

## Μία ακόμη δύσκολη χρονιά έρχεται για την κτηματαγορά

**Πιέσεις** στις τιμές των ακινήτων και ιδιαίτερα των κατοικιών εκτιμάται ότι θα ασκήσουν οι πλειστηριασμοί. Υπολογίζεται ότι ποσοστό άνω του 35%-40% της, ούτως ή άλλως, αναμικτής ζήτησης θα καλυφθεί από τους πλειστηριασμούς, που το 2018 αναμένεται να φθάσουν τις 10.000. **Σελ. 7**



## Οι εκποιήσεις ακινήτων από τράπεζες θα πιέσουν τις τιμές

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Σοβαρή** απειλή για τη μελλοντική πορεία των τιμών σε μεγάλο τμήμα της αγοράς ακινήτων και κυρίως των κατοικιών εκτιμάται ότι θα αποτελέσει η επιτάχυνση της διαδικασίας των πλειστηριασμών.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις φορέων της αγοράς, είναι πιθανό μέσω των πλειστηριασμών να ικανοποιείται ποσοστό μεγαλύτερο του 35%-40% της συνολικής ζήτησης, με αποτέλεσμα να πιέζονται σημαντικά οι τιμές και στα υπόλοιπα πωλούμενα ακίνητα. Επί της ουσίας, όποιος ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να πωλήσει σε σύντομο χρονικό διάστημα το ακίνητό του, θα πρέπει να αναπροσαρμόσει τις απαιτήσεις του, ώστε αυτές να προσεγγίζουν τις τιμές ανάλογων ακινήτων που πωλούνται μέσω πλειστηριασμών.

«Οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί θα συμπιέσουν τις ήδη χαμηλές αξίες, καθώς θα υπάρξει αυξανόμενη προσφορά έναντι εξαιρετικά περιορισμένης ζήτησης. Υπάρχει στόχος για 10.000 εκποιήσεις εντός του 2018 που ενδεχομένως να αυξηθεί τα επόμενα χρόνια, ενώ η ζήτηση δεν δείχνει στοιχεία αξιόλογης ενδυνάμωσης. Έτσι, οι πλειστηριασμοί εκτιμάται ότι θα αποτελέσουν τουλάχιστον το 1/3 του συνόλου των αγοραπωλησιών που υπολογίζεται ότι πραγματοποιούνται σήμερα, συμπαρασύροντας προς τα κάτω τις

αγοραίες αξίες», σημειώνει ο κ. Σπύρος Ράπτης, διευθυντής εκτιμήσεων της REDVIS, εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων.

Σύμφωνα με τον ίδιο, σαφώς τη μεγαλύτερη πίεση θα δεχθούν τα ακίνητα μεγάλης επιφάνειας, οι πάλαι ποτέ «ακριβές» περιοχές και τα εξοχικά όπου παραθερίζουν κυρίως Έλληνες. «Οι δυσκολίες πρόσβασης σε κεφάλαια και το κόστος δανεισμού δεν ευνοούν τον προσανατολισμό σε μεγάλα ακίνητα. Επιπροσθέτως, οι δαπάνες συντήρησης και το ενεργειακό κόστος, σε συνδυασμό με την οικονομική στενότητα, δυσχεραίνουν την απόκτηση ακι-

**Είναι πιθανό, μέσω των πλειστηριασμών, να καλυφθεί ποσοστό μεγαλύτερο του 35%-40% της συνολικής ζήτησης.**

νήτων σε καλές περιοχές λόγω και των υψηλών αντικειμενικών τιμών. Από την άλλη, η παραθεριστική κατοικία θεωρείται πολυτέλεια, ενώ ακίνητα σε περιοχές που δεν απευθύνονται σε εξωτερικό τουρισμό είναι στα αζήτητα, σε συνδυασμό και με το γεγονός ότι τα έξοδα των μετακινήσεων έχουν περιορίσει σημαντικά τις



**Ο στόχος** για 10.000 εκποιήσεις ακινήτων εντός του 2018 ενδεχομένως να αυξηθεί τα επόμενα χρόνια, ενώ η ζήτηση δεν δείχνει στοιχεία αξιόλογης ενδυνάμωσης. Τη μεγαλύτερη πίεση θα δεχθούν τα ακίνητα μεγάλης επιφάνειας και τα εξοχικά σε περιοχές όπου παραθερίζουν κυρίως Έλληνες.

προσδοκίες των νοικοκυριών», σημειώνει ο κ. Ράπτης.

Αν στα παραπάνω δεδομένα προστεθεί και η άδικη φορολογία μέσω του ΕΝΦΙΑ που επιβάλλεται ανελαστικά σε ένα προϊόν που πλέον δεν παράγει ούτε εισόδημα ούτε υπεραξία, αντιλαμβάνεται κανείς τους λόγους για τους οποίους το αγοραστικό κοινό έχει πε-

ριοριστεί δραματικά. Είναι χαρακτηριστικό ότι η αγορά ακινήτων υπερπροσφοράς επί τουλάχιστον οκτώ χρόνια, κατά τη διάρκεια των οποίων η υποχώρηση των αξιών έχει ξεπεράσει το 50%. Πάντως, όπως αναφέρει ο κ. Ράπτης, «για λόγους αποτελεσματικότητας του εγχειρήματος, οι τράπεζες

φαίνεται ότι θα προτιμήσουν να ξεκινήσουν με τα μεγαλύτερης αξίας ακίνητα, καθώς και με την παραθεριστική κατοικία.

Αντίθετα, στο νέο σκηνικό που θα διαμορφωθεί, ποιοτικά ακίνητα εισοδήματος που είναι μισθωμένα σε καλούς μισθωτές ενδέχεται να μην επηρεαστούν», καταλήγει ο κ. Ράπτης.

### Οι κατασχέσεις στην Ισπανία

**Αν επιχειρηθεί** μια σύγκριση με τις επιπτώσεις που προκάλεσαν οι πλειστηριασμοί στην Ισπανία, είναι πιθανό να προκύψουν ακόμα χειρότερες συνέπειες για το επίπεδο τιμών στην ελληνική αγορά, ιδίως μάλιστα αν δεν υπάρξει συντονισμός μεταξύ Δημοσίου και τραπεζών, αναφορικά με τον τελικό αριθμό των ακινήτων που θα εκπλειστηριάζονται σε ετήσια βάση.

Σύμφωνα με πρόσφατη έκθεση του οίκου πιστοληπτικής αξιολόγησης Fitch Ratings, οι εκπτώσεις που πραγματοποιούνται σε κατασχεμένες κατοικίες στην Ισπανία κινήθηκαν στο εντυπωσιακό 60% κατά μέσον όρο το 2016, σε σχέση με την αρχική εκτιμηθείσα αξία τους, τάση η οποία έχει παγιωθεί καθόλη τη διάρκεια των τελευταίων πέντε ετών. Όπως σημειώνει η Fitch, «οι αγοραστές επιμένουν στην εύρεση των καλύτερων δυνατών ευκαιριών, όταν κινούνται για την απόκτηση κατοικιών που είναι προϊόν κατάσχεσης, ενώ παράλληλα το απόθεμα απούλων νεόδμητων κατοικιών παραμένει πολύ υψηλό». Τα δεδομένα αυτά συνεχίζουν να πιέζουν τις τιμές των εν λόγω ακινήτων, παρότι η εικόνα συνολικά στην αγορά κατοικίας της Ισπανίας είναι αισθητά βελτιωμένη ήδη από το 2015.