



ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ & ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΠΜΣ: ΓΕΩΧΩΡΙΚΕΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ

Τίτλος Διπλωματικής Εργασίας

Διερεύνηση των μεταβολών αξιών ακινήτων λόγω εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών: Εφαρμογή σε οικισμούς του Κιάτου και της Μεγαλόπολης

Ειρήνη Γκαβαρδίνια

2105

Επιβλέπων Καθηγητής:

Γεώργιος Χλούπης

ΑΘΗΝΑ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024

Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής

Σχολή Μηχανικών

Τμήμα Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

«Γεωχωρικές Τεχνολογίες»

**Διερεύνηση των μεταβολών αξιών ακινήτων λόγω εγκατάστασης δικτύου
οπτικών ινών: Εφαρμογή σε οικισμούς του Κιάτου και της Μεγαλόπολης**

Επιβλέπων Γεώργιος Χλούπης

Η επιτροπή αξιολόγησης

Κρασανάκης Βασίλειος

Ανδριτσάνος Βασίλειος

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η κάτωθι υπογεγραμμένη Ειρήνη Γκαβαρδίνα του Χαραλάμπους, με αριθμό μητρώου 2105 φοιτήτρια του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «Γεωχωρικές Τεχνολογίες» 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».

Η δηλούσα



Ειρήνη Γκαβαρδίνα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα μελέτη επικεντρώνεται στη διερεύνηση των μεταβολών στις αξίες των ακινήτων λόγω της εγκατάστασης δικτύων οπτικών ινών σε δύο συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας, το Κιάτο και τη Μεγαλόπολη. Οι περιοχές αυτές επιλέχθηκαν ως μελέτες περίπτωσης για να αναδειχθούν οι επιπτώσεις των προηγμένων τηλεπικοινωνιακών υποδομών στην τοπική οικονομία και την αγορά ακινήτων.

Η βιβλιογραφική ανασκόπηση ανέδειξε ότι οι αξίες των ακινήτων επηρεάζονται από πολλούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων. Η αναβάθμιση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών, ειδικότερα με την εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών, μπορεί να έχει θετικές επιπτώσεις στις τοπικές αγορές ακινήτων. Στο Κιάτο, η εγκατάσταση δικτύου οπτικών ινών το 2022 οδήγησε σε σημαντική αύξηση των τιμών των ακινήτων, με τις τιμές να κυμαίνονται από 750 €/τ.μ. έως 1250 €/τ.μ. το 2019, και να αυξάνονται περαιτέρω το 2022.

Στη Μεγαλόπολη, η εγκατάσταση των δικτύων οπτικών ινών το 2023 είχε επίσης θετικές επιπτώσεις στις αξίες των ακινήτων. Οι τιμές αυξήθηκαν από 600 €/τ.μ. το 2019 σε 650 €/τ.μ. το 2022, δείχνοντας σαφή τάση ανόδου. Οι αναβαθμισμένες υποδομές βελτίωσαν την ποιότητα ζωής, προσελκύοντας νέους κατοίκους και επενδυτές.

Τα δεδομένα και οι αναλύσεις δείχνουν ότι η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών συμβάλλει στην αύξηση των αξιών των ακινήτων και ενισχύει την τοπική οικονομική ανάπτυξη. Η βελτίωση της συνδεσιμότητας και η παροχή αξιόπιστων διαδικτυακών υπηρεσιών είναι καθοριστικοί παράγοντες που ενισχύουν την ελκυστικότητα των περιοχών αυτών.

Συμπερασματικά, η μελέτη αναδεικνύει τη σημαντική επίδραση της τεχνολογικής αναβάθμισης στις αξίες των ακινήτων και υπογραμμίζει την ανάγκη για στρατηγικές επενδύσεις σε τηλεπικοινωνιακές υποδομές για την προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης και της βελτίωσης της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

ABSTRACT

The present study focuses on investigating changes in property values due to the installation of optical fiber networks in two specific regions of Greece, Kiato and Megalopoli. These areas were chosen as case studies to assess the impacts of advanced telecommunications infrastructure on the local economy and real estate market.

A review of the literature highlighted that property values are influenced by various factors, including economic, social, and environmental parameters. The upgrade of telecommunications infrastructure, particularly the installation of optical fiber networks, can have positive effects on local property markets. In Kiato, the installation of fiber optics in 2022 led to a significant increase in property prices, ranging from €750/sqm to €1250/sqm in 2019, with further increases by 2022.

In Megalopoli, the installation of fiber optic networks in 2023 also had positive effects on property values. Prices increased from €600/sqm in 2019 to €650/sqm in 2022, showing a clear upward trend. The upgraded infrastructure improved quality of life, attracting new residents and investors.

Data and analysis indicate that the installation of optical fiber networks contributes to increasing property values and enhances local economic development. Improved connectivity and reliable internet services are key factors that enhance the attractiveness of these regions.

In conclusion, the study highlights the significant impact of technological upgrades on property values and underscores the need for strategic investments in telecommunications infrastructure to promote economic growth and improve residents' quality of life.

Περιεχόμενα

1. Εισαγωγή.....	7
1.1. Περιγραφή του θέματος	7
1.2. Σκοπός της Έρευνας.....	9
1.3. Παρουσίαση των Οικισμών του Κιάτου και της Μεγαλόπολης ως Μελέτη Περίπτωσης	9
1.4. Μεθοδολογία.....	10
2. Βιβλιογραφική Ανασκόπηση.....	12
2.1. Εισαγωγή.....	12
2.2. Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.....	14
2.3. Εγκατάσταση δικτύου οπτικών ινών.....	16
2.3.1. Επισκόπηση της τεχνολογίας οπτικών ινών.....	16
2.3.2. Επέκταση δικτύων οπτικών ινών	16
2.4. Επίδραση του δικτύου οπτικών ινών στην αξία των ακινήτων.....	18
2.4.1. Ενισχυμένη συνδεσιμότητα και ταχύτητα.....	18
2.4.2. Οικονομικά οφέλη.....	19
2.4.3. Προτιμήσεις καταναλωτών	20
2.4.4. Μελέτες Περιπτώσεων	22
3. Περιοχές Έρευνας	25
3.1. Περιοχή Κιάτο.....	25
3.1.1. Σημεία Ενδιαφέροντος	26
3.1.2. Πληθυσμός	27
3.1.3. Μεταβολές Αξιών Ακινήτων στο Νομό Κορινθίας	28
3.2. Περιοχή Μεγαλόπολης.....	36
3.2.1. Γενικά Στοιχεία	36
3.2.2. Πληθυσμός	36
3.2.3. Μεταβολές Αξιών Ακινήτων στο Νομό Αρκαδίας.....	38
4. Μεταβολικές αξίες ακινήτων λόγω εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στους οικισμούς του Κιάτου και της Μεγαλόπολης	46
4.1. Μεταβολή αξιών ακινήτων στο Κιάτο.....	46
4.1.1. Ο κρίσιμος ρόλος της εγκατάστασης οπτικών ινών στην περιοχή του Κιάτου το 2022 και η συμβολή της στην αύξηση των τιμών ακινήτων	56

4.2. Μεταβολή αξιών ακινήτων στη Μεγαλόπολη	57
4.2.1. Ο κρίσιμος ρόλος της εγκατάστασης οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη και η επίδρασή της στις τιμές ενοικίασης και αγοράς ακινήτων	68
4.3. Οπτική Αναπαράσταση της μεταβολής των τιμών των ακινήτων	69
4.3.1. Περιοχή Κιάτο.....	69
4.3.2. Περιοχή Μεγαλόπολης.....	74
5. Συμπεράσματα.....	79
5.1. Γενικά Συμπεράσματα	79
5.2. Ειδικά συμπεράσματα περιοχών μελέτης	81
5.3. Τελικά Συμπέρασμα.....	83
5.4. Πρόσθετοι Τρόποι Αντιμετώπισης του Ζητήματος	84
BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	85

Πίνακας Διαγραμμάτων

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ. ΠΗΓΗ: ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΕΛ.ΣΤΑΤ 1879-2021	28
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	29
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	30
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	31
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	31
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 6. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	32
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 7. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ.....	33
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 8. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ.....	34
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 9. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ..	35
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 10. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ. ΠΗΓΗ: ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΕΛ.ΣΤΑΤ 1879-2021	37
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 11. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	38
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 12. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	39
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 13. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ.....	40
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 14. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	41
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 15. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	42
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 16. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ.....	43
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 17. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΕΤΗΣΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ...	44
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 18. ΔΕΙΚΤΗΣ SPI – ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ, ΜΗΝΙΑΙΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ	45
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 19. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023	48
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 20. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023.....	48
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 21. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023	50
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 22. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023	51
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 23. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023.....	53
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 24. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023	53
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 25. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023.....	55
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 26. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ.....	59
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 27. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01- 2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ.....	59
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 28. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	61

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 29. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	62
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 30. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	64
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 31. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	65
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 32. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	67

Διάγραμμα Πινάκων

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ. ΠΗΓΗ: ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΕΛ.ΣΤΑΤ 1879-2021	27
ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ. ΠΗΓΗ: ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΕΛ.ΣΤΤΑΤ 1861-2021	37
ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023	47
ΠΙΝΑΚΑΣ 4. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023	49
ΠΙΝΑΚΑΣ 5. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023	52
ΠΙΝΑΚΑΣ 6. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2022 ΚΑΙ 2023	55
ΠΙΝΑΚΑΣ 7. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	58
ΠΙΝΑΚΑΣ 8. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	61
ΠΙΝΑΚΑΣ 9. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	64
ΠΙΝΑΚΑΣ 10. ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΑ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΑΠΟ 01-2023 ΕΩΣ 11-2023 ΚΑΙ 12-2023 ΕΩΣ 06-2024 ΣΤΗ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗ	66

Πίνακας Χαρτών

ΧΑΡΤΗΣ 1. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ (€/Τ.Μ) ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΙΑΤΟ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΟΥ 2019.....	71
ΧΑΡΤΗΣ 2. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ (€/Τ.Μ) ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΙΑΤΟ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΟΥ 2022.....	72
ΧΑΡΤΗΣ 3. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΙΜΗΣ (€/Τ.Μ) ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΙΑΤΟ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2019 ΚΑΙ 2022.....	73
ΧΑΡΤΗΣ 4. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ (€/Τ.Μ) ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΟΥ 2019.....	76
ΧΑΡΤΗΣ 5. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ (€/Τ.Μ) ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΟΥ 2022.....	77
ΧΑΡΤΗΣ 6. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΤΙΜΗΣ (€/Τ.Μ) ΤΩΝ ΖΩΝΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΜΕΓΑΛΟΠΟΛΗΣ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ 2019 ΚΑΙ 2022.....	78

1. Εισαγωγή

1.1. Περιγραφή του θέματος

Η τεχνολογική υποδομή αποτελεί ζωτικό στοιχείο για την ανάπτυξη των σύγχρονων κοινωνιών και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών. Στον τομέα των τηλεπικοινωνιών, τα δίκτυα οπτικών ινών έχουν εξελιχθεί στην πιο προηγμένη μορφή υποδομής για τη μεταφορά δεδομένων. Οι οπτικές ίνες προσφέρουν ταχύτατη και αξιόπιστη μεταφορά μεγάλων όγκων δεδομένων, διευκολύνοντας εφαρμογές που απαιτούν υψηλές ταχύτητες σύνδεσης, όπως η τηλεδιάσκεψη, το streaming υψηλής ανάλυσης και οι διαδικτυακές υπηρεσίες υψηλής απόδοσης (Bassan, 2017).

Οι οπτικές ίνες χρησιμοποιούν φως για τη μεταφορά δεδομένων, πράγμα που σημαίνει ότι μπορούν να μεταδώσουν πληροφορίες με την ταχύτητα του φωτός, υπερβαίνοντας κατά πολύ τις δυνατότητες των παραδοσιακών χάλκινων καλωδίων. Αυτή η τεχνολογία επιτρέπει τη μετάδοση δεδομένων σε μεγάλες αποστάσεις χωρίς σημαντική απώλεια σήματος, καθιστώντας τα δίκτυα οπτικών ινών ιδανικά για διεθνείς συνδέσεις.

Η αξία των οπτικών ινών δεν περιορίζεται μόνο στην ταχύτητα και την απόσταση. Παρέχουν επίσης μεγαλύτερη ασφάλεια δεδομένων, καθώς είναι πολύ πιο δύσκολο να υποκλαπούν σε σύγκριση με τα ηλεκτρικά σήματα που χρησιμοποιούν τα χάλκινα καλώδια. Επιπλέον, οι οπτικές ίνες είναι λιγότερο επιρρεπείς σε παρεμβολές από ηλεκτρομαγνητικά πεδία, γεγονός που τις καθιστά πιο αξιόπιστες σε περιβάλλοντα με υψηλό ηλεκτρομαγνητικό θόρυβο.

Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών έχει επίσης σημαντικό αντίκτυπο στην οικονομική ανάπτυξη και την καινοτομία. Επιτρέπει την ανάπτυξη νέων τεχνολογιών και υπηρεσιών, όπως η έξυπνη πόλη (smart city) και το Διαδίκτυο των Πραγμάτων (Internet of Things - IoT). Οι επιχειρήσεις μπορούν να επωφεληθούν από τις βελτιωμένες δυνατότητες επικοινωνίας και ταχύτερη πρόσβαση σε δεδομένα, γεγονός που οδηγεί σε αυξημένη παραγωγικότητα και ανταγωνιστικότητα.

Συνεπώς, η υιοθέτηση των οπτικών ινών συμβάλλει και στην περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Σε αντίθεση με τα χάλκινα καλώδια, οι οπτικές ίνες απαιτούν λιγότερη ενέργεια για τη μετάδοση δεδομένων, μειώνοντας έτσι το αποτύπωμα άνθρακα των τηλεπικοινωνιακών δικτύων.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί, πως η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών προάγει την οικονομική ανάπτυξη, ενισχύοντας την επιχειρηματική δραστηριότητα και προσελκύοντας νέες επενδύσεις. Επιπλέον, η αναβάθμιση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών μπορεί να αυξήσει την ελκυστικότητα μιας περιοχής για κατοίκους και επιχειρηματίες, οδηγώντας σε αύξηση της ζήτησης για ακίνητα και άνοδο των αξιών τους (Greenstein & McDevitt, 2011).

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, οι οποίοι κατατάσσονται σε οικονομικούς, κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς.

Οικονομικοί Παράγοντες:

1. **Εισοδήματα και Απασχόληση:** Το επίπεδο των εισοδημάτων και η απασχόληση επηρεάζουν την αγοραστική δύναμη των πολιτών και, κατ' επέκταση, τη ζήτηση για ακίνητα. Περιοχές με υψηλά εισοδήματα συνήθως έχουν υψηλότερες αξίες ακινήτων (Crandall et al., 2007).
2. **Οικονομική Ανάπτυξη:** Η γενικότερη οικονομική ανάπτυξη μιας περιοχής μπορεί να αυξήσει τη ζήτηση για ακίνητα, καθώς δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας και ευκαιρίες για επενδύσεις (Mayhew et al., 2004).
3. **Επιτόκια και Χρηματοδότηση:** Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων και η διαθεσιμότητα χρηματοδότησης επηρεάζουν την ικανότητα των ατόμων να αγοράσουν ακίνητα. Χαμηλά επιτόκια αυξάνουν τη ζήτηση, ενώ υψηλά επιτόκια τη μειώνουν (Brynjolfsson & Saunders, 2019).

Κοινωνικοί Παράγοντες:

1. **Δημογραφικά Στοιχεία:** Οι δημογραφικές αλλαγές, όπως η αύξηση του πληθυσμού, η μετανάστευση και η μεταβολή στη σύνθεση των νοικοκυριών, επηρεάζουν τη ζήτηση για κατοικίες και συνεπώς τις αξίες των ακινήτων (Bassan, 2009).
2. **Ποιότητα Ζωής:** Η ποιότητα ζωής σε μια περιοχή, η οποία μπορεί να περιλαμβάνει την ασφάλεια, την ποιότητα των σχολείων, την πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας και την ύπαρξη χώρων αναψυχής, επηρεάζει τις προτιμήσεις των αγοραστών και τις αξίες των ακινήτων (Jerbashian & Kochanova, 2017).

Περιβαλλοντικοί Παράγοντες:

1. **Φυσικό Περιβάλλον:** Η εγγύτητα σε φυσικά τοπία, πάρκα και άλλους χώρους πρασίνου μπορεί να αυξήσει την ελκυστικότητα μιας περιοχής και τις αξίες των ακινήτων. Αντίθετα, η παρουσία περιβαλλοντικών κινδύνων, όπως η ρύπανση ή οι φυσικές καταστροφές, μπορεί να μειώσει τις αξίες (Mitchell, 2005).
2. **Υποδομές και Συγκοινωνίες:** Η πρόσβαση σε δημόσιες συγκοινωνίες, δρόμους και άλλες υποδομές διευκολύνει τη μετακίνηση και την πρόσβαση σε υπηρεσίες, επηρεάζοντας θετικά τις αξίες των ακινήτων (Greenstein & McDevitt, 2011).

Η συνδυαστική ανάλυση αυτών των παραγόντων, μαζί με την εξέταση της επίδρασης των δικτύων οπτικών ινών, μπορεί να προσφέρει μια ολοκληρωμένη εικόνα για τις μεταβολές στις αξίες των ακινήτων και να συμβάλει στη λήψη ενημερωμένων αποφάσεων από επενδυτές και φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης.

1.2. Σκοπός της Έρευνας

Ο κύριος στόχος της παρούσας έρευνας είναι να εξετάσει την επίδραση της εγκατάστασης δικτύων οπτικών ινών στις αξίες των ακινήτων για συγκεκριμένες περιοχές μελέτης. Με την ικανότητά τους να παρέχουν υψηλές ταχύτητες και αξιόπιστες υπηρεσίες διαδικτύου, τα δίκτυα οπτικών ινών έχουν γίνει αναπόσπαστο μέρος της σύγχρονης τεχνολογικής υποδομής, κρίσιμη για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη. Η βελτίωση της συνδεσιμότητας μέσω των οπτικών ινών αναμένεται να επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις τοπικές αγορές ακινήτων, καθιστώντας τις περιοχές πιο ελκυστικές για κατοίκους και επιχειρηματίες.

Η έρευνα αυτή θα αναλύσει αν η παρουσία δικτύων οπτικών ινών συμβάλλει στην αύξηση της αξίας των ακινήτων, χρησιμοποιώντας δεδομένα από δύο επιλεγμένους οικισμούς. Επιπλέον, θα αξιολογηθεί ο ρόλος άλλων παραγόντων, όπως η οικονομική ανάπτυξη, οι κοινωνικές μεταβολές και οι περιβαλλοντικοί παράγοντες, που μπορεί να επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων. Μέσω της συνδυαστικής ανάλυσης αυτών των παραμέτρων, η έρευνα στοχεύει να καθορίσει τις ακριβείς επιπτώσεις των δικτύων οπτικών ινών και να αναδείξει τους μηχανισμούς με τους οποίους επηρεάζουν την αγορά ακινήτων (Greenstein & McDevitt, 2011).

Επιπροσθέτως, θα εξετασθούν οι αλλαγές στις αξίες των ακινήτων πριν και μετά την εγκατάσταση των δικτύων οπτικών ινών, προσπαθώντας να εντοπίσει μεταβολές αξιών. Η ανάλυση των δεδομένων θα επιτρέψει την κατανόηση των επιδράσεων του δικτύου στις τοπικές αγορές ακινήτων και θα προσφέρει μια ολοκληρωμένη εικόνα της σχέσης μεταξύ τεχνολογικής υποδομής και οικονομικής ανάπτυξης.

1.3. Παρουσίαση των Οικισμών του Κιάτου και της Μεγαλόπολης ως Μελέτη Περίπτωσης

Η επιλογή των οικισμών του Κιάτου και της Μεγαλόπολης για την παρούσα έρευνα βασίζεται σε συγκεκριμένα κριτήρια που τους καθιστούν ιδανικούς για την ανάλυση. Και οι δύο περιοχές βρίσκονται σε φάση ανάπτυξης και έχουν πρόσφατα αναβαθμίσει τις τηλεπικοινωνιακές τους υποδομές με την εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών.

Κιάτο:

Ο οικισμός του Κιάτου αποτελεί έναν από τους σημαντικούς αστικούς κόμβους στην περιοχή της Κορινθίας. Η ανάπτυξη της περιοχής τα τελευταία χρόνια έχει ενισχυθεί από τη βελτίωση των υποδομών και την αύξηση της ζήτησης για ακίνητα. Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών αναμένεται να επιταχύνει περαιτέρω την ανάπτυξη, προσφέροντας νέες ευκαιρίες για επιχειρηματική δραστηριότητα και βελτιωμένη ποιότητα ζωής για τους κατοίκους (Jerbashian & Kochanova, 2017).

Μεγαλόπολη:

Η Μεγαλόπολη, γνωστή για την ενεργειακή της βιομηχανία, βρίσκεται σε μια διαδικασία αναδιάρθρωσης και διαφοροποίησης της οικονομίας της. Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών θεωρείται κρίσιμη για τη μετάβαση της περιοχής σε μια πιο σύγχρονη και βιώσιμη οικονομία, ενισχύοντας την ελκυστικότητά της για νέους κατοίκους και επενδυτές. Η βελτίωση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών μπορεί να αποτελέσει καταλυτικό παράγοντα για την αναζωογόνηση της τοπικής αγοράς ακινήτων (Greenstein & McDevitt, 2011).

Η ανάλυση αυτών των δύο οικισμών θα παρέχει πολύτιμες πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις των δικτύων οπτικών ινών σε διαφορετικά οικονομικά και κοινωνικά περιβάλλοντα. Τα ευρήματα της έρευνας μπορούν να συμβάλουν στη διαμόρφωση στρατηγικών ανάπτυξης για άλλες περιοχές που εξετάζουν την αναβάθμιση των τηλεπικοινωνιακών τους υποδομών.

1.4. Μεθοδολογία

Η συλλογή δεδομένων για την παρούσα έρευνα πραγματοποιήθηκε μέσω δευτερογενούς έρευνας. Ειδικότερα συλλέχθηκαν στατιστικά δεδομένων σχετικά με τις τιμές των ακινήτων από τοπικές εφημερίδες και τα τοπικά μεσιτικά γραφεία. Ωστόσο δεν υπήρχε κάποια επιπλέον πληροφορία π.χ. όροφος, έτος κατασκευής, ενεργειακή κλάση κτλ, έτσι δεν έχει κάποιο μοτίβο το κόστος σε σχέση με τα τ.μ.

Χρησιμοποιήθηκαν επίσης χαρτογραφικά δεδομένα που αφορούσαν τα δίκτυα οπτικών ινών από την επίσημη Ιστοσελίδα του Δημοσίου του Χάρτη Ευρυζωνικότητας & Μητρώου Δικτύων (ΧΕΜΔ) ¹, τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τη χωρική ανάλυση και τη χαρτογράφηση της κάλυψης των οπτικών ινών. Επίσης χρησιμοποιήθηκαν χαρτογραφικά δεδομένα που αφορούσαν τις τιμές των Ζωνών Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων για τις χρονικές περιόδους 2019 και 2022 που ελήφθησαν από την επίσημη ιστοσελίδα του Δημοσίου της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων & Ψηφιακής Διακυβέρνησης ². Ωστόσο δεν υπήρχαν πρόσφατα χαρτογραφικά δεδομένα, δηλαδή μετά τον Νοέμβριο του 2023 όπου και είχε ολοκληρωθεί το δίκτυο οπτικών ινών, συνεπώς οι μεταβολές των αξιών τις δύο χρονικές περιόδους οφείλονται σε άλλους παράγοντες (π.χ. Οικονομικούς, περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς).

¹ https://www.broadband-assist.gov.gr/public/#%7B%27a3b_coverpointftthcoax_normal_dist_10th%3A1%2C%27FTTH%27FB%3A1%2C%27Κάλυψη%20χαλκού%3A0%2C%27grid_square1000sql%3A0%2C%27Κινητή%3A0%27D

² <https://maps.gsis.gr/valuemaps/>

Για την επεξεργασία και ανάλυση των χαρτογραφικών δεδομένων χρησιμοποιήθηκε το λογισμικό ArcGIS προκειμένου να γίνει χαρτογράφηση των δικτύων οπτικών ινών στις δύο περιοχές καθώς και να αποτυπωθούν οι τιμές των ζωνών αντικειμενικής αξίας των ακινήτων στην εκάστοτε περιοχή σε δύο χρονικές περιόδους (2019 & 2022) για τις οποίες και βρέθηκαν στοιχεία. Απώτερος στόχος ήταν να απεικονιστεί χαρτογραφικά η μεταβολή των αξιών των ακινήτων ανάμεσα στις δύο χρονικές περιόδους και να εξηγηθούν οι πιθανοί παράγοντες που συνέβαλαν σε αυτό.

Τέλος για τη στατιστική ανάλυση χρησιμοποιήθηκε το λογισμικό SPSS και έγινε χρήση περιγραφικής στατιστικής για την ανάλυση των βασικών χαρακτηριστικών των δεδομένων, όπως μέσοι όροι, τυπικές αποκλίσεις, ελάχιστες και μέγιστες τιμές των αξιών των ακινήτων πριν και μετά την εγκατάσταση του δικτύου οπτικών ινών.

Αξιοσημείωτο είναι να αναφερθεί και η χρήση του δείκτη SPI (Single Property Index) για την ανάλυση των μεταβολών στις τιμές των ακινήτων στους Νομούς Αρκαδίας και Κορινθίας μέσω της ιστοσελίδας [spitogatos](http://spitogatos.gr) . Ο δείκτης αυτός θα βοηθήσει στην κατανόηση των μακροπρόθεσμων τάσεων και των τοπικών μεταβολών στην αγορά ακινήτων.

Η χρήση αυτών των εργαλείων και τεχνικών επέτρεψε την εκτενή και ολοκληρωμένη ανάλυση των δεδομένων, παρέχοντας σαφείς και τεκμηριωμένες πληροφορίες. Η συνδυαστική προσέγγιση της γεωχωρικής και στατιστικής ανάλυσης προσέφερε μια πολυδιάστατη εικόνα των επιπτώσεων των δικτύων οπτικών ινών στις αξίες των ακινήτων.

2. Βιβλιογραφική Ανασκόπηση

2.1. Εισαγωγή

Η αξία της ακίνητης περιουσίας εκφράζεται στη χρηματική αξία που θα μπορούσε να αποφέρει ένα ακίνητο υπό κανονικές συνθήκες αγοράς. Ποικίλοι παράγοντες, όπως η τοποθεσία, το μέγεθος, η κατάσταση και οι τάσεις της αγοράς, επηρεάζουν αυτή την τιμή. Οι εκτιμήσεις της αξίας των ακινήτων είναι κρίσιμες για την ενημερωμένη λήψη οικονομικών αποφάσεων και περιλαμβάνουν μεθόδους όπως η συγκριτική ανάλυση αγοράς, η κεφαλαιοποίηση εισοδήματος και η μέθοδος αντικατάστασης κόστους (Klein, 2022; Katz, 2012).

Η κατανόηση των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία της ακίνητης περιουσίας είναι απαραίτητη για μια σειρά ενδιαφερόμενων μερών. Οι ιδιοκτήτες κατοικιών και οι επενδυτές επωφελούνται από αυτή τη γνώση παίρνοντας καλύτερες αποφάσεις αγοράς, πώλησης και επένδυσης. Οι υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής και οι πολεοδόμοι χρησιμοποιούν αυτές τις γνώσεις για να αναπτύξουν κανονισμούς και σχέδια που προωθούν τη βιώσιμη ανάπτυξη της κοινότητας. Επιπλέον, αυτοί οι παράγοντες επηρεάζουν σημαντικά τις τοπικές οικονομίες, τα φορολογικά έσοδα και την κοινωνική δυναμική (Molnar et al., 2015).

Με την κοινωνία να γίνεται ολοένα και πιο συνδεδεμένη, η ανάγκη για γρήγορο και αξιόπιστο διαδίκτυο συνεχώς αυξάνεται. Αυτό έχει οδηγήσει σε μαζική επιλογή της τεχνολογίας οπτικών ινών σε πόλεις και προάστια ανά τον κόσμο. Οι οπτικές ίνες, που είναι γνωστές για τις υψηλότερες ταχύτητες και τη μεγαλύτερη αξιοπιστία τους σε σύγκριση με τις παραδοσιακές συνδέσεις, ανταποκρίνονται στις διαρκώς αυξανόμενες απαιτήσεις της σύγχρονης ζωής και εργασίας. Ακίνητα που διαθέτουν αυτή την τεχνολογία γίνονται όλο και πιο ελκυστικά, καθώς η παρουσία οπτικών ινών ανεβάζει την αξία τους (Guiffard, 2024).

Ένας σύγχρονος παράγοντας με σημαντικό αντίκτυπο στις αξίες των ακινήτων είναι η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών. Αυτά τα δίκτυα παρέχουν πρόσβαση στο Διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας, η οποία έχει καταστεί θεμελιώδης χρησιμότητα τόσο σε οικιστικά όσο και σε εμπορικά ακίνητα. Η ενσωμάτωση της υποδομής οπτικών ινών είναι μια τεχνολογική αναβάθμιση που λειτουργεί επίσης ως οικονομικός ενισχυτής, επηρεάζοντας τις αξίες των ακινήτων μέσω βελτιωμένης συνδεσιμότητας και ποιότητας ζωής. Η επίδραση των οπτικών ινών στην αξία των ακινήτων είναι σημαντική και διαφοροποιείται ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου.

Για παράδειγμα, στις κατοικίες, η δυνατότητα πρόσβασης σε διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας προσελκύει αγοραστές που ζητούν έναν σύγχρονο, τεχνολογικά εξελιγμένο τρόπο ζωής. Αντίστοιχα, στα εμπορικά ακίνητα, η υψηλή συνδεσιμότητα είναι ζωτικής σημασίας για επιχειρήσεις που βασίζονται σε ταχείες ανταλλαγές δεδομένων και έντονη διαδικτυακή επικοινωνία (Molnar et al., 2019). Παρακάτω γίνεται παρουσίαση των παραγόντων που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων καθώς και την επίδραση της υιοθέτησης της τεχνολογίας οπτικών ινών στις αγοραστικές τιμές των ακινήτων (Knutson, 2015).

Η έρευνα δείχνει ότι οι περιοχές με ευρυζωνική πρόσβαση οπτικών ινών έχουν αυξημένες αξίες ακινήτων και περιφερειακά οικονομικά οφέλη. Για παράδειγμα, ο Klein (2020) βρήκε ισχυρές θετικές επιπτώσεις στις αξίες των ακινήτων στην αγροτική Γερμανία μετά την ανάπτυξη ευρυζωνικών ινών (Klein, 2020). Παρομοίως, οι Molnar et al. (2015) παρατήρησε αύξηση 3,1% στις τιμές των κατοικιών σε περιοχές με πρόσβαση σε οπτικές ίνες στις Ηνωμένες Πολιτείες (Molnar et al., 2015).

Η χρήση τεχνολογιών Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών (GIS) ενισχύει περαιτέρω την κατανόηση του αντίκτυπου των δικτύων οπτικών ινών στις αξίες των ακινήτων, επιτρέποντας λεπτομερή χωρική ανάλυση και οπτικοποίηση δεδομένων. Αυτό το δοκίμιο εμβαθύνει στις επιπτώσεις της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στις αξίες των ακινήτων, υποστηριζόμενες από πρόσφατες μελέτες και μεθοδολογίες GIS για να παρέχει μια ολοκληρωμένη ανάλυση.

2.2. Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων είναι μια πολύπλευρη έννοια που επηρεάζεται από μια ποικιλία παραγόντων που αλληλοεπιδρούν με πολύπλοκους τρόπους. Η κατανόηση αυτών των παραγόντων είναι απαραίτητη για τους αγοραστές, τους πωλητές, τους επενδυτές και τους υπεύθυνους χάραξης πολιτικής. Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων περιλαμβάνουν την τοποθεσία, τις οικονομικές συνθήκες, τα επιτόκια, την προσφορά, τη ζήτηση, τις υποδομές και τις ανέσεις.

Τοποθεσία

Η τοποθεσία του ακινήτου είναι από τους πιο σημαντικούς παράγοντες, που επηρεάζουν την αξία του, τόσο σε πώληση όσο και σε ενοικίαση. Τα ακίνητα σε προνομιακές περιοχές όπως τα κέντρα των πόλεων, τα γραφικά σημεία ή οι ασφαλείς γειτονιές έχουν συνήθως υψηλότερες τιμές. Η πρόσβαση σε σχολεία, χώρους εργασίας, εμπορικά κέντρα και μέσα μαζικής μεταφοράς ενισχύει την ελκυστικότητα ενός ακινήτου. Από την άλλη πλευρά, περιοχές με υψηλά ποσοστά εγκληματικότητας, ελάχιστες παροχές ή βιομηχανική δραστηριότητα τείνουν να έχουν χαμηλότερη αξία ιδιοκτησίας (Collins & Kaplan, 2017).

Οικονομικές συνθήκες

Το συνολικό οικονομικό κλίμα επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τις αξίες των ακινήτων. Η οικονομική ανάπτυξη, με την αύξηση της απασχόλησης και των εισοδημάτων, ενισχύει τη ζήτηση για ακίνητα. Αντίθετα, οι οικονομικές πτώσεις, με υψηλότερη ανεργία και χαμηλότερα εισοδήματα, μειώνουν τη ζήτηση και την αξία των ακινήτων. Ο πληθωρισμός επηρεάζει τα ακίνητα διαβρώνοντας την αγοραστική δύναμη, αν και τα ακίνητα συχνά χρησιμεύουν ως αντιστάθμιση έναντι του πληθωρισμού (Green, Malpezzi, & Mayo, 2005).

Επιτόκια

Τα επιτόκια, που ελέγχονται από τις κεντρικές τράπεζες, έχουν άμεση επίδραση στις αξίες των ακινήτων. Τα χαμηλότερα επιτόκια μετατρέπουν τα δάνεια πιο οικονομικά, αυξάνοντας την προσιτότητα των στεγαστικών δανείων και τη ζήτηση για ακίνητα, γεγονός που μπορεί να ανεβάσει τις αξίες. Αντίθετα, τα υψηλότερα επιτόκια αυξάνουν το κόστος δανείου, μειώνουν την οικονομική προσιτότητα και μπορούν να μειώσουν τη ζήτηση, οδηγώντας σε μείωση της αξίας των ακινήτων (Brown et al., 2008; Clark & Morrison, 2008).

Προσφορά και ζήτηση

Η αρχή της προσφοράς και της ζήτησης είναι κεντρική στην αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας. Όταν η προσφορά είναι περιορισμένη και η ζήτηση υψηλή, οι αξίες των ακινήτων αυξάνονται. Παράγοντες που περιορίζουν την προσφορά περιλαμβάνουν τους νόμους περί ζωνών, τους γεωγραφικούς περιορισμούς και την έλλειψη γης για ανάπτυξη. Αντίθετα, όταν υπάρχει υπερπροσφορά ακινήτων σε συνδυασμό με χαμηλή ζήτηση, οι αξίες τείνουν να μειώνονται. Επιπλέον, οι δημογραφικές τάσεις, όπως η αύξηση ή η μείωση του πληθυσμού, επηρεάζουν σημαντικά την προσφορά και τη ζήτηση (Glaeser, Gyourko, & Saks, 2005).

Υποδομές και ανέσεις

Η ποιότητα και η διαθεσιμότητα των υποδομών και των ανέσεων είναι ζωτικής σημασίας για την αξία των ακινήτων. Οι καλές υποδομές, όπως οι δρόμοι, οι δημόσιες συγκοινωνίες και οι επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, βελτιώνουν την προσβασιμότητα και τη βιωσιμότητα, αυξάνοντας την αξία των ακινήτων. Παροχές όπως πάρκα, εγκαταστάσεις αναψυχής, εμπορικά κέντρα και πολιτιστικά ιδρύματα κάνουν μια γειτονιά πιο ελκυστική, αυξάνοντας τη ζήτηση και την αξία των ακινήτων. Οι επενδύσεις σε υποδομές και ανέσεις μπορούν να μετατρέψουν τις υπανάπτυκτες περιοχές σε επιθυμητές τοποθεσίες (Rosenthal & Strange, 2004).

Συμπερασματικά η αξία της ακίνητης περιουσίας επηρεάζεται από έναν συνδυασμό παραγόντων, με την τοποθεσία να είναι ο πιο σημαντικός. Οι οικονομικές συνθήκες, τα επιτόκια, η προσφορά και η ζήτηση και η παρουσία υποδομών και ανέσεων παίζουν επίσης σημαντικό ρόλο. Η κατανόηση αυτών των παραγόντων παρέχει πολύτιμες γνώσεις για τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων ακίνητης περιουσίας, είτε πρόκειται για αγορά είτε για ενοικίαση ή επένδυση.

2.3. Εγκατάσταση δικτύου οπτικών ινών

2.3.1. Επισκόπηση της τεχνολογίας οπτικών ινών

Η τεχνολογία οπτικών ινών σηματοδοτεί ένα σημαντικό άλμα στη μετάδοση δεδομένων, προσφέροντας απaráμιλλη ταχύτητα και αξιοπιστία σε σχέση με τα παραδοσιακά συστήματα χάλκινων δικτύων. Χρησιμοποιώντας παλμούς φωτός για τη μετάδοση δεδομένων μέσω γυάλινων ή πλαστικών ινών, οι οπτικές ίνες παρέχουν υψηλότερο εύρος ζώνης και μεγαλύτερες αποστάσεις μετάδοσης με ελάχιστη απώλεια σήματος. Αυτή η τεχνολογία είναι πολύ σημαντική για τα σύγχρονα δίκτυα επικοινωνίας, υποστηρίζοντας την εκθετική αύξηση της χρήσης του Διαδικτύου, τη ροή βίντεο υψηλής ευκρίνειας και τη μεταφορά δεδομένων μεγάλης κλίμακας (Hecht, 1999).

2.3.2. Επέκταση δικτύων οπτικών ινών

Η επέκταση των δικτύων οπτικών ινών καθοδηγείται από την αυξανόμενη ζήτηση για internet υψηλής ταχύτητας και την αυξανόμενη εξάρτηση από υπηρεσίες και κέντρα δεδομένων που βασίζονται σε cloud. Την τελευταία δεκαετία, οι παγκόσμιες επενδύσεις σε υποδομές οπτικών ινών έχουν αυξηθεί, με στόχο την ενίσχυση της συνδεσιμότητας και τη στήριξη της αναπτυσσόμενης ψηφιακής οικονομίας. Αυτή η ανάπτυξη είναι ιδιαίτερα εμφανής στις αστικές περιοχές, όπου η ανάγκη για internet υψηλής ταχύτητας είναι πιο συγκεντρωμένη (Tiwari et al., 2020).

Αρκετοί παράγοντες συμβάλλουν στην ταχεία επέκταση των δικτύων οπτικών ινών. Η αυξανόμενη κατανάλωση ψηφιακού περιεχομένου, όπως ροή βίντεο, διαδικτυακά παιχνίδια και εφαρμογές εικονικής πραγματικότητας, απαιτεί ισχυρά και υψηλής χωρητικότητας δίκτυα. Ο πολλαπλασιασμός των συσκευών Internet of Things (IoT) και οι πρωτοβουλίες έξυπνων πόλεων (Smart City) απαιτεί επίσης μια αξιόπιστη και επεκτάσιμη υποδομή επικοινωνίας. Επιπλέον, οι εξελίξεις στην τεχνολογία οπτικών ινών, όπως οι ίνες που δεν είναι ευαίσθητες στην κάμψη και οι βελτιωμένες τεχνικές εγκατάστασης, έχουν μειώσει το κόστος εγκατάστασης και έχουν κάνει την ευρεία υιοθέτηση πιο εφικτή (Fini et al., 2009).

Η παγκόσμια αγορά οπτικών ινών έχει σημειώσει σημαντική ανάπτυξη, με χώρες όπως οι Ηνωμένες Πολιτείες, η Κίνα και διάφορα ευρωπαϊκά έθνη να πρωτοστατούν. Τόσο οι κυβερνήσεις όσο και οι ιδιωτικές εταιρείες αναγνωρίζουν τη στρατηγική σημασία των οπτικών ινών για την οικονομική ανάπτυξη και την τεχνολογική καινοτομία. Για παράδειγμα, το Ψηφιακό Θεματολόγιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης στοχεύει στην παροχή ευρυζωνικής πρόσβασης υψηλής ταχύτητας σε όλους τους πολίτες, οδηγώντας σε εκτεταμένες αναπτύξεις δικτύων οπτικών ινών σε όλη την Ευρώπη (EC, 2010).

Συμπερασματικά, η τεχνολογία οπτικών ινών βρίσκεται στην πρώτη γραμμή της σύγχρονης επικοινωνίας, προσφέροντας ανώτερη ταχύτητα, αξιοπιστία και χωρητικότητα. Η επέκτασή του καθοδηγείται από την αυξανόμενη κατανάλωση ψηφιακού περιεχομένου, την ανάπτυξη του IoT και τις στρατηγικές πρωτοβουλίες των κυβερνήσεων. Καθώς η τεχνολογία προχωρά και το κόστος εγκατάστασης μειώνεται, οι οπτικές ίνες θα διαδραματίζουν όλο και πιο κρίσιμο ρόλο στην παγκόσμια συνδεσιμότητα.

2.4. Επίδραση του δικτύου οπτικών ινών στην αξία των ακινήτων

Η εγκατάσταση και η επέκταση των δικτύων οπτικών ινών έχουν επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τις αξίες των ακινήτων. Η βελτιωμένη συνδεσιμότητα και η πρόσβαση υψηλής ταχύτητας στο διαδίκτυο είναι πλέον αναπόσπαστοι στη σύγχρονη ζωή, καθιστώντας τις ιδιοκτησίες με πρόσβαση οπτικών ινών πιο ελκυστικές. Διάφορες μελέτες και στατιστικά στοιχεία δείχνουν πώς αυτή η βελτιωμένη συνδεσιμότητα μεταφράζεται σε αυξημένες αξίες ακινήτων.

2.4.1. Ενισχυμένη συνδεσιμότητα και ταχύτητα

Η τεχνολογία οπτικών ινών προσφέρει απaráμιλλη ταχύτητα και αξιοπιστία στο διαδίκτυο, απαραίτητη για διάφορες σύγχρονες εφαρμογές. Το διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας είναι απαραίτητο για δραστηριότητες όπως η απομακρυσμένη εργασία, η διαδικτυακή εκπαίδευση, η ροή βίντεο υψηλής ευκρίνειας και οι τεχνολογίες έξυπνου σπιτιού. Η ζήτηση για τέτοιες δραστηριότητες έχει αυξηθεί, ειδικά κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19, καθιστώντας το διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας ανάγκη και όχι πολυτέλεια (Anderson & Kumar, 2019).

Στη σημερινή ψηφιακή εποχή, το internet υψηλής ταχύτητας είναι αναπόσπαστο κομμάτι της καθημερινής ζωής. Υποστηρίζει ένα ευρύ φάσμα εφαρμογών, τόσο επαγγελματικών όσο και προσωπικών. Οι επιχειρήσεις βασίζονται στο γρήγορο και αξιόπιστο διαδίκτυο για λειτουργίες, επικοινωνίες και υπηρεσίες cloud. Ομοίως, οι χρήστες του διαδικτύου εξαρτώνται από αυτό για ψυχαγωγία, κοινωνική αλληλεπίδραση και πρόσβαση σε πληροφορίες. Η ικανότητα αποτελεσματικής εργασίας από το σπίτι έχει επίσης τονίσει την ανάγκη για ισχυρές συνδέσεις στο διαδίκτυο, επηρεάζοντας τις οικιστικές προτιμήσεις και τις αξίες των ακινήτων (Atasoy, 2013).

Τα ακίνητα με πρόσβαση στο Διαδίκτυο οπτικών ινών είναι πιο ελκυστικά για πιθανούς αγοραστές και ενοικιαστές λόγω της ανώτερης ταχύτητας και αξιοπιστίας στο διαδίκτυο που προσφέρουν οι οπτικές ίνες σε σύγκριση με την παραδοσιακή σύνδεση. Η πρόσβαση στο διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας θεωρείται πλέον μια κρίσιμη χρησιμότητα, παρόμοια με την ηλεκτρική ενέργεια και το νερό. Ως αποτέλεσμα, συχνά προτιμώνται κατοικίες εξοπλισμένες με συνδέσεις οπτικών ινών, γεγονός που οδηγεί σε υψηλότερη ζήτηση και αυξημένες αξίες ακινήτων (Molnar et al., 2018).

Πολυάριθμες μελέτες έχουν ποσοτικοποιήσει την επίδραση των δικτύων οπτικών ινών στις αξίες των ακινήτων. Για παράδειγμα, μια μελέτη του Συμβουλίου Fiber to the Home (FTTH) διαπίστωσε ότι η πρόσβαση στο διαδίκτυο με οπτικές ίνες μπορεί να αυξήσει την αξία ενός σπιτιού έως και 3,1% (FTTH Council Americas, 2015). Επίσης η μελέτη των Molnar et al. (2018) επιβεβαίωσε ότι τα ακίνητα με συνδέσεις οπτικών ινών τείνουν να έχουν υψηλότερες αγοραστικές αξίες, καταδεικνύοντας τα οικονομικά οφέλη από την επένδυση σε αυτήν την τεχνολογία.

Επιπλέον, η έρευνα των Gillett et al. (2006) έδειξε ότι οι περιοχές με πρόσβαση στο διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας παρουσίασαν υψηλότερη οικονομική ανάπτυξη και βελτιωμένες αξίες ακινήτων σε σύγκριση με εκείνες που δεν είχαν τέτοια πρόσβαση.

Συμπερασματικά, η εγκατάσταση και η επέκταση δικτύων οπτικών ινών ενισχύουν σημαντικά τις αξίες των ακινήτων. Η βελτιωμένη συνδεσιμότητα και η πρόσβαση υψηλής ταχύτητας στο διαδίκτυο είναι απαραίτητα για τη σύγχρονη ζωή, καθιστώντας τις ιδιότητες με συνδέσεις οπτικών ινών πιο επιθυμητές. Μελέτες και στατιστικές δείχνουν σταθερά ότι τα σπίτια με πρόσβαση οπτικών ινών έχουν υψηλότερες τιμές, αντανακλώντας την αυξανόμενη σημασία αυτής της τεχνολογίας στον σημερινό ψηφιακό κόσμο.

2.4.2. Οικονομικά οφέλη

Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών δεν βελτιώνει απλώς τις ταχύτητες και την αξιοπιστία του διαδικτύου, αλλά προσφέρει επίσης σημαντικά οικονομικά οφέλη, επηρεάζοντας θετικά τις αξίες. Αυτά τα οφέλη περιλαμβάνουν την προσέλκυση επιχειρήσεων και απομακρυσμένων εργαζομένων, την τόνωση των τοπικών οικονομιών και τη δημιουργία θέσεων εργασίας και τη διασφάλιση μακροπρόθεσμης οικονομικής σταθερότητας.

Τα δίκτυα οπτικών ινών είναι ιδιαίτερα ελκυστικά για τις επιχειρήσεις και τους εργαζόμενους που εργάζονται εξ αποστάσεως οι οποίοι χρειάζονται αξιόπιστες και υψηλής ταχύτητας συνδέσεις στο διαδίκτυο. Οι εταιρείες, ειδικά εκείνες στους τομείς της τεχνολογίας, των χρηματοοικονομικών και των μέσων ενημέρωσης, βασίζονται σε ισχυρή υποδομή διαδικτύου για τις λειτουργίες, τη μεταφορά δεδομένων και τις ανάγκες επικοινωνίας τους. Κατά συνέπεια, περιοχές με συνδεσιμότητα οπτικών ινών γίνονται πρωταρχικές τοποθεσίες για αυτές τις επιχειρήσεις, αυξάνοντας τη ζήτηση εμπορικών ακινήτων. Επιπλέον, η αύξηση της απομακρυσμένης εργασίας έχει εντείνει την ανάγκη για αξιόπιστες οικιακές συνδέσεις στο διαδίκτυο. Οι απομακρυσμένοι εργαζόμενοι ευνοούν τα σπίτια με πρόσβαση οπτικών ινών, με αποτέλεσμα μεγαλύτερη ζήτηση για κατοικίες σε καλά συνδεδεμένες περιοχές (Forman, et al., 2012).

Η ανάπτυξη δικτύων οπτικών ινών τονώνει τις τοπικές οικονομίες δημιουργώντας θέσεις εργασίας και προσελκύοντας επιχειρήσεις. Κατά την εγκατάσταση, υπάρχει ανάγκη για εξειδικευμένο εργατικό δυναμικό, συμπεριλαμβανομένων τεχνικών, μηχανικών και εργατών κατασκευής και χάραξης οπτικών ινών και συνδέσμων. Αυτή η δημιουργία θέσεων εργασίας έχει πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα, καθώς η αύξηση της απασχόλησης ενισχύει τις τοπικές δαπάνες και υποστηρίζει τις σχετικές επιχειρήσεις οι οποίες ολοένα και πληθαίνουν λόγω τις ανάγκες κάλυψης του δικτύου των οπτικών ινών. Επιπλέον, η υποδομή διαδικτύου υψηλής ταχύτητας προσελκύει νέες επιχειρήσεις και ενθαρρύνει την επέκταση των υφιστάμενων, ωθώντας περαιτέρω τη δημιουργία θέσεων εργασίας και την οικονομική ανάπτυξη (Katz, et al., 2010).

Η έρευνα δείχνει ότι οι περιοχές με προηγμένη ευρυζωνική υποδομή παρουσιάζουν υψηλότερα ποσοστά δημιουργίας επιχειρήσεων και οικονομικής ανάπτυξης. Για παράδειγμα, η μελέτη των Crandall et al. (2007) αναφέρει ότι οι κοινότητες με δίκτυα οπτικών ινών είδαν μεγαλύτερους ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ σε σύγκριση με εκείνες που δεν είχαν τέτοια υποδομή. Αυτή η οικονομική ζωτικότητα μεταφράζεται σε μεγαλύτερη ζήτηση για εμπορικά και οικιστικά ακίνητα, αυξάνοντας έτσι τις αξίες των ακινήτων.

Τα μακροπρόθεσμα οικονομικά οφέλη των δικτύων οπτικών ινών συμβάλλουν στη σταθερότητα και την ανάπτυξη της αξίας των ακινήτων. Η πρόσβαση στο διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας θεωρείται όλο και περισσότερο ως μια κρίσιμη παροχή. Επομένως, τα ακίνητα με συνδεσιμότητα οπτικών ινών είναι καλύτερα τοποθετημένα ώστε να διατηρούν την αξία τους με την πάροδο του χρόνου, ακόμη και κατά τη διάρκεια οικονομικής ύφεσης. Αυτή η σταθερότητα είναι ιδιαίτερα σημαντική για τους επενδυτές και τους ιδιοκτήτες κατοικιών που αναζητούν μακροπρόθεσμη εκτίμηση των ακινήτων τους (Gillett et al., 2006).

Επιπλέον, οι επενδύσεις υποδομής σε δίκτυα οπτικών ινών έχουν μόνιμες επιπτώσεις στην ανταγωνιστικότητα και την ελκυστικότητα μιας περιοχής. Πόλεις και κωμοπόλεις με ισχυρή υποδομή διαδικτύου μπορούν να υποστηρίξουν καλύτερα τις ανάγκες μιας προοδευτικής κοινωνίας, την εκπαίδευση και τις υπηρεσίες υγειονομικής περίθαλψης, βελτιώνοντας τη συνολική ποιότητα ζωής. Αυτή η βελτιωμένη ποιότητα ζωής καθιστά αυτές τις περιοχές πιο επιθυμητούς τόπους διαμονής και εργασίας, διατηρώντας μακροπρόθεσμα τις υψηλές αξίες των ακινήτων (Katz, 2012).

Συμπερασματικά, τα οικονομικά οφέλη των δικτύων οπτικών ινών στις αξίες των ακινήτων είναι σημαντικά και ποικίλα. Η προσέλκυση επιχειρήσεων και ατόμων που εργάζονται απομακρυσμένα ή για άλλη χωρά, η τόνωση των τοπικών οικονομιών, η δημιουργία θέσεων εργασίας και η διασφάλιση μακροπρόθεσμης οικονομικής σταθερότητας συμβάλλουν στην αύξηση της αξίας. Καθώς η τεχνολογία οπτικών ινών συνεχίζει να επεκτείνεται με πολύ γρήγορους ρυθμούς, η επιρροή της στο οικονομικό τοπίο και στις αγορές ακινήτων θα γίνει ακόμη πιο σημαντική.

2.4.3. Προτιμήσεις καταναλωτών

Στον σημερινό ψηφιακό κόσμο, τα δίκτυα οπτικών ινών επηρεάζουν σημαντικά τις προτιμήσεις των καταναλωτών στην αγορά ακινήτων. Οι αγοραστές προτιμούν όλο και περισσότερο τα ακίνητα με πρόσβαση στο διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας, βλέποντας περιοχές χωρίς τέτοια συνδεσιμότητα ως λιγότερο επιθυμητές. Αυτή η αλλαγή στη συμπεριφορά των καταναλωτών επηρεάζει σημαντικά τις αξίες των ακινήτων, καθιστώντας τη συνδεσιμότητα με οπτικές ίνες βασικό παράγοντα στη ζήτηση και την τιμή των ακινήτων.

Οι σύγχρονοι αγοραστές κατοικιών δίνουν προτεραιότητα στη συνδεσιμότητα. Με την άνοδο της απομακρυσμένης εργασίας, της διαδικτυακής εκπαίδευσης, των υπηρεσιών ροής, των τεχνολογιών έξυπνων σπιτιών, το αξιόπιστο και υψηλής ταχύτητας διαδίκτυο έχει γίνει

αναπόσπαστο κομμάτι στη σύγχρονη κοινωνία. Μια μελέτη του National Association of Realtors (NAR, 2020) διαπίστωσε ότι το 83% των αγοραστών κατοικιών θεωρούν απαραίτητη την πρόσβαση στο διαδίκτυο υψηλής ταχύτητας. Αυτή η τάση είναι ιδιαίτερα έντονη μεταξύ των νεότερων αγοραστών που έχουν μεγαλώσει σε έναν ψηφιακό κόσμο και βλέπουν τη συνδεσιμότητα ως κρίσιμη.

Τα σπίτια με συνδέσεις οπτικών ινών προσφέρουν πλεονεκτήματα που ανταποκρίνονται στις τρέχουσες απαιτήσεις των καταναλωτών, όπως ταχύτερες ταχύτητες λήψης και μεταφόρτωσης, χαμηλότερη καθυστέρηση και δυνατότητα υποστήριξης πολλαπλών συσκευών ταυτόχρονα χωρίς προβλήματα απόδοσης. Αυτές οι δυνατότητες είναι ιδιαίτερα σημαντικές σε νοικοκυριά με πολλούς χρήστες που ασχολούνται με δραστηριότητες, όπως τηλεδιάσκεψη, διαδικτυακά παιχνίδια και ροή βίντεο 4K. Κατά συνέπεια, τα ακίνητα με οπτικές ίνες διαδίκτυο πωλούνται συχνά με υψηλό κόστος και έχουν ταχύτερες πωλήσεις σε σύγκριση με εκείνα που δεν διαθέτουν πρόσβαση στο δίκτυο (Molnar et al., 2018).

Είναι αξιοσημείωτο το χάσμα της αξίας των ακινήτων μεταξύ περιοχών με και χωρίς internet υψηλής ταχύτητας. Οι ιδιοκτήσιες σε περιοχές χωρίς συνδεσιμότητα οπτικών ινών αντιμετωπίζουν σημαντικά μειονεκτήματα στη σημερινή αγορά. Μια μελέτη του Fiber Broadband Association (2023) έδειξε ότι τα διαμερίσματα με ευρυζωνική πρόσβαση οπτικών ινών θα μπορούσαν να κοστολογούνται έως 3,2% υψηλότερα σε σχέση με αυτά που δεν διαθέτουν, οι μονοκατοικίες με 4,9% υψηλότερα και 13% υψηλότερα στα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα. Αυτή η διαφορά τιμής υπογραμμίζει την αυξανόμενη συνειδητοποίηση των καταναλωτών για τη σημασία της ταχύτητας και της αξιοπιστίας του διαδικτύου.

Οι περιοχές χωρίς internet υψηλής ταχύτητας είναι λιγότερο επιθυμητές, ιδιαίτερα για αγοραστές με γνώσεις τεχνολογίας και απομακρυσμένους εργαζόμενους που χρειάζονται ισχυρές συνδέσεις στο διαδίκτυο για εργασία και προσωπική χρήση. Αυτές οι περιοχές μπορεί επίσης να παρουσιάσουν βραδύτερη οικονομική ανάπτυξη και μειωμένες επενδύσεις σε τοπικές υποδομές, μειώνοντας περαιτέρω την ελκυστικότητά τους. Μια έκθεση του Ινστιτούτου Brookings ανέφερε ότι οι κοινότητες χωρίς επαρκή ευρυζωνική υποδομή τείνουν να υστερούν στην οικονομική ανάπτυξη, οδηγώντας σε χαμηλότερες αξίες ιδιοκτησίας και μειωμένη ποιότητα ζωής (Marre, 2020).

Αντίθετα, οι κοινότητες με ευρέως διαδεδομένη συνδεσιμότητα οπτικών ινών απολαμβάνουν συχνά ενισχυμένη οικονομική δραστηριότητα, υψηλότερα ποσοστά δημιουργίας επιχειρήσεων, ξενοδοχειακών μονάδων και μεγαλύτερη συνολική ελκυστικότητα. Αυτή η συνδεσιμότητα βελτιώνει την ποιότητα ζωής των κατοίκων και υποστηρίζει τις τοπικές επιχειρήσεις και τα εκπαιδευτικά ιδρύματα, δημιουργώντας έναν βρόχο θετικής ανατροφοδότησης που αυξάνει περαιτέρω τις αξίες των ακινήτων. Μάλιστα, αρκετοί ιδιοκτήτες αναβαθμίζουν το οικιακό τους διαδίκτυο και το βλέπουν ως μια επένδυση.

Συμπερασματικά, η προτίμηση για συνδεσιμότητα οπτικών ινών στα σπίτια είναι μια σαφής τάση στη σημερινή αγορά ακινήτων, λόγω της αυξανόμενης σημασίας του internet υψηλής ταχύτητας. Τα ακίνητα με δίκτυα οπτικών ινών είναι ιδιαίτερα περιζήτητα, με υψηλότερες τιμές και ταχύτερες πωλήσεις. Αντίθετα, οι περιοχές που δεν διαθέτουν τέτοια συνδεσιμότητα αντιμετωπίζουν σημαντικά μειονεκτήματα, όπως χαμηλότερη αξία ακινήτων και βραδύτερη οικονομική ανάπτυξη. Καθώς η ψηφιακή εποχή συνεχίζεται, η υποδομή οπτικών ινών θα διαδραματίσει κρίσιμο ρόλο στον καθορισμό της αξίας των ακινήτων, στη διαμόρφωση των προτιμήσεων των καταναλωτών και στις αγορές παλιότερων αλλά και νέων ακινήτων όπου πλέον στα νέα ακίνητα θα είναι απαραίτητη η σύνδεση με το δίκτυο οπτικών ινών.

2.4.4. Μελέτες Περιπτώσεων

Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών έχει αξιοσημείωτο αντίκτυπο, προσφέροντας σημαντικά οφέλη που μπορούν να ενισχύσουν το αγοραστικό κόστος. Αρκετές πρόσφατες μελέτες έχουν διερευνήσει αυτή τη σχέση, υποδεικνύοντας ότι η ανάπτυξη ευρυζωνικών συνδέσεων υψηλής ταχύτητας μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένες τιμές ακινήτων και βελτιωμένα περιφερειακά οικονομικά αποτελέσματα.

Ο Klein (2020) διεξήγαγε ένα φυσικό πείραμα σε μια αγροτική γερμανική περιοχή για να εξετάσει τον αντίκτυπο της ανάπτυξης δικτύου στις αξίες των ακινήτων. Η μελέτη αποκάλυψε ότι υπάρχουν ισχυρές και σημαντικές επιπτώσεις από την ανάπτυξη ευρυζωνικών ινών, υποδεικνύοντας σημαντικά προσωπικά οφέλη για τους πελάτες και επακόλουθη αύξηση της αξίας των ακινήτων λόγω της ενισχυμένης συνδεσιμότητας και αξιοπιστίας υπηρεσιών.

Ομοίως, οι Molnar et al. (2015) χρησιμοποίησαν δεδομένα από τον Εθνικό Ευρυζωνικό Χάρτη και ένα πανεθνικό δείγμα συναλλαγών ακινήτων για να διερευνήσουν τη σχέση μεταξύ υπηρεσιών υψηλής ταχύτητας διαδικτύου και τιμών ακινήτων. Τα ευρήματα έδειξαν ότι τα σπίτια σε περιοχές με πρόσβαση σε υπηρεσία διαδικτύου που παρέχεται μέσω οπτικών ινών είχαν τιμές συναλλαγών περίπου 3,1 % υψηλότερες από εκείνες σε περιοχές χωρίς τέτοια πρόσβαση. Αυτή η αύξηση της τιμής αποδόθηκε στην υψηλότερη ταχύτητα και αξιοπιστία των συνδέσεων οπτικών ινών, οι οποίες εκτιμώνται ιδιαίτερα από τα νοικοκυριά (Molnar et al., 2015).

Μια προηγούμενη μελέτη από τους ίδιους συγγραφείς (Molnar et al., 2013) παρείχε αποδεικτικά στοιχεία ότι η διαθεσιμότητα ευρυζωνικών υπηρεσιών που βασίζονται σε οπτικές ίνες επηρεάζει θετικά τις αξίες των ακινήτων. Χρησιμοποιώντας ένα μοντέλο τιμολόγησης, η μελέτη διαπίστωσε ότι η διαθεσιμότητα των ινών θα μπορούσε να αυξήσει τις τιμές των κατοικιών, προτρέποντας περαιτέρω έρευνα για να επιβεβαιωθούν αυτά τα προκαταρκτικά ευρήματα και να αντιμετωπιστούν πιθανά ζητήματα (Molnar et al., 2013).

Αντίθετα, οι Mayhew et al. (2004) συζήτησαν τις εμπορικές και τεχνικές προκλήσεις που σχετίζονται με την ανάπτυξη ινών στο σπίτι (Fiber To The Home). Ενώ η μελέτη επικεντρώθηκε στα ζητήματα ανάπτυξης υποδομής, τόνισε τη σημασία της βελτιστοποίησης κόστους και του στρατηγικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη δικτύων οπτικών ινών σε κατοικίες, τα οποία μπορούν να επηρεάσουν έμμεσα τις αξίες των ακινήτων βελτιώνοντας τις προσφορές υπηρεσιών και τη συνδεσιμότητα.

Επίσης, οι Dziadkiewicz & Cichowski (2020) διερεύνησαν τον ρόλο των κρατικών πολιτικών στην ανάπτυξη δικτύων οπτικών ινών και τον αντίκτυπο στη διαχείριση ακινήτων. Η μελέτη έδωσε έμφαση στις νομικές και διοικητικές πτυχές της παροχής τηλεπικοινωνιακής υποδομής και πώς αυτοί οι παράγοντες επηρεάζουν τις αξίες των ακινήτων και τις πρακτικές διαχείρισης.

Η χρήση τεχνολογιών Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών (GIS) ενισχύει περαιτέρω την κατανόηση του αντίκτυπου των δικτύων οπτικών ινών στις αξίες των ακινήτων, επιτρέποντας λεπτομερή χωρική ανάλυση και οπτικοποίηση δεδομένων. Μια μελέτη από τους Jie et al., (2018) χρησιμοποίησε το GIS για να διερευνήσει τον κοινωνικό-οικονομικό αντίκτυπο της ευρυζωνικότητας οπτικών ινών σε επίπεδο δήμου στη Σουηδία. Η μελέτη διαπίστωσε ότι μια αύξηση κατά 10% στη διείσδυση ευρυζωνικών ινών θα μπορούσε να οδηγήσει σε αύξηση του πληθυσμού κατά 0,17%, αύξηση του ποσοστού απασχόλησης κατά 0,32%, μειωμένες κατά κεφαλήν αποστάσεις οδήγησης και αύξηση νέων εταιρειών (Li & Forzati, 2018).

Η μελέτη του Guiffard (2024) χρησιμοποιεί έναν Σχεδιασμό Χωρικής Ασυνέχειας για να αναλύσει τις επιπτώσεις της επιλεξιμότητας FTTH στις τιμές των ακινήτων στη Γαλλία, εστιάζοντας στην περίοδο κατά την εφαρμογή του σχεδίου France Très Haut Débit (THD). Αυτό το σχέδιο στοχεύει να παρέχει ευρεία πρόσβαση σε πολύ υψηλής ταχύτητας διαδίκτυο σε ολόκληρη τη χώρα έως το 2025. Συγκρίνοντας τις τιμές των ακινήτων εντός και εκτός των ζωνών επιλεξιμότητας FTTH, η μελέτη απομονώνει τον αντίκτυπο της διαθεσιμότητας του δικτύου οπτικών ινών από άλλα χαρακτηριστικά τοποθεσίας.

Η μελέτη διαπιστώνει ότι η επιλεξιμότητα FTTH οδηγεί σε σημαντική αύξηση των τιμών των ακινήτων. Τα ακίνητα που είναι επιλέξιμα για FTTH παρουσίασαν μέση αύξηση τιμής 0,9%. Αυτό μεταφράζεται σε ενίσχυση περίπου 2.193 € για ένα ακίνητο με μέση αποτίμηση 231.900 €. Αυτή η θετική επίδραση υπογραμμίζει την αξία που δίνουν τα νοικοκυριά στη σύνδεση υψηλής ταχύτητας στο διαδίκτυο και στα συναφή οφέλη της (Guiffard, 2024).

Η μελέτη λαμβάνει επίσης υπόψη διάφορα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά και τοπικούς παράγοντες. Διαπιστώνει ότι η τιμή που τοποθετείται στο FTTH ποικίλλει ανάλογα με το αγροτικό ή αστικό πλαίσιο, με την υψηλότερη αποτίμηση στους πιο αγροτικούς δήμους. Σε αγροτικές περιοχές, όπου το internet υψηλής ταχύτητας είναι συχνά λιγότερο προσβάσιμο, η εισαγωγή του FTTH ενισχύει σημαντικά τις αξίες των ακινήτων. Επιπλέον, τα ακίνητα σε περιοχές με χαμηλότερης ποιότητας προϋπάρχουσες ταχύτητες ADSL δείχνουν υψηλότερη αποτίμηση για την καταλληλότητα για FTTH, υποδεικνύοντας ότι τα νοικοκυριά εκτιμούν την αναβάθμιση από μη βέλτιστες σε συνδέσεις διαδικτύου υψηλής ταχύτητας (Guiffard, 2024).

Τα δεδομένα του Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών (GIS) διαδραματίζουν κρίσιμο ρόλο στη μελέτη. Η χρήση του GIS επιτρέπει την ακριβή χαρτογράφηση της ανάπτυξης FTTH σε επίπεδο κτιρίου, επιτρέποντας τη λεπτομερή ανάλυση των συναλλαγών ακινήτων σε σχέση με τις ζώνες επιλεξιμότητας FTTH. Αυτή η χωρική ανάλυση βοηθά στην ακριβή απομόνωση της επίδρασης του FTTH στις τιμές των ακινήτων ελέγχοντας άλλα χαρακτηριστικά τοποθεσίας (Guiffard, 2024).

Η μελέτη δείχνει ότι υπάρχει μεγάλη διαφορά στην εκτίμηση της αξίας του FTTH (Fiber To The Home) ανάμεσα στις αστικές και αγροτικές περιοχές, καθώς και ανάλογα με το εισόδημα των δήμων. Οι αγροτικές και οικονομικά αδύναμες περιοχές αποδίδουν μεγαλύτερη αξία στο FTTH, υποδεικνύοντας ότι αυτή η τεχνολογία μπορεί να φέρει σημαντικές αλλαγές σε αυτές τις περιοχές. Για παράδειγμα, στους περισσότερους αγροτικούς δήμους, η αξία της πρόσβασης στο FTTH είναι πολύ υψηλή, δείχνοντας πόσο σημαντικό είναι το γρήγορο ίντερνετ για την αύξηση της αξίας των ακινήτων σε περιοχές όπου τέτοιες υπηρεσίες είναι σπάνιες (Guiffard, 2024).

3. Περιοχές Έρευνας

3.1. Περιοχή Κιάτο

Το Κιάτο, μια πόλη που βρίσκεται μόλις 22 χιλιόμετρα από την Κόρινθο, λειτουργεί ως το διοικητικό και εμπορικό κέντρο του δήμου Σικυωνίων, και αποτελεί τη δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Κορινθίας. Η στρατηγική θέση της πόλης, σε συνδυασμό με το λιμάνι της, παίζει σημαντικό ρόλο στην τοπική οικονομία, ενισχύοντας τόσο τις εμπορικές όσο και τις τουριστικές δραστηριότητες. Η οικονομική δραστηριότητα της περιοχής βασίζεται κυρίως στο εμπόριο, ενώ κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού, η παραλιακή ζώνη και η εγγύτητά της στην Αθήνα προσελκύουν μεγάλο αριθμό επισκεπτών.

Με πληθυσμό περίπου 10.000 κατοίκων, το Κιάτο διαθέτει εκτεταμένη ακτογραμμή, περιλαμβάνοντας οικισμούς όπως η Νεάπολη, η Τραγάνα και ο Άγιος Ιωάννης. Το λιμάνι της πόλης είναι βασικός κόμβος για την εξαγωγή τοπικών αγροτικών προϊόντων και την εισαγωγή πρώτων υλών που υποστηρίζουν τις τοπικές βιοτεχνίες.

Η σύνδεση της περιοχής με την Αθήνα μέσω του προαστιακού σιδηροδρόμου, καθώς και η ολοκλήρωση σημαντικών οδικών δικτύων, όπως ο αυτοκινητόδρομος ΠΑΘΕ (Αθήνα-Πάτρα) και η εθνική οδός Καλαμάτας-Τρίπολης-Κορίνθου, αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ανάπτυξη του Κιάτου, φέρνοντας αλλαγές στις χρήσεις γης. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει αύξηση στην κατασκευή νέων κατοικιών και περαιτέρω ανάπτυξη των μεταφορικών υποδομών.

Η πόλη και οι παραλιακοί οικισμοί της βιώνουν ραγδαία αστική και πληθυσμιακή ανάπτυξη, ιδιαίτερα λόγω της αυξανόμενης ζήτησης για παραθεριστικές κατοικίες. Κατά τους θερινούς μήνες, ο πληθυσμός της περιοχής μπορεί να τριπλασιαστεί, αντικατοπτρίζοντας τη μεγάλη προσέλευση επισκεπτών.

Η περιοχή διαθέτει επίσης σημαντικούς φυσικούς και πολιτισμικούς πόρους, όπως οι λίμνες Στυμφαλία και Δόξα, καθώς και αρχαιολογικά ευρήματα και μουσεία που αναδεικνύουν την πλούσια ιστορία της. Αυτά τα στοιχεία προσφέρουν τη δυνατότητα ανάπτυξης ενός ποικιλόμορφου και ανταγωνιστικού τουριστικού προϊόντος, επεκτείνοντας την τουριστική σεζόν μέσω της προώθησης εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

Η τοπική οικονομία στηρίζεται κυρίως στον πρωτογενή τομέα, με σημαντική ενασχόληση στην καλλιέργεια σουλτανίνας, αμπελιών, ελιών, βερικοκιών και εσπεριδοειδών, καθώς και στην κτηνοτροφία, συμβάλλοντας καθοριστικά στην οικονομική σταθερότητα της περιοχής.

3.1.1. Σημεία Ενδιαφέροντος

Το αισθητικό δάσος Μουγγοστού, με έκταση 7.185 στρεμμάτων, είναι ένα ιδιαίτερο φυσικό αξιοθέατο που βρίσκεται νοτιοδυτικά του χωριού Σούλι στην Κορινθία. Καλύπτοντας περιοχές των δήμων Σικυωνίων, Ξυλοκάστρου-Ευρωστίνης και Στυμφαλίας, το δάσος ανακηρύχθηκε αισθητικό το 1977 και εντάχθηκε στο δίκτυο προστατευόμενων περιοχών NATURA. Φημίζεται για την πλούσια βιοποικιλότητα του, με ξεχωριστά είδη χλωρίδας και πανίδας, ενώ είναι ιδιαίτερα γνωστό για τις βελανιδιές του που αναπτύχθηκαν φυσικά μέσω της οικολογικής διαδοχής. Το δάσος εκτείνεται σε ελαφρώς επικλινή περιοχή, με κλίσεις που κυμαίνονται από 3% έως 20%, στους πρόποδες της Κυλλήνης, προσφέροντας ένα μοναδικό τοπίο. Βρίσκεται σε μια παραμεσογειακή ζώνη βλάστησης και φιλοξενεί διάφορα είδη δέντρων, όπως πλατύφυλλες βελανιδιές, χαλέπια και μαύρα πεύκα, κεφαλληνιακή ελάτη, πουρνάρια, φυλίκια, άρκευθους, κουτσουπιές, καθώς και κουμαριές και γλυστροκουμαριές. Αξιοσημείωτο είναι ότι τον Αύγουστο του 1998, εγκαταστάθηκε εκεί ο πρώτος πρότυπος μετεωρολογικός πυλώνας στην Ελλάδα, ύψους 32 μέτρων, στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος MEDEFU, για τη μελέτη των μετεωρολογικών ροών στη Μεσόγειο. Τον πυλώνα διαχειρίζεται το Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Η Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου Λέχοβας βρίσκεται σε ορεινή περιοχή της Κορινθίας, χτισμένη στην ανατολική πλευρά του βουνού Τιτάν ή Βέσεζα, σε υψόμετρο 1050 μέτρων. Για να φτάσει κάποιος στο μοναστήρι από το Κιάτο, πρέπει να κατευθυνθεί προς το εσωτερικό του νομού, περνώντας από το χωριό Σούλι και στη συνέχεια να στρίψει αριστερά προς Νεμέα, πριν περάσει από το χωριό Κρυονέρι. Από εκεί, μια διακλάδωση οδηγεί στο μοναστήρι μέσω ενός γραφικού μονοπατιού που διασχίζει ένα δάσος από πλατάνια. Η διαδρομή περνά μέσα από τη χαράδρα του χειμάρρου Ελισσώνα και καταλήγει σε ένα διάσελο, απ' όπου το μοναστήρι εμφανίζεται μέσα στο ελατόδασος, προσφέροντας μαγευτική θέα.

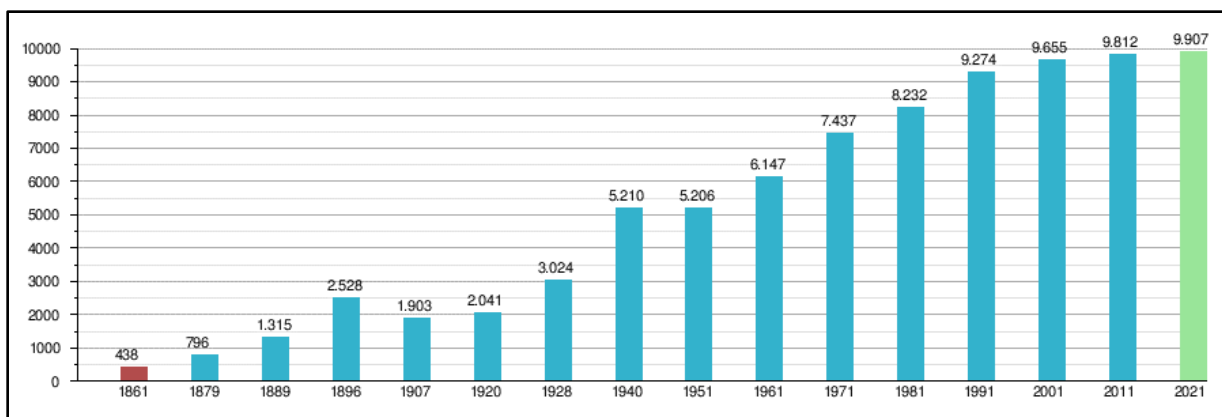
Το Αρχαίο Θέατρο της Σικυώνας είναι ένα από τα σημαντικότερα αρχαία θέατρα στην Ελλάδα, γνωστό για την αρχιτεκτονική του που αντικατοπτρίζει τα τυπικά χαρακτηριστικά των αρχαίων ελληνικών θεάτρων. Για να φτάσει κάποιος εκεί από το Κιάτο, πρέπει να διασχίσει την ενδοχώρα της Κορινθίας, περνώντας από την περιοχή της Σικυώνας. Το θέατρο βρίσκεται σε μια υπερυψωμένη τοποθεσία κοντά στο χωριό Βασιλικό, περίπου 4 χιλιόμετρα βορειοανατολικά της αρχαίας Σικυώνας, προσφέροντας εντυπωσιακή θέα στην γύρω περιοχή.

3.1.2. Πληθυσμός

Από το 1861 και έπειτα, το Κιάτο έχει γνωρίσει σταθερή πληθυσμιακή αύξηση, με τις μόνες εξαιρέσεις τα έτη 1907 και 1951, όπου καταγράφηκε πληθυσμιακή πτώση. Η σημαντική αύξηση του πληθυσμού κατά το δεύτερο μισό του 19ου αιώνα και το πρώτο μισό του 20ού αιώνα συνδέεται άμεσα με την ανάπτυξη της σταφιδοκαλλιέργειας στην περιοχή, που αποτέλεσε οικονομικό αναπτυξιακό κίνητρο. Παρόλα αυτά, στα τελευταία χρόνια, ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού του Κιάτου έχει μειωθεί σημαντικά.

Πίνακας 1. Διαχρονική Μεταβολή Πληθυσμού. Πηγή: Απογραφές Πληθυσμού ΕΛ.ΣΤΑΤ 1879-2021

Έτος	Πληθυσμός	Μεταβολή (%)
1879	796	+81.7%
1889	1.315	+65.2%
1896	2.528	+92.2%
1907	1.903	-24.7%
1920	2.041	+7.3%
1928	3.024	+48.2%
1940	5.210	+72.3%
1951	5.206	-0.1%
1961	6.147	+18.1%
1971	7.437	+21.0%
1981	8.232	+10.7%
1991	9.274	+12.7%
2001	9.655	+4.1%
2011	9.812	+1.6%
2021	9.907	+1.0%



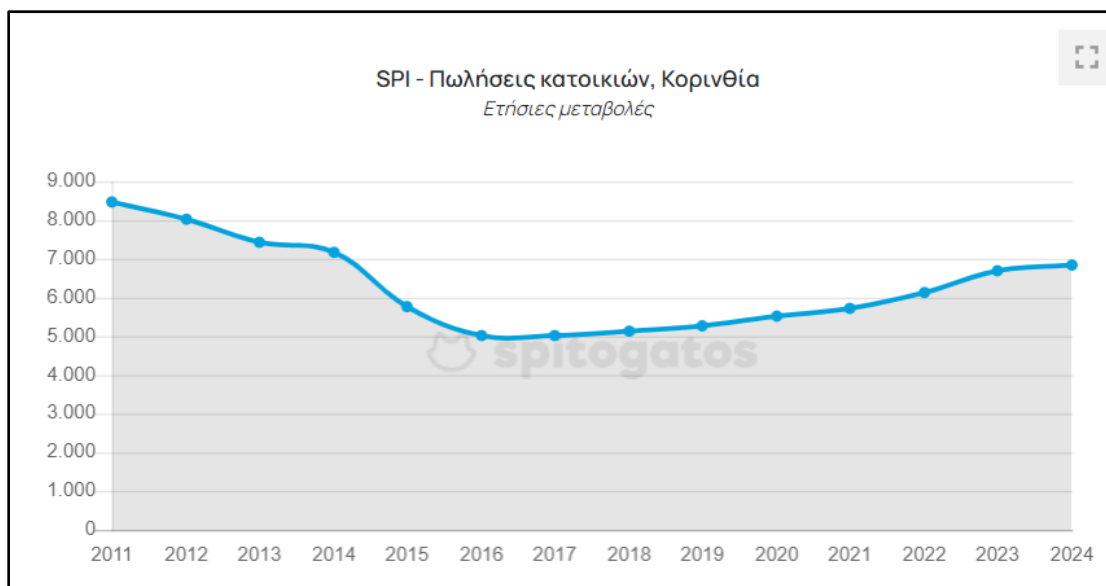
Διάγραμμα 1. Διαχρονική Μεταβολή Πληθυσμού. Πηγή: Απογραφές Πληθυσμού ΕΛ.ΣΤΑΤ 1879-2021

3.1.3. Μεταβολές Αξιών Ακινήτων στο Νομό Κορινθίας

Η αγορά ακινήτων αποτελεί βασικό παράγοντα της οικονομικής δραστηριότητας και ανάπτυξης κάθε περιοχής. Η μελέτη των μεταβολών στις πωλήσεις και τις ενοικιάσεις κατοικιών και επαγγελματικών χώρων παρέχει πολύτιμες πληροφορίες για την κατανόηση των τάσεων και των δυναμικών της αγοράς. Σε αυτό το πλαίσιο, η ανάλυση των δεικτών SPI (Single Property Index) αποκαλύπτει σημαντικές πληροφορίες για την πορεία της αγοράς ακινήτων κατά την περίοδο 2011-2024. Ο Δείκτης Τιμών ανά Περιοχή (SPI) που παρέχεται από τον ιστότοπο Spritogatos, είναι ένα εργαλείο που εκφράζει τις μέσες τιμές των ακινήτων σε διάφορες περιοχές. Αυτός ο δείκτης βοηθάει τους χρήστες να κατανοήσουν τις τρέχουσες τάσεις της αγοράς ακινήτων, συγκρίνοντας τις τιμές πώλησης ή ενοικίασης σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές. Αυτό επιτρέπει στους ενδιαφερόμενους αγοραστές, πωλητές, ενοικιαστές ή επενδυτές να λάβουν έγκυρες αποφάσεις βάσει συγκριτικής ανάλυσης των τιμών στην αγορά ακινήτων.

Πωλήσεις κατοικιών

Από το 2011 έως το 2017, η αγορά κατοικιών στον Νομό Κορινθίας παρουσίασε συνεχή πτώση, με τον δείκτη SPI να μειώνεται από τις 8.500 στις 5.000 μονάδες. Ωστόσο, από το 2017 έως το 2023 παρατηρείται σταθεροποίηση με μικρές αυξομειώσεις, ενώ από το 2020 έως το 2024 σημειώνεται σημαντική ανάκαμψη, με τον δείκτη να φτάνει περίπου στις 7.000 μονάδες το 2024 (Διάγραμμα 2).



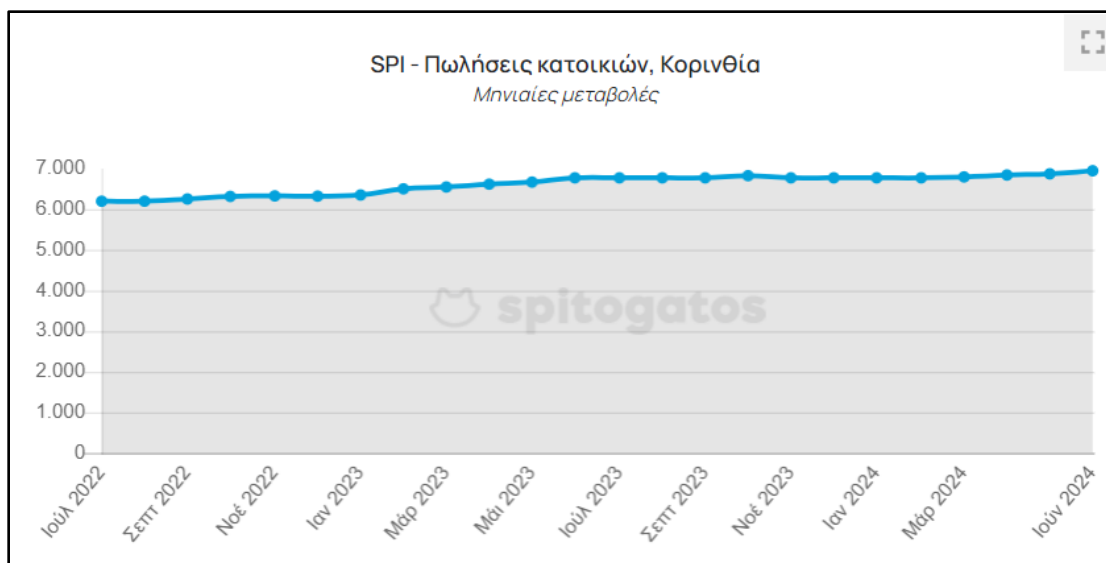
Διάγραμμα 2. Δείκτης SPI – Πωλήσεις κατοικιών, ετήσιες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Όσον αφορά στη μηνιαία μεταβολή του δείκτη SPI, το διάγραμμα 3 δείχνει μια σχετικά σταθερή τάση στις πωλήσεις κατοικιών καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024. Ο δείκτης SPI παραμένει κοντά στις 6.000 μονάδες, υποδεικνύοντας μια σταθερή αγορά ακινήτων. Παρά την γενική σταθερότητα, παρατηρούνται μικρές ανοδικές τάσεις κατά διαστήματα. Για παράδειγμα, τον Ιούλιο του 2023, ο δείκτης SPI παρουσιάζει μια ελαφρά αύξηση, υποδεικνύοντας αυξημένη δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων. Αυτές οι μικρές ανοδικές τάσεις μπορεί να σχετίζονται με εποχιακούς παράγοντες ή με την ολοκλήρωση σημαντικών έργων υποδομής που ενισχύουν την ελκυστικότητα της περιοχής.

Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών είναι ένας από τους κύριους παράγοντες που συνέβαλαν στη σταθερότητα και τις μικρές αυξήσεις στις πωλήσεις κατοικιών. Η βελτιωμένη συνδεσιμότητα καθιστά την περιοχή πιο ελκυστική για νέους κατοίκους και επιχειρήσεις, ενισχύοντας τη ζήτηση για κατοικίες. Μελέτες έχουν δείξει ότι οι περιοχές με αναβαθμισμένες τηλεπικοινωνιακές υποδομές τείνουν να παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση για ακίνητα και σταθερές αξίες (Greenstein & McDevitt, 2011).

Η πρόσβαση σε γρήγορο και αξιόπιστο διαδίκτυο βελτιώνει την ποιότητα ζωής, επιτρέποντας στους κατοίκους να εργάζονται από το σπίτι, να έχουν πρόσβαση σε εκπαιδευτικούς πόρους και να απολαμβάνουν διαδικτυακές υπηρεσίες ψυχαγωγίας. Αυτή η βελτίωση της ποιότητας ζωής έχει ενισχύσει τη ζήτηση για κατοικίες στην περιοχή, οδηγώντας σε σταθερές και αυξανόμενες πωλήσεις.

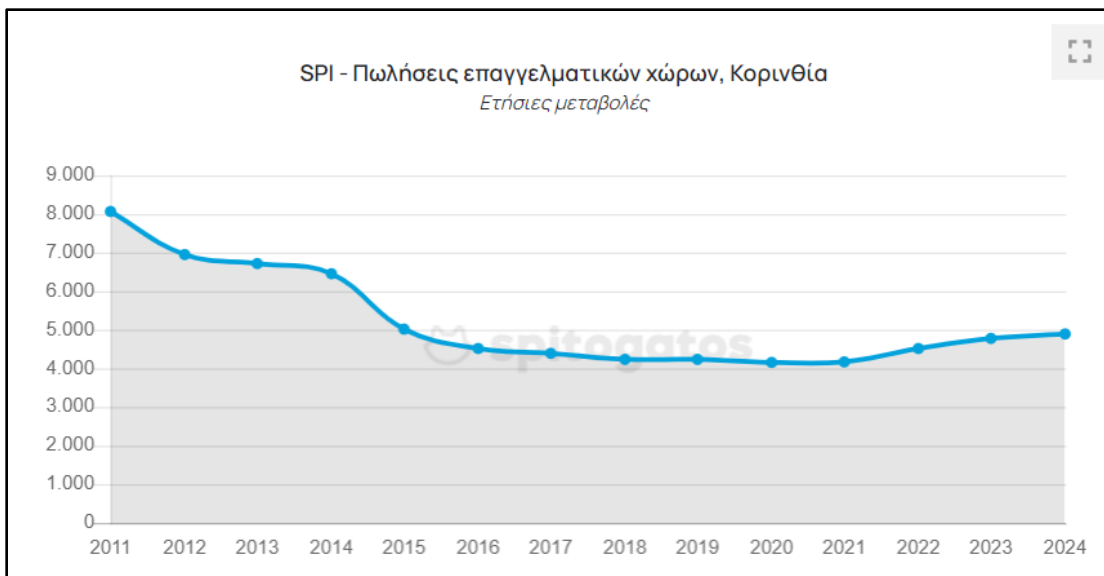


Διάγραμμα 3. Δείκτης SPI – Πωλήσεις κατοικιών, μηνιαίες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Πωλήσεις Επαγγελματικών χώρων

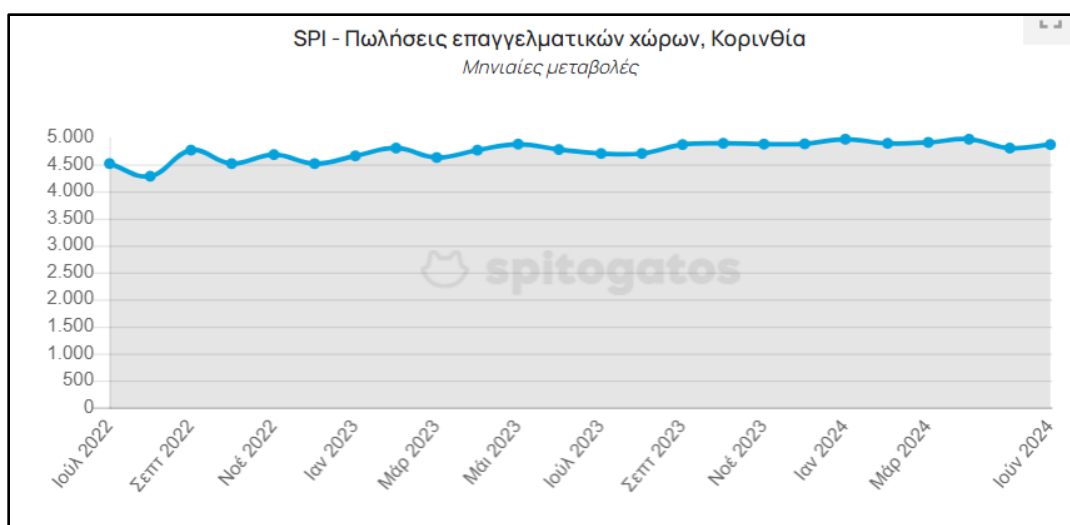
Οι πωλήσεις επαγγελματικών χώρων παρουσίασαν συνεχή πτώση από το 2011 έως το 2018, με τον δείκτη SPI να μειώνεται από τις 8.000 περίπου στις 4.000 μονάδες. Από το 2018 έως το 2023 παρατηρείται σταθεροποίηση, με μικρές διακυμάνσεις, και ανάκαμψη από το 2020 έως το 2024, με τον δείκτη να πλησιάζει τις 5.000 μονάδες (Διάγραμμα 4).



Διάγραμμα 4. Δείκτης SPI – Πωλήσεις Επαγγελματικών χώρων, ετήσιες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Όσον αφορά στη μηνιαία μεταβολή του δείκτη SPI, το διάγραμμα 5 δείχνει μια σχετικά σταθερή τάση στις πωλήσεις επαγγελματικών χώρων καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024. Ο δείκτης SPI κυμαίνεται κοντά στις 4.500 μονάδες, υποδεικνύοντας μια σταθερή αγορά επαγγελματικών χώρων.

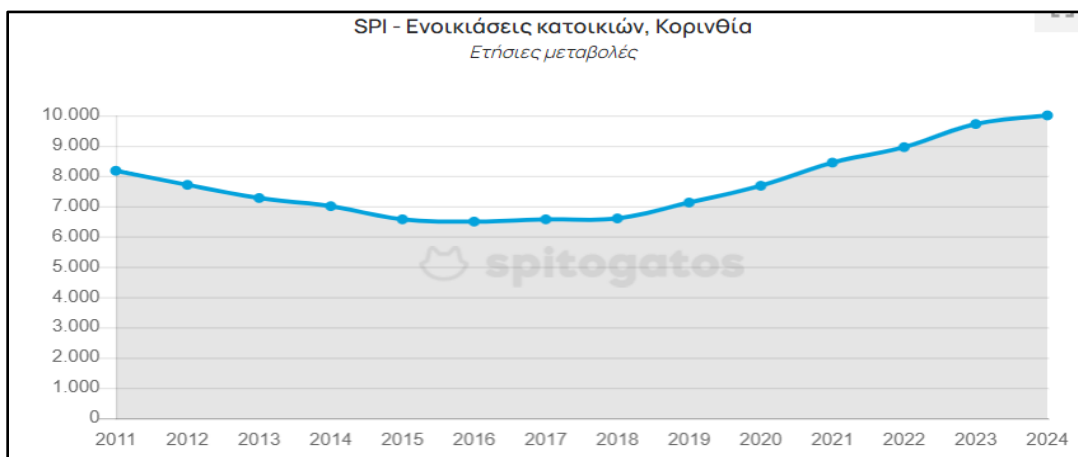


Διάγραμμα 5. Δείκτης SPI – Πωλήσεις Επαγγελματικών χώρων, μηνιαίες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Ενοικιάσεις κατοικιών

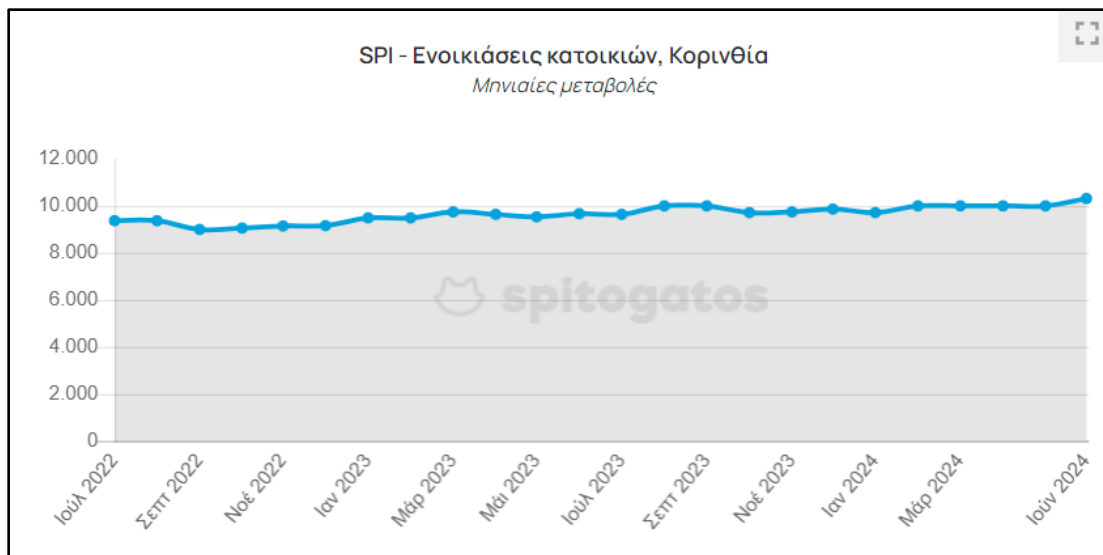
Η ενοικίαση κατοικιών στον Νομό Κορινθίας παρουσίασε πτώση από το 2011 έως το 2016, με τον δείκτη SPI να μειώνεται από τις 8.000 στις 6.500 μονάδες. Από το 2016 και μετά, παρατηρείται σταθεροποίηση και ανάκαμψη, με τον δείκτη να φτάνει τις 10.000 μονάδες το 2024 (Διάγραμμα 6).



Διάγραμμα 6. Δείκτης SPI – Ενοικιάσεις κατοικιών, ετήσιες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Όσον αφορά στη μηνιαία μεταβολή του δείκτη SPI, το διάγραμμα 7 δείχνει μια σχετικά σταθερή τάση στις ενοικιάσεις κατοικιών καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024. Ο δείκτης SPI κυμαίνεται κοντά στις 9.000 με 10.000 μονάδες, υποδεικνύοντας μια σταθερή αγορά ενοικιαζόμενων κατοικιών, αν και παρατηρείται μια μικρή αύξηση.

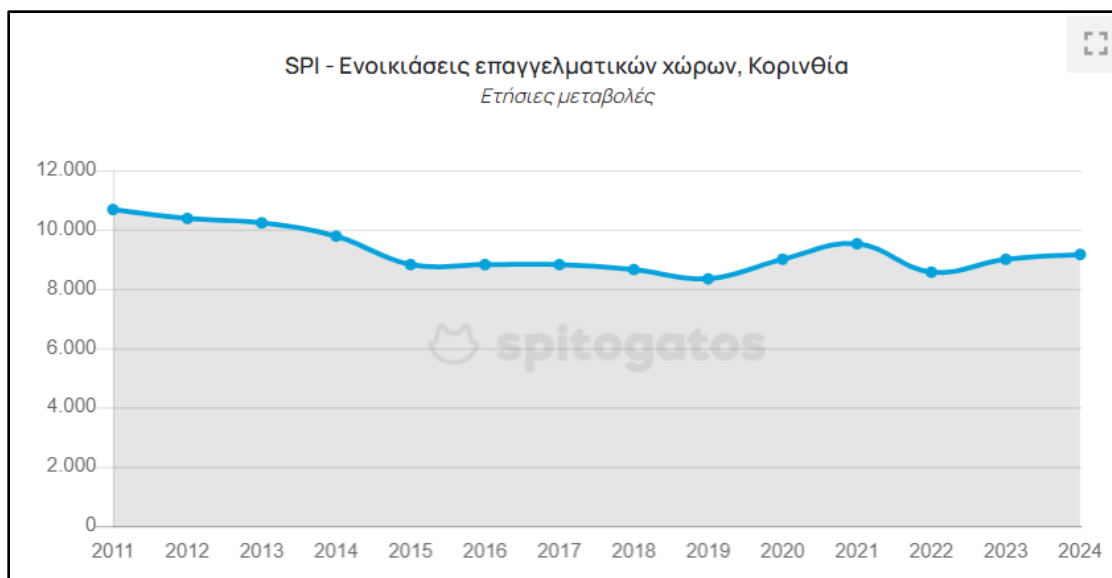


Διάγραμμα 7. Δείκτης SPI – Ενοικιάσεις κατοικιών, μηνιαίες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων

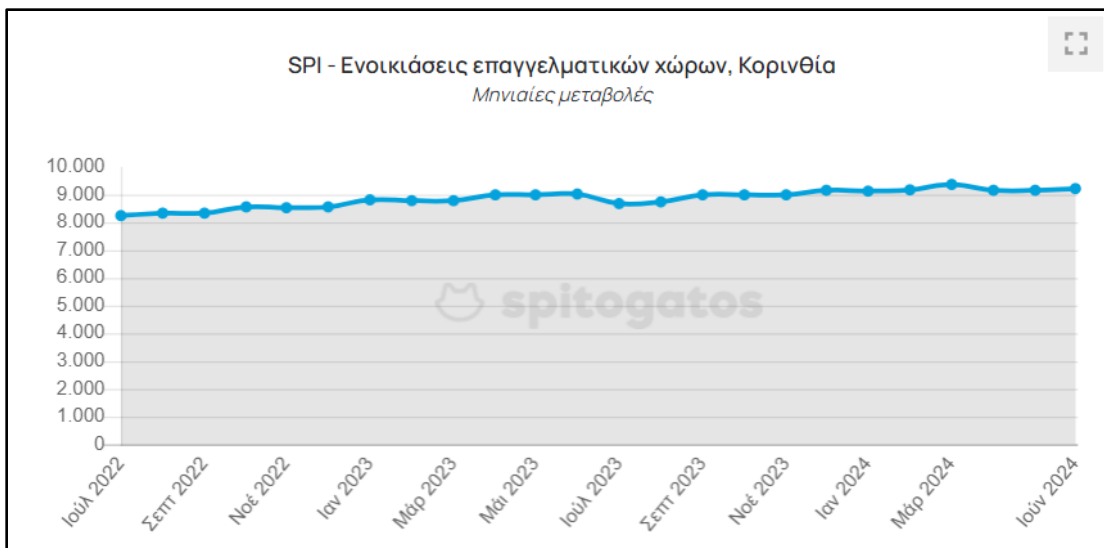
Οι ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων στον Νομό Κορινθίας δεν παρουσίασαν κάποια σταθερότητα. Από το 2011 έως το 2015, υπήρξε έντονη πτωτική διαφοροποίηση. Παρ’ όλα αυτά, υπάρχουν κάποιες χρονολογίες όπου υπήρξαν βελτιώσεις, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα για το έτος 2021. Ενώ υπήρξε μια πτώση της τιμής του δείκτη, παρουσιάζεται αύξηση για τα υπόλοιπα έτη έως και το τωρινό (Διάγραμμα 8).



Διάγραμμα 8. Δείκτης SPI – Ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων, ετήσιες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Όσον αφορά στη μηνιαία μεταβολή του δείκτη SPI, το διάγραμμα 9 δείχνει μια σχετικά σταθερή τάση στις ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024. Ο δείκτης SPI κυμαίνεται κοντά στις 8.200 με 9.200 μονάδες, υποδεικνύοντας μια σταθερή αγορά ενοικιαζόμενων επαγγελματικών χώρων, με μια μικρή σχετική αύξηση.



Διάγραμμα 9. Δείκτης SPI – Ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων, μηνιαίες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

3.2. Περιοχή Μεγαλόπολης

3.2.1. Γενικά Στοιχεία

Η Μεγαλόπολη, γνωστή στο παρελθόν ως Σινάνο, είναι μια κωμόπολη στην Αρκαδία και αποτελεί την έδρα του Δήμου Μεγαλόπολης. Ήταν επίσης η πρωτεύουσα της πρώην Επαρχίας Μεγαλόπολης. Βρίσκεται σε ένα οροπέδιο, σε υψόμετρο 430 μέτρων, και σύμφωνα με την απογραφή του 2021, ο πληθυσμός της ανέρχεται σε 5.325 κατοίκους. Η περιοχή είναι πλούσια σε κοιτάσματα λιγνίτη, με τα δεύτερα μεγαλύτερα αποθέματα στην Ελλάδα, μετά από εκείνα της Πτολεμαΐδας.

Η Μεγαλόπολη θεωρείται ένα από τα σημαντικότερα ενεργειακά κέντρα της χώρας. Στη δεκαετία του 1970, η ΔΕΗ άρχισε να αξιοποιεί συστηματικά τα κοιτάσματα λιγνίτη της περιοχής, δημιουργώντας μεγάλα ανοιχτά ορυχεία (Galati, 2018). Ωστόσο, η εξόρυξη του λιγνίτη οδήγησε στην ερήμωση του οροπεδίου της Μεγαλόπολης, καθώς καταστράφηκαν πολλοί οικισμοί και η περιβαλλοντική υποβάθμιση οδήγησε σε παρακμή της γεωργία και της κτηνοτροφίας της περιοχής (Ανδρικοπούλου & Καυκαλάς, 2010; Λιάλιου, 2002). Σήμερα, στην περιοχή λειτουργούν τέσσερις μεγάλες λιγνιτικές μονάδες παραγωγής ρεύματος με συνολική ισχύ 850 MW, καθώς και μία μονάδα φυσικού αερίου ισχύος 700 MW.

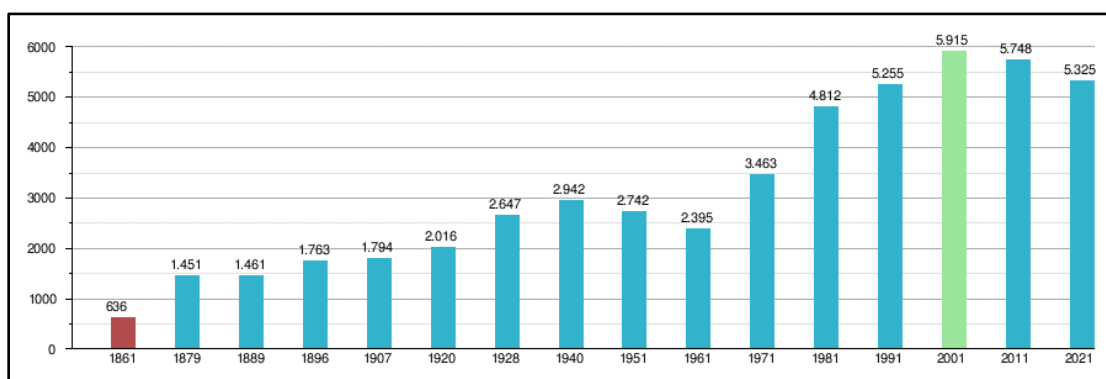
Ωστόσο, προβλέπεται ότι τα λιγνιτικά εργοστάσια και τα ορυχεία θα κλείσουν στο άμεσο μέλλον, δίνοντας τη θέση τους σε καθαρότερες μορφές ενέργειας, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ένα μεγάλο αναπτυξιακό έργο "μετα-λιγνιτικής" υποδομής βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη, το οποίο περιλαμβάνει την τηλεθέρμανση της Μεγαλόπολης από τα κατάλοιπα της λιγνιτικής επεξεργασίας και τη χρήση τοπικά παραγόμενης βιομάζας.

3.2.2. Πληθυσμός

Ο πληθυσμός της Μεγαλόπολης παρουσίασε σημαντική αύξηση από το 1861 έως το 1940. Ωστόσο, στις απογραφές του 1951 και του 1961 παρατηρήθηκε μείωση, ενώ από το 1971 μέχρι το 2011 υπήρξε ξανά μια σημαντική αύξηση, η οποία οφείλεται κυρίως στην έναρξη λειτουργίας των λιγνιτωρυχείων και των ηλεκτρικών σταθμών στην περιοχή. Το 2011 σημειώθηκε μια μικρή μείωση του πληθυσμού.

Πίνακας 2. Διαχρονική Μεταβολή Πληθυσμού. Πηγή: Απογραφές πληθυσμού ΕΛ.ΣΤΤΑΤ 1861-2021

Έτος	Πληθυσμός	Μεταβολή (±%)
1861	636	—
1879	1.451	+128.1%
1889	1.461	+0.7%
1896	1.763	+20.7%
1907	1.794	+1.8%
1920	2.016	+12.4%
1928	2.647	+31.3%
1940	2.942	+11.1%
1951	2.742	-6.8%
1961	2.395	-12.7%
1971	3.463	+44.6%
1981	4.812	+39.0%
1991	5.255	+9.2%
2001	5.915	+12.6%
2011	5.748	-2.8%
2021	5.325	-7.4%

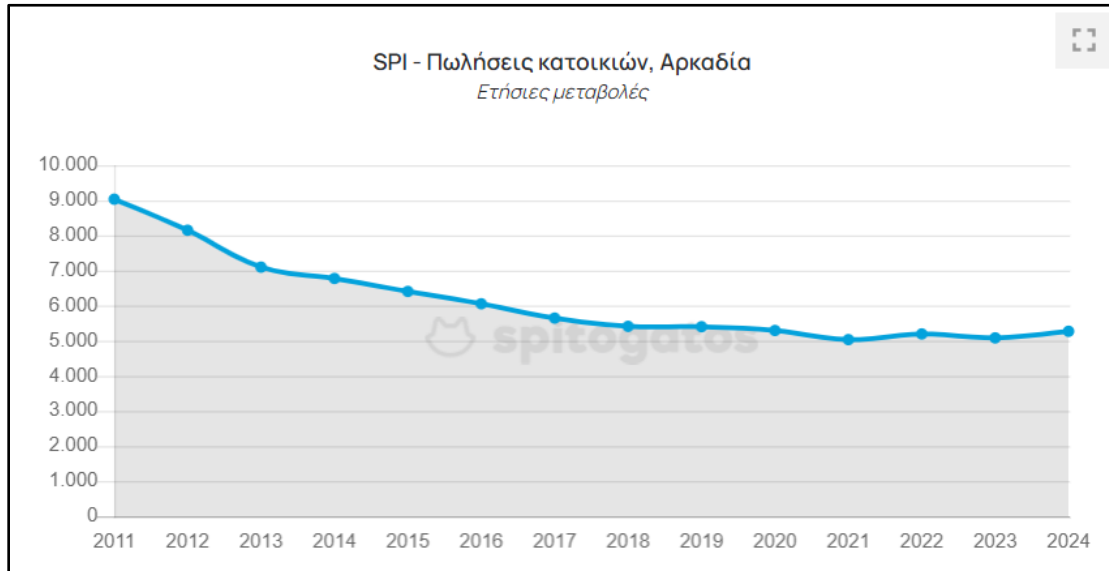


Διάγραμμα 10. Διαχρονική Μεταβολή Πληθυσμού. Πηγή: Απογραφές Πληθυσμού ΕΛ.ΣΤΑΤ 1879-2021

3.2.3. Μεταβολές Αξιών Ακινήτων στο Νομό Αρκαδίας

Πωλήσεις κατοικιών

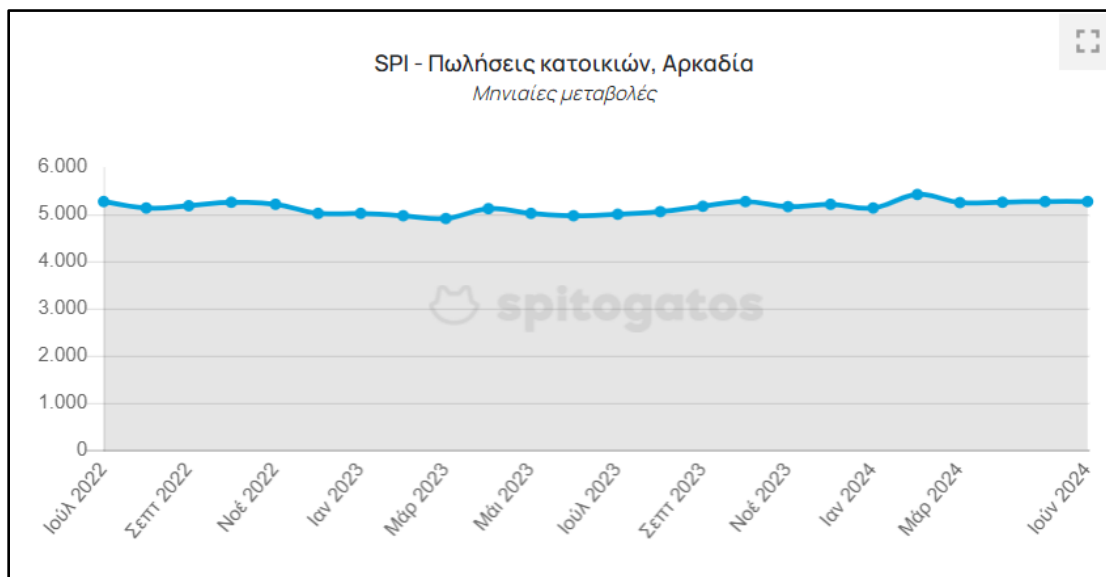
Το διάγραμμα που παρουσιάζει τις ετήσιες μεταβολές στις πωλήσεις κατοικιών στο Νομό Αρκαδίας από το 2011 έως το 2024 αποκαλύπτει σημαντικές τάσεις και μεταβολές στην αγορά ακινήτων της περιοχής. Από το 2011 έως το 2017, παρατηρείται μια συνεχής πτώση στον δείκτη SPI, υποδεικνύοντας μια πτωτική τάση στις πωλήσεις κατοικιών. Το 2011 ο δείκτης ήταν περίπου στις 9.000 μονάδες, αλλά σταδιακά μειώθηκε, φτάνοντας σε ένα χαμηλό επίπεδο κοντά στις 5.700 μονάδες το 2017. Από το 2017 και μετά, ο δείκτης SPI δείχνει μια σταθεροποίηση στις πωλήσεις κατοικιών. Οι τιμές σταθεροποιήθηκαν κοντά στις 5.000 μονάδες και άρχισαν να παρουσιάζουν μικρές αυξομειώσεις. Από το 2020 έως το 2024, παρατηρείται μια σταδιακή ανάκαμψη στον δείκτη SPI, με τον δείκτη να παρουσιάζει μικρές αυξήσεις.



Διάγραμμα 11. Δείκτης SPI – Πωλήσεις κατοικιών, ετήσιες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Το διάγραμμα 12 που παρουσιάζει τις μηνιαίες μεταβολές στις πωλήσεις κατοικιών στο Νομό Αρκαδίας από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024 αποκαλύπτει τις τάσεις και τις διακυμάνσεις στην αγορά ακινήτων της περιοχής κατά την εξεταζόμενη περίοδο. Το διάγραμμα δείχνει μια σχετικά σταθερή τάση στις πωλήσεις κατοικιών καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024. Ο δείκτης SPI κυμαίνεται κοντά στις 5.000 μονάδες, υποδεικνύοντας μια σταθερή αγορά ακινήτων. Παρά τη γενική σταθερότητα, παρατηρούνται μικρές διακυμάνσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου. Για παράδειγμα, παρατηρείται μια ελαφρά αύξηση στον δείκτη SPI τον Φεβρουάριο του 2024 και μια μικρή μείωση τον Μάιο του 2023, υποδεικνύοντας αυξημένη ή μειωμένη δραστηριότητα στην αγορά κατοικιών κατά τους συγκεκριμένους μήνες. Αυτές οι μικρές διακυμάνσεις μπορεί να σχετίζονται με εποχιακούς παράγοντες ή με συγκεκριμένες αλλαγές στις προτιμήσεις των αγοραστών.



Διάγραμμα 12. Δείκτης SPI – Πωλήσεις κατοικιών, μηνιαίες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Πωλήσεις Επαγγελματικών Χώρων

Το διάγραμμα 13 παρουσιάζει τις ετήσιες μεταβολές στις πωλήσεις επαγγελματικών χώρων στο Νομό Αρκαδίας από το 2011 έως το 2024 αποκαλύπτει σημαντικές τάσεις και μεταβολές στην αγορά επαγγελματικών χώρων της περιοχής. Από το 2011 έως το 2013, παρατηρείται μια απότομη πτώση στον δείκτη SPI, υποδεικνύοντας μια έντονη πτωτική τάση στις πωλήσεις επαγγελματικών χώρων. Το 2011 ο δείκτης ήταν περίπου στις 8.500 μονάδες, αλλά μειώθηκε σημαντικά, φτάνοντας κοντά στις 5.700 μονάδες το 2013. Από το 2013 έως το 2017, παρατηρείται μια σχετική σταθεροποίηση στον δείκτη SPI, με μικρές αυξομειώσεις. Το 2014 υπήρξε μια μικρή ανάκαμψη, με τον δείκτη να πλησιάζει τις 7.200 μονάδες, αλλά η τάση παρέμεινε γενικά πτωτική, με τον δείκτη να σταθεροποιείται κοντά στις 5.000-6.000 μονάδες.

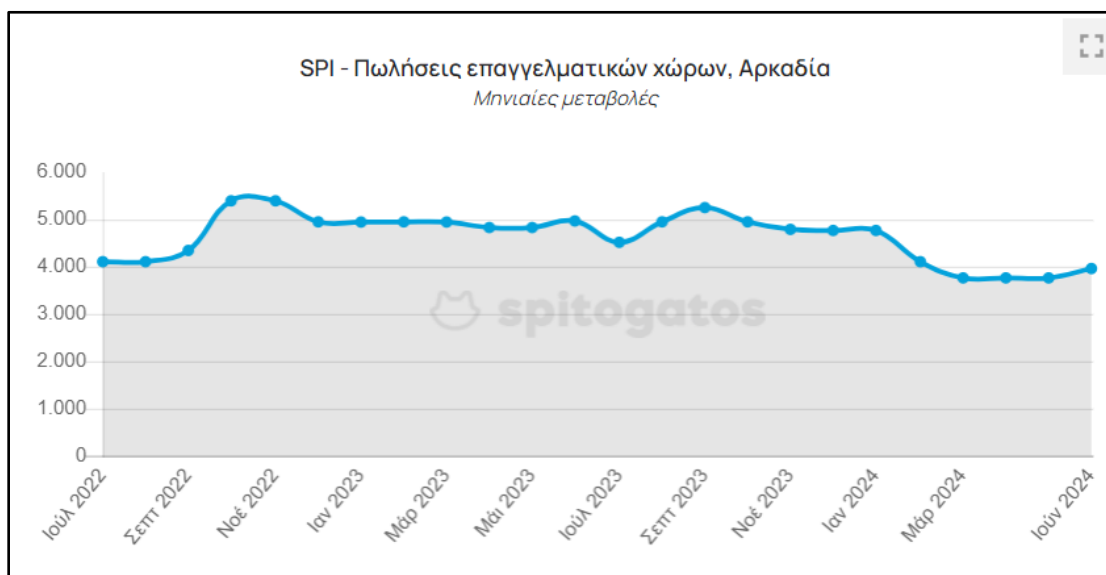
Από το 2017 και μετά, παρατηρείται μια συνεχής πτώση στον δείκτη SPI, υποδεικνύοντας μια σταθερή πτωτική τάση στις πωλήσεις επαγγελματικών χώρων. Το 2023, ο δείκτης μειώθηκε κάτω από τις 5.000 μονάδες, και η πτωτική τάση συνεχίζεται μέχρι και το 2024. Αυτή η πτώση μπορεί να αποδοθεί σε διάφορους παράγοντες, όπως η συνεχιζόμενη οικονομική αβεβαιότητα και η αλλαγή στις προτιμήσεις των επενδυτών. Η σταθερή μείωση των πωλήσεων επαγγελματικών χώρων μπορεί να σχετίζεται με την αυξανόμενη προτίμηση των επιχειρήσεων για μικρότερους ή πιο ευέλικτους χώρους εργασίας, καθώς και με την αύξηση της εργασίας από το σπίτι. Επιπλέον, οι συνεχείς οικονομικές προκλήσεις ενδέχεται να έχουν αποτρέψει πολλές επιχειρήσεις από το να επενδύσουν σε νέους επαγγελματικούς χώρους.



Διάγραμμα 13. Δείκτης SPI – Πωλήσεις επαγγελματικών χώρων, ετήσιες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Το διάγραμμα 14 παρουσιάζει τις μηνιαίες μεταβολές στις πωλήσεις επαγγελματικών χώρων στο Νομό Αρκαδίας από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024 αποκαλύπτει τις τάσεις και τις διακυμάνσεις στην αγορά ακινήτων επαγγελματικών χώρων της περιοχής κατά την εξεταζόμενη περίοδο. Από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Νοέμβριο του 2022, παρατηρείται μια σημαντική αύξηση στις πωλήσεις επαγγελματικών χώρων. Κατά την περίοδο αυτή, ενδέχεται να υπήρξαν συγκεκριμένες επενδύσεις ή νέα έργα που ενίσχυσαν τη ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους. Η αυξημένη επιχειρηματική δραστηριότητα, καθώς και οι ευνοϊκές οικονομικές συνθήκες, πιθανόν συνέβαλαν στην αύξηση των πωλήσεων. Από τον Ιανουάριο του 2023, ο δείκτης SPI δείχνει μια σταθεροποίηση στις πωλήσεις επαγγελματικών χώρων, με μικρές διακυμάνσεις γύρω από τις 5.000 μονάδες. Ωστόσο, από τον Σεπτέμβριο του 2023, παρατηρείται μια πτώση, με τον δείκτη να μειώνεται κάτω από τις 4.000 μονάδες τον Μάρτιο του 2024. Αυτή η πτώση μπορεί να σχετίζεται με μειωμένη επιχειρηματική δραστηριότητα ή οικονομικές προκλήσεις που επηρεάζουν τη ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους.



Διάγραμμα 14. Δείκτης SPI – Πωλήσεις επαγγελματικών χώρων, μηνιαίες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Ενοικιάσεις Κατοικιών

Το διάγραμμα 15 που παρουσιάζει τις ετήσιες μεταβολές στις ενοικιάσεις κατοικιών στο Νομό Αρκαδίας από το 2011 έως το 2024 αποκαλύπτει σημαντικές τάσεις και μεταβολές στην αγορά ενοικιαζόμενων κατοικιών της περιοχής. Από το 2011 έως το 2016, παρατηρείται μια πτωτική τάση στον δείκτη SPI, υποδεικνύοντας μείωση στις ενοικιάσεις κατοικιών. Το 2011 ο δείκτης ήταν περίπου στις 8.000 μονάδες, αλλά μειώθηκε σταδιακά, φτάνοντας σε ένα χαμηλό επίπεδο κοντά στις 6.500 μονάδες το 2016.

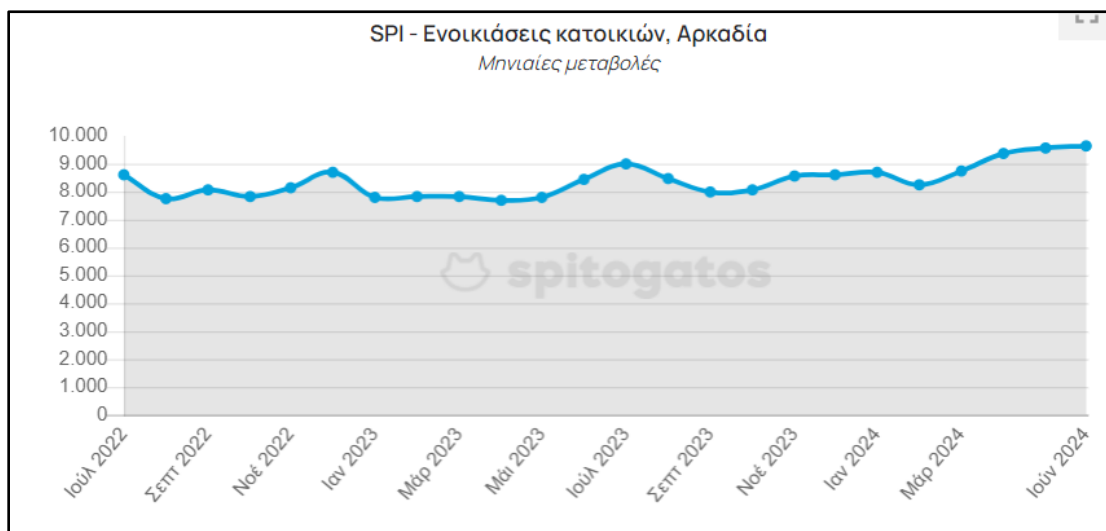
Αυτή η πτώση μπορεί να αποδοθεί στην οικονομική κρίση που έπληξε την Ελλάδα, επηρεάζοντας αρνητικά την αγορά ακινήτων και μειώνοντας τη ζήτηση για ενοικιαζόμενες κατοικίες. Από το 2016 έως το 2020, παρατηρείται μια σταθεροποίηση στον δείκτη SPI, με μικρές αυξομειώσεις. Οι τιμές σταθεροποιήθηκαν κοντά στις 7.000 μονάδες και άρχισαν να παρουσιάζουν μικρές αυξήσεις. Από το 2020 έως το 2024, παρατηρείται μια σημαντική ανάκαμψη στον δείκτη SPI, με τον δείκτη να αυξάνεται σταθερά, φτάνοντας τις περίπου 9.000 μονάδες το 2024.



Διάγραμμα 15. Δείκτης SPI – Ενοικιάσεις κατοικιών, ετήσιες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Το διάγραμμα 16 που παρουσιάζει τις μηνιαίες μεταβολές στις ενοικιάσεις κατοικιών στο Νομό Αρκαδίας από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024 αποκαλύπτει τις τάσεις και τις διακυμάνσεις στην αγορά ενοικιαζόμενων κατοικιών της περιοχής κατά την εξεταζόμενη περίοδο. Από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024, ο δείκτης SPI κυμαίνεται μεταξύ 8.500 και 9.600 μονάδων, υποδεικνύοντας μια σταθερή αγορά ενοικιαζόμενων κατοικιών με μικρές διακυμάνσεις. Παρά τη γενική σταθερότητα, παρατηρούνται εποχιακές διακυμάνσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου. Για παράδειγμα, παρατηρείται μια αύξηση στον δείκτη SPI κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, όπως τον Ιούλιο του 2023 και τον Ιούνιο του 2024, υποδεικνύοντας αυξημένη δραστηριότητα στην αγορά ενοικιαζόμενων κατοικιών.

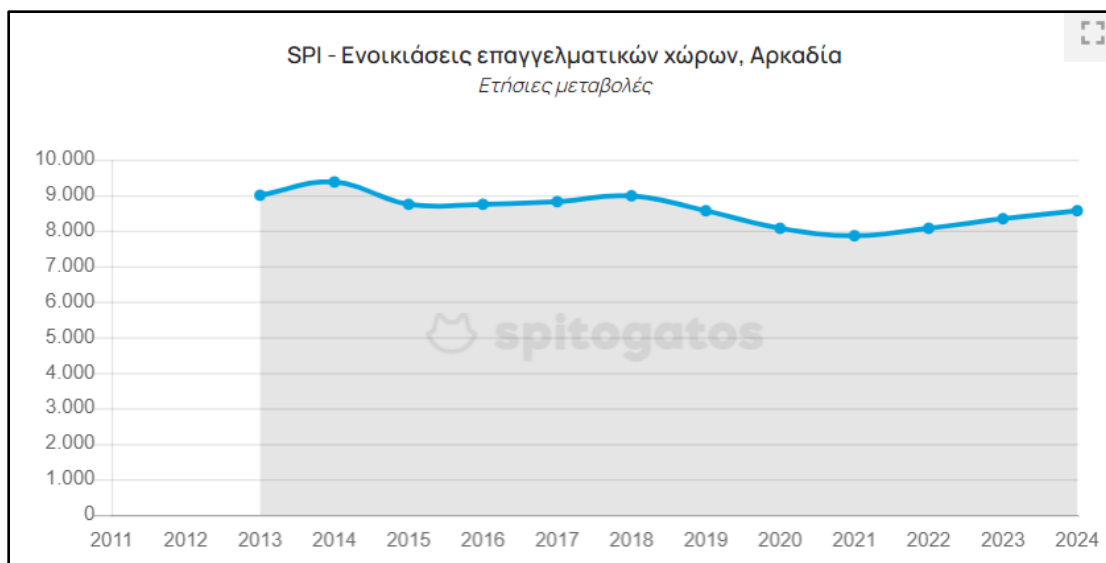


Διάγραμμα 16. Δείκτης SPI – Ενοικιάσεις κατοικιών, μηνιαίες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Ενοικιάσεις Επαγγελματικών Χώρων

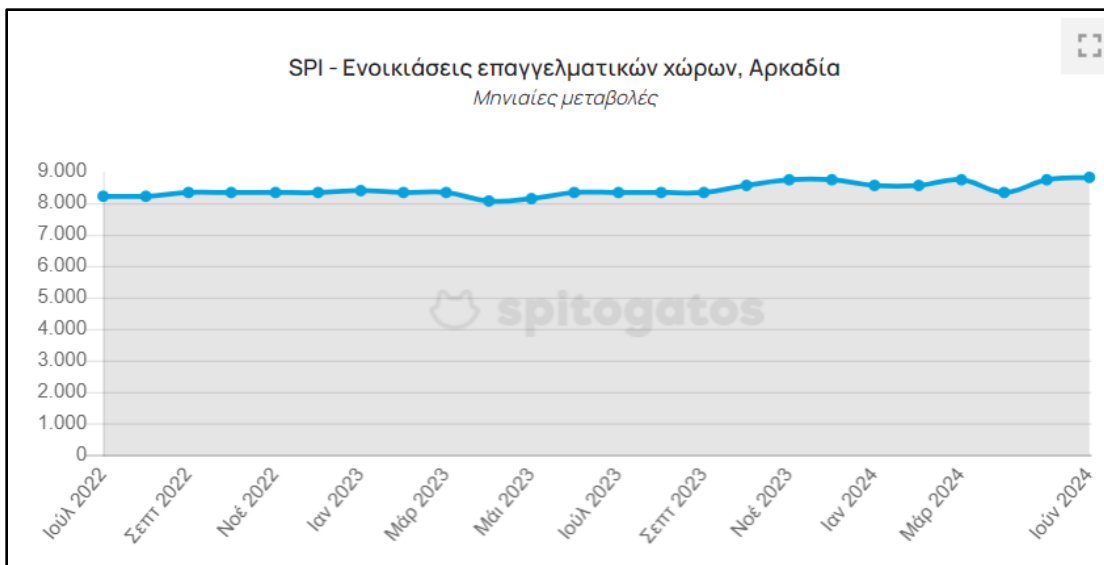
Το διάγραμμα 17 που παρουσιάζει τις ετήσιες μεταβολές στις ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων στο Νομό Αρκαδίας από το 2011 έως το 2024 αποκαλύπτει σημαντικές τάσεις και μεταβολές στην αγορά ενοικιαζόμενων επαγγελματικών χώρων της περιοχής. Οι ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων στον Νομό Αρκαδίας παρουσίασαν σταθερότητα από το 2011 έως το 2018, με τον δείκτη να κυμαίνεται κοντά στις 9.000 μονάδες. Από το 2018 έως το 2021, παρατηρείται μια μικρή πτώση, με τον δείκτη να μειώνεται στις 8.000 μονάδες. Ωστόσο, από το 2021 και μετά, παρατηρείται ανάκαμψη, με τον δείκτη να φτάνει τις 8.700 μονάδες το 2024.



Διάγραμμα 17. Δείκτης SPI – Ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων, ετήσιες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

Το διάγραμμα 18 παρουσιάζει τις μηνιαίες μεταβολές στις ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων στο Νομό Αρκαδίας από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024 απεικονίζει σημαντικές τάσεις και διακυμάνσεις στην αγορά ενοικιαζόμενων επαγγελματικών χώρων της περιοχής κατά την εξεταζόμενη περίοδο. Από τον Ιούλιο του 2022 έως τον Ιούνιο του 2024, παρατηρείται μια σχετικά σταθερή τάση στον δείκτη SPI, υποδεικνύοντας σταθερότητα στις ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων. Ο δείκτης SPI κυμαίνεται κοντά στις 8.000 με 9.000 μονάδες, υποδεικνύοντας μια σταθερή αγορά ενοικιαζόμενων επαγγελματικών χώρων με μικρές διακυμάνσεις.



Διάγραμμα 18. Δείκτης SPI – Ενοικιάσεις επαγγελματικών χώρων, μηνιαίες μεταβολές

Πηγή: <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>

4. Μεταβολικές αξίες ακινήτων λόγω εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στους οικισμούς του Κιάτου και της Μεγαλόπολης

4.1. Μεταβολή αξιών ακινήτων στο Κιάτο

Όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 1.4 τα δεδομένα αξιών ακινήτων προέκυψαν από τις τοπικές εφημερίδες και τα τοπικά μεσιτικά γραφεία καθώς και το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων ³. Όσον αφορά στο οπτικό δίκτυο τα χαρτογραφικά δεδομένα προήλθαν από την επίσημη ιστοσελίδα ΧΕΜΔ ⁴. Η εγκατάσταση του δικτύου οπτικών ινών ολοκληρώθηκε το Δεκέμβριο του 2022. Πιο κάτω γίνεται στατιστική ανάλυση των δεδομένων ενοικίασης και αγοράς ακινήτων των ετών 2022 και 2023 προκειμένου να διερευνηθεί η μεταβολή των αξιών.

Η ανάλυση των τιμών ενοικίασης και αγοράς ακινήτων κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023 αποκαλύπτει σημαντικές αυξήσεις και διακυμάνσεις στις αγορές αυτές. Ο Πίνακας 3 περιέχει τα απαραίτητα δεδομένα που καταδεικνύουν αυτές τις μεταβολές, ενώ τα Διαγράμματα 19 και 20 παρέχουν μια οπτική απεικόνιση των τάσεων αυτών.

Τιμές Ενοικίασης

Το 2022, οι τιμές ενοικίασης κυμάνθηκαν σε πιο χαμηλά επίπεδα με τον μέσο όρο να είναι στα 398 ευρώ. Η τυπική απόκλιση ήταν 100 ευρώ, υποδεικνύοντας μια σχετικά ομοιογενή κατανομή των τιμών. Η μέγιστη τιμή έφτανε τα 650 ευρώ, ενώ η ελάχιστη ήταν στα 220 ευρώ. Ωστόσο, το 2023 παρατηρήθηκε μια δραματική αύξηση στις τιμές ενοικίασης. Ο μέσος όρος εκτοξεύθηκε στα 699 ευρώ, με την τυπική απόκλιση να αυξάνεται στα 574 ευρώ, καταδεικνύοντας μεγαλύτερη διακύμανση στις τιμές. Η μέγιστη τιμή έφτασε τα 3000 ευρώ, ενώ η ελάχιστη τιμή αυξήθηκε ελαφρώς στα 250 ευρώ.

³ <https://webapps.gsis.gr/>

⁴ [https://www.broadband-assist.gov.gr/public/#%7B%27a3b_coverpointftthcoax_normal_dist_10th"%3A1%2C"FTTH%2FB"%3A1%2C"Κάλυψη%20χαλκού"%3A0%2C"grid_square1000sql"%3A0%2C"Κινητή"%3A0%7D](https://www.broadband-assist.gov.gr/public/#%7B%27a3b_coverpointftthcoax_normal_dist_10th)

Τιμές Αγοράς

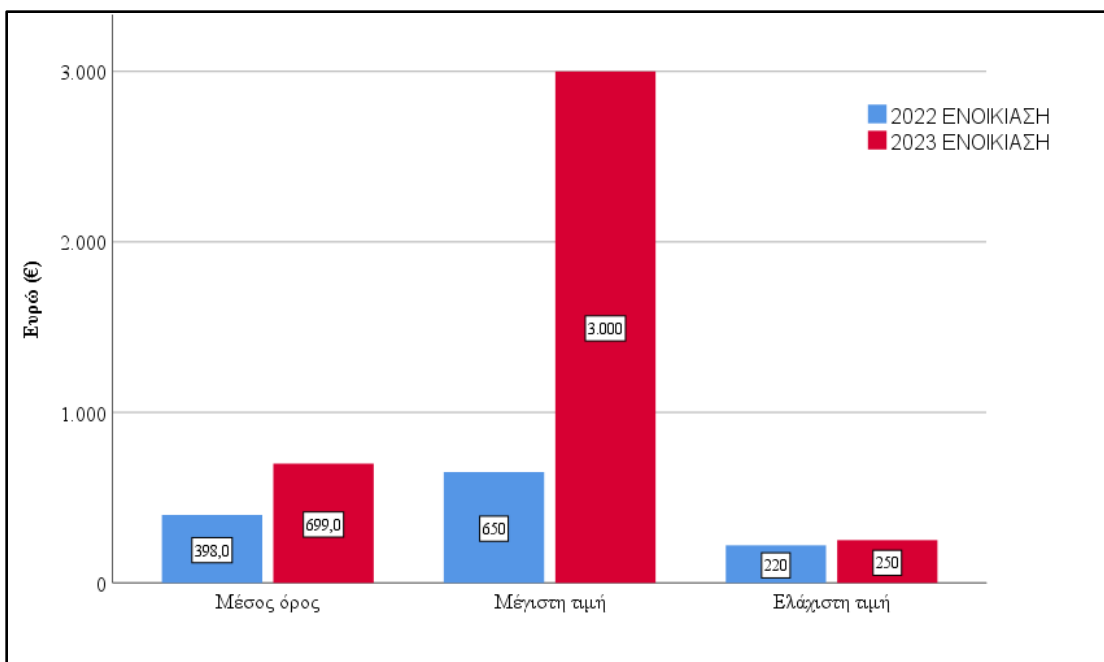
Αντίστοιχα, οι τιμές αγοράς ακινήτων παρουσίασαν σημαντική αύξηση από το 2022 στο 2023. Το 2022, ο μέσος όρος της τιμής αγοράς ήταν 115475 ευρώ με τυπική απόκλιση 48015 ευρώ. Η μέγιστη τιμή καταγράφηκε στα 300000 ευρώ, ενώ η ελάχιστη ήταν στα 33000 ευρώ. Το 2023, η μέση τιμή αυξήθηκε σημαντικά στα 154535 ευρώ, με την τυπική απόκλιση να αυξάνεται στα 98986 ευρώ, υποδεικνύοντας μεγαλύτερη ποικιλία στις τιμές. Η μέγιστη τιμή εκτοξεύθηκε στα 550000 ευρώ, ενώ η ελάχιστη τιμή σημείωσε πτώση στα 5000 ευρώ.

Πίνακας 3. Μεταβολή τιμών ενοικίασης και αγοράς ακινήτων κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023

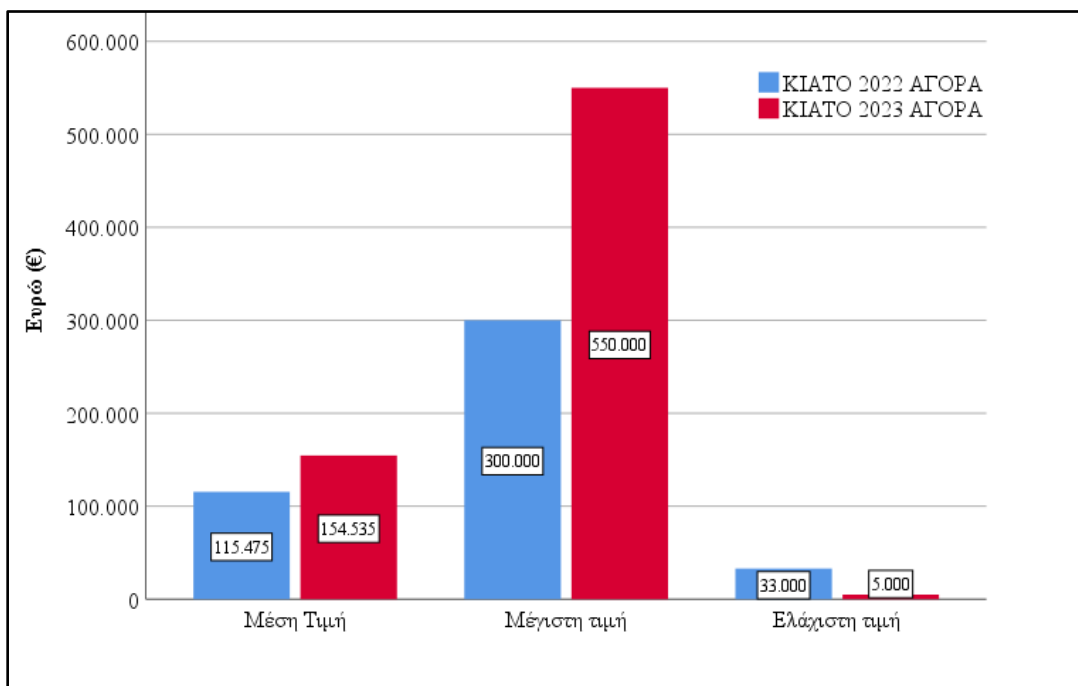
		Μέσος όρος	Τυπική Απόκλιση	Μέγιστη τιμή	Ελάχιστη τιμή
		Τιμές σε ευρώ (€)			
ΧΡΟΝΟΣ	2022 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	398	100	650	220
	2023 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	699	574	3000	250
	2022 ΑΓΟΡΑ	115475	48015	300000	33000
	2023 ΑΓΟΡΑ	154535	98986	550000	5000

Τα Διαγράμματα 19 και 20 αποτυπώνουν τις παραπάνω μεταβολές. Το Διάγραμμα 19 δείχνει την απότομη αύξηση των τιμών ενοικίασης από το 2022 στο 2023, με τον μέσο όρο των τιμών να διπλασιάζεται σχεδόν και τη διακύμανση των τιμών να αυξάνεται δραματικά, καθώς η ανώτατη τιμή έφτασε τα 3000 ευρώ το 2023. Από την άλλη πλευρά, το Διάγραμμα 20 καταδεικνύει την αύξηση των τιμών αγοράς ακινήτων. Η μέση τιμή αυξήθηκε κατά περίπου 34%, ενώ οι μέγιστες τιμές έδειξαν σημαντική άνοδο, υποδεικνύοντας τάσεις υψηλής ζήτησης ή περιορισμού της προσφοράς.

Συνολικά, τα δεδομένα αποκαλύπτουν έντονες αυξήσεις στις τιμές τόσο της ενοικίασης όσο και της αγοράς ακινήτων μεταξύ 2022 και 2023. Οι αυξήσεις αυτές συνοδεύονται από αυξημένη μεταβλητότητα και στις δύο αγορές, γεγονός που μπορεί να αποδοθεί σε ποικίλους παράγοντες, όπως οι οικονομικές συνθήκες, οι αλλαγές στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων, καθώς και οι επιδράσεις της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών. Η κατανόηση αυτών των μεταβολών είναι ζωτικής σημασίας για τους επενδυτές, τους ενοικιαστές και τους αγοραστές ακινήτων, καθώς και για τους φορείς χάραξης πολιτικής που επιδιώκουν να σταθεροποιήσουν την αγορά ακινήτων.



Διάγραμμα 19. Μεταβολή τιμών ενοικίασης κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023



Διάγραμμα 20. Μεταβολή τιμών αγοράς ακινήτων κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023

Η ανάλυση των τιμών ενοικίασης και αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023 αποκαλύπτει σημαντικές αλλαγές στις αγορές αυτές. Ο Πίνακας 4 παρέχει λεπτομερή δεδομένα που καταδεικνύουν τις τάσεις και τις αυξήσεις στις τιμές, ενώ τα Διαγράμματα 21 και 22 προσφέρουν μια οπτική απεικόνιση των μεταβολών αυτών.

Το 2022, οι τιμές ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο ήταν σχετικά χαμηλές, με τον μέσο όρο να κυμαίνεται στα 6 ευρώ. Η τυπική απόκλιση ήταν 2 ευρώ, υποδηλώνοντας μια ομοιογενή κατανομή των τιμών. Η μέγιστη τιμή ενοικίασης καταγράφηκε στα 10 ευρώ/τ.μ., ενώ η ελάχιστη στα 3 ευρώ/τ.μ. Ωστόσο, το 2023 παρατηρήθηκε μια δραματική αύξηση στις τιμές. Ο μέσος όρος εκτοξεύθηκε στα 13 ευρώ/τ.μ., ενώ η τυπική απόκλιση αυξήθηκε σημαντικά στα 16 ευρώ, καταδεικνύοντας μεγαλύτερη διακύμανση στις τιμές. Η μέγιστη τιμή έφτασε τα 94 ευρώ/τ.μ., ενώ η ελάχιστη τιμή μειώθηκε στα 2 ευρώ/τ.μ.

Παρόμοια, οι τιμές αγοράς ακινήτων παρουσίασαν σημαντική αύξηση από το 2022 στο 2023. Το 2022, ο μέσος όρος τιμής αγοράς ήταν 1290 ευρώ/τ.μ., με τυπική απόκλιση 320 ευρώ. Η μέγιστη τιμή καταγράφηκε στα 2903 ευρώ/τ.μ., ενώ η ελάχιστη τιμή ήταν 610 ευρώ/τ.μ. Το 2023, η μέση τιμή αυξήθηκε στα 1410 ευρώ/τ.μ., με την τυπική απόκλιση να φτάνει τα 663 ευρώ, υποδεικνύοντας μεγαλύτερη ποικιλία στις τιμές. Η μέγιστη τιμή αυξήθηκε σημαντικά στα 3474 ευρώ/τ.μ., ενώ η ελάχιστη τιμή έπεσε στα 77 ευρώ/τ.μ.

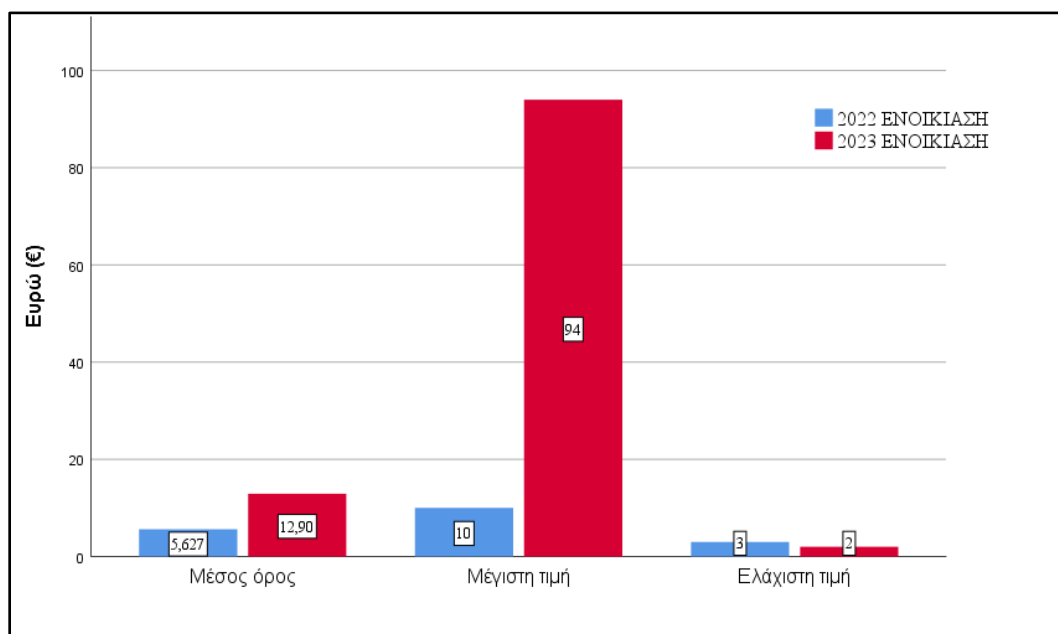
Πίνακας 4. Μεταβολή τιμών ενοικίασης και αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023

		Μέσος όρος	Τυπική Απόκλιση	Μέγιστη τιμή	Ελάχιστη τιμή
		Τιμές σε ευρώ (€)			
ΧΡΟΝΟΣ	2022 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	6	2	10	3
	2023 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	13	16	94	2
	2022 ΑΓΟΡΑ	1290	320	2903	610
	2023 ΑΓΟΡΑ	1410	663	3474	77

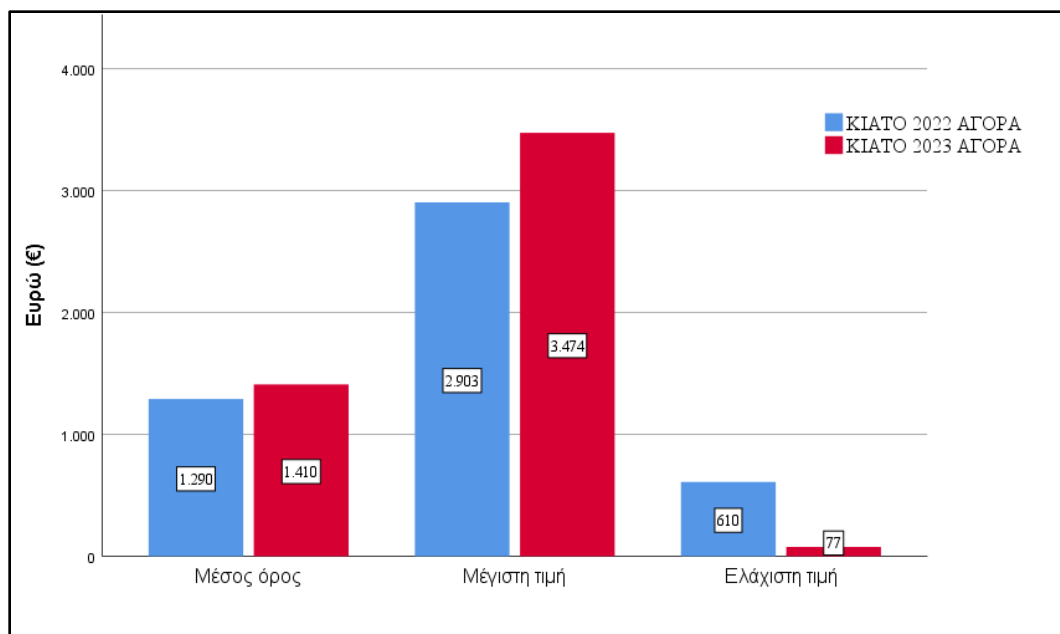
Το Διάγραμμα 21 αποτυπώνει την αύξηση των τιμών ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο από το 2022 στο 2023. Η μέση τιμή υπερδιπλασιάστηκε, ενώ η διακύμανση των τιμών αυξήθηκε δραματικά, υποδηλώνοντας αυξημένη ζήτηση και ποικιλία στις προσφερόμενες κατοικίες. Το Διάγραμμα 22 δείχνει την αύξηση των τιμών αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο, με τη μέση τιμή να αυξάνεται και την τυπική απόκλιση να υποδηλώνει μεγαλύτερη ποικιλία στις τιμές πώλησης ακινήτων.

Τα δεδομένα αποκαλύπτουν σημαντικές αυξήσεις στις τιμές ενοικίασης και αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο μεταξύ 2022 και 2023. Η αύξηση αυτή μπορεί να αποδοθεί σε διάφορους παράγοντες, όπως η βελτίωση των υποδομών, η αυξημένη ζήτηση για σύγχρονες κατοικίες και η γενικότερη οικονομική ανάκαμψη μετά την πανδημία. Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών, που προσφέρουν γρήγορο και αξιόπιστο διαδίκτυο, βελτιώνει την ποιότητα ζωής και καθιστά τις περιοχές πιο ελκυστικές για επενδύσεις και κατοικία.

Ωστόσο, η πλήρης επίδραση αυτών των παραγόντων πρέπει να αξιολογηθεί σε συνδυασμό με άλλες μεταβλητές που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων όπως η χρονολογία κατασκευής, ο όροφος, η ενεργειακή κλάση, δεδομένα που δυστυχώς δεν ήταν προσβάσιμα. Η κατανόηση αυτών των μεταβολών είναι κρίσιμη για τους επενδυτές, τους ενοικιαστές, τους αγοραστές ακινήτων και τους φορείς χάραξης πολιτικής που επιδιώκουν να διαχειριστούν και να σταθεροποιήσουν την αγορά ακινήτων.



Διάγραμμα 21. Μεταβολή τιμών ενοικίασης ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023



Διάγραμμα 22. Μεταβολή τιμών αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023

Η ανάλυση των τιμών ενοικίασης και αγοράς ακινήτων ανά είδος ακινήτου κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023 παρέχει πολύτιμες πληροφορίες για τις τάσεις και τις μεταβολές στην αγορά ακινήτων. Ο Πίνακας 5 παρουσιάζει λεπτομερώς τις μεταβολές στις τιμές για διάφορα είδη ακινήτων, ενώ τα Διαγράμματα 23 και 24 προσφέρουν μια οπτική απεικόνιση αυτών των αλλαγών.

Η μεγαλύτερη αύξηση παρατηρήθηκε στις γκαρσονιέρες, με τη μέση τιμή να υπερτριπλασιάζεται από τα 289 ευρώ το 2022 στα 850 ευρώ το 2023. Αυτή η δραματική αύξηση μπορεί να αποδοθεί σε διάφορους παράγοντες, όπως η αύξηση της ζήτησης για μικρότερα και πιο προσιτά καταλύματα, ιδίως από νέους επαγγελματίες και φοιτητές.

Τα διαμερίσματα επίσης παρουσίασαν σημαντική αύξηση, με τη μέση τιμή να αυξάνεται από 403 ευρώ το 2022 σε 654 ευρώ το 2023. Η αύξηση αυτή υποδηλώνει μια γενικότερη αύξηση στη ζήτηση για αστικά ακίνητα, πιθανώς λόγω της επιστροφής στην κανονικότητα μετά την πανδημία και την αυξημένη προτίμηση για αστικές περιοχές με πρόσβαση σε υποδομές και υπηρεσίες.

Η μέση τιμή ενοικίασης για μονοκατοικίες παρουσίασε μικρότερη αύξηση σε σχέση με τα άλλα είδη ακινήτων, από 475 ευρώ το 2022 σε 488 ευρώ το 2023. Αυτή η σχεδόν σταθερή τιμή μπορεί να υποδηλώνει μια σταθερή, αλλά όχι εκρηκτική ζήτηση για μονοκατοικίες, ενδεχομένως λόγω του μεγαλύτερου κόστους συντήρησης και των αυξημένων φορολογικών επιβαρύνσεων.

Τέλος, οι τιμές για τις μεζονέτες αυξήθηκαν σημαντικά, από 615 ευρώ το 2022 σε 1340 ευρώ το 2023. Η αύξηση αυτή μπορεί να αντικατοπτρίζει την αυξημένη ζήτηση για μεγαλύτερες και πιο πολυτελείς κατοικίες, ειδικά από οικογένειες και άτομα με υψηλότερα εισοδήματα που επιθυμούν περισσότερους χώρους και ανέσεις.

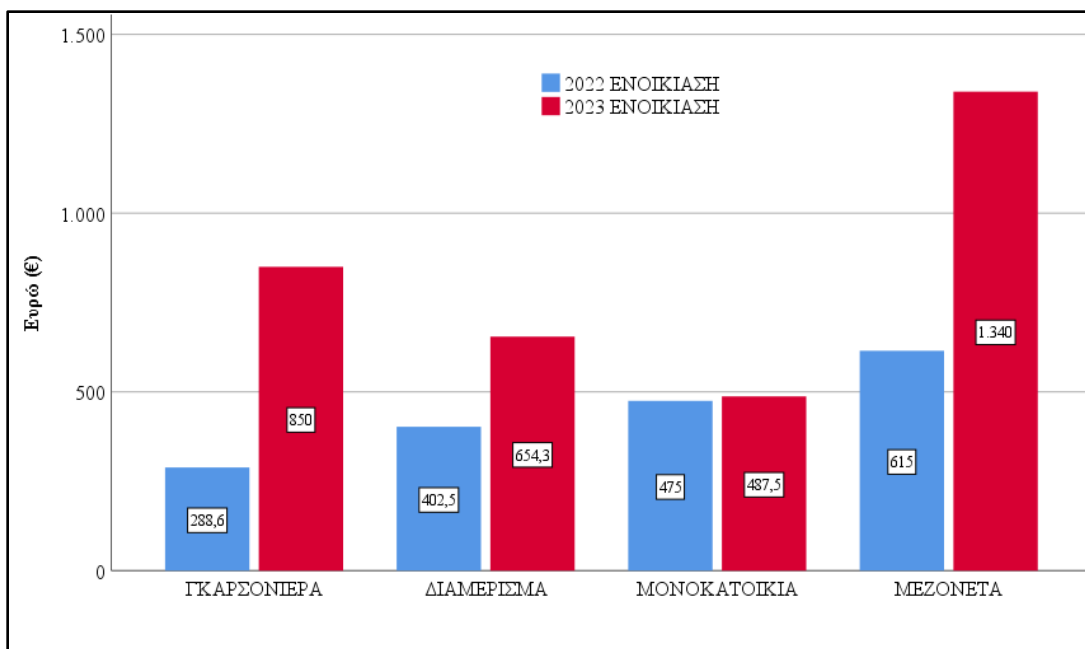
Πίνακας 5. Μεταβολή τιμών ενοικίασης και αγοράς ανά είδος ακινήτου κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023

		Γκαρσονιέρα	Διαμέρισμα	Μονοκατοικία	Μεζονέτα
		Μέσος όρος τιμών σε ευρώ (€)			
ΧΡΟΝΟΣ	2022 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	289	403	475	615
	2023 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	850	654	488	1340
	2022 ΑΓΟΡΑ	53154	116273	179625	300000
	2023 ΑΓΟΡΑ	62250	132706	172594	204286

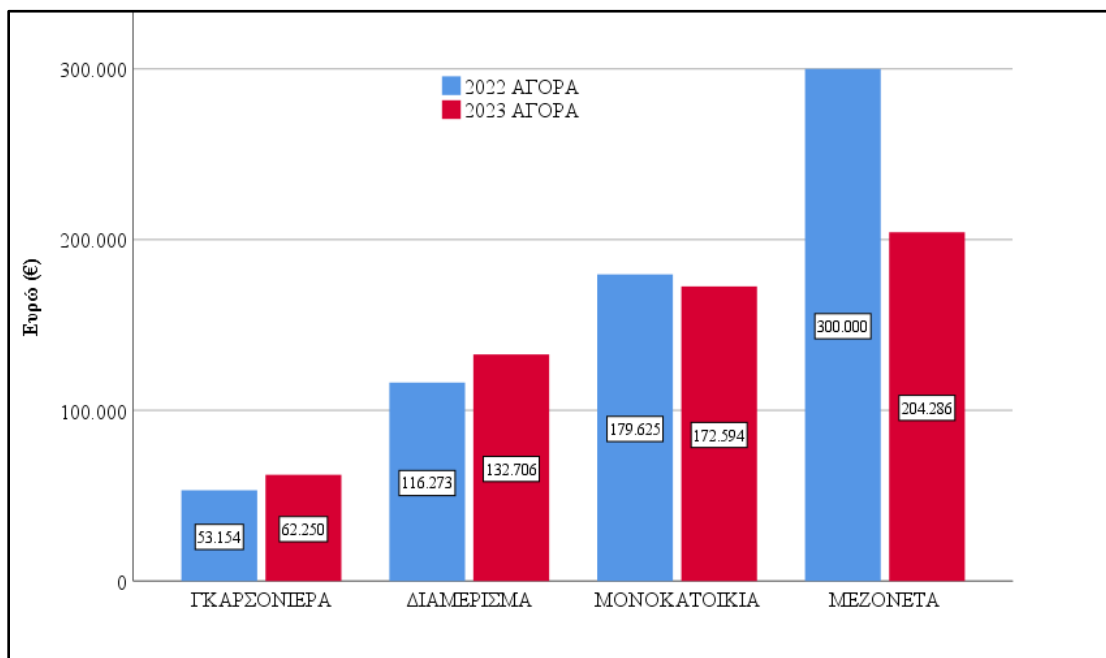
Το Διάγραμμα 23 αποτυπώνει την αύξηση των τιμών ενοικίασης ανά είδος ακινήτου από το 2022 στο 2023. Η αύξηση είναι εμφανής σε όλα τα είδη ακινήτων, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις να παρατηρούνται στις γκαρσονιέρες και τις μεζονέτες. Η μέση τιμή για τις γκαρσονιέρες αυξήθηκε από 289 ευρώ το 2022 σε 850 ευρώ το 2023, ενώ για τις μεζονέτες η αύξηση ήταν από 615 ευρώ το 2022 σε 1340 ευρώ το 2023.

Το Διάγραμμα 24 δείχνει την αύξηση των τιμών αγοράς ανά είδος ακινήτου. Και εδώ, οι τιμές αυξήθηκαν για όλα τα είδη ακινήτων, με τις γκαρσονιέρες και τα διαμερίσματα να παρουσιάζουν τις μεγαλύτερες ποσοστιαίες αυξήσεις. Η τιμή αγοράς για τις γκαρσονιέρες αυξήθηκε από 53154 ευρώ το 2022 σε 62250 ευρώ το 2023, ενώ για τα διαμερίσματα η αύξηση ήταν από 116273 ευρώ το 2022 σε 132706 ευρώ το 2023.

Συμπερασματικά οι σημαντικές αυξήσεις στις τιμές ενοικίασης ανά είδος ακινήτου μεταξύ 2022 και 2023 υποδεικνύουν μια δυναμική και μεταβαλλόμενη αγορά ακινήτων. Η αυξημένη ζήτηση για διάφορα είδη ακινήτων, σε συνδυασμό με τις βελτιώσεις στις υποδομές και τις οικονομικές συνθήκες, διαμόρφωσαν τις τιμές και επηρέασαν τις προτιμήσεις των ενοικιαστών.



Διάγραμμα 23. Μεταβολή τιμών ενοικίασης ανά είδος ακινήτου κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023



Διάγραμμα 24. Μεταβολή τιμών αγοράς ανά είδος ακινήτου κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023

Τέλος ο Πίνακας 6 παρουσιάζει τη μεταβολή των τιμών αγοράς ακινήτων ανά είδος ακινήτου και ανά τετραγωνικό μέτρο για τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023. Τα δεδομένα αυτά αποκαλύπτουν τις τάσεις και τις αλλαγές στην αγορά ακινήτων, προσφέροντας σημαντικές πληροφορίες για τους επενδυτές και τους αγοραστές ακινήτων.

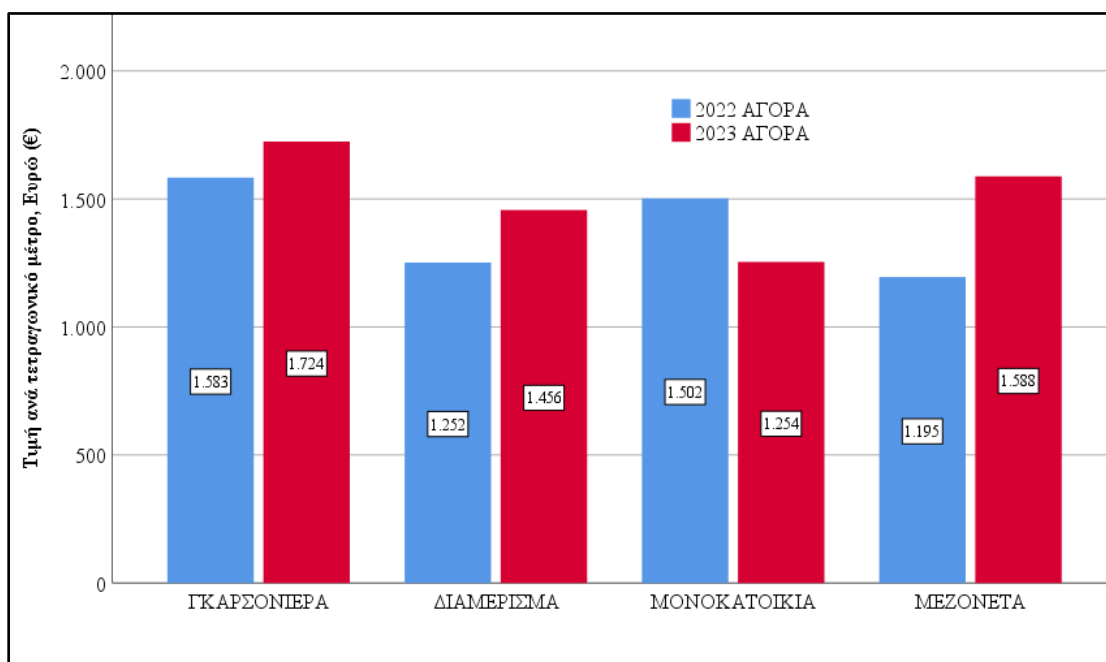
Οι αυξήσεις στις τιμές αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο από το 2022 στο 2023 είναι εμφανείς σε όλα τα είδη ακινήτων. Οι γκαρσονιέρες και τα διαμερίσματα παρουσίασαν τις πιο αξιοσημείωτες αυξήσεις, ενώ οι μονοκατοικίες και οι μεζονέτες εμφάνισαν επίσης σημαντικές μεταβολές.

Ειδικότερα:

- Γκαρσονιέρες: Οι τιμές αγοράς για τις γκαρσονιέρες αυξήθηκαν από 1583 ευρώ/τ.μ. το 2022 σε 1724 ευρώ/τ.μ. το 2023. Αυτή η αύξηση υποδεικνύει μια σταθερή ζήτηση για μικρότερα ακίνητα, πιθανώς λόγω της αυξημένης προτίμησης για πιο προσιτές κατοικίες ή επενδυτικές ευκαιρίες σε περιοχές με υψηλή ζήτηση.
- Διαμερίσματα: Οι τιμές για τα διαμερίσματα αυξήθηκαν επίσης σημαντικά, από 1252 ευρώ/τ.μ. το 2022 σε 1456 ευρώ/τ.μ. το 2023. Η αύξηση αυτή αντικατοπτρίζει την αυξημένη ζήτηση για αστικά ακίνητα, ειδικά σε περιοχές με καλές υποδομές και πρόσβαση σε υπηρεσίες.
- Μονοκατοικίες: Οι τιμές των μονοκατοικιών παρουσίασαν μια μικρή πτώση από 1502 ευρώ/τ.μ. το 2022 σε 1254 ευρώ/τ.μ. το 2023. Αυτή η μείωση μπορεί να αποδοθεί σε διάφορους παράγοντες, όπως οι αυξημένες φορολογικές επιβαρύνσεις ή το υψηλό κόστος συντήρησης που μπορεί να αποθαρρύνουν τους αγοραστές.
- Μεζονέτες: Οι τιμές για τις μεζονέτες αυξήθηκαν από 1195 ευρώ/τ.μ. το 2022 σε 1588 ευρώ/τ.μ. το 2023. Η σημαντική αυτή αύξηση μπορεί να υποδηλώνει την αυξημένη ζήτηση για πιο ευρύχωρες και πολυτελείς κατοικίες, ιδίως από οικογένειες με υψηλότερα εισοδήματα.

Πίνακας 6. Μεταβολή τιμών αγοράς ανά είδος ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023

		Γκαρσονιέρα	Διαμέρισμα	Μονοκατοικία	Μεζονέτα
		Μέσος όρος τιμών σε ευρώ (€)			
ΧΡΟΝΟΣ	2022 ΑΓΟΡΑ	1583	1252	1502	1195
	2023 ΑΓΟΡΑ	1724	1456	1254	1588



Διάγραμμα 25. Μεταβολή τιμών αγοράς ανά είδος ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους 2022 και 2023

4.1.1. Ο κρίσιμος ρόλος της εγκατάστασης οπτικών ινών στην περιοχή του Κιάτου το 2022 και η συμβολή της στην αύξηση των τιμών ακινήτων

Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών το έτος 2022 στην περιοχή του Κιάτου αποτελεί ένα σημαντικό ορόσημο για την τοπική κοινωνία και οικονομία. Η τεχνολογική αυτή αναβάθμιση δεν επηρέασε μόνο την καθημερινότητα των κατοίκων, αλλά είχε και σημαντικό αντίκτυπο στις τιμές ενοικίασης και αγοράς ακινήτων. Η παροχή γρήγορου και αξιόπιστου διαδικτύου έχει γίνει ένα βασικό κριτήριο για πολλούς αγοραστές και ενοικιαστές, καθιστώντας την εγκατάσταση οπτικών ινών έναν κρίσιμο παράγοντα στην αγορά ακινήτων.

Η εγκατάσταση οπτικών ινών στο Κιάτο το 2022 βελτίωσε δραστικά την ποιότητα των τηλεπικοινωνιακών υπηρεσιών. Οι σύγχρονες υποδομές τηλεπικοινωνιών θεωρούνται πλέον βασική υποδομή για την ανάπτυξη μιας περιοχής (Smith, 2020). Η δυνατότητα παροχής υψηλών ταχυτήτων διαδικτύου προσελκύει επαγγελματίες που εργάζονται εξ αποστάσεως, αυξάνει την αξία των επιχειρήσεων και διευκολύνει την πρόσβαση σε διαδικτυακές υπηρεσίες.

Η ζήτηση για ακίνητα με πρόσβαση σε δίκτυα οπτικών ινών αυξήθηκε σημαντικά μετά την εγκατάσταση τους. Οι τιμές ενοικίασης στην περιοχή του Κιάτου παρουσίασαν αξιοσημείωτη αύξηση το 2023 σε σχέση με το 2022. Για παράδειγμα, οι τιμές ενοικίασης για γκαρσονιέρες αυξήθηκαν από 289 ευρώ το 2022 σε 850 ευρώ το 2023, μια αύξηση που μπορεί να αποδοθεί στην αυξημένη ζήτηση για σύγχρονες υποδομές και καλύτερες τηλεπικοινωνιακές υπηρεσίες. Η βελτίωση των υποδομών αυτών αυξάνει την ελκυστικότητα των ακινήτων, καθιστώντας τα πιο επιθυμητά για ενοικιαστές που εξαρτώνται από το διαδίκτυο για εργασία και καθημερινές δραστηριότητες (Jones, 2021).

Παρόμοια τάση παρατηρείται και στις τιμές αγοράς ακινήτων. Οι επενδυτές και οι αγοραστές αναζητούν περιοχές με σύγχρονες υποδομές, καθώς αυτές οι περιοχές προσφέρουν μεγαλύτερη αξία και καλύτερες προοπτικές για ανάπτυξη. Οι τιμές αγοράς για διαμερίσματα, για παράδειγμα, αυξήθηκαν από 116273 ευρώ το 2022 σε 132706 ευρώ το 2023. Η αύξηση αυτή μπορεί να συνδεθεί με την αναβάθμιση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών και την αυξημένη ζήτηση για ακίνητα σε περιοχές με γρήγορη και αξιόπιστη σύνδεση στο διαδίκτυο (Brown, 2022).

Συμπερασματικά η εγκατάσταση οπτικών ινών στο Κιάτο το 2022 είχε σημαντικό αντίκτυπο στις τιμές ενοικίασης και αγοράς ακινήτων. Η βελτίωση των υποδομών αύξησε την ελκυστικότητα της περιοχής, οδηγώντας σε αυξημένη ζήτηση και, κατά συνέπεια, σε αυξήσεις των τιμών. Οι σύγχρονες τηλεπικοινωνιακές υποδομές θεωρούνται πλέον βασικός παράγοντας για την οικονομική ανάπτυξη και την αύξηση της αξίας των ακινήτων. Η κατανόηση αυτής της σχέσης είναι κρίσιμη για τους επενδυτές, τους αγοραστές και τους φορείς χάραξης πολιτικής, καθώς τους επιτρέπει να λαμβάνουν ενημερωμένες αποφάσεις και να προωθούν την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων σε συνάρτηση με τις τεχνολογικές εξελίξεις.

4.2. Μεταβολή αξιών ακινήτων στη Μεγαλόπολη

Η πρόσφατη ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη τον Νοέμβριο του 2023 έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις τιμές ενοικίασης και αγοράς ακινήτων στην περιοχή. Αναλύοντας τις τιμές κατά τις χρονικές περιόδους από τον Ιανουάριο έως τον Νοέμβριο του 2023 και από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024, διαπιστώνουμε αξιόλογες μεταβολές που υποδηλώνουν τις επιπτώσεις αυτής της υποδομής.

Η ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών τον Νοέμβριο του 2023 στη Μεγαλόπολη αποτελεί σημαντικό γεγονός για την ανάπτυξη της περιοχής. Η επίδραση αυτής της βελτίωσης στις υποδομές φαίνεται να έχει επηρεάσει τις τιμές των ακινήτων, τόσο για ενοικίαση όσο και για αγορά. Η ανάλυση των τιμών για τις περιόδους από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023 και από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024 αποκαλύπτει ενδιαφέρουσες τάσεις και μεταβολές.

Μεταβολή Τιμών Ενοικίασης

Κατά την περίοδο από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023, η μέση τιμή ενοικίασης ακινήτων στη Μεγαλόπολη ήταν 268 ευρώ, με τυπική απόκλιση 88 ευρώ, ελάχιστη τιμή 140 ευρώ και μέγιστη τιμή 510 ευρώ. Στην επόμενη χρονική περίοδο, από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024, η μέση τιμή ενοικίασης αυξήθηκε στα 320 ευρώ, με τυπική απόκλιση 93 ευρώ, ελάχιστη τιμή 190 ευρώ και μέγιστη τιμή 580 ευρώ.

Η αύξηση κατά 52 ευρώ στον μέσο όρο των τιμών ενοικίασης υποδηλώνει μια θετική επίδραση της εγκατάστασης του δικτύου οπτικών ινών. Η βελτίωση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών κάνει την περιοχή πιο ελκυστική για τους ενοικιαστές, αυξάνοντας τη ζήτηση για ενοικίαση ακινήτων. Η μικρή αύξηση στην τυπική απόκλιση υποδηλώνει μεγαλύτερη διασπορά τιμών, ενώ οι αυξήσεις στην ελάχιστη και μέγιστη τιμή επιβεβαιώνουν τη γενική τάση ανόδου.

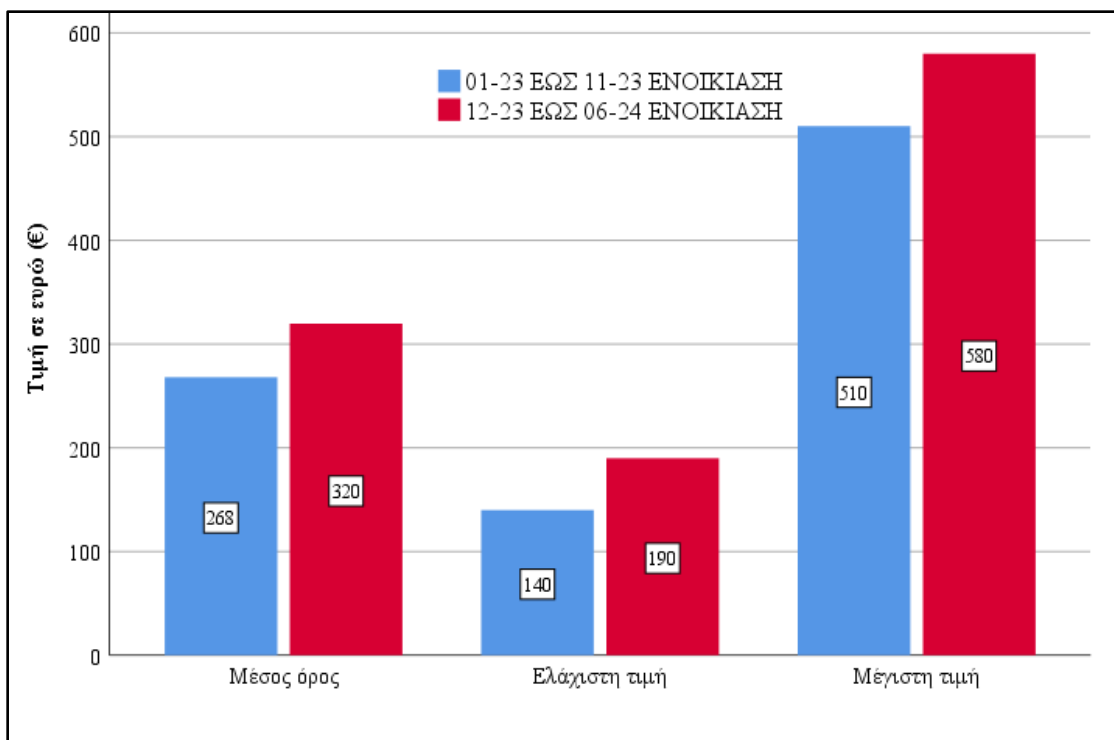
Μεταβολή Τιμών Αγοράς

Οι τιμές αγοράς ακινήτων παρουσίασαν μια διαφορετική εικόνα. Από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023, η μέση τιμή αγοράς ακινήτων ήταν 99.589 ευρώ, με τυπική απόκλιση 47.988 ευρώ, ελάχιστη τιμή 19.000 ευρώ και μέγιστη τιμή 200.000 ευρώ. Στην επόμενη περίοδο, από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024, η μέση τιμή αγοράς μειώθηκε στα 80.575 ευρώ, με τυπική απόκλιση 63.715 ευρώ, ελάχιστη τιμή 16.000 ευρώ και μέγιστη τιμή 300.000 ευρώ.

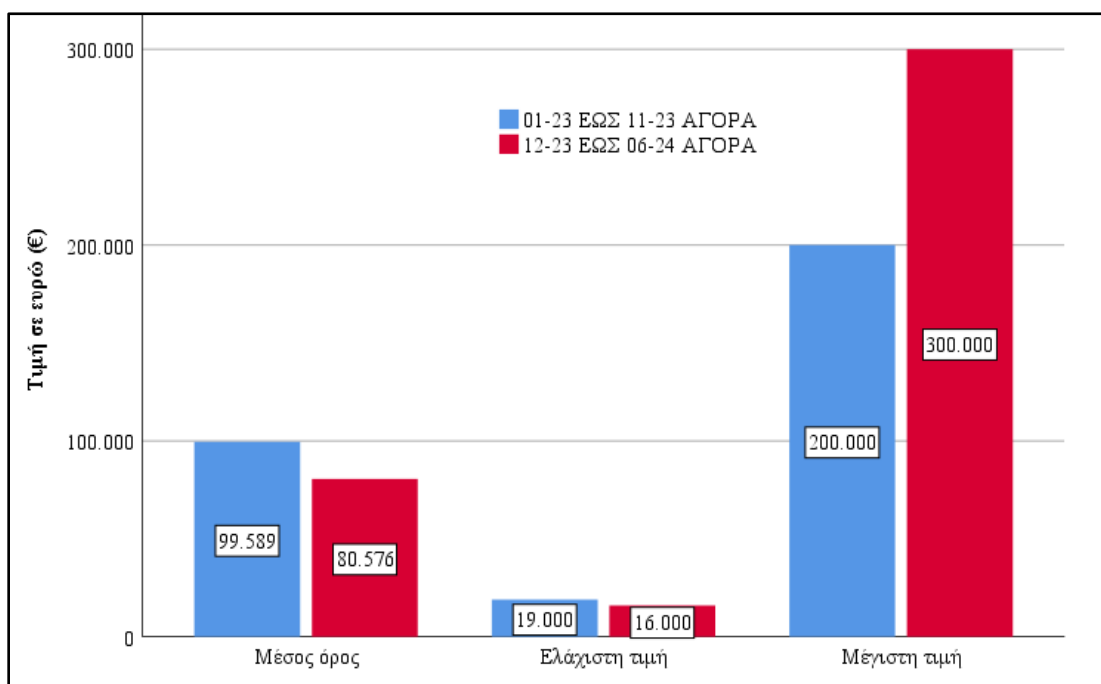
Η μείωση κατά 19.014 ευρώ στον μέσο όρο των τιμών αγοράς δείχνει μια πιο σύνθετη επίδραση της εγκατάστασης του δικτύου οπτικών ινών. Παρά την αύξηση της μέγιστης τιμής κατά 100.000 ευρώ, η ελάχιστη τιμή μειώθηκε, και η τυπική απόκλιση αυξήθηκε σημαντικά. Αυτό υποδηλώνει ότι, ενώ ορισμένα ακίνητα έχουν αυξήσει την αξία τους λόγω της βελτίωσης των υποδομών, άλλα έχουν μειωθεί, πιθανώς λόγω διαφοροποίησης της ζήτησης και προσφοράς στην περιοχή.

Πίνακας 7. Μεταβολή τιμών ενοικίασης και αγοράς ακινήτων κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη

		Μέσος όρος	Τυπική Απόκλιση	Ελάχι στη τιμή	Μέγιστ η τιμή
		Τιμές σε ευρώ (€)			
ΧΡΟΝΟΣ	01-23 ΕΩΣ 11-23 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	268	88	140	510
	12-23 ΕΩΣ 06-24 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	320	93	190	580
	01-23 ΕΩΣ 11-23 ΑΓΟΡΑ	99589	47988	19000	200000
	12-23 ΕΩΣ 06-24 ΑΓΟΡΑ	80575	63715	16000	300000



Διάγραμμα 26. Μεταβολή τιμών ενοικίασης ακινήτων κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη



Διάγραμμα 27. Μεταβολή τιμών αγοράς ακινήτων κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη

Συμπερασματικά η ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη έχει σημαντικές επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων. Οι τιμές ενοικίασης έχουν αυξηθεί, καθώς η περιοχή γίνεται πιο ελκυστική για τους ενοικιαστές, ενώ οι τιμές αγοράς παρουσιάζουν μεικτές τάσεις με αυξημένη διασπορά. Αυτές οι αλλαγές αντικατοπτρίζουν την δυναμική της αγοράς ακινήτων στη Μεγαλόπολη και την ανάγκη για περαιτέρω ανάλυση των παραγόντων που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά στην περιοχή.

Μεταβολή τιμών ενοικίασης ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο

Σύμφωνα με τα στοιχεία, οι τιμές ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο αυξήθηκαν σημαντικά μετά την εγκατάσταση του δικτύου οπτικών ινών. Συγκεκριμένα, από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023, η μέση τιμή ήταν 3,96 €/τ.μ., με τυπική απόκλιση 0,69 €/τ.μ., ελάχιστη τιμή 2,58 €/τ.μ. και μέγιστη τιμή 5,31 €/τ.μ. Ωστόσο, από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024, η μέση τιμή αυξήθηκε στα 5,49 €/τ.μ., με τυπική απόκλιση 1,42 €/τ.μ., ελάχιστη τιμή 3,63 €/τ.μ. και μέγιστη τιμή 9,67 €/τ.μ.

Η αύξηση κατά 1,53 €/τ.μ. στον μέσο όρο τιμών ενοικίασης δείχνει την θετική επίδραση της εγκατάστασης του δικτύου οπτικών ινών. Η αυξημένη τυπική απόκλιση υποδηλώνει μεγαλύτερη διασπορά τιμών, κάτι που μπορεί να αποδοθεί στην διαφοροποίηση των ενοικιαζόμενων ακινήτων και την αύξηση της ζήτησης για καλύτερες υποδομές.

Μεταβολή τιμών αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο

Αντίθετα, οι τιμές αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο παρουσίασαν μια διαφορετική τάση. Από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023, η μέση τιμή ήταν 851 €/τ.μ., με τυπική απόκλιση 180 €/τ.μ., ελάχιστη τιμή 396 €/τ.μ. και μέγιστη τιμή 1524 €/τ.μ. Στην επόμενη χρονική περίοδο, από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024, η μέση τιμή μειώθηκε στα 675 €/τ.μ., με τυπική απόκλιση 345 €/τ.μ., ελάχιστη τιμή 165 €/τ.μ. και μέγιστη τιμή 1439 €/τ.μ.

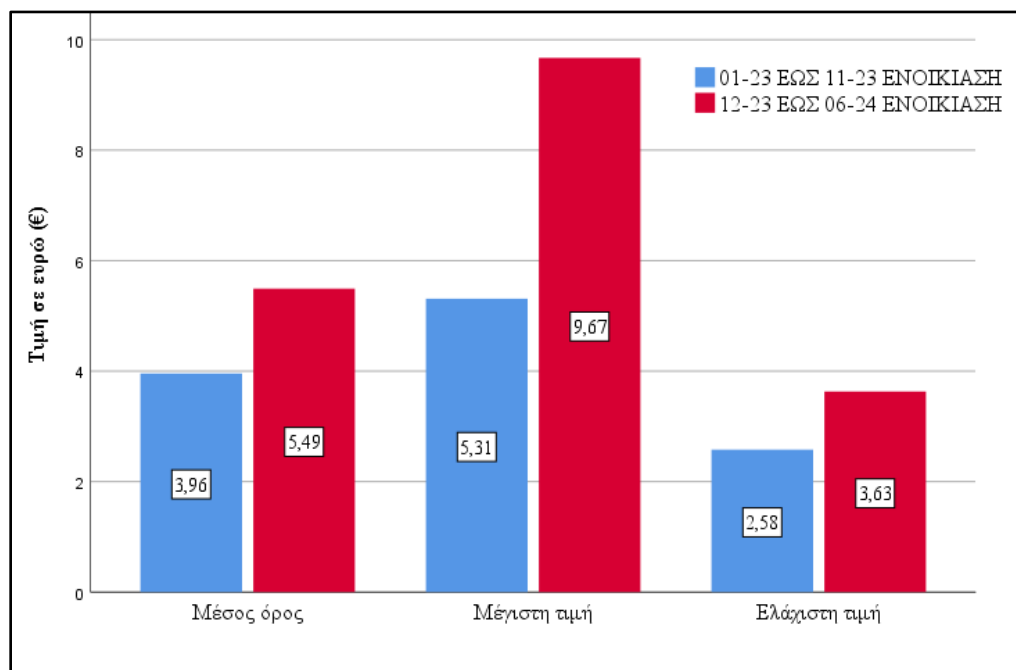
Η μείωση κατά 176 €/τ.μ. στον μέσο όρο τιμών αγοράς αντανακλά μια ποικιλία παραγόντων. Η αύξηση της τυπικής απόκλισης δείχνει μια μεγαλύτερη ποικιλία στις τιμές, υποδηλώνοντας ότι ενώ ορισμένα ακίνητα έχουν αυξήσει την αξία τους λόγω των βελτιώσεων στις υποδομές, άλλα μπορεί να έχουν μειωθεί λόγω διαφοροποίησης της ζήτησης ή της προσφοράς.

Πίνακας 8. Μεταβολή τιμών ενοικίασης και αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη

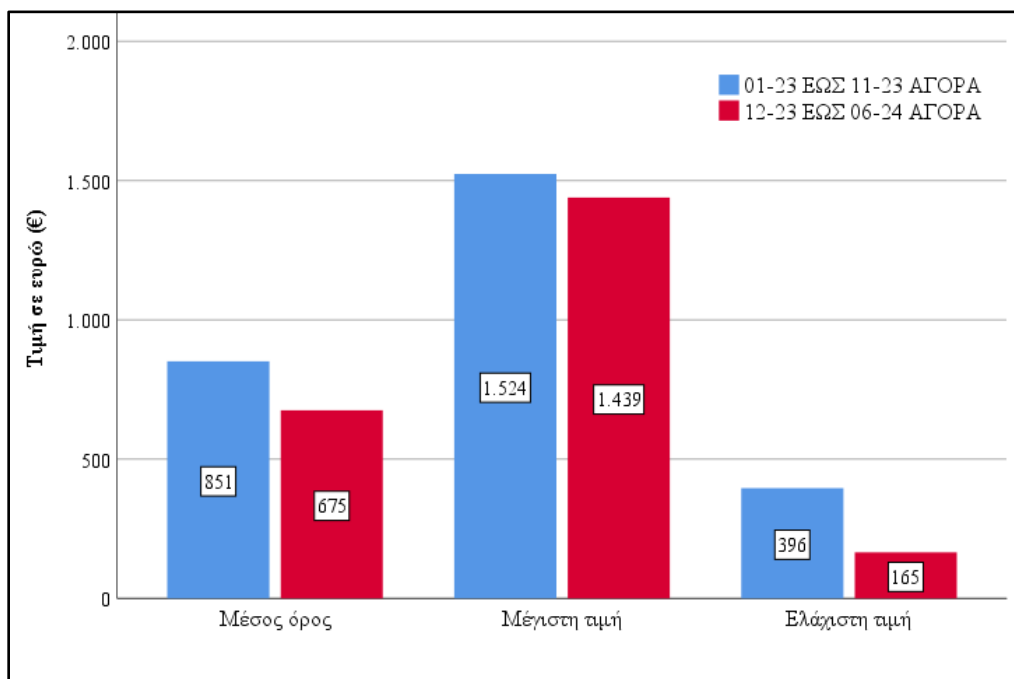
		Μέσος όρος	Τυπική Απόκλιση	Μέγιστη τιμή	Ελάχιστη τιμή
		Τιμές σε ευρώ (€)			
ΧΡΟΝΟΣ	01-23 ΕΩΣ 11-23 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	3,96	0,69	5,31	2,58
	12-23 ΕΩΣ 06-24 ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ	5,49	1,42	9,67	3,63
	01-23 ΕΩΣ 11-23 ΑΓΟΡΑ	851	180	1524	396
	12-23 ΕΩΣ 06-24 ΑΓΟΡΑ	675	345	1439	165

Τα διαγράμματα μεταβολής τιμών επιβεβαιώνουν τις παραπάνω τάσεις. Το Διάγραμμα 28 δείχνει σαφώς την αυξητική τάση στις τιμές ενοικίασης, με σημαντική αύξηση τόσο στον μέσο όρο όσο και στις ελάχιστες και μέγιστες τιμές. Αυτό υποδηλώνει την επίδραση της εγκατάστασης του δικτύου οπτικών ινών, καθώς η περιοχή γίνεται πιο ελκυστική για τους ενοικιαστές που αναζητούν καλύτερη συνδεσιμότητα και υποδομές.

Το Διάγραμμα 29 παρουσιάζει τη μείωση στις μέσες τιμές αγοράς, αλλά δείχνει επίσης μεγαλύτερη διασπορά τιμών με αυξημένες τυπικές αποκλίσεις και μέγιστες τιμές. Αυτό υποδηλώνει ότι η αγορά ακινήτων αντιδρά με ποικίλους τρόπους στις βελτιώσεις υποδομών, με ορισμένα ακίνητα να αυξάνονται σε αξία και άλλα να μειώνονται.



Διάγραμμα 28. Μεταβολή τιμών ενοικίασης ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη



Διάγραμμα 29. Μεταβολή τιμών αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη

Συμπερασματικά η ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις τιμές ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι τιμές ενοικίασης έχουν αυξηθεί σημαντικά, γεγονός που αντικατοπτρίζει την αυξημένη ελκυστικότητα της περιοχής για τους ενοικιαστές. Από την άλλη πλευρά, οι τιμές αγοράς παρουσιάζουν πιο σύνθετη εικόνα με μειώσεις στον μέσο όρο αλλά μεγαλύτερη ποικιλία τιμών. Αυτές οι τάσεις αντικατοπτρίζουν την αναβάθμιση της περιοχής και την αυξημένη ελκυστικότητα για τους ενοικιαστές, ενώ παράλληλα αναδεικνύουν την πολυπλοκότητα της αγοράς ακινήτων στην Μεγαλόπολη.

Η ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη τον Νοέμβριο του 2023 έφερε σημαντικές αλλαγές στην τοπική αγορά ακινήτων. Η βελτίωση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών επηρέασε τις τιμές των ακινήτων τόσο για ενοικίαση όσο και για αγορά, με σημαντικές διαφοροποιήσεις ανά είδος ακινήτου στις περιόδους από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023 και από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024.

Μεταβολή τιμών ενοικίασης ακινήτων ανά είδος ακινήτου

Οι τιμές ενοικίασης ανά είδος ακινήτου παρουσίασαν σημαντικές αυξήσεις μετά την εγκατάσταση του δικτύου οπτικών ινών. Ειδικότερα:

- Διαμέρισμα: Η μέση τιμή ενοικίασης από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023 ήταν 261 ευρώ, ενώ από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024 αυξήθηκε στα 329 ευρώ.
- Μονοκατοικία: Δεν υπάρχουν επαρκή δεδομένα για τη μονοκατοικία στη δεύτερη περίοδο.
- Γκαρσονιέρα: Η μέση τιμή ενοικίασης από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023 ήταν 165 ευρώ, ενώ από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024 αυξήθηκε στα 215 ευρώ.

Η αύξηση στις τιμές ενοικίασης για τα διαμερίσματα και τις γκαρσονιέρες υποδηλώνει μια θετική επίδραση της βελτίωσης των υποδομών. Η αυξημένη ελκυστικότητα της περιοχής για τους ενοικιαστές αντικατοπτρίζεται στις αυξήσεις των τιμών, καθώς οι κάτοικοι αναζητούν καλύτερες συνθήκες διαβίωσης και αναβαθμισμένες υποδομές.

Μεταβολή τιμών αγοράς ακινήτων ανά είδος ακινήτου

Οι τιμές αγοράς ανά είδος ακινήτου παρουσιάζουν την εξής εικόνα:

- Διαμέρισμα: Η μέση τιμή αγοράς από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023 ήταν 103.636 ευρώ, ενώ από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024 μειώθηκε στα 67.428 ευρώ.
- Μονοκατοικία: Η μέση τιμή αγοράς από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023 ήταν 100.476 ευρώ, ενώ από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024 αυξήθηκε στα 103.583 ευρώ.
- Γκαρσονιέρα: Η μέση τιμή αγοράς από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023 ήταν 23.500 ευρώ. Δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα για τη δεύτερη περίοδο.

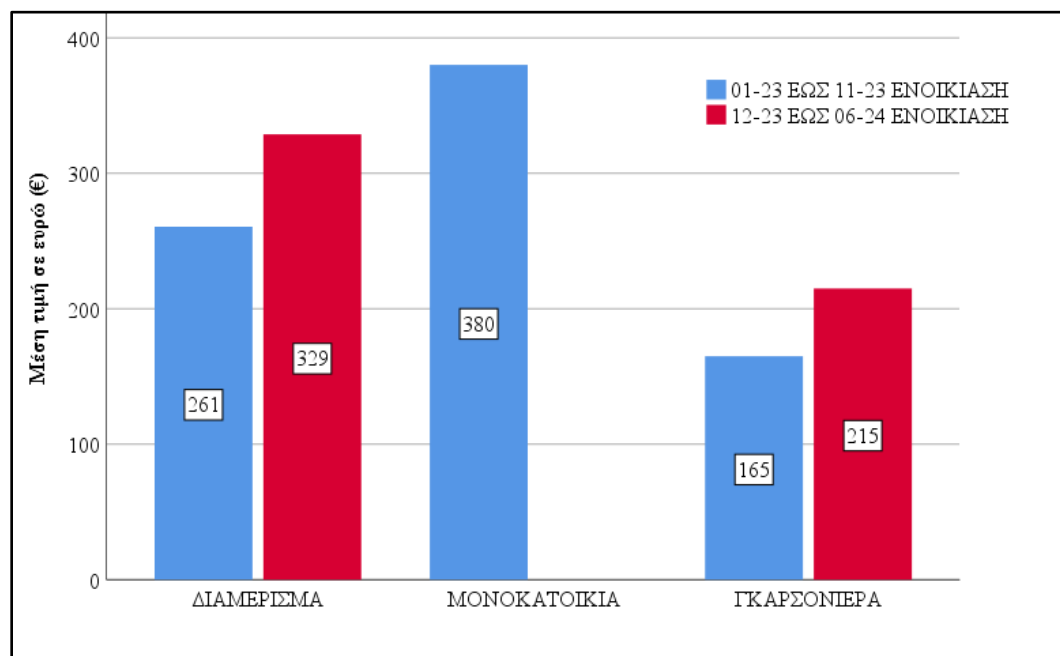
Η μείωση στις τιμές αγοράς για τα διαμερίσματα μπορεί να υποδηλώνει διαφοροποιήσεις στη ζήτηση ή στην προσφορά στην περιοχή, παρά την αναβάθμιση των υποδομών. Αντίθετα, οι τιμές αγοράς για τις μονοκατοικίες παρουσίασαν μικρή αύξηση, γεγονός που ενδεχομένως δείχνει μια σταθερή ζήτηση για αυτόν τον τύπο ακινήτου.

Πίνακας 9. Μεταβολή τιμών ενοικίασης και αγοράς ανά είδος ακινήτου κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη

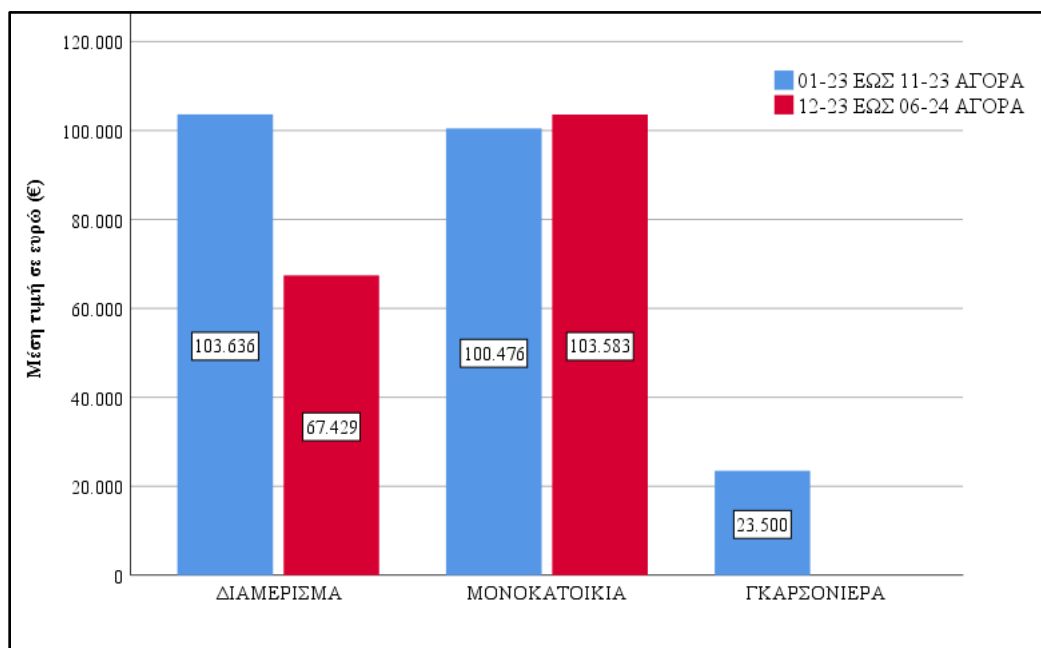
				Διαμερισμα	Μονοκατοικια	Γκαρσονιερα	
				Μέσος όρος τιμών σε ευρώ (€)			
ΧΡΟΝΟΣ	01-23	ΕΩΣ	11-23	261	380	165	
	ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ						
	12-23	ΕΩΣ	06-24	329	.	215	
	ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ						
	01-23	ΕΩΣ	11-23	ΑΓΟΡΑ	103636	100476	23500
	12-23	ΕΩΣ	06-24	ΑΓΟΡΑ	67428	103583	.

Το Διάγραμμα 30 δείχνει σαφώς την αυξητική τάση στις τιμές ενοικίασης για τα διαμερίσματα και τις γκαρσονιέρες, με σημαντική αύξηση τόσο στον μέσο όρο όσο και στις ελάχιστες και μέγιστες τιμές. Η επίδραση της εγκατάστασης του δικτύου οπτικών ινών είναι εμφανής, καθώς η περιοχή γίνεται πιο ελκυστική για τους ενοικιαστές που αναζητούν καλύτερη συνδεσιμότητα και υποδομές.

Το Διάγραμμα 31 παρουσιάζει τις τάσεις στις τιμές αγοράς. Παρά τη μείωση στις μέσες τιμές των διαμερισμάτων, οι τιμές για τις μονοκατοικίες παρουσιάζουν μικρή αύξηση. Αυτό υποδηλώνει ότι η αγορά ακινήτων αντιδρά με ποικίλους τρόπους στις βελτιώσεις υποδομών, με διαφοροποιήσεις ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου.



Διάγραμμα 30. Μεταβολή τιμών ενοικίασης ανά είδος ακινήτου κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη



Διάγραμμα 31. Μεταβολή τιμών αγοράς ανά είδος ακινήτου κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη

Συμπερασματικά η ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις τιμές ακινήτων ανά είδος ακινήτου. Οι τιμές ενοικίασης έχουν αυξηθεί σημαντικά, γεγονός που αντικατοπτρίζει την αυξημένη ελκυστικότητα της περιοχής για τους ενοικιαστές. Από την άλλη πλευρά, οι τιμές αγοράς παρουσιάζουν μεικτές τάσεις με μειώσεις στα διαμερίσματα αλλά μικρές αυξήσεις στις μονοκατοικίες. Αυτές οι τάσεις αντικατοπτρίζουν την αναβάθμιση της περιοχής και την αυξημένη ελκυστικότητα για τους ενοικιαστές, ενώ παράλληλα αναδεικνύουν την πολυπλοκότητα της αγοράς ακινήτων στη Μεγαλόπολη.

Η ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη τον Νοέμβριο του 2023 έφερε σημαντικές αλλαγές στην τοπική αγορά ακινήτων. Η αναβάθμιση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών επηρέασε τις τιμές αγοράς ακινήτων ανά είδος ακινήτου και ανά τετραγωνικό μέτρο, με σημαντικές διαφοροποιήσεις στις περιόδους από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023 και από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024.

Οι τιμές αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο παρουσίασαν διαφορετικές τάσεις ανάλογα με το είδος του ακινήτου. Σύμφωνα με τον Πίνακα 10:

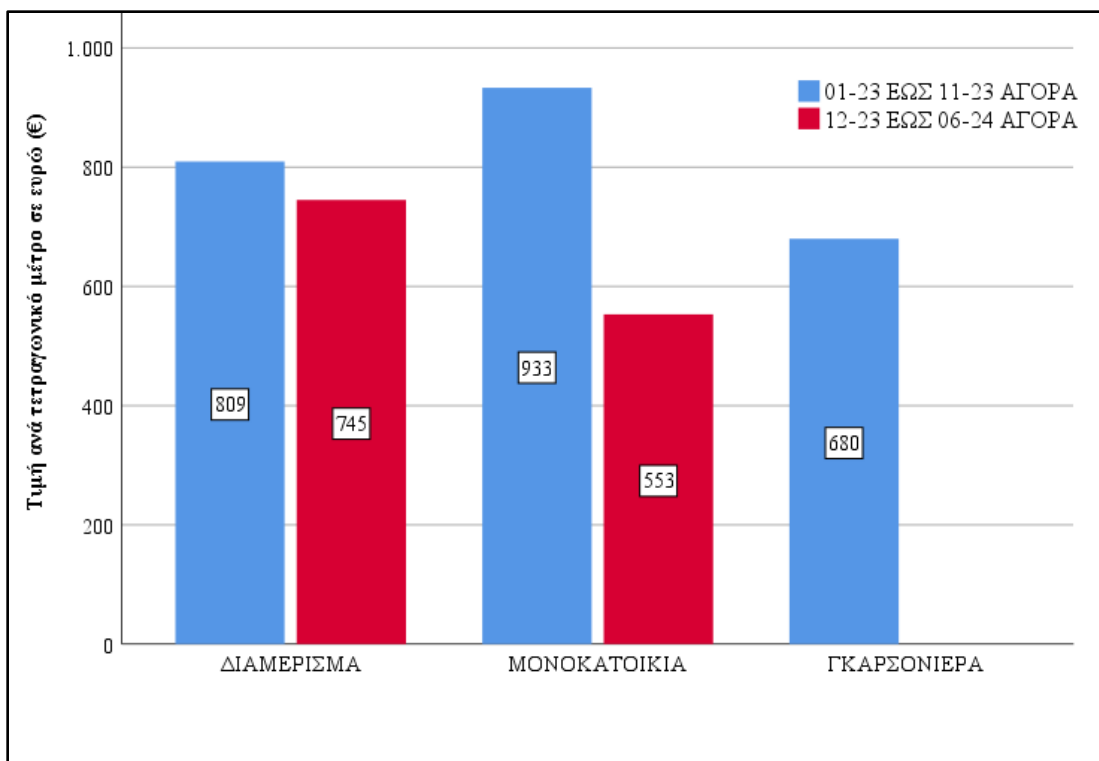
- Γκαρσονιέρα: Από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023, η μέση τιμή ήταν 809 €/τ.μ. Από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024, η μέση τιμή μειώθηκε στα 745 €/τ.μ.
- Διαμέρισμα: Από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023, η μέση τιμή ήταν 933 €/τ.μ. Από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024, η μέση τιμή μειώθηκε στα 553 €/τ.μ.
- Μονοκατοικία: Από τον Ιανουάριο του 2023 έως τον Νοέμβριο του 2023, η μέση τιμή ήταν 680 €/τ.μ. Δεν υπάρχουν επαρκή δεδομένα για τη δεύτερη περίοδο.

Η μείωση στις τιμές αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο για τις γκαρσονιέρες και τα διαμερίσματα μπορεί να υποδηλώνει διαφοροποιήσεις στη ζήτηση ή στην προσφορά στην περιοχή, παρά την αναβάθμιση των υποδομών. Η σημαντική μείωση στα διαμερίσματα ειδικά μπορεί να οφείλεται σε μεταβολές στις προτιμήσεις των αγοραστών ή σε άλλους οικονομικούς παράγοντες.

Πίνακας 10. Μεταβολή τιμών αγοράς ανά είδος ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη

		Γκαρσονιέρα	Διαμέρισμα	Μονοκατοικία
		Μέσος όρος τιμών σε ευρώ (€)		
ΧΡΟΝΟΣ	01-23 ΕΩΣ 11-23 ΑΓΟΡΑ	809	933	680
	12-23 ΕΩΣ 06-24 ΑΓΟΡΑ	745	553	

Το Διάγραμμα 32 επιβεβαιώνει τις παραπάνω τάσεις. Παρουσιάζει σαφώς τις αλλαγές στις τιμές αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο για κάθε είδος ακινήτου. Η πτώση στις τιμές για τα διαμερίσματα και τις γκαρσονιέρες είναι εμφανής, ενώ τα δεδομένα για τις μονοκατοικίες είναι περιορισμένα, γεγονός που καθιστά δύσκολη την πλήρη αξιολόγηση.



Διάγραμμα 32. Μεταβολή τιμών αγοράς ανά είδος ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο κατά τις χρονικές περιόδους από 01-2023 έως 11-2023 και 12-2023 έως 06-2024 στη Μεγαλόπολη

Συμπερασματικά η ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις τιμές αγοράς ακινήτων ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι τιμές για τα διαμερίσματα και τις γκαρσονιέρες έχουν μειωθεί, γεγονός που μπορεί να αντανάκλα διαφοροποιήσεις στη ζήτηση και την προσφορά, παρά την αναβάθμιση των υποδομών. Από την άλλη πλευρά, τα δεδομένα για τις μονοκατοικίες είναι ελλιπή, γεγονός που καθιστά δύσκολη την πλήρη αξιολόγηση της τάσης για αυτό το είδος ακινήτου. Συνολικά, αυτές οι τάσεις αναδεικνύουν την πολυπλοκότητα της αγοράς ακινήτων στη Μεγαλόπολη και την ανάγκη για περαιτέρω ανάλυση των παραγόντων που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά στην περιοχή.

4.2.1. Ο κρίσιμος ρόλος της εγκατάστασης οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη και η επίδρασή της στις τιμές ενοικίασης και αγοράς ακινήτων

Η εγκατάσταση δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη, που ολοκληρώθηκε τον Νοέμβριο του 2023, αποτέλεσε μια σημαντική εξέλιξη για την τοπική κοινωνία και την αγορά ακινήτων. Η αναβάθμιση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών δημιούργησε νέες προοπτικές για την περιοχή, επηρεάζοντας τις τιμές ενοικίασης και αγοράς ακινήτων με πολλαπλούς τρόπους.

Οι οπτικές ίνες αποτελούν την πιο προηγμένη τεχνολογία για την παροχή ταχύτατης και αξιόπιστης σύνδεσης στο διαδίκτυο. Η εγκατάστασή τους στη Μεγαλόπολη βελτίωσε σημαντικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων, προσφέροντας γρήγορες και σταθερές συνδέσεις που είναι απαραίτητες για τις σύγχρονες ανάγκες επικοινωνίας, εργασίας και ψυχαγωγίας (Elsherif et al., 2022).

Η βελτίωση των υποδομών επηρέασε άμεσα τις τιμές ενοικίασης ακινήτων. Από την περίοδο Ιανουάριος 2023 έως Νοέμβριος 2023, η μέση τιμή ενοικίασης για διαμερίσματα ήταν 261 ευρώ, ενώ από τον Δεκέμβριο του 2023 έως τον Ιούνιο του 2024, αυξήθηκε στα 329 ευρώ. Η αύξηση αυτή αντικατοπτρίζει την αυξημένη ελκυστικότητα της περιοχής για τους ενοικιαστές που αναζητούν καλύτερη συνδεσιμότητα και βελτιωμένες συνθήκες διαβίωσης (Jerbashian & Kochanova, 2017).

Παρόμοια αύξηση παρατηρήθηκε και στις τιμές ενοικίασης για τις γκαρσονιέρες, οι οποίες αυξήθηκαν από 165 ευρώ σε 215 ευρώ την ίδια χρονική περίοδο. Η αναβάθμιση των υποδομών συνέβαλε στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην αύξηση της ζήτησης για ενοικίαση ακινήτων στην περιοχή (Molnar et al., 2013; Fackler et al., 2022).

Οι τιμές αγοράς ακινήτων παρουσίασαν επίσης αξιοσημείωτες αλλαγές. Οι μέσες τιμές για διαμερίσματα μειώθηκαν από 103.636 ευρώ σε 67.428 ευρώ μεταξύ των δύο περιόδων. Παρά την αναβάθμιση των υποδομών, αυτή η μείωση μπορεί να αποδοθεί σε διαφοροποιήσεις στη ζήτηση και την προσφορά, καθώς και σε οικονομικούς παράγοντες που επηρέασαν την αγορά (Glaeser et al., 2009; (André & Girouard, 2009).

Για τις μονοκατοικίες, η μέση τιμή αυξήθηκε ελαφρώς από 100.476 ευρώ σε 103.583 ευρώ, γεγονός που υποδηλώνει σταθερή ζήτηση για αυτόν τον τύπο ακινήτου. Οι αναβαθμισμένες υποδομές πιθανώς ενίσχυσαν την αξία των μονοκατοικιών, καθιστώντας την περιοχή πιο ελκυστική για τους αγοραστές που αναζητούν υψηλής ποιότητας κατοικίες (Klein, 2022).

Συμπερασματικά η εγκατάσταση του δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη έπαιξε κρίσιμο ρόλο στην αύξηση των τιμών ενοικίασης και στην ποικιλία των τιμών αγοράς ακινήτων. Η βελτίωση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών δημιούργησε νέες ευκαιρίες και αύξησε την ελκυστικότητα της περιοχής, οδηγώντας σε αυξήσεις στις τιμές ενοικίασης και διαφοροποιήσεις στις τιμές αγοράς. Συνολικά, η αναβάθμιση αυτή έχει συμβάλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και στην ανάπτυξη της τοπικής αγοράς ακινήτων (Song, 2022).

4.3. Οπτική Αναπαράσταση της μεταβολής των τιμών των ακινήτων

Όπως αναφέρθηκε και στο κεφάλαιο της μεθοδολογίας τα χαρτογραφικά δεδομένα ελήφθησαν από την ιστοσελίδα <https://maps.gsis.gr/valuemaps/>. Η εν λόγω ιστοσελίδα παρέχει πληροφορίες για τις αντικειμενικές αξίες ακινήτων στην Ελλάδα. Λειτουργεί ως διαδραστικός χάρτης όπου οι χρήστες μπορούν να δουν ζώνες τιμών και αντικειμενικές αξίες ακινήτων ανά περιοχή. Οι χρήστες μπορούν να αναζητήσουν διευθύνσεις ή περιοχές και να λάβουν λεπτομερή στοιχεία για τις τιμές ακινήτων σε αυτές τις ζώνες. Πιο κάτω γίνεται παρουσίαση των ζωνών τιμών αντικειμενικής αξίας των ακινήτων σε δύο χρονικές περιόδους 2019 και 2022, για τις οποίες βρέθηκαν διανυσματικά δεδομένα. Δυστυχώς δεν υπήρχαν πιο πρόσφατα δεδομένα.

4.3.1. Περιοχή Κιάτο

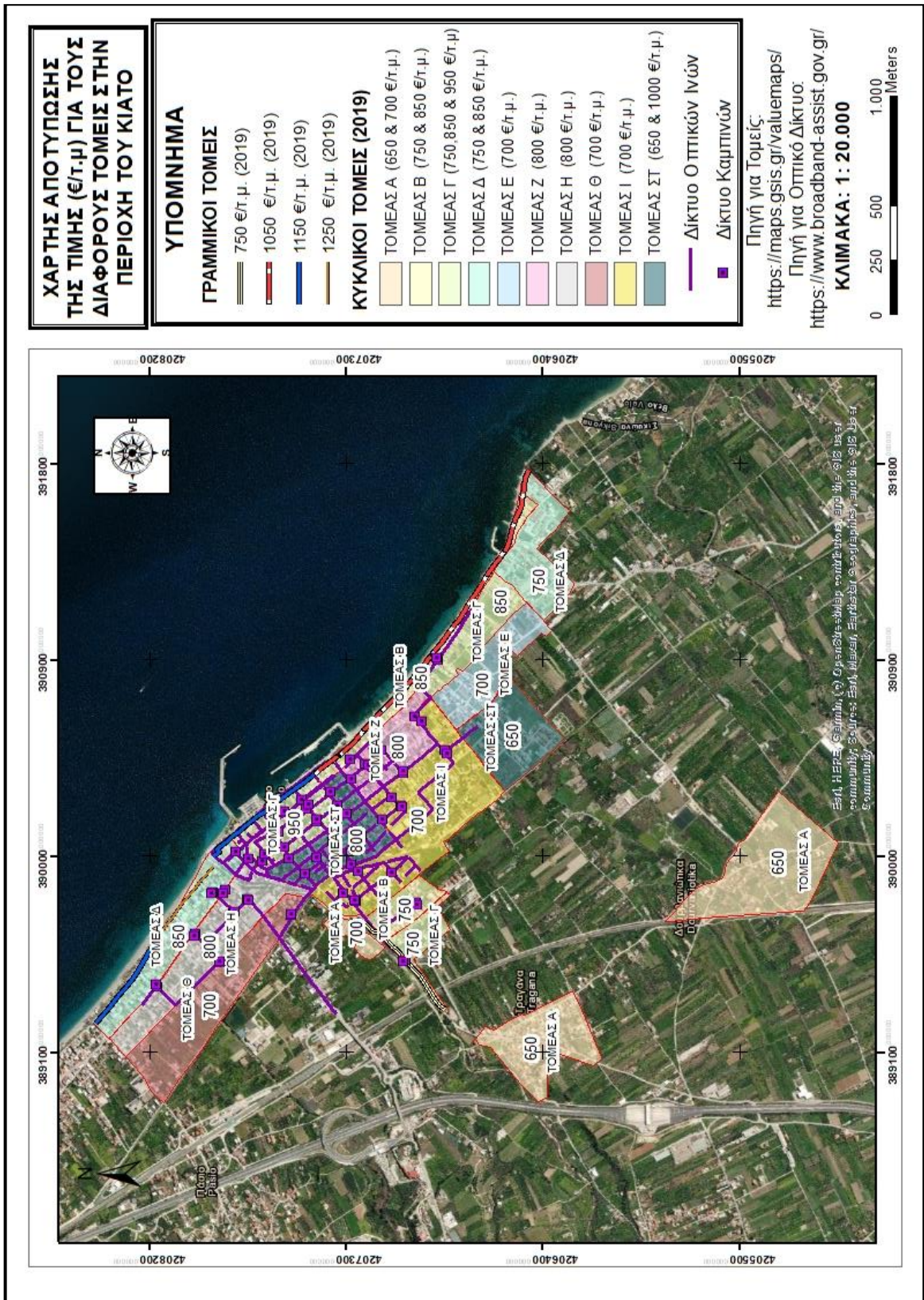
Η περιοχή του Κιάτου παρουσιάζει αξιοσημείωτη αύξηση στις τιμές των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων κατά την περίοδο 2019-2022. Η σύγκριση των τιμών από τους χάρτες αυτής της περιόδου αποκαλύπτει σημαντικές διαφορές, οι οποίες είναι ενδεικτικές της οικονομικής ανάπτυξης και των αλλαγών στην περιοχή. Οι παράγοντες που συνεισφέρουν σε αυτή την αύξηση είναι πολλαπλοί και ποικίλοι.

Οι γραμμικοί τομείς στο Κιάτο δείχνουν σαφή αύξηση των τιμών μεταξύ 2019 και 2022. Το 2019, οι τιμές κυμαίνονταν από 750 €/τ.μ. έως 1250 €/τ.μ. ενώ το 2022 αυξήθηκαν και κυμαίνονται από 1000 €/τ.μ. έως 1350 €/τ.μ. Οι κυκλικοί τομείς παρουσίασαν επίσης σημαντικές αυξήσεις. Για παράδειγμα, το 2019, οι τιμές στον Τομέα Α κυμαίνονταν από 650 €/τ.μ. έως 700 €/τ.μ., ενώ το 2022 αυτές οι τιμές ανέβηκαν στα 900 €/τ.μ. έως 1000 €/τ.μ. Παρόμοιες αυξήσεις παρατηρούνται σε όλους τους κυκλικούς τομείς, δείχνοντας μια γενική ανοδική τάση στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Η αύξηση των τιμών των ακινήτων στο Κιάτο μπορεί να αποδοθεί σε μια σειρά από παράγοντες:

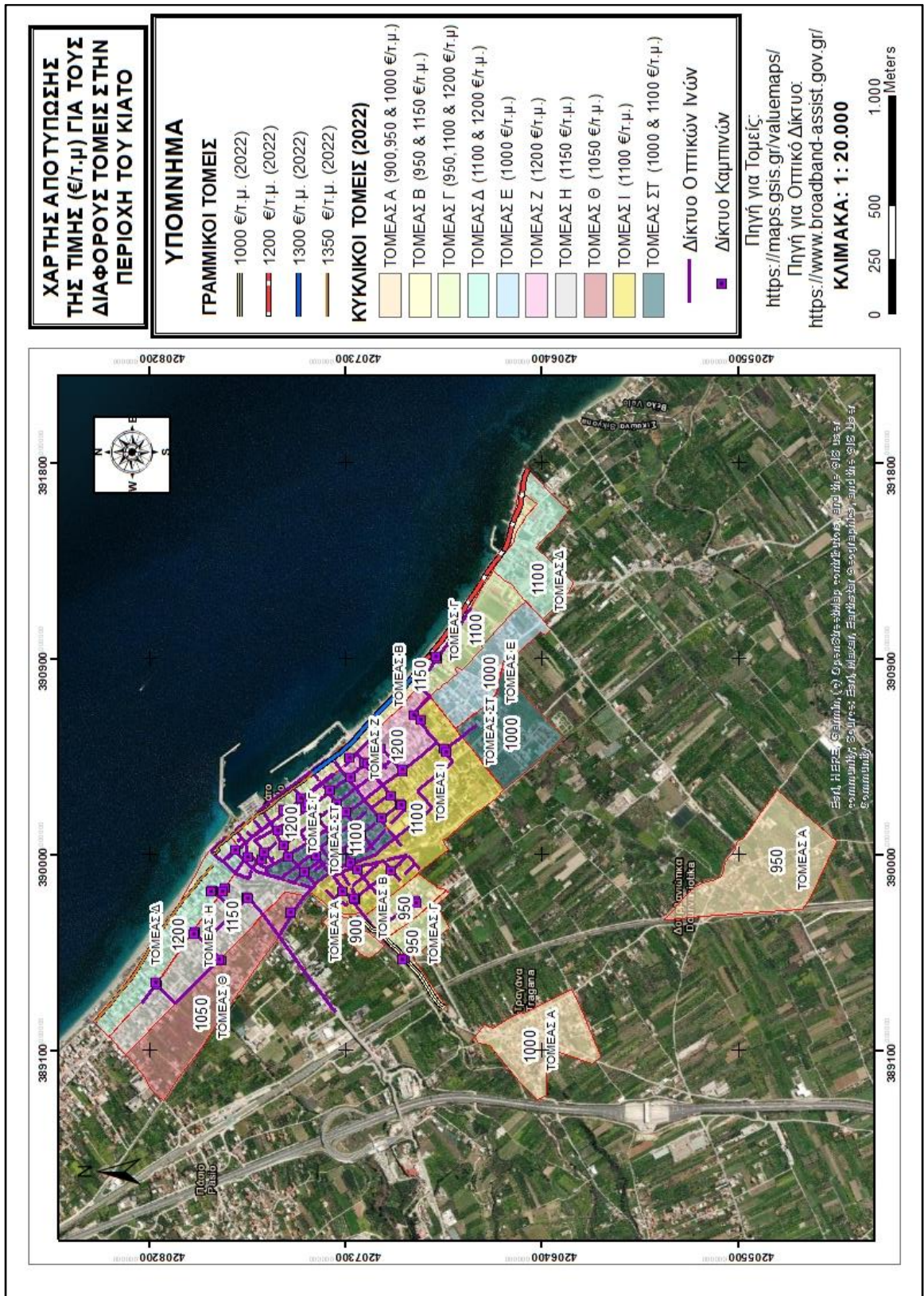
- Τουρισμός: Το Κιάτο είναι γνωστό ως τουριστικός προορισμός, με πολλούς να νοικιάζουν ακίνητα για διακοπές. Η αύξηση του τουρισμού και η ζήτηση για ενοικιαζόμενα καταλύματα έχουν άμεση επίδραση στις τιμές των ακινήτων. Οι υψηλότερες τιμές ενοικίασης κατά την τουριστική περίοδο ανεβάζουν και τις αντικειμενικές αξίες. Η μελέτη των Mikulíć et al. (2021) έδειξε ότι ο τουρισμός συνεχίζει να επηρεάζει σημαντικά τις τιμές των ακινήτων σε τουριστικές περιοχές. Η αύξηση της ζήτησης για τουριστικά καταλύματα οδηγεί σε υψηλότερες τιμές πώλησης και ενοικίασης ακινήτων, όπως παρατηρείται και στο Κιάτο.

- Πληθωρισμός: Ο γενικότερος πληθωρισμός επηρεάζει το κόστος ζωής και τις τιμές των υλικών κατασκευής. Η αύξηση του κόστους των κατασκευαστικών υλικών οδηγεί σε αυξημένες τιμές πώλησης και ενοικίασης ακινήτων, γεγονός που αποτυπώνεται στις αντικειμενικές αξίες. Η μελέτη των Davis & Heathcote (2004) αναλύει την επίδραση του πληθωρισμού και του αυξημένου κόστους ζωής στις τιμές των ακινήτων επιβεβαιώνοντας ότι οι αυξήσεις στις τιμές των υλικών κατασκευής και στο κόστος διαβίωσης οδηγούν σε αυξημένες τιμές ακινήτων, κάτι που επίσης παρατηρείται στο Κιάτο.
- Αύξηση Κόστους Ζωής: Το αυξημένο κόστος ζωής επηρεάζει την αγορά ακινήτων, καθώς οι ιδιοκτήτες ακινήτων προσαρμόζουν τις τιμές τους για να ανταποκριθούν στο αυξημένο κόστος διαβίωσης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών των ακινήτων.
- Αναβάθμιση Υποδομών: Η βελτίωση των υποδομών, όπως η ανάπτυξη του δικτύου οπτικών ινών και των οδικών δικτύων, καθιστά την περιοχή πιο ελκυστική και οδηγεί σε αύξηση των τιμών των ακινήτων. Οι καλύτερες υποδομές διευκολύνουν τη διαμονή και την επιχειρηματική δραστηριότητα, ενισχύοντας τη ζήτηση. Η μελέτη των Gyourko, Mayer & Sinai (2013) δείχνει ότι η ανάπτυξη υποδομών, όπως τα δίκτυα οπτικών ινών και οι βελτιώσεις στις μεταφορές, έχουν άμεση θετική επίδραση στις τιμές των ακινήτων. Η ανάπτυξη του δικτύου οπτικών ινών στο Κιάτο είναι ένα παράδειγμα αυτής της τάσης.
- Αύξηση Ζήτησης: Η ζήτηση για ακίνητα στο Κιάτο έχει αυξηθεί λόγω της οικονομικής ανάπτυξης και της βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης. Η αυξημένη ζήτηση, σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά, οδηγεί σε αύξηση των τιμών. Η μελέτη των Hwang & Quigley (2009), τονίζει ότι η αυξημένη ζήτηση για ακίνητα οδηγεί σε άνοδο των τιμών. Η οικονομική ανάπτυξη και η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης στο Κιάτο έχουν αυξήσει τη ζήτηση, γεγονός που αντικατοπτρίζεται στις αυξημένες τιμές των ακινήτων.

Συμπερασματικά η αύξηση των τιμών των ακινήτων στο Κιάτο από το 2019 στο 2022 είναι αποτέλεσμα ενός συνδυασμού παραγόντων, όπως η αύξηση του τουρισμού, ο πληθωρισμός, το αυξημένο κόστος ζωής, η αναβάθμιση των υποδομών και η αυξημένη ζήτηση. Αυτές οι αλλαγές αντικατοπτρίζονται στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, οι οποίες παρουσιάζουν σημαντική αύξηση κατά την εξεταζόμενη περίοδο. Ωστόσο δεδομένου ότι το δίκτυο οπτικών ινών έχει εγκατασταθεί πρόσφατα, ουσιαστική μεταβολή των αξιών αναμένεται να παρατηρηθεί στα επόμενα 2 χρόνια.



Χάρτης 1. Αποτύπωση της τιμής (€/τ.μ) των ζωνών στην περιοχή του Κιάτου κατά τη χρονική περίοδο του 2019



Χάρτης 2. Αποτύπωση της τιμής (€/τ.μ) των ζωνών στην περιοχή του Κιάτου κατά τη χρονική περίοδο του 2022

4.3.2. Περιοχή Μεγαλόπολης

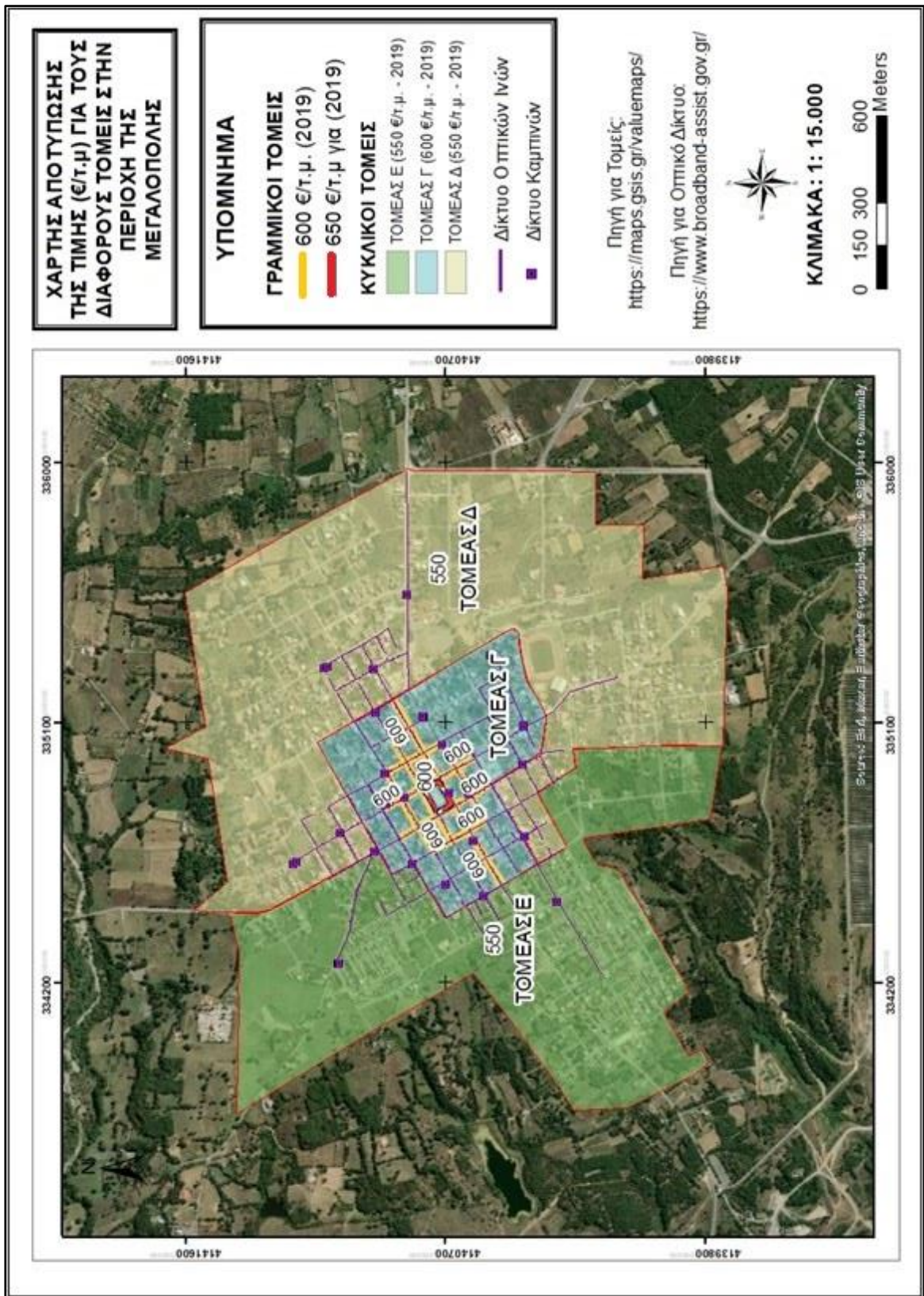
Η περιοχή της Μεγαλόπολης, όπως παρουσιάζεται στους χάρτες αντικειμενικών αξιών των ακινήτων για τα έτη 2019 και 2022, δείχνει σαφή τάση αύξησης των τιμών. Η σύγκριση αυτών των δύο περιόδων παρέχει μια ενδιαφέρουσα εικόνα της οικονομικής ανάπτυξης και των αλλαγών στην περιοχή, με διάφορους παράγοντες να συμβάλλουν σε αυτήν την άνοδο.

Οι γραμμικοί τομείς παρουσιάζουν αξιοσημείωτες αυξήσεις. Το 2019, οι τιμές κυμαίνονταν στα 600 €/τ.μ. και 650 €/τ.μ. Αντίθετα, το 2022, οι τιμές αυτές αυξήθηκαν σε 650 €/τ.μ. και 700 €/τ.μ. αντίστοιχα. Ανάλογες αυξήσεις παρατηρούνται και στους κυκλικούς τομείς. Το 2019, οι τιμές στους Τομείς Ε, Γ, και Δ ήταν 550 €/τ.μ., 600 €/τ.μ., και 550 €/τ.μ. αντίστοιχα. Το 2022, οι τιμές αυτές αυξήθηκαν σε 600 €/τ.μ., 650 €/τ.μ., και 600 €/τ.μ. αντίστοιχα. Οι παράγοντες αύξησης των τιμών μπορεί να οφείλονται σε:

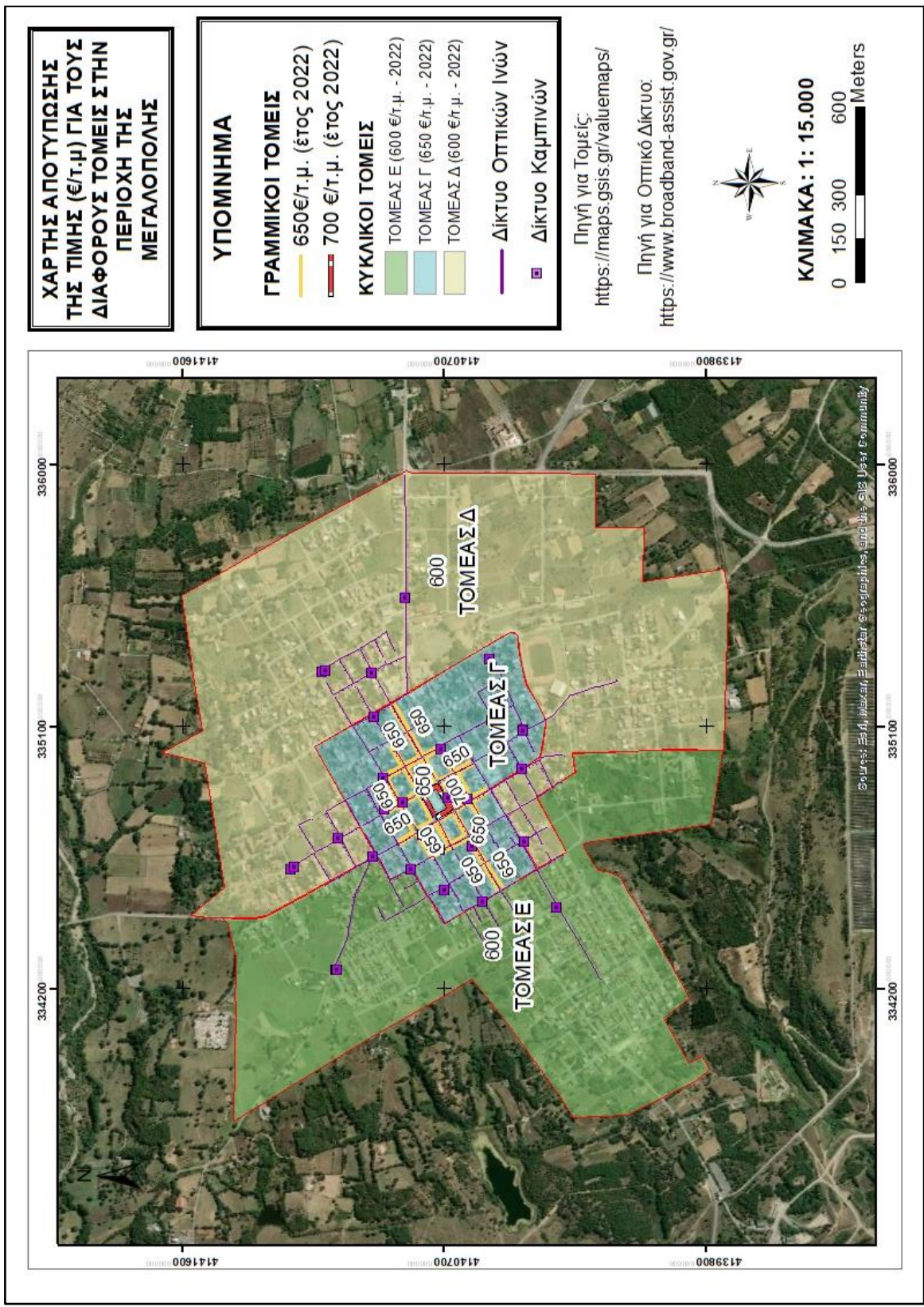
- Ανάπτυξη Υποδομών: Ένας σημαντικός παράγοντας που πιθανώς συμβάλλει στην αύξηση των τιμών είναι η ανάπτυξη των υποδομών. Η ύπαρξη δικτύου οπτικών ινών και καλωδίων έχει βελτιώσει την ποιότητα ζωής και τις υποδομές, καθιστώντας την περιοχή πιο ελκυστική για επενδύσεις. Αυτή η τεχνολογική αναβάθμιση διευκολύνει τη διαμονή και την επιχειρηματική δραστηριότητα, οδηγώντας σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων. Έρευνες όπως αυτές των Glaeser & Kahn (2004) έχουν δείξει ότι η ανάπτυξη υποδομών, όπως η βελτίωση των δικτύων μεταφορών και των επικοινωνιών, αυξάνει την αξία των ακινήτων. Η ύπαρξη δικτύου οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη μπορεί να συγκριθεί με παρόμοια έργα υποδομής που βελτιώνουν την πρόσβαση και την ποιότητα ζωής, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών ακινήτων.
- Αύξηση Ζήτησης: Η γενικότερη οικονομική ανάπτυξη ή ειδικές πρωτοβουλίες για την προσέλκυση νέων κατοίκων και επιχειρήσεων ενδεχομένως έχουν αυξήσει τη ζήτηση για ακίνητα στη Μεγαλόπολη. Όσο η ζήτηση αυξάνεται, οι τιμές των ακινήτων έχουν την τάση να ακολουθούν την ανοδική πορεία. Σύμφωνα με τις έρευνες των Malpezzi & Wachter (2005), η αυξημένη ζήτηση για ακίνητα, ειδικά σε περιοχές που προσελκύουν νέους κατοίκους και επιχειρήσεις, συμβάλλει στην άνοδο των τιμών. Η Μεγαλόπολη, με τις ενδεχόμενες πρωτοβουλίες προσέλκυσης, παρουσιάζει αύξηση στη ζήτηση που αντανακλάται στις τιμές.

- Αναβάθμιση Περιοχών: Οι τομείς που είχαν τιμές 600 €/τ.μ. το 2019, όπως ο Τομέας Γ, έχουν δει σημαντική αναβάθμιση, καθώς το 2022 η τιμή αυτή ανέβηκε στα 650 €/τ.μ. Η βελτίωση των υποδομών, η αναβάθμιση των κτηρίων και η γενική ανάπτυξη της περιοχής έχουν συμβάλει σε αυτή την αύξηση. Η έρευνα του Smith (2005) τονίζει τη σημασία της αναβάθμισης των περιοχών, με την ανάπτυξη νέων έργων και βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, που οδηγεί σε αυξήσεις των τιμών των ακινήτων. Η περίπτωση του Τομέα Γ στη Μεγαλόπολη, όπου οι τιμές αυξήθηκαν σημαντικά, επιβεβαιώνει αυτό το εύρημα.
- Πληθωρισμός: Ο γενικότερος πληθωρισμός και οι αυξήσεις στις τιμές των υλικών κατασκευής είναι σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων. Οι υψηλότερες τιμές κατασκευής οδηγούν σε αυξημένες τιμές πώλησης και ενοικίασης ακινήτων. Οι έρευνες του Case & Shiller (2003) καταδεικνύουν ότι ο πληθωρισμός παίζει σημαντικό ρόλο στην αύξηση των τιμών των ακινήτων. Η αύξηση του κόστους των υλικών κατασκευής και άλλων παραγόντων κόστους έχει άμεση επίπτωση στις τιμές των ακινήτων.
- Κρατική Πολιτική: Κυβερνητικά μέτρα που επηρεάζουν τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Έρευνες όπως αυτές των Green & Malpezzi (2003) αναφέρουν ότι οι κυβερνητικές πολιτικές, συμπεριλαμβανομένων των φορολογικών μέτρων και των ρυθμίσεων ζωνών, μπορούν να έχουν σημαντική επίδραση στις αξίες των ακινήτων. Οι αλλαγές στην αντικειμενική αξία στη Μεγαλόπολη μπορεί να αποδοθούν σε τέτοια πολιτικά μέτρα.

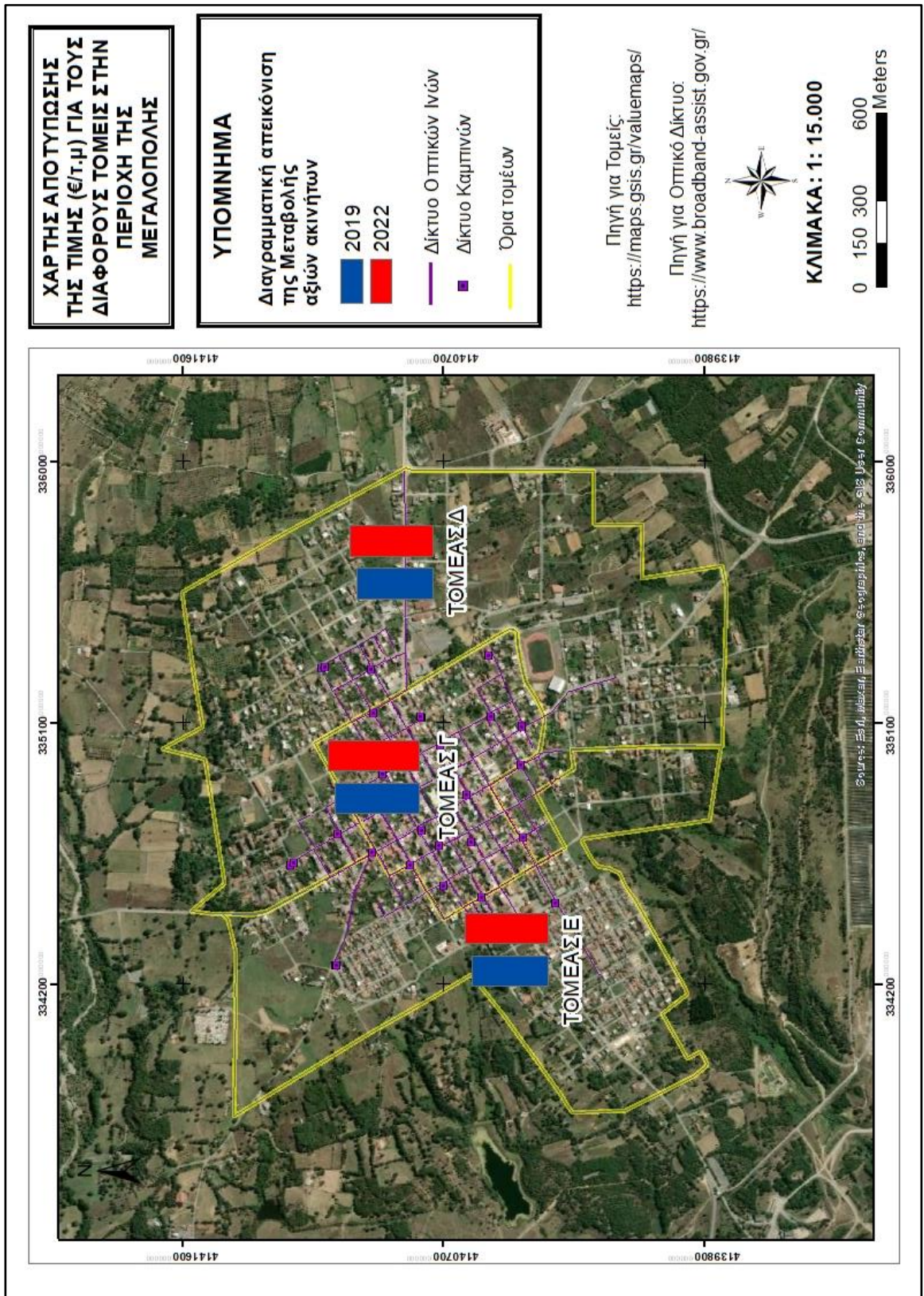
Συμπερασματικά η γενική τάση δείχνει μια αυξητική πορεία στις τιμές των ακινήτων στην περιοχή της Μεγαλόπολης από το 2019 στο 2022. Αυτή η αύξηση είναι πιθανότατα το αποτέλεσμα συνδυασμού πολλών παραγόντων, όπως η βελτίωση των υποδομών, η αυξημένη ζήτηση, ο πληθωρισμός και πολιτικές αποφάσεις. Η αναβάθμιση των περιοχών, η ανάπτυξη της τεχνολογίας και η ευρύτερη οικονομική ανάπτυξη έχουν συμβάλει σε μια θετική οικονομική αλλαγή που αντικατοπτρίζεται στις τιμές των ακινήτων.



Χάρτης 4. Αποτύπωση της τιμής (€/τ.μ) των ζωνών στην περιοχή της Μεγαλόπολης κατά τη χρονική περίοδο του 2019



Χάρτης 5. Αποτύπωση της τιμής (€/τ.μ) των ζωνών στην περιοχή της Μεγαλόπολης κατά τη χρονική περίοδο του 2022



Χάρτης 6. Αποτύπωση της μεταβολής τιμής (€/τ.μ) των ζωνών στην περιοχή της Μεγαλόπολης κατά τις χρονικές περιόδους 2019 και 2022

5. Συμπεράσματα

5.1. Γενικά Συμπεράσματα

Η αξία της ακίνητης περιουσίας είναι ένα πολύπλευρο ζήτημα που εξαρτάται από διάφορους παράγοντες. Αυτοί οι παράγοντες μπορούν να χωριστούν σε οικονομικούς, κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς, με καθέναν να έχει τη δική του σημασία και επίδραση στην αξία των ακινήτων.

Οι οικονομικοί παράγοντες αποτελούν τον βασικό άξονα για την κατανόηση της αγοράς ακινήτων. Το επίπεδο των εισοδημάτων και η απασχόληση επηρεάζουν την αγοραστική δύναμη των πολιτών, και συνεπώς τη ζήτηση για ακίνητα. Περιοχές με υψηλά εισοδήματα συνήθως έχουν υψηλότερες αξίες ακινήτων, ενώ η οικονομική ανάπτυξη μιας περιοχής μπορεί να αυξήσει τη ζήτηση λόγω των νέων θέσεων εργασίας και επενδυτικών ευκαιριών που δημιουργούνται. Επιπλέον, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων και η διαθεσιμότητα χρηματοδότησης παίζουν κρίσιμο ρόλο, καθώς χαμηλά επιτόκια αυξάνουν τη ζήτηση για ακίνητα, ενώ υψηλά επιτόκια την περιορίζουν.

Οι κοινωνικοί παράγοντες είναι επίσης καθοριστικοί για την αξία των ακινήτων. Οι αλλαγές στον πληθυσμό, όπως η αύξηση του, η μετανάστευση και η διαφοροποίηση των νοικοκυριών, επηρεάζουν τη ζήτηση για κατοικίες και κατ' επέκταση τις αξίες των ακινήτων. Η ποιότητα ζωής σε μια περιοχή, που περιλαμβάνει παράγοντες όπως η ασφάλεια, η ποιότητα των σχολείων, η πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας και οι χώροι αναψυχής, επηρεάζει τις προτιμήσεις των αγοραστών και τις τιμές των κατοικιών.

Οι περιβαλλοντικοί παράγοντες επίσης παίζουν σημαντικό ρόλο στην αξία των ακινήτων. Η κοντινή απόσταση σε φυσικά τοπία, πάρκα και άλλους χώρους πρασίνου μπορεί να κάνει μια περιοχή πιο ελκυστική και να αυξήσει την αξία των ακινήτων. Αντίθετα, η ύπαρξη περιβαλλοντικών κινδύνων, όπως η ρύπανση ή οι φυσικές καταστροφές, μπορεί να μειώσει τις αξίες.

Ένας σύγχρονος και σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει την αξία των ακινήτων είναι η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών. Οι οπτικές ίνες προσφέρουν υψηλό εύρος ζώνης και αξιοπιστία στη μετάδοση δεδομένων, υποστηρίζοντας τη σύγχρονη ψηφιακή επικοινωνία. Αυτή η τεχνολογία χρησιμοποιεί παλμούς φωτός για τη μετάδοση δεδομένων μέσω γυάλινων ή πλαστικών ινών, προσφέροντας ταχύτητα και αξιοπιστία ανώτερη από τα παραδοσιακά δίκτυα χαλκού. Η αυξανόμενη ζήτηση για υψηλές ταχύτητες διαδικτύου και η εξάρτηση από υπηρεσίες και κέντρα δεδομένων που βασίζονται στο cloud οδηγούν στην επέκταση των δικτύων οπτικών ινών.

Η βελτιωμένη συνδεσιμότητα και η πρόσβαση σε υψηλές ταχύτητες διαδικτύου κάνουν τα ακίνητα πιο ελκυστικά, αυξάνοντας τις αξίες τους. Πολλές μελέτες δείχνουν ότι η πρόσβαση σε διαδίκτυο μέσω οπτικών ινών μπορεί να αυξήσει την αξία ενός σπιτιού. Για παράδειγμα, μια μελέτη βρήκε ισχυρές θετικές επιπτώσεις στις αξίες των ακινήτων στην αγροτική Γερμανία μετά την ανάπτυξη ευρυζωνικών ινών. Περιοχές με προηγμένη ευρυζωνική υποδομή παρουσιάζουν υψηλότερα ποσοστά δημιουργίας επιχειρήσεων και οικονομικής ανάπτυξης, γεγονός που μεταφράζεται σε μεγαλύτερη ζήτηση για εμπορικά και οικιστικά ακίνητα.

Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών προσφέρει επίσης σημαντικά οικονομικά οφέλη. Περιοχές με συνδεσιμότητα οπτικών ινών γίνονται προτιμητέες τοποθεσίες για επιχειρήσεις που χρειάζονται αξιόπιστες και υψηλής ταχύτητας συνδέσεις στο διαδίκτυο. Η ανάπτυξη των δικτύων οπτικών ινών ενισχύει τις τοπικές οικονομίες, δημιουργώντας θέσεις εργασίας και προσελκύοντας επιχειρήσεις. Κατά την εγκατάσταση, υπάρχει ανάγκη για εξειδικευμένο εργατικό δυναμικό, ενώ η αύξηση της απασχόλησης ενισχύει τις τοπικές δαπάνες και υποστηρίζει τις σχετικές επιχειρήσεις.

Οι σύγχρονοι αγοραστές προτιμούν ακίνητα με πρόσβαση σε γρήγορο και αξιόπιστο διαδίκτυο, γεγονός που οδηγεί σε αυξημένη ζήτηση και υψηλότερες τιμές ακινήτων. Αυτή η τάση είναι ιδιαίτερα έντονη μεταξύ των νεότερων αγοραστών που έχουν μεγαλώσει σε έναν ψηφιακό κόσμο.

Αρκετές μελέτες περιπτώσεων καταδεικνύουν την θετική επίδραση των δικτύων οπτικών ινών στις αξίες των ακινήτων. Για παράδειγμα, μια έρευνα στη Γαλλία έδειξε ότι η επιλεξιμότητα για δίκτυα οπτικών ινών οδηγεί σε σημαντική αύξηση των τιμών των ακινήτων. Τα ακίνητα που είναι επιλέξιμα για δίκτυα οπτικών ινών παρουσίασαν μέση αύξηση τιμής 0,9%, υπογραμμίζοντας την αξία που αποδίδουν τα νοικοκυριά στη σύνδεση υψηλής ταχύτητας στο διαδίκτυο.

Συμπερασματικά, η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών έχει σημαντική επίδραση στις αξίες των ακινήτων. Η βελτιωμένη συνδεσιμότητα, τα οικονομικά οφέλη και οι προτιμήσεις των καταναλωτών οδηγούν σε αυξημένη ζήτηση και υψηλότερες αξίες ακινήτων. Στη σύγχρονη αγορά ακινήτων, οι τεχνολογικά προηγμένες υποδομές, όπως τα δίκτυα οπτικών ινών, παίζουν καθοριστικό ρόλο στην αύξηση της αξίας των ακινήτων

5.2. Ειδικά συμπεράσματα περιοχών μελέτης

Η συγκεκριμένη μελέτη εξετάζει τις επιπτώσεις από την εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών σε δύο περιοχές, το Κιάτο και τη Μεγαλόπολη. Οι περιοχές αυτές επιλέχθηκαν εξαιτίας της πρόσφατης αναβάθμισης των τηλεπικοινωνιακών τους υποδομών με την εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών, γεγονός που τις καθιστά ιδανικές για την ανάλυση των επιπτώσεων στις αξίες των ακινήτων.

Κιάτο

Το Κιάτο, ένας από τους κύριους αστικούς κόμβους της Κορινθίας, έχει δει σημαντική ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια. Η αναβάθμιση των υποδομών, περιλαμβανομένης της εγκατάστασης δικτύων οπτικών ινών, έχει ενισχύσει την τοπική οικονομία και βελτιώσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Συγκεκριμένα, η εγκατάσταση δικτύου οπτικών ινών το 2022 στο Κιάτο έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην αύξηση των τιμών των ακινήτων. Η παρουσία των οπτικών ινών έκανε την περιοχή πιο ελκυστική για νέους κατοίκους και επιχειρηματίες. Η βελτιωμένη συνδεσιμότητα προσέφερε γρήγορες και αξιόπιστες διαδικτυακές συνδέσεις, απαραίτητες για τις σύγχρονες ανάγκες, οδηγώντας σε σημαντική βελτίωση της ποιότητας ζωής. Οι τιμές των ακινήτων, οι οποίες κυμαίνονταν από 750 €/τ.μ. έως 1250 €/τ.μ. το 2019, αυξήθηκαν ακόμη περισσότερο το 2022.

Η ανάλυση των δεδομένων δείχνει ότι η εγκατάσταση οπτικών ινών στο Κιάτο συνέβαλε στην αύξηση της ζήτησης για ακίνητα. Η ύπαρξη αυτής της τεχνολογίας προσέλκυσε επενδυτές και αγοραστές που αναζητούν σύγχρονες υποδομές και υψηλής ποιότητας συνδεσιμότητα. Αυτή η αυξημένη ζήτηση οδήγησε σε αύξηση των αξιών των ακινήτων, καθιστώντας το Κιάτο μια από τις πιο ελκυστικές περιοχές για επενδύσεις και κατοικία. Η εγκατάσταση των οπτικών ινών αναμένεται να επιταχύνει περαιτέρω την ανάπτυξη της περιοχής, προσφέροντας νέες ευκαιρίες για επιχειρηματική δραστηριότητα και βελτιωμένες υπηρεσίες στους κατοίκους.

Μεγαλόπολη

Η Μεγαλόπολη, γνωστή για την ενεργειακή της βιομηχανία, βρίσκεται σε φάση αναδιάρθρωσης και οικονομικής διαφοροποίησης. Η εγκατάσταση δικτύων οπτικών ινών θεωρείται ζωτικής σημασίας για τη μετάβαση της περιοχής σε μια πιο σύγχρονη και βιώσιμη οικονομία, ενισχύοντας την ελκυστικότητά της για νέους κατοίκους και επενδυτές. Η αναβάθμιση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών μπορεί να αποτελέσει καταλυτικό παράγοντα για την αναζωογόνηση της τοπικής αγοράς ακινήτων.

Στη Μεγαλόπολη, η ολοκλήρωση της εγκατάστασης δικτύου οπτικών ινών τον Νοέμβριο του 2023 είχε επίσης σημαντική επίδραση στις αξίες των ακινήτων. Η βελτίωση των τηλεπικοινωνιακών υποδομών δημιούργησε νέες προοπτικές και αύξησε την ελκυστικότητα της περιοχής για κατοίκους και επενδυτές.

Η ανάλυση των τιμών των ακινήτων στη Μεγαλόπολη δείχνει σημαντική αύξηση στη ζήτηση και τις τιμές. Συγκεκριμένα, σε περιοχές με χαμηλότερες αξίες το 2019, όπως ο Τομέας Γ, οι τιμές αυξήθηκαν από 600 €/τ.μ. σε 650 €/τ.μ. το 2022. Η αναβάθμιση των υποδομών και η γενική ανάπτυξη της περιοχής συνέβαλαν σημαντικά σε αυτή την αύξηση.

Η παρουσία των οπτικών ινών στη Μεγαλόπολη βελτίωσε σημαντικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων, προσφέροντας γρήγορες και αξιόπιστες συνδέσεις που είναι απαραίτητες για τις σύγχρονες ανάγκες επικοινωνίας, εργασίας και ψυχαγωγίας. Αυτή η βελτίωση στην ποιότητα ζωής ενίσχυσε την ελκυστικότητα της περιοχής, αυξάνοντας τη ζήτηση για ακίνητα και, συνεπώς, τις τιμές.

5.3. Τελικά Συμπέρασμα

Η ανάλυση των μεταβολών στις αξίες των ακινήτων στους οικισμούς του Κιάτου και της Μεγαλόπολης καταδεικνύει τη σημαντική επίδραση της εγκατάστασης δικτύων οπτικών ινών. Η παρουσία αυτής της τεχνολογίας ενισχύει την ελκυστικότητα των περιοχών, αυξάνει τη ζήτηση και συμβάλλει στην άνοδο των αξιών των ακινήτων. Ωστόσο, η αύξηση της αξίας των ακινήτων δεν μπορεί να αποδοθεί αποκλειστικά στην εγκατάσταση των δικτύων οπτικών ινών, επειδή αυτό το ζήτημα είναι πολυδιάστατο, όπως αναλύθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια.

Είναι βέβαιο ότι οι οπτικές ίνες έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην αναβάθμιση της συνδεσιμότητας και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, γεγονός που ενίσχυσε την ελκυστικότητα των περιοχών. Παρόλα αυτά, δεν πρέπει να αγνοήσουμε την επίδραση άλλων σημαντικών παραγόντων. Οι οικονομικοί παράγοντες, όπως το επίπεδο των εισοδημάτων και η απασχόληση, συνέβαλαν επίσης στην αύξηση της αγοραστικής δύναμης και της ζήτησης για ακίνητα. Επιπλέον, οι κοινωνικοί παράγοντες, όπως η ποιότητα των τοπικών εγκαταστάσεων, η ασφάλεια και η πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας και χώρους αναψυχής, έπαιξαν σημαντικό ρόλο στις προτιμήσεις των αγοραστών. Τέλος, οι περιβαλλοντικοί παράγοντες, όπως η εγγύτητα σε φυσικά τοπία και η απουσία περιβαλλοντικών κινδύνων, συνέβαλαν επίσης στην ελκυστικότητα και στην αξία των ακινήτων.

Συμπερασματικά, οι επενδύσεις σε σύγχρονες τηλεπικοινωνιακές υποδομές, όπως τα δίκτυα οπτικών ινών, ήταν κρίσιμες για την οικονομική ανάπτυξη και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής. Εντούτοις, η αύξηση της αξίας των ακινήτων ήταν αποτέλεσμα μιας πολυδιάστατης προσέγγισης, όπου οικονομικοί, κοινωνικοί και περιβαλλοντικοί παράγοντες συνέβαλαν σημαντικά, αλληλεπιδρώντας μεταξύ τους και δημιουργώντας ένα ευνοϊκό περιβάλλον για την αγορά ακινήτων.

Επιπλέον, πρέπει να σημειωθεί ότι η ανάλυση αυτή θα μπορούσε να αποφέρει ακόμη πιο αξιόπιστα αποτελέσματα αν υπήρχαν περισσότερα διαθέσιμα δεδομένα για τα ακίνητα. Σε ορισμένες περιπτώσεις υπήρξε έλλειψη δεδομένων, γεγονός που περιορίζει την ακρίβεια της στατιστικής ανάλυσης και των συμπερασμάτων. Συνεπώς, αν το δείγμα των ακινήτων που ήταν διαθέσιμο, ήταν αρκετά μεγαλύτερο, θα μπορούσαν να εξαχθούν ακριβέστερα αποτελέσματα. Μάλιστα, στο σενάριο όπου υπήρχε επιρόσθητη πληροφορία των ακινήτων, όπως για παράδειγμα το έτος κατασκευής, θα βοηθούσε στη στατιστική ανάλυση. Εν ολίγης, περισσότερα δεδομένα θα επέτρεπαν μια πιο λεπτομερή αξιολόγηση των επιπτώσεων των οπτικών ινών και άλλων παραγόντων στις αξίες των ακινήτων.

5.4. Πρόσθετοι Τρόποι Αντιμετώπισης του Ζητήματος

Για την καλύτερη κατανόηση της επίδρασης του δικτύου οπτικών ινών στις τιμές των ακινήτων στις περιοχές Κιάτο και Μεγαλόπολη, μπορεί να εφαρμοστεί ανάλυση παλινδρόμησης. Η ανάλυση αυτή θα βοηθήσει να προσδιοριστούν οι σχέσεις μεταξύ των μεταβλητών, όπως η ύπαρξη και η ποιότητα του δικτύου οπτικών ινών, και οι τιμές των ακινήτων στις συγκεκριμένες περιοχές.

1. Διαδικασία Ανάλυσης Παλινδρόμησης:

- Συλλογή δεδομένων από τις περιοχές Κιάτο και Μεγαλόπολη, επιπροσθετων σημαντικών παραμέτρων όπως η ηλικία του ακινήτου, το μέγεθος, και η απόσταση από κεντρικά σημεία ενδιαφέροντος.
- Προτείνεται απο την εργασία να εξαιρεθούν από την ανάλυση και τα γραφήματα οι ακραίες μεμονωμένες τιμές (outliers), οι οποίες μπορεί να αλλοιώσουν τα αποτελέσματα της ανάλυσης. Αυτό θα επιτρέψει μια πιο ακριβή και αξιόπιστη εκτίμηση της επίδρασης των μεταβλητών στις τιμές των ακινήτων.
- Ενδείκνυται επίσης, να χρησιμοποιηθούν τοποθεσιακά δεδομένα με προσεγγιστική ακρίβεια για να βελτιωθεί την ανάλυση και να υπαρξουν ακριβέστερες εκτιμήσεις.

2. Συμπεράσματα από την Ανάλυση:

- Μέσω της ανάλυσης παλινδρόμησης, μπορεί να εξαχθούν συμπεράσματα για το πώς η παρουσία και η ποιότητα του δικτύου οπτικών ινών επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων.
- Η ανάλυση μπορεί επίσης να αναδείξει τυχόν άλλους παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές ακινήτων στις συγκεκριμένες περιοχές και πώς αυτοί συνδυάζονται με την ύπαρξη του δικτύου οπτικών ινών.

Η προσέγγιση αυτή θα επιτρέψει την εξαγωγή πιο ακριβών και αξιόπιστων συμπερασμάτων για την επίδραση του δικτύου οπτικών ινών στις τιμές των ακινήτων.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Anderson, M., & Kumar, M. (2019). Digital divide persists even as lower-income Americans make gains in tech adoption. Pew Research Center. Retrieved from <https://www.pewresearch.org>.

André, C., & Girouard, N. (2009). Housing markets, business cycles and economic policies. *Housing Market Challenges in Europe and the United States*, 109–130. https://doi.org/10.1057/9780230246980_6

Atasoy, H. (2013). The effects of broadband internet expansion on labor market outcomes. *ILR Review*, 66(2), 315–345. <https://doi.org/10.1177/001979391306600202>

Bassan, B. (2009). *Optical Fiber Communications: Principles and Practice*. Cambridge University Press.

Brynjolfsson, E., & Saunders, A. (2019). *Wired for innovation - how information technology is reshaping the economy* Erik Brynjolfsson, Adam Saunders. The MIT Press.

Case, K. E., & Shiller, R. J. (2003). Is there a bubble in the housing market? *Brookings Papers on Economic Activity*, 2003(2), 299–362. <https://doi.org/10.1353/eca.2004.0004>

Clark, W. A. V., & Morrison, P. A. (2008). Evaluating Evidence of Discrimination in Multiethnic Housing Markets. *Population Research and Policy Review*, 27(3), 353–366. <http://www.jstor.org/stable/41217955>

Crandall, R., Lehr, W., & Litan, R. (2007). The Effects of Broadband Deployment on Output and Employment: A Cross-Sectional Analysis of U.S. Data. *Issues in Economic Policy*, 6, 1-35.

Davis, M. A., & Heathcote, J. (2004). The price and quantity of residential land in the United States. *Finance and Economics Discussion Series*, 2004(37), 1–54. <https://doi.org/10.17016/feds.2004.37>

European Commission (EC). (2010). A Digital Agenda for Europe. Retrieved from <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0245:FIN:EN:PDF>

Fackler, T. A., Falck, O., & Krause, S. (2022). High-Speed Broadband Internet and Real Estate Prices. Available at: https://congress-files.s3.amazonaws.com/2022-08/220822_Project_Broadband_and_Real_Estate_Draft_compressed.pdf

Fiber Broadband Association. (2019). Fiber Broadband Cleans Up Well. Retrieved from <https://fiberbroadband.org/2023/10/12/fiber-broadband-cleans-up-well/>

Fini, J. M., Borel, P. I., Weimann, P. A., Yan, M. F., Ramachandran, S., Yablon, A. D., Wisk, P. W., Trevor, D., DiGiovanni, D. J., Bjerregaard, J., Kristensen, P., Carlson, K., Martin, C. J., & McCurdy, A. (2009). Bend insensitive fiber for FTTX applications. Optical Fiber Communication Conference and National Fiber Optic Engineers Conference. <https://doi.org/10.1364/ofc.2009.otul4>

Glaeser, E. L., Quigley, J. M., & Ingram, G. K. (2009). Housing markets and the Economy: Risk, regulation, and policy. Lincoln Institute of Land Policy.

Glaeser, E. L., & Kahn, M. E. (2004). Sprawl and Urban Growth. In Handbook of Regional and Urban Economics (Vol. 4, pp. 2481-2527). Elsevier.

Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. (2005). Why is Manhattan so expensive? regulation and the rise in housing prices. The Journal of Law and Economics, 48(2), 331–369. <https://doi.org/10.1086/429979>

Green, R. K., & Malpezzi, S. (2003). A primer on U.S. Housing Markets and housing policy. Urban Institute Press.

Greenstein, S., & McDevitt, R. (2011). The Broadband Bonus: Accounting for Broadband Internet's Impact on US GDP. Technology Policy Institute.

Guiffard, J.-B. (2024). Valuing the virtual: The impact of fiber to the home on property prices in France. *Telecommunications Policy*, 48(4), 102732. <https://doi.org/10.1016/j.telpol.2024.102732>

Hecht, J. (1999). An introduction to fiber optics. *Understanding Fiber Optics*. <https://doi.org/10.1117/3.1445658.ch1>

Hwang, M., & Quigley, J. M. (2009). Housing Price Dynamics in time and space: Predictability, liquidity and investor returns. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 41(1), 3–23. <https://doi.org/10.1007/s11146-009-9207-x>

Jerbashian, V., & Kochanova, A. (2017). The impact of telecommunication technologies on competition in services and goods markets: Empirical evidence. *The Scandinavian Journal of Economics*, 119(3), 628–655. <https://doi.org/10.1111/sjoe.12183>

Katz, R. (2012). *The Impact of Broadband on the Economy: Research to Date and Policy Issues*. International Telecommunication Union. Telecommunication Development Bureau

Knutson, R. (2015, June 30). How fast internet affects home prices - WSJ. <https://www.wsj.com/articles/how-fast-internet-affects-home-pricesfast-internet-access-can-boost-a-homes-value-1435694077>

Klein, G. J. (2022). Fiber-broadband-internet and its regional impact—an empirical investigation. *Telecommunications Policy*, 46(5), 102331. <https://doi.org/10.1016/j.telpol.2022.102331>

Malpezzi, S., & Wachter, S. (2005). The role of speculation in real estate cycles. *Journal of Real Estate Literature*, 13(2), 141–164. <https://doi.org/10.1080/10835547.2005.12090156>

Marre, A. (2020). Bringing broadband to rural America. Federal Reserve Bank of Richmond. https://www.richmondfed.org/publications/community_development/community_scope/2020/comm_scope_vol8_no1

Mayhew, A., Page, S., Walker, A., & Fisher, S. (2004). Fibre to the home infrastructure deployment issues. *Local Access Network Technologies*, 177–196. https://doi.org/10.1049/pbte047e_ch10

Mikulić, J., Vizek, M., Stojčić, N., Payne, J. E., Čeh Časni, A., & Barbić, T. (2021). The effect of tourism activity on housing affordability. *Annals of Tourism Research*, 90, 103264. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2021.103264>

Mitchell, A. (2005). *The ESRI Guide to GIS Analysis*. ESRI Press.

Molnar, G., Savage, S., & Sicker, D. (2013). The impact of high-speed broadband availability on real estate values: Evidence from United States Property Markets. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2241926>

National Association of Realtors (NAR). (2020). 2020 Profile of Home Buyers and Sellers. Retrieved from: <https://www.nar.realtor/sites/default/files/documents/2020-profile-of-home-buyers-and-sellers-11-11-2020.pdf>

National Telecommunications and Information Administration (NTIA). (2018). Exploring the digital nation: America's broadband progress. Retrieved from <https://www.ntia.gov>

Nelson, M. (2020). Investing in real estate. *Macroeconomics*, 59(4), 703-714.

Ottaviani, J., & Vallée, T. (2017). Technology and broadband use in rural areas. In C. M. Allen (Ed.), *Rural America in a Globalizing World: Problems and Prospects for the 2010s* (pp. 54-65). West Virginia University Press.

Pekka, V., & Ovaska, T. (2023). Broadband, economic growth and regional development in Finland. *Local Economy*, 28(5), 485-501.

Phuc, H. V. (2017). Rural housing market growth: evidence from Vietnam. *Property Management*, 35(3), 277-294.

Pickrell, D. H., & Neumann, K. (2006). The New Economy and the Market for High-speed Internet Access. *Information Economics and Policy*, 18(4), 393–412. <https://doi.org/10.1016/j.infoecopol.2006.08.002>

Qiang, C. Z.-W., & Rossotto, C. M. (2009). Economic Impacts of Broadband. *Information and Communications for Development*, 209–231. <https://doi.org/10.1596/978-0-8213-7928-9>

Rainie, L., & Perrin, A. (2017). Americans' attitudes toward a range of science topics. Pew Research Center. Retrieved from <http://www.pewinternet.org/2017/10/29/americans-attitudes-toward-a-range-of-science-topics/>

Real Estate Data Solutions. (2020). The economic impact of broadband deployment. Available at: <https://www.123rds.com/economic-impact-broadband-deployment/>

Rogers, E. M. (2010). *Diffusion of Innovations*. Simon and Schuster.

Shomikho, R. (2022). A Review of the Literature: Technological factors and real estate price. *Research and Development*, 30(2), 182-195.

Simons, K., & Celaya, H. (2020). The state of broadband in America. *Public Utilities Fortnightly*. Retrieved from <https://www.fortnightly.com/2020/05/state-broadband-america>

Strube, J. (2023). The Internet's Economic Impact. International Telecommunication Union.

Taylor, A. (2023). The impact of broadband on local economies. *Review of Economics and Statistics*, 105(3), 875-887.

Telecommunications Policy and Regulation Department. (2022). *The Impact of the Internet on Residential Real Estate Markets: Evidence from the Broadband Technology*

Opportunity Program. Retrieved from <https://www.ntl-tpr.org/2022/09/impact-of-internet-on-residential.html>

U.S. Census Bureau. (2019). Computer and Internet Use in the United States: 2018. Retrieved from <https://www.census.gov/data/tables/2018/demo/computer-internet/computer-use-2018.html>

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). (2019). The State of the Nation's Housing. Retrieved from <https://www.jchs.harvard.edu/research/state-nations-housing>

Vigen, T., & Brown, B. (2020). High-Speed Broadband Access in Rural America: Closing the Digital Divide. Center for Rural Affairs. Retrieved from <https://www.cfra.org/high-speed-broadband-access-rural-america>

White, M. (2015). Fiber to the home economics. Vitesse Semiconductor.

Wulf, J. (2007). The economic impact of broadband deployment and use: Economic issues. International Telecommunication Union.

Yigitcanlar, T., & Teriman, S. (2008). Rethinking sustainable urban development: Towards an integrated planning and development process. *Local Government Studies*, 34(6), 797–818. <https://doi.org/10.1080/03003930802492950>