

Ξεπουλούν τα ακίνητα με τιμές... αυτοκινήτων

Μαζί με τις τιμές έχει αρχίσει να κατεδαφίζεται και η αντίληψη πως η ιδιοκτησία σημαίνει ευμάρεια και οικονομική ασφάλεια

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
ΠΑΥΛΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

«**Δ**υάρι στο Παγκράτι, τρίτου ορόφου, σε πάροδο της οδού Ριζάρη πουλήθηκε προς 10.000 ευρώ». Μέχρι πρότινος οι πληροφορίες για πωλήσεις σε χαμηλές τιμές - σοκ αφορούσαν (κυρίως) την Κυψέλη, τα Κάτω Πατήσια, τα Σεπόλια και τον Άγιο Παντελεήμονα. Ήδη από το δεύτερο μισό του 2014 μια «ασθένεια» που θα μπορούσε να ονομαστεί «*Εμπολα των ακινήτων*» επεκτάθηκε και στο «καλό» τμήμα του Παγκρατίου, εκείνο που γειτνιάζει με το Κολωνάκι, μόλις δύο λεπτά με τα πόδια από το Πολεμικό Μουσείο! Δεν είναι παράξενο λοιπόν που την ίδια περίοδο (δηλαδή τέλη Σεπτεμβρίου), αγοραστής διαπραγματεύεται διαμέρισμα 100 τετραγωνικών μέτρων 5ου ορόφου του 1971 σε πασίγνωστη πάροδο της Πατριάρχου Ιωακείμ στο Κολωνάκι προς 150.000 ευρώ! Πρόκειται κυριολεκτικά για απίστευτες τιμές.

Εικόνες και πληροφορίες κατάρρευσης της αξίας των διαμερισμάτων πληθαίνουν και εμφανίζονται παντού στην Αθήνα. Τι είναι αυτό που συμβαίνει - και μάλιστα την ώρα που ηχούν τα τύμπανα περί επιστροφής στην ανάπτυξη; Υπάρχουν τρεις βασικές δυνάμεις που επενεργούν στην κτηματαγορά και εξακολουθούν να ισοπεδώνουν τις τιμές. ■ Πρώτον, τα ακίνητα έχουν μετατραπεί σε πηγή δαπανών. Τα νοίκια έχουν συμπεριστεί υπερβολικά την ίδια ώρα που οι φόροι επί των ακινήτων έχουν πολλαπλασιαστεί. Ας μην ξεχνάμε ότι ο ΕΝΦΙΑ υπάρχει εδώ και τρία χρόνια και κατατρώγει τις αξίες όπως οι τερμίτες το ξύλο.

■ Δεύτερον, αυτό συμβαίνει σε μια εποχή που η πλειονότητα των ιδιοκτητών έχει υποστεί μεγάλη μείωση εσόδων (κλείσιμο επιχειρήσεων, απώλεια εργασίας, μείωση εισοδημάτων) και μια πολύ σημαντική αύξηση στους υπόλοιπους φόρους.

■ Τρίτον, οι τράπεζες ουσιαστικά έχουν αποσυρθεί από τη στήριξη της κτηματαγοράς, αφού σπανίως χορηγούν στεγαστικά δάνεια χωρίς ο αγοραστής να καταθέσει ως ενέχυρο την αξία του ακινήτου σε μετρητά (!).

Και όταν όλα αυτά προκαλούν «καθίζηση» στο Παγκράτι και το Κολωνάκι, είναι λογικό άλλες παλιές περιοχές του Λεκανοπεδίου να έχουν μετατραπεί σε μικρές «Χιροσίμες του real estate». Για παράδειγμα, περιοχές όπως ο Άγιος Νικόλαος βρίσκονται ουσιαστικά εκτός

συναλλαγών, αφού δεν εκτελείται καμία αγοραπωλησία! Θυμάται ιδιοκτήτης: «*Το 2010 μας πρόσφεραν 35.000 ευρώ για ένα δωάρι κοντά στον σταθμό του ηλεκτρικού. Ήταν ακριβώς η τιμή της αντικειμενικής αξίας. Δεν το πουλήσαμε. Πριν από λίγους μήνες, λόγω των υπερβολικών φόρων, προσπαθήσαμε να το πουλήσουμε προς 10.000 ευρώ. Δεν εμφανίστηκε κανένας αγοραστής. Διατηρούμε το ακίνητο ανοίκιστο και ασφαλώς πληρώνουμε ΕΝΦΙΑ*».

Από τον Άγιο Νικόλαο στη Γλυφάδα, τα πράγματα (τηρουμένων των αναλογιών) δεν θα μπορούσαν να ήταν πολύ

διαφορετικά. Νεόκτιστη μεζονέτα 135 τ.μ. ρετιρέ, με πισίνα, κλειστό πάρκινγκ, αποκλειστική χρήση ταράτσας, που βρίσκεται μόλις 1.000 μέτρα από την παραλία, πουλήθηκε 300.000 ευρώ. Στο Νέο Ηράκλειο τα νεόκιστα διαμερίσματα το 2010 άξιζαν 3.000 ευρώ/τ.μ. και μάλιστα ακατέβατα. Σήμερα η αξία των ιδίων διαμερισμάτων δεν ξεπερνά τα 1.500 ευρώ/τ.μ. Υπάρχουν επίσης και τα παραδείγματα νεόκτιστων πολυκατοικιών (του 2011) στις οποίες η πώληση του συνόλου των διαμερισμάτων ολοκληρώθηκε σταδιακά στις αρχές του 2014. Διαμερίσματα πουλήθηκαν το 2011 με τιμή υπερδιπλάσια

εκείνων που πουλήθηκαν πριν από λίγους μήνες. Διαμέρισμα ρετιρέ 90 τ.μ. κατασκευής 1984 επί της Ευελπίδων, απέναντι από τα Δικαστήρια, πουλήθηκε πρόσφατα 33.000 ευρώ. Περίπου όσο πουλήθηκε ένα ιδιαίτερα προνομιακό δωάρι στη Μητροπόλεως, στο ύψος της Καπνικαρέας.

Αναπόφευκτα μαζί με τις τιμές των ακινήτων έχει αρχίσει να κατεδαφίζεται μια πάγια και ιδιαίτερα διαδεδομένη φιλοσοφία στην ελληνική κοινωνία: ότι η ιδιοκτησία ακινήτων ισοδυναμεί με περιουσιακή σταθερότητα, ευμάρεια και οικονομική ασφάλεια. Δεν είναι παράξενο λοιπόν που, όπως πολλοί επισημαίνουν, η κατάρρευση των ακινήτων «παράγει» πολιτικό αποτέλεσμα περισσότερο απ' οποιαδήποτε άλλη εξέλιξη. Και ίσως μια ακόμα σοβαρότερη παρενέργεια αυτής της δεδομένης οικονομικής παθογένειας να είναι η συνολική μεταβολή νοοτροπίας που προκαλεί: όλο και λιγότεροι θέλουν πλέον να επενδύσουν στην κατασκευή ακινήτων στην Ελλάδα.

Πολλοί επαγγελματίες της κτηματαγοράς εμφανίζονται πάντως ψύχραιμοι και καθησυχαστικοί. «*Υπάρχουν επενδυτές και υπάρχουν πολλές ευκαιρίες σε πολλά ακίνητα*» λέει η πολιτικός μηχανικός και εκτιμητριά ακινήτων **Μερίτα Πέτρου**, MRICS. Εκτιμά, ωστόσο, ότι εκείνο που φρενάρει τις αγοραπωλησίες είναι το ασταθές φορολογικό καθεστώς που αποτρέπει τους επενδυτές από την ανάληψη ρίσκου. Η κυρία Πέτρου αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην «αρχή» που θέλει το κέντρο των ευρωπαϊκών πρωτευουσών να είναι πάντοτε πόλος έλξης επενδύσεων και θεωρεί ότι η άνοδος των αξιών είναι απλώς θέμα χρόνου.

«*Έχει σταματήσει η ελεύθερη πώληση*» υποστηρίζει ο δικηγόρος **Γ. Βακαλόπουλος**. Τονίζει ωστόσο ότι η μεγάλη προσφορά νεότερων διαμερισμάτων, τα οποία με μεγάλη δυσκολία βρίσκουν αγοραστής σε χαμηλότερες τιμές, έχει σπρώξει σχεδόν στην κατάρρευση τις τιμές των παλαιότερων κατοικιών.

Ο κ. Βακαλόπουλος επισημαίνει και ένα κλασικό παράδειγμα φορολογικής δυσαρμονίας η οποία δεν επιτρέπει στην κτηματαγορά να λειτουργήσει εύρυθμα. Και αυτό είναι το περίφημο πόθεν έσχες. Για παράδειγμα, σήμερα μια αγορά ακινήτου μπορεί πρακτικά να γίνει στο μισό ή στο 1/3 της αντικειμενικής τιμής του. Ωστόσο, ο αγοραστής ελέγχεται για το πόθεν έσχες με βάση την αρκετά υψηλότερη αντικειμενική τιμή.



Η μεγάλη προσφορά νεότερων διαμερισμάτων σε χαμηλές τιμές έχει σπρώξει σχεδόν στην κατάρρευση τις τιμές των παλαιότερων κατοικιών

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ: EUROKINISSI/ΓΙΑΝΝΗΣ ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΥΣΑΡΜΟΝΙΑ

Οι αντικειμενικές αξίες

“Ο επαναπροσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών μπορεί να προκαλέσει μεταβολές στην αξία των ενεχύρων (δηλαδή των ιδίων των ακινήτων) για όλα τα στεγαστικά και επιχειρηματικά δάνεια τα οποία έχουν αξιοποιηθεί ως ενέχυρα και έχουν κατατεθεί στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

Ανώτατο πολιτικό στέλεχος που έχει θητεύσει στο υπουργείο Οικονομικών υπερασπίζεται την «ακνησία» σε ό,τι αφορά τον επαναπροσδιορισμό των αντικειμενικών αξιών, επικαλούμενο το επιχείρημα ότι οι σημερινές εμπορικές τιμές δεν είναι αντιπροσωπευτικές. Ως εκ τούτου, προσθέτει, δεν μπορούν να υπολογιστούν βάσει αυτών οι νέες «τιμές ισορροπίας». Με αυτή τη λογική όμως - και με τις υψηλές αντικειμενικές να ανατροφοδοτούν κάθε λογής δυσλειτουργίες - δύσκολα θα επιτευχθεί η αναγκαία επανεκκίνηση της αγοράς ακινήτων, που αποτελεί προϋπόθεση για τη διαμόρφωση των νέων «τιμών ισορροπίας».

Αναφέρεται επίσης ότι ένας πιθανός επαναπροσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών θα επιφέρει τη μείωση των φορολογικών εσόδων από τα ακίνητα, αλλά αυτό προφανώς δεν ευσταθεί διότι τα φορολογικά έσοδα από τα ακίνητα μειώνονται σε περιβάλλον μειούμενων συναλλαγών στην αγορά ακινήτων.

Ο επαναπροσδιορισμός των αντικειμενικών αξιών είναι δύσκολο να επιτευχθεί και για έναν άλλον σύνθετο λόγο: ότι κάτι τέτοιο μπορεί να προκαλέσει μεταβολές στην αξία των ενεχύρων (δηλαδή των ιδίων των ακινήτων) για όλα τα στεγαστικά και επιχειρηματικά δάνεια. Τα δάνεια αυτά (εξυπηρετούμενα και μη) έχουν με τη σειρά τους αξιοποιηθεί ως ενέχυρα και έχουν κατατεθεί στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προκειμένου να υποστηρίξεται η αναχρηματοδότηση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος.

Βεβαίως, για κάθε 100 ευρώ ονομαστικής αξίας ενέχυρου η ΕΚΤ προσέφερε στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα 70 ή και 60 ευρώ ρευστότητας (κούρεμα 30%-40%). Και πάλι όμως μια μεταβολή των αξιών μπορεί να σημαίνει ότι για τα ίδια ενέχυρα που βρίσκονται σήμερα στη Φρανκφούρτη το ελληνικό τραπεζικό σύστημα πρέπει να επιστρέψει ένα μέρος της ρευστότητας αντί π.χ. να έχει το δικαίωμα να αντλήσει περισσότερη.

Το θέμα είναι πολύ σοβαρό - και γι' αυτό κανείς δεν ανακινεί θέμα επαναπροσδιορισμού των αξιών, γιατί ουδείς επιθυμεί πειραματισμούς που μπορεί να προκαλέσουν νέους κραδασμούς στο τραπεζικό σύστημα και στην οικονομία, διακινδυνεύοντας ακόμα και... πανευρωπαϊκά πρωτοσέλιδα και μάλιστα εν όψει stress tests.

ΑΡΙΘΜΟΙ

Νεόκτιστη μεζονέτα 135 τ.μ. ρετιρέ, με πισίνα, κλειστό πάρκινγκ, αποκλειστική χρήση ταράτσας, που βρίσκεται μόλις 1.000 μέτρα από την παραλία, πουλήθηκε 300.000 ευρώ

Στο Νέο Ηράκλειο τα νεόκιστα διαμερίσματα το 2010 άξιζαν 3.000 ευρώ/τ.μ. και μάλιστα ακατέβατα. Σήμερα η αξία των ιδίων διαμερισμάτων δεν ξεπερνά τα 1.500 ευρώ/τ.μ.

Διαμέρισμα ρετιρέ 90 τ.μ. κατασκευής 1984 επί της Ευελπίδων, απέναντι από τα Δικαστήρια, πουλήθηκε πρόσφατα 33.000 ευρώ. Περίπου όσο πουλήθηκε ένα ιδιαίτερα προνομιακό δωάρι στη Μητροπόλεως, στο ύψος της Καπνικαρέας