



Ενα στα τέσσερα επαγγελματικά είναι κενό, το σύνολο των ιδιοκτητών που νοικιάζουν ακίνητα έχουν υποστεί σημαντική μείωση του εισοδήματος του και ένας στους δύο ιδιοκτήτες εισπράττει το μίσθωμα με καθυστέρηση. Αυτή είναι η πραγματική κατάσταση της αγοράς ακινήτων σήμερα όπως καταγράφηκε στην έρευνα της Κάπαresearch που παρουσιάστηκε στο συνέδριο της ΠΟΜΙΔΑ.

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε τηλεφωνικά σε δείγμα 1414 ατόμων από όλη τη χώρα και ένα από τα βασικά συμπεράσματα που προκύπτουν είναι ότι το 2013 η πλειοψηφία των ιδιοκτητών ακινήτων δηλώνουν αδυναμία να καλύψουν τις φορολογικές υποχρεώσεις που έχει επιβάλει η Πολιτεία τα τελευταία χρόνια. Και θα προσπαθήσουν είτε να πουλήσουν ακίνητα ακόμη και κάτω από την αντικειμενική τους αξία ή να δανειστούν για να αποφύγουν τις ποινικές ευθύνες που προβλέπονται για τους οφειλέτες του Δημοσίου.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την έρευνα το ποσοστό εκείνων που εκτιμούν ότι δεν θα μπορέσουν την επόμενη χρονιά να πληρώσουν τους φόρους στα ακίνητα (ΦΑΠ, <<χαράτσι>>, φόρος εισοδήματος) εκτοξεύεται στο 54 % ενώ άλλο ένα 32 % δηλώνουν ότι μάλλον θα ανταποκριθούν, χωρίς όμως να είναι σίγουροι. Όσοι αδυνατούν να πληρώσουν τους φόρους ακινήτων στο μέλλον, θα επιλέξουν να πουλήσουν κάποιο ακίνητο (ακόμη και κάτω από την αντικειμενική του αξία) ή να δανειστούν ή ακόμη και να αφήσουν τα ακίνητα να τα κατάσχει το Δημόσιο.

Οι δυσκολίες ήταν ήδη εμφανείς από τα προηγούμενα χρόνια καθώς στην ερώτηση ποιους φόρους πλήρωσαν τα τελευταία τρία χρόνια, το 9,3 % των ιδιοκτητών δηλώνουν αδυναμία πληρωμής του τέλους ακινήτων (<<χαράτσι>>), το 8,1 % απαντούν δεν μπορούν να πληρώσουν τον ΦΑΠ 2010 και το 5,1 % το ΕΤΑΚ του 2009. Το 5-7 % ανά κατηγορία έχουν προχωρήσει εξάλλου σε ρυθμίσεις για να μπορέσουν να ανταποκριθούν στις φορολογικές τους υποχρεώσεις. Ειδικά για το <<χαράτσι>>, το 65 % των ιδιοκτητών δηλώνουν ότι το

πλήρωσαν μεν αλλά με δυσκολία. Είναι ενδεικτικό ότι το 54 % των ιδιοκτητών δεν έχουν εισοδήματα από τα ακίνητά τους και πληρώνουν μόνο φόρους. Επίσης, ένας στους τέσσερις διαθέτει πάνω από το 30 % των εσόδων από ενοίκια για την πληρωμή των φόρων κεφαλαίου (έκτακτες εισφορές, ΕΤΑΚ, ΦΑΠ, ΕΕΤΗΔΕ) χωρίς να υπολογίζεται ο φόρος εισοδήματος.

Άλλα σημαντικά ευρήματα από την έρευνα είναι τα εξής:

-Η κρίση στη μισθωτική αγορά έχει χτυπήσει κυρίως τα επαγγελματικά ακίνητα αλλά και τις κατοικίες. Από τους ιδιοκτήτες επαγγελματικών χώρων το 24,7 % έχουν κενά / ελεύθερα ακίνητα ενώ το αντίστοιχο ποσοστό στα σπίτια κυμαίνεται στο 12 %.

-Καθολική είναι η μείωση των εισοδημάτων από εκμετάλλευση ακινήτων. Το 24,3 % δηλώνουν ότι την τελευταία διετία τα εισοδήματα από ακίνητα μειώθηκαν πολύ, το 60,4 % αρκετά, και το 14,1 % λίγο. Δηλαδή το 99,1 % των ιδιοκτητών υπέστησαν μείωση εισοδημάτων.

-Η συντριπτική πλειοψηφία (πάνω από 80 %) των ιδιοκτητών έχουν κάνει μειώσεις ενοικίων που κυμαίνονται κατά μέσο όρο στο 25 %, ενώ πάνω από 50 % διαμορφώνεται το ποσοστό εκείνων που δηλώνουν ότι εισπράττουν τα ενοίκια με καθυστέρηση.

-Συντριπτικό (82,7 %) είναι επίσης το ποσοστό εκείνων που δηλώνουν ότι η μίσθωση ακινήτων είναι δραστηριότητα που αποφέρει ζημιές και όχι κέρδη ενώ περισσότεροι από τους μισούς θεωρούν ότι συμφέρει καλύτερα να νοικιάζει κανείς κατοικία παρά να διαθέτει ιδιόκτητη.

-Το 30 % των ιδιοκτητών θεωρούν ότι η αντικειμενική αξία των ακινήτων τους είναι μεγαλύτερη από την εμπορική ενώ το 22 % θεωρούν ότι οι αντικειμενικές έχουν εξισωθεί με τις εμπορικές. Ήδη το 11 % έχουν επιχειρήσει να πουλήσουν ακίνητα κάτω από την αντικειμενική αξία και το 6 % σε τιμή ίση με την αντικειμενική.

-Ένας στους τέσσερις δανειολήπτες δεν εξοφλεί έγκαιρα τις δόσεις του δανείου ενώ το

ποσοστό όσων εκτιμούν ότι δεν θα μπορούν να εξυπηρετούν το δάνειό τους στο μέλλον διαμορφώνεται στο 48 %. -Το 81,8 % του πληθυσμού είναι ιδιοκτήτης κάποιου ακινήτου, σπιτιού ή επαγγελματικής χρήσης.

-Το 13 % των ιδιοκτητών έχουν κάποιας μορφής αυθαιρεσία. Από αυτούς, λιγότεροι από τους μισούς (46,5 %) έχουν προχωρήσει τη διαδικασία νομιμοποίησης. Όσοι δεν το έχουν κάνει, ζητούν μεταξύ άλλων χαμηλότερα πρόστιμα, μονιμότερη λύση νομιμοποίησης και χαμηλότερες αμοιβές μηχανικών για να προχωρήσουν.

-Το 63 % δεν έχουν ασφαλίσει καθόλου την περιουσία τους, επικαλούμενοι κυρίως το κόστος.

-Υψηλή είναι τέλος η αναγνωρισιμότητα της ΠΟΜΙΔΑ (το 61,3 % δηλώνουν ότι τη γνωρίζουν) και το 51 % έχουν θετική ή πολύ θετική γνώμη γι' αυτήν.