

Με μετρητά το 84% των αγοραπωλησιών κατοικιών το 2014

Το 77% αφορά παλαιότερα ακίνητα, ενώ το υπόλοιπο 23% νεόδμητες κατασκευές

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Οι έχοντες ίδια κεφάλαια αποτελούν τους σχεδόν αποκλειστικούς αγοραστές κατοικίας σήμερα, καθώς, όπως προκύπτει από έρευνα της Ένωσης Μεσιτών Ακινήτων Πιστοποιημένων Πραγματογνομώνων Ελλάδας (ΕΠΠΑ), το 84% των αγοραπωλησιών κατοικιών που πραγματοποιήθηκε κατά τους πρώτους μήνες του 2014, έγινε με μετρητά σε ποσοστό 100%. Είναι λοιπόν σαφές ότι οι τράπεζες, σε μεγάλο βαθμό, εξακολουθούν να απουσιάζουν πλήρως από τη χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας, μέσω νέων στεγαστικών δανείων. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε σε 11 περιφέρειες ανά την επικράτεια, καταγράφοντας 132 συναλλαγές που έγιναν τον τελευταίο μήνα, δεδομένης της γνικότερης απραξίας στην αγορά τους προηγούμενους μήνες, λόγω των εμπλοκών με τον φόρο υπεραξίας. Με βάση αυτές τις πράξεις, προκύπτει ότι τα 2/3 των αγοραστών είναι Έλληνες, έγγαμοι και βρίσκονται στην παραγωγική ηλικία τους (από 30 έως 55 ετών), ενώ σχεδόν το 60% αυτών είναι πτυχιούχοι.

Σημαντική εξέλιξη θεωρείται και το γεγονός ότι το 28% των αγορών πραγματοποιήθηκε από ξένους πολίτες, εκ των οποίων το 50% προέρχεται από χώρες της Ε.Ε. Σημειώτεον ότι το 17%

των ακινήτων που αποκτήθηκαν ήταν εξοχικές κατοικίες, ένας κλάδος, ο οποίος, σύμφωνα με τον κ. Θεολόγο Μπόσδα, αντιπρόεδρο της ΕΠΠΑ και επικεφαλής της αλυσίδας μεσιτικών γραφείων Engel & Volkers, είναι ο μοναδικός αυτήν την περίοδο, που «δείχνει ότι έχει παλμό και αναπτύσσει δυναμικά». Μάλιστα, στην περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, όλες οι πράξεις αφορούν αγορές από Ευρωπαίους πολίτες. Από αυτούς, το 63% επέλεξε ακίνητα αξίας

Οι τράπεζες, σε μεγάλο βαθμό, εξακολουθούν να απουσιάζουν πλήρως από τη χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας, μέσω νέων στεγαστικών δανείων.

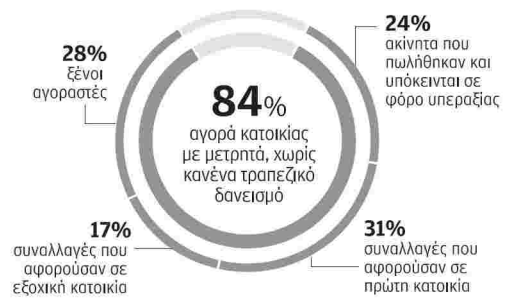
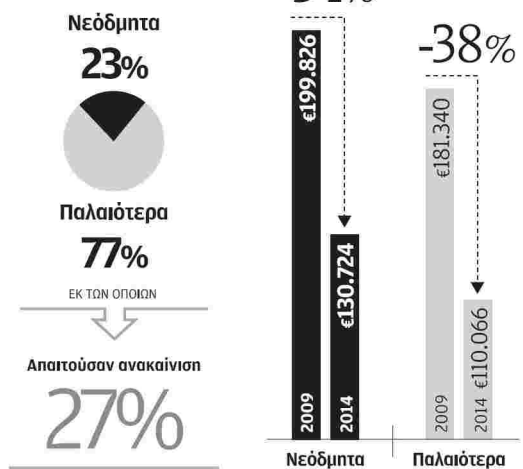
έως 100.000 ευρώ, ενώ μόνο το 11% αγοράζει πολυτελή ακίνητα.

Με βάση τα ευρήματα της έρευνας, το 77% των αγορών αφορά παλαιότερα ακίνητα, ενώ το υπόλοιπο 23% αφορά νεόδμητες κατασκευές. Όσον αφορά το ύψος των τιμών, ο μέσος όρος των παλιότερων ακινήτων διαμορφώθηκε σε 110.000 ευρώ, ενώ η αντίστοιχη μέση τιμή για τα νεόδομητα δεν

ξεπέρασε τις 130.724 ευρώ. Η πτώση σε σχέση με το 2009 αγγίζει το 34% για τα νεόδομητα και το 38% για τα παλιότερα ακίνητα. Εντύπωση προκαλεί και το γεγονός ότι το 31% των αγορών αφορούσε πρώτη κατοικία, ενώ φόρος υπεραξίας προέκυψε μόλις για το 24% των ακινήτων.

Σύμφωνα με την πρόβλεψη των εκπροσώπων του μεσιτικού κλάδου, παρά τη σημερινή απουσία, ο ρόλος των τραπεζών θα ενισχυθεί σημαντικά κατά την προερχόμενη πενταετία, καθώς θα έχουν ενεργή εμπλοκή στις πράξεις που γίνονται. Ο λόγος είναι ότι, κατά τις εκτιμήσεις των μεσιτών, τα επόμενα πέντε χρόνια, πάνω από το 50% των πωλήσεων κατοικιών, θα αφορούν περιπτώσεις ακινήτων, με τιμή πώλησης χαμηλότερη της υποθήκης τους. Αυτό αφορά πληθώρα ακινήτων για τα οποία χορηγήθηκαν υπέρρογκα στεγαστικά δάνεια κατά τη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας. Σήμερα, με την πτώση των τιμών που έχει μεσολαβήσει, η αγοραία αξία των περισσότερων από αυτά τα ακίνητα είναι χαμηλότερη από το υπόλοιπο του δανείου, με αποτέλεσμα, η εκάστοτε τράπεζα να πρέπει να εξετάζει την κάθε περίπτωση ξεχωριστά, ανάλογα με τα οικονομικά και κοινωνικά κριτήρια του πωλητή/δανειολήπτη. Στο πλαίσιο αυτό, οι μεσίτες δρομολογούν, σε συνεργασία με

Πωλήσεις κατοικιών



ΠΗΓΗ: Ένωση Μεσιτών Ακινήτων Πιστοποιημένων Πραγματογνομώνων Ελλάδας (ΕΠΠΑ)

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

το Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων της ΓΣΕΒΕΕ, πρόγραμμα κατάρτισης των στελεχών του κλάδου, προκειμένου να είναι σε θέση να διαχειριστούν τέτοιες περιπτώσεις για λογαριασμό των πελατών τους, προκειμένου να αποφεύγονται κατασχέσεις και πλειστηριασμοί. Το πρόγραμμα βασί-

ζεται σε αντίστοιχο οδηγό κατάρτισης της Ένωσης Μεσιτών των ΗΠΑ και αποσκοπεί στο να βοηθήσει τον μεσίτη, μεταξύ άλλων, στο να υποστηρίξει τον ιδιοκτήτη στις διαπραγματεύσεις με τις τράπεζες και να εντοπίζει την ευνοϊκότερη λύση ρύθμισης ή οριστικής διευθέτησης δανείων.