

## ■ Φ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ - Ν. ΜΑΝΟΜΕΝΙΔΗΣ

συνέχεια από τη σελίδα 17

Οι οικοδομικές επιχειρήσεις της χώρας στεγνάσανε την πλειοψηφία του ελληνικού λαού χωρίς θαλασσοδάνεια κι ευνοϊκές μεταχειρίσεις που είχαν κι έχουν άλλες επιχειρήσεις μέσα από τα αναπτυξιακά προγράμματα. Στηρίζονται αποκλειστικά και μόνο στις δικές τους δυνάμεις (αυτοχρηματοδότηση των έργων τους), και ίσως είναι ο μοναδικός κλάδος, που δεν οφείλει στο ΙΚΑ, στις ΔΟΥ και γενικά στο ελληνικό κράτος ούτε ένα ΕΥΡΩ.

Νομίζω πως ήρθε πλέον η ώρα, η Πολιτεία να σκύψει με πραγματικό ενδιαφέρον πάνω από τα προβλήματα του κλάδου της οικοδομής, και να λάβει μέτρα στήριξης της και είμαστε σίγουροι ότι έτσι θα μειωθεί σημαντικά και η ανεργία, γιατί όπως είναι γνωστό όταν πάει καλά η οικοδομή πάει καλά και η οικονομία".

### Νίκος Μανομενίδης

**Πώς διαμορφώνεται στη παρούσα συγκυρία και, σύμφωνα με χαρακτηριστικά παραδείγματα, η αγορά ακινήτων στη Θεσσαλονίκη και την ευρύτερη περιοχή;**

Παρατηρώντας την εξέλιξη του πληθυσμού και των κατασκευών στον Νομό Θεσσαλονίκης μπορούμε να εξάγουμε συμπεράσματα για την κίνηση της αγοράς ακινήτων. Τα τελευταία 40 χρόνια η Θεσσαλονίκη διαρκώς αυξάνει τον πληθυσμό και τον όγκο της. Αρχικά οι ρυθμοί αύξησης ήταν έντονι (1961-71, 46,4% αύξηση πληθυσμού) και στην συνέχεια ηπιότεροι (1971-81, αύξηση 26,7%), οφείλονταν κατά κύριο λόγο στην εσωτερική μετανάστευση, ενώ τα τελευταία χρόνια η πληθυσμιακή αύξηση επιβραδύνθηκε σημαντικά και είχε σα κύρια πηγή την είσοδο μεταναστών από το εξωτερικό.

Σε γενικές γραμμές μπορούμε να πούμε ότι η αγορά ακινήτων ακολουθεί την εξέλιξη της απασχόλησης και των εισοδημάτων. Η ραγδαία βιομηχανική ανάπτυξη έδωσε ώθηση σε περιοχές όπως η Πολίχνη (δεκαετία 1961-70 αύξηση πληθυσμού 194%) ενώ η βελτίωση των εισοδημάτων έδωσε ώθηση σε περιοχές όπως το Πανόραμα (165,2% αύξηση του πληθυσμού 1971-81).

Από την άλλη, οι συνθήκες απασχόλησης και τα εισοδήματα της αγροτικής παραγωγής επηρέασαν και επηρεάζουν αρνητικά τον πληθυσμό σε ορισμένες περιοχές του νομού, κάτι που αποτυπώθηκε στη μειωμένη οικοδομική δραστηριότητα π.χ. η Νέα Φιλαδέλφεια παρουσίασε συνεχή μείωση κατασκευών κατά 91% από το 1960 έως 2000. Αντίθετα αγροτικές περιοχές που έχουν ή αποκτούν εύκολη πρόσβαση στο πολεοδομικό συγκρότημα, αστικοποιούνται και γνωρίζουν απότομη ανάπτυξη με χαρακτηριστικό παράδειγμα το Νέο Ρύσιο, όπου οι κατασκευές αυξήθηκαν κατά 612%, από το 1960 έως το 2000, με ιδιαίτερη αύξηση μετά την διάνοιξη της ε.ο. Θεσσαλονίκης - Μουδανίων.

### Η πληθυσμιακή σύνθεση επηρεάζει την οικοδομική δραστηριότητα;

Αξίζει να υπογραμμίσουμε τη σχέση 'άνθρωποι - κτήρια'. Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας είναι η ηλικιακή σύνθεση του πληθυσμού. Η Θεσσαλονίκη όπως και η υπόλοιπη Ελλάδα «γερνάει», από 10% περίπου που ήταν οι άνω των 65 ετών συμπολίτες μας, πλησιάζουν σήμερα το 20%. Ο παράγοντας αυτός επηρεάζει τον μέσο όρο των εισοδημάτων του συνολικού πληθυσμού.

Μαζί με τους πολίτες γερνούν και τα κτήρια. Το 50% των οικοδομών στην Θεσσαλονίκη κτίστηκαν πριν το 1980 και εκτός του ότι οι προδιαγραφές τους

δεν ικανοποιούν τις σύγχρονες ανάγκες έχουν ανάγκη επεμβάσεων και ανακαινίσεων για βελτίωση της μορφής, της λειτουργίας ή των τεχνικών χαρακτηριστικών (θερμο-ηχομόνωση κ.τ.λ.).

Παρήγορο για τις συναλλαγές είναι το μεγάλο ποσοστό ιδιοκατοίκησης που ξεπερνάει στην Ελλάδα το 90%. Αυτό λειτουργεί ως «σκαλοπάτι» αφού στην πρώτη ευκαιρία, οι ιδιοκτήτες παλιών ακινήτων έχουν δυνατότητα να τα πουλήσουν και με τη λήψη δανείου να αγοράσουν καινούργιο σπίτι.

Αρκετές φορές η ανάπτυξη περιοχών φρέναρε από τις καθυστερήσεις που παρουσίαζαν οι εντάξεις νέων οικοπέδων στα σχέδια πόλης. Μόλις όμως έγιναν νέες εντάξεις οι κατασκευές εκτοξεύτηκαν ξανά με παράδειγμα το Δήμο Ευόσμου που από 2.700 κατασκευές το 1961-1970 έπεσε στις 1.200 το 1981-1990 και ανέβηκε ξανά στις 1.950 κατασκευές το 1991-2000. Σε άλλες περιοχές που δεν υπήρχαν δυνατότητες επέκτασης, η οικοδομική δραστηριότητα 'πάγωσε' π.χ. Δήμος Νεάπολης. Την δεκαετία 1980 άνηση γνώρισαν και περιοχές εξοχικής κατοικίας όπως Βρασνά και Ασπροβάλτα, που στην πορεία όμως μειώθηκε αισθητά, ίσως στοιχείο κορεσμού της εγχώριας ζήτησης».

**Υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις στη ζήτηση - προσφορά και στις τιμές μεταξύ διαφορετικών κατηγοριών ακινήτων, π.χ. κατοικιών, βιομηχανικών χώρων, καταστημάτων;**

Οι επιχειρήσεις χρειάζονται ανθρώπους, και η ανάπτυξη της απασχόλησης σε μια περιοχή αυξάνει την ζήτηση στέγης. Στέγαση απαιτούν όμως και οι ίδιες οι επιχειρήσεις. Οι χώροι παραγωγής, αποθήκευσης, εμπορίας, γραφείων διαφοροποιούνται ανάλογα με τις συνθήκες. Στην παρούσα φάση παρατηρείται μεγάλο ενδιαφέρον για «έξυπνους» αποθηκευτικούς χώρους (logistics), έχει μειωθεί η βιοτεχνική παραγωγή, έχει γιγαντωθεί το λιανεμπόριο ενώ ο τουρισμός και η σύγχρονη τεχνολογία θα επηρεάσουν σημαντικά τις εξελίξεις επεμβαίνοντας στον όγκο των ακινήτων και στην απόστασή τους από τα αστικά κέντρα.

Αρκετοί ισχυρίζονται ότι τα τελευταία χρόνια απαξιώθηκαν τα επαγγελματικά ακίνητα και αυτό είναι εν μέρει σωστό. Στο παρελθόν είχαμε συνθήσεις σε μεγάλες αποδόσεις και υπεραξίες και αρκετοί προτιμούσαν αγορά καταστήματος, παρά αγορά κατοικίας, για εκμετάλλευση. Τα επαγγελματικά ακίνητα πέρα από συντελεστής παραγωγής λειτουργούν ως τεχνοοικονομικό στοιχείο για τις επιχειρήσεις. Η επιλογή αγοράς ή μίσθωσης επαγγελματικών ακινήτων από τις επιχειρήσεις για την κάλυψη των αναγκών τους, εκτός από τις τιμές, επηρεάζεται από το «κόστος του χρήματος» (επιτόκια), τη ρευστότητα της επιχείρησης και άλλα. Αυτή λοιπόν η κατηγορία των ακινήτων, επηρεάζεται από την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης αλλά και γενικότερα της οικονομίας στην οποία οι επιχειρήσεις αναπτύσσονται. Οι αποδόσεις τους, για εκείνους που τα έχουν για εκμετάλλευση, είναι άμεσα συνδεδεμένες με τις αποδόσεις άλλων μορφών επένδυσης.

Επίσης τα φορολογικά μέτρα είναι ένας από τους παράγοντες που επηρεάζουν κατά κύριο λόγο την ταχύτητα και την συχνότητα των συναλλαγών και ελάχιστα τις αξίες και τις τιμές των ακινήτων. Παροδικά παρουσιάζονται αυξομειώσεις των τιμών που οφείλονται στις «εξαναστασμένες» αυξομειώσεις της ζήτησης».

**Ποιες είναι οι θέσεις και προτάσεις του Συλλόγου για την εξυγίανση της αγοράς ακινήτων, τη δικαιοτέρα μεταχείριση όλων των εμπλεκόμενων αλλά και τον αποτελεσματικό έλεγχο της φοροδιαφυγής;**

Ο Σύλλογος υποστηρίζει:

- Η επιβολή του φόρου υπεραξίας πρέπει να συνοδεύεται από κατάργηση του φόρου μεταβίβασης διότι αλλιώς θα έχουμε δυσβάσταχτη, διπλή φορολόγηση.
- Εάν δεν εφαρμοσθεί ο φόρος υπεραξίας και παραμείνει ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, να είναι μικρότερος του 5%.
- Οι απαλλαγές πρώτης κατοικίας πρέπει να προσεγγίσουν τις πραγματικές τιμές και να είναι προσωπικές και όχι οικογενειακές
- Η συμμετοχή και η βοήθεια της οικογένειας για την αγορά κατοικίας είναι πολύ σημαντική. Χωρίς αναστολή του πόθεν έσχες για 2 χρόνια, από την ψήφιση του νόμου σε αγορές κάτω των 300.000 ευρώ, θα υπάρξουν προβλήματα ακόμη και για αγοραστές που δεν φοροδιαφεύγουν αλλά δυσκολεύονται να «μεταφράσουν» τη βοήθεια τρίτων σε διαδικαστικά και φορολογικά τεκμήρια.

Εάν η Πολιτεία φροντίσει να εφαρμοσθεί ένα σύστημα με μικρές επιβαρύνσεις από έμμεσους φόρους, σε συνδυασμό με δίκαιη φορολόγηση στις υπεραξίες από εμπορικές συναλλαγές, τα οφέλη για το δημόσιο θα αυξηθούν από την αύξηση του αριθμού των μεταβιβάσεων και από την συχνότητα των συναλλαγών.

Αναφορικά με την επίδραση της φορολογίας στις τιμές των ακινήτων, γεγονός είναι ότι οι όποιες επιβαρύνσεις στο κόστος των προϊόντων απορροφώνται από το μέρος που στην συναλλαγή βρίσκεται σε μειονεκτικότερη θέση. Προϋπόθεση φυσικά όλων είναι να λειτουργεί η αγορά, να «κυκλοφορεί το χρήμα». Αγοραστές δεν είναι όσοι θέλουν αλλά όσοι μπορούν να αγοράσουν και οι πωλητές δεν μειώνουν τις τιμές εάν δεν αναγκάζονται να το κάνουν».

Άννη Καρολίδου

