

Σαφής η επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης τιμών ακινήτων στην εγχώρια αγορά

Μάκης Θεοδωρατος

Πλήρως συγχρονισμένη με τις εξελίξεις στην ευρωπαϊκή αγορά κατοικίας εμφανίζεται η εγχώρια αγορά, η οποία χαρακτηρίζεται από σαφή επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών, περιορισμένη ζήτηση, αλλά και υψηλή προσφορά. Η παραπάνω εικόνα πάντως ήταν πλήρως αναμενόμενη, όπως τονίζουν παράγοντες της κτηματαγοράς και συνδέεται άμεσα με την αναστάτωση που προκλήθηκε πέρυσι λόγω των φορολογικών αλλαγών και κυρίως της επιβολής του ΦΠΑ στις νεόδμητες κατοικίες.

«Από τιμολογιακής πλευράς υπάρχει σαφώς επιβράδυνση των αυξητικών τάσεων, κάτι που είναι απολύτως λογικό μετά τις μεγάλες ανατιμήσεις του περυσινού έτους. Μεσοσταθμικά, στη διάρκεια του 2005 οι τιμές κατοικίας ενισχύθηκαν κατά τουλάχιστον 12%, με αποτέλεσμα το πάγωμα που παρατηρείται από τις αρχές του τρέχοντος έτους να είναι απολύτως δικαιολογημένο και αναμενόμενο» δηλώνει ο πρόεδρος της Ένωσης Μεσιτών Αθηνών-Αττικής κ. Γιάννης Ρεβύθης. Σύμφωνα μάλιστα με τον Ρεβύθη, η νηνεμία των τιμών θα διατηρηθεί και το επόμενο έτος, δεδομένου ότι οι τιμές κινούνται σε υψηλά επίπεδα και δεν υπάρχουν περιθώρια περαιτέρω ανατιμήσεων.

Η σταθεροποίηση των τιμών λοιπόν στα τρέχοντα -υψηλά- επίπεδα αποτελεί το πιθανότερο σενάριο. Από την άλλη πλευρά, το ενδεχόμενο της υποχώρησης, στο οποίο «ποντάρουν» αρκετοί υποψήφιοι αγοραστές κρατώντας στάση αναμονής, δεν συγκεντρώνει πολλές πιθανότητες υλοποίησης, σύμφωνα τουλάχιστον με τις εκτιμήσεις των ειδικών της αγοράς. **«Δίχως αμφιβολία, η έντονα ανοδική πορεία των τιμών έχει ανακοπεί και αυτό αποδίδεται εν μέρει στην αύξηση των επιτοκίων και στη μειωμένη ζήτηση μετά την έκρηξη του 2005. Τα περιθώρια υποχώρησης των τιμών είναι εξαιρετικά περιορισμένα, από τη στιγμή που το κόστος κατασκευής αυξάνεται, τα οικόπεδα παραμένουν ακριβά, ενώ η πλειοψηφία των κατασκευαστών δεν διατηρεί σημαντικές υποχρεώσεις προς τράπεζες που θα τους πίεζαν ώστε να "σπρώξουν" τις τιμές τους χαμηλότερα προκειμένου να τονώσουν την ανταγωνιστικότητά τους και να αυξήσουν τις πωλήσεις τους»** σημειώνει ο κ. **Αλ. Κουκάς** της εταιρείας **Immoconsult**. «Ο μόνος τρόπος για να καταστεί δυνατή η μείωση τιμών είναι η ένταξη νέων περιοχών στο σχέδιο και η ορθολογική τους πολεοδόμηση, κάτι που θα χρειαστεί πολλά χρόνια για να γίνει. Σε διαφορετική περίπτωση οι τιμές κατοικιών θα συνεχίσουν να αυξάνονται βάσει του ρυθμού της οικονομικής ανάπτυξης» επισημαίνει ο κ. Ακης Κυρατζής, σύμβουλος ακινήτων με πολυετή θητεία σε εταιρείες ανάπτυξης.

Από την πλευρά του, ο κ. Δημ. Καψιμάλης, πρόεδρος της Ένωσης Κατασκευαστών Ελλάδας, συνδέει την πορεία των τιμών με αυτήν του κόστους κατασκευής. «Θεωρώ δεδομένο ότι μέρος του ταχέως αυξανόμενου κόστους θα μετακυλισθεί στον αγοραστή. Οποιος είναι έτοιμος να αγοράσει του να το πράξει άμεσα, καθώς η εφαρμογή του ΦΠΑ στην πράξη θα φέρει νέες αυξήσεις».