



Στη ήδη χειμαζόμενη από την κρίση αγορά ακινήτων ήλθε να προστεθεί ένα ακόμα μείζον θέμα. Πρόκειται για τις αντικειμενικές τιμές οι οποίες σε άλλες περιπτώσεις αυξάνουν υπέρμετρα και δυσανάλογα την φορολογική επιβάρυνση με αποτέλεσμα να μη γίνονται μεταβιβάσεις και σε άλλες αποτελούν τροχοπέδη στις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων στα οποία παρέχεται η εγγύηση του ελληνικού δημοσίου.

Η πρώτη κατηγορία αφορά σε επαγγελματικά ακίνητα αλλά και κατοικίες των οποίων η εμπορική αξία υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας σε ποσοστό που φτάνει και το 50%. Το πρόβλημα μέχρι και πριν από ένα χρόνο αφορούσε κυρίως βιομηχανικά και βιοτεχνικά ακίνητα μεγάλης ηλικίας τόσο στην Αττική όσο και στην υπόλοιπη χώρα. Τους τελευταίους μήνες όμως το πρόβλημα μεταφέρθηκε και στην αγορά κατοικίας. Πρόκειται, για κατοικίες μεγάλης ηλικίας (άνω των 30 χρόνων) που βρίσκονται στο κέντρο κυρίως της Αθήνας και ειδικότερα σε περιοχές που χαρακτηρίζονται ως υποβαθμισμένες. Στην αγορά κατοικίας των περιοχών αυτών η πτώση των τιμών είναι μεγάλη με αποτέλεσμα να υπάρχει ανακολουθία μεταξύ των εμπορικών και πραγματικών αξιών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να δυσχεραίνονται όχι μόνο οι πωλήσεις αλλά και οι μισθώσεις αφού το ελάχιστο μίσθωμα με βάση τις αντικειμενικές αξίες είναι υψηλότερο από αυτό που ισχύει στην αγορά.

Από την άλλη πλευρά, προβλήματα υπάρχουν και σε περιπτώσεις αγοράς κατοικίας με στεγαστικό δάνειο. Η διαφορά μεταξύ της εμπορικής αξίας του ακινήτου με την αντίστοιχη που προκύπτει από τις αντικειμενικές αξίες έχει ως αποτέλεσμα να δημιουργούνται προβλήματα στο ύψος του δανεισμού. Και αυτό γιατί, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις στις οποίες στο συμβόλαιο μεταβίβασης απαιτείται να αναγράφεται το ποσό που έγινες η συναλλαγή και όχι αυτό που προκύπτει με βάση το σύστημα των αντικειμενικών αξιών. Αυτή μάλιστα είναι μία από τις αιτίες που έχουν σπάσει κυριολεκτικά στο παρά πέντε πολλές συμφωνίες.

Όπως επισήμαιναν μεσίτες, τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει σημαντικές αλλαγές τις οποίες έχουν προκαλέσει στρεβλώσεις οι οποίες θα πρέπει να αντιμετωπιστούν άμεσα από το υπουργείο Οικονομικών.