

## ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΕΙΣ – ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ

Έχουν περάσει ακριβώς τρία χρόνια από την ημέρα που πρωτοκυκλοφόρησε (Ιούλιος του 2010) ο Αναλυτικός Οδηγός Εκτιμήσεων Αξιών Ακινήτων. Στο διάστημα αυτό συνέβησαν πολλά που άλλαξαν καθοριστικά τα οικονομικά δεδομένα της χώρας. Ένα από αυτά είναι και η αποτίμηση των αξιών της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Σήμερα οι αξίες των Ελληνικών ακινήτων είναι υποβαθμισμένες σε σχέση με το 2009 κατά τουλάχιστον 30% και έως 50%. ( **οι αγοραίες τους αξίες** ) . Οι αξίες άμεσης διάθεσης τους η όπως συνηθέστερα αποκαλούνται οι **εξαναγκασμένες αξίες** (forced sale values) είναι υποτιμημένες και πολύ περισσότερο από τα ανωτέρω ποσοστά και είναι εξαρτώμενες κυρίως από την οικονομική κατάσταση του υποψήφιου πωλητή. Οι βασικές παράμετροι που έχουν διαφοροποιηθεί στα ακίνητα από τα μέσα του 2009 και μετά, είναι κυρίως οι εξής :

- Σοβαρή μείωση έως και εκμηδένιση της οικοδομικής δραστηριότητας σε όλη την Ελλάδα.
- Υπάρχει ένα τεράστιο αδιάθετο κτιριακό απόθεμα από κατοικίες και επαγγελματικούς χώρους. (ίσως και άνω των 250.000 ακινήτων)
- Εξαιτίας των δύο ανωτέρω παραγόντων κατάργηση σχεδόν του μοντέλου αξιοποίησης της γης με την μέθοδο της αντιπαροχής, όπως μέχρι σήμερα την γνωρίζαμε, αφού δεν πραγματοποιούνται πλέον αρκετές νέες οικοδομές με σκοπό την πώληση ακινήτων.
- Μείωση των μισθωμάτων με βίαιη αναπροσαρμογή τους προς τα κάτω και διαμόρφωση τους σε δεδομένα ίσως και προ του 2002.
- Μείωση σε σημαντικό βαθμό της αξίας της αδόμητης γης, αφού ουσιαστικά έχει εκλείψει το ενδιαφέρον αξιοποίησης της από τους κατασκευαστές.
- Υπάρχει σοβαρή αδυναμία να εφαρμοστεί αξιόπιστα η συγκριτική μέθοδος στις εκτιμήσεις ακινήτων, αφού σήμερα δεν υπάρχει μία ικανή σε όγκο Βάση επίκαιρων πληροφοριακών δεδομένων για πωλήσεις ομοειδών ακινήτων. Το 2012 υπήρξαν μόνο 4000 πωλήσεις νεόδμητων ακινήτων Πανελλαδικά και 12.000 συνολικά, όταν πριν από 4-5 έτη τα νούμερα αυτά ήταν σχεδόν δεκαπλάσια. Πρακτικά μπορούμε να πούμε ότι σήμερα βρισκόμαστε σε μία χρονική συγκυρία όπου «όλοι είναι εν δυνάμει υποψήφιοι πωλητές και σχεδόν κανείς εν δυνάμει υποψήφιος αγοραστής»
- Αλλαγή του θεσμικού πλαισίου στον τρόπο δόμησης και συνυπολογισμός των τακτοποιημένων αυθαιρέτων χώρων για την δυνατότητα μεταβιβάσεων (Νέοι Νόμοι για ελεγκτές δόμησης, τακτοποίηση αυθαιρέτων, Νέος τρόπος Έκδοσης Οικοδομικών Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα κτιρίου, ΝΟΚ2012 κλπ)
- Δημιουργία νέων προδιαγραφών για κτίρια που ενεργειακά θα καταναλώνουν ελάχιστη έως μηδενική πρωτογενή ενέργεια με την θέσπιση νέου θεσμικού πλαισίου (ΚΕΝΑΚ, Ενεργειακοί Επιθεωρητές, επιδοτούμενα προγράμματα Ενεργειακής Αναβάθμισης Κτιρίων κλπ)
- Αλλαγή του αποκεντρωμένου διοικητικού μοντέλου της χώρας, σε επίπεδο Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Καλλικρατικοί αντί των Καποδιστριακών Δήμων)
- Περαιτέρω όξυνση του δημογραφικού προβλήματος της χώρας (ήτοι περαιτέρω μείωση της γαμηλιότητας, περαιτέρω μείωση των νέων γεννήσεων, αύξηση του προσδόκιμου ζωής στην τρίτη ηλικία, μείωση του αριθμού των νέων νοικοκυριών κλπ). Η χώρα συνεπώς από το Δημογραφικό Πρόβλημα οδηγείται ραγδαία τα επόμενα χρόνια σε πληθυσμιακή συρρίκνωση με απρόβλεπτες συνέπειες. Ειδικά η μείωση των νέων νοικοκυριών είναι σημαντικός αρνητικός παράγοντας προκειμένου να απομειωθεί το υπάρχον σήμερα αδιάθετο κτιριακό απόθεμα.

