



«Ποιος είναι ο μεγαλύτερος εχθρός της αγοράς ακινήτων; Μα φυσικά η πολυνομία και το πολύπλοκο φορολογικό και χωροταξικό καθεστώς. Αν δεν λυθούν όλα αυτά τα προβλήματα τότε όλοι θα εξακολουθήσουμε να περπατάμε στο τέλμα της μιζέριας». Έτσι απάντησε έγκυρος νομικός στο ερώτημα για το κατά πόσο το θεσμικό πλαίσιο θα διευκολύνει την πορεία της αγοράς στα επόμενα χρόνια. «Ένα τεράστιο πρόβλημα το οποίο σε πολύ λίγα χρόνια θα επηρεάσει την προσφορά ακινήτων στις μεγάλες πόλεις είναι το κληρονομικό δίκαιο. Όπως είναι διατυπωμένο σήμερα ουσιαστικά αποτρέπει την εκμετάλλευση οικοδομικών μπλοκ που βρίσκονται στο κέντρο της πόλης καθώς και μεγάλες εκτάσεις αστικής και αγροτικής γης. Με απλά λόγια να δεν βρεθεί λύση τότε οι τιμές θα εκτιναχθούν στα ύψη. » επισήμανε χαρακτηριστικά ο ίδιος νομικός και συνέχισε: «Παράγοντες που θα επηρεάσουν τη προσφορά και συνακόλουθα τις τιμές είναι επίσης οι ελλείψεις τίτλων ιδιοκτησίας που είναι σύνηθες φαινόμενο σε ολόκληρες χωροταξικές περιφέρειες της χώρας αλλά και το πρωτοφανές για τα ελληνικά δεδομένα καθεστώς τεράστιων εκτάσεων γης που δεν ανήκουν στο σχέδιο πόλης. Η πολυνομία στο καθεστώς χρήσης και δόμησης είναι εφιάλτης για κάθε επενδυτή που θέλει να αξιοποιήσει μία καινούργια περιοχή. Αν εμείς έχουμε συνηθίσει να ζούμε σε τέτοιο θεσμικό περιβάλλον –και πολύ από εμάς να το εκμεταλλευόμαστε επαγγελματικά- για τους ξένους επενδυτές όλα αυτά είναι αδιανόητα. Ούτε θέλουν αλλά ούτε και μπορούν να τα διαχειρίζονται.» Ανάλογες είναι και οι επισημάνσεις γνωστού φοροτεχνικού που για ευνόητους λόγους θέλει να κρατήσει την ανωνυμία του. «Με το καθεστώς του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων –εντός και εκτός σχεδίου –είχε μπει μία τάξη στην αγορά. Τώρα όλα αυτά αλλάζουν αφού στη πραγματικότητα για ακίνητα που βρίσκονται στη ίδια περιοχή και έχουν τα ίδια ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά θα ισχύσουν διαφορετικοί τρόποι φορολόγησης. Πρόκειται για μία γραφειοκρατική σχιζοφρένεια η οποία δεν ξέρουμε που τελικά θα καταλήξει. Αν σε όλα αυτά προστεθεί και το υψηλό κόστος φορολόγησης και φορολογικής διαχείρισης τότε εύκολα μπορεί να καταλάβει κανείς ότι η επόμενη μέρα δεν θα είναι καθόλου εύκολη για την αγορά. Θα πρέπει το κράτος να βάλει τάξη σε όλη αυτή τη πανσπερμία νόμων και διατάξεων και να καταστήσει ανταγωνιστικό το φορολογικό πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς ακινήτων. Σε διαφορετική περίπτωση θα εξακολουθήσουμε για πολλά χρόνια ακόμα να βλέπουμε τους ξένους επενδυτές με τα κιάλια.» Ανάλογους προβληματισμούς διατυπώνουν και πολεοδόμοι οι οποίοι με κάθε τρόπο επισημαίνουν την ανάγκη να λυθεί άμεσα το θέμα των χρήσεων γης αλλά και του χωροταξικού σχεδιασμού.