

# «Κλειδωμένη» η άνοδος των τιμών στα ακίνητα

Βασική αιτία ο δεύτερος κύκλος του προγράμματος «Σπίτι μου»

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΖΑΝΟΓΛΟΥ

Σταθερά ανοδικά αναμένεται ότι θα παραμείνει η τροχιά των τιμών πώλησης κατοικιών στην Αττική καθ' όλη τη διάρκεια του δεύτερου εξαμήνου του έτους, καθώς, σύμφωνα με στελέχη της αγοράς, μια σειρά από παράγοντες προβλέπεται ότι θα λειτουργήσουν υπέρ αυτής της εξέλιξης. Ο μεγαλύτερος εξ αυτών είναι ασφαλώς η προσδοκία που έχει δημιουργηθεί σε αγοραστές και πωλητές από τον δεύτερο κύκλο του προγράμματος «Σπίτι μου», που προβλέπει την επιδότηση επιτοκίου για την αγορά κατοικίας. Ο διπλασιασμός των διαθέσιμων κονδυλίων σε 2 δις. ευρώ, η μεγάλη και εν πολλοίς ανικανοποίητη ζήτηση που παρατηρήθηκε κατά τον πρώτο κύκλο του προγράμματος, και ασφαλώς η σταθερά χαμηλή προσφορά κατοικιών προς πώληση, πρόκειται να κρατήσουν τις τιμές σε υψηλό επίπεδο, πιθανώς και ακόμα υψηλότερο από σήμερα.

Όπως εξηγούν στελέχη του κλάδου, η διευρυνση του αγοραστικού κοινού, μέσω της προσθήκης και ανθρώπων της ηλικιακής ομάδας από 40 έως 50 ετών, συγκριτικά με το όριο των 39 ετών του πρώτου κύκλου του προγράμματος, θα αποτελέσει καταλύτη για την περαιτέρω αύξηση του αγοραστικού ενδιαφέροντος. Οι άνθρωποι αυτοί έχουν μεγαλύτερη αγοραστική δύναμη και συχνά αναζητούν ακίνητα και σε πιο ακριβές περιοχές, ή κινούνται σε κατοικίες υψηλότερων προδιαγραφών (π.χ. μεγαλύτερες επιφάνειες, μικρότερες ηλικίες κ.λπ.). Αυτό σημαίνει ότι είναι εφικτή η επέκταση της ζήτησης σχεδόν στο σύνολο της Αττικής, χωρίς τους περιορισμούς του αρχικού προγράμματος.

Εφόσον μάλιστα δεν τεθούν και περιορισμοί στα επιλέξιμα ακίνητα, το όφελος θα είναι στο σύνολο της αγοράς και όχι σε επιμέρους και λιγοστές περιοχές. Αυτό θα έχει διπλό όφελος, καθώς από τη μία πλευρά θα αυξηθεί η ζήτηση σε όλες τις περιοχές το ίδιο (με βάση φυσικά την απήχηση της καθεμιάς), ενώ από την άλλη θα περιοριστεί, καιά το δυνατόν, το φαινόμενο της κερδοσκοπίας από μερίδα πωλητών.

Υπενθυμίζεται ότι στον πρώτο κύκλο του προγράμματος, οι εν-



Όσο παραμένουν εκατοντάδες κλιμάδες κατοικίες «εγκλωβισμένες» στους ισολογισμούς των επενδυτικών funds, των τραπεζών ή ακόμα και του ίδιου του Δημοσίου (λόγω του κύματος αποποιήσεων κληρονομικών των προηγούμενων ετών), ή κλειστές λόγω της απροθυμίας των ιδιοκτητών τους να τις εκμεταλλευτούν (είτε μέσω της ενοικίασης είτε μέσω της πώλησης), τόσο θα διατηρούνται οι τιμές πώλησης υψηλά.

## Η σταθερά χαμηλή προσφορά κατοικιών προς πώληση κρατάει τις τιμές σε υψηλό επίπεδο.

διαφερόμενοι έπρεπε να διαλέξουν κατοικίες με έτος κατασκευής έως το 2007 (το πολύ, δηλαδή ηλικίας τουλάχιστον 15 ετών, με ανώτατο ύψος τιμής τις 200.000 ευρώ και επιφάνειας τα 150 τ.μ. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να μειωθεί σημαντικά το πιθανό απόθεμα κατοικιών, που θα μπορούσε να αγοραστεί, περιορίζοντας σημαντικά τις επιλογές. Σε αυτό συνέβαλε καθοριστικά και το μικρό περιθώριο χρόνου που δόθηκε έως ότου «κλειδώσει» κανείς το ακίνητο της προτίμησής του, με αποτέλεσμα να περιορίζεται ακόμα περισσότερο η «δεξαμενή» επιλέξιμων ακινήτων. Υπενθυμίζεται ότι με τις νέες αλλαγές της νομοθεσίας απαιτείται πλέον η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας κτηρίου, προκειμένου να μεταβιβαστεί ένα ακίνητο.

Έτσι, ακίνητα αξίας 60.000-80.000 ευρώ βρέθηκαν να πωλούνται τελικά αντί 120.000-150.000 ευρώ, ή ακόμα και 200.000 ευ-

ρώ στην Αττική. Η ακραία αυτή στρέβλωση είχε ως αποτέλεσμα, εντέλει, να ακυρωθεί στην πράξη το όφελος των δικαιούχων από την εξασφάλιση «άτοκου» δανείου, καθώς στο τέλος, το ποσό που πλήρωσαν ήταν αντίστοιχο εκείνου που θα κατέβαλλαν αν λάμβαναν ένα κανονικό στεγαστικό δάνειο και πλήρωναν όλους τους αναλογούντες τόκους. Για να μην παρατηρηθούν παρόμοια προβλήματα, τουλάχιστον στον βαθμό αυτό, φορείς της αγοράς ζητούν να μην υπάρχουν περιορισμοί στα επιλέξιμα ακίνητα.

Ασφαλώς, ακόμα κι έτσι, η ανοδική πορεία των τιμών πώλησης είναι «κλειδωμένη», ακριβώς λόγω της ανόδου της ζήτησης, συγκριτικά με την προσφορά. Στελέχη της αγοράς σημειώνουν ότι όσο παραμένουν εκατοντάδες κλιμάδες κατοικίες «εγκλωβισμένες» στους ισολογισμούς των επενδυτικών funds, των τραπεζών, ή ακόμα και του ίδιου του Δημοσίου (λόγω του κύματος αποποιήσεων κληρονομικών των προηγούμενων ετών), ή κλειστές λόγω της απροθυμίας των ιδιοκτητών τους να τις εκμεταλλευτούν (είτε μέσω της ενοικίασης είτε μέσω της πώλησης), τόσο θα διατηρούνται οι τιμές πώλησης σε υψηλό επίπεδο.

Μάλιστα, όπως φαίνεται, η χαμηλή προσφορά αναμένεται να συμπιεστεί περαιτέρω, εξαιτίας της κατάστασης που έχει δημιουργηθεί με τις οικοδομικές άδειες του ΝΟΚ (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός). Το νομοθετικό κενό που έχει προκύψει, εν αναμονή της τελικής απόφασης από την Ολομέλεια του ΣτΕ, σημαίνει ότι έως το τέλος του έτους θα είναι ελάχιστες οι νέες οικοδομικές άδειες που θα εκδίδονται, καθώς το ρίσκο των κατασκευασιών θα είναι υψηλό. Παράλληλα, συνεχίζονται και οι καταγγελίες και προσφυγές σε διάφορους δήμους της χώρας, ακόμα και για οικοδομές που έχουν ξεκινήσει να ανεγείρονται, με αποτέλεσμα να «παγώνουν» κι εκεί οι εργασίες.

Εως ότου δοθεί λύση στο πρόβλημα αυτό και πάψουν τα «μπόνους» να αποτελούν πηγή αντιδράσεων (εν πολλοίς δικαιολογημένων), θα σημειωθεί ένα κατασκευαστικό κενό στην εισοδο νέων κατοικιών στην αγορά. Αυτό θα στρέψει μερίδα αγοραστών σε παλιότερες κατασκευές, απορροφώντας κι άλλο απόθεμα από τις προς πώληση κατοικίες. Δηλαδή θα μεγαλώσει κι άλλο η ανισορροπία ανάμεσα στην προσφορά και τη ζήτηση, ωθώντας τις τιμές πώλησης προς τα πάνω.