



Η οικοδομική δραστηριότητα επί δεκαετίες αποτέλεσε παντοδύναμο μοχλό ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και συνεχίζει να αποτελεί σημαντικότατο παραγωγικό πυρήνα αλλά και ισχυρό πυλώνα του όλου κλάδου των κατασκευών.

Στα τελευταία χρόνια, το λεξιλόγιο και εν πολλοίς η πρακτική και οι μέθοδοι ανάπτυξης γύρω από τη δραστηριότητα που περιγράφεται ελληνιστί ως 'αξιοποίηση ακινήτων', εμπλουτίστηκαν. Έχουμε πλέον το περίφημο real estate, το leasing ακινήτων, νέες πρακτικές, συνεργασίες κατασκευαστών, χρηστών, επενδυτικών κεφαλαίων. Μία σημαντικότερη δραστηριότητα που τελευταίως απασχολεί έντονα την επικαιρότητα για τον πρόσθετο λόγο της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών στα ακίνητα και της επιβολής, τελικώς, ΦΠΑ στις νεόδμητες κατασκευές, αλλαγές στη φορολογία ακινήτων που πιθανότατα μέχρι να δημοσιευθούν αυτές οι συνεντεύξεις, θα έχουν παρουσιασθεί.

Για την αγορά ακινήτων και τις επιδράσεις που αναμένεται να έχουν τα νέα μέτρα, μίλησαν στο «Τεχνολόγισμα», ο πρόεδρος του Συλλόγου Οικοδομικών Επιχειρήσεων Βορείου Ελλάδος κ. Φίλιππος Παναγιωτίδης και ο πρόεδρος του Συλλόγου Κτηματομεσιτών Θεσσαλονίκης κ. Νίκος Μανομενίδης.

Φίλιππος Παναγιωτίδης

Πως διαμορφώνεται η οικοδομική δραστηριότητα στη Θεσσαλονίκη και την ευρύτερη περιοχή;

Η οικοδομική δραστηριότητα στην Θεσσαλονίκη και την ευρύτερη περιοχή, αλλά θα μπορούσα να πω και στο σύνολο της ελληνικής επικράτειας, παρά τις δυσκολίες και τα προβλήματα που υπάρχουν, ξεπέρασε κάθε προσδοκία και κινείται σε ικανοποιητικά επίπεδα, παρά την μικρή κάμψη που παρουσιάζει τη φετινή χρονιά σε σχέση με την περσινή.

της εφαρμογής του Φ.Π.Α. στην οικοδομική και την διαμόρφωση των νέων αντικειμενικών τιμών των ακινήτων.

Υπάρχουν ιδιαίτεροι παράγοντες (π.χ. μετανάστες, εμπορικά κέντρα, αλυσίδες κ.λ.π.) που επηρεάζουν ή προβλέπεται να επηρεάσουν ουσιαστικά την αγορά ακινήτων στη περιοχή Θεσσαλονίκης;

Τα τελευταία 10 χρόνια υπήρξε σημαντική οικιστική ανάπτυξη των περιχώρων της Θεσσαλονίκης. Σε αυτό συντέλεσαν σε μεγάλο βαθμό τα πολλά εμπο-

φόρος μεταβίβασης ακινήτων ή Φ.Π.Α., β) φόρος κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών, γ) αύξηση του αριθμού των φορολογουμένων που θα καταβάλλουν φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, δ) αύξηση του εισοδήματος των ελευθέρων επαγγελματιών οι οποίοι φορολογούνται βάση των αντικειμενικών κριτηρίων, ε) αύξηση των τεκμαρτών εισοδημάτων και του φόρου ιδιοκατοίκησης, στ) αύξηση των εσόδων και της φορολογίας των κατασκευαστών οικοδομών, ζ) αύξηση των αμοιβών των συμβολαιογράφων και των δικηγόρων, η) αύξηση της μετεγγραφής των ακινήτων στο υποθηκοφυλακείο.

Ποιες οι προτάσεις του Σ.Ο.Ε.Β.Ε. για την εξυγίανση της αγοράς και την ενίσχυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας στο κλάδο σας;

Θα πρέπει να ολοκληρωθούν οι επεκτάσεις των σχεδίων πόλεων, ώστε να δημιουργηθούν νέα οικοπέδα με ταχύτερους ρυθμούς, γιατί το κόστος γης επιβαρύνει σημαντικά τις τιμές των ακινήτων. Η έλλειψη οικοπέδων έχει ως αποτέλεσμα να γίνει η γη πανάκριβη και γι' αυτό παρατηρείται έντονα το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, που δημιουργεί σοβαρά προβλήματα.

Οι αντικειμενικές τιμές με την αναπροσαρμογή τους



**ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ
ΝΙΚΟΣ ΜΑΝΟΜΕΝΙΔΗΣ**

**Η αγορά ακινήτων
και τα νέα φορολογικά μέτρα**



Η φετινή κινητικότητα, οφείλεται κυρίως στο γεγονός, ότι η χρονιά αυτή, όπως δείχνουν τα πράγματα, θα είναι η τελευταία πριν από την επιβολή Φ.Π.Α. στην αγορά ακινήτων. Για το λόγο αυτό όλοι σπεύδουν, για να μπορέσουν να προλάβουν την ισχύ των νέων φορολογικών μέτρων στην οικοδομή, που φαίνεται ότι θα ισχύσουν από 1-1-2006.

Ποια στοιχεία χαρακτηρίζουν την αγορά ακινήτων στην περιοχή μας, κατά την περίοδο που διανύουμε και πως εκτιμάτε ότι θα εξελιχθούν οι τάσεις που ενδεχομένως εκδηλώνονται;

Τους τελευταίους 10 μήνες, λόγω της μεγάλης αύξησης της τιμής του πετρελαίου, των υλικών κατασκευής, αλλά και του Φ.Π.Α., αυξήθηκαν φυσικά και οι τιμές αγοράς κατοικιών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, να στραφεί το ενδιαφέρον των αγοραστών σε σπίτια λιγότερων τετραγωνικών μέτρων, προσπαθώντας να στεγάσουν τις ανάγκες τους, σε μικρότερες κατοικίες, αφού η αγορά τους είναι πιο οικονομική και συνεπώς προσιτή. Υπάρχει βέβαια και μια μερίδα αγοραστών που στρέφουν το ενδιαφέρον τους στην αγορά μονοκατοικίας ή μεζονέτας εντός ή εκτός κτιριακών συγκροτημάτων. Η πλειοψηφία των αγοραστών σήμερα ενδιαφέρεται για αγορά κατοικίας 120 - 150 χιλιάδων ΕΥΡΩ. Αυτό συμβαίνει γιατί σε ένα τέτοιο ποσό δανείου μπορούν να ανταποκριθούν στις δόσεις που απαιτούνται, μιας που οι περισσότερες αγορές γίνονται πλέον με στεγαστικά δάνεια.

Οι τάσεις αυτές δεν αναμένεται να διαφοροποιηθούν μέχρι το τέλος της φετινής χρονιάς. Για παράπερα είναι δύσκολο να γίνει κάποια εκτίμηση, αφού δεν γνωρίζουμε ακόμη τι θα γίνει με το θέμα

ρικά κέντρα που δημιουργήθηκαν, οι κλινικές και οι μονάδες υγείας, τα ξενοδοχεία, αλλά και τα έργα υποδομής, τα οποία όμως δεν ήταν όσα χρειαζόνταν για την κάλυψη των αναγκών της πόλης. Σε κάποιες περιοχές εντός του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης μας παρατηρείται μια συσσώρευση οικονομικών μεταναστών με αποτέλεσμα να δημιουργείται αγοραστικό ενδιαφέρον για κατοικίες που μέχρι σήμερα δεν υπήρχε.

Θα υπάρξουν σοβαρές μεταβολές στις τιμές και άρα στη κατασκευαστική δραστηριότητα, από τις νέες αντικειμενικές τιμές και την επιβολή Φ.Π.Α. στα νεόδμητα ακίνητα;

Από τις συναντήσεις και την μέχρι σήμερα επικοινωνία μας με τον αρμόδιο υπευργό οικονομίας και οικονομικών κ. Αδάμ Ρεγκούζα, αλλά και με τα μέλη της αρμόδιας επιτροπής του υπουργείου για την εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα, γνωρίζουμε ότι ακόμη δεν έχει διαμορφωθεί το τελικό σχέδιο για την εφαρμογή του Φ.Π.Α. στην οικοδομή. Μόλις διαμορφωθεί αυτό το σχέδιο, μας υποσχέθηκαν, ότι θα μας το γνωστοποιήσουν αμέσως, για να μπορέσουμε να το μελετήσουμε και να καταθέσουμε τις απόψεις, τις προτάσεις και τις παρατηρήσεις μας. Γι' αυτό δεν μπορούμε να τοποθετηθούμε για τις μεταβολές που θα προκύψουν. Η μέχρι σήμερα εμπειρία μας, μας δίνει το δικαίωμα να πούμε ότι η επιβολή του Φ.Π.Α. στην αγορά ακινήτων σε συνδυασμό με την αύξηση των αντικειμενικών τιμών τους, θα προκαλέσει σίγουρα κάποια αύξηση στις τιμές αγοράς των κατοικιών.

Με τις αυξήσεις των αντικειμενικών τιμών θα εκτιναχθούν προς τα επάνω όλες οι φορολογίες όπως:

θα πρέπει να αυξηθούν όσο λιγότερο γίνεται για να μην υπάρξουν μεγάλες παρενέργειες στην αγορά. Σίγουρα είναι επιβεβλημένη η διατήρηση του καθεστώτος της απαλλαγής από την φορολογία η απόκτηση α' κατοικίας, που είναι ένα μέτρο κοινωνικά δίκαιο και σωστό, όπως το έχει επιβεβαιώσει η μέχρι σήμερα ισχύς του.

Τέλος ένα θέμα που θα πρέπει επίσης να ξεπεραστεί είναι ο γραφειοκρατικός παραλογισμός που υπάρχει και στις μεταβιβάσεις ακινήτων. Η μεγάλη γραφειοκρατία αποτελεί τροχοπέδη στην ανάπτυξη της χώρας. Γι' αυτό πρέπει να περιοριστεί, ώστε να διευκολυνθούν οι συναλλαγές στα ακίνητα.

Ποια είναι σήμερα η κατάσταση στις επιχειρήσεις-μέλη του Συνδέσμου, από πλευράς έργου, χρηματο-οικονομικών αλλά και θέσεων απασχόλησης;

Όπως προανέφερα σήμερα παρατηρείται μια έξαρση της οικοδομικής δραστηριότητας, λόγω κυρίως της ανασφάλειας που υπάρχει σχετικά με την εφαρμογή του Φ.Π.Α. Έτσι τα μέλη μας προσπαθούν να κλείσουν οικοπέδα από τώρα και να βγάλουν τις οικοδομικές άδειες μέσα στο 2005 με το υπάρχων καθεστώς που ήδη το γνωρίζουν κι έχουν δουλέψει με αυτό.

Φυσικά πρέπει να τονίσω και να επαναλάβω για μια φορά ακόμη, ότι η οικοδομή αποτελεί τη βαριά βιομηχανία της Ελλάδας και αποτελεί τη ραχοκοκαλιά της εθνικής οικονομίας μας, αφού γύρω από την οικοδομή σχετίζονται πολλά επαγγέλματα, όπως πολλές κατηγορίες επιστημόνων, βιομηχανίες, βιοτεχνίες, επαγγελματίες, έμποροι, εργατοτεχνίτες και πολλοί άλλοι.

συνέχεια στη σελίδα 18

