

2012

þý ‘ ½ ¬ » Å Ã . Ä É ½ ´ ¹ ± ⁰ Å ¼ ¬ ½ Ã µ É ½
þý ¿ ¹ ⁰ ¹ Ã Ä ¹ ⁰ Î ½ ¿ ¹ ⁰ ¿ À - ´ É ½ Ã Ä . ½ › -

Alexandrou, Sotiroula

þý Á Ì³ Á ± ¼ ¼ ± Ã Ä . ½ • ⁰ Ä ⁻ ¼ . Ã . ⁰ ± ¹ ´ ½ ¬ Ä Ä Å ¾ . ´ ⁰ ¹ ½ ® Ä É ½ , £ Ç ¿ » ® ´ Á Ç ¹ Ä µ ⁰ Ä ¿ ½ ¹ ⁰
þý “ µ É À µ Á ¹ ² ± » » ¿ ½ Ä ¹ ⁰ Î ½ • Ä ¹ Ã Ä . ¼ Î ½ , ± ½ µ Ä ¹ Ã Ä ® ¼ ¹ ¿ • µ ¬ Ä ¿ » ¹ Â ¬ Æ ¿ Å

<http://hdl.handle.net/11728/7041>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΩΝ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ
ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΛΑΡΝΑΚΑ

της

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ ΣΩΤΗΡΟΥΛΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ

Master of Science σε Real Estate

Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

Πάφος, Κύπρος

2012

Υποβληθείσα στη Σχολή Αρχιτεκτονικών και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών

σε μερική εκπλήρωση

των απαιτήσεων για την απόκτηση

του Πτυχίο του

MASTER OF SCIENCE IN REAL ESTATE

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΕΩΝ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ
ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΣΤΗΝ ΛΑΡΝΑΚΑ

Μεταπτυχιακή Εργασία

Επιβλέπων Καθηγητής

Δρ. Πέτρος Σιβιτανίδης

Κοσμήτωρ

Δρ. Κλεοπάτρα Καραλέτσου

Αφιέρωση

Στο σύζυγό μου Αντρέα και στα παιδιά μου Γιώργο και Χρυσοβαλάντω.

Στη μητέρα μου Γιώτα για την πολύτιμη βοήθεια που μου προσέφερε στο θέμα των παιδιών.

Ευχαριστίες

Η πραγματοποίηση της παρούσας μεταπτυχιακής εργασίας δε θα ήταν εφικτή χωρίς τη βοήθεια κάποιων ατόμων, οι οποίοι συνέβαλαν τόσο σε επιστημονικό όσο και σε προσωπικό επίπεδο.

Θα ήθελα να εκφράσω τις ειλικρινείς μου ευχαριστίες στον Επιβλέποντα της μεταπτυχιακής μου μελέτης Δρ. Πέτρο Σιβιτανίδη, ο οποίος με βοήθησε σημαντικά για την ολοκλήρωσή της. Οι πολύπλευρες γνώσεις του και η ιδιαίτερη ικανότητά του να χειρίζεται εμπόδια που παρουσιάστηκαν κατά τη διάρκεια της έρευνας αποτέλεσαν καθοριστικούς παράγοντες για την ολοκλήρωση της εργασίας μου.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω φίλους οι οποίοι χωρίς τη δική τους συμβολή, δε θα ήταν δυνατή η προσέγγιση σημαντικών για τη διεκπεραίωση της εργασίας ατόμων.

Τέλος, θα ήταν μεγάλη παράλειψη να μην αναφέρω την ανεκτίμητη κατανόηση του συζύγου μου και της οικογένειάς μου, για το χρόνο που διέθεσα καθ' όλη τη διάρκεια των μεταπτυχιακών μου σπουδών. Χωρίς αυτούς οι στόχοι μου δε θα μπορούσαν να επιτευχθούν.

Περίληψη

Στη συγκεκριμένη μελέτη χρησιμοποιήθηκε μια βάση δεδομένων από πωλήσεις οικιστικής γης, οι οποίες διεκπεραιώθηκαν τα έτη 2000-2011 στην πόλη της Λάρνακας, με σκοπό την κατασκευή δείκτη τιμών οικιστικών οικοπέδων. Κατασκευάστηκαν εναλλακτικοί δείκτες τιμών οι οποίοι εκτιμήθηκαν με την εφαρμογή της μεθόδου της ωφελμιστικής προσέγγισης, με σκοπό να βρεθεί εκείνη η συνάρτηση η οποία αντιπροσωπεύει όσο το δυνατό καλύτερα τις συναλλαγές που διεκπεραιώθηκαν στα υπό εξέταση έτη.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη ιστορική αναδρομή της εξέλιξης του πληθυσμού της Κύπρου και της αγοράς ακινήτων γενικότερα ενώ στο δεύτερο κεφάλαιο εστιάζεται η προσοχή μας στην υπό εξέταση της μελέτης πόλη, την πόλη της Λάρνακας.

Στο τρίτο κεφάλαιο, παρουσιάζονται οι ερευνητικές προσπάθειες που έχουν πραγματοποιηθεί από διάφορους οικονομολόγους για τη δημιουργία δεικτών τιμών ακινήτων καθώς και τον τρόπο που οι δείκτες αυτοί διαμορφώθηκαν ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούσαν στην αγορά κατά περιόδους.

Στο τέταρτο κεφάλαιο περιγράφονται τα δεδομένα που λήφθηκαν στο δείγμα καθώς και τα προβλήματα και οι ελλείψεις που παρουσιάστηκαν στο δείγμα αυτό. Έγινε μια συνοπτική στατιστική παρουσίαση των δεδομένων που συλλέχθηκαν ανά έτος και ακολούθησε η κατασκευή εναλλακτικών μοντέλων. Επιλέχθηκε το μοντέλο εκείνο που θεωρήθηκε ότι αντιπροσώπευε με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τα δεδομένα που λήφθηκαν για σκοπούς της έρευνας. Ακολούθως, παρουσιάστηκαν τα αποτελέσματα σε πίνακες και έγινε μια πιο εκτενής συζήτηση.

Στο πέμπτο κεφάλαιο της παρούσας μελέτης συγκεντρώθηκαν και σχολιάστηκαν τα αποτελέσματα της εργασίας. Επιπλέον, προτείνονται οι βασικοί άξονες, πάνω στους οποίους εκτιμάται ότι πρέπει να κινηθούν οι μελλοντικές ερευνητικές προσπάθειες, τόσο σε επιστημονικό όσο και σε προσωπικό επίπεδο.