



Παραμένει «υπό το μηδέν» η θερμοκρασία στην αγορά κατοικίας, καθώς μετά την εξομάλυνση των προβλημάτων που δημιούργησε η ασάφεια ως προς τον τρόπο εφαρμογής του φόρου υπεραξίας, όλο και περισσότεροι ενδιαφερόμενοι αγοραστές διαπιστώνουν ότι δεν έχουν τη δυνατότητα να αποκτήσουν το ακίνητο της επιλογής τους, για φορολογικούς λόγους. Ο λόγος είναι ότι πολλοί από τους αγοραστές καλούνται να δικαιολογήσουν εισοδήματα που δεν έχουν, καθώς το «πόθεν έσχες» που εφαρμόζεται στην αγορά ακινήτων από τις αρχές του έτους υπολογίζεται επί των αντικειμενικών αξιών και όχι επί της πραγματικής αξίας του ακινήτου. Στο παρελθόν, μια τέτοια ρύθμιση δεν θα προκαλούσε κάποιο πρόβλημα, καθώς οι πραγματικές αξίες ήταν, κατά κανόνα, υψηλότερες των αντικειμενικών. Σήμερα, όμως, τα ακίνητα που καταγράφουν τη μεγαλύτερη ζήτηση πωλούνται σε τιμές πολύ χαμηλότερες της αντικειμενικής. Πρόκειται για μεταχειρισμένα, ηλικίας άνω των 10-15 ετών, τα οποία πωλούνται από ιδιώτες και καταγράφουν τιμές πολύ χαμηλότερες της αντικειμενικής. Σε μικρότερο βαθμό, ανάλογο πρόβλημα προκύπτει και στις περιπτώσεις που κάποιο νεόδμητο διαμέρισμα επιχειρηθεί να πωληθεί σε τιμή χαμηλότερη της αντικειμενικής, φαινόμενο που γίνεται πλέον όλο και πιο συχνό, ιδίως σε περιοχές χαμηλής ζήτησης.

Σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία μεσιτικών γραφείων, συνολικά, στο κέντρο της Αθήνας οι αντικειμενικές τιμές στα νεόδητα ακίνητα είναι υψηλότερες σε ποσοστό από 3% έως 33%, ανάλογα με την περιοχή, ενώ στα παλαιότερα διαμερίσματα, η απόκλιση κυμαίνεται από 20% έως 70%. Αντίστοιχα, στις περιοχές των βορείων προαστίων, στα παλαιότερα διαμερίσματα, οι αντικειμενικές είναι υψηλότερες από 3,5% έως 60%, ενώ στα νεόδητα η αντίστοιχη διαφορά φθάνει έως και 15%. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της Κυψέλης, όπου οι τιμές πώλησης των παλιών διαμερισμάτων διαμορφώνονται μεταξύ 300 - 400 ευρώ/τ.μ., τη στιγμή που η ελάχιστη αντικειμενική αγγίζει τα 900 ευρώ/τ.μ. (απόκλιση της τάξεως του 70%). Αντίστοιχα, τα νεόδητα διαμερίσματα της Κυψέλης πωλούνται αντί 1.000 ευρώ/τ.μ., όταν η ελάχιστη αντικειμενική τιμή διαμορφώνεται κατά 33% υψηλότερα, στα 1.500 ευρώ/τ.μ.

Στην κατάψυξη η αγορά

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Τρίτη, 10 Ιούνιος 2014 12:59 - Τελευταία Ενημέρωση Τρίτη, 10 Ιούνιος 2014 08:14

Ως εκ τούτου, πολλές συμφωνίες αγοραπωλησίας που είχαν γίνει κατά τους πρώτους τέσσερις μήνες του έτους, όταν είχε δημιουργηθεί το πρόβλημα με τον φόρο υπεραξίας, πλέον «σκοντάφτουν» εκ νέου, καθώς οι αγοραστές αδυνατούν να δικαιολογήσουν τα απαιτούμενα ποσά, με βάση τις αντικειμενικές αξίες. Ως εκ τούτου, η αγορά μετατρέπεται πλέον σε προνόμιο για «λίγους», οι οποίοι διαθέτουν την απαιτούμενη περιουσία να καλύψουν τις απαιτήσεις του «πόθεν έσχες» και με τον τρόπο αυτό, να επωφεληθούν των σημαντικότερων ευκαιριών αγοράς που παρουσιάζονται.

Σύμφωνα με φορείς του κλάδου, είναι αναγκαία μια διορθωτική ρύθμιση, η οποία να λαμβάνει υπόψη της τις ιδιαιτερότητες που έχουν διαμορφωθεί στην αγορά κατοικίας, μετά την πτώση των τιμών κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών.