



Ο Νοέμβριος ήταν ο χειρότερος μήνας για την αγορά ακινήτων των τελευταίων 20 ετών. Μεσίτες έφταναν να ομιλούν για μείωση 70%-80% όχι μόνο στις συναλλαγές αλλά ακόμη και στα διερευνητικά τηλεφωνήματα. Ζηρό ενδιαφέρον φαίνεται να υπάρχει αυτή τη στιγμή μόνο από αυτούς που αναζητούν τα λεγόμενα «ακίνητα ευκαιρίας», δηλαδή τα σπίτια και τα διαμερίσματα που αναγκάζονται να πωλήσουν οι ιδιοκτήτες τους σε εξαιρετικά χαμηλές τιμές προκειμένου να ανταποκριθούν σε άμεσες οικονομικές υποχρεώσεις. Σε έναν βαθμό, η μείωση του όποιου ενδιαφέροντος κατά την περίοδο της πολιτικής αβεβαιότητας είναι λογικό και αναμενόμενο. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι με την ανάδειξη της νέας κυβέρνησης θα αλλάξει το σκηνικό προς το καλύτερο. Κι αυτό διότι οι λόγοι που οδηγούν στη μείωση των συναλλαγών και των τιμών παραμένουν.

\* Η κατάσταση με τη χορήγηση στεγαστικών δανείων από την πλευρά των τραπεζών, αντί να βελτιώνεται, χειροτερεύει. Τα τελευταία στοιχεία της Τ.τ.Ε. αποτυπώνουν υποχώρηση 2,1% στον ρυθμό χορήγησης νέων δανείων, κάτι που σημαίνει ότι τα ποσά που αποπληρώνονται μέσω των δόσεων είναι περισσότερα από τα νέα δάνεια που χορηγούνται (σ.σ.: το υπόλοιπο έχει διαμορφωθεί πλέον στα 79,17 δισ. ευρώ τον Σεπτέμβριο από 80,5 δισ. ευρώ τον περασμένο Δεκέμβριο). Το αποτέλεσμα προφανές: οι συναλλαγές υποχωρούν φέτος σε ποσοστό άνω του 40% σε σχέση με πέρυσι.

\* Η προσφορά ακινήτων για πώληση αυξάνεται με γεωμετρική πρόοδο, ενώ η τάση αναμένεται να συνεχιστεί. Προς πώληση βγαίνουν προς το παρόν δευτερεύουσες κατοικίες ιδιοκτητών οι οποίοι προσπαθούν με αυτόν τον τρόπο να καλύψουν άλλες υποχρεώσεις. Στα μεγάλα μεσιτικά γραφεία συσσωρεύονται εντολές πώλησης από επιχειρηματίες που προσπαθούν να διασώσουν τις επιχειρήσεις τους αλλά και από ιδιώτες οι οποίοι «λυγίζουν» υπό το βάρος των φόρων και της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος. Η προσφορά θα ήταν ακόμη μεγαλύτερη αν δεν τη συγκρατούσε το Δημόσιο με τεχνητό τρόπο. Η απαγόρευση της διενέργειας πλειστηριασμών (λήγει στο τέλος του έτους) προστατεύει αυτή τη στιγμή αρκετές χιλιάδες ιδιοκτήτες. Εκτός απροόπτου, τον Δεκέμβριο θα ανακοινωθεί μία ακόμη παράταση στο μέτρο που προστατεύει τα ακίνητα για οφειλές έως και 200.000 ευρώ. Βέβαια, και σε αυτό το μέτωπο, ο προβληματισμός είναι έντονος, καθώς έχουν συμπληρωθεί δύο χρόνια από την πρώτη απαγόρευση. Διατυπώνονται φόβοι ότι, με το που θα λήξει η προστασία, θα προκληθεί έκρηξη στην αγορά. Προς αυτή την κατεύθυνση κινούνται και σκέψεις για σταδιακή απελευθέρωση των πλειστηριασμών έτσι ώστε να αποφευχθεί το «σοκ».

\* Με την ακολουθούμενη φορολογική πολιτική, η κυβέρνηση έχει εκμηδενίσει τις ελπίδες για ανάκαμψη. Τρία μέτρα που ενεργοποιήθηκαν, το ένα μετά το άλλο, ουσιαστικά εκμηδένισαν τις αποδόσεις των ακινήτων. Η μείωση του αφορολόγητου ορίου της κλίμακας και η επιβολή της εισφοράς αλληλεγγύης διόγκωσαν τον φόρο εισοδήματος. Στη συνέχεια προστέθηκε και το χαράτσι της ΔΕΗ. Έτσι, η πραγματική απόδοση ενός ακινήτου έχει υποχωρήσει σε αρκετές περιπτώσεις ακόμη και κάτω από το 1,5%. Το ακόλουθο παράδειγμα είναι ενδεικτικό: Διαμέρισμα 110 τετραγωνικών στη Βάρη νοικιάστηκε πρόσφατα προς 800 ευρώ τον μήνα. Η εμπορική του τιμή διαμορφώνεται περίπου στις 330.000 ευρώ αυτή τη στιγμή, κάτι που σημαίνει ότι η μεικτή απόδοση του ακινήτου δεν ξεπερνάει το 3%. Ο φόρος εισοδήματος μπορεί να φτάνει στο 32%-42% επί του ετήσιου ενοικίου (ανάλογα με το συνολικό ύψος των εισοδημάτων του ιδιοκτήτη). Δηλαδή, από τα 9.600 ευρώ, που είναι η ετήσια απόδοση, αυτομάτως πέφτουμε στα 6.600 ευρώ. Από αυτό το ποσό πρέπει να αφαιρεθεί και το χαράτσι της ΔΕΗ που για το συγκεκριμένο διαμέρισμα ανέρχεται στα 1.400 ευρώ. Άρα το καθαρό εισόδημα που απομένει (χωρίς να λαμβάνονται υπόψη φθορές και ανείσπρακτα ενοίκια) μειώνεται στα 5.200 ευρώ. Η καθαρή απόδοση του ενοικίου διαμορφώνεται στο 1,6%. Οι υποψήφιοι αγοραστές γνωρίζουν για την καθίζηση των αποδόσεων και πιέζουν για ολοένα και χαμηλότερο τίμημα.