

Δημιουργήθηκε το πρώτο cluster διάσπαρτων και απομακρυσμένων περιουσιών

## «Συμμαχία» στην κτηματαγορά για αξιοποίηση ακινήτων 15 δισ

► Πώς μπορεί να γίνει η διαχείριση της περιουσίας των κληροδοτημάτων και τα ακίνητα των Ελλήνων ομογενών

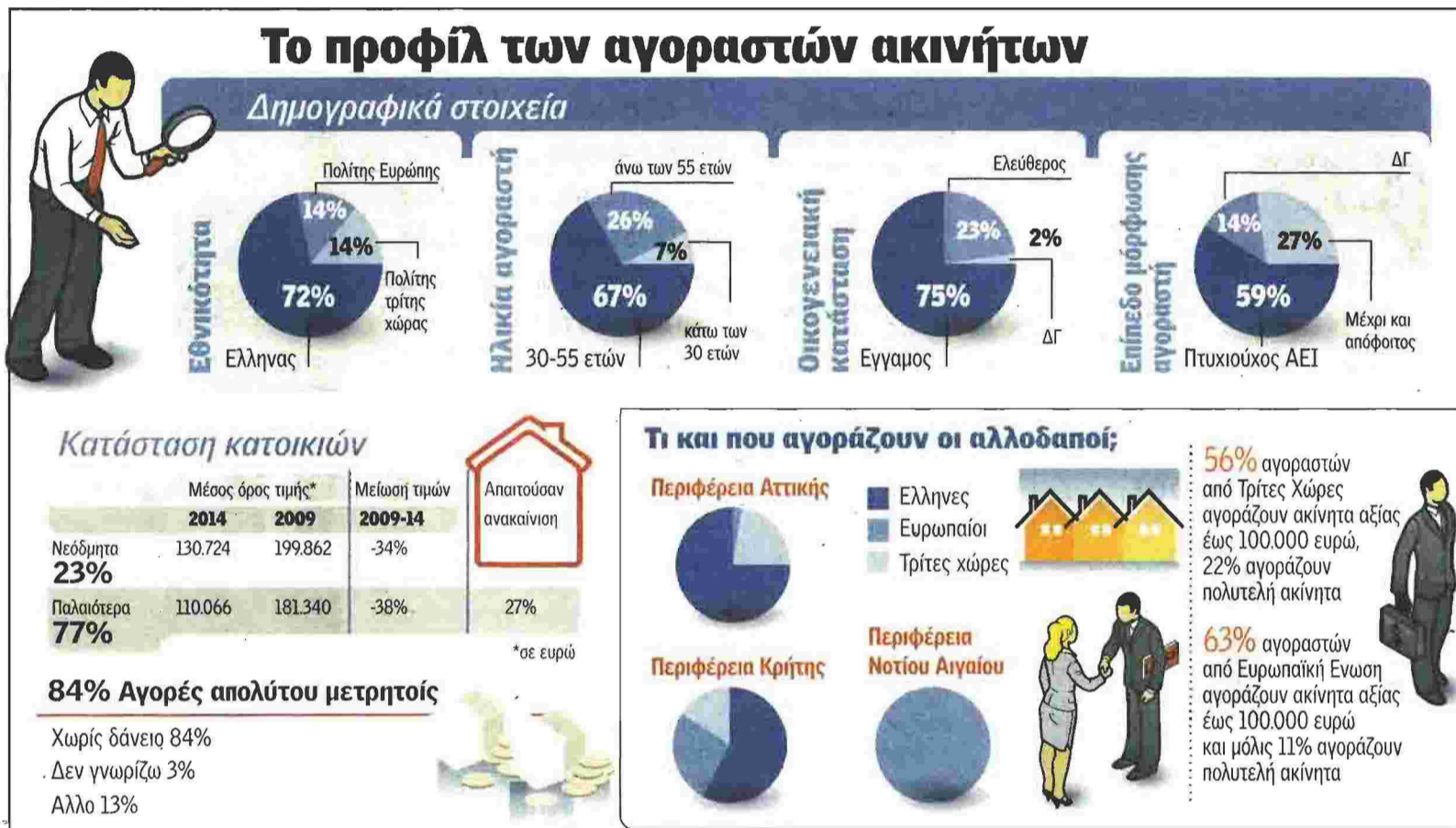
ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΗ Σ. ΚΑΝΕΛΛΗ

Αναξιοποίητο «θησαυρό» αξίας περίπου 15 δισ. ευρώ που κατέχουν τα κληροδοτήματα ή πρόκειται για σχολάζουσες κληρονομίες, βάζουν στο στόχαστρο μεσίτες, πιστοποιημένοι εκτιμητές, μηχανικοί, οι οποίοι δημιούργησαν το πρώτο Cluster διαχείρισης απομακρυσμένων και διάσπαρτων ακινήτων. Εκτός από τα παραπάνω ακίνητα, στόχος του ευρύτερου συνεργατικού σχηματισμού είναι και τα χιλιάδες ακίνητα που ανήκουν σε Έλληνες ομογενείς και τα οποία αδυνατούν να αξιοποιήσουν από μακριά, με αποτέλεσμα να είναι ξενοίκιαστα και απαξιωμένα.

Το Cluster που αποτελείται από μια ομάδα επαγγελματιών από διαφορετικές αλλά συμπληρωματικές ειδικότητες όσον αφορά τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, περιλαμβάνεται σε μια σειρά δράσεων της Μονάδας Καινοτομίας και Συνεργατικών Σχηματισμών του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ. Παρέχει υπηρεσίες υποστήριξης της καινοτομίας και των συνεργασιών με στόχο τη βελτίωση των προϊόντων και υπηρεσιών τους.

**ΔΥΟ ΣΤΟΧΟΙ** ► Η συγκεκριμένη πρωτοβουλία για τα ακίνητα είναι μια κινητοποίηση όλων των απαραίτητων διαδικασιών προώθησής τους προς πώληση ή προς μίσθωση αλλά και η γενικότερη νομική και πολεοδομική υποστήριξη. Το Cluster κινείται προς το παρόν σε δύο κατευθύνσεις, σύμφωνα με τον Ν. Μανομενιδή που συντονίζει την προσπάθεια:

1. Οι Έλληνες ομογενείς που θέλουν να πουλήσουν, να μισθώσουν ή ακόμη και να επενδύσουν σε ακίνητα στην Ελλάδα θα έχουν την ευκαιρία για πλήρη ενημέρωση της αγοράς. Με σύγχρονα εργαλεία που θα χρησιμοποιηθούν σταδιακά θα μπορούν να μπαίνουν στο σύστημα, να «ανεβάζουν» τα ακίνητα που τους ενδιαφέρουν και να οδηγούνται στον πιστοποιημένο μεσίτη ή επαγγελματία. Οι ομογενείς, που είναι 5 εκατομμύρια διασπαρμένοι σε 140 χώρες (3 εκατ. ελληνικής καταγωγής μόνο στην Αμερική) θα



βρίσκουν συνεργάτες για την αγορά, πώληση, ενοικίαση ακινήτων ή για υποθέσεις όπως τακτοποίηση αυθαιρέτων, φόρους, ενεργειακά πιστοποιητικά κ.λπ.).

2. Οι κοινωφελείς περιουσίες που εκτιμώνται σε 15.000. Οι περιουσίες αποτελούνται από 12.000 κληροδοτήματα και περίπου 3.000 σχολάζουσες κληρονομίες, ενώ κάθε χρόνο προστίθενται περίπου 70 νέες υποθέσεις. Η αξία των σχολάζουσων περιουσιών υπολογίζεται σε 4 δισ. ευρώ, ενώ για τα κληρο-

δοτήματα η αξία είναι πάνω από 10 δισ. Έρευνα που έγινε τον Απρίλιο σε 285 κληροδοτήματα έδειξε ότι η αξία των ακινήτων τους κυμαίνεται από 11.000 ευρώ μέχρι 8,5 εκατ. ευρώ. Η επίσημη απόδοσή τους (ως μισθώματα επί της αξίας ακινήτων) υπολογίζεται στο 3% με εύρος από 0% έως 16%. Η εκτιμώμενη αξία των ακινήτων αυτών των ακινήτων υπολογίζεται σε 215,8 εκατ. ευρώ.

Στόχος του Cluster είναι να παρέχει μια συντονισμένη υπηρεσία «μιας στάσης», να εκπαιδεύσει

επαγγελματίες στα σύγχρονα εργαλεία και τις πρακτικές, να τυποποιήσει και πιστοποιήσει την υπηρεσία και να συντονίζει τις διαδικασίες παροχής των απαραίτητων υπηρεσιών.

Όπως επισήμανε ο κ. Μανομενιδής, τα κληροδοτήματα που διαθέτουν χιλιάδες ακίνητα αδυνατούν να τα διαχειριστούν. «Είναι χαρακτηριστικό ότι φεύγουν ενοικιαστές και... παίρνουν και τα παράθυρα μαζί τους».

Η συνεργατική προσπάθεια έχει

ήδη 68 επιχειρήσεις σε όλη την Ελλάδα και 160 άτομα ενώ συνεργάζεται με τον όμιλο Σαμαρά, ο οποίος διαθέτει πάνω από 200 μηχανικούς, ηλεκτρολόγους και άλλες ειδικότητες. Στα επόμενα βήματα του Cluster είναι η διαχείριση των ακινήτων των τραπεζών καθώς δημιουργείται νέο περιβάλλον συναλλαγών. Όπως τονίστηκε, τα επόμενα 5 χρόνια περισσότερες από τις μισές συναλλαγές θα αφορούν ακίνητα σε τιμή πώλησης χαμηλότερη από την υποθήκη τους.

### Το 84% των Ελλήνων αγοράζει σπίτι με μετρητά

#### ► Έρευνα για το προφίλ των αγοραστών στην κτηματαγορά

Είναι οικογενειάρχες, μορφωμένοι, σε παραγωγική ηλικία (30-55 ετών) και έχει μετρητά. Τα 2/3 των αγοραστών ακινήτων αυτή τη στιγμή στην Ελλάδα είναι έγγαμοι και βρίσκονται στην παραγωγική ηλικία των 30-55 ετών, ενώ ένα στους τέσσερις είναι άνω των 55 ετών. Το 59% αυτών είναι πτυχιούχοι. Αυτό είναι το προφίλ του σημερινού Έλληνα αγοραστή ακινήτων, σύμφωνα με έρευνα που παρουσιά-

στηκε χθες από τα μέλη της Ένωσης Μεστών Ακινήτων Πιστοποιημένων Πραγματογνωμόνων. Όπως τόνισαν οι σύμβουλοι ακινήτων Θ. Μπόσδας της Engel & Volkers και Δ. Μπινιάρης της εταιρείας BINSWANGER - Biniaris, με βάση τα στοιχεία από 132 συναλλαγές σε όλη την Ελλάδα που έγιναν φέτος, το 84% των συμφωνιών που κλείνονται έχει πραγματοποιηθεί με χρήματα που έχει ο αγοραστής κι όχι με τραπεζικό δανεισμό, που έτσι κι αλλιώς είναι δύσκολος. Το 77% των αγορών αφορά σε παλαιότερα ακίνητα με μέση τιμή

110.066 ευρώ, όταν το 2009 ο μέσος όρος ήταν 181.340 ευρώ (πρώση 38%). Το 23% είναι νεόδμητα έως 5 ετών ή «πρωτοκατοίχια» έως 7 ετών με μέση τιμή 130.724 ευρώ, όταν το 2009 ήταν 199.862 ευρώ (μείωση τιμών 34%). Εξαιρετικά ενθαρρυντικό είναι το στοιχείο ότι το 28% των συναλλαγών έγινε από ξένους και το 17% ήταν εξοχικές κατοικίες. Ενδιαφέρον είναι το στοιχείο ότι ένας στους πέντε αγοραστές επενδύει στα ακίνητα για να εξασφαλίσει τα λεφτά του παρά για αγορά πρώτης κατοικίας ή για τη στέγαση των παιδιών τους. Το 56% των αγο-

ραστών από τρίτες χώρες αγοράζει ακίνητα έως 100.000 ευρώ και 22% αγοράζει πολυτελή σπίτια. Το 63% των αγοραστών από την Ε.Ε. αγοράζει ακίνητα έως 100.000 ευρώ και μόλις 11% πολυτελή ακίνητα. Για το 31% ήταν η πρώτη κατοικία και μόλις για το 24% των αγοραστών προέκυψε φόρος υπεραξίας. Στο ερώτημα «πού αγοράζουν» οι αλλοδαποί, είναι χαρακτηριστικό ότι οι Ευρωπαίοι αγοράζουν ιδιαίτερα στο Νότιο Αιγαίο αλλά και στην Κρήτη. Οι Έλληνες αγοράζουν κυρίως στην Αττική και λιγότερο στην περιφέρεια της Κρήτης.