

- ✓ Μειωμένη η ζήτηση για αγορά κατοικιών
- ✓ Απούλητα 200.000- 270.000 διαμερίσματα
- ✓ Η κρίση προβλέπεται και για τα επόμενα τρία χρόνια



Η οικοδομική δραστηριότητα σε κρίση

SOS ΕΚΠΕΜΠΟΥΝ ΟΙ ΣΥΝΑΡΜΟΔΙΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

Επιμέλεια: **Β. ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΔΟΥ**

Τη μεγαλύτερη κρίση των τελευταίων ετών διέρχεται η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα και, σύμφωνα με τα στοιχεία που υπάρχουν, η κρίση αναμένεται να διατηρηθεί για την επόμενη τριετία.

Αυτό το απαισιόδοξο μήνυμα προκύπτει από τα στοιχεία της Έρευνας της Ελληνικής Κτηματαγοράς για το Β' εξάμηνο 2010, που εκπονήθηκε από το Τμήμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Όπως σημειώνεται στην έρευνα, η ζήτηση για αγορά κατοικιών εμφανίζεται μειωμένη κατά 50%-70% σε σχέση με την προηγούμενη πενταετία, οι τιμές πώλησης σημειώνουν πτώση, η προσφορά αδιάθετων διαμερισμάτων ξεπερνάει συνολικά τα 200.000 και υπολογίζεται ότι αγγίζει τις 270.000, οι μεταβιβάσεις βρίσκονται στο χαμηλότερο σημείο, οι τράπεζες περιορίσαν σημαντικά τα στεγαστικά δάνεια, ενώ οι ειδικοί προβλέπουν ότι η κρίση στην κτηματαγορά θα διαρκέσει από τρία έως πέντε χρόνια.

Στην κατεύθυνση αυτή συγκλίνουν τα πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, καθώς και της επίσης πρόσφατης έρευνας που διενήργησαν τέσσερις μεγάλες τράπεζες, σε συνεργασία με το IOBE.

Λόγω της κρίσης, αρκετές κατασκευαστικές εταιρείες αντιμετωπίζουν σημαντικά οικονομικά προβλήματα, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η πιθανότητα διακοπής της λειτουργίας τους, που θα επιφέρει αύξηση της ανεργίας στο χώρο της οικοδομής και της κτηματαγοράς.

Το ΤΕΕ

Υπενθυμίζεται ότι στην πρόσφατη ημερίδα του ΤΕΕ με θέμα «Η κρίση στον τομέα της οικοδομής και των κατασκευών», στην οποία συμμετείχαν όλοι οι φορείς που εμπλέκονται στο χώρο της οικοδομής και των κατασκευών, όπως οι κλαδικοί σύλλογοι

μηχανικών, η ΓΣΕΕ και οι οικοδόμοι, οι φορείς των δικηγόρων και των συμβολαιογράφων, των ιδιοκτητών και των κατασκευαστών κτηρίων, των εργοληπτικών οργανώσεων και των φορέων της βιομηχανίας δομικών υλικών, επισημάνθηκε ότι μέσα σε ένα χρόνο χάθηκαν από τον κατασκευαστικό κλάδο 40.000 θέσεις εργασίας.

Στην ημερίδα τονίστηκε ότι για τρίτη συνεχόμενη χρονιά η οικοδομική δραστηριότητα στη χώρα μας πλήττεται από βαθιά κρίση, τη μεγαλύτερη που γνώρισε τα μεταπολεμικά χρόνια. Ένας κλάδος, ο οποίος συγκροτείται από χιλιάδες μικρομεσαίες επιχειρήσεις, φτάνει στα όρια της κατάρρευσης. Σε εξαιρετικά δυσχερή θέση βρίσκεται, επίσης, ένα μεγάλο μέρος των εργοληπτικών επιχειρήσεων.

Κοινή διαπίστωση όλων των εισηγητών ήταν ότι η αγορά κατοικίας έχει αφεθεί στην τύχη της, κανένα μέτρο ενίσχυσης της ζήτησης δεν έχει ανακοινωθεί, καμία πολιτική ενίσχυσης της στεγαστικής πίστης δεν έχει εξαγγελθεί και καμία δήλωση στήριξης δεν έχει γίνει.

Στα συμπεράσματα της ημερίδας του ΤΕΕ καταγράφηκε από την οργανωτική επιτροπή ότι χρειάζονται νέες ιδέες και νέες προσεγγίσεις για την οικοδομική δραστηριότητα. Χρειάζεται η λήψη άμεσων μέτρων ενίσχυσης του τομέα των οικοδομών, ως μέρος του ευρύτερου κατασκευαστικού τομέα, η προώθηση του εξορθολογισμού του, η αξιοποίηση του επιστημονικού δυναμικού, των νέων τεχνολογιών και των νέων υλικών.

Ο πρόεδρος του ΤΕΕ, **Γιάννης Αλαβάνος**, τόνισε ότι το ΤΕΕ σε συνεννόηση με τους φορείς των μηχανικών, των επιστημόνων, του κλάδου των δομικών υλικών, την Πολιτεία και παράγοντες που μπορούν να χρηματοδοτήσουν δραστηριότητες με ευνοϊκές προϋποθέσεις, επεξεργάζεται μέτρα για την έξοδο του κλάδου από την κρίση. Καθοριστικό ρόλο στο εγχείρημα, για παράδειγμα, μπορεί να διαδραματίσει η αξιοποίηση μέρους των αποθεματικών του ΤΣΜΕΔΕ, χωρίς ρίσκο και με κέρδος για το Ταμείο.

Ο πρόεδρος του ΤΕΕ επισήμανε ότι στις ειδικές κλαδικές πολιτικές που προτείνει το ΤΕΕ για την έξοδο από

Κρίση με ορίζοντα τριετίας

Η κρίση στην κτηματαγορά θα διαρκέσει πάνω από τρία χρόνια, εκτιμά έρευνα για την πορεία της ελληνικής κτηματαγοράς για το Β' εξάμηνο 2010, που πραγματοποίησε πρόσφατα το Τμήμα Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών υπό τον καθηγητή Επαμεινώνδα Πανά, πρόεδρο του Τμήματος Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, την οποία παρουσιάζει σήμερα το Ε.Δ. του ΤΕΕ. Η έρευνα διεξήχθη με τη συμμετοχή επιχειρήσεων real estate από όλες τις περιοχές της ελληνικής επικράτειας.

Η κρίση στην ελληνική κτηματαγορά, σύμφωνα με την έρευνα, εντοπίζεται στο αδιάθετο απόθεμα των κατοικιών στην Ελλάδα -το μέγεθός τους κυμαίνεται από 200.000 ως 270.000 ακίνητα- και στο γεγονός ότι η κτηματαγορά κινείται σχεδόν αποκλειστικά από το τραπεζικό χρήμα. Το γεγονός ότι οι τράπεζες μείωσαν δραστικά το δανεισμό, επιδείνωσε την κατάσταση.

Χαρακτηριστικό είναι ότι ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων πριν από πέντε χρόνια ήταν 35%, ενώ πέρυσι διαμορφώθηκε κάτω από το 4%!

Η κρίση στην κτηματαγορά οδηγεί πολλούς εργαζομένους στην ανεργία και ακόμη πολλές επιχειρήσεις, που συνδέονται με την κτηματαγορά, παρασύρονται με τη σειρά τους και αυτές σε κρίση.

Πάνω από το 60% των αδιάθετων διαμερισμάτων αφορούν πρώτη κατοικία και τα υπόλοιπα εξοχική.

την κρίση, σημαντική θέση έχει η ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας, ακριβώς επειδή είμαστε σε περίοδο κρίσης. Η νέα οικοδομή, παρά τις προκλήσεις για χρήση σύγχρονων μεθόδων και υλικών, έχει αγγίξει τα όρια της, όχι, όμως, και η κοινωνική κατοικία, όπου υπάρχει μεγάλη ζήτηση. Μεγάλες παρεμβάσεις από στατική άποψη, με διαρρυθμίσεις χώρων και εξοικονόμηση ενέργειας απαιτούνται στις υπάρχουσες οικοδομές.

Μείωση κατά 34,5% της οικοδομικής δραστηριότητας

Μείωση κατά 34,5% σημείωσε ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, τον περασμένο Απρίλιο, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του 2009, με αποτέλεσμα στο πρώτο τετράμηνο του 2010 η οικοδομική δραστηριότητα να εμφανίζεται μειωμένη κατά 23,8%, όπως ανακοινώθηκε από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). Ειδικότερα, εφέτος τον Απρίλιο ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας ανήλθε σε 2.650,9 χιλιάδες κυβικά μέτρα και μειώθηκε κατά 34,5% σε σύγκριση με τον Απρίλιο του 2009.

Οι μεγαλύτερες μειώσεις του ό-

γκου καταγράφηκαν στις περιφέρειες Αττικής (-52,2%), Ηπείρου (-48,7%), Κρήτης (-48,2%), Θεσσαλίας (-45,4%) και Στερεάς Ελλάδας (-45,4%).

Στον αντίποδα, αύξηση του όγκου υπήρξε μόνο στις περιφέρειες Βορείου Αιγαίου (+21,3%) και Νοτίου Αιγαίου (+15,9%).

Οι οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από τις πολεοδομίες της χώρας ανήλθαν σε 3.707 και μειώθηκαν κατά 15,4% σε σχέση με τον Απρίλιο 2009, ενώ η επιφάνεια ανήλθε σε 740,5 χιλ. τ.μ. και μειώθηκε κατά 30,6%.

Το διάστημα Ιανουαρίου - Απριλίου 2010, σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του 2009, ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας μειώθηκε κατά 23,8% σε 12.255,4 χιλ. κ.μ.

Οι μεγαλύτερες μειώσεις ήταν στις περιφέρειες Στερεάς Ελλάδας (-34,2%), Ηπείρου (-33,1%), Κεντρικής Μακεδονίας (-31,3%) και Αττικής (-29,7%).

Αντίθετα, αύξηση του όγκου καταγράφηκε στις περιφέρειες Βορείου Αιγαίου (+24,7%), Δυτικής Μακεδονίας (+21,9%) και Ιονίων Νήσων (+4,4%).



Δήλωση του καθηγητή Ε. Πανά

«Τα δεδομένα των ειδικών της κτηματαγοράς δείχνουν ότι η αγορά ακινήτων ήδη αισθάνεται τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης» τόνισε προς το Ε.Δ. του ΤΕΕ ο καθηγητής Επαμεινώνδας Πανάς, Πρόεδρος του Τμήματος Στατιστικής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Και πρόσθεσε: «Ως αποτέλεσμα των γενικότερων οικονομικών συνθηκών, το τραπεζικό σύστημα έχει κλείσει τη στρόφιγγα της χορήγησης στεγαστικών δανείων. Τα νοικοκυριά, λόγω των οικονομικών μέτρων, έχουν αλλάξει τον προγραμματισμό τους. Ταυτόχρονα υπάρχει υπερπροσφορά ακινήτων. Όλα αυτά συμβάλλουν στην κρίση της οικοδομής». Ο κ. Πανάς ξεκαθαρίζει ότι «φούσκα δεν παρατηρείται στην αγορά ακινήτων και αυτό είναι το καλό σημάδι». Ωστόσο υπογραμμίζει ότι «η διάρκεια της κρίσης στην οικοδομή υπολογίζεται ότι θα φθάσει τουλάχιστον τα τρία χρόνια».

Κατά την ίδια σύγκριση, ο αριθμός των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν από τις πολεοδομίες της χώρας μειώθηκε, κατά 6%, σε 16.299, σε σύγκριση με το αντίστοιχο περυσινό διάστημα, ενώ η επιφάνεια μειώθηκε, κατά 16,3%, σε 3.448,8 χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα.

Πτώση στις τιμές πώλησης ακινήτων

Πτώση της τάξης του 7,7% καταγράφηκε στις τιμές πώλησης των διαμερισμάτων πανελλαδικά το α' τετράμηνο του 2010, σε σύγκριση με το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2009. Παράλληλα, καταγράφηκε στροφή των υποψήφιων αγοραστών σε παλαιότερα ακίνητα και περιορίστηκε σημαντικά ο αριθμός των καινούριων (έως 5,5%).

Τα στοιχεία αυτά προκύπτουν βάσει εκτιμήσεων από τέσσερις μεγάλες τράπεζες (Εθνική, Εμπορική, Alpha, Eurobank) και παρουσιάστηκαν από την «Proptindex» σε συνεργασία με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE). Μάλιστα, στελέχη των τραπεζών δεν απέκλεισαν έως το τέλος του έτους το ποσοστό της πώλησης των τιμών να αγγίξει διψήφιο νούμερο.

Στο σύνολο της Αττικής το ποσοστό της μείωσης ήταν 5,4%. Τη μεγαλύτερη πτώση (-16,5%) παρουσίασαν τα διαμερίσματα περιοχών με χαρακτηρισμό μόνιμης, αλλά και εξοχικής κατοικίας, όπως Ανάβυσσος, Αρτέμιδα, Βάρη. Χαμηλότερες μειώσεις καταγράφηκαν στις ακριβές περιοχές, όπως Βούλα, Βουλιγαμένη και Γλυφάδα (-4,5%), Αγία Παρασκευή, Νέο Ψυχικό, Παπάγου, Χαλάνδρι, Χολαργός (-3,7%), Μαρούσι, Βριλήσσια, Μελίσια, Νέα Πεντέλη και Πεύκη (-2%).

Υποτυπώδη αύξηση της τάξεως του 0,9% παρουσίασαν οι τιμές των διαμερισμάτων στην Ανθούσα, τον Γέρακα, τα Γλυκά Νερά και την Παλλήνη. Πρόκειται, όμως, για περιοχές που το 2009 πήραν το... πρωτάθλημα στη μείωση τιμών (-19,6%, σε σύγκριση με το 2008). Ενα στα τρία διαμερίσματα των ακινήτων που εκτιμήθηκαν από τις τράπεζες για δανειοδότηση, ήταν ηλικίας άνω των 30 ετών! Το ίδιο ισχύει για το 87% των ακινήτων της περιοχής του κέντρου (Κολωνάκι, εμπορικό τρίγωνο). Τα περισσότερα νεόδμητα διαμερίσματα (έως 5 ετών) βρίσκονται στην περιοχή Ανθούσας - Παλλήνης, η οποία γνώρισε έντονη ανοικοδόμηση τα τελευταία χρόνια.

Μείωση καταγράφεται στις τιμές πώλησης των διαμερισμάτων του κέντρου της Αθήνας, ενώ τα κενά καταστήματα αυξάνονται ραγδαία. Στο πρώτο εξάμηνο του 2010 το ποσοστό των κενών καταστημάτων στο εμπορικό τρίγωνο έφτασε το 18,%, καταγράφοντας ιστορικό ρεκόρ, και στους κεντρικούς δρόμους της πρωτεύουσας το 16,7%.

Τα στοιχεία της έρευνας

Σύμφωνα με την έρευνα, οι υψηλές αξίες των ακινήτων όπως διαμορφώθηκαν από το 2000 και μετά, καθώς και η χορήγηση των στεγαστικών δανείων, ήταν το δέλεαρ πολλών Ελλήνων προκειμένου να αγοράσουν κατοικία, όμως οδήγησαν στη σημερινή κακή συγκυρία.

Στην κτηματαγορά δεν υπήρχε «φούσκα» των τιμών των ακινήτων, ούτε και έσκασε αυτή η φούσκα. Απλά, έτσι όπως διαμορφώθηκαν οι τιμές, σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση της χώρας, η κρίση επεκτάθηκε και στο χώρο της κτηματα-

γοράς.

Έτσι, τα «χρυσά χρόνια» για την ελληνική κτηματαγορά έχουν λήξει.

Οι τιμές των ακινήτων, παρά την οικονομική κρίση, δεν παρουσίασαν κάποια απότομη πτώση. Η κρίση, όμως, στην ελληνική κτηματαγορά ενισχύθηκε από το αίσθημα ευφορίας που επικράτησε κυρίως την περίοδο 2004 - 2005 και από την περιφρόνηση ενός σημαντικού για τη συγκεκριμένη αγορά παράγοντα: του δημογραφικού προβλήματος.

Το πρόβλημα ή η κρίση στην ελληνική κτηματαγορά εντοπίζεται τώρα στο αδιάθετο απόθεμα των κατοικιών στην Ελλάδα -ο αριθμός τους κυμαίνεται από 200.000 έως 270.000 ακίνητα- και στο γεγονός ότι η κτηματαγορά είχε καταστεί τραπεζοκίνητος.

Ο μεγάλος αριθμός αδιάθετων κατοικιών (200.000-270.000 σύμφωνα με τις εκτιμήσεις μας) συνέβαλε καθοριστικά στην κρίση και φαίνεται ότι εμποδίζει την έξοδο από αυτήν, παρά το γεγονός ότι ήδη έχει μειωθεί η οικοδομική δραστηριότητα. Την άσχημη κατάσταση επιδείνωσε ακόμη περισσότερο το γεγονός ότι οι τράπεζες μείωσαν δραστικά το δανεισμό και έτσι με το κλείσιμο της στρόφιγγας χρηματοδότησης, έμεινε από καύσιμα η κτηματαγορά.

Ο ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων πριν από πέντε χρόνια ήταν 35%, ενώ πέρυσι διαμορφώθηκε κάτω από το 4%!!

Το χειρότερο είναι ότι η κρίση στην κτηματαγορά οδηγεί πολλούς εργαζομένους στην ανεργία και ακόμη πολλές επιχειρήσεις που συνδέονται με την κτηματαγορά παρασύρονται με τη σειρά τους και αυτές

σε κρίση. Ένας σημαντικός αριθμός εργαζομένων στην οικοδομή θα οδηγηθεί αναγκαστικά στην ανεργία. Αυτό θα είναι δραματικό πλήγμα για την ελληνική οικονομία, δεδομένου ότι οι εργαζόμενοι αυτοί δεν μπορούν να απορροφηθούν εύκολα από άλλους τομείς της οικονομίας.

Από τα στατιστικά στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ προκύπτει ότι από το 2005, όποτε κορυφώθηκε η έκδοση νέων οικοδομικών αδειών και μετά, η οικοδομική δραστηριότητα ακολουθεί πτωτική πορεία. Παρατηρήθηκε μεγάλη έξαρση στη μείωση της έκδοσης των αδειών νέων οικοδομών και ακόμα χειρότερα, επειδή είναι φυσικό ένα ποσοστό αυτών των αδειών μόνο να υλοποιηθεί.

Η κρίση στην οικοδομική δραστηριότητα εν μέρει αναδεικνύεται και από τα τελευταία στατιστικά στοιχεία της οικοδομικής δραστηριότητας της ΕΛΣΤΑΤ.

Επειδή οι προβλέψεις για την οικοδομική δραστηριότητα δείχνουν ότι για το 2010 δεν φαίνεται να αναστρέφονται, αυτό σημαίνει ότι η ανεργία από την οικοδομική δραστηριότητα θα αυξηθεί. Αν συνυπολογίσουμε εδώ και την εικόνα του κατασκευαστικού κλάδου, που η συνολική του δραστηριότητα το 2009 έχει διαμορφωθεί σε χαμηλότερα από το 2008 επίπεδα, γίνεται αντιληπτό

ότι συνολικά ο κλάδος θα επηρεάσει αρνητικά και το ΑΕΠ της χώρας.

Αρκετές κατασκευαστικές εταιρείες αντιμετωπίζουν σημαντικά οικονομικά προβλήματα. Προς το παρόν δεν υπάρχουν προοπτικές ανάκαμψης, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η πιθανότητα διακοπής της λειτουργίας τους.

Μεγάλη προσφορά νεόδμητων

- Υπάρχουν 100.000-200.000 απούλητα νεόδμητα διαμερίσματα σε όλη την Ελλάδα.
- Οι τιμές των ακινήτων παραμένουν υψηλές.
- Το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοικιών που αγοράζονται είναι μεταχειρισμένα και μεγάλης ηλικίας.
- Οι τράπεζες διατηρούν κλειστές τις «στροφίγγες του δανεισμού».
- Πτώση της ζήτησης -εκτιμάται ότι υποχώρησε κατά 50-70% σε σχέση με την περίοδο 2005 - 2007.
- Αύξηση των πλειστηριασμών.
- Οι αγοραπωλησίες ακινήτων, σύμφωνα με τους ειδικούς της κτηματαγοράς, έχουν περιοριστεί σημαντικά.
- Αν η πρόβλεψη των ειδικών της κτηματαγοράς επαληθευτεί όσον αφορά τη διάρκεια της κρίσης της κτηματαγοράς για δύο έως τρία έτη,

τότε υπάρχει μεγάλη πιθανότητα να καταστραφούν πολλές επιχειρήσεις του κλάδου.

- Η καθαρή απόδοση του ακινήτου είναι μικρότερη από το επιτόκιο προθεσμιακού λογαριασμού.

Γενικά, δυσοίωνες είναι οι εκτιμήσεις των ειδικών της κτηματαγοράς. Πότε θα έρθει η ανάκαμψη, δεν μπορεί να προβλέψει κάποιος με βεβαιότητα.

Η κρίση φαίνεται ότι θα διαρκέσει αρκετά, αν και μπορεί να εμφανιστούν μικρά скаμπανεβάσματα, τα οποία θα οφείλονται σε προσωρινές και ευκαιριακές προσφορές των κατασκευαστών.

Το «καλό μήνυμα» είναι -σύμφωνα πάντα με τους ειδικούς της κτηματαγοράς- ότι δεν υπάρχει «φούσκα» με τα ακίνητα, γιατί αν υπήρχε, τότε δε θα μπορούσε κάποιος να εκτιμήσει και το βάθος της κρίσης.

Το «κακό» μήνυμα είναι άλλο. Δύο είναι οι πυλώνες ή τα περιουσιακά στοιχεία του ελληνικού νοικοκυριού: οι καταθέσεις και οι κατοικίες. Το μόνο εκτεθειμένο στοιχείο είναι το σπίτι, από οποιαδήποτε φορολογία. Η επιβάρυνση της ιδιοκτησίας είναι τέτοια που αναρωτιέται κάποιος με στοιχειώδη ορθολογισμό αν θα έχει κίνητρο και ενδιαφέρον να επενδύσει σε ακίνητο.

Όλα τα στοιχεία οδηγούν στο



Πίνακας: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Απριλίου 2008 - Μαρτίου 2009 και Απριλίου 2009 - Μαρτίου 2010*

Περιφέρεια	Αριθμός Αδειών Απρίλιος - Μάρτιος			Όγκος σε κιλ. κυβ. μέτρα Απρίλιος - Μάρτιος		
	2008-2009	2009-2010	Μεταβολή %	2008-2009	2009-2010	Μεταβολή %
Αν. Μακεδονία & Θράκη	3.217,0	2.800,0	-13,0	3.011,8	2.135,4	-29,1
Κεντρική Μακεδονία	8.371,0	7.037,0	-15,9	11.687,9	7.054,0	-39,6
Δυτική Μακεδονία	1.195,0	1.008,0	-15,6	1.562,8	1.013,5	-35,1
Θεσσαλία	3.922,0	3.299,0	-15,9	4.348,1	2.857,2	-34,3
Ήπειρος	2.196,0	1.999,0	-9,0	2.207,9	2.221,2	0,6
Ιόνια Νησιά	2.385,0	2.050,0	-14,0	1.570,6	1.304,3	-17,0
Δυτική Ελλάδα	4.419,0	4.403,0	-0,4	4.404,1	3.115,7	-29,3
Στερεά Ελλάδα	4.854,0	4.249,0	-12,5	4.584,1	3.671,5	-19,9
Πελοπόννησος	5.312,0	4.761,0	-10,4	4.930,4	3.472,5	-29,6
Αττική	18.231,0	15.186,0	-16,7	15.389,8	11.594,2	-24,7
Βόρειο Αιγαίο	1.807,0	1.578,0	-12,7	1.003,1	745,8	-25,6
Νότιο Αιγαίο	3.711,0	3.443,0	-7,2	2.765,4	1.980,3	-28,4
Κρήτη	4.202,0	3.505,0	-16,6	4.841,4	3.723,3	-23,1
Σύνολο Χώρας	63.822,0	55.318,0	-13,3	62.307,5	44.888,9	-28,0

Δ. ΚΑΨΙΜΑΛΗΣ

Σωρεύονται αντικίνητρα στην αγορά της οικοδομής

Είχα τονίσει από το έτος 2005 προς τους αρμόδιους φορείς ότι, στωχώς, δεν υπάρχει οικιστική πολιτική στη χώρα, δηλώνει ο **Δημήτρης Καψιμάλης**, πρόεδρος της Ομοσπονδίας Κατασκευαστών - Οικοδομικών Επιχειρήσεων Ελλάδας. Διατηρείται η αναρχία στη δόμηση, από τη σύγκυση και έλλειψη σαφούς διάκρισης μεταξύ της οικοδομής πρώτης κατοικίας, παραθεριστικής κατοικίας και επαγγελματικού ακινήτου με τις αντίστοιχες ρυθμίσεις και έλλειψη κινήτρων.

Εισάγεται σύγκυση και διάκριση στα νέα και υπό κατασκευή ακίνητα ως προς τη νομιμοποίηση/τακτοποίηση των χώρων που έχουν μετατραπεί στο ιδεατό στερεό της οικοδομής (ημιυπαίθριοι, πιλοτές, υπόγεια, πατάρια κλπ.) με διαφορετική αντιμετώπιση στο χρόνο έκδοσης της άδειας οικοδομής.

Σωρεύονται αντικίνητρα στην αγορά της οικοδομής, όπως τεκμήριο στην αγορά πρώτης κατοικίας («πόθεν έσχες» και πληρωμής τοκοχρεολυτικών δόσεων), ΦΠΑ στην πώληση, κατάργηση του αφορολογήτου των χρηματικών δωρεών, ΦΠΑ στην αμοιβή συμβολαιογράφων και δικηγόρων επί της αξίας των πωλητηρίων συμβολαίων.

Σήμερα, τρίτο έτος βαθιάς ύφεσης στις πωλήσεις των ακινήτων, οι επιχειρηματίες έχουν βρεθεί προ αδιεξόδου, διότι τα ακίνητα γραφείων δεν έχουν εμπορικό ενδιαφέρον λόγω υπερπροσφοράς. Επίσης, οι επιχειρήσεις που αγοράζουν ή μισθώνουν τέτοια ακίνητα μειώνονται συνεχώς λόγω της οικονομικής κρίσης.

Η ανασφάλεια της μελλοντικής απασχόλησης του εργατικού δυναμικού λειτουργεί αποτρεπτικά στη λήψη στεγαστικού δανείου για απόκτηση ακινήτου.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του φορέα που συνεργάζεται με την Ομοσπονδία μας, αναφέρει ο Δ. Καψιμάλης, τα αδιάθετα ακίνητα ξεπερνούν τις 130.000, αστικά και παραθεριστικά. Το τεράστιο πρόβλημα είναι ότι όσα από αυτά κατασκευάζονται με οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μετά τις 2/7/2009 θα έχουν πρόβλημα πώλησης στο μέλλον, λόγω της μη υπαγωγής τους στη ρύθμιση του νόμου 3843/28-4-2010.

Επίσης, επισημαίνει ότι «με βάση την ανυπαρξία επενδυτικών κινήτρων σε ακίνητο από την πολιτεία, δεν προβλέπω να υπάρξει καμία μεταστροφή του κλίματος μέχρι το μέσο του 2012» και προσθέτει: «Ενώσω διατηρούνται τα αντικίνητρα στην αγορά της οικοδομής δεν προβλέπεται στο ορατό μέλλον αναστροφή της κρίσης».

Σύμφωνα με τον Δ. Καψιμάλη η οικοδομική δραστηριότητα για να βγει από την κρίση θέλει τις εξής φορολογικές παρεμβάσεις:

- Απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος των τόκων των στεγαστικών δανείων για όσο χρονικό διάστημα διαρκεί η κρίση.
- Μείωση του φόρου μεταβίβασης στο μέσο ευρωπαϊκό φόρο.
- Να μην αυξηθούν οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων, διότι παρασέρνουν ανοδικά τις αξίες των οικοπέδων.
- Κατάργηση του «πόθεν έσχες» για αγορά ακινήτου για τρία χρόνια και για ποσόν μέχρι 400.000,00 ευρώ.
- Η πενταετία για υποχρέωση καταβολής ΦΠΑ από την έκδοση της οικοδομικής άδειας να γίνει πενταετία από την ηλεκτροδότηση του κτιρίου.
- Απαλλαγή του ΦΜΑΓ για τις οικοδομικές επιχειρήσεις 7 χρόνια από την έκδοση της οικοδομικής άδειας για τα ακίνητα.
- Αύξηση του αφορολόγητου προτεινόμενου ποσού στον ΦΜΑΓ των 400.000,00 ευρώ σε 800.000,00 ευρώ.
- Δυνατότητα του τεχνικού κόσμου πιστωτικού παραστατικού στις μελέτες και επιβλέψεις των έργων.

συμπέρασμα ότι η σημαντική ατομική της ελληνικής οικονομίας, δηλαδή η οικοδομή, θα είναι «στο σταθμό» τουλάχιστον για άλλα δύο με τρία χρόνια.

Δεν αναμένεται ανάκαμψη της ελληνικής αγοράς κατοικίας σύμφωνα και με τις εκτιμήσεις των προβλέψεων των παραγόντων της αγοράς, όπως προκύπτει από την παρούσα συγκυρία.

Αυτή η εκτίμηση φαίνεται λογική, αφού δεν παρατηρείται σημαντική μείωση των τιμών των ακινήτων, και με δεδομένα:

- Ότι οι κατοικίες είναι υπερεκτιμημένες κατά 10% - 30% σε σχέση με τα θεμελιώδη μεγέθη της ελληνικής οικονομίας.
- Τα αποθέματα των απουλήτων κατοικιών σε όλη τη χώρα έχουν ανέλθει στα 200.000 τουλάχιστον.
- Τα δημογραφικά στοιχεία δεν δίνουν αισιόδοξα μηνύματα για την κτηματαγορά.
- Η ανεργία εκτιμάται ότι θα αυξηθεί για το 2010 και αρκετά νοικοκυριά έχουν περισσότερα από 1 άτομα άνεργα.
- Τα βραχυπρόθεσμα επιτόκια εκτιμάται ότι θα αυξηθούν και η πολιτική του φόβου που ακολουθούν οι τράπεζες δεν θα αντέξει τη στρόφιγγα των δανείων, άρα θα υπάρξει αυστηριοποίηση των κριτηρίων χρηματοδότησης.
- Με συρρίκνωση του διαθέσιμου στους καταναλωτές εισοδή-

ματος ίσως μέχρι το 2012 και ασφαλώς και στους επενδυτές, δεν ταιριάζει η ιδέα να αγοράζουν σε υπερεκτιμημένες τιμές τα ακίνητα και προφανώς αναμένουν οι τιμές να αρχίσουν σημαντικά να μειώνονται πριν προβούν σε αγορά.

Το γεγονός της μείωσης της οικοδομικής δραστηριότητας έχει δύο συνέπειες, στην παρούσα φάση, στην ελληνική κτηματαγορά. Η πρώτη είναι ότι τουλάχιστον στο ήδη υπάρχον απόθεμα των 250.000 και άνω κατοικιών δεν αναμένεται να προστεθεί μεγάλος αριθμός νέων κατοικιών.

Η δεύτερη συνέπεια, η αρνητική, είναι ότι αυξάνεται ο αριθμός των ανέργων που δραστηριοποιούνται στο χώρο της κτηματαγοράς και έτσι αρκετές μικρομεσαίες επιχειρήσεις κινδυνεύουν να κλείσουν.

Βιώνουμε σήμερα μια κρίση που έχει φέρει στην επιφάνεια αρκετά μειονεκτήματα που υπάρχουν στο όλο οικονομικό σύστημα.

Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας, με συμμετοχή στο ΑΕΠ της τάξεως 9-10%.

Δύο είναι οι βασικές συνιστώσες του: τα δημόσια και τα ιδιωτικά έργα. Βασικά, η ανέλιξη του κλάδου στα ιδιωτικά έργα εξαρτάται από την ανέλιξη της ιδιωτικής νόμιμης δραστηριότητας.

Καθοριστικός ο δημογραφικός παράγοντας

Υπάρχει υπερπροσφορά κατοικιών, χωρίς, όμως, να υπάρχει η ανάλογη μεγέθυνση του πληθυσμού, επισημαίνεται στην έρευνα και τονίζεται ότι το δημογραφικό πρόβλημα αποτελεί καταλύτη για πολλές παραμέτρους του οικονομικού, κοινωνικού και εθνικού γίγνεσθαι.

Η δημογραφική κρίση δημιουργεί κοινωνική και οικονομική κρίση.

Οι άνθρωποι της κτηματαγοράς θα πρέπει να αντιληφθούν την ύπαρξη του δημογραφικού παράγοντα.

Αν και βραχυπρόθεσμα η μεταβολή της ζήτησης για κατοικίες συνδέεται με τη γενική κατάσταση της οικονομίας, η ζήτηση για κατοικίες μακροπρόθεσμα σχετίζεται με τις μεταβολές στο μέγεθος, στην ηλικιακή δομή και στη γενική τάση του πληθυσμού για σχηματισμό των νοικοκυριών.