραφής του 2011 έχουν ως εξής (Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2018) :

- Στην 1^η Δ.Κ. ο αριθμός των «κανονικών κατοικιών» ανέρχεται σε 56.208, εκ των οποίων 36.061 κατοικούνται (64,2%) και 20.147 είναι κενές (35,8%). Το σύνολο των ανωτέρω κατοικημένων και μη κατοικιών, αποτελούν τις «κανονικές κατοικίες», ήτοι μόνιμες και ανεξάρτητες κατασκευές που περιέχουν το λιγότερο ένα (1) κανονικό δωμάτιο και προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ως κατοικίες ενός νοικοκυριού για διάστημα τουλάχιστον ενός (1) έτους. Οι 56.208 κανονικές κατοικίες της 1^{ης} Δ.Κ. διακρίνονται σε 1.017 μονοκατοικίες (1,96%), 1.693 διπλοκατοικίες (3%) και 52.940 πολυκατοικίες (94,18%), ενώ ο αριθμός κατοικιών, που η κύρια χρήση τους δεν είναι κατοικία, ανέρχεται σε 558.
- Στην 2^η Δ.Κ. ο αριθμός των «κανονικών κατοικιών» ανέρχεται σε 67.494, εκ των οποίων 47.855 κατοικούνται (70,9%) και 19.639 είναι κενές (29,1%). Οι 67.494 κανονικές κατοικίες της 2^{ης} Δ.Κ. διακρίνονται σε 1.202 μονοκατοικίες (1,78%), 2.976 διπλοκατοικίες (4,4%) και 63.249 πολυκατοικίες (93,71%), ενώ ο αριθμός κατοικιών, που η κύρια χρήση τους δεν είναι κατοικία, ανέρχεται σε 67.
- Στην 3^η Δ.Κ. ο αριθμός των «κανονικών κατοικιών» ανέρχεται σε 27.753, εκ των οποίων 19.644 κατοικούνται (70,8%) και 8.109 είναι κενές (29,2%). Οι 27.753 κανονικές κατοικίες της 3^{ης} Δ.Κ. διακρίνονται σε 1.570 μονοκατοικίες (5,65%), 2.722 διπλοκατοικίες (9,8%) και 23.427 πολυκατοικίες (84,41%), ενώ ο αριθμός κατοικιών, που η κύρια χρήση τους δεν είναι κατοικία, ανέρχεται σε 34.
- Στην 4^η Δ.Κ. ο αριθμός των «κανονικών κατοικιών» ανέρχεται σε 48.127, εκ των οποίων 34.901 κατοικούνται (72,6%) και 13.226 είναι κενές (27,4%). Οι 48.127 κανονικές κατοικίες της 4^{ης} Δ.Κ. διακρίνονται σε 1.590 μονοκατοικίες (3,3%), 3.160 διπλοκατοικίες (6,56%) και 43.310 πολυκατοικίες (90%), ενώ ο αριθμός κατοικιών, που η κύρια χρήση τους δεν είναι κατοικία, ανέρχεται σε 67.
- Στην 5^η Δ.Κ. ο αριθμός των «κανονικών κατοικιών» ανέρχεται σε 56.315, εκ των οποίων 40.817 κατοικούνται (72,5%) και 15.498 είναι κενές (27,5%). Οι 56.315

κανονικές κατοικίες της 4^{ης} Δ.Κ. διακρίνονται σε 1.048 μονοκατοικίες (1,86%), 2.428 διπλοκατοικίες (4,31%) και 52.776 πολυκατοικίες (93,7%), ενώ ο αριθμός κατοικιών, που η κύρια χρήση τους δεν είναι κατοικία, ανέρχεται σε 63.

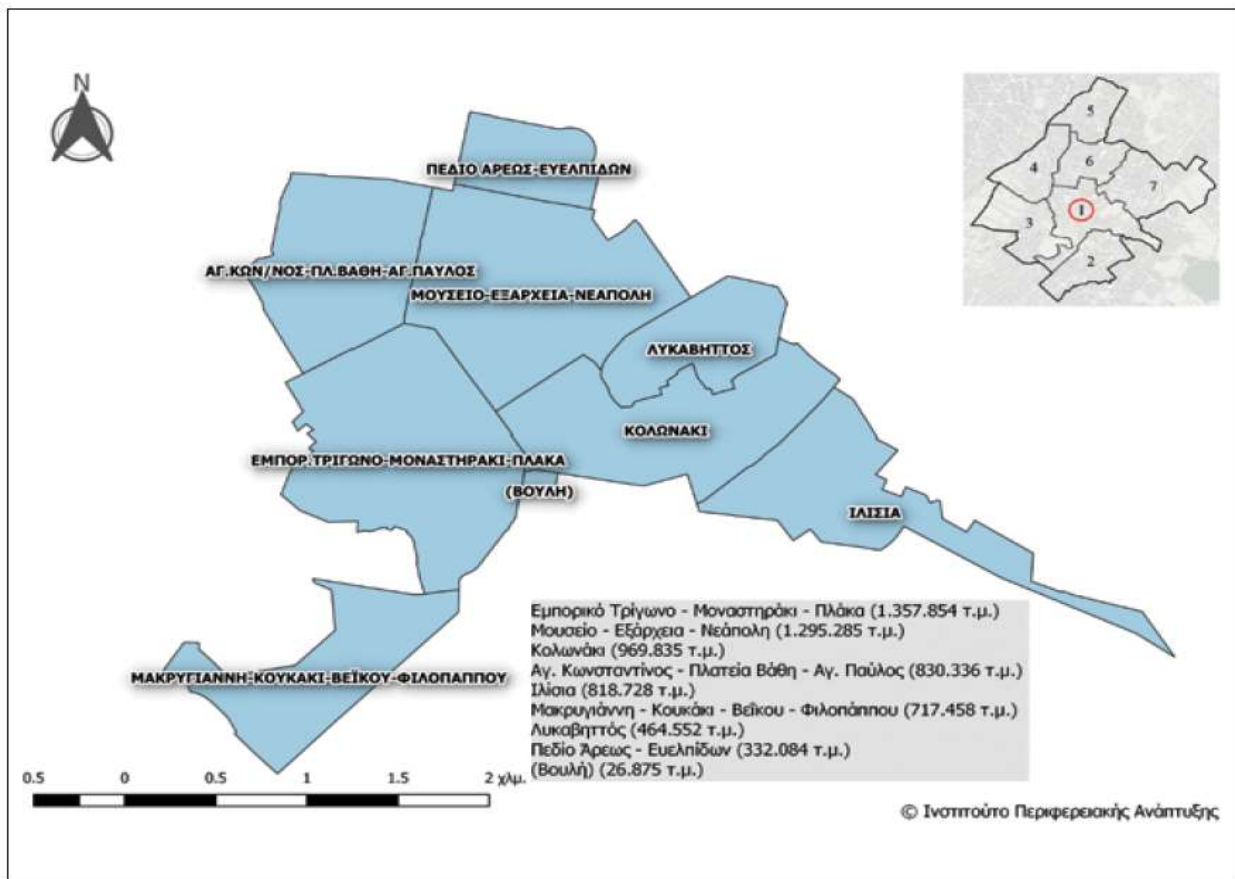
- Στην 6η Δ.Κ. ο αριθμός των «κανονικών κατοικιών» ανέρχεται σε 90.436, εκ των οποίων 57.593 κατοικούνται (63,7%) και 32.843 είναι κενές (36,3%). Οι 90.436 κανονικές κατοικίες της 6ης Δ.Κ. διακρίνονται σε 917 μονοκατοικίες (1%), 2.171 διπλοκατοικίες (2,4%) και 87.232 πολυκατοικίες (96,45%), ενώ ο αριθμός κατοικιών, που η κύρια χρήση τους δεν είναι κατοικία, ανέρχεται σε 116.
- Στην 7^η Δ.Κ. ο αριθμός των «κανονικών κατοικιών» ανέρχεται σε 81.492, εκ των οποίων 58.961 κατοικούνται (72,3%) και 22.531 είναι κενές (27,7%). Οι 81.492 κανονικές κατοικίες της 7^{ης} Δ.Κ. διακρίνονται σε 1.423 μονοκατοικίες (1,74%), 3.190 διπλοκατοικίες (3,91%) και 76.680 πολυκατοικίες (94,09%), ενώ ο αριθμός κατοικιών, που η κύρια χρήση τους δεν είναι κατοικία, ανέρχεται σε 199.

Μολονότι δεν έχουν δημοσιευτεί ακόμα τα στοιχεία από την απογραφή του 2021 θεωρούμε ότι οι κενές κατοικίες στο Δ. Αθηναίων είναι λιγότερες λόγω της αύξησης της βραχυχρόνιας μίσθωσης των ακινήτων με πιο γνωστή την πλατφόρμα Airbnb. Ενδεικτικά, κατά το 2018, οι καταχωρίσεις ακινήτων στην πλατφόρμα Airbnb ξεπερνούσαν τις 126.000 σε ολόκληρη τη χώρα. Ειδικότερα στο Δήμο Αθηναίων, ανήλθαν στις 2.000 τον Ιούλιο του 2015, αυξήθηκαν στις 5.000 τον Μάιο του 2017, το 2018 υπήρχαν 6.749 και ξεπέρασαν τις 10.000 τον Μάιο του 2019. Οι συνοικίες με τις περισσότερες καταχωρίσεις είναι το Κουκάκι, το Κολωνάκι, ο Λυκαβηττός, τα Εξάρχεια οι Αμπελόκηποι, η Πλατεία Αττικής, το Εμπορικό τρίγωνο, η Κυψέλη, το Μεταξουργείο, ο Νέος Κόσμος και το Παγκράτι (Μπαλαμπανίδης κ.α., 2019).

10. Οι Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Αθηναίων

10.1. Η 1^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων

Η 1^η Δ.Κ. έχει μόνιμο πληθυσμό 74.556 κατοίκους (6^η πολυπληθέστερη Δ.Κ.) (ΕΛΣΤΑΤ 2021), έκταση 6,813 τ.χλμ. (2^η μεγαλύτερη του Δήμου) και αποτελείται από 8 συνοικίες : Εμπορικό Τρίγωνο - Μοναστηράκι - Πλάκα, Μουσείο - Εξάρχεια - Νεάπολη, Κολωνάκι, Αγ. Κωνσταντίνος - Πλατεία Βάθης - Αγ. Παύλος, Ιλίσια, Μακρυγιάννη - Κουκάκι - Βεΐκου - Φιλοπάππου, Λυκαβηττός και Πεδίον Άρεως – Ευελπίδων. Συνορεύει με όλες τις υπόλοιπες, εκτός της 5^{ης}, Δ.Κ., ενώ επιπλέον στο νότα συνορεύει με το Δήμο Καλλιθέας και στα ανατολικά με τους Δήμους Καισαριανής και Ζωγράφου.

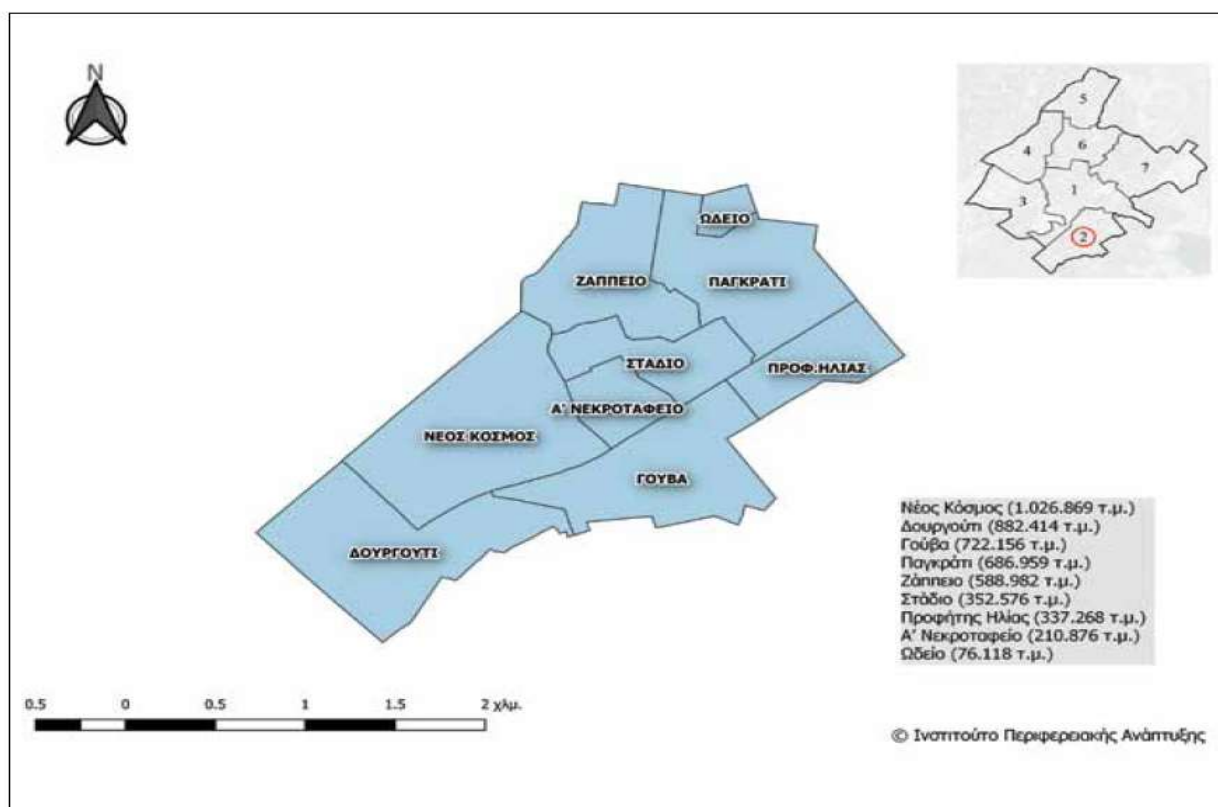


Χάρτης 2. Η 1^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης 2018)

Μερικά από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της Δ.Κ., τα οποία αφορούν κυρίως τις περιοχές πλησίον του Συντάγματος, είναι η άμεση πρόσβαση σε όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς / τράπεζες / υπηρεσίες του Δημοσίου, η γειτνίαση με όλες τις απαραίτητες δομές υγείας, η πληθώρα εμπορικών καταστημάτων / χώρων διασκέδασης / αναψυχής και η παρουσία σημαντικών μνημείων παγκόσμιας εμβέλειας κτλ. Στα μειονεκτήματα καταγράφονται τα έντονα φαινόμενα παραβατικότητας (ιδίως στην περιοχή Αγ. Κωνσταντίνου - Πλατείας Βάθης - Αγ. Παύλου), η αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας και η έλλειψη χώρων στάθμευσης, η υψηλή συγκέντρωση αλλοδαπού πληθυσμού στην περιοχή Αγ. Κωνσταντίνου - Πλατείας Βάθης - Αγ. Παύλου, η ηχορύπανση και η παραβίαση ωρών κοινής ησυχίας από τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος. Γενικότερα στην 1^η Δ.Κ. ανήκουν αναβαθμισμένες αλλά και πολύ υποβαθμισμένες περιοχές, το οποίο είναι εύλογο να αποτυπώνεται και στις τιμές πώλησης των κατοικιών, όπως θα διαπιστώσουμε στο κύριο μέρος της εργασίας. Τέλος πρέπει να αναφερθεί ότι η νέα γραμμή 4 του ΜΕΤΡΟ θα έχει στάσεις στα Δικαστήρια, στα Εξάρχεια, στο Κολωνάκι και στα Ιλίσια, γεγονός που αναμένεται να οδηγήσει σε αύξηση των τιμών στις συγκεκριμένες περιοχές.

10.2. Η 2^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων

Η 2^η Δ.Κ. έχει μόνιμο πληθυσμό 100.745 (3^η πολυπληθέστερη Δ.Κ.) (ΕΛΣΤΑΤ 2021), έκταση 4,884 τ.χλμ. (4^η μεγαλύτερη του Δήμου) και αποτελείται από 9 συνοικίες : Νέος Κόσμος, Δουργούτι, Γούβα, Παγκράτι, Ζάππειο, Στάδιο, Προφήτης Ηλίας, Α΄ Νεκροταφείο και Ωδείο. Βρίσκεται στο νότιο μέρος του Δήμου Αθηναίων συνορεύει μόνο με την 1^η Δ.Κ., ενώ επιπλέον συνορεύει με τους Δήμους Καλλιθέας, Νέας Σμύρνης, Δάφνης-Υμηττού, Βύρωνα και Καισαριανής.



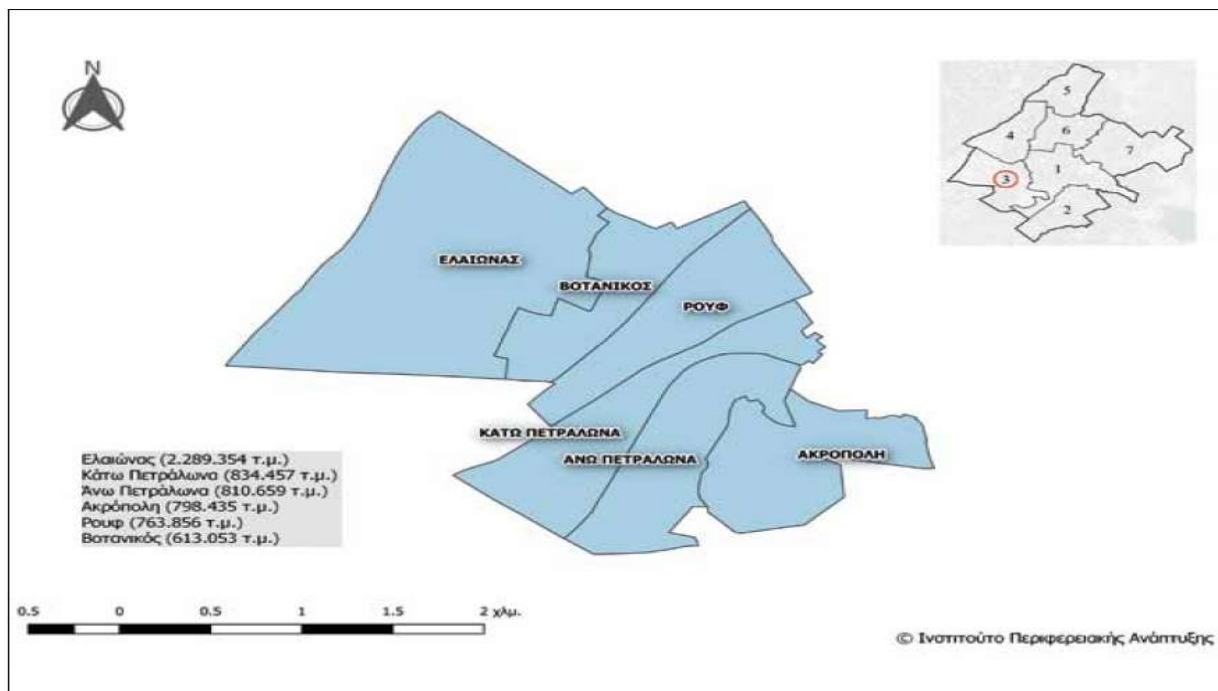
Χάρτης 3. Η 2^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης 2018).

Μερικά από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της Δ.Κ., είναι η άμεση πρόσβαση σε όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς, η γειτνίαση με το κέντρο της πόλης, η ύπαρξη σημαντικών τοπόσημων, όπως το Παναθηναϊκό Στάδιο και το Ζάππειο, οι σημαντικοί χώροι πρασίνου όπως ο Εθνικός Κήπος και το Άλσος Παγκρατίου. Στα μειονεκτήματα καταγράφονται η υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα, η κυκλοφοριακή συμφόρηση λόγω και των μεγάλων οδών ταχείας κυκλοφορίας, η ανάμειξη κατοικιών με οχλούσες χρήσεις δημιουργεί συνθήκες σοβαρής υποβάθμισης (ιδίως στο Νέο Κόσμο) η έλλειψη χώρων στάθμευσης, η ηχορύπανση και η παραβίαση ωρών κοινής ησυχίας από τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος κτλ. Στη

2^η Δ.Κ. στην περιοχή του Σταδίου (Μετς) παρατηρούνται οι υψηλότερες τιμές πώλησης και με συνεχώς αυξανόμενες για την περιοχή Παγκρατίου ενώ οι χαμηλότερες παρατηρούνται στην περιοχή της Γούβας.

10.3. Η 3^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων

Η 3^η Δ.Κ. έχει μόνιμο πληθυσμό 46.167 (μικρότερη πληθυσμιακά Δ.Κ.) (ΕΛΣΤΑΤ 2021), έκταση 6,11 τ.χλμ. (3^η μεγαλύτερη του Δήμου) και αποτελείται από 6 συνοικίες : Ελαιώνας, Κάτω Πετράλωνα, Άνω Πετράλωνα, Ακρόπολη, Ρουφ και Βοτανικός. Βρίσκεται στο νοτιοδυτικό μέρος του Δήμου Αθηναίων συνορεύει με την 1^η και 4^η Δ.Κ., ενώ επιπλέον συνορεύει με τους Δήμους Καλλιθέας, Μοσχάτου-Ταύρου και Αιγάλεω.



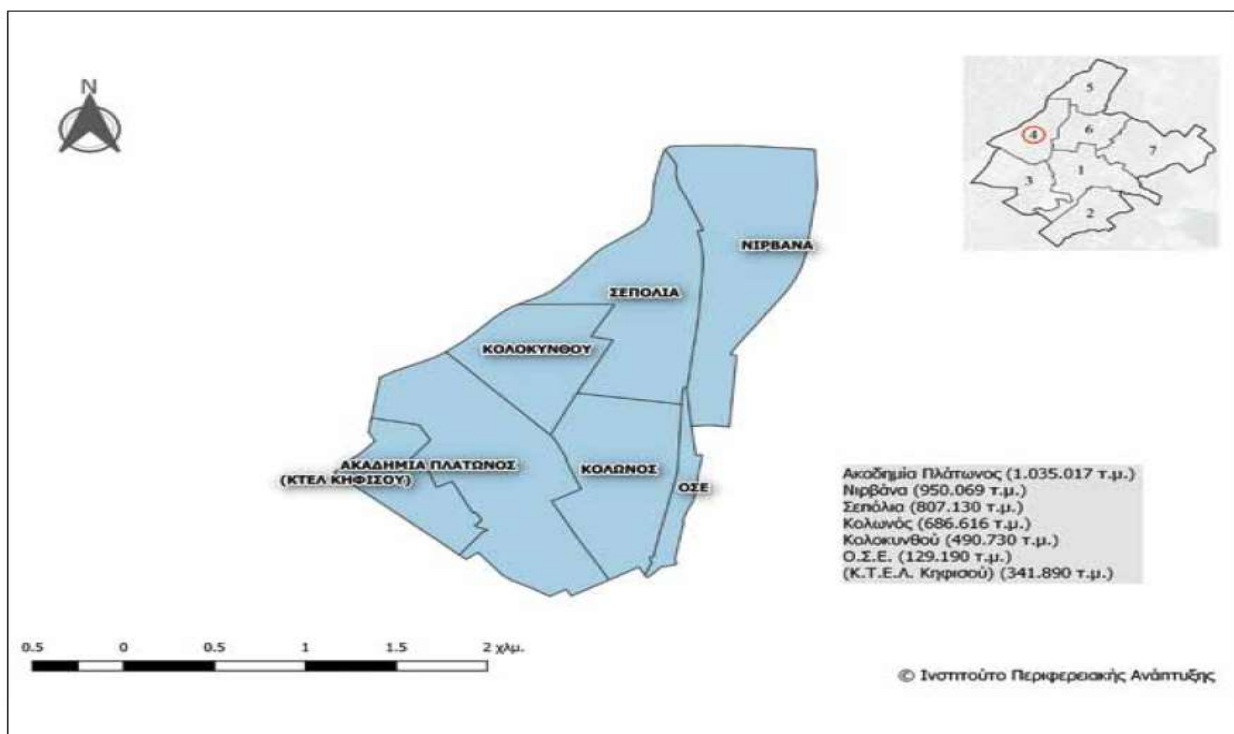
Χάρτης 4. Η 3^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2018)).

Μερικά από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της Δ.Κ., είναι οι αρχαιολογικοί της χώροι (Ακρόπολη, Ναός του Ηφαιστου, Πνύκα, Αρχαία Αγορά, Ηρώδειο) και τα μουσεία, η διαφαινόμενη ανάπτυξη - ανάπτυξη της περιοχής του Ελαιώνα με την ταυτόχρονη δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων για τον ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΟΜΙΛΟ και την Π.Α.Ε. ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΣ, το γεγονός ότι είναι η πιο αραιοκατοικημένη μεταξύ των επτά (7) Δ.Κ. του Δήμου Αθηναίων, η ύπαρξη αρκετών πολυχώρων πολιτισμού και θεάτρων, η πρόσβαση σε όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς και η γειτνίαση με το κέντρο της πόλης. Στα μειονεκτήματα

καταγράφονται ο μεγάλος αριθμός εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτηρίων (κυρίως στην περιοχή Βοτανικού, Ελαιώνα), τα έντονα φαινόμενα παραβατικότητας και (παράνομης) λειτουργίας οίκων ανοχής στην περιοχή του Μεταξουργείου, η ατμοσφαιρική ρύπανση και ηχορύπανση στις περιοχές Κεραμεικού, Μεταξουργείου, Γκαζοχωρίου και Προφήτη Δανιήλ, λόγω της αυξημένης κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων στις οδούς Πειραιώς, Αγίας Άννης, Ιεράς Οδού, Ορφέως, Καβάλας, η ηχορύπανση και η παραβίαση ωρών κοινής ησυχίας από τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (κυρίως στην περιοχή Γκαζοχωρίου) κτλ. Στην 3^η Δ.Κ. οι υψηλότερες ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών παρατηρούνται στην περιοχή της Ακρόπολης, Φιλοπάππου και Θησείου ενώ οι χαμηλότερες παρατηρούνται στην περιοχή του Ελαιώνα - Βοτανικού.

10.4. Η 4^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων

Η 4^η Δ.Κ. έχει μόνιμο πληθυσμό 87.069 (5^η σε πληθυσμό Δ.Κ.) (ΕΛΣΤΑΤ 2021), έκταση 4,441 τ.χλμ. (3^η μικρότερη του Δήμου) και αποτελείται από 6 συνοικίες : Ακαδημία Πλάτωνος, Νιρβάνα, Σεπόλια, Κολωνός, Κολοκυνθού και ΟΣΕ (Σταθμός Λαρίσης). Βρίσκεται στο βορειοδυτικό μέρος του Δήμου Αθηναίων, συνορεύει με την 1^η, 3^η, 5^η και 6^η Δ.Κ., ενώ επιπλέον συνορεύει με τους Δήμους Περιστερίου και Αγίων Αναργύρων – Καματερού.

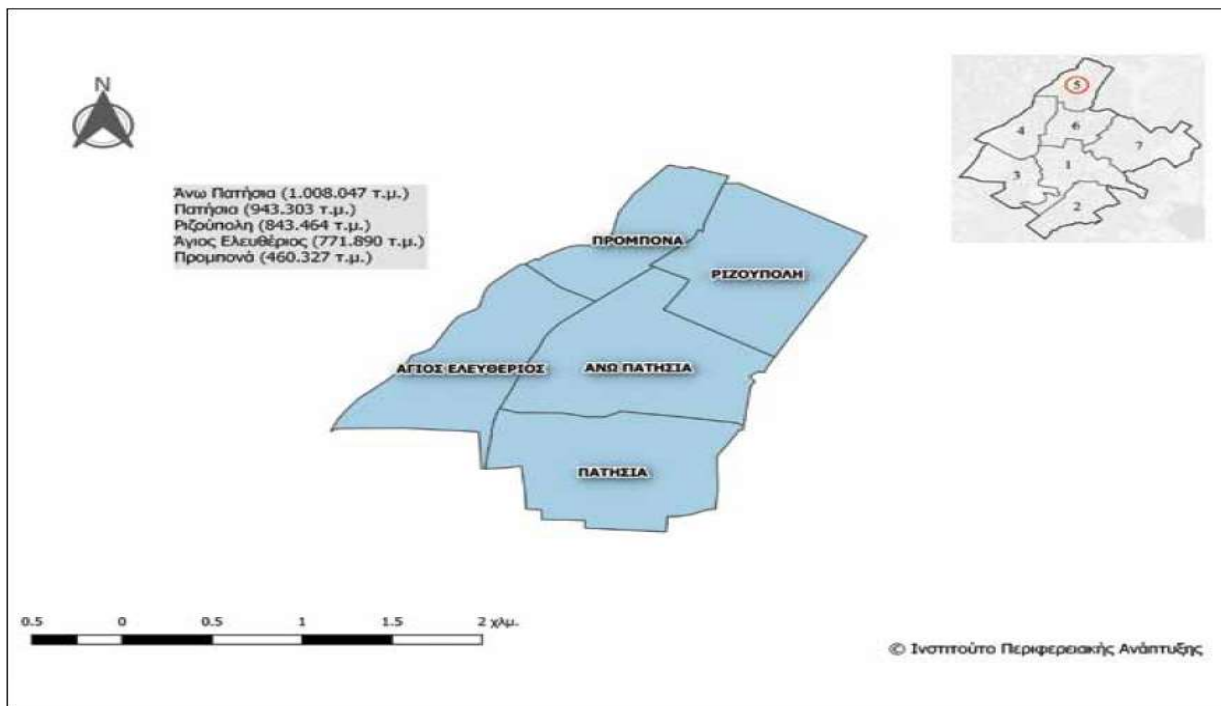


Χάρτης 5. Η 4^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2018)).

Μερικά από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της Δ.Κ., είναι το Αρχαιολογικό Άλσος και το ψηφιακό μουσείο της Ακαδημίας Πλάτωνος, η ύπαρξη κόμβων υπεραστικών οδικών και σιδηροδρομικών μεταφορών και η δημιουργία του νέου Αρχαιολογικού Μουσείου της Αθήνας στην περιοχή της της Ακαδημίας Πλάτωνος. Στα μειονεκτήματα καταγράφονται η υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα (19.075 κάτοικοι/τ.χλμ), η έλλειψη σε αστικό πράσινο, ελεύθερους χώρους και χώρους άθλησης και η υψηλή συγκέντρωση αλλοδαπού πληθυσμού. Στην 4^η Δ.Κ. οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών είναι σχετικά χαμηλές και δεν παρουσιάζουν έντονες διακυμάνσεις μεταξύ των συνοικιών όπως σε άλλες Δ.Κ. (βλ. 1^η και 2^η).

10.5 Η 5^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων

Η 5^η Δ.Κ. έχει μόνιμο πληθυσμό 91.719 (4^η σε πληθυσμό Δ.Κ.) (ΕΛΣΤΑΤ 2021), έκταση 4,027 τ.χλμ. (2^η μικρότερη του Δήμου) και αποτελείται από 5 συνοικίες : Άνω Πατήσια, Πατήσια, Ριζούπολη, Άγιος Ελευθέριος και Προμπονά. Βρίσκεται στο βόρειο μέρος του Δήμου Αθηναίων, συνορεύει με την 4^η και 6^η Δ.Κ., ενώ επιπλέον συνορεύει με τους Δήμους Αγίων Αναργύρων – Καματερού, Νέας Φιλαδέλφειας – Νέας Χαλκηδόνας, Νέας Ιωνίας και Γαλατσίου.



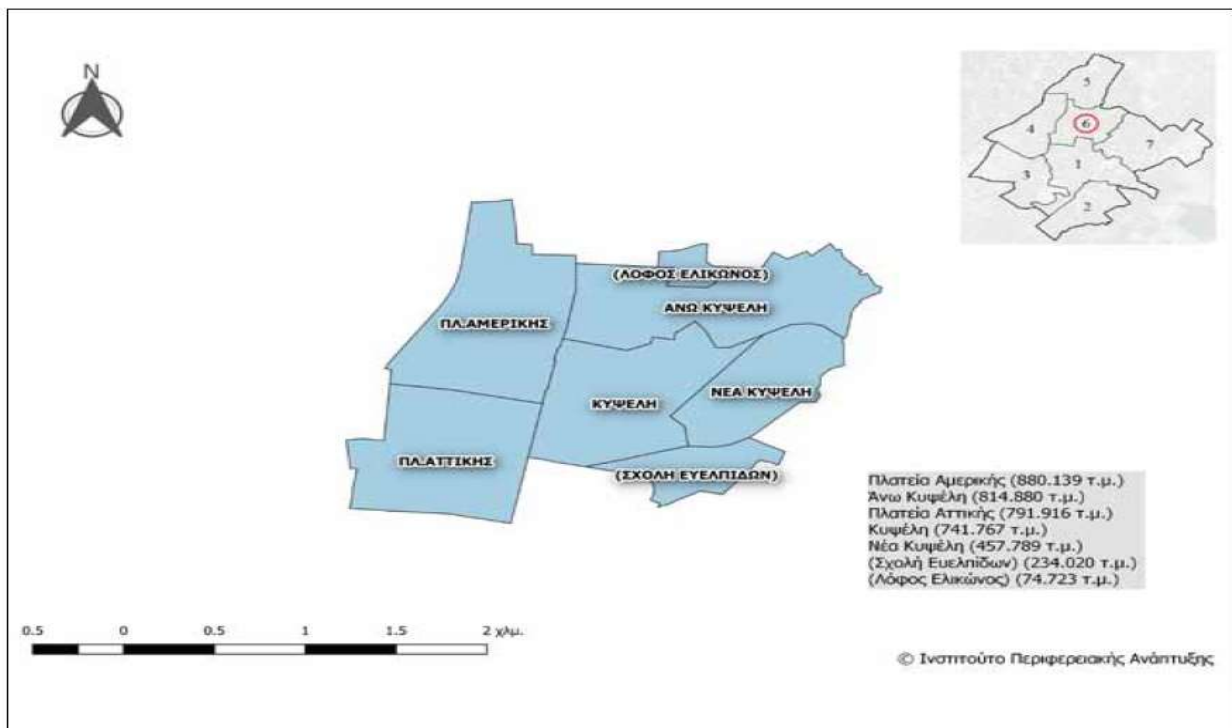
Χάρτης 6. Η 5^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2018)).

Το σημαντικότερο πλεονέκτημα για τους κατοίκους της Δ.Κ. αποτελεί η πολύ καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, καθώς εκτός από τις πολλές γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ που διασχίζουν τις συνοικίες σχεδόν όλες έχουν στάση της Γραμμής 1 του ΜΕΤΡΟ (Ηλεκτρικός),

Στα μειονεκτήματα καταγράφονται η υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα (24.556 κάτοικοι/τ.χλμ), η έλλειψη σε αστικό πράσινο, ελεύθερους χώρους και χώρους άθλησης, η έλλειψη χώρων στάθμευσης, η συνύπαρξη κατοικιών με οχλούσες βιομηχανικές χρήσεις (ιδιαίτερα στην περιοχή Προμπονά) και η υψηλή συγκέντρωση αλλοδαπού πληθυσμού. Στην 5^η Δ.Κ. οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών είναι σχετικά χαμηλές και δεν παρουσιάζουν έντονες διακυμάνσεις μεταξύ των συνοικιών.

10.6. Η 6^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων

Η 6^η Δ.Κ. έχει μόνιμο πληθυσμό 126.151 (1^η σε πληθυσμό Δ.Κ.) (ΕΛΣΤΑΤ 2021), έκταση 3,995 τ.χλμ. (μικρότερη του Δήμου) και αποτελείται από 7 συνοικίες : Πλατεία Αμερικής, Άνω Κυψέλη, Πλατεία Αττικής, Κυψέλη, Νέα Κυψέλη, Λόφος Ελικώνος και της πρώην Σχολής Ευελπίδων. Συνορεύει με την 1^η, 4^η, 5^η και 7^η Δ.Κ. του Δήμου Αθηναίων, ενώ επιπλέον συνορεύει με το Δήμο Γαλασίου.

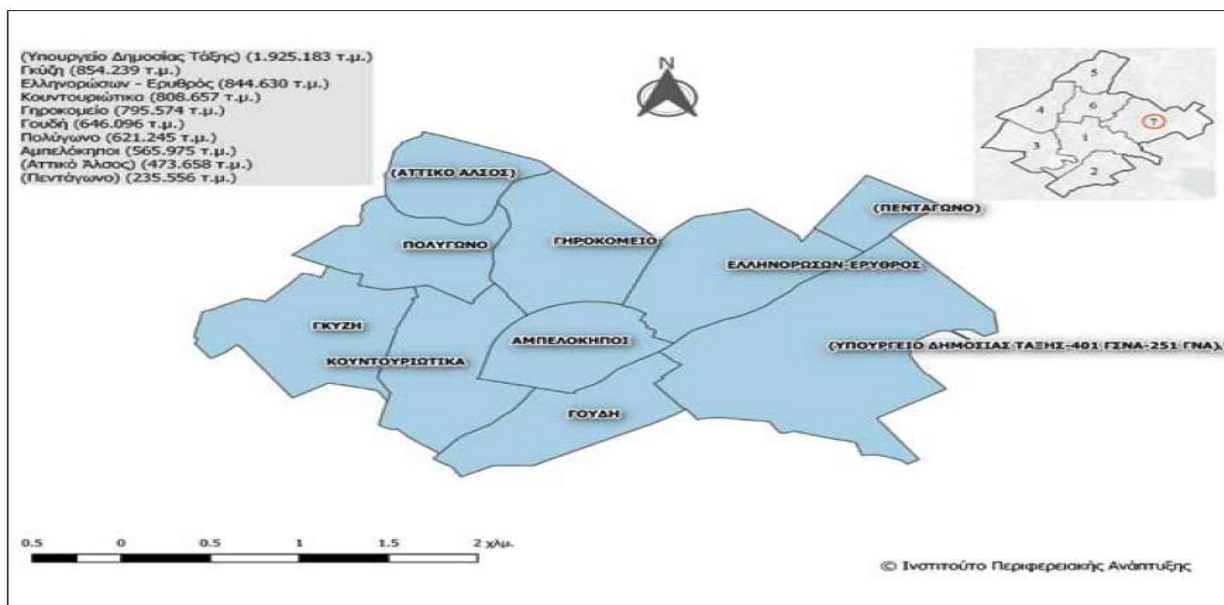


Χάρτης 7. Η 6^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2018)).

Μερικά από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της Δ.Κ., είναι ότι στις περιοχές Ελικώνος, Κυψέλη, Δικαστήρια (πρώην Σχολή Ευελπίδων) θα δημιουργηθούν σταθμοί της γραμμής 4 του ΜΕΤΡΟ με αποτέλεσμα την καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων και ταυτόχρονα την αύξηση της αξίας των ακινήτων τους, η λειτουργία του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΟΠΑ) και των Δικαστηρίων με αποτέλεσμα τη λειτουργία επιχειρήσεων πλησίον τους, αλλά και τη ζήτηση για ενοικίαση κατοικιών / γραφείων στην ευρύτερη περιοχή, η ύπαρξη αρκετών θεατρικών χώρων, η Δημοτική Αγορά Κυψέλης, η οποία αποτελεί και πόλο έλξης τουριστών. Στα μειονεκτήματα καταγράφονται η υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα (32.548 κάτ./τ.χλμ, υψηλότερο ποσοστό μεταξύ των Δ.Κ.), η έλλειψη σε αστικό πράσινο, ελεύθερους χώρους και χώρους άθλησης, η έντονη παραβατικότητα σε περιοχές όπως η Πλατεία Βικτωρίας και η Πλατεία Αγίου Παντελεήμονα, η (παράνομη) λειτουργία οίκων ανοχής στην οδό Φυλής και παρακείμενους δρόμους, η έλλειψη χώρων στάθμευσης, η κυκλοφοριακή συμφόρηση σε κεντρικούς οδικούς άξονες όπως η οδός Πατησίων και η υψηλή συγκέντρωση αλλοδαπού πληθυσμού. Στην 6^η Δ.Κ. οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών στις περιοχές Άνω, Νέας Κυψέλης και Δικαστηρίων είναι σχετικά υψηλότερες από τις ζητούμενες τιμές στις υπόλοιπες περιοχές.

10.7. Η 7^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων

Η 7^η Δ.Κ. έχει μόνιμο πληθυσμό 117.045 (2^η σε πληθυσμό Δ.Κ.) (ΕΛΣΤΑΤ 2021), έκταση 7,771 τ.χλμ. (μεγαλύτερη του Δήμου) και αποτελείται από 7 συνοικίες : Γκύζη, Ελληνορώσων - Ερυθρός, Κουντουριώτικα, Γηροκομείο, Γουδή, Πολύγωνο και Αμπελόκηποι. Βρίσκεται στο ανατολικό μέρος του Δήμου Αθηναίων και συνορεύει με την 1^η και 6^η Δ.Κ., ενώ επιπλέον συνορεύει με τους Δήμους Φιλοθέης - Ψυχικού, Χολαργού - Παπάγου και Ζωγράφου.



Χάρτης 8. Η 7^η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, 2018).

Μερικά από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της Δ.Κ., είναι η πολύ καλή εξυπηρέτηση της περιοχής από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (σταθμοί γραμμής 3 ΜΕΤΡΟ Αμπελόκηποι, Πανόρμου και Κατεχάκη, ενώ θα δημιουργηθούν δύο επιπλέον σταθμοί της γραμμής 4 στην Αλεξάνδρας και στο Γουδή), η λειτουργία του Αρείου Πάγου, η λειτουργία σημαντικού αριθμού νοσοκομείων, η ύπαρξη του Αττικού Άλσους και του Άλσους Στρατού στο Γουδή. Στα μειονεκτήματα καταγράφονται η υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα (16.016 κάτοικοι/τ.χλμ, υψηλότερο ποσοστό μεταξύ των Δ.Κ.), η έλλειψη σε αστικό πράσινο, ελεύθερους χώρους και χώρους άθλησης, η έλλειψη χώρων στάθμευσης ιδιαίτερα πλησίον των Νοσοκομείων, η κυκλοφοριακή συμφόρηση σε κεντρικούς οδικούς άξονες όπως η Λεωφόρος Αλεξάνδρας. Στην 7^η Δ.Κ. οι ζητούμενες τιμές πώλησης κατοικιών στις περιοχές Γηροκομείου, Πολύγωνου και Αττικού Άλσους είναι σχετικά υψηλότερες από τις ζητούμενες τιμές στις υπόλοιπες περιοχές.

Γ' ΜΕΡΟΣ – Το δείγμα μελέτης

11. Βήματα και κριτήρια επιλογής του δείγματος των κατοικιών.

Η πηγή άντλησης των δεδομένων του δείγματος ήταν η ηλεκτρονική πλατφόρμα πλειστηριασμών <https://www.eauction.gr> και επιλέχθηκαν οι πλειστηριασμοί με ημερομηνία διεξαγωγής από 01/01/2021 έως 01/03/2023 (πρακτικά λόγω των μέτρων αναστολής των πλειστηριασμών εξαιτίας της νόσου covid-19 το δείγμα ξεκινάει από 19/5/2021). Στο πεδίο «Κατάσταση» επιλέχθηκε η τιμή «ολοκληρωμένος», από το πεδίο «Είδος προς πλειστηριασμό» επιλέχθηκε η τιμή «Ακίνητο», από το πεδίο «Τύπος Ακινήτου» επιλέχθηκε η τιμή «Κατοικία» και τέλος επιλέχθηκαν η «Περιφέρεια Αττικής» και ο «Δήμος Αθηναίων» από τα αντίστοιχα πεδία. Βάσει των ανωτέρω κριτηρίων προέκυψαν 2.077 πλειστηριασμοί εκ των οποίων 861 είχαν την ένδειξη «Κατακύρωση» (βλ. Εικόνες 5 και 6).

The screenshot shows the search interface of the e-auction website. At the top, there is a dark blue header with the 'e auction' logo on the left and navigation links for 'Πλειστηριασμοί', 'Είσοδος', and language options 'Ελληνικά' and 'English'. Below the header, the main heading is 'Αναζήτηση Ηλεκτρονικών Πλειστηριασμών'. The search filters are organized as follows:

- Ημ/νία Διεξαγωγής: Από | Έως**: Two date input fields with values '01/01/2021' and '01/03/2023'.
- Ημ/νία Ανάρτησης: Από | Έως**: Two empty date input fields.
- Τιμή 1ης Προσφοράς: Από | Έως**: Two empty numerical input fields.
- Κατάσταση**: A dropdown menu with 'Ολοκληρωμένος' selected.
- Στοιχεία Οφειλέτη**: An empty text input field.
- Μοναδικός Κωδικός**: An empty text input field.
- Είδος προς Πλειστηριασμό**: A dropdown menu with 'Ακίνητο' selected.
- Τύπος Ακινήτου**: A dropdown menu with 'Κατοικία' selected.
- Περιφερειακή Ενότητα**: A dropdown menu with 'Αττικής' selected.
- Δήμος**: A dropdown menu with 'Αθηναίων' selected.

At the bottom right, there is a blue button with a magnifying glass icon and the text 'Αναζήτηση'. Below the search filters, the results summary shows: 'Βρέθηκαν 2077 πλειστηριασμοί'. To the right, there are two more dropdown menus: 'Κατάσταση Ολοκληρωμένου:' with 'Επιλογή όλων' selected, and 'Ταξινόμηση:' with 'Ημ/νία Διεξαγωγής (Αύξουσα)' selected.

Εικόνα 5 – Πλειστηριασμοί κατά τη χρονική περίοδο από 01/01/2021 έως 01/03/2023

Αναζήτηση Ηλεκτρονικών Πλειστηριασμών

Ημ/νία Διεξαγωγής: Από Έως	Ημ/νία Ανάρτησης : Από Έως	Τιμή 1ης Προσφοράς: Από Έως	Κατάσταση
01/01/2021 01/03/2023			Ολοκληρωμένος
Στοιχεία Οφειλέτη	Μοναδικός Κωδικός	Είδος προς Πλειστηριασμό	
		Ακίνητο	
Τύπος Ακινήτου	Περιφερειακή Ενότητα	Δήμος	
Κατοικία	Αττικής	Αθηναίων	

Αναζήτηση

Βρέθηκαν 861 πλειστηριασμοί

Κατάσταση
Ολοκληρωμένου: Κατακύρωση

Ταξινόμηση: Ημ/νία Διεξαγωγής (Αύξουσα)

Εικόνα 6 - Πλειστηριασμοί με ένδειξη «κατακύρωση» κατά τη χρονική περίοδο από 01/01/2021 έως 01/03/2023

Για τη δημιουργία της βάσης δεδομένων της εργασίας μετά την επιλογή των κατάλληλων φίλτρων στην πλατφόρμα έπρεπε να επιλέγεται η κάθε ανάρτηση/δημοσίευση πλειστηριασμού για να καταγραφεί η τιμή κατακύρωσης του κάθε ακινήτου. Η άντληση και καταγραφή των στοιχείων των ακινήτων του δείγματος (περιοχή, διεύθυνση, όροφος, επιφάνεια κτλ) πραγματοποιήθηκε μετά από ανάγνωση του κάθε προγράμματος πλειστηριασμού, ενώ για να διαπιστωθεί εάν το ακίνητο πλειστηριαζόταν με μειωμένη τιμή Α΄ προσφοράς έπρεπε να αναζητηθεί το ιστορικό όλων των πλειστηριασμών του ακινήτου. Όλη αυτή η διαδικασία είναι πολύ χρονοβόρα και σε συνδυασμό με το γεγονός ότι μέχρι το 2021 δεν υπήρχε διαχωρισμός των ολοκληρωμένων πλειστηριασμών σε «ολοκληρωμένος-κατακύρωση» και «ολοκληρωμένος-ματαίωση ελλείψει πλειοδοτών», ενώ πολλές φορές υπήρχαν αναντιστοιχίες στην περιγραφή του πλειστηριαζόμενου περιουσιακού στοιχείου που αναφερόταν στην πλατφόρμα και στο πρόγραμμα πλειστηριασμού δημιουργήθηκε ένα κενό στην πληροφορία των διενεργηθέντων πλειστηριασμών από τον 2/2018 έως τον 12/2020.

Από τα 861 πλειστηριασθέντα ακίνητα στο δείγμα συμπεριλήφθηκαν 604 ακίνητα, τα οποία τηρούσαν τρία (3) κριτήρια, ως αναφέρονται κατωτέρω. Από τα 604 ακίνητα τα 587 είναι διαμερίσματα (apartments) και τα υπόλοιπα 17 μεζονέτες (Maisonettes).

Είδος Ακινήτου	Αριθμός
Apartment	587
Maisonette	17
Σύνολο	604

Πίνακας 6 – Είδος ακινήτου δείγματος

Τα τρία (3) βασικά κριτήρια για να συμπεριληφθούν τα ακίνητα στο δείγμα ήταν :

1. Τα ακίνητα να ήταν αποπερατωμένα.
2. Να πλειστηριαζόταν ποσοστό 100% της πλήρους κυριότητας.
3. Να αναφερόταν στο πρόγραμμα πλειστηριασμού ή στην έκθεση εκτίμησης το έτος κατασκευής. Σε όσες περιπτώσεις δεν αναφερόταν το έτος κατασκευής χρησιμοποιήθηκε το έτος της πράξης σύστασης των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτηρίου.

Το μεγαλύτερο πρόβλημα στη συλλογή των δεδομένων, εκτός του πλήθους των ακινήτων, ήταν το γεγονός ότι οι εκθέσεις εκτίμησης πραγματοποιούνται με εξωτερική αυτοψία (Καρανικόλας, 2010) με αποτέλεσμα να μην γνωρίζουμε την εσωτερική κατάσταση του πλειστηριαζόμενου ακινήτου και περισσότερες λεπτομέρειες όπως τον ακριβή αριθμό των υπνοδωματίων, εάν έχει γίνει ανακαίνιση κτλ. Σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειωθεί ότι σε 115 προγράμματα πλειστηριασμού, άρα και εκθέσεων εκτίμησης δεν αναφέρεται ο ακριβής αριθμός υπνοδωματίων κατά την περιγραφή του ακινήτου, αλλά ο αριθμός των κύριων δωματίων, δηλαδή των χώρων της κατοικίας εκτός του μπάνιου και της κουζίνας. Σε αυτές τις περιπτώσεις και αναλόγως της επιφάνειας του ακινήτου ο αριθμός των υπνοδωματίων ορίστηκε από εμάς, δηλαδή ακίνητο με επιφάνεια 40 τ.μ. και 2 κύρια δωμάτια αναφέρεται ως ακίνητο με 1 υπνοδωμάτιο. Σαν γενικός κανόνας αφαιρέθηκε ένα (1) δωμάτιο από το σύνολο των κύριων δωματίων για να προκύψει ο αριθμός των υπνοδωματίων κάθε ακινήτου.

Σχετικά με την ανακαίνιση που αναφέρθηκε ανωτέρω υπήρχαν δύο (2) τρόποι για να ενημερωθούμε και αυτό προέκυπε είτε από την έκθεση εκτίμησης, είτε από την περίπτωση κατά την οποία ο οφειλέτης / ιδιοκτήτης του ακινήτου είχε ασκήσει ανακοπή²⁴ με σκοπό τη διόρθωση της κατασχετήριας έκθεσης και του αποσπάσματος αυτής, ως προς την περιγραφή του κατασχεθέντος, την εκτίμηση και την τιμή Α΄ προσφοράς. Οι λοιπές παραδοχές που προβήκαμε αφορούσαν τον αριθμό των μπάνιων και των WC και σε αυτές τις περιπτώσεις το WC αύξησε τον αριθμό των μπάνιων κάθε κατοικίας (κατοικία με 1 μπάνιο και 1 WC στο δείγμα αναφέρεται ως κατοικία με 2 μπάνια) και την ύπαρξη δωματίου υπηρεσίας, το οποίο προσ αύξησε τον αριθμό των υπνοδωματίων της κατοικίας. Η τελευταία παραδοχή στην οποία

²⁴Άρθρο 954 § 4 Κ.Πολ.Δ.

προβήκαμε σχετίζεται με τη ρευστοποίηση την ίδια ημερομηνία εκτός της κατοικίας και θέσης στάθμευσης ή / και αποθήκης. Υπενθυμίζεται ότι κάθε ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία έχει διαφορετική τιμή Α΄ προσφοράς / αγοραία αξία στο πρόγραμμα πλειστηριασμού. Στις περιπτώσεις αυτές θεωρήθηκε ότι ο πλειοδότης απέκτησε εκτός της κατοικίας και τη θέση στάθμευσης ή / και την αποθήκη και το σύνολο των τιμών της αγοραίας αξίας / Α΄ προσφοράς / κατακύρωσης προστέθηκαν αυξάνοντας την τελική τιμή της κατοικίας. Παράδειγμα : Εάν την ίδια ημέρα πλειστηριαζόταν και κατακυρωνόταν διαμέρισμα με αγοραία αξία / τιμή Α΄ προσφοράς € 100.000, θέση στάθμευσης με αγοραία αξία / τιμή Α΄ προσφοράς € 10.000 και αποθήκη με αγοραία αξία / τιμή Α΄ προσφοράς € 5.000, τότε η αγοραία αξία / τιμή Α΄ προσφοράς / κατακύρωσης της κατοικίας είναι € 115.000.

Στην παρούσα εργασία η ανάλυση και σύγκριση των αποτελεσμάτων θα γίνει με ομαδοποίηση των ακινήτων βάσει της επιφάνειας τους, ενώ θα πραγματοποιηθεί και σύγκριση των τιμών μεταξύ των περιοχών κυρίως σε ό,τι έχει να κάνει με τις μεγάλες διαφορές που παρατηρούνται.

12. Αποτελέσματα έρευνας

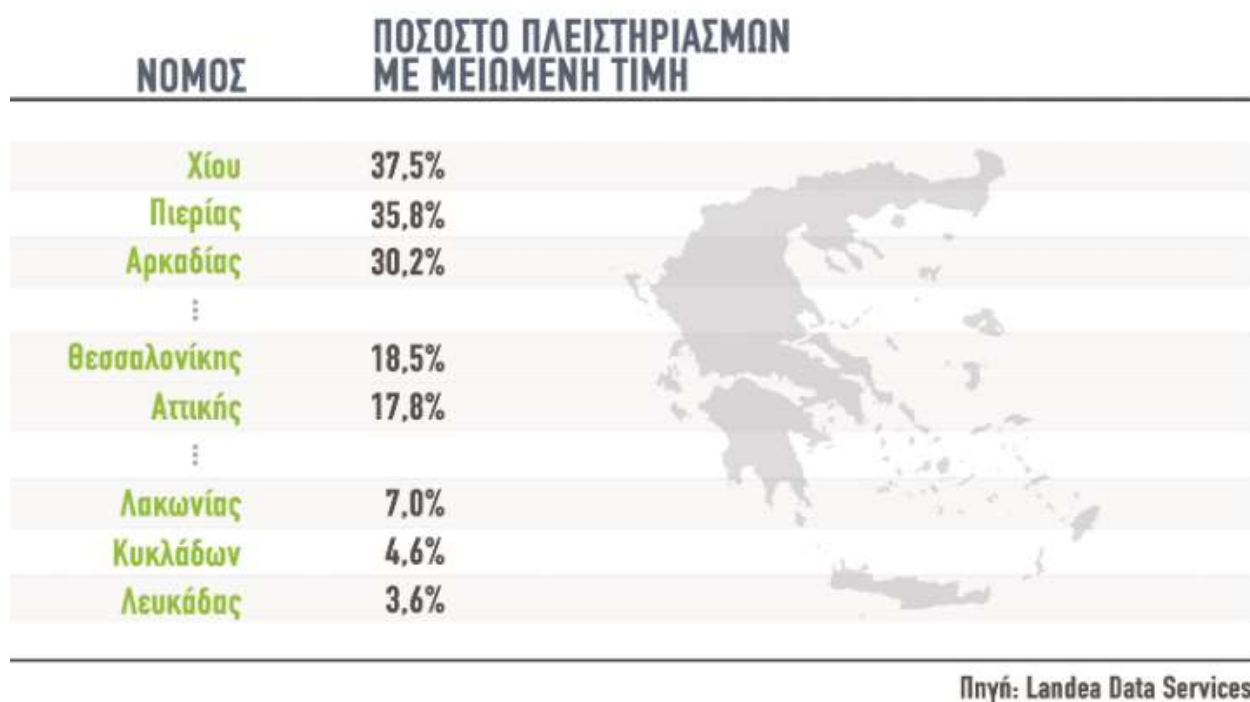
12.1 Αποτελέσματα σχετικά με τον αριθμό προγραμμάτων πλειστηριασμού για την κατακύρωση του ακινήτου

Από το σύνολο των 604 ακινήτων του δείγματος 468 ακίνητα πλειστηριάστηκαν στο 1^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού και 50 ακίνητα πλειστηριάστηκαν στο 2^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού δηλαδή σε ποσοστό 86% του δείγματος η τιμή Α΄ προσφοράς των ακινήτων ήταν ίση με την αγοραία αξία τους, ενώ υπήρξαν και 16 περιπτώσεις που η τιμή Α΄ προσφοράς ήταν μεγαλύτερη της αγοραίας αξίας λόγω της διόρθωσης της τιμής Α΄ προσφοράς βάσει απόφασης δικαστηρίου. Στο 3^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού πλειστηριάστηκαν 67 ακίνητα, ενώ στο 4^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού πλειστηριάστηκαν 19 ακίνητα. Υπενθυμίζεται ότι σε περίπτωση που δεν έχουν εκδοθεί δικαστικές αποφάσεις για τη διόρθωση της τιμής Α΄ προσφοράς, η τιμή Α΄ προσφοράς στο 3^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού ανέρχεται σε ποσοστό 80% της αρχικής τιμής, ενώ το 4^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού ανέρχεται σε ποσοστό 65% της αρχικής τιμής.

Αρ. Προγράμματος	Αριθμός Ακινήτων	Ποσοστό
1	468	78%
2	50	8%
3	67	11%
4	19	3%
Σύνολο	604	100%

Πίνακας 7 – Αριθμός προγραμμάτων πλειστηριασμού για τη ρευστοποίηση των ακινήτων.

Σχεδόν ίδια αποτελέσματα -σε επίπεδο Αττικής- έχουμε και βάσει του παρακάτω γραφήματος από το site www.landea.gr με χρονική περίοδο αναφοράς το έτος 2022.



Εικόνα 7 – Ποσοστό πλειστηριασμών με μειωμένη τιμή Α΄ προσφοράς

12.2 Αποτελέσματα σχετικά με το πλειοδοτικό ενδιαφέρον

Σε αυτό το κεφάλαιο θα αναφέρουμε σε πόσες περιπτώσεις ακινήτων υπήρξαν περισσότεροι του ενός υποψήφιοι πλειοδότες και σε πόσες περιπτώσεις υπήρξε μόνο ένας πλειοδότης. Επιλέξαμε από το δείγμα τις περιπτώσεις που η τιμή κατακύρωσης ήταν ίση ή μεγαλύτερη του 1 € από την τιμή Α΄ προσφοράς του ακινήτου και προέκυψε ότι σε 282 από τις 604 περιπτώσεις (ποσοστό 46,7%) υπήρξε μόνο ένας ενδιαφερόμενος στη διαδικασία. Εάν

επιλέξουμε και τις περιπτώσεις που η τιμή κατακύρωσης ήταν μεγαλύτερη από την τιμή Α΄ προσφοράς μέχρι και 100 € τότε οι περιπτώσεις αυξάνονται σε 366, ήτοι ποσοστό 60,6% του δείγματος. Εμπειρικά όταν η τιμή κατακύρωσης είναι μέχρι και 100 € μεγαλύτερη της τιμής Α΄ προσφοράς υπήρξε μόνο ένας πλειοδότης. Όταν η διαφορά μεταξύ της τιμής κατακύρωσης και της τιμής Α΄ προσφοράς είναι μεγαλύτερη των 100 € τότε θεωρούμε ότι στον πλειστηριασμό συμμετείχαν τουλάχιστον 2 υποψήφιοι πλειοδότες, άρα υπήρξαν και διαδοχικές προσφορές μέχρι την κατακύρωση του ακινήτου. Ενδεικτικά στο δείγμα μας η αμέσως επόμενη τιμή μετά τα 100 € είναι το ποσό των 402 €, ενώ η μεγαλύτερη διαφορά μεταξύ τιμής κατακύρωσης και τιμής Α΄ προσφοράς είναι 1.037.585 και αφορά διαμέρισμα 6^ο ορόφου, επιφάνειας 246 τ.μ επί της οδού Στησιχόρου στην περιοχή των Παλαιών Ανακτόρων. Σε επόμενο κεφάλαιο θα αναφέρουμε τα ακίνητα που παρατηρήθηκαν οι μεγαλύτερες διαφορές μεταξύ των δύο προαναφερόμενων τιμών.

Τιμή Κατακύρωσης - Τιμή Α΄ προσφοράς	Αριθμός Ακινήτων	Ποσοστό
Έως 1 € διαφορά (1 πλειοδότης)	282	46,7%
> 1 € έως 100 € (1 πλειοδότης)	84	13,9%
> 100 € (> 1 πλειοδότης)	238	39,4%
Σύνολο	604	100%

Πίνακας 8 – Αριθμός πλειοδοτών σε σχέση με τη διαφορά μεταξύ τιμής κατακύρωσης και Α΄ προσφοράς

Από τον πίνακα 9 (βλ. κατωτέρω) προέκυψε ότι στις 518 περιπτώσεις που το ακίνητο πλειστηριάστηκε στο 1^ο ή 2^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού, δηλαδή με τιμή Α΄ προσφοράς ίση με την αγοραία αξία του, ένας (1) πλειοδότης υπήρξε στις 312 περιπτώσεις (ποσοστό 60,2%) και περισσότεροι από ένας υποψήφιοι πλειοδότες υπήρξαν στις 206 περιπτώσεις (ποσοστό 39,8%). Όταν το ακίνητο πλειστηριάστηκε στο 3^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού, δηλαδή με τιμή Α΄ προσφοράς σε ποσοστό 80% της αρχικής, ένας (1) πλειοδότης υπήρξε στις 42 από τις 67 περιπτώσεις (ποσοστό 62,7%) και περισσότεροι από ένας υποψήφιοι πλειοδότες υπήρξαν στις υπόλοιπες 25 περιπτώσεις (ποσοστό 37,3%). Τέλος, για τις 19 περιπτώσεις που το ακίνητο πλειστηριάστηκε στο 4^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού, δηλαδή με τιμή Α΄ προσφοράς σε

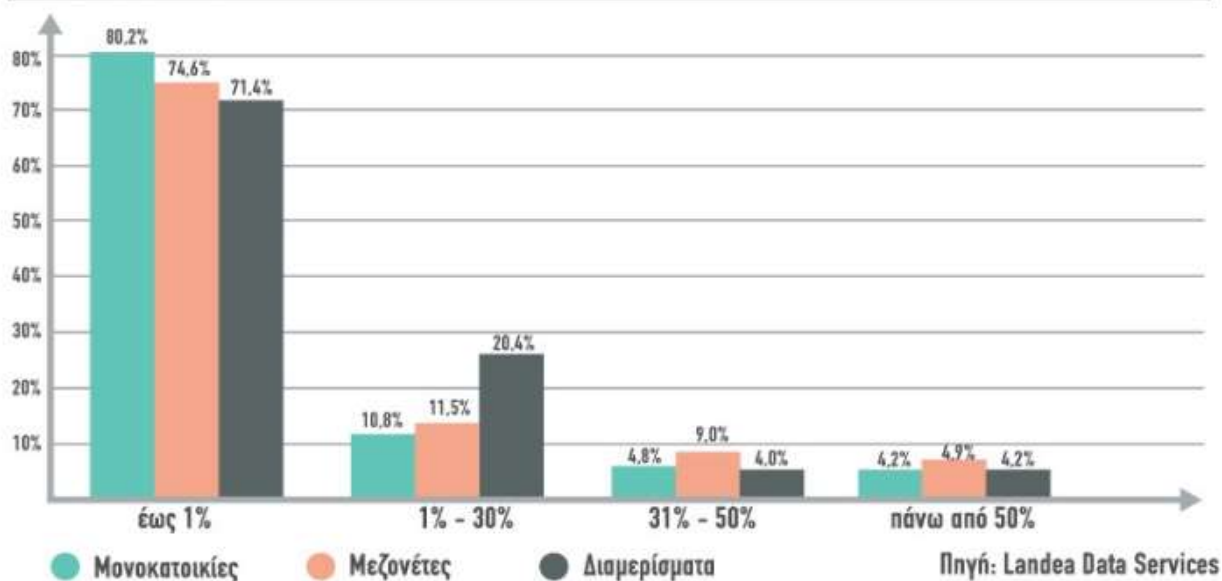
ποσοστό 65% της αρχικής, ένας (1) πλειοδότης υπήρξε στις 12 περιπτώσεις (ποσοστό 63,2%) και περισσότεροι από ένας υποψήφιοι πλειοδότες υπήρξαν στις υπόλοιπες 7 περιπτώσεις (ποσοστό 36,8%).

Πρόγραμμα Πλειστηριασμού	Ένας (1) πλειοδότης	> Ένας (1) πλειοδότης	Σύνολο
1 ^ο και 2 ^ο	312	206	518
3 ^ο	42	25	67
4 ^ο	12	7	19
Σύνολο	366	238	604

Πίνακας 9 – Αριθμός προγραμμάτων πλειστηριασμού και πλειοδότες

Παρόμοια αποτελέσματα με της έρευνας μας σχετικά με τον αριθμό των πλειοδοτών εμφανίζονται στην εικόνα 8 που ακολουθεί, η οποία αναφέρεται στα πλειστηριασθέντα οικιστικά ακίνητα (διαμερίσματα, μονοκατοικίες, μεζονέτες) στην Αττική για το έτος 2022 και προκύπτει το μεγαλύτερο ποσοστό ακινήτων πλειστηριάζεται με τιμή κατακύρωσης μόλις 1% υψηλότερη από την τιμή Α΄ προσφοράς.

Ποσοστό αύξησης σε σχέση με την αρχική τιμή ανά είδος οικίας προς πλειστηριασμό



Εικόνα 8 – Ποσοστό αύξησης τιμής κατακύρωσης σε σχέση με την αρχική τιμή ανά είδος κατοικίας προς πλειστηριασμό

12.3. Αριθμός πλειστηριασθέντων ακινήτων ανά είδος και περιοχή

Στον πίνακα 10 παρουσιάζεται το πλήθος των πλειστηριασθέντων ακινήτων ανά είδος ακινήτου και περιοχή. Οι περιοχές με το μεγαλύτερο αριθμό πλειστηριασθέντων ακινήτων είναι η συνοικία των Πατησίων με 121 ακίνητα (117 διαμερίσματα και 4 μεζονέτες), της Κυψέλης με 51 ακίνητα (50 διαμερίσματα και 1 μεζονέτα), του Νέου Κόσμου με 42 ακίνητα (38 διαμερίσματα και 4 μεζονέτες), του Παγκρατίου και των Αμπελοκήπων με 37 ακίνητα (36 διαμερίσματα και 1 μεζονέτα στο Παγκράτι και 37 διαμερίσματα στους Αμπελοκήπους), των Εξαρχείων με 35 ακίνητα (34 διαμερίσματα και 1 μεζονέτα) και του Γκύζη με 26 ακίνητα (25 διαμερίσματα και 1 μεζονέτα).

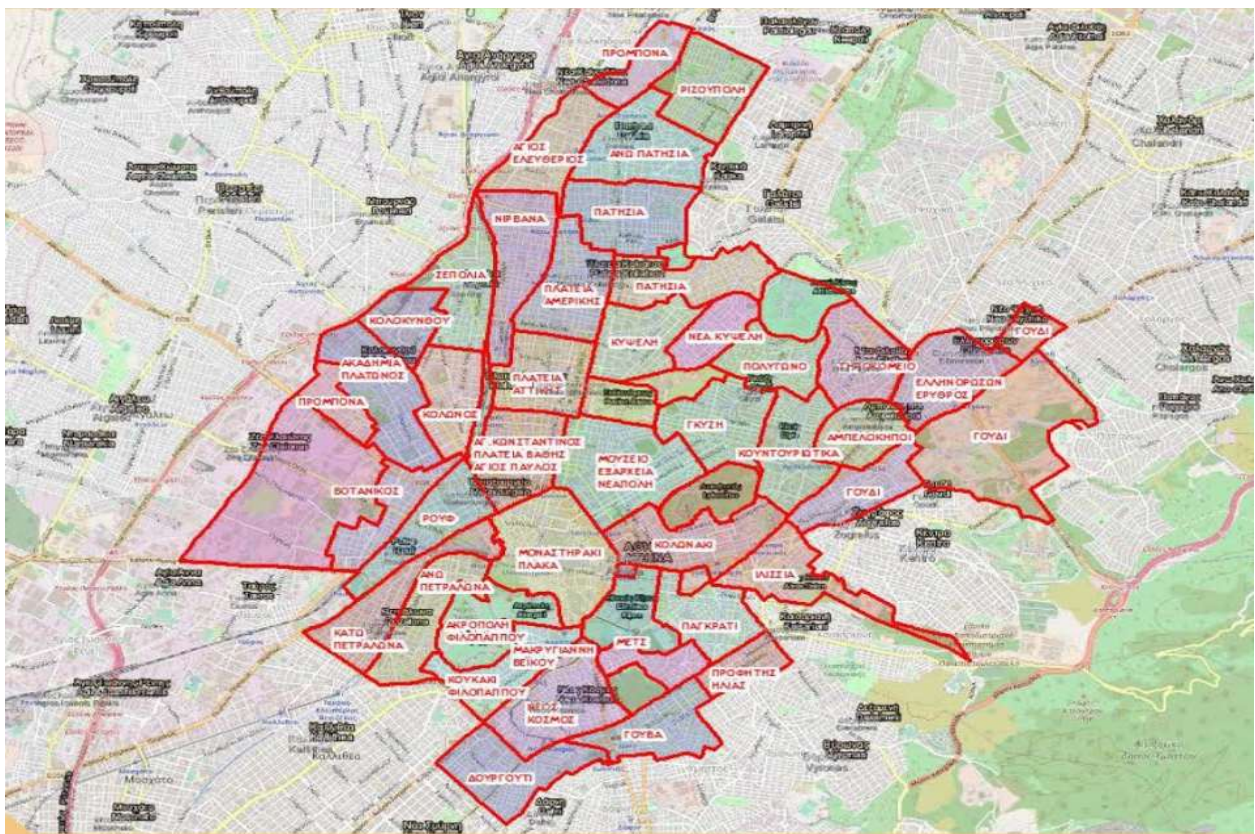
Συνοικία	Αριθμός ακινήτων
Πατήσια	121
Apartment	117
Maisonette	4
Κυψέλη	51
Apartment	50
Maisonette	1
Νέος Κόσμος	42
Apartment	38
Maisonette	4
Παγκράτι	37
Apartment	36
Maisonette	1
Αμπελόκηποι	37
Apartment	37
Εξαρχεία	35
Apartment	34
Maisonette	1
Γκύζη	26
Apartment	25
Maisonette	1
Βικτώρια	21

Apartment	21
Σεπόλια	19
Apartment	19
Κολωνός	19
Apartment	19
Ελληγορώσων	18
Apartment	18
Κουκάκι	15
Apartment	13
Maisonette	2
Κάτω Πετράλωνα	14
Apartment	13
Maisonette	1
Κολωνάκι	12
Apartment	11
Maisonette	1
Αττική	10
Apartment	10
Ακαδημία Πλάτωνος	10
Apartment	10
Νέα Φιλοθέη (Γηροκομείο)	9
Apartment	9
Γούβα	9
Apartment	9
Άγιος Αρτέμιος	9
Apartment	9
Γουδί	8
Apartment	8
Άνω Κυψέλη	8
Apartment	8
Άνω Πετράλωνα	6
Apartment	6
Πολύγωνο	6

Αpartment	6
Νεάπολη	6
Αpartment	6
Κυπριάδου	6
Αpartment	6
Μεταξουργείο	6
Αpartment	6
Ιλίσια	5
Αpartment	5
Λαμπρινή	4
Αpartment	4
Ομόνοια	4
Αpartment	4
Πλατεία Μαβίλη	3
Αpartment	3
Προμπονά	3
Αpartment	3
Νέα Κυψέλη	3
Αpartment	3
Κεραμεικός	3
Αpartment	3
Πλ. Βάθης	3
Αpartment	3
Βοτανικός	3
Αpartment	3
Φιλοπάππου	2
Αpartment	1
Maisonette	1
Ρηγίλλης	2
Αpartment	2
Πλάκα	2
Αpartment	2
Άγιος Ιωάννης	2

Apartment	2
Μακρυγιάννη	1
Apartment	1
Θησείο	1
Apartment	1
Α΄ Νεκροταφείο	1
Apartment	1
Hilton	1
Apartment	1
Μετς	1
Apartment	1
Grand Total	604

Πίνακας 10 - Αριθμός πλειστηριασθέντων ακινήτων ανά είδος και ανά περιοχή



Χάρτης 9 – Τα όρια και τα ονόματα των συνοικιών του Δήμου Αθηναίων (Πηγή : https://geomythiki.blogspot.com/2018/10/blog-post_4.html, ανάκτηση 31/10/2023)

12.4. Επιφάνεια και ηλικία πλειστηριασθέντων ακινήτων

Με σκοπό την ομαδοποίηση των ακινήτων σύμφωνα με την επιφάνειά τους ελήφθη υπόψη η στρωματοποίηση που ακολουθεί το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ²⁵, η οποία έχει ως εξής :

1^η ομάδα : 15 – 70 τ.μ.

2^η ομάδα : 70 – 110 τ.μ.

3^η ομάδα : 110 τ.μ. και άνω

Στο υπό εξέταση δείγμα το μικρότερο ακίνητο έχει επιφάνεια 16,7 τ.μ., ενώ το μεγαλύτερο ακίνητο έχει επιφάνεια 259,3 τ.μ. Ο αριθμός πλειστηριασθέντων ακινήτων ανά ομάδα επιφάνειας αναφέρεται στον κατωτέρω πίνακα, ενώ στην τελευταία στήλη αναφέρεται η μέση τιμή κάθε ομάδας :

Επιφάνεια ακινήτων	Αριθμός ακινήτων	Ποσοστό	Μέση τιμή (τ.μ.)
15 – 70 τ.μ.	311	51,5%	48,8
70 – 110 τ.μ.	230	38,1%	85,7
110 τ.μ. και άνω	63	10,4%	140
Σύνολο	604	100%	72,3

Πίνακας 11 – Ομάδα επιφάνειας πλειστηριασθέντων ακινήτων

Σχετικά με την ομαδοποίηση των ακινήτων βάσει της ηλικίας τους η στρωματοποίηση που ακολουθεί το Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της ΤτΕ έχει δύο (2) ομάδες :

- Νέα (0-5 ετών)
- Παλαιά (άνω των 5 ετών)

Η ανωτέρω ομαδοποίηση δεν μπορεί να έχει εφαρμογή στο δείγμα μας, καθώς με εξαίρεση ένα ακίνητο κατασκευής 2022 όλα τα άλλα ακίνητα είναι έτους κατασκευής άνω των 5 ετών. Για την ομαδοποίηση των ακινήτων του δείγματος αρχικά ελήφθη υπόψη το ακίνητο με το παλαιότερο έτος κατασκευής (1928) και εν συνεχεία δημιουργήθηκε η πρώτη ομάδα, η οποία περιλαμβάνει όλα τα ακίνητα με έτος κατασκευής έως το 1940. Οι επόμενες επτά (7) ομάδες δημιουργήθηκαν με γνώμονα τη χρονική διάρκεια (δεκαετής) και η τελευταία ομάδα (9^η) αφορά τα ακίνητα με έτος κατασκευής από το 2011 έως σήμερα. Τα αποτελέσματα της ομαδοποίησης εμφανίζονται στο πίνακα 12 που ακολουθεί :

²⁵ Βλ. «Μεθοδολογία της Τράπεζας της Ελλάδος για την κατασκευή των δεικτών τιμών ακινήτων»

Έτος κατασκευής	Αριθμός ακινήτων	Ποσοστό
έως 1940	5	0.83%
1941 -1950	5	0.83%
1951 - 1960	90	14.90%
1961 -1970	185	30.63%
1971 - 1980	141	23.34%
1981 - 1990	31	5.13%
1991 - 2000	25	4.14%
2001-2010	118	19.54%
2011 - σήμερα	4	0.66%
Σύνολο	604	100%

Πίνακας 12 – Έτος κατασκευής πλειστηριασθέντων ακινήτων

Παρατηρείται ότι 326 από τα 604 ακίνητα του δείγματος (54%) είναι κατασκευής μεταξύ 1961 – 1980, το οποίο είναι λογικό αν αναλογιστούμε ότι τα περισσότερα πλειστηριασθέντα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές (Πατήσια, Κυψέλη, Νέος Κόσμος, Παγκράτι, Αμπελόκηποι, Εξάρχεια και Γκύζη) με παλαιό κτηριακό απόθεμα και ταυτόχρονα πολύ μικρό αριθμό νεόδμητων κατοικιών. Παράλληλα είναι αξιοσημείωτος ο πολύ μικρός αριθμός (4) πλειστηριασθέντων κατοικιών κατασκευής μετά το 2011, γεγονός το οποίο σχετίζεται με την οικονομική κρίση του 2008 που είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση των εισοδημάτων των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων και τη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας και οδήγησε στη μειωμένη ζήτηση και εκταμίευση νέων στεγαστικών και επιχειρηματικών δανείων από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

12.5. Ακίνητα με τη μεγαλύτερη απόκλιση μεταξύ τιμής Α΄ προσφοράς και τιμή κατακύρωσης

Σε αυτό το κεφάλαιο θα αναφερθούμε στις περιπτώσεις πλειστηριασθέντων ακινήτων με τη μεγαλύτερη απόκλιση σε απόλυτες τιμές αλλά και σαν ποσοστό μεταξύ της τιμής Α΄ προσφοράς και της τιμής κατακύρωσης του ακινήτου. Στον πίνακα 13 αναφέρονται οι δέκα (10) περιπτώσεις με τη μεγαλύτερη απόκλιση απόλυτων τιμών :

A/A	Είδος Ακινήτου	Περιοχή	Αγοραία Αξία	Τιμή Α' προσφοράς	Τιμή κατακύρωσης	Τιμή Κατακύρωσης - Τιμή Α' προσφοράς	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια	Όροφος	Τιμή / τ.μ.
1	Apartment	Παλαιά Ανακτορα	1,557,000	1,968,000	3,005,585	1,037,585	1956	246.0	6	12,218
2	Maisonette	Κολωνάκι	585,064	585,064	1,439,920	854,856	2008	163.1	3	8,826
3	Maisonette	Φιλοπάππου	533,681	533,681	936,000	402,319	1950	229.5	2	4,078
4	Apartment	Πλατεία Μαβίλη	289,000	289,000	543,585	254,585	1980	129.0	1	4,214
5	Apartment	Πλατεία Μαβίλη	272,000	272,000	487,585	215,585	1980	115.0	1	4,240
6	Apartment	Μακρυγιάννη	123,000	123,000	316,855	193,855	1960	62.9	3	5,037
7	Apartment	Νέα Φιλοθέη (Γηροκομείο)	165,100	165,100	357,585	192,485	1975	147.0	4	2,433
8	Apartment	Κολωνάκι	192,000	192,000	382,000	190,000	1958	114.4	2	3,339
9	Apartment	Κολωνάκι	157,515	157,515	311,626	154,111	1969	105.3	0	2,959
10	Apartment	Πλάκα	336,000	336,000	475,000	139,000	1960	87.9	3	5,407

Πίνακας 13 – Πλειστηριασθέντα ακίνητα με τη μεγαλύτερη απόκλιση μεταξύ της τιμής κατακύρωσης και της τιμής Α' προσφοράς

Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτει ότι τα ακίνητα αφορούν 8 διαμερίσματα και 2 μεζονέτες στις περιοχές Κολωνακίου – Παλαιών Ανακτόρων (4 ακίνητα), Πλατείας Μαβίλη (2 ακίνητα), Φιλοπάππου, Μακρυγιάννη, Νέας Φιλοθέης (Γηροκομείου) και Πλάκας, οι οποίες θεωρούνται από τις πιο ακριβές περιοχές της Αθήνας και βρίσκονται – με εξαίρεση τη Νέα Φιλοθέη – πολύ κοντά στο ιστορικό κέντρο. Όσον αφορά το ακίνητο που παρουσιάζει την μεγαλύτερη διαφορά (€ 1.037.585), αλλά και τη μεγαλύτερη τιμή / τ.μ. (12.218 €) του δείγματος βρίσκεται επί της οδού Σησιχόρου, στην περιοχή των Παλαιών Ανακτόρων,

δρόμου παράλληλου με την οδό Ηρώδου Αττικού που βρίσκονται το Προεδρικό Μέγαρο και το Μέγαρο Μαξίμου και επίσης δρόμου παράλληλου με την οδό Ρηγίλλης. Επίσης, αναφέρουμε ότι για το συγκεκριμένο ακίνητο υπήρχε αναφορά ότι είχε πραγματοποιηθεί ανακαίνιση, ενώ στο διαμέρισμα άνηκε ως παρακολούθημα και μία αποθήκη υπογείου. Η συγκεκριμένη περιοχή θεωρείται από τις ακριβότερες στην Ελλάδα και τον Απρίλιο 2023 δημοσιοποιήθηκε ότι στη συγκεκριμένη περιοχή ολοκληρώθηκε η πώληση του ακριβότερου διαμερίσματος στην Ελλάδα όταν Ελβετός επιχειρηματίας αγόρασε, έναντι 18.000.000 € ένα ρετιρέ 320 τ.μ.²⁶ Για την (υπό) περιοχή που βρίσκεται το συγκεκριμένο ακίνητο δεν θα προβούμε σε οποιαδήποτε ανάλυση / σύγκριση λόγω μη επαρκών δημοσιευμένων στοιχείων και του περιορισμένου αγοραστικού κοινού που απευθύνεται. Επίσης, σχετικά με το ακίνητο που παρουσιάζει τη δεύτερη μεγαλύτερη διαφορά (854.856 €) και τη δεύτερη μεγαλύτερη τιμή / τ.μ. (8.826 €) του δείγματος αναφέρουμε ότι βρίσκεται στο Κολωνάκι, στην οδό Δίστρια Δώρας, δρόμο κάθετο της οδού Μαρασλή προς το ύψος του Λυκαβηττού και απέχει 280μ. από την είσοδο του Τελεφερίκ στην οδό Αριστίππου. Επιπλέον, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου έχει την αποκλειστική χρήση αποθήκης και θέσης στάθμευσης.

Για τις ίδιες περιοχές που αναφέρονται ανωτέρω, στον πίνακα 14 παρουσιάζεται η τιμή / τ.μ. βάσει της τιμής κατακύρωσης του ακινήτου²⁷, η μέση τιμή των ακινήτων όπως προκύπτει από το σύνολο του δείγματος και στην τελευταία στήλη αναφέρεται η μέση τιμή πώλησης για το μήνα Ιούλιο όπως αναφέρονται στο site www.indomio.gr :

Περιοχή	Τιμή / τ.μ. ακινήτων πίνακα 13	Τιμή / τ.μ. δείγματος	Τιμή / τ.μ. www.indomio.gr
Κολωνάκι	5.042 €	3.522 €	4.550 €
Πλατεία Μαβίλη	4.227 €	3.556 €	2.912 €
Φιλοπάππου	4.078 €	3.339 €	3.506 €
Μακρυγιάννη	5.037 €	5.037 €	3.886 €
Νέα Φιλοθέη (Γηροκομείο)	2.433 €	1.846 €	2.460 €
Πλάκα	5.407 €	4.903 €	5.617 €

Πίνακας 14 - Τιμή / τ.μ. ακινήτων πίνακα 13, δείγματος και www.indomio.gr

²⁶<https://www.kathimerini.gr/economy/562392835/to-akrivotero-diamerisma-tis-athinas-18-ekat-eyro-gia-320-t-m-me-thea-akropoli/> (ανάκτηση 21/1/2024).

²⁷ Όταν υπάρχει παραπάνω από 1 ακίνητο σε μία περιοχή τότε ως τιμή / τ.μ. αναφέρεται η μέση τιμή τους.

Η περιοχή Κολωνακίου έχει δώδεκα (12) πλειστηριασθέντα ακίνητα στο δείγμα με τη μέση τιμή των ακινήτων να είναι στα 3.522 € και είναι 22,6% χαμηλότερη από τη μέση ζητούμενη τιμή πώλησης (4.550 €). Σημειώνεται ότι και σύμφωνα με το www.spitogatos.gr η μέση τιμή πώλησης ακινήτων στο Κολωνάκι για το Β' εξάμηνο του 2023 ανέρχεται σε 4.500 € και είναι η ακριβότερη περιοχή του Δ. Αθηναίων. Στην πανελλαδική έρευνα της «RE/MAX Ελλάς» για πωλήσεις ακινήτων που ολοκληρώθηκαν εντός του 2022 και πραγματοποιήθηκαν μέσω του δικτύου της, η μέση τιμή / τ.μ. για ακίνητα άνω των 5 ετών στο Κολωνάκι είναι 4.000 € (για τις λοιπές περιοχές δεν υπήρχαν συγκριτικά της εταιρείας και γι' αυτό δεν προστέθηκε ξεχωριστή στήλη στον πίνακα). Η διαφορά που παρατηρείται μεταξύ της πρώτης στήλης και των λοιπών οφείλεται κυρίως στην υψηλή τιμή του ακινήτου επί της οδού Δ. Δώρας. Η περιοχή της Πλ. Μαβίλη έχει τρία (3) ακίνητα στο δείγμα και η τιμή των ακινήτων από πλειστηριασμό (3.556 €) είναι 22% υψηλότερη από τη ζητούμενη μέση τιμή (2.912 €). Υψηλότερη τιμή καταγράφεται και για την περιοχή Μακρυγιάννη, η οποία όμως έχει μόνο ένα (1) ακίνητο στο δείγμα. Σχεδόν ίδια είναι η τιμή μεταξύ πλειστηριασμού και «αγοράς» για την περιοχή Φιλοπάππου, η οποία έχει δύο (2) ακίνητα στο δείγμα, ενώ χαμηλότερες τιμές (25% και 13% αντίστοιχα) μέσω πλειστηριασμών παρατηρούνται στις περιοχές Νέας Φιλοθέης (Γηροκομείο) με εννέα (9) ακίνητα και Πλάκας με δύο (2) ακίνητα στο δείγμα.

Τα ακίνητα με τη μεγαλύτερη απόκλιση σαν ποσοστό μεταξύ της τιμής Α' προσφοράς και της τιμής κατακύρωσης του ακινήτου παρουσιάζονται στον πίνακα 15. Σημειώνεται ότι τα υπ' αρ. 2,3,4,8 και 9 ακίνητα αναφέρονται και στον πίνακα 13.

A/A	Είδος Ακινήτου	Περιοχή	Αγοραία Αξία	Τιμή Α' προσφοράς	Τιμή κατακύρωσης	Τιμή Κατακύρωσης / Τιμή Α' προσφοράς	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια	Όροφος	Τιμή / τ.μ.
1	Apartment	Νέος Κόσμος	37,000	37,000	107,855	292%	2006	17.1	7	6,322
2	Apartment	Μακρυγιάννη	123,000	123,000	316,855	257%	1960	62.9	3	5,037
3	Maisonette	Κολωνάκι	585,064	585,064	1,439,920	246%	2008	163.1	3	8,826
4	Apartment	Νέα Φιλοθέη (Γηροκομείο)	165,100	165,100	357,585	217%	1975	147.0	4	2,433
5	Apartment	Πατήσια	80,000	80,000	170,000	213%	1952	158.8	5	1,071
6	Apartment	Πατήσια	62,000	49,600	101,000	204%	1966	107.4	4	941

7	Apartment	Άνω Κυψέλη	29,000	29,000	57,896	200%	1977	52.5	1	1,103
8	Apartment	Κολωνάκι	192,000	192,000	382,000	199%	1958	114.4	2	3,339
9	Apartment	Κολωνάκι	157,515	157,515	311,626	198%	1969	105.3	0	2,959
10	Apartment	Παγκράτι	84,000	84,000	163,015	194%	1960	58.5	4	2,787

Πίνακας 15 - Πλειστηριασθέντα ακίνητα με τη μεγαλύτερη απόκλιση ως ποσοστό της τιμής κατακύρωσης προς την τιμή Α΄ προσφοράς

Το πρώτο ακίνητο του πίνακα έχει μία ακραία τιμή (6.322 €), η οποία είναι πολλαπλάσια της μέσης τιμής των ακινήτων της περιοχής του Νέου Κόσμου. Στη συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της μικρής απόστασης του ακινήτου από τη στάση του μετρό Νέος Κόσμος (160 μ.) μπορούμε να υποθέσουμε ότι ο πλειοδότης απέκτησε το ακίνητο για επενδυτικούς σκοπούς (Airbnb). Επίσης, σε παρόμοιες περιπτώσεις (πολύ υψηλή τιμή κατακύρωσης σε σχέση με την τιμή Α΄ προσφοράς σε μη ακριβές περιοχές) προκύπτει ότι ο πλειοδότης είναι ήδη ιδιοκτήτης κάποιου άλλου ακινήτου στην ίδια διεύθυνση. Στον πίνακα 16 παρουσιάζονται οι τιμές των ακινήτων 4 περιοχών του πίνακα 15 όπως διαμορφώθηκαν μετά τη διαδικασία του πλειστηριασμού, η μέση τιμή των ακινήτων των περιοχών όπως προκύπτει από το σύνολο του δείγματος, η μέση τιμή πώλησης για το μήνα Ιούλιο όπως αναφέρεται στο site www.indomio.gr και στην τελευταία στήλη αναφέρεται η μέση τιμή πώλησης ακινήτων όπως αναφέρεται στην πανελλαδική έρευνα της «RE/MAX Ελλάς» για πωλήσεις παλαιών ακινήτων (άνω των 5 ετών) που ολοκληρώθηκαν εντός του 2022 :

Περιοχή	Τιμή / τ.μ. ακινήτων πίνακα 15	Τιμή / τ.μ. δείγματος	Τιμή / τ.μ. www.indomio.gr	Τιμή / τ.μ. (REMAX Ελλάς)
Νέος Κόσμος	6.322 €	1.454 €	2.456 €	1.600 €
Πατήσια	1.006 €	888 €	1.307 €	1.100 €
Άνω Κυψέλη	1.103 €	1.166 €	1.668 €	1.350 € ²⁸
Παγκράτι	2.787 €	1.762 €	2.943 €	-

Πίνακας 16 - Τιμή / τ.μ. ακινήτων πίνακα 15, δείγματος, www.indomio.gr και «Remax Ελλάς»

Λόγω του πλήθους των πλειστηριασθέντων ακινήτων στο δείγμα των περιοχών Νέου Κόσμου (42), Πατησίων (121) και Παγκρατίου (37) θα αναφερθούμε αναλυτικότερα στο επόμενο κεφάλαιο. Σχετικά με την περιοχή της Άνω Κυψέλης, η οποία έχει οχτώ (8) ακίνητα

²⁸ Η τιμή αναφέρεται για την περιοχή της Κυψέλης.

στο δείγμα η μέση τιμή του δείγματος είναι χαμηλότερη κατά 30% σε σχέση με την τιμή του site www.indomio.gr, ενώ είναι πλησιέστερη της τιμής της βάσει της έρευνας της εταιρείας REMAX (μειωμένη κατά 18%).

12.6. Σύγκριση τιμών πλειστηριασθέντων και συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων

Για τη σύγκριση των τιμών μεταξύ των πλειστηριασθέντων και συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων θα εστιάσουμε στις έξι (6) περιοχές του δείγματος με το μεγαλύτερο αριθμό πλειστηριασθέντων ακινήτων (Πατήσια, Κυψέλη, Νέος Κόσμος, Παγκράτι, Αμπελόκηποι, Εξάρχεια), στο Κολωνάκι ως την ακριβότερη περιοχή του Δ. Αθηναίων και στο Κουκάκι ως περιοχή πλησίον της Ακρόπολης και του κέντρου της πόλης και πολύ υψηλού αγοραστικού ενδιαφέροντος. Ένας επιπλέον λόγος που επιλέχθηκαν είναι ότι ο αριθμός ακινήτων τους στο δείγμα είναι μεγαλύτερος των δέκα (10).

Η σύγκριση των τιμών θα πραγματοποιηθεί με δεδομένα από το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (<https://www.gsis.gr/polites-epiheiriseis/akinhta/mitroo-axion-metabibaseon-akiniton>) καθώς από το Μητρώο μπορούσαμε να κάνουμε σύγκριση των τιμών των ακινήτων βάσει της επιφάνειας τους και του έτους κατασκευής τους. Το Μητρώο τροφοδοτείται από τη Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, βάσει της ΠΟΛ.1040/2018 (ΦΕΚ Β'884) με τα διαθέσιμα στοιχεία από τις Δηλώσεις Στοιχείων Ακινήτων Ε9, όπως αυτά δηλώνονται από τους φορολογούμενους σε συνδυασμό με τα στοιχεία από την Εφαρμογή της οριστικοποίησης των Ηλεκτρονικών Πιστοποιητικών ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτά συμπληρώνονται από τους συμβολαιογράφους. Η τροφοδοσία του Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων με τα διαθέσιμα στοιχεία γίνεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα (σε μηνιαία κατά προσέγγιση βάση), χωρίς όμως να γνωρίζουμε εάν κατατίθεται το σύνολο των στοιχείων. Ευνόητο ότι από το αρχείο της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Γ.Π.Σ.) επιλέχθηκαν οικιστικά ακίνητα (κατοικία ή διαμέρισμα πλην μονοκατοικίας), το δικαίωμα στο συμβόλαιο μεταβίβασης αναφερόταν σε ποσοστό 100% της πλήρους κυριότητας και δεν ήταν ακίνητα ειδικών συνθηκών (π.χ. ημιτελή, διατηρητέα κτλ). Το site της Γ.Γ.Π.Σ. δίνει τη δυνατότητα σε όλους τους ενδιαφερομένους να λαμβάνουν πληροφορίες για τις αξίες των μεταβιβάσεων ακινήτων ανά περιοχή για τα έτη 2017-2023. Στον πίνακα θα χρησιμοποιηθούν δεδομένα από το έτος 2022 που εφαρμόστηκαν οι νέες αυξημένες αντικειμενικές αξίες με σκοπό να ανταποκρίνονται

καλύτερα στις τιμές της αγοράς²⁹. Σχετικά με την τελευταία στήλη η τιμή ζώνης αναφέρεται στην αξία ενός τ.μ. νεόδμητου διαμερίσματος, πρώτου ορόφου με πρόσοψη σε ένα δρόμο στην περιοχή, καθορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών και είναι η βάση για τον φόρο ακινήτου που επιβάλλεται από το κράτος, συμπεριλαμβανομένων του ΕΝΦΙΑ (ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων), ΤΑΠ (τέλος ακίνητης περιουσίας) και ΦΜΑ (φόρος μεταβίβασης ακινήτου). Για τον υπολογισμό του φόρου, η τιμή ζώνης πολλαπλασιάζεται με την επιφάνεια του ακινήτου, ενώ εφαρμόζονται και διάφοροι συντελεστές, ανάλογα με τον τύπο και την κατάσταση της ιδιοκτησίας. Εν συνεχεία θα πραγματοποιηθεί σύγκριση και από τις λοιπές διαθέσιμες πηγές (διαδίκτυο, ετήσιες εκθέσεις κτλ.) αλλά σε αυτή την περίπτωση η σύγκριση, ελλείψει άλλων στοιχείων, θα περιοριστεί στη μέση τιμή των ακινήτων ανά περιοχή μόνο. Εκ των προτέρων αναφέρουμε ότι με εξαίρεση την περιοχή των Πατησίων και της Κυψέλης που τα ακίνητα πλειστηριάστηκαν στο 1^ο ή 2^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού σε ποσοστό 83% και 89% αντίστοιχα σε όλες τις υπόλοιπες περιοχές τα ακίνητα πλειστηριάστηκαν στο 1^ο ή 2^ο πρόγραμμα σε ποσοστό άνω του 95%, άρα η μέση τιμή του δείγματος αντιπροσωπεύει την αγοραία αξία των ακινήτων.

Περιοχή	Αριθμός ακινήτων δείγματος	Αριθμός ακινήτων Γ.Γ.Π.Σ.	Μέση επιφάνεια δείγματος (τ.μ.)	Μέση επιφάνεια Γ.Γ.Π.Σ. (τ.μ.)	Μέση ηλικία δείγματος	Μέση ηλικία Γ.Γ.Π.Σ.	Μέση τιμή / τ.μ. δείγματος (ευρώ)	Μέση τιμή / τ.μ. Γ.Γ.Π.Σ. (ευρώ)	Μέση Τιμή Ζώνης (ευρώ)
Πατήσια	121	15	79,8	54,77	50	54	889,54	808,59	1.336,7
Κυψέλη ³⁰	62	61	78,4	62,11	52	52	1.027,1	1.087,48	1.632
Νέος Κόσμος	42	20	51,4	72,46	33	45	1.454	1.496,06	1.802,5
Παγκράτι	37	46	80,2	70,72	50	54	1.762,31	1.845,06	2.016,3
Αμπελόκηποι	37	47	62,3	60,5	54	53	1.443,38	1.448,02	1.475,5
Εξάρχεια	35	11	56,3	69,1	45	58	1.524,57	2.140,41	2.145,5
Κουκάκι	15	15	74,5	63,8	43	52	2.707,53	2.993,71	2.977,3
Κολωνάκι	12	11	88,4	100,8	56	68	3.521,98	3.680,68	4.118,2

Πίνακας 17 – Σύγκριση τιμών δείγματος και Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων

- Πατήσια : Η ηλικία των αναγκαστικώς και συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων είναι σχεδόν ίδια, αλλά αρκετά μεγάλη (50 και 54 έτη αντίστοιχα), ενώ διαφορά παρατηρείται στην ομάδα επιφάνειάς τους. Τα πλειστηριασθέντα ακίνητα ανήκουν στην ομάδα 2 (70-110 τ.μ.), ενώ τα συναινετικά στην ομάδα 1 (15-70 τ.μ.). Η τιμή /

²⁹ Η στήλη «Μέση τιμή / τ.μ. Γ.Γ.Π.Σ.» αναφέρεται στο μέσο αναγραφόμενο τίμημα του συμβολαίου.

³⁰ Στον πίνακα έχουμε συμπεριλάβει και τα ακίνητα του δείγματος σε Άνω και Νέα Κυψέλη, καθώς στα λοιπά συγκριτικά δεν γίνεται διαχωρισμός των περιοχών.

τ.μ. στους πλειστηριασμούς σε σχέση με τα στοιχεία της Γ.Γ.Π.Σ. είναι μεγαλύτερη κατά 10%, αλλά και στις δύο (2) περιπτώσεις η τιμή υπολείπεται σημαντικά της τιμής ζώνης, αλλά και των ζητούμενων τιμών μέσω αγγελιών (1.307 € / τ.μ. βάσει του site www.indomio.gr, 1.266 € / τ.μ. βάσει του site www.spitogatos.gr). Επίσης, σύμφωνα με την πανελλαδική έρευνα της «Remax Ελλάς» για το 2022, η οποία αφορά πωλήσεις που πραγματοποιήθηκαν μέσω του δικτύου της χωρίς όμως να γνωρίζουμε τον αριθμό τους, η μέση τιμή για την περιοχή των Πατησίων για ακίνητα άνω των 5 ετών είναι 1.100 € / τ.μ.

- Κυψέλη : Η ηλικία των αναγκαστικώς και συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων είναι ίδια (52 έτη), ενώ διαφορά παρατηρείται στην ομάδα επιφάνειάς τους. Τα πλειστηριασθέντα ακίνητα ανήκουν στην ομάδα 2 (70-110 τ.μ.), ενώ τα συναινετικώς πωληθέντα στην ομάδα 1 (15-70 τ.μ.). Η τιμή / τ.μ. στους πλειστηριασμούς σε σχέση με τα στοιχεία της Γ.Γ.Π.Σ. είναι υψηλότερη κατά 5%, αλλά και στις δύο (2) περιπτώσεις η τιμή είναι πολύ χαμηλότερη της τιμής ζώνης (περίπου 50%). Η ζητούμενη τιμή πώλησης 1.636 € / τ.μ. (www.indomio.gr) είναι σχεδόν ίδια με την τιμή ζώνης, ενώ σύμφωνα με την έρευνα της «Remax Ελλάς», η μέση τιμή για την περιοχή της Κυψέλης για ακίνητα άνω των 5 ετών είναι 1.350 € / τ.μ.
- Νέος Κόσμος : Παρατηρείται διαφορά στην ηλικία των αναγκαστικώς (33 έτη) και συναινετικώς (45 έτη) πωληθέντων ακινήτων είναι ίδια (52 έτη) και στην ομάδα επιφάνειας τους, αφού τα πλειστηριασθέντα ακίνητα ανήκουν στην ομάδα 1 (15-70 τ.μ.), ενώ τα συναινετικώς πωληθέντα στην ομάδα 2 (70-110 τ.μ.). Η τιμή των ακινήτων είναι σχεδόν ίδια, ενώ σε σχέση με τις προηγούμενες περιοχές υπάρχει μικρή διαφορά περίπου 20% με την τιμή ζώνης. Η ζητούμενη τιμή πώλησης 2.456 € / τ.μ. (www.indomio.gr) είναι πολύ μεγαλύτερη της τιμής ζώνης και της τιμής από την έρευνα της «Remax Ελλάς» (1.600 € / τ.μ.). Με δεδομένο ότι 38 από τα 42 ακίνητα πλειστηριάστηκαν στο 1^ο ή 2^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού συμπεραίνουμε ότι η τιμή των ακινήτων από πλειστηριασμούς ανταποκρίνεται στην τιμή των συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων.
- Παγκράτι : Η ηλικία των αναγκαστικώς και συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων είναι σχεδόν ίδια, αλλά αρκετά μεγάλη (50 και 54 έτη αντίστοιχα), ενώ και οι δύο (2) κατηγορίες ακινήτων ανήκουν στην ομάδα 2 (70-110 τ.μ.). Η τιμή των πλειστηριασθέντων ακινήτων είναι 5% περίπου χαμηλότερη, υπάρχει μικρή διαφορά με την τιμή ζώνης (περίπου 10%). Η ζητούμενη τιμή πώλησης 2.873 € / τ.μ. (www.indomio.gr) υπερβαίνει όλες τις υπόλοιπες τιμές.

- Αμπελόκηποι : Η ηλικία των αναγκαστικώς και συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων είναι σχεδόν ίδια (54 και 53 έτη αντίστοιχα), τα ακίνητα ανήκουν στην ομάδα 1 (15-70 τ.μ.) και όλες οι τιμές είναι σχεδόν ίδιες. Η ζητούμενη τιμή πώλησης 2.399 € / τ.μ. (www.indomio.gr) υπερβαίνει αρκετά όλες τις υπόλοιπες τιμές, ενώ σύμφωνα με την έρευνα της «Remax Ελλάς» η τιμή πώλησης είναι 1.700 € / τ.μ. (15% περίπου υψηλότερη από τις άλλες τιμές πώλησης).
- Εξάρχεια : Τα πλειστηριασθέντα και συναινετικώς πωληθέντα ακίνητα ανήκουν στην ομάδα 1 (15-70 τ.μ.), αλλά υφίσταται μεγάλη διαφορά στην ηλικία τους (πλειστηριασθέντα / 45 έτη και συναινετικώς πωληθέντα / 58 έτη). Η τιμή των ακινήτων από πλειστηριασμό είναι πολύ κοντά στην τιμή της «Remax Ελλάς» (1.600 € / τ.μ.), αλλά είναι 30% χαμηλότερη από την τιμή των συναινετικώς πωληθέντων ακινήτων και την τιμή ζώνης.
- Κουκάκι : Παρατηρείται μεγάλη διαφορά στην ηλικία των ακινήτων (πλειστηριασθέντα / 43 έτη και συναινετικώς πωληθέντα / 52 έτη), ενώ διαφορά υπάρχει και στην επιφάνειά τους (πλειστηριασθέντα / ομάδα 2 και συναινετικώς πωληθέντα / ομάδα 1). Η τιμή των πλειστηριασθέντων είναι περίπου 10% χαμηλότερη των συναινετικώς πωληθέντων, της ζητούμενης τιμής (3.045 € / www.indomio.gr) και της τιμής ζώνης. Η τιμή της «Remax Ελλάς» (2.200 €) θεωρούμε ότι είναι πολύ χαμηλή και δεν αντικατοπτρίζει την τιμή της περιοχής στο σύνολό της.
- Κολωνάκι : Υφίσταται μεγάλη διαφορά στην ηλικία των ακινήτων (πλειστηριασθέντα / 56 έτη και συναινετικώς πωληθέντα / 68 έτη), αλλά ανήκουν στην ομάδα 2 και σε σχέση με τις λοιπές περιοχές έχουν μεγαλύτερη επιφάνεια. Η τιμή είναι σχεδόν ίδια (4% χαμηλότερη στους πλειστηριασμούς), αλλά μικρότερη της τιμής ζώνης κατά 13% περίπου και της ζητούμενης τιμής κατά 25% (4.974 € / www.indomio.gr). Σύμφωνα με στοιχεία του www.spitogatos.gr για το β' τρίμηνο του 2023 η μέση τιμή των ακινήτων είναι 4.500 € / τ.μ. Συμπεράσματα :
 - 1) Με εξαίρεση τις περιοχές των Αμπελοκήπων, των Εξαρχείων και του Κουκακίου που η τιμή ζώνης είναι σχεδόν ίδια με το τίμημα των συμβολαίων του αρχείου της Γ.Γ.Π.Σ. ενδέχεται στις λοιπές περιοχές κατά την υπογραφή των συμβολαίων να καταβάλλεται τίμημα που δεν αναγράφεται, άρα η πώληση να πραγματοποιείται με μεγαλύτερο τίμημα. Αν ισχύει το τελευταίο τότε σε αυτές τις περιοχές η απόκτηση ακινήτου μέσω πλειστηριασμού ήταν πιο συμφέρουσα λύση.
 - 2) Μόνο στην περιοχή των Πατησίων η μέση τιμή του δείγματος είναι μεγαλύτερη από τη μέση τιμή των ακινήτων του αρχείου της Γ.Γ.Π.Σ. (10% περίπου). Στη

συγκεκριμένη περιοχή η ζητούμενη τιμή πώλησης για ακίνητα άνω των 35 ετών ξεκινάει από 840 €³¹, ενώ οι ζητούμενες τιμές πώλησης ως αναφέρθηκαν ανωτέρω ήταν 1.266 € - 1.307 €. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω και το γεγονός ότι η μέση τιμή του δείγματος είναι 889,54 € συμπεραίνουμε ότι η απόκτηση ακινήτου από πλειστηριασμό ήταν πιο συμφέρουσα λύση για κάθε ενδιαφερόμενο.

- 3) Για τις περιοχές Κυψέλης, Νέου Κόσμου, Παγκρατίου, Αμπελοκήπων και Κουκακίου υφίστανται αποκλίσεις έως 10% μεταξύ της τιμής του δείγματος και της τιμής της Γ.Γ.Π.Σ. και θεωρούμε ότι η τιμή Α΄ προσφοράς των ακινήτων ήταν η τιμή της αγοράς χωρίς να προκύπτει ιδιαίτερο όφελος για τον ενδιαφερόμενο αγοραστή. Επικουρικά αναφέρουμε ότι για την Κυψέλη η ζητούμενη τιμή πώλησης για ακίνητα άνω των 35 ετών ξεκινάει από 770 € και για τους Αμπελοκήπους από 1.190 €. Η διαφορά μεταξύ των τιμών δείγματος / Γ.Γ.Π.Σ. / ζώνης για την Κυψέλη θεωρούμε ότι οφείλεται στις γειτονιές της (Κυψέλη, Νέα Κυψέλη, Άνω Κυψέλη, Ευελπίδων) που παρουσιάζουν διακύμανση τιμών. Για τους Αμπελοκήπους επισημαίνεται ότι έχουμε τη μικρότερη απόκλιση μεταξύ των τιμών δείγματος / Γ.Γ.Π.Σ. / ζώνης. Η διαφορά που υφίσταται μεταξύ των ζητούμενων πώλησης ίσως οφείλεται στον μη επαρκή διαχωρισμό των γειτονιών / συνοικιών της (Πανόρμου, Ερυθρός, Πύργος Αθηνών, Πλ. Μαβίλη) στις δημοσιευμένες αγγελίες.
- 4) Η απόκτηση ακινήτου μέσω πλειστηριασμού στις περιοχές Εξαρχείων και Κολωνακίου ήταν πιο συμφέρουσα λύση. Για τα Εξάρχεια η τιμή του δείγματος είναι χαμηλότερη κατά 30% σε σχέση με την τιμή των ακινήτων της Γ.Γ.Π.Σ. και πολύ περισσότερο από τις ζητούμενες τιμές. Η απόκλιση ίσως οφείλεται στο γεγονός ότι το 1/3 των ακινήτων του δείγματος πλειστηριάστηκε το 2021, άρα η εκτίμηση των ακινήτων είχε πραγματοποιηθεί το 2020 εν μέσω της πανδημίας της νόσου covid-19, περίοδο κατά την οποία οι εκτιμητές ήταν επιφυλακτικοί και οι τιμές των ακινήτων δεν είχαν παρουσιάσει τόσο μεγάλη αύξηση. Σχετικά με το Κολωνάκι η τιμή του δείγματος είναι σχεδόν ίση με την τιμή των ακινήτων της Γ.Γ.Π.Σ., αλλά είναι μικρότερη κατά 22% σε σχέση με τις τωρινές ζητούμενες τιμές λόγω της συνεχούς αυξημένης ζήτησης για ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή.

³¹<https://eleftherostypos.gr/oikonomia/akinita-oi-times-se-oli-tin-ellada-oi-perioches-fileta-kai-oi-efkairies-pinakes>

Δ΄ ΜΕΡΟΣ – Συμπεράσματα

Ο στόχος της παρούσας μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας ήταν να παρουσιαστεί η διαδικασία του πλειστηριασμού ενός ακινήτου και να καταγραφεί εάν η τιμή Α΄ προσφοράς και κατακύρωσης ενός ακινήτου υπολείπεται ή όχι της τιμής ενός ακινήτου που πωλείται συναινετικά.

Τα τελευταία χρόνια ο θεσμός του πλειστηριασμού συγκεντρώνει το ενδιαφέρον πολλών υποψήφιων αγοραστών / επενδυτών χωρίς όμως αυτό να αποτυπώνεται στις κατακυρώσεις των ακινήτων με τα ποσοστά να είναι χαμηλά. Για το 2022 και σε πανελλαδικό επίπεδο το ποσοστό ολοκληρωμένων (με κατακύρωση) πλειστηριασμών ήταν 17,1% με το ποσοστό σχεδόν να διπλασιάζεται (33,3%) για τα ευρισκόμενα στην Αθήνα ακίνητα και οφείλεται μεταξύ άλλων στην άνοδο της πόλης ως τουριστικού προορισμού και στην προσδοκία των ιδιοκτητών των ακινήτων για την εκμετάλλευση των ακινήτων μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσής τους (Savills, 2023).

Ο σημαντικότερος ανασταλτικός παράγοντας για τον υποψήφιο αγοραστή είναι ότι δεν έχει τη δυνατότητα για εσωτερική αυτοψία του ακινήτου, το οποίο στις περισσότερες περιπτώσεις χρήζει ανακαίνισης με αποτέλεσμα να αυξάνεται το τελικό ποσό απόκτησής του. Επίσης, απαιτείται αναλυτικός τεχνικός έλεγχος του ακινήτου, καθώς πολλές φορές υπάρχουν σημαντικές πολεοδομικές παραβάσεις, των οποίων η νομιμοποίηση είναι χρονοβόρα και κοστοβόρα, ενώ υπάρχουν και παραβάσεις με κατάληψη κοινόχρηστων χώρων ή παραβάσεις που απαιτούν τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών καθιστώντας ακόμα δυσχερέστερη τη διαδικασία νομιμοποίησης. Από νομικής άποψης σπάνιος άλλα υπαρκτός κίνδυνος είναι μετά την ολοκλήρωση του πλειστηριασμού και την καταβολή του πλειστηριάσματος να εκδοθεί απόφαση για την μη σωστή τήρησης της διαδικασίας από πλευράς του επισπεύδοντος και τελικά ο πλειστηριασμός να ακυρωθεί με αποτέλεσμα ο υπερθεματιστής να πρέπει να διεκδικήσει την επιστροφή των χρημάτων του.

Σχετικά με την πραγματοποιηθείσα έρευνα θα πρέπει να επισημανθεί η έλλειψη μίας ενιαίας και επίσημης βάσης δεδομένων σχετικά με τα αποτελέσματα πλειστηριασμών ώστε να μπορούν να εξάγονται ασφαλή και γρήγορα αποτελέσματα για τον κάθε ενδιαφερόμενο, λαμβάνοντας υπόψη τα προβλήματα τα οποία αναφέρθηκαν σχετικά με τη συλλογή των δεδομένων. Επιπλέον και με την καταβολή μηνιαίας συνδρομής θα μπορούσαν να υπάρχουν αναλυτικότερα στοιχεία των ακινήτων, όπως αυτά που αναφέρθηκαν στην παρούσα εργασία, ενώ μία πολύ σημαντική υπηρεσία ιδιαίτερα για τους επαγγελματίες του real estate θα ήταν η

εμφάνιση των ακινήτων στο χάρτη με σκοπό να μελετηθούν οι τάσεις των τιμών των ακινήτων βάσει των χαρακτηριστικών θέσης και γειτονιάς τους.

Όσον αφορά τα αποτελέσματα της έρευνας για τα πλειστηριασθέντα οικιστικά ακίνητα στο Δήμο Αθηναίων παρατηρείται ότι το 86% των ακινήτων πλειστηριάστηκε στην αγοραία αξία τους, δηλαδή στο 1^ο ή 2^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού εξάγοντας το συμπέρασμα ότι η τιμή Α΄ προσφοράς των ακινήτων θεωρείται ίση ή και χαμηλότερη της τιμής που θα επιτύγχανε ο υποψήφιος αγοραστής μέσω συναινετικής μεταβίβασης. Με μειωμένη τιμή Α΄ προσφοράς δημοσιεύτηκαν προγράμματα πλειστηριασμού για 86 ακίνητα (ποσοστό 14% του δείγματος). Πραγματοποιήθηκε περαιτέρω έλεγχος των ακινήτων με μειωμένη τιμή Α΄ προσφοράς χωρίς να προκύπτουν κάποια κοινά χαρακτηριστικά τους (π.χ. περιοχή, επιφάνεια, όροφος κτλ) που να οδήγησαν στη μείωση των αρχικών τιμών τους. Επίσης, από τα ανωτέρω 86 ακίνητα μόνο σε 32 περιπτώσεις παρατηρήθηκε ύπαρξη περισσότερων του ενός υποψήφιου πλειοδότη, ενώ θα αναμέναμε μεγαλύτερο ποσοστό υπό την έννοια ότι τα ακίνητα πλειστηριάζονταν σε τιμή χαμηλότερη από την αγοραία αξία τους. Ούτε γι΄ αυτά τα ακίνητα προέκυψαν κάποια κοινά χαρακτηριστικά που θα δήλωναν αυξημένο ενδιαφέρον απόκτησης από κάποιον.

Γενικότερα και ανεξαρτήτως του αριθμού του προγράμματος τα ακίνητα πλειστηριάζονται σε ποσοστό 60% χωρίς να σημειώνεται πλειοδοσία για την απόκτηση του ακινήτου. Ακόμα όμως και στις περιπτώσεις που ένα ακίνητο πλειστηριάζεται στο 3^ο ή 4^ο πρόγραμμα πλειστηριασμού το πλειοδοτικό ενδιαφέρον παραμένει χαμηλό. Σε σύνολο 86 πλειστηριασμών περισσότεροι του ενός πλειοδότες υπήρξαν σε 32 περιπτώσεις (37%).

Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι παρατηρήθηκε πολύ μικρός αριθμός περιπτώσεων (16) για τις οποίες ο/οι ιδιοκτήτης/ες των ακινήτων άσκησε/αν ένδικα μέσα για τη διόρθωση της τιμής Α΄ προσφοράς του ακινήτου. Αυτός ο μικρός αριθμός μπορεί να οφείλεται είτε σε αδυναμία κάλυψης των νομικών εξόδων από τον οφειλέτη (πληρωμή δικηγόρου, παράσταση σε δικαστήριο κτλ), είτε σε αδυναμία ρύθμισης των οφειλών για την εξόφληση του πιστωτή, ο οποίος επισπεύδει τον πλειστηριασμό.

Βάσει των αποτελεσμάτων της έρευνας σχεδόν το σύνολο των πλειστηριασθέντων ακινήτων αφορά παλαιά ακίνητα (λιγότερο από το 1% των ακινήτων του δείγματος έχει κτιστεί την προηγούμενη 10ετία), αλλά αυτό δεν αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα για την απόκτηση ακινήτου μέσω της διαδικασίας του πλειστηριασμού, καθώς οι ζητούμενες τιμές για τα νεόδμητα ακίνητα είναι πολύ υψηλότερες. Η αυξημένη ζήτηση για παλαιά ακίνητα οφείλεται σε μία σειρά παραγόντων όπως :

- ✓ Το χαμηλό διαθέσιμο κεφάλαιο για αγορά σπιτιού από τον μέσο αγοραστή.

- ✓ Η μικρή διαθεσιμότητα σύγχρονων κατοικιών, οι πολύ υψηλές τιμές τους και η ταυτόχρονη υψηλή ζήτηση για αγορά κατοικίας.
- ✓ Το επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό (πρόγραμμα golden visa).
- ✓ Η άνοδος της τουριστικής βιομηχανίας με τη δυνατότητα ιδιωτών αλλά και εταιρειών να «εκμεταλλεύονται» οικιστικά ακίνητα γι' αυτό το σκοπό (Airbnb) επιτυγχάνοντας υψηλές αποδόσεις για τις επενδύσεις τους.
- ✓ Η άνοδος του πληθωρισμού και τα σχεδόν μηδενικά επιτόκια καταθέσεων στρέφοντας το ενδιαφέρον των αποταμιευτών σε πιο συμφέρουσες τοποθετήσεις των χρημάτων τους.
- ✓ Η αύξηση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων ωθεί πολλούς αγοραστές, στην αγορά ακινήτου καταβάλλοντας το μεγαλύτερο μέρος του τιμήματος με μετρητά και ένα πολύ μικρό μέρος μέσω δανειοδότησης.
- ✓ Η τάση που παρατηρήθηκε μετά την πανδημία για αγορά μεγαλύτερου σπιτιού, λόγω των νέων αναγκών που δημιουργήθηκαν με την υιοθέτηση από πολλές εταιρείες της μεθόδου της τηλεργασίας.

Εν κατακλείδι, η απόκτηση ακινήτου μέσω πλειστηριασμού παρουσιάζει ανοδική τάση με την πλειοψηφία όμως των πλειστηριασμών να ματαιώνεται ελλείψει πλειοδοτών. Αναμφισβήτητα υπάρχει μεγαλύτερο ενδιαφέρον στις παραδοσιακές / ιστορικές, εμπορικές και τουριστικές συνοικίες του Δήμου Αθηναίων, αλλά κάθε φορά η τιμή κατακύρωσης διαμορφώνεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου.

Βιβλιογραφικές Αναφορές

Αθανασίου Ε., Κώτση Α. (2022), *Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων στην Ελλάδα* (Εκθέσεις 83). Κ.Ε.Π.Ε. https://www.kepe.gr/prosfates-dimosieyseis/ektheseis/ek_83_gr/

Βεζυρτζή, Α. (2023). *Ο Ηλεκτρονικός Αναγκαστικός Πλειστηριασμός κατά τον Κ.Πολ.Δ. Σάκκουλα.*

Ευσταθόπουλος, Γ., Πούλου, Ε., Ρεντούλης, Π., Σπυρίδωνος, Α., (2019). *Σύγχρονα Ζητήματα Δικαίου Ακινήτων*. Νομική Βιβλιοθήκη.

Ζεντέλης, Π. (2015). *Real Estate*. Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών.

Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (2018). *Στρατηγικός Προγραμματισμός της Πρωτεύουσας, Δήμος Αθηναίων / Δημοτικές Κοινότητες*.

Καρανικόλας, Ν. (2010). *Η Εκτίμηση των ακινήτων*. Δίσιγμα

Κοντογεωργακόπουλος Π., Ειδικό μέρος αναγκαστικής εκτέλεσης – Κατάσχεση και πλειστηριασμός κινητών για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, ΔΠΘ – Τμήμα Νομικής – Τομέας Ιδιωτικού Δικαίου, Σημειώσεις

Μαλούτας, Θ., Σπυρέλλης, Σ. (2016, Σεπτέμβριος 1). *Κενές Κατοικίες*. Athens Social Atlas. <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κενές-κατοικίες/>

Μπαλαμπανίδης Δ., Παπατζανή Ε. (Ευαγγελία), & Πέττας Δ. (2022). *Χωρικές και κοινωνικές επιπτώσεις της Airbnb βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην πόλη της Αθήνας*. PIXELS@humanities, 2. <https://doi.org/10.12681/pixelsh.31643>

Ρεντούλης, Π. (2019, Απρίλιος 11-12). *Ζητήματα από τη διενέργεια του πλειστηριασμού με ηλεκτρονικά μέσα*. Ζητήματα εφαρμογής ΚΠολΔ μετά τους ν. 4335/2015 και 4512/2018, Θεσσαλονίκη.

Τράπεζα της Ελλάδος (2023). *Νομισματική Πολιτική 2022-2023*. <https://www.bankofgreece.gr/Publications/NomPol20222023.pdf>

Φραγκίστας Χ., Ο πλειστηριασμός και οι ιδιορρυθμίες αυτού, γνμδ, ΕΕΝ 1948. 700-702

Remax Ελλάς (2023). *Πανελλαδική έρευνα RE/MAX Ελλάς για πωλήσεις ακινήτων έτους 2022*.

Savills (2023). *Athens Residential Market*.

Νομοθεσία

Νόμος 4223/2013 (ΦΕΚ 287/Α/31.12.2013)

Νόμος 4277/2014, ΦΕΚ 156/Α'/01-08-2014)

Νόμος 4472/2017 (ΦΕΚ 74/Α/19-5-2017)

Προεδρικό Διάταγμα 59/27.5.2016 (ΦΕΚ 95/Α/27-5-2016)

Ηλεκτρονικές πηγές

www.bankofgreece.gr

www.eauction.gr

www.eedadp.com

www.et.gr

www.e-realestates.gr

www.hellenicparliament.gr

www.kathimerini.gr

www.landea.gr

www.lawspot.gr

www.newmoney.gr

www.pomida.gr

www.statistics.gr