



«Ιστορικό υψηλό» καταγράφει κατά την τελευταία πενταετία η φορολογική επιβάρυνση των ακινήτων, με τους φόρους και τα τέλη που έχουν επιβληθεί να είναι οι πλέον επαχθείς σε επίπεδο εικοσαετίας, σύμφωνα με εκτιμήσεις παραγόντων του real estate. Όπως αναφέρουν τα στελέχη της αγοράς ακινήτων η συνεχής και άτακτη απομύζηση με φόρους και τέλη της «αγελάδας» των ακινήτων αποθαρρύνει το αγοραστικό ενδιαφέρον για κατοικίες και καταστήματα, προκαλώντας το τέλος της ιδιοκτησίας.

Τι αναφέρουν στο Capital.gr οι επικεφαλής ορισμένων από τις μεγαλύτερες εταιρείες ακινήτων στην Ελλάδα;

Λευτέρης Τασσούλας, Διευθυντής τμήματος μεσιτείας Eurobank Property Services

«Η άτακτη φορολόγηση δημιουργεί ανασφάλεια»

«Καταρχήν η ζήτηση είναι στο ναδίρ ιδίως για ακίνητα μεσαίας και χαμηλότερης κατηγορίας. Θεωρώ ότι ένα από τα βασικότερα προβλήματα της αγοράς είναι η άσχημη ψυχολογία και η ανασφάλεια που δημιουργείται λόγω της συνεχούς επιβολής νέων φορολογικών μέτρων. Με τη σειρά του, το γεγονός αυτό δεν επιτρέπει στους ιδιοκτήτες και τους υποψήφιους αγοραστές κατοικίας να προσδιορίσουν το ύψος των δαπανών τους και «παγώνει» τις αγοραπωλησίες.

Από την άλλη πλευρά, θα πρέπει να διακρίνουμε μέσα στον ορυμαγδό μέτρων ότι έχει δημιουργηθεί υπεραξία για μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών. Η διαδικασία δηλαδή της τακτοποίησης των ημιυπαίθριων χώρων που παράνομα άλλαξαν χρήση και η νομιμοποίηση των αυθαιρέτων έχει ενισχύσει τις τιμές των ακινήτων που εντάσσονται στις σχετικές ρυθμίσεις. Για παράδειγμα, κλειστό γκαράζ 30 τ.μ., έχει μετατραπεί, μετά την νομιμοποίησή του, σε στούντιο, αποτελώντας πιθανή πηγή εισοδήματος για τον ιδιοκτήτη του».

Γιάννης Περρωτής, Διευθυντής CB Richard Ellis

«Εμπάθεια κατά της ιδιοκτησίας οι κυβερνητικές επιλογές»

«Η αξία των εμπορικών ακινήτων έχει ήδη υποστεί σημαντική κάμψη. Η κάμψη αυτή οφείλεται στην συνεχή μείωση της οικονομικής δραστηριότητας και της κατανάλωσης αλλά και στις κυβερνητικές επιλογές οι οποίες χαρακτηρίζονται από εμπάθεια κατά της ιδιοκτησίας -παρόλο που το Δημόσιο είναι ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης- και εν γένει παραλογισμό.

Οι κυβερνητικές αποφάσεις που έπληξαν άμεσα την αξία των ακινήτων στην Ελλάδα είναι οι εξής.

1. Ακύρωση της δεσμευτικότητας των μισθώσεων με μείωση των αξιών τουλάχιστον κατά 15%.
2. Νομοθετημένη μείωση των μισθωμάτων του Δημοσίου κατά 20% με μείωση των αξιών των εν λόγω ακινήτων κατά άνω του 20% καθώς καταρρακώνεται και η αίσθηση του κράτους δικαίου.
3. Αύξηση της φορολογίας μερισμάτων με μείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων κατά 10% περίπου.
4. Θέσπιση του έκτακτου φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας με μείωση 5% - 10% της αξίας περίπου.
5. Ειδικό τέλος ακινήτων μέσω λογαριασμού ΔΕΗ με από 3% έως 5% μείωση μισθώματος και από 5% έως 10% μείωση αξίας.

Πέραν των παραπάνω έχουν μειωθεί οι αξίες λόγω της κάμψης των μισθωμάτων έως 30% την τελευταία τριετία και περίπου 20% λόγω της ανόδου της απαιτούμενης απόδοσης»

Γιάννης Παρασκευόπουλος, Γενικός Διευθυντής Δανός / BNP Paribas Real Estate

«Κυριαρχεί η ισορροπία τρόμου»

«Η ανυπαρξία αγοραπωλησιών δεν μας επιτρέπει να έχουμε ένα δείγμα ώστε να συμπεράνουμε κατά πόσο έχουν συρρικνωθεί οι τιμές, σε σχέση με το παρελθόν. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπόψη την υπέρμετρη φορολόγηση, γίνεται κατανοητό ότι οι τιμές στα μεγάλα και ακριβά σπίτια-των οποίων η συντήρηση έχει σημαντικό κόστος- θα παρουσιάσουν μεγάλη πτώση και με μεγάλη δυσκολία θα συναντήσουν το αγοραστικό ενδιαφέρον. Ταυτόχρονα, η άτακτη φορολόγηση που καθιστά αδύνατο τον προσδιορισμό των εξόδων που επιφέρει η ιδιοκτησία αποθαρρύνει την απόκτηση ακινήτου.

Παράλληλα, εάν δεν αλλάξει το υφιστάμενο οικονομικό περιβάλλον, εκτιμάται ότι οι κατασκευαστές θα καταστούν περισσότερο διαλλακτικοί στις διαπραγματεύσεις τους. Και αυτό διότι οι υποψήφιοι αγοραστές είναι διατεθειμένοι να τηρήσουν στάση αναμονής εωσότου οι τιμές υποχωρήσουν πραγματικά. Πρόκειται δηλαδή μία ισορροπία τρόμου που χαρακτηρίζει σήμερα την κτηματαγορά.

Η αγορά κατοικίας λοιπόν, είναι σε στάση αναμονής, με τις τιμές να καταγράφουν μικρή διολίσθηση, γεγονός που δεν επηρεάζει την εμπορευσιμότητα των σπιτιών».