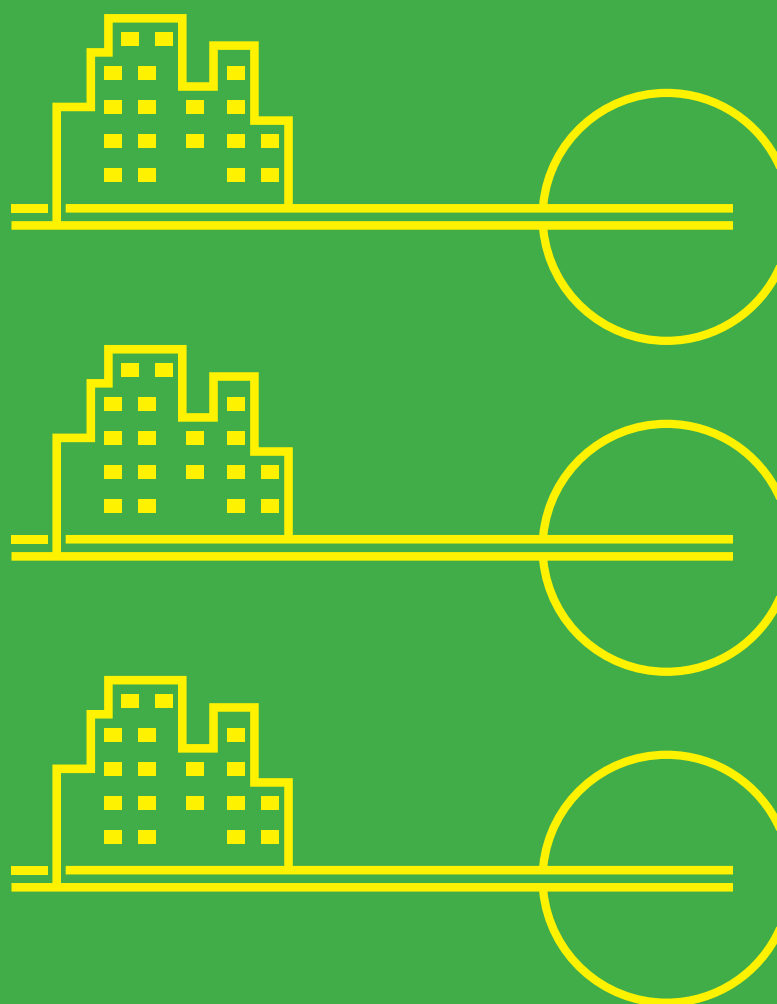


**No 159**

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ - ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ - ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2017

—  
ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ  
ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

# ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ



Η ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κάντε  
τη σωστή  
κίνηση

**Διαφημίστε**  
τις υπηρεσίες σας  
& τα προϊόντα σας

μέσα από τις σελίδες  
των Οικονομικών Χρονικών



Απευθύνονται  
σε 105.000  
οικονομολόγους  
& λογιστές  
φοροτεχνικούς

που απασχολούνται  
στο δημόσιο & ιδιωτικό τομέα



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ  
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Τηλ.: 213-21.41.866, 213-21.41.870

## Δημιουργήστε την προσωπική σας ιστοσελίδα!

1

Κατοχυρώστε το όνομα (domain) που επιθυμείτε.

2

Αποκτήστε πακέτο φιλοξενίας (hosting).

3

Διαμορφώστε την ιστοσελίδα σας.

Για πρώτη φορά το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας προσφέρει σε όλα τα Μέλη του και σε όλους τους Λογιστές - Φοροτεχνικούς τη δυνατότητα να δημιουργήσουν την προσωπική τους ιστοσελίδα στο διαδίκτυο ΔΩΡΕΑΝ για ένα χρόνο.

Πρόκειται για μια υπηρεσία που εξασφάλισε το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας μέσω της εταιρείας IpHost και του Ευρωπαϊκού Μητρώου για Ονόματα Χώρου στο Διαδίκτυο (EURid).



Εναλλακτικά, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την προσφορά μεταφέροντας στο πακέτο φιλοξενίας (hosting) την υπάρχουσα ιστοσελίδα σας δωρεάν.

\*Το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας δεν ευθύνεται για το περιεχόμενο των ιστοσελίδων που θα επιλέξουν να αναρτήσουν τα Μέλη του και οι Λογιστές - Φοροτεχνικοί. Το περιεχόμενο των ιστοσελίδων δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη και τα χρηστά ήθη. Η αποδοχή της προσφοράς από πλευράς των Μελών και των Λογιστών - Φοροτεχνικών συνεπάγεται την ανεπιφύλακτη αποδοχή και των παραπάνω.

# ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ - ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ - ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2017

ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ  
ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

## ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

## ΕΚΔΟΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Β. ΚΟΛΛΙΑΣ,  
ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Ο.Ε.Ε.

## ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΕΚΔΟΣΕΩΝ Ο.Ε.Ε.

ΕΛΙΣΑΒΕΤ ΜΑΥΡΙΔΟΥ

## ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΜΑΡΙΑ ΒΟΥΡΓΑΝΑ  
ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ ΝΩΤΗΣ

## ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ

ΤΗΛ. 213-21.41.800

e-mail: [press@oe-e.gr](mailto:press@oe-e.gr)

f [facebook.com/oikonepim](https://www.facebook.com/oikonepim)

t [twitter.com/oikonepim](https://twitter.com/oikonepim)

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ

### ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 12-14, 10563

ΤΗΛ. 213-21.41.800, FAX: 210-52.27.300

[www.oe-e.gr](http://www.oe-e.gr)

## ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΟ ΤΜΗΜΑ

ΤΗΛ.: 213-21.41.866

## ART DIRECTION / DESIGN

Φετάνης Ιωάννης

[behance.net/fetanisioannis](http://behance.net/fetanisioannis)

## ΕΙΚΟΝΟΓΡΑΦΙΣΕΙΣ ΑΡΘΡΩΝ

Φετάνης Ιωάννης

[behance.net/fetanisioannis](http://behance.net/fetanisioannis)

## ΕΚΤΥΠΩΣΗ

ΓΡΑΦΟΠΡΙΝΤ ΑΒΕΕ

ΑΙΜΩΝΟΣ 71 & ΚΡΕΟΝΤΟΣ,

ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ

ΤΗΛ.: 210 5144160, FAX: 210 5142366



Απαγορεύεται η αναδημοσίευση,  
αναπαραγωγή ή μετάδοση με οποιοδήποτε  
οπτικοακουστικό μέσο όλου ή μέρους του  
περιοδικού χωρίς την έγγραφη άδεια  
του εκδότη

# 8

## Η ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Του Κωνσταντίνου Κόλλια

Αρθρογραφία



# 18

## ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ

### ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Του Ιωάννη Ρεβύθη

Αρθρογραφία

# 24

## ΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

### ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Του Ιωάννη Χ. Γκάνου

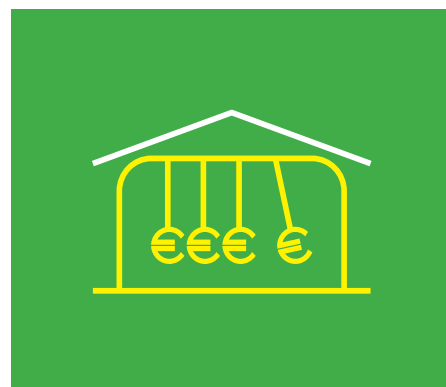
Αρθρογραφία

# 12

ΕΧΕΙ ΕΡΘΕΙ Η ΩΡΑ ΤΟ ΕΚΚΡΕΜΕΣ,  
ΝΑ ΚΙΝΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ  
ΥΠΕΡΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗ ΜΕΙΩΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ

Του Απόστολου Βεαυρόπουλου

Αρθρογραφία



# 26

ΓΙΑ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΖΗΤΗΜΑ...

Του Θεόδωρου Σκολαρίκου

Αρθρογραφία

# 14

Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΡΧΗ  
ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ  
Του Γιώργου Στασινού

Άρθρογραφία



# 10

Η ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ  
ΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

Της Κατερίνας Παπανάτσιου

Άρθρογραφία



# 16

ΟΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΙ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ  
ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΕΝΑ ΑΠΟΛΥΤΩΣ  
ΔΙΑΦΑΝΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ

Του Γεωργίου Ρούσκα

Άρθρογραφία

# 20

ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΟΛΕΙΣ:  
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ & ΜΕΤΑΛΛΑΞΕΙΣ

Της Δίκα Αγαπητίδου

Άρθρογραφία

# 22

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Του Γιάννη Περωτή

Άρθρογραφία

# 28

ΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Δείκτες

## Η ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΡΧΙΖΕΙ ΝΑ ΖΕΣΤΑΙΝΕΤΑΙ...

— Η επένδυση σε ακίνητη περιουσία ήταν πάντα μια από τις αγαπημένες επενδύσεις των Ελλήνων. Δεν είναι τυχαίο, άλλωστε, πως η Ελλάδα έχει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

— Η αγορά των ακινήτων μετά από μια σωρευτική αύξηση 170,4% τη χρυσή δεκαετία 1997 - 2007, έκλεισε φέτος μία δεκαετία κατάρρευσης των τιμών. Οι απώλειες που μετράει η κτηματαγορά φθάνουν το 45% - 50%. Η άλλοτε ατμομηχανή της οικονομίας για να δει πραγματικά καλές ημέρες, θα πρέπει να περιμένει να περάσει η πραγματική οικονομία σε βιώσιμη ανάπτυξη.

— Ωστόσο τα στοιχεία δείχνουν ότι τους τελευταίους μήνες η αγορά έχει αρχίσει κάπως να ζεσταίνεται. Κάτι έχει αρχίσει να κινείται. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας τύπου Airbnb και η Golden Visa, το πρόγραμμα χορήγησης άδειας διαμονής σε ξένους πολίτες τρίτων χωρών που αγοράζουν ακίνητα αξίας άνω των 250.000 ευρώ άρχισαν να αλλάζουν το χάρτη της κτηματαγοράς.

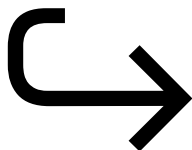
— Τα «Οικονομικά Χρονικά» στο νέο τεύχος ανοίγουν το φάκελο του Real Estate, της αγοράς των ακινήτων που έχει ταλαιπωρηθεί τα τελευταία χρόνια όχι μόνο λόγω της κρίσης που «γκρέμισε» τις τιμές των ακινήτων αλλά και της υψηλής φορολογίας.

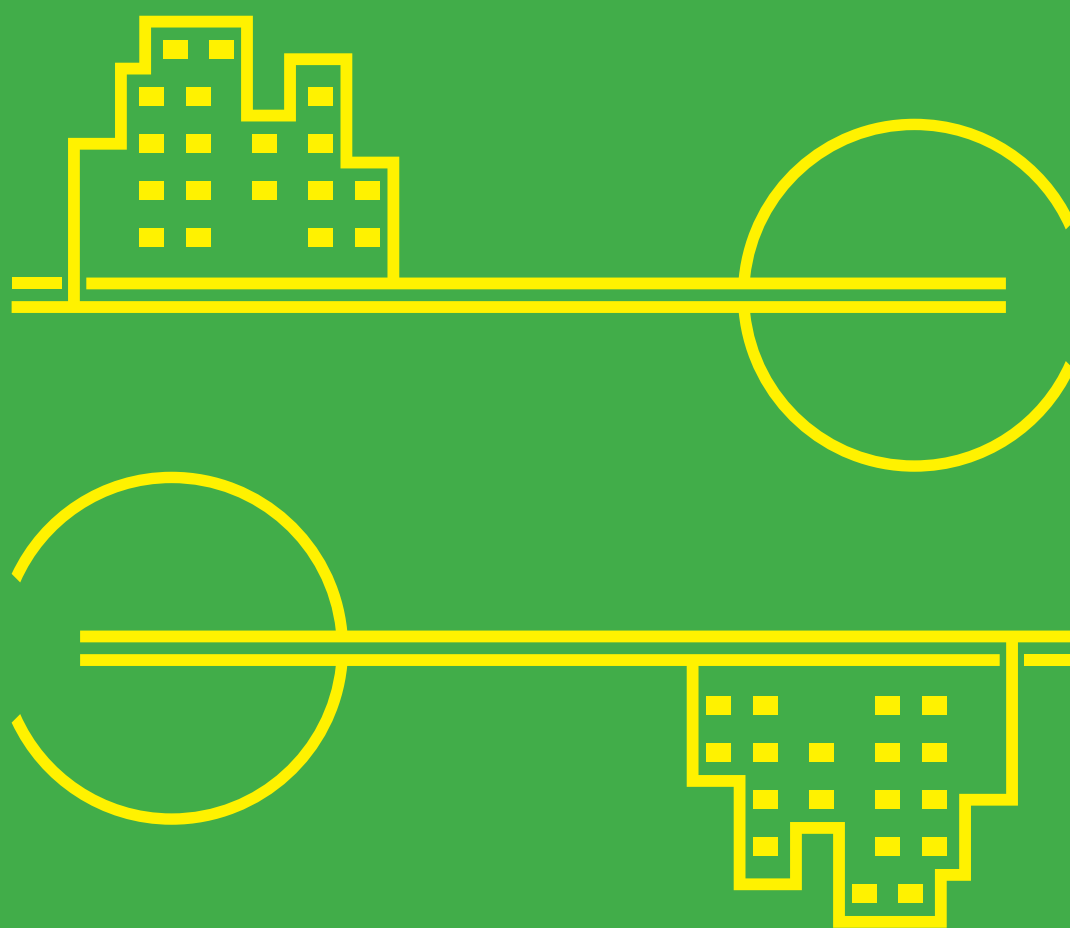
— Τις μεγαλύτερες στρεβλώσεις στην αγορά έχουν προκαλέσει οι αντικειμενικές αξίες οι οποίες στις περισσότερες περιοχές υπερβαίνουν τις εμπορικές σε ποσοστό που φθάνει

μέχρι και το 70%, ακόμη και μετά την τελευταία οριζόντια αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης, τον Ιανουάριο του 2016.

— Στο υπουργείο Οικονομικών, εδώ και αρκετό καιρό, έχει ξεκινήσει η διαδικασία αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων σε όλη τη χώρα με στόχο να προσεγγίζει τις εμπορικές. Εγχείρημα ιδιαίτερα δύσκολο καθώς δεν υπάρχει μια αξιόπιστη βάση δεδομένων με τις τιμές της αγοράς αφού οι αγοραπωλησίες είναι ελάχιστες και σε πολλές περιπτώσεις γίνονται σε «σκοτωμένες» τιμές.

— Η υφυπουργός Οικονομικών, κυρία Κατερίνα Παπανάτσιου αποκαλύπτει στα «Οικονομικά Χρονικά», ότι οι νέες αντικειμενικές αξίες θα προκύψουν με την εφαρμογή ενός νέου πληροφοριακού συστήματος το οποίο δεν θα χρησιμοποιηθεί για μια μόνο φορά αλλά θα προσφέρει συνεχή ενημέρωση για τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων. Στο σύστημα αυτό εισάγονται στοιχεία από τις βάσεις δεδομένων της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (μισθωτήρια), τις συμβολαιογραφικές πράξεις (αγοραπωλησίες) και το τραπεζικό σύστημα (φυσικές εκτιμήσεις ακινήτων). Με την εφαρμογή ενός μαθηματικού τύπου (αλγόριθμου) όλα αυτά τα δεδομένα θα δώσουν τις νέες τιμές ζώνης των ακινήτων.





## Η ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Του Κωνσταντίνου Κόλλια  
Πρόεδρου του Οικονομικού  
Επιμελητηρίου Ελλάδος

Η αγορά ακινήτων είναι από τους κλάδους, που έχουν πληγεί περισσότερο την περίοδο της ελληνικής κρίσης.

Η κατακόρυφη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των πολιτών, η αύξηση της φορολογίας, οι γραφειοκρατικές αγκυλώσεις, που εξακολουθούν να υφίστανται σε τομείς, όπως η αδειοδότηση επενδύσεων, αλλά και η προβληματική εικόνα της χώρας στο εξωτερικό, συνετέλεσαν στην κατακόρυφη πτώση των τιμών, απαξιώνοντας για αρκετά χρόνια το real estate.

Σταδιακά, και όταν σταμάτησε η συζήτηση περί Grexit, το επενδυτικό ενδιαφέρον επανήλθε - σε συνδυασμό και με τις χαμηλές τιμές, αλλά και την άνοδο του τουρισμού.

Η φρενίτιδα της χρήσης των πλατφορμών διαμοιρασμού (τύπου airbnb) έχει επίσης προκαλέσει άλλου είδους στρεβλώσεις στα επίπεδα των τιμών, σε περιοχές που ουδέποτε βρισκόνταν στις προτιμήσεις των επενδυτών.

Σε κάθε περίπτωση, η αγορά παραμένει όμηρος των αντικειμενικών αξιών, που εξακολουθούν να μην έχουν αναπροσαρμοστεί στα επίπεδα των πραγματικών αγοραίων τιμών, δημιουργώντας λανθασμένη εικόνα για τη συνολική αξία του ελληνικού real estate.

Σε αυτό το τεύχος των Οικονομικών Χρονικών, θα προσπαθήσουμε να αναδείξουμε όλες τις διαστάσεις της κατάστασης, που επικρατεί στην αγορά ακινήτων.





## Η ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ



Της Κατερίνας Παπανάτσιου  
Υφυπουργού Οικονομικών

— Η δημιουργία του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, αυτό που συνοπτικά έχουμε συνηθίσει να λέμε «αντικειμενικές αξίες», στα μέσα της δεκαετίας του 1980 έλυσε το πρόβλημα της συναλλαγής φορολογούμενου και εφοριακού υπαλλήλου για τον προσδιορισμό της αξίας της ακίνητης περιουσίας.

— Για αυτό δεν υπάρχει από κανέναν, και ιδίως από την κυβέρνησή μας, καμία διάθεση για επιστροφή στην εποχή πριν από τις αντικειμενικές αξίες, την εποχή της συναλλαγής.

— Ωστόσο η «φούσκα» των ακινήτων και το συνακόλουθο «σκάσιμο» της «φούσκας», η παρατεταμένη οικονομική κρίση, αλλά και η επιβολή του ΕΝΦΙΑ, δημιούργησε μια αμφισβήτηση όχι του ίδιου του συστήματος αντικειμενικών αξιών αλλά του ύψους των τιμών ζώνης. Στο διάστημα που πέρασε από την τελευταία αναθεώρηση των τιμών ζώνης έγιναν μεγάλες αλλαγές στην αγορά ακινήτων που εκκρεμεί να αποτυπωθούν στο σύστημα αντικειμενικών αξιών.

— Στόχος μας είναι να ολοκληρωθεί το έργο για την αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης στο επίπεδο των εμπορικών τιμών, με τρόπο ώστε ο ΕΝΦΙΑ του 2018 να υπολογιστεί με τις νέες τιμές. Βεβαίως η εύρεση της φορολογητέας αξίας των ακινήτων είναι μια δύσκολη άσκηση ακόμη και σε ομαλές συνθήκες λειτουργίας της

οικονομίας και της αγοράς ακινήτων. Ένα φαινομενικά τόσο πρακτικό ζήτημα, όπως είναι η φορολογητέα αξία ενός ακινήτου, κρύβει από πίσω του μεγάλα θεωρητικά ερωτήματα και προβληματισμούς. Για αυτό κάθε χώρα έχει αναζητήσει τη δική της λύση στο ζήτημα αυτό και έχει πειραματιστεί με διαφορετικές μεθόδους ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της διάρθρωσης της ιδιοκτησίας των ακινήτων, των δημοσιονομικών αναγκών της συγκεκριμένης περιόδου καθώς και άλλες οικονομικές και κοινωνικές παραμέτρους.

— Για το σκοπό αυτό δημιουργήσαμε ένα πληροφοριακό σύστημα που δεν θα χρησιμοποιηθεί για μια μόνο φορά αλλά θα προσφέρει συνεχή ενημέρωση για τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων. Στην Ομάδα Εργασίας που έχει ως αποστολή τη δημιουργία και εξέλιξη αυτού του συστήματος συμμετέχουν εκπρόσωποι του Υπουργείου Οικονομικών, της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, της ΕΛΣΤΑΤ, της Τράπεζας της Ελλάδας και του Κτηματολογίου, ενώ παρέχεται και Τεχνική Βοήθεια από το εξωτερικό στο πλαίσιο της συμφωνίας με τους Θεσμούς. Χρησιμοποιούνται τα στοιχεία των βάσεων δεδομένων της ΑΑΔΕ (μισθωτήρια), των συμβολαιογραφικών πράξεων (αγοραπωλησίες) και του τραπεζικού συστήματος (φυσικές εκτιμήσεις ακινήτων).



— Η χώρα μας αποκτά πλέον ένα πολύ προωθημένο πληροφοριακό σύστημα για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων με αντικειμενικό, αδιαμφισβήτητο και έγκαιρο τρόπο.

“

Στόχος μας είναι να ολοκληρωθεί το έργο για την αναπροσαρμογή των τιμών ζώνης στο επίπεδο των εμπορικών τιμών, με τρόπο ώστε ο ΕΝΦΙΑ του 2018 να υπολογιστεί με τις νέες τιμές.

Το σύστημα αυτό είναι ένα εργαλείο για σήμερα αλλά κυρίως θα είναι για το μέλλον. Θα μας επιτρέψει σε συνδυασμό με άλλα μέτρα και εφαρμογές που δημιουργήσαμε και δημιουργούμε να έχουμε μια πιο στοχευμένη και δίκαιη φορολογική πολιτική, απαραίτητο συστατικό της πολιτικής μας για δίκαιη ανάπτυξη.

— Βεβαίως η ελληνική αγορά ακινήτων βρίσκεται σε μια μοναδική διεθνώς κατάσταση με περιορισμένο βάθος και χωρίς ρευστότητα για ένα ιδιαίτερα παρατεταμένο διάστημα. Αυτό δεν επιτρέπει τον αυτόματο υπολογισμό τιμών ζώνης, όπως θα επιθυμούσαμε.

— Στη συντριπτική πλειονότητα των τιμών ζώνης δεν υπάρχουν καθόλου συναλλαγές ενώ σε μεγάλο αριθμό των υπολοίπων οι συναλλαγές είναι πολύ λίγες, όπως προέκυψε συγκεκριμένα από τη συγκέντρωση και την ανάλυση των δεδομένων από τις παραπάνω πηγές.

— Στο πλαίσιο αυτό, η κυβέρνησή μας έχει επιδοθεί σε μία συνεχή και στοχευμένη προσπάθεια για την εξεύρεση της βέλτιστης επιλογής, προκειμένου να προχωρήσουμε άμεσα και αποτελεσματικά στον εξορθολογισμό των αντικειμενικών αξιών ακινήτων. Στόχος μας ήταν και παραμένει η διαμόρφωση ενός συστήματος αντικειμενικών αξιών, το οποίο θα αντικατοπτρίζει την πραγματικότητα της αγοράς των ακινήτων, θα αντιμετωπίζει τις παθογένειές της, θα συμβάλλει στην εξομάλυνση της λειτουργίας της και, κυρίως, θα αποκαθιστά την κοινωνική και φορολογική δικαιοσύνη για τους φορολογούμενους πολίτες.

— Με γνώμονα, λοιπόν, πάντα την προώθηση των δημοσιονομικών συμφερόντων της χώρας, την ενίσχυση της ελληνικής οικονομίας και την απόδοση φορολογικής και κοινωνικής δικαιοσύνης, εντείνουμε τις προσπάθειές μας, κάτω από εξαιρετικά αντίξοες συνθήκες, και ευελπιστούμε να έχουμε άμεσα θετικά αποτελέσματα στο στόχο που έχουμε θέσει για εξορθολογισμό του ύψους των αντικειμενικών αξιών, με όλα τα θετικά αποτελέσματα που αναμένονται από μία τέτοια δράση.

# ΕΧΕΙ ΕΡΘΕΙ Η ΩΡΑ ΤΟ ΕΚΚΡΕΜΕΣ, ΝΑ ΚΙΝΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΕΡΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗ ΜΕΙΩΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΩΝ



**Του Απόστολου Βεσυρόπουλου**

Αν. Τομέαρχη Οικονομικών  
Νέας Δημοκρατίας -  
Βουλευτή Ημαθίας

— Το ειδικό τέλος ηλεκτροδότησης ακινήτων, το γνωστό «χαράτσι», επιβλήθηκε κάτω από πιεστικές δημοσιονομικές συνθήκες και ήταν περισσότερο μια κίνηση απελπισίας της κυβέρνησης Παπανδρέου στην αγωνία της να μαζέψει έσοδα και δεν είχε να κάνει με τον εξορθολογισμό στη φορολογία των ακινήτων.

— Το ΕΕΤΑ που αντικατέστησε το «χαράτσι» το 2013, μείωσε τις φορολογικές επιβαρύνσεις που επιβάλλονταν με το ΕΕΤΗΔΕ κατά 15% περίπου. Μετά από ένα έτος ακολούθησε ο ΕΝΦΙΑ, ο οποίος ήταν επίσης κατά 15% μικρότερος από τον ΕΕΤΑ ή κατά 30% μικρότερος από το περιβόητο «χαράτσι».

— Αλλά και αυτός εξακολούθησε να απέχει από το να χαρακτηριστεί ένας δίκαιος και ορθολογικός φόρος, ιδίως σε ένα περιβάλλον διαρκώς συρρικνωμένων εισοδημάτων.

Για αυτό από την κυβέρνηση Σαμαρά υπήρχε η πρόβλεψη αποκλιμάκωσης του κατά 7% το 2015 η οποία θα συνεχιζόταν μέχρι η είσπραξη από ΕΝΦΙΑ να φτάσει το 1% του ΑΕΠ, από 1,5% περίπου σήμερα. Αλλά η πτώση της κυβέρνησης Σαμαρά και η άνοδος του κ. Τσίπρα, που εξελέγη με την υπόσχεση κατάργησης του ΕΝΦΙΑ δημιούργησε νέα δεδομένα. Με τη διαφορά όμως ότι, όχι μόνο δεν καταργήθηκε ο ΕΝΦΙΑ αλλά αυξήθηκε.

— Πως; Με την αύξηση των συντελεστών στο συμπληρωματικό φόρο και τη μείωση του

αφορολόγητου από τις 300.000 στις 200.000 ευρώ.

— Στη φορολογική επιβάρυνση για τα ακίνητα την τελευταία διετία, πρέπει να συμπεριληφθεί η αύξηση των συντελεστών για τα έσοδα από τα ενοίκια, που έχει αρνητικό αντίκτυπο ενώ η κατάσταση θα επιδεινωθεί ακόμα περισσότερο με την επιβολή του φόρου υπεραξίας στην πώληση ακινήτων, που θα εφαρμοστεί από την 1η Ιανουαρίου 2018.

Ο κ. Τσίπρας, ο Πρωθυπουργός των φόρων, το μόνο που μπορεί να κάνει είναι να αυξήσει τους φόρους για τα ακίνητα. Τα «καθρεφτάκια» δεν συγκινούν κανέναν πλέον, γιατί όλοι κοιτούν και αναζητούν ένα μεγάλο καθρέφτη που δείχνει την αλήθεια.

— Η Νέα Δημοκρατία έχει ήδη επεξεργαστεί ένα ολοκληρωμένο σχέδιο για την αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων. Σε αυτό το σχέδιο κεντρική θέση έχει η μείωση της φορολογίας των ακινήτων.

Οι πολίτες που έχουν επιβαρυνθεί δυσβάσταχτα και δυσανάλογα δεν θέλουν εξαγγελίες χωρίς αντίκρυσμα αλλά ρεαλιστικά μέτρα ελάφρυνσης που θα τεθούν σε εφαρμογή από την επόμενη μέρα.

— Ποια είναι αυτά;

- Μείωση του ΕΝΦΙΑ κατά 30% και εναρμόνιση των αντικειμενικών με τις εμπορικές αξίες, μέσα στα δύο πρώτα χρόνια της διακυ-



“

Οι πολίτες που έχουν επιβαρυνθεί δυσβάσταχτα και δυσανάλογα δεν θέλουν εξαγγελίες χωρίς αντίκρουσμα αλλά ρεαλιστικά μέτρα ελάφρυνσης που θα τεθούν σε εφαρμογή από την επόμενη μέρα.

βέρνησης της Νέας Δημοκρατίας.

- Αναστολή του ΦΠΑ στις νέες οικοδομικές δραστηριότητες για τρία χρόνια, για να στηριχθεί η αγορά ακινήτων.

- Αναστολή του φόρου υπεραξίας για τρία χρόνια και επανεξέτασή του από μηδενικής βάσης τον τέταρτο χρόνο.

- Έκπτωση φόρου 40 έως 50% για εργασίες ενεργειακής και λειτουργικής αναβάθμισης ακινήτων.

- Απλοποίηση των μεταβιβάσεων και μεί-

ωση των δικαιολογητικών για τη μεταβίβαση ακινήτων. Είναι χαρακτηριστικό ότι, σήμερα απαιτούνται 23 δικαιολογητικά, ο στόχος μας είναι, να μειωθούν άμεσα στο ένα τρίτο και σταδιακά να είναι διαθέσιμα όλα ηλεκτρονικά.

- Ενίσχυση των φορολογικών κινήτρων για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα από υπηκόους άλλων κρατών, μέσα από ένα ολοκληρωμένο πλέγμα παρεμβάσεων στη φορολογική νομοθεσία που θα συμβάλει καθοριστικά στη συνολική ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας.

- Όταν συντελεστεί ο εξορθολογισμός της φορολογικής επιβάρυνσης στην αγορά ακινήτων και ξαναπάρει μπρος αυτή η αναπτυξιακή μηχανή της οικονομίας μας, μεταφορά του φόρου ακίνητης περιουσίας στην τοπική αυτοδιοίκηση.

Αυτά είναι άμεσα μέτρα που ανακουφίζουν τους πολίτες και την αγορά ακινήτων και φέρνουν την φορολόγηση της κοντά σε όσα ισχύουν στις λοιπές αναπτυγμένες χώρες της ΕΕ και του ΟΟΣΑ.

— Έχει έρθει η ώρα το εκκρεμές να κινηθεί από την υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στη μείωση των φόρων. Οι ψευδεπίγραφες «ταξικές» πολιτικές το μόνο που επιτυγχάνουν είναι να κάνουν τους φτωχούς φτωχότερους και να διαλύ-

ουν τη μεσαία τάξη. Έχει έρθει η ώρα να δοθεί η έμφαση στον αναπτυξιακό και όχι στον εισπρακτικό χαρακτήρα και η φορολογική πολιτική να αποκτήσει αναπτυξιακή κατεύθυνση.

## Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΡΧΗ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ



Του Γιώργου Στασινού  
Προέδρου του Τεχνικού  
Επιμελητηρίου Ελλάδος

— Μετά από 8 χρόνια κρίσης ο κατασκευαστικός τομέας, που για πολλά χρόνια ήταν μία από τις κύριες ατμομηχανές της οικονομίας, έχει σημειώσει κατακόρυφη πτώση της δραστηριότητας, η οποία ξεπερνάει το 95%. Η οικονομική κρίση δεν σταμάτησε απλά την κατασκευή νέων κατοικιών, αφού η χρηματοδότηση από τις τράπεζες για κατασκευή ή αγορά κατοικίας σχεδόν μηδενίστηκε, αλλά ταυτόχρονα απομείωσε την αξία των ήδη υπαρχόντων κατοικιών. Οι νεόδμητες κατοικίες του 2009 και 2010 δεν ήταν εφικτό να απορροφηθούν από αγοραστές και κάποιες από αυτές νοικιάστηκαν.

— Ποια είναι όμως η κατάσταση σήμερα; Πολλοί δανειολήπτες, που είχαν αγοράσει κατοικίες με δάνειο, δεν μπορούν να είναι συνεπείς με τις οφειλόμενες δόσεις και είτε έχουν χάσει την κατοικία λόγω κατάσχεσης, είτε κινδυνεύουν να τους συμβεί προσεχώς. Κατασχές, λόγω οφειλών προς το Δημόσιο, έχουν πραγματοποιηθεί και από το υπουργείο Οικονομικών. Αποτέλεσμα αυτών είναι να παρουσιάζονται ως οι μεγαλοϊδιοκτήτες ακινήτων το Ελληνικό Δημόσιο και οι τράπεζες.

— Πουλώντας μαζικά ακίνητα οι τράπεζες και το Δημόσιο θα οδηγήσουν σε μεγαλύτερη ακόμη απομείωση τις αξίες των ακινήτων, εξαιρουμένων κάποιων που βρίσκονται σε

εξαιρετική θέση. Αυτό θα συνεχίσει να συμβαίνει όσο η διαδικασία αυτή θα παραμένει σε εξέλιξη. Οι τιμές θα σταθεροποιηθούν, όταν η πλειοψηφία των προς διάθεση ακινήτων από τράπεζες και Δημόσιο έχει μεταβιβαστεί σε αγοραστές.

— Η αγορά των ακινήτων πότε θα μπορέσει να ανακάμψει;

Αυτό θα συμβεί όταν θα ελαττωθούν οι κατοικίες που πωλούνται από Δημόσιο και τράπεζες και όταν οι τράπεζες θα είναι σε θέση να χρηματοδοτήσουν την κατασκευή και την αγορά κατοικιών. Προφανώς, για να συμβούν τα παραπάνω, θα πρέπει να βελτιωθεί κατά πολύ η κατάσταση της οικονομίας της χώρας.

— Υπάρχουν όμως και εξαιρέσεις. Σε κάποια νησιά της χώρας ή σε άλλους τουριστικούς προορισμούς, η αγορά παραθεριστικής κατοικίας είναι ανεβασμένη. Αυτό συμβαίνει διότι υπάρχουν πολλοί ξένοι επενδυτές, οι οποίοι αγοράζουν κατοικίες για τις διακοπές τους. Επίσης κάποιοι ξένοι αγοράζουν κατοικίες στην Ελλάδα, εκμεταλλευόμενοι το κίνητρο της βίζας. Αυτό βέβαια έχει λειτουργήσει με μικρότερα αποτελέσματα στη χώρα μας σε σχέση με χώρες όπως η Πορτογαλία, γιατί το θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα είναι χειρότερο σε σχέση με άλλες χώρες και κανείς δεν ενδιαφέρεται να το αλλάξει ή παραδόξως δεν

“

Η κυβέρνηση για να αναστρέψει αυτήν την πορεία του κατασκευαστικού τομέα, που μπορεί να ενισχύσει πάνω από 200 επαγγέλματα, θα πρέπει να δώσει κίνητρα όπως, η προσωρινή για κάποια χρόνια, διακοπή υποχρέωσης για ΦΠΑ σε νεόδμητα ακίνητα και η μείωση των φόρων στα ακίνητα, η οποία ξεπερνά κατά πολύ τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

ασχολείται. Επίσης σε αστικές περιοχές υπάρχει πλήρης έλλειψη στην αγορά νεόδμητων ακινήτων, εννοώντας κατασκευασμένα το 2016 ή το 2017. Έτσι η μικρή ζήτηση για τέτοιες κατοικίες δεν μπορεί να καλυφθεί με αποτέλεσμα οι αξίες να μην έχουν μειωθεί.

— Γενικά φαίνεται ότι η αγορά ακινήτων θα συνεχίσει με καθοδική πορεία. Παρόλα αυτά υπάρχουν περιπτώσεις περιοχών ή μεμονωμένων ακινήτων σε ειδικά σημεία ή ακόμη και ιδιαίτερων κατασκευαστικά ακινήτων των οποίων η αξία μπορεί να έχει ανοδική πορεία.

— Αν η κυβέρνηση θελήσει να αναστρέψει αυτήν την πορεία του κατασκευαστικού τομέα, που μπορεί να ενισχύσει πάνω από 200 επαγγέλματα, θα πρέπει να δώσει κίνητρα όπως, η προσωρινή για κάποια χρόνια, διακοπή υποχρέωσης για ΦΠΑ σε νεόδμητα ακίνητα, η μείωση των φόρων στα ακίνητα, η οποία ξεπερνά κατά πολύ τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, η σημαντική βελτίωση του θεσμικού πλαισίου για την παροχή βίζας σε αλλοδαπούς που αγοράζουν κατοικία και η θέσπιση ανάλογου κινήτρου για αγορά κατοικίας από Έλληνες κατοίκους του εξωτερικού.

— Ο συγκεκριμένος κλάδος μπορεί να προσφέρει πολλά στην ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας και οφείλει η πολιτεία να λάβει τις κατάλληλες αποφάσεις.



# ΟΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΙ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΙ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ ΕΝΑ ΑΠΟΛΥΤΩΣ ΔΙΑΦΑΝΕΣ ΣΥΣΤΗΜΑ



**Του Γεωργίου Ρούσκα**

Προέδρου

του Συμβολαιογραφικού  
Συλλόγου Αθηνών – Πειραιώς  
& της Συντονιστικής Επιτροπής  
Συμβολαιογραφικών  
Συλλόγων Ελλάδος

— Διαχρονικά στο σύστημα δικαίου μας το αποκλειστικό μέσο ικανοποίησης χρηματικών αξιώσεων μεταξύ φυσικών προσώπων, νομικών προσώπων κάθε είδους, δημοσίου και ιδιωτών που παρέχει ο νόμος ήταν και είναι η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης. Τελικό αποτέλεσμα της αναγκαστικής εκτέλεσης, ουσιαστικό και νομικό, αποτελεί η διαδικασία του πλειστηριασμού κινητών πραγμάτων ή ακινήτων. Η διαδικασία του πλειστηριασμού ορίζεται και προστατεύεται από αναγκαστικές διατάξεις και διενεργείται σε συνθήκες απόλυτης δημοσιότητας. Για να οδηγηθούμε δε στο αποτέλεσμα του πλειστηριασμού, ο οποίος στηρίζεται πάντοτε σε δικαστικές αποφάσεις, έχει εξαντληθεί από την πλευρά του οφειλέτη ένα ολόκληρο νομικό οπλοστάσιο με τη μορφή των ασφαλιστικών μέτρων και των ανακοπών.

— Όμως η διενέργεια των πλειστηριασμών των τελευταίων χρόνων αποδεικνύεται κενό γράμμα αφού η δράση των λεγόμενων Συλλογικοτήτων στα Ειρηνοδικεία απέτρεψε τη διενέργεια τους, αποτρέποντας μάλιστα πολλές φορές πλειστηριασμούς εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων, πλοίων, κατοικιών μεγάλης αξίας και μάλιστα επωνύμων που τα ονόματά τους αναγράφονται σε διάφορες λίστες (Λαγκάρντ, κλπ).

— Αλλά, ήδη, η διενέργεια των πλειστηρι-

ασμών έχει απόλυτη και άμεση σχέση με την πρόοδο της αξιολόγησης της χώρας («προαπαιτούμενα»), γεγονός που δεν μπορούμε να παραβλέψουμε χωρίς να υπάρξουν σοβαρές συνέπειες. Ακόμη περισσότερο έχει σχέση και με το ίδιο το τραπεζικό σύστημα, το οποίο (χωρίς να παραβλέπουμε καθόλου ότι έχει σοβαρό μερίδιο ευθύνης για αυτό που βιώνουμε σήμερα) είναι απαραίτητο να μειώσει τον αριθμό των κόκκινων δανείων εξαναγκάζοντας τους στρατηγικούς «κακοπληρωτές» επιτέλους να επιστρέψουν έστω και ένα μικρό ποσοστό από αυτά που πήραν την τελευταία δεκαπενταετία. Σε αντίθετη περίπτωση, αυτό που προβλέπεται είναι μια ακόμη ανακεφαλαιοποίηση («bail in») των τραπεζών, στην οποία, όπως έχει πλέον διαμορφωθεί η Ευρωπαϊκή σχετική νομοθεσία, θα χρησιμοποιηθούν τα χρήματα των καταθετών (όπως το προηγούμενο της Κύπρου).

— Αναρωτιέται κανείς πόσο «φιλολαϊκή» είναι μια «δράση» Συλλογικοτήτων που θα οδηγήσει στην απώλεια των χρημάτων των καταθετών για να προστατεύσει π.χ. τον εφοπλιστή που ματαιώθηκε ο πλειστηριασμός του πλοίου του, ενώ όφειλε τους μισθούς των εργαζομένων ναυτικών σε αυτό (υπαρκτή περίπτωση ματαίωσης πλειστηριασμού).

— Βεβαίως ο νόμος οφείλει και είναι δυνατόν να προστατεύσει τους πραγματικά αδύ-





ναμους. Στα πλαίσια αυτά η προστασία της πρώτης κατοικίας σύμφωνα με τις διατάξεις Νόμου Κατσέλη (και πάντοτε μετά από την έκδοση δικαστικής απόφασης), ανάγκη είναι εκτός από τα φυσικά πρόσωπα, τα οποία ως σήμερα καλύπτει, να επεκταθεί και στους επιτηδευματίες και να συμπεριλάβει και τους εταίρους Νομικών Προσώπων οι οποίοι για την εξυπηρέτηση της εμπορικής-επαγγελματικής δραστηριότητάς τους έχουν προσημειώσει ή υποθηκεύσει και την πρώτη τους κατοικία.

“

Αναρωτιέται κανείς πόσο «φιλολαϊκή» είναι μια «δράση» Συλλογικότητων που θα οδηγήσει στην απώλεια των χρημάτων των καταθετών για να προστατεύσει π.χ. τον εφοπλιστή που ματαιώθηκε ο πλειστηριασμός του πλοίου του, ενώ όφειλε τους μισθούς των εργαζομένων ναυτικών σε αυτό.

— Ειδικά σε ότι αφορά το νέο σύστημα των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, η διενέργειά τους σε συνθήκες απόλυτης δημοσιότητας, που εξασφαλίζεται από τις υπάρχουσες διατάξεις, διευρύνει τον αριθμό των ενδιαφερομένων για το εκπλειστηριάζομενο κινητό ή ακίνητο, αποκλείει συνεννοήσεις κατά τη διε-

νέργεια του πλειστηριασμού και χειραγώγηση της διαδικασίας από τα γνωστά «κοράκια» των πλειστηριασμών και επιτυγχάνει το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα για τον δανειστή και τον οφειλέτη. Η δε παρουσία του συμβολαιογράφου σε όλη τη διαδικασία του πλειστηριασμού αποτελεί εγγύηση για την τήρηση της νομιμότητας. Υπενθυμίζεται ότι ήταν γενικό αίτημα του νομικού κόσμου για πολλά χρόνια η αλλαγή του συστήματος των πλειστηριασμών, ακριβώς επειδή δεν ήταν επαρκώς διαφανές. Τώρα, λοιπόν, που εγκαινιάζεται ένα απολύτως διαφανές σύστημα, με πλήρη δημοσιότητα, αναρωτιέται κανείς προς τι οι αντιδράσεις. — Βεβαίως η πολιτεία υποχρεούται επιτέλους να αναλάβει τις ευθύνες της στην πράξη, προστατεύοντας τη διαδικασία πλειστηριασμού, φροντίζοντας για την εκτέλεση των δικαστικών αποφάσεων και αποδεικνύοντας με κάθε μέσο ότι η εφαρμογή των νόμων αποτελεί το ύψιστο μέσο απονομής δικαιοσύνης.

Γιατί ποια είναι η σημασία της έκδοσης της καλύτερης δικαστικής απόφασης που αποφασίζει για τις έννομες σχέσεις των πολιτών όταν αυτή με διάφορους τρόπους δεν μπορεί να εκτελεστεί και σε τελική ανάλυση ποιος χάνει και ποιος κερδίζει από αυτό;

## ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



**Του Ιωάννη Ρεβύθη**  
Πρώην Προέδρου &  
μέλους του Δ.Σ. Συλλόγου  
Μεσιτών Αθηνών - Αττικής  
Οικονομολόγος - Εκτιμητής  
Ακινήτων

— Το 2018 θα είναι η χρονιά που θα ορίσει τη νέα πραγματικότητα της αγοράς ακινήτων. Τόσο στις μισθωτικές όσο και στις αγοραίες αξίες, μια νέα βάση αξιών έχει ήδη αρχίσει να φαίνεται και να παρουσιάζει σημαντικές ευκαιρίες για τους επενδυτές. Παρ' όλα αυτά, όμως, μένουν ακόμη πολλά να γίνουν, ειδικά στο μέτωπο της απλοποίησης της φορολογικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, αλλά και ως προς τη μείωση της φορολογίας των ακινήτων. Η μείωση των αντικειμενικών αξιών κρίνεται επιβεβλημένη.

— Μετά από οκτώ συνεχή έτη απαξίωσης της ελληνικής κτηματαγοράς, από τις αρχές του 2017 παρατηρείται βελτίωση των βασικών μακροοικονομικών δεικτών, που δεν έμεινε άγνωστη στους δυνητικούς ξένους και εγχώριους επενδυτές.

— Ομοίως, οι αξίες των ακινήτων, ακολουθώντας στενά την ύφεση της οικονομίας, έχουν παρουσιάσει μείωση, σε όλα τα είδη ακινήτων, μεσοσταθμικά της τάξης του 55%. — Το 2017 είναι η πρώτη χρονιά που καταγράφεται σταθεροποίηση της πτωτικής τάσης των μισθωτικών και αγοραίων αξιών, αλλά και η διαμόρφωση μιας νέας βάσης αξιών σε ορισμένες περιοχές και ορισμένα είδη ακινήτων.

— Ας ελπίσουμε ότι σύντομα η αγορά θα περάσει και στην επόμενη φάση, αυτήν της

επανάδοου σε μια ανοδική καμπή, προκειμένου να μειωθεί το μέγεθος των τεράστιων απωλειών που έχουν καταγραφεί τα τελευταία χρόνια.

— Καθοριστικός παράγοντας για τις μελλοντικές εξελίξεις στην κτηματαγορά είναι ασφαλώς και η στάση που θα υιοθετήσει η κυβέρνηση. Στην σημερινή κατάσταση που βρίσκεται η κτηματαγορά είναι πολύ πιθανό να λειτουργήσει σαν καταλύτης για να μπούμε σε τροχιά βελτίωσης και να συνεχίσουν οι δείκτες να κινούνται ανοδικά.

— Η πρόκληση είναι συνεπώς μεγάλη, και η κυβέρνηση θα πρέπει να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και φαίνεται πως προσπαθεί να δρομολογήσει αλλαγές που θα επιτρέψουν στον κλάδο των ακινήτων να ανακάμψει και στους ξένους επενδυτές (ιδιώτες και θεσμικούς) να αποφασίσουν να επενδύσουν δυναμικά στη χώρα μας. Γιατί η Ελλάδα μας είναι μοναδική! Έχουμε τις καλύτερες παραλίες στον κόσμο, καταπληκτικά νησιά, εξαιρετικό μεσογειακό κλίμα, τον καθαρότερο ουρανό και αμέριστη φιλοξενία.

— Μεγάλο πόλο έλξης μεμονωμένων επενδυτών από το εξωτερικό αλλά και εταιρειών έχουν τα ελληνικά νησιά με δημοφιλέστερους προορισμούς τα νησιά που διαθέτουν διεθνή αεροδρόμια και αυτά που έχουν τουριστικές υποδομές όπως μαρίνες, πολυτελή ξενοδο-

χεία και υπηρεσίες υψηλού επιπέδου.

— Ήδη διάφορες σημαντικές πρωτοβουλίες και κινήσεις με τη μορφή νόμων και ρυθμίσεων, όπως ο νόμος “Fast Track” που επιτρέπει σε αξιόλογες επενδύσεις να ξεπεράσουν σύνομα υπερβολικές γραφειοκρατίες, ή ο Νέος Επενδυτικός Νόμος για τη στήριξη των ιδιωτικών επενδύσεων, την οικονομική ανάπτυξη και την περιφερειακή συνοχή, ο οποίος ψηφίστηκε από τη Βουλή, αποτελούν σοβαρές ενδείξεις της δέσμευσης της κυβέρνησης να στηρίξει το real estate και να προσελκύσει ξένα επενδυτικά κεφάλαια όπως επίσης μείωση του φόρου μεταβίβασης για αγορά ακινήτων από εταιρείες ή φυσικά πρόσωπα από το 10% στο 3% και μια καινοτόμα ιδέα που σαν Πρόεδρος της Ομοσπονδίας Κτηματομεσιτών Ελλάδος μαζί με το Διοικητικό Συμβούλιο είχαμε ζητήσει για όσους

“

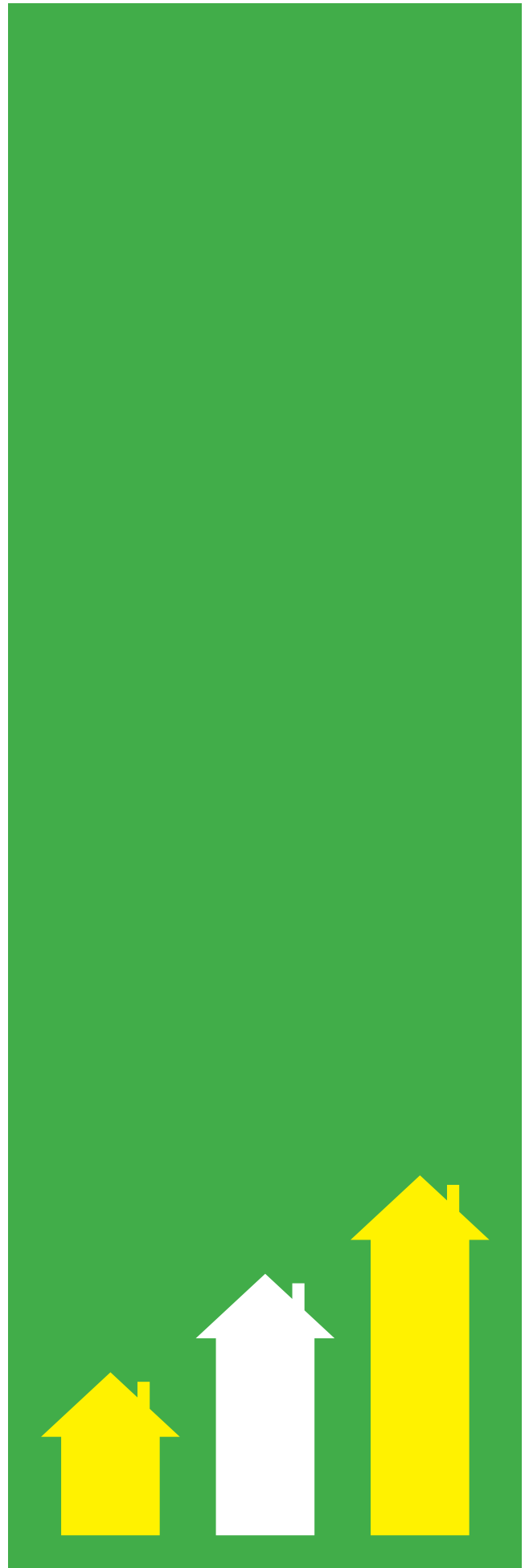
Σήμερα οι αγοραστές ακινήτων είναι πολύ περισσότεροι από πέρυσι, ενώ οι πωλητές (ιδιώτες και developers) άρχισαν να ανταποκρίνονται κάνοντας σημαντικές εκπτώσεις σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων.

κατοίκους δεν είναι μέλη της Ε.Ε. και αγοράσουν ακίνητο άνω των 250.000 ευρώ να παίρνουν άδεια παραμονής για τους ίδιους και την οικογένειά τους για όσο χρονικό διάστημα έχουν στην ιδιοκτησία τους το ακίνητο.

— Σήμερα οι αγοραστές ακινήτων είναι πολύ περισσότεροι από πέρυσι, ενώ οι πωλητές (ιδιώτες και developers) άρχισαν να ανταποκρίνονται κάνοντας σημαντικές εκπτώσεις σε όλες τις κατηγορίες ακινήτων. Η αλλαγή στάσης των τραπεζών, που επανακάμπτουν δυναμικά αλλά προσεκτικά, σε συνδυασμό με την αποκλιμάκωση των επιτοκίων βελτίωσαν κάπως το κλίμα στην αγορά. Σε μεγάλο βαθμό, η πολιτική που θα ακολουθήσουν οι τράπεζες αναμένεται καθοριστική για τη διαμόρφωση της αγοράς τους προσεχείς μήνες.

— Δεδομένου ότι διανύουμε το όγδοο έτος ύφεσης, με τους όγκους αγοραπωλησιών ακινήτων (κατοικίες και επαγγελματικά), να κινούνται σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα και την προσφορά να αυξάνεται έναντι της ζήτησης, είμαστε σίγουροι ότι από εδώ και πέρα θα παρουσιαστούν σημαντικές αγοραστικές ευκαιρίες για όσους διαθέτουν τα απαραίτητα κεφάλαια.

— Πιστεύω πως η ελληνική κτηματαγορά αποτελεί μια πάρα πολύ ενδιαφέρουσα επιλογή για όποιον ενδιαφέρεται να επενδύσει σε ακίνητα (κάθε είδους) και στα ελληνικά νησιά σε μια πανέμορφη, ηλιόλουστη, ευρωπαϊκή χώρα, με ιστορία, πολιτισμό αλλά και με ιδιαίτερες δυνατότητες και προοπτικές.



## ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΟΛΕΙΣ: ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ & ΜΕΤΑΛΛΑΞΕΙΣ



**Της Δίκα Αγαπητίδου**  
Γενικής Διευθύντριας  
της Αθηναϊκής Οικονομικής  
Jones Lang LaSalle

— Η επαναφορά του ρόλου και της λειτουργίας της πόλης σαν κεντρικός άξονας της παγκόσμιας οικονομικής μηχανής αποτελεί κοινή διαπίστωση στο δυτικό κόσμο. Η εξέλιξη αυτή δεν αποτελεί παρά φυσική συνέχεια των διαφόρων σταδίων που διανύθηκαν στο μεταξύ και πιο συγκεκριμένα:

- Προς το τέλος του 19ου αιώνα, η ανεξέλεγκτη αστική ανάπτυξη συνοδεύτηκε από αύξηση της εγκληματικότητας και των μολυσματικών ασθενειών.

- Στη διάρκεια του 20ου αιώνα είδαμε να εμφανίζονται νόμοι και κανόνες δόμησης, ανάπτυξης και χρήσεων γης, να δημιουργούνται περιμετρικές ζώνες πρασίνου αλλά και να δίνεται έμφαση από την πολιτεία στη διατήρηση δημόσιων χώρων. Σε συνδυασμό με τη μείωση του κόστους μεταφοράς αλλά και εφαρμογές πολιτικών αποκέντρωσης, οι εξελίξεις αυτές αποδυνάμωσαν την ελκυστικότητα του κέντρου των πόλεων σε όφελος των προαστίων.

- Τον 21ο αιώνα η τεχνολογική επανάσταση μοιάζει να την αποκατέστησε, καθώς οι κλάδοι αιχμής (όπως τεχνολογία και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες - και ως ένα βαθμό και ιατρικές υπηρεσίες) μεγαλουργούν με τη συγκέντρωση ατόμων που μοιράζονται γνώσεις και εμπειρία (τρανά παραδείγματα η Νέα Υόρκη, το Λονδίνο και το Σαν Φρανσίσκο) και

να ωφελούνται έτσι σημαντικά από τις συνέργειες και τις οικονομίες κλίμακας.

— Σήμερα, η έμφαση δίνεται στην καινοτομία και τις νέες πολιτικές, που καλούνται να δώσουν απαντήσεις για τη βιωσιμότητα των πόλεων και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων τους. Πρωτοπόρες στην προσπάθεια αυτή, σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη της JLL, είναι οι δύο μεγαλύτερες Ισπανικές πόλεις, Μαδρίτη και Βαρκελώνη, που έχουν από καιρό υιοθετήσει δράσεις για τον περιορισμό της κυκλοφοριακής συμφόρησης, τη βελτίωση των υποδομών αλλά και την προστασία των οικονομικά ασθενέστερων.

— Πιο αναλυτικά, η Μαδρίτη εστίασε στις ακόλουθες παρεμβάσεις:

- Πεζοδρόμηση της Gran Via - η κύρια λεωφόρος που διασχίζει το κέντρο και αποτελεί εμπορικό προορισμό.

- Απαγόρευση όλων των ντιζελοκίνητων οχημάτων - με χρονικό ορίζοντα το 2025.

- Επέκταση της ηλεκτροκίνησης σε ταξί, λεωφορεία και μοτοποδήλατα.

- Ενθάρρυνση της φύτευσης σε οροφές κτιρίων και λεωφορείων.

- Υποστήριξη στη δημιουργία ζωνών υποδοχής επενδύσεων στα βόρεια προάστια της πόλης.

- Υποστήριξη στη δημιουργία πόλων επαγγελματικής εγκατάστασης (business hubs) στο



“

Σήμερα, η έμφαση δίνεται στην καινοτομία και τις νέες πολιτικές, που καλούνται να δώσουν απαντήσεις για τη βιωσιμότητα των πόλεων και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων τους.

κέντρο της πόλης.

— Από την πλευρά της η Βαρκελώνη υλοποιεί παρεμφερείς δράσεις, όπως:

- Πεζοδρόμηση ολόκληρων οικοδομικών τετραγώνων (car-free superblocks) αλλά και δευτερευουσών οδών.

- Υποστήριξη της ηλεκτροκίνησης των οχημάτων, με τη δημιουργία 300 σημείων δωρεάν φόρτισης.

- Περιορισμό των τουριστικών καταλυμάτων και νέας τουριστικής δόμησης.

— Είναι αλήθεια ότι η πόλη αυτή, εκτός από τα σημαντικά πλεονεκτήματά της, έχει κάνει και εξαιρετικό marketing του εαυτού της, με αποτέλεσμα να έχει ξεφύγει τελείως ο έλεγχος των αριθμών και να καταγράφονται πλέον έντονες αντιδράσεις για την «εισβολή» των τουριστών. Ενδεικτικό είναι ότι μόνο το 2016, το 1,6 εκατομμύριο των μόνιμων κατοίκων της Βαρκελώνης υποδέχθηκε περί τα 32 εκατομμύρια επισκεπτών. Πέρα από τα άμεσα πρακτικά προβλήματα των ανεπαρκών πλέον υποδομών, η τουριστική αυτή έκρηξη έχει οδηγήσει σε ραγδαία αύξηση των ενοικίων των διαμερισμάτων (βλέπε Αίτηρη κλπ) με συνέπεια να πλήττονται οι ασθενέστερες οικονομικά ομάδες και οι ίδιοι οι κάτοικοι-μισθωτές να αναγκάζονται να απομακρύνονται από το κέντρο και τις πέριξ περιοχές.

- Υποστήριξη στην έρευνα και τεχνολογία καθώς και στη δημιουργία τεχνολογικών πόλων εγκατάστασης (technology hubs) στο κέντρο της πόλης.

— Στη σύγχρονη πόλη οι προκλήσεις είναι πολλαπλές και η προσαρμογή της πολιτείας περίπλοκη και συχνά ad hoc, με περιορισμένες δυνατότητες πιστής εφαρμογής μακρόχρονου σχεδιασμού. Πώς συνδυάζεται, για παράδειγμα, η αύξηση

της κυκλοφορίας που συνεπάγεται το ηλεκτρονικό εμπόριο, που συνήθως αφορά 24ωρη παράδοση, με την επιδιωκόμενη αποσυμφόρηση του οδικού δικτύου; Η τεχνολογία δείχνει σε πρώτη φάση το δρόμο, με την οργάνωση κυκλοφοριακών πληροφοριών που οι εποχούμενοι θα μπορούν να βρουν – και να επικαιροποιούν – εύκολα και άμεσα. Κατάλληλα εργαλεία; Γιατί όχι το έξυπνο αυτοκίνητο και ο έξυπνος δρόμος που θα διαθέτει αισθητήρες και θα εκπέμπει το σχετικό σήμα;

# Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



**Του Γιάννη Περωτή**

Προέδρου - Διευθύνοντα  
Σύμβουλου Ομίλου Άτρια,  
Άτρια Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.  
& Αντιπροέδρου ΣΕΑΑΚ  
(Σύνδεσμος Επένδυσης  
& Ανάπτυξης Ακινήτων)

— Η Ελληνική αγορά ακινήτων μετά από μια παρατεταμένη πτωτική πορεία σχεδόν δέκα ετών χωρίζεται σε δύο ταχύτητες – αυτήν που αφορά ως καταναλωτές ή επενδυτές τους ξένους και αυτήν που αφορά ως καταναλωτές ή επενδυτές τους Έλληνες. Η πρώτη κατηγορία ακολουθεί μια πορεία ανάκαμψης ενώ η δεύτερη συνεχίζει την πτωτική της τάση. Η συστηματική υποστήριξη της αγοράς ακινήτων εκ μέρους του κράτους θα έφερνε πολλά ευνοϊκά αποτελέσματα όπως:

- Τόνωση της οικονομικής δραστηριότητας και αύξηση της απασχόλησης – επιστροφή νέων στελεχών του τεχνικού χώρου από το εξωτερικό με διεθνή εργασιακή εμπειρία.
- Περιορισμός των κεφαλαιακών αναγκών των τραπεζών και επέκταση της χρηματοδοτικής τους ικανότητας.
- Δικαιότερη κατανομή φορολογικών βαρών και περιορισμός των προβλημάτων που συχνά άδικα προκύπτουν σε ιδιοκτήτες λόγω των παράλογων και υπέρμετρων φόρων.
- Δυνατότητα αποφυγής απώλειας κατοικιών από Έλληνες, γεγονός το οποίο κινδυνεύει να δημιουργήσει στεγαστικό πρόβλημα ειδικά για τους οικονομικά αδύνατους.
- Επέκταση της επένδυσης των ξένων στην Ελλάδα και εκκίνηση περισσότερων έργων ποιοτικής και περιβαλλοντικής αναβάθμισης.
- Αύξηση της διαφάνειας των συναλλαγών και μεγαλύτερη αειφορία στην οικονομική ανάπτυξη – αποφυγή δημιουργίας νέας φούσκας

## 10 προτάσεις

Ενδεικτικά μέτρα τα οποία θα μπορούσαν να συμβάλλουν με σχετικά περιορισμένο κόστος στην παραπάνω κατεύθυνση είναι τα εξής:

1. Υποχρεωτική άμεση καταχώρηση από τους συμβολαιογράφους όλων των συναλλαγών ακινήτων σε δημόσια προσβάσιμη βάση δεδομένων (με προστασία των προσωπικών δεδομένων).
2. Βελτίωση της βάσης δεδομένων μισθώσεων και δημόσια πρόσβαση στα στοιχεία της.
3. Άμεση καταχώρηση σε δημόσια προσβάσιμη βάση δεδομένων όλων των οικοδομικών αδειών και της εξέλιξης των συναφών έργων κατά στάδιο προόδου.
4. Άμεση ολοκλήρωση του κτηματολογίου και με σταδιακή καταχώρηση όλων των τίτλων ακινήτων που από οποιαδήποτε αιτία αλλάζουν κυριότητα.
5. Σύνδεση όλων των συστημάτων πληροφοριών ώστε να είναι συγκεντρωμένη η πληροφορία για τα ακίνητα. Προσδιορισμός στο σύστημα αυτό και των ιδιοκτητών και των σχετιζόμενων με αυτούς που παρέχουν υπηρεσίες (μεσίτες, εκτιμητές, μηχανικοί).
6. Θέσπιση αυστηρότερων απαιτήσεων για την άδεια μεσίτη, εκτιμητή, μηχανικού, δικηγόρου αλλά μεγαλύτερη απελευθέρωση των υπηρεσιών τους.
7. Φορολόγηση των αγοραπωλησιών – για κάθε μορφή ιδιοκτησίας ως εξής:
  - Στα παλαιά ακίνητα τέλος μεταβίβασης 1% και φόρος υπεραξίας 20% έως 5% ανάλογα της διακράτησης επί του πραγματικού οφέλους

συνυπολογιζόμενων επενδύσεων και πληθωρισμού. Για τις παλαιές ιδιοκτησίες θα λογίζεται ως κόστος αγοράς είτε η συμβολαιογραφικά αναφερόμενη τιμή, είτε η αντικειμενική τιμή κατά την κτήση, είτε η τιμή εκτίμησης επίσημου εκτιμητή κατ' επιλογή του φορολογούμενου. Στην περίπτωση του εκτιμητή η φορολογική αρχή θα μπορεί να προσλάβει άλλον ανεξάρτητο εκτιμητή και εάν η διαφορά των δύο είναι μεγαλύτερη από 5% θα ορίζεται επιδιαιτητής.

- Στα νέα ακίνητα με ΦΠΑ υπολογιζόμενου στο κτίσμα και τέλους μεταβίβασης 1% επί του οικοπέδου. Ο αναλογισμός των αξιών θα γίνεται με βάση τις αντικειμενικές αξίες.

8. Φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητα – για κάθε μορφή ιδιοκτησίας

- Έσοδα μείον έξοδα που αφορούν το ακίνητο επί 20% για τα πρώτα 12.000 ευρώ κατ' έτος και 29% (ή όσο είναι ο φόρος ΑΕ) για το υπερβάλλον.

- Οι τόκοι είτε ως έξοδα είτε ως έσοδα θα φορολογούνται με ίδιους όρους

9. Φόρος ιδιοκτησίας – Κατάργηση του ΕΝΦΙΑ σε δύο στάδια και επιβολή ανταποδοτικού τέλους.

#### Στάδιο Α

- Θέσπιση Φόρου Ιδιοκτησίας που θα υπολογίζεται επί της καθαρής περιουσιακής θέσης κάθε ιδιοκτήτη. Η αξία θα υπολογίζεται είτε με βάση την αντικειμενική η οποία θα προσαρμόζεται κατ' έτος με βάση τα στοιχεία συναλλαγών είτε με βάση εκτίμηση από πιστοποιημένο εκτιμητή κατ' επιλογή του φορολογούμενου. Από αυτήν την αξία θα αφαιρείται το ύψος κάθε χρέους που βαραίνει τα ακίνητα.

- Συντελεστής 0,25% της αξίας για τα πρώτα 200.000 ευρώ αξίας και 0,5% επί της πρόσθετης καθαρής αξίας.

- Σε περίπτωση μη ύπαρξης εισοδήματος ο ιδιοκτήτης θα δικαιούται να οφείλει έντοκα με τον τόκο των ομολόγων του δημοσίου το σχετικό ποσό για διάστημα μέχρι 10 ετών με εγγραφή σχετικού βάρους σε ακίνητό του

#### Στάδιο Β (μετά 2 έτη)

- Θέσπιση συστήματος αντικατάστασης του Φόρου Ιδιοκτησίας από τέλος χρήσης ακινήτου.

- Το τέλος χρήσης θα υπολογίζεται αρχικά σαν τον φόρο ιδιοκτησίας και θα βαρύνει τον μισθωτή κάθε ακινήτου. Εφόσον ένα ακίνητο είναι αμίσθωτο το τέλος θα καταβάλλει ο ιδιοκτήτης.

10. Θέσπιση εξειδικευμένων φορέων επίλυσης διαφορών για την επίλυση όλων των διαφορών που αφορούν ακίνητα με ταχύτητα.

— Εφόσον ληφθούν έστω και κάποια από τα παραπάνω μέτρα θα ξεκινήσει ο θετικός κύκλος υγιούς ανάκαμψης των αξιών ακινήτων και η άμβλυση των προβλημάτων που προκάλεσε η μεγάλη και απότομη κάμψη των αξιών τους.





## ΟΙ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Του Ιωάννη Χ. Γκάνου  
MRICS  
Συμβούλου Real Estate  
Alpha Bank

— Η συμφωνία για την ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης φαίνεται ότι επηρέασε θετικά το οικονομικό κλίμα τον Ιούνιο του 2017, γεγονός το οποίο άμβλυσε την μακροχρόνια αβεβαιότητα που κυριαρχεί στην αγορά ακινήτων την τελευταία δεκαετία. Η μεγέθυνση που δείχνουν κλάδοι όπως οι εξαγωγές, η βιομηχανική παραγωγή, οι λιανικές πωλήσεις και ο τουρισμός, ενδέχεται να επηρεάσουν θετικά και τους υπόλοιπους τομείς, ενώ εκτιμάται ότι έχουν συσσωρευτεί πολλές επενδυτικές ευκαιρίες προς αξιοποίηση από ιδιωτικά κεφάλαια. Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2017, το ΑΕΠ σημείωσε αύξηση κατά 0,4%, έναντι αρχικών εκτιμήσεων της ΕΛΣΤΑΤ για μείωση κατά -0,5%, κυρίως ως αποτέλεσμα της αυξημένης ιδιωτικής καταναλώσεως και της τόνωσης των επενδύσεων, ενώ η αύξηση των εισαγωγών επέδρασε αρνητικά. Τέλος, όσον αφορά την ανεργία, προβλέπεται μικρή πτώση τα έτη 2017 και 2018.

### Γραφεία

Η αγορά σημείωσε οριακή αύξηση των μισθωμάτων για γραφεία σύγχρονων προδιαγραφών το πρώτο εξάμηνο του 2017, η οποία προβλέπεται να συνεχιστεί ως αποτέλεσμα των αυξημένων προσδοκιών για θετική οικονομική και επιχειρηματική ανάπτυξη, αλλά και της συνεχούς μείωσης της προσφοράς. Τα ποσοστά κενών γραφειακών χώρων στις κύριες αγορές γραφείων, στο κέντρο, τα βόρεια προάστια και τα νότια προάστια, μειώθηκαν τα τελευταία δύο χρόνια και τα γραφεία σύγχρονων προδιαγραφών παρουσιάζουν αυξητικές τάσεις απορρόφησης. Πολλοί διεθνείς και Έλληνες θεσμικοί ή ιδιώτες επενδυτές κοιτάζουν την τοπική αγορά, με κάποιες συμφωνίες να έχουν ήδη ολοκλη-

ρωθεί. Οι επενδυτικές αποδόσεις στην αγορά γραφείων κυμαίνονται από 8,00% έως 9,00%.

### Εμπορικά Καταστήματα

Η δραστηριότητα στον τομέα των λιανικών πωλήσεων ήταν αυξημένη κυρίως από πολυεθνικές και μεγάλες ελληνικές εταιρείες που συνεχίζουν να αναπτύσσουν το δίκτυο τους πανελλαδικά αλλά και να πραγματοποιούν αναδιάρθρωση του δικτύου των καταστημάτων τους σε καλύτερα σημεία και με χαμηλότερα μισθώματα. Οι ζητήσεις που υπήρξαν από επώνυμες εμπορικές επιχειρήσεις αφορούσαν κυρίως προνομιούχες περιοχές, αλλά και τα επιτυχημένα εμπορικά κέντρα, όπου εκεί δεν υπάρχουν κενά διαθέσιμα καταστήματα προς μίσθωση.

Τα μισθώματα στους κύριους εμπορικούς δρόμους παρουσίασαν αύξηση, ενώ επανήλθε το αίτημα του αέρα, σε αρκετές περιπτώσεις. Στις εμπορικές οδούς κύριων τουριστικών προορισμών, παρουσιάστηκε αύξηση της ζήτησης και των μισθωτικών αξιών, ενώ σε ορισμένες περιοχές επανεμφανίστηκε και ο ζητούμενος αέρας.

Οι αποδόσεις των καταστημάτων έχουν οριακά πτώση σε προνομιούχες περιοχές κυμαίνονται στο 6,5%-7%, ενώ σε άλλες κύριες αγορές είναι πιο κοντά στο 7%-8%.

### Αγορά Κατοικίας

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών στις αστικές περιοχές της Ελλάδας μειώθηκαν κατά 0,46% το 2016. Η αγορά κατοικίας εξακολουθεί να παραμένει με σταθερά λίγες συναλλαγές. Παρατηρείται αύξηση στις ενοικιάσεις, με ισχυρή ζήτηση



για μεσαίας/καλής ποιότητας σπίτια, ενώ χαμηλό παραμένει το ενδιαφέρον για αγορές κατοικιών. Οι λόγοι που η αγορά δεν έχει αυξηθεί στις πωλήσεις/ αγορές, είναι η μείωση των αποταμιεύσεων, η έλλειψη χρηματοδότησης και η αβεβαιότητα για την εξέλιξη της οικονομίας και των τιμών. Σε συγκεκριμένες περιοχές, όπως το κέντρο και τα νότια προάστια, υπάρχει μια αναζωογόνηση της αγοράς κατοικίας, ως αποτέλεσμα της

“

Πολλοί διεθνείς και Έλληνες θεσμικοί ή ιδιώτες επενδυτές κοιτάζουν την αγορά γραφείων με κάποιες συμφωνίες να έχουν ήδη ολοκληρωθεί.

θεσμοθέτησης της διαδικασίας για την έκδοση μόνιμων αδειών διαμονής στην Ελλάδα (έχουν εκδοθεί 1.700 περίπου άδειες διαμονής από τις αρχές του προγράμματος το 2013 έως και το πρώτο πεντάμηνο του 2017) αλλά και της επέκτασης του μοντέλου διαμοιρασμού.

### Ξενοδοχεία

Ο κλάδος του τουρισμού εξακολουθεί να μεγεθύνεται για 5η συνεχή χρονιά ενώ για το 2017, ο ΕΟΤ προβλέπει τουλάχιστον 26 εκατομμύρια διεθνείς τουρίστες, που αντιπροσωπεύουν αύξηση κατά 5% σε σχέση με το 2016 και σημαντικά υψηλότερα έσοδα, με πρόβλεψη τα € 14,4 δισ. Στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών οι συνολικές διεθνείς αφίξεις υποχώρησαν το πρώτο τρίμηνο του 2017 με ο,6%, κυρίως λόγω των επιδόσεων του μηνός Φεβρουαρίου, οι οποίες σημείωσαν πτώση 7%. Αξίζει να σημειωθεί η ολοκλήρωση της συμφωνίας για την παραχώρηση των 14 περιφερειακών αεροδρομίων από το Ελληνικό Δημόσιο στην κοινοπραξία FRAPORT AG - SLENTEL Ltd. αναμένεται να συμβάλει στην καθιέρωση της Ελλάδας ως προορισμό διακοπών και κατά συνέπεια την διατήρηση των υψηλών αφίξεων κάθε χρόνο.

Τα επίπεδα πληρότητας καθώς και οι τιμές δωματίων στα ξενοδοχεία της Αθήνας εμφάνισαν θετική τάση. Οι διεθνείς αφίξεις στο αεροδρόμιο της Θεσσαλονίκης αυξήθηκαν σημαντικά κατά 11,8% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2017. Το βελτιωμένο κλίμα στην τουριστική βιομηχανία αντικατοπτρίζεται στις σημαντικές συμφωνίες που ολοκληρώθηκαν το πρώτο εξάμηνο του 2017.



## ΓΙΑ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΖΗΤΗΜΑ...



**Του Θεόδωρου Σκολαρίκου**  
MBA Πανεπιστημίου Πειραιά,  
Υποψήφιου Διδάκτορα Τμήματος  
Οικονομικής & Περιφερειακής  
Ανάπτυξης Παντείου  
Πανεπιστημίου

— Με αφορμή τη συζήτηση για την «αγορά ακινήτων» στην Ελλάδα, δεν είναι δυνατό να παραβλεφθεί το οξυμένο πρόβλημα της λαϊκής στέγης, που παίρνει όλο και μεγαλύτερες διαστάσεις. Τα σπίτια που χτίζονται είτε προορίζονται για πώληση, είτε έχουν πανάκριβα ενοίκια και είναι απρόσιτα για μεγάλο τμήμα των λαϊκών στρωμάτων.

— Το πρόβλημα δεν είναι ελληνικό φαινόμενο. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της Σουηδίας, που έχει ταυτιστεί με τη φράση «στεγαστική κρίση», αφού για χαμηλόμισθους-νέους-χαμηλοσυνταξιούχους τα σπίτια προς ενοικίαση λιγοστεύουν και τα ενοίκια έχουν φτάσει στα ύψη.

— Γιατί μια χώρα που θεωρείται η «βιτρίνα του καπιταλισμού» και καταλαμβάνει τις πρώτες θέσεις στις λίστες με τις «καλύτερες χώρες για να ζεις» ή με το «καλύτερο περιβάλλον για επενδύσεις», δεν μπορεί να λύσει το θέμα της στέγης για όλο τον πληθυσμό;

Η απάντηση είναι το καπιταλιστικό κέρδος.

— Η καπιταλιστική ανάπτυξη όχι μόνο δεν έχει σαν κινητήριο μοχλό την κάλυψη των ανθρώπινων αναγκών, αλλά αυτές αποτελούν πηγή κερδοφορίας, αντικείμενο εκμετάλλευσης και πεδίο επενδύσεων των επιχειρηματικών ομίλων. Η κερδοφορία είναι σε άμεση σύγκρουση με την κάλυψη των αναγκών.

Στην καπιταλιστική Ελλάδα, τα ακατοίκητα σπίτια είναι χιλιάδες και τα ενοίκια απρό-

σιτα. Χιλιάδες λαϊκές οικογένειες αναγκάστηκαν να πάρουν στεγαστικά δάνεια για να εξασφαλίσουν «ένα κεραμίδι πάνω από το κεφάλι τους». Οι τραπεζικοί όμιλοι βρήκαν κερδοφόρα διέξοδο στα στεγαστικά δάνεια για τα λιμνάζοντα κεφάλαια.

— Σήμερα, η διαμόρφωση «φιλικού επενδυτικού περιβάλλοντος» περιλαμβάνει και την αποσυμφόρηση των τραπεζών από τα «κόκκινα» δάνεια, ιδιαίτερα τα στεγαστικά. Στόχευση της αστικής τάξης είναι η συγκέντρωση της μικρής ιδιοκτησίας ακινήτων σε λίγα χέρια, η ενίσχυση κερδοφόρων επενδύσεων σε συνδυασμό με την αλλαγή χρήσης προκειμένου να αξιοποιηθούν για την υλοποίηση βασικών σχεδιασμών στην καπιταλιστική ανάπτυξη. Τη στόχευση αυτή υπηρετούν η διαχείριση των «κόκκινων» δανείων και ο ΕΝΦΙΑ, για αυτό και όλες οι κυβερνήσεις κινούνται στην ίδια γραμμή.

— Τα στεγαστικά δάνεια των λαϊκών νοικοκυριών δεν «κοκκίνισαν» γιατί οι λαϊκές οικογένειες ζούσαν...πλουσιοπάροχα, αλλά επειδή πλήρωσαν την καπιταλιστική κρίση με τον ίδιο τρόπο που τα προηγούμενα χρόνια πλήρωναν την καπιταλιστική ανάπτυξη. Σήμερα εντείνονται οι εκβιασμοί για να κόψουν κι από τα ελάχιστα για να ανταποκριθούν στα δάνεια και στους φόρους, αλλιώς θα χάσουν το σπίτι τους.

— Οι «προστατευμένες» από το νόμο πρό-

“

Οι «προστατευμένες» από το νόμο πρώτες κατοικίες θα αποτελούν «σταγόνα στον ωκεανό» των λαϊκών κατοικιών που κινδυνεύουν με πλειστηριασμό.

τες κατοικίες θα αποτελούν «σταγόνα στον ωκεανό» των λαϊκών κατοικιών που κινδυνεύουν με πλειστηριασμό.

— Οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί, για τους οποίους δίνουν το «πράσινο φως» κυβέρνηση-ΕΕ-ΔΝΤ, κάνουν θρύψαλα το παραμύθι της «δίκαιης ανάπτυξης» και αποδεικνύουν ότι στο κυνήγι του καπιταλιστικού κέρδους κανένα δικαίωμα δεν είναι κατοχυρωμένο, ούτε βέβαια αυτό της λαϊκής στέγης.

— Τα λαϊκά στρώματα πληρώνουν διπλά την καπιταλιστική κρίση, αφού φορολογούνται με άδικα δυσβάσταχτα χάρτσια για τα ακίνητα που διαθέτουν. Αντίθετα όλες οι κυβερνήσεις διατηρούν απαλλαγές για το κεφάλαιο π.χ. για τους ξενοδοχειακούς ομίλους.

— Από το λαϊκό κίνημα έχει προβληθεί σειρά μέτρων για την προστασία της λαϊκής κατοικίας και της επαγγελματικής στέγης των αυτοαπασχολούμενων, την κατάργηση της φορομπηξίας για το λαό. Μέτρα που απορρίπτονται από όλες τις κυβερνήσεις γιατί κριτήριο τους είναι η προστασία των τραπεζών.

— Μόνο με κοινωνικοποιημένη παραγωγή μπορεί να εξασφαλιστεί για όλους φθηνή, σύγχρονη, ασφαλής κατοικία, όπου θα χτίζονται κτίρια για να καλυφθούν όλες οι σύγχρονες λαϊκές ανάγκες και όχι για να αποτελούν εμπόρευμα.



### Οικοδομική δραστηριότητα

Το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), κατά το μήνα Αύγουστο 2017, στο σύνολο της Χώρας μετρούμενο με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 864 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 198,1 χιλιάδες m<sup>2</sup> επιφάνειας και 1.004,2 χιλιάδες m<sup>3</sup> όγκου, παρουσίασε δηλαδή, μείωση κατά 5,2% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 3,9% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 7,6% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2016.

Οι εκδοθείσες άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, κατά το μήνα Αύγουστο 2017 ανήλθαν σε 856 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 192,4 χιλιάδες m<sup>2</sup> επιφάνειας και 977,6 χιλιάδες m<sup>3</sup> όγκου, παρουσιάζοντας μείωση κατά 5,3% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 4,3% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 9,5% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2016.

(πάνω γράφημα)

### Ανεργία

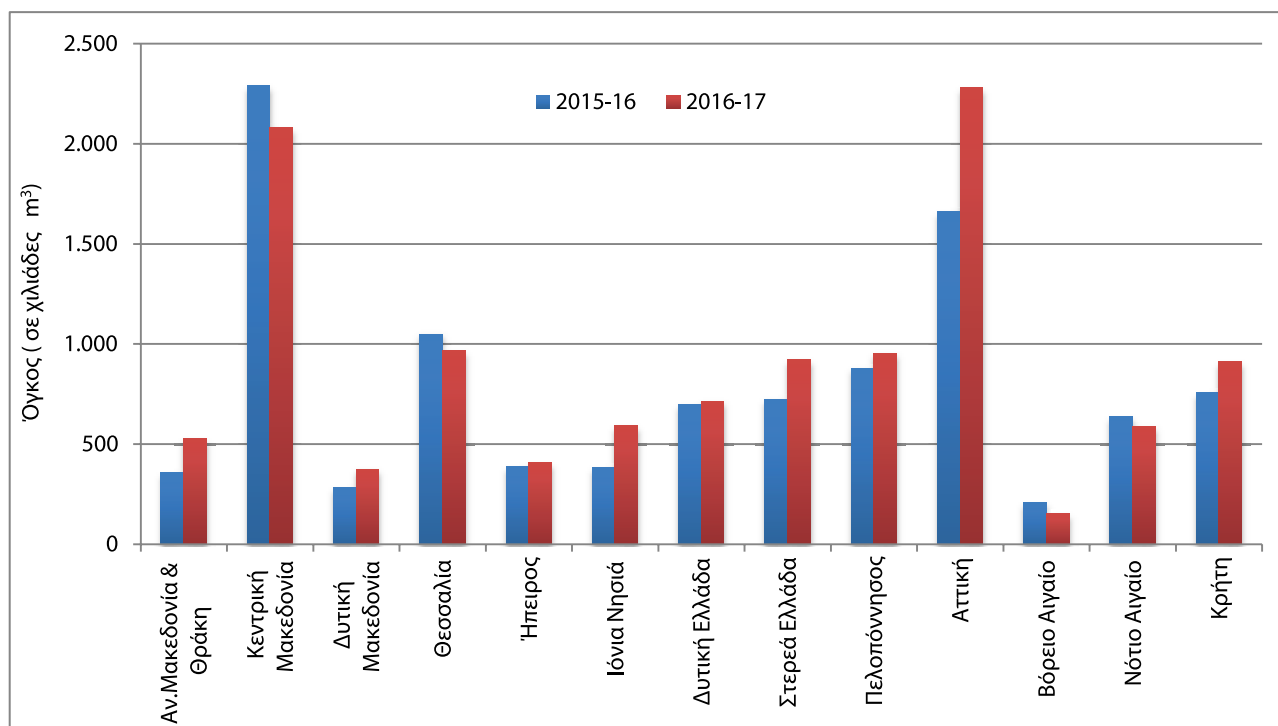
Στο 20,6% διαμορφώθηκε το ποσοστό της ανεργίας τον Αύγουστο έναντι του αναθεωρημένου προς τα πάνω 23,4% τον Αύγουστο 2016 και του αναθεωρημένου προς τα κάτω 20,9% τον Ιούλιο 2017, σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ.

Οι άνεργοι μειώθηκαν σε 984.483 άτομα και, σύμφωνα με τη έρευνα εργατικού δυναμικού της ΕΛΣΤΑΤ ο αριθμός τους μειώθηκε κατά 141.342 άτομα σε σχέση με τον Αύγουστο 2016 (μείωση 12,6%) και κατά 16.769 άτομα σε σχέση με τον Ιούλιο 2017 (μείωση 1,7%).

(κάτω γράφημα)

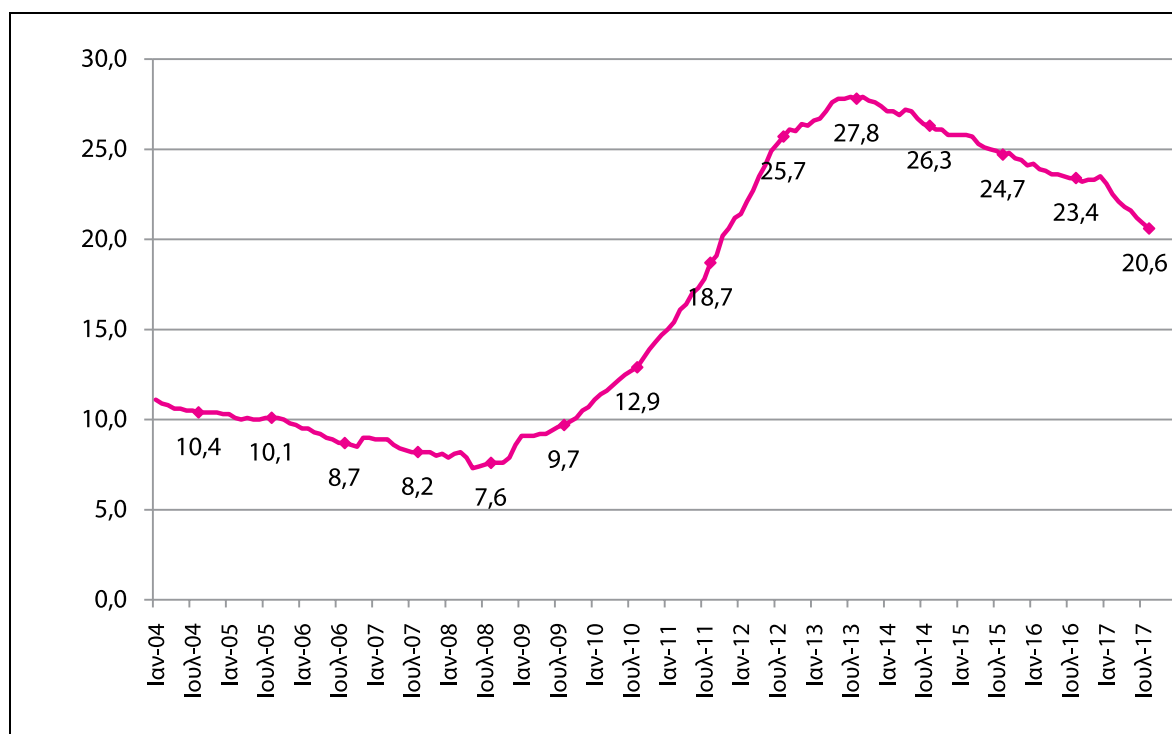


Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Σεπτεμβρίου 2015 - Αυγούστου 2016 και Σεπτεμβρίου 2016 - Αυγούστου 2017\*



\* Τα στοιχεία για το μήνα Αύγουστο του 2017 είναι προσωρινά

Εξέλιξη του ποσοστού ανεργίας κατά μήνα, Αύγουστος 2004 – 2017



Οι τιμές που σημειώνονται στη καμπύλη αναφέρονται στο μήνα Αύγουστο κάθε έτους

## ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ  
ΣΕ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΙΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ GENERALI, AIG ΚΑΙ INTERASCO,  
ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΕ ΟΛΟΥΣ ΤΟΥΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ, ΕΝΕΡΓΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ Ο.Ε.Ε.,  
ΝΑ ΑΣΦΑΛΙΣΟΥΝ ΤΗΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΣ ΕΥΘΥΝΗ.

ΜΑΘΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ

## Προγράμματα ασφάλισης αστικής ευθύνης σε προνομιακές τιμές για τους λογιστές φοροτεχνικούς

Το Οικονομικό Επιμελητήριο της Ελλάδας (ΟΕΕ), κατανοώντας την ανάγκη των λογιστών φοροτεχνικών για ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης κατά την άσκηση της επαγγελματικής τους δραστηριότητας, ειδικά στην περίοδο οικονομικής ύφεσης που διανύει η χώρα μας, εξασφάλισε προνομιακές τιμές σε Προγράμματα τριών Ασφαλιστικών Εταιρειών για την ασφάλισή τους σε θέματα αστικής ευθύνης.

Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, ο κάθε λογιστής φοροτεχνικός που παρέχει υπηρεσίες έναντι αμοιβής έχει επαγγελματική ευθύνη να λειτουργεί αξιόπιστα με βάση τους νόμους και τους κανόνες της δεοντολογίας οι οποίοι διέπουν την επαγγελματική του δραστηριότητα.

Η πρωτοβουλία του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας για προσφορά προνομιακών πακέτων

ασφάλισης εντάσσεται στο γενικότερο πλαίσιο των ενεργειών του για στήριξη των λογιστών φοροτεχνικών, ειδικά σήμερα με τις αυξημένες επαγγελματικές υποχρεώσεις και ευθύνες που αντιμετωπίζουν από τις συνεχείς παρεμβάσεις της Φορολογικής Διοίκησης.

**Ασφάλιση  
Επαγγελματικής  
Ευθύνης**  
*με μεγάλη έκπτωση  
στα ισχύοντα τιμολόγια*

μια προσφορά του ΟΕΕ  
στα μέλη του

Το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας δεν έχει καμία ανάμειξη ή διαμεσολάβηση μεταξύ της ασφαλιστικής εταιρείας και του λογιστή φοροτεχνικού και επισημαίνεται ότι η επιλογή της ασφαλιστικής εταιρείας εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια και επιλογή του λογιστή φοροτεχνικού. Για την ενημέρωση των λογιστών φοροτεχνικών σχετικά με την ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης και τις προτάσεις των ασφαλιστικών εταιρειών προϋπόθεση είναι η εγγραφή στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες (απόκτηση κλειδαριθμού) του ΟΕΕ.



## ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ Ο.Ε.Ε

### 1ο Περιφερειακό Τμήμα Θράκης

[see1pt@oe-e.gr](mailto:see1pt@oe-e.gr)

Μ. Βασιλείου 3 / 69132 Κομοτηνή

Τηλ. 25310-23035/ Fax.25310-82992

### 2ο Περιφερειακό Τμήμα Ανατολικής Μακεδονίας

[see2pt@oe-e.gr](mailto:see2pt@oe-e.gr)

Μεραρχίας 14 / 62100 Σέρρες

Τηλ. 23210-67970/ 98127/ Fax.23210-52062

Γραφείο Καβάλας: Βενιζέλου 34 / 64100 Καβάλα

Τηλ. 2510-232966

[seeamz@otenet.gr](mailto:seeamz@otenet.gr)

### 3ο Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας

[see3pt@oe-e.gr](mailto:see3pt@oe-e.gr)

Αριστοτέλους 26 / 54623 Θεσσαλονίκη

Τηλ. 2310-275727-8 / Fax. 2310-275728

### 4ο Περιφερειακό Τμήμα Κεντροδυτικής Μακεδονίας

[see4pt@oe-e.gr](mailto:see4pt@oe-e.gr)

Μαλακούση 10 / 59131 Βέροια

Τηλ. 23310-29111 Fax. 23310-72033

### 5ο Περιφερειακό Τμήμα Δυτικής Μακεδονίας

[see5pt@oe-e.gr](mailto:see5pt@oe-e.gr)

Κωστή Παλαμά 6 / 50132 Κοζάνη

Τηλ. 24610-27783 Τηλ/ Fax. 24610-37462

### 6ο Περιφερειακό Τμήμα Ηπείρου

[see6pt@oe-e.gr](mailto:see6pt@oe-e.gr)

Ν. Ζέρβα 28-30 / 45332 Γιάννινα

Τηλ. 26510-70400 Fax. 26510-72194

### 7ο Περιφερειακό Τμήμα Θεσσαλίας

[see7pt@oe-e.gr](mailto:see7pt@oe-e.gr)

Παπαναστασίου 21/41222 Λάρισα

Τηλ. 2410-531422 Fax. 2410-533123

### 8ο Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Στερεάς Ελλάδας

[see8pt@oe-e.gr](mailto:see8pt@oe-e.gr)

Αινιάνων 2 , 2ος όροφος/ 35131 Λαμία

Τηλ. 22310-42511 Fax. 22310-38882

### 9ο Περιφερειακό Τμήμα Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας

[see9pt@oe-e.gr](mailto:see9pt@oe-e.gr)

Λ. Χαϊνά 75 & 25ης Μαρτίου / 34132 Χαλκίδα

Τηλ. 22210-60669 Τηλ/ Fax. 22210-80710/80894

### 10ο Περιφερειακό Τμήμα Βορειοδυτικής Πελοποννήσου

[see10pt@oe-e.gr](mailto:see10pt@oe-e.gr)

Ζαΐμη 21 / 26223 Πάτρα

Τηλ. 2610-221645 Fax. 2610-273767

### 11ο Περιφερειακό Τμήμα Νοτιοανατολικής Πελοποννήσου

[see11pt@oe-e.gr](mailto:see11pt@oe-e.gr)

Πλ. Κολοκοτρώνη 8 / 22100 Τρίπολη

Τηλ. 2710-233582 / Fax. 2710-225048

### 12ο Περιφερειακό Τμήμα Δωδεκανήσου

[see12pt@oe-e.gr](mailto:see12pt@oe-e.gr)

Γ. Σεφέρη 8ο Εμπορικό Κέντρο ΜΗΔΙΑ / 85100 Ρόδος

Τηλ. 22410-60193/ 66660 / Fax. 22410-60197

### 13ο Περιφερειακό Τμήμα Ανατολικού Αιγαίου

[see13pt@oe-e.gr](mailto:see13pt@oe-e.gr)

Ελ. Βενιζέλου 6B / 81100 Μυτιλήνη

Τηλ. 22510-37367 / Fax. 22510-25634

### 14ο Περιφερειακό Τμήμα Ανατολικής Κρήτης

[see14pt@oe-e.gr](mailto:see14pt@oe-e.gr)

Εθν. Αντιστάσεως 105 / 71306 Ηράκλειο

Τηλ.2810-223997 / 332837 / 301935 Fax. 2810-224595

### 15ο Περιφερειακό Τμήμα Δυτικής Κρήτης

[see15pt@oe-e.gr](mailto:see15pt@oe-e.gr)

Μυλωνογιάννη 15Α & Κριάρη , 2ος όροφος / 73135 Χανιά

Τηλ. 28210-94505 / 95001 Fax. 28210-76186

### 16ο Περιφερειακό Τμήμα Ιονίων Νήσων

[see16pt@oe-e.gr](mailto:see16pt@oe-e.gr)

Σαμαρά 2, 49132 Κέρκυρα

Τηλ. 26610-41148 Fax. 26610-42388



unicef 

Χριστουγεννιάτικη  
Συλλογή 2017

Συλλογές Καρτών, Εταιριωές Κάρτες,  
Ημερολόγια & Δώρα 2017

Όλα τα είδη της UNICEF μπορείτε να τα βρείτε στα:

Περίπτερα UNICEF

- ΑΘΗΝΑ  
Κοραή και Σταδίου
- ΠΕΙΡΑΙΑΣ  
Δημοτικό Θέατρο Πειραιά
- ΓΛΥΦΑΔΑ  
Τρ. Λαμπράκη & Άγγ. Μεταξά
- ΙΚΕΑ ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟΥ
- ΙΚΕΑ ΚΗΦΙΣΟΥ
- ΙΚΕΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
- ΙΚΕΑ ΛΑΡΙΣΙΑΣ
- ΙΚΕΑ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ
- The Christmas Factory  
Τεχνόπολη, Γκάζι

Καταστήματα UNICEF

ΑΘΗΝΑ: Ξενίας 3, Πλ. Μάρβηλη - Τηλ.: 210 77 99 056  
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ: Ι. Δέλλιου 2, Πλ. Συντριβανίου - Τηλ.: 2310 286 916

Για περισσότερες πληροφορίες και παραγγελίες:  
801 500 12345 όλο το 24ωρο [www.unicef.gr](http://www.unicef.gr) (e-shop)

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΘΝΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ UNICEF  
ΑΝΔΡ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 9 & ΤΖ. ΚΕΝΝΕΝΤΥ 27, 161 21 ΚΑΙΣΑΡΙΑΝΗ  
Τηλ.: 210 7255 555, Φαξ: 210 7252 555

Επίσης, ΚΑΡΤΕΣ θα βρείτε:

- Σε επιλεγμένα καταστήματα της Τράπεζας Πειραιώς
- στα ΕΛ.ΤΑ.

unicef 