



ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2023-2024, 6^ο ΕΞΑΜΗΝΟ
ΜΑΘΗΜΑ: Οικονομικά της Αγοράς Ακινήτων (ΟΚΟΑΑ01)
Δρ. Πρόδρομος Βλάμης
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο: pvlamis@unipi.gr

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ (Aims)

Σκοπός του μαθήματος είναι να εισαγάγει και να καλύψει διεξοδικά όλες τις βασικές πτυχές του εξαιρετικά ανερχόμενου στην Ελλάδα κλάδου των οικονομικών που αφορά στον κατασκευαστικό κλάδο (construction industry) και στην ακίνητη περιουσία (real estate). Προκειμένου να επιτευχθεί ο σκοπός αυτός, η διδασκαλία του μαθήματος θα περιστραφεί γύρω από τέσσερις βασικές θεματικές ενότητες:

1. Επισκόπηση των οικονομικών των Κατασκευών και της Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας. Τρέχουσες εξελίξεις και η σημασία της αγοράς ακινήτων για την ελληνική οικονομία.
2. Βασικές έννοιες και όροι - η φύση των αγορών ακίνητης περιουσίας. Ανάλυση των διαφορετικών υποκλάδων επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία (λιανικό/επαγγελματικά ακίνητα, αγορά γραφείων, οικιστικά, βιομηχανικά ακίνητα).
3. Οι κλάδοι των κατασκευών – διαχείρισης ακίνητης περιουσίας υπό το πρίσμα της δημοσιονομικής κρίσης/κρίσης χρηματοδότησης του 2010-2018 στην Ελλάδα: Αιτίες και τρόποι αντιμετώπισής της.
Οι παρενέργειες της δυσλειτουργίας του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, στον κατασκευαστικό κλάδο/ακίνητη περιουσία, την εποχή των Μνημονίων.
4. Κωδικοποίηση των θεσμικών και άλλων προβλημάτων που παρουσιάζει ο κατασκευαστικός κλάδος και ο κλάδος διαχείρισης ακίνητης περιουσίας για τους ενδιαφερόμενους ξένους επενδυτές. Προτάσεις πολιτικής/τρόποι αντιμετώπισης των προβλημάτων που παρουσιάζει η Ελληνική αγορά ακινήτων.

Αναμενόμενα μαθησιακά κέρδη (Learning outcomes)

Το μάθημα αναμένεται να βοηθήσει τους εκπαιδευόμενους να διαμορφώσουν σωστή αντίληψη των σύγχρονων οικονομικών εργαλείων και τεχνικών στην ακίνητη περιουσία που προσφέρονται στην Ελλάδα και διεθνώς. Έχοντας αποκτήσει την αναγκαία αναλυτική ικανότητα, θα είναι σε θέση να λάβουν ορθολογικές αποφάσεις σχετικά με τον άριστο τρόπο διαχείρισης μιας οικονομικής μονάδας του κλάδου των κατασκευών και διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.

Ώρες Διαλέξεων (Lectures)

Τετάρτη 08.15 - 10.00

Παρασκευή 08.15 - 10.00

Ώρες Γραφείου (No. 516) (Office Hours)

Τετάρτη 10.00 - 11.00

Παρασκευή 10.00 -11.00

ΜΕΘΟΔΟΣ ΔΙΔΑΣΚΑΛΙΑΣ (Teaching Methods)

Το μάθημα αποτελείται από δύο αλληλοσυμπληρούμενα μέρη:

1. Διαλέξεις

Εισαγωγή των φοιτητών στις θεματικές ενότητες προς ανάλυση



2. Ανάλυση Περιπτώσεων (Case Studies)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ (Detailed Course Outline)

Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά τα θέματα που θα καλυφθούν σε κάθε μία από τις παραπάνω ενότητες. Όλες οι έννοιες, οι κανόνες, τα αξιώματα και τα εργαλεία που αναπτύσσονται κατά την διάρκεια του μαθήματος, πλαισιώνονται με κατάλληλα γραφήματα, αριθμητικά παραδείγματα ανάλυση περιπτώσεων (case studies) και υπολογιστικά υποδείγματα προκειμένου να επιτυγχάνεται η όσο το δυνατόν πληρέστερη κατανόηση των θεμάτων προς εξέταση. Η αναλυτική διάρθρωση της ύλης ανά θεματική ενότητα έχει ως εξής:

1^η Εβδομάδα

Εισαγωγικές έννοιες και επισκόπηση οικονομικών ακίνητης περιουσίας

- Βασικές έννοιες και όροι
- Η φύση των αγορών ακίνητης περιουσίας: ανάλυση των διαφορετικών τύπων επενδύσεων στα ακίνητα (λιανικό/επαγγελματικά ακίνητα, αγορά γραφείων, οικιστικά, βιομηχανικά ακίνητα).
- Η σημασία της αγοράς ακινήτων για την οικονομία.

2^η Εβδομάδα

Η ακίνητη περιουσία ως επενδυτικό προϊόν: τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του σε σχέση με άλλα επενδυτικά προϊόντα.

3^η Εβδομάδα

Μελέτη περίπτωσης: Athens Mall Αμαρουσίου.

4^η Εβδομάδα

Οι κλάδοι των κατασκευών – διαχείρισης ακίνητης περιουσίας υπό το πρίσμα της δημοσιονομικής κρίσης

Η κρίση χρηματοδότησης στην Ελλάδα και η επίδραση στην αγορά ακινήτων

5^η Εβδομάδα

Μελέτη περίπτωσης: το πρόβλημα των μη-εξυπηρετούμενων ενυπόθηκων δανείων (Non-Performing Loans) την περίοδο 2011-2022 και τρόποι μείωσης τους.

6^η Εβδομάδα

Κωδικοποίηση των προβλημάτων που παρουσιάζει η Ελληνική αγορά ακινήτων για τους ενδιαφερόμενους ξένους επενδυτές. Σκέψεις για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που παρουσιάζει η Ελληνική αγορά ακινήτων.

7^η Εβδομάδα

Μελέτη περίπτωσης: Διπλή Ανάπλαση του Βοτανικού

8^η Εβδομάδα

Φορολογία ακινήτων – Φόροι περιουσίας: η Ελληνική εμπειρία

Μελέτη περίπτωσης: ΕΝΦΙΑ

9^η Εβδομάδα

Ειδικά θέματα χρηματοοικονομικής διαχείρισης ακινήτων – Έμμεσες επενδύσεις (Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας Real Estate: Investment Trusts - REITs και αμοιβαίων κεφαλαίων) ακίνητης περιουσίας.



10^η Εβδομάδα

Μελέτη περίπτωσης: ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.)

11^η Εβδομάδα

Επενδύσεις στην Αγορά Ακινήτων. Πράσινα Εμπορικά Γραφεία & Κριτήρια ESG.

Μελέτη περίπτωσης: Ο Πύργος του Πειραιά ανακατασκευάζεται

12^η Εβδομάδα

Διαχείριση Κινδύνου Ανάπτυξης Ακινήτων (Risks in Real Estate Development): θεωρία και πράξη.

Χρηματοδότηση προτάσεων ανέγερσης ακινήτων και μισθώσεις ακινήτων

Μελέτη περίπτωσης: Starcity (Λ. Συγγρού 111).

13^η Εβδομάδα

Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ελληνικού Δημοσίου - προβλήματα

- Πώς μπορεί να καταγραφεί η ακίνητη περιουσία του ελληνικού Δημοσίου;
- Πώς μπορεί να μετρηθεί η αξία της ακίνητης περιουσίας του ελληνικού Δημοσίου;
- Ποιο μέρος της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου είναι αξιοποιήσιμο;
- Υπάρχει ορθολογική χρήση και ενιαία διαχείριση της αστικής ακίνητης περιουσίας του ελληνικού Δημοσίου;

Αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ελληνικού δημοσίου-προοπτικές

- Βασικοί φορείς ακίνητης περιουσίας του ελληνικού Δημοσίου
- Πρόσφατες ενέργειες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας
- Νόμος 3894/2010 - Διαδικασία fast track

Μέθοδοι χρηματοοικονομικής αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας του ελληνικού Δημοσίου

- Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ)- Συμβάσεις παραχώρησης σε ιδιώτες/θεσμικούς επενδυτές
- Δημιουργία Εταιρείας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Real Estate Investment Trusts-REITs)
- Δημιουργία εταιρείας ειδικού σκοπού (SPVs) στην οποία θα ενταχθούν ακίνητα εισοδήματος. Στη συνέχεια το Δημόσιο θα εκδώσει ομόλογα της εταιρείας ειδικού σκοπού που θα διατεθούν σε θεσμικούς επενδυτές
- Τιτλοποίηση εσόδων από ακίνητα
- Sale and Leaseback

Μελέτη περίπτωσης: Sale and Leaseback δημοσίων ακινήτων από το ΤΑΙΠΕΔ.

ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥ ΜΑΘΗΜΑΤΟΣ (Performance Evaluation)

Η αξιολόγηση βασίζεται 100% στην τελική εξέταση.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ (Greek Bibliography Main Texts)

Έχουν ήδη αναρτηθεί στην η-τάξη (<https://eclass.unipi.gr>) του μαθήματος με κωδικό **XXX** οι σημειώσεις του διδάσκοντα σε μορφή word και power point slides καθώς και η σχετική αρθρογραφία από επιστημονικά περιοδικά προκειμένου αυτοί να διευκολυνθούν στην προετοιμασία τους για τις τελικές εξετάσεις του μαθήματος.

ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ (Supplementary Reading)

1. Brown, G.R. and Matysiak G.A., (2000), Real Estate Investment: A Capital Market Approach, Financial Times/Prentice Hall (latest edition) (ISBN 0-13-020063-8)



2. Brueggeman, W.B. and Fisher J.D., (2005), *Real Estate Finance & Investments*, McGraw–Hill/Irwin, (latest edition) (ISBN 007-123821-2)
3. Corgel, J.B., Smith, H.C. and Ling, D.C., (1998), *Real Estate Perspectives*, McGraw–Hill/Irwin (latest edition) (ISBN 0-256-15245-4)
4. Geltner, D.M. and Miller, N.G., (2001), *Commercial Real Estate Analysis & Investments*, South Western Thomson Learning (latest edition) (ISBN 0-324-136765)
5. Ling, D.C. and Archer W.R., (2005), *Real Estate Principles: A Value Approach*, McGraw–Hill/Irwin (latest edition) (ISBN 007-111291-X)
6. Brealey R and S. Myers (2006), *Principles of Corporate Finance*, McGraw-Hill International Book Company, (latest edition).

Επιστημονικά Άρθρα

1. N. Chatzitsolis and P. Vlamis (2014), “The Boom and Bust of the Greek Housing Market”, **Real Estate Issues**, Vol. 39, No. 1, pp. 9-17, 2014.
2. Vlamis (2014), “Greek Fiscal Crisis and Repercussions for the Property Market”, forthcoming **Journal of Property Investment and Finance**, Vol. 32, No 1, pp. 21-34, Publisher: Emerald, UK.
3. Benos, Karagiannis and Vlamis, (2011), “Spatial Effects of the Property Sector Investment on Greek Economic Growth” **Journal of Property Investment and Finance**, Vol. 29, No 3, pp. 233-250, Publisher: Emerald, UK.
4. Vlamis and Konstandopoulos (2010), “Strategic Manangement of Real Estate Assets for the Greek Municipalities [in Greek: Στρατηγική Διαχείριση και Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην Ελλάδα], **International and European Political Economy**, Vol 13, pp. 210-225, Publisher: Papazisis, Greece.
5. Panagopoulos and Vlamis (2009), “Bank Lending, Real Estate Bubbles and Basel II”, **Journal of Real Estate Literature**, Vol. 17, No. 2, pp. 295-310, Publisher: The Journal is the official publication of the American Real Estate Society, USA.
6. Karousos and Vlamis (2008), “The Greek Construction Sector: An Overview of Recent Developments”, **Journal of European Real Estate Research**, Vol. 1, No. 3, pp. 254-266, Publisher: Emerald, UK.
7. Kalfamanoli and Vlamis (2008), “The Greek Real Estate Market for the Interested Foreign Investors: Prospects and Problems”, [in Greek: Η Ελληνική Αγορά Ακινήτων για τους Ενδιαφερόμενους Ξένους Επενδυτές: Προοπτικές και Προβλήματα], **Journal of International Economy and Politics 'Agora Without Frontiers'**, Vol. 13, No. 3, pp. 194-211, Publisher: Institute of International Economic Relations, Greece.
8. Vlamis (2007), “Default Risk of the UK Real Estate Companies: Is there a Macro-economy Effect?”, **Journal of Economic Asymmetries**, Vol. 4, No. 2, pp. 99-117, Publisher: North Waterloo Academic Press, Canada.
9. Patel and Vlamis (2006), “An Empirical Estimation of Default Risk of the UK Real Estate Companies”, **Journal of Real Estate Finance and Economics**, Vol. 32, No. 1, pp. 21-40, Publisher: Springer, Netherlands