



**ΕΙΔΙΚΗ
ΕΝΟΤΗΤΑ**

Η ΑΓΟΡΑ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ
**ΕΝ ΜΕΣΩ
ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ**



«Η επένδυση στην εκμετάλλευση ακινήτων είναι θελκτική»

ΣΤΟΝ ΧΡΗΣΤΟ ΜΑΤΗ

Την εκτίμηση ότι, όταν το εισόδημα ανακάμψει στα επίπεδα του Φεβρουαρίου 2020, η αγορά ακινήτων θα έχει ανακτήσει το χαμένο έδαφος κάνει μιλώντας στην F.S. ο επισκέπτης καθηγητής του τμήματος Οικονομικών του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών Φώτιος Μουζάκης-Νεολής.

Ο δρ. Μουζάκης, ο οποίος είναι ιδρυτής και ακαδημαϊκός υπεύθυνος elearning και μεταπτυχιακών προγραμμάτων στην ακίνητη περιουσία ΕΚΠΑ, εκφράζει τη βεβαιότητα ότι στη συνέχεια η αγορά θα κινηθεί ανοδικά λόγω της ορμής που δημιουργεί η διατήρηση της ανάκαμψης.

Πόση πίεση είχε δημιουργήσει στο σύστημα της στέγασης η στροφή σε μισθώσεις airbnb;

Η βραχυχρόνια ενοίκια αναπτύχθηκε κυρίως σε περιοχές που συνδυάζουν τουριστικό ενδιαφέρον και καλές κοινωνικές διασυνδέσεις, δηλαδή στην πράξη στο κέντρο της πρωτεύουσας, ενώ στις λοιπές περιοχές η συγκέντρωση είναι περιορισμένη. Στις περιοχές μεγάλης συγκέντρωσης άσκησε αυξητική πίεση στις τιμές και μειωτική πίεση στη διαθεσιμότητα κενού χώρου. Σε αυτές τις περιπτώσεις ώθησε τις τοπικές αγορές ακινήτων σε μετάβαση από οικιστική σε τουριστική χρήση, με σημαντική αλλαγή στον κοινωνικοοικονομικό χαρακτήρα τους, π.χ. στο Κουκάκι.

Τι αποτέλεσμα είχε η υπερτίμηση κατοικιών σε υποβαθμισμένες περιοχές για τη στέγαση προσφύγων;

Η αντιμετώπιση της υψηλής κενότητας η οποία συντελεί στην υποβάθμιση περιοχών είναι θετικό χαρακτηριστικό. Η τοποθέτηση, όμως, μεταναστών είναι ένα σύνθετο κοινωνικό ζήτημα το οποίο απαιτεί τους κατάλληλους χειρισμούς από την πολιτεία, ώστε να ωθείται η ομογενοποίηση και η κοινωνική ένταξη των προσφύγων. Εάν μεγάλος αριθμός τοποθετηθεί απότομα, δίχως τη συνεχή παρακολούθηση από τις κοινωνικές υπηρεσίες, καταλήγουμε σε γκετοποίηση. Στις άλλες χώρες της Ευρώπης υπάρχει μεγάλη εμπειρία πάνω στο ζήτημα και είναι ανάγκη οι αποφάσεις που παίρνονται εδώ να στηρίζονται σε αυτήν, όπως και η επιλογή των κατάλληλων πολιτικών και κοινωνικών κριτηρίων. Επαναλαμβάνω ότι εάν ο αριθμός των μεταναστών κατά περιοχή δεν είναι σημαντικός ώστε να επηρεαστεί το σύνολο και συνοδεύονται με την κατάλληλη παρακολούθηση, τότε συντελούν στην αναβάθμιση των περιοχών αυτών. Στο θέμα, όμως, της υπερτίμησης, ασκεί παραμορφωτικές επιδράσεις στην αγορά οικιστικών. Η μόνη σωστή τιμή είναι η τιμή της αγοράς, ούτε περισσότερο ούτε λιγότερο.

Δημιουργεί νέο τοπίο η έλλειψη ζήτησης στέγης για φοιτητές στο πρώτο ακαδημαϊκό εξάμηνο;



ΦΩΤΙΟΣ ΜΟΥΖΑΚΗΣ,
επισκέπτης καθηγητής στο τμήμα
Οικονομικών του ΕΚΠΑ

Δεν έχω ενημερωθεί για νεότερα στοιχεία για τη ζήτηση αυτή συνολικά, αλλά γνωρίζω ότι στην περιοχή του ευρύτερου κέντρου ούτε οι τιμές έχουν μαλακώσει ούτε τα ακίνητα μένουν αζήτητα. Ίσως πλέον να αποφεύγονται κάποιες υπερβολές στη ζητούμενη τιμή για πολύ μικρούς χώρους που εμφανίστηκαν τα πρόσφατα έτη. Είναι σίγουρο ότι τώρα οι φοιτητές σκέφτονται πιο προσεκτικά τις δυνατότητες συγκατοίκησης για εξοικονόμηση των εξόδων, κάτι που είναι η νόρμα στις αναπτυγμένες αγορές. Με αυτή την έννοια, ίσως η αγορά φοιτητικής κατοικίας να γίνεται πιο αποδοτική και κάτω από την πίεση της πανδημίας να οδεύει προς αλλαγή συνθηκών και στην αποφυγή σπατάλης. Δεν είναι σπάνιο δυσχερείς περιστάσεις να ωθούν τις αγορές ακινήτων προς καλύτερη αυτορρύθμιση, ειδικά όταν στο παρελθόν αυτές λειτουργούσαν μακριά από τα πλαίσια αποδοτικότητας, πάντα σε σύγκριση με τον διεθνή χώρο.

Διαπιστώσατε πτώση των ενοικίων από την έστω προσωρινή υποχώρηση της ζήτησης;

Από την εμφάνιση της πανδημίας Covid-19, τον Φεβρουάριο, οι αγορές έδειξαν άμεσα διστακτικότητα, αλλά δεν βυθίστηκαν. Ουσιαστικά ανακόπηκε η καθαρά αυξητική τάση των ενοικίων που σημειωνόταν πρωτίτερα – σε άλλες περιοχές και τύπους κατοικιών μειώθηκε πολύ η αύξηση των ενοικίων και σε άλλες σημειώθηκαν μικρές μειώσεις. Ουσιαστικά, από τότε η αγορά βρίσκεται σε φάση αναβλητικότητας και αναμονής, λόγω της μεγάλης ασάφειας για τις

αναμενόμενες εξελίξεις που χαρακτηρίζει αυτή την πανδημία. Οι αυξήσεις στα ενοίκια απαιτούν ανάλογες αυξήσεις στο διαθέσιμο εισόδημα, το οποίο συμπιέστηκε σημαντικά. Εν αναμονή, όμως, της αναμενόμενης ανάκαμψης, δεδομένου του θετικού κλίματος της αγοράς, εάν εξωραϊσούμε τον Covid, η αγορά απέφυγε τον πανικό.

Πόσο επηρέασε την επαγγελματική στέγη η τηλεργασία;

Η τηλεργασία που έλαβε χώρα φέτος δεν έχει χαρακτηριστικά μονιμότητας, τουλάχιστον σε όλο της το μέγεθος. Σε κάποιον βαθμό αυτή αναμένεται να διακοπεί όταν ξεπεραστεί η κρίση, αλλά και σε κάποιον βαθμό να παραμείνει. Σίγουρα επηρέασε τα ενοίκια, ειδικά στις δευτερεύουσας ποιότητας τοποθεσίες, και κάποιο μέρος αυτής της συμπίεσης θα παραμείνει, ενώ η χρήση επαγγελματικών κτιρίων γίνεται πιο αποδοτική. Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων θα αποκατασταθεί όταν αποκατασταθεί και ο όγκος παραγωγής, κάτι που απαιτεί αναπτυξιακή δυναμικότητα.

Μπορεί να επιστρέψει στα επίπεδα του Φεβρουαρίου η αγορά;

Βεβαίως και θα επιστρέψει, αν και κανείς δεν μπορεί να είναι σίγουρος πότε, εφόσον δεν είναι ξεκάθαρο πότε θα παρέλθει αυτή η κρίση. Το κεντρικό σενάριο της αγοράς είναι ότι κατά τη διάρκεια του 2021 θα αρχίσει να αποκαθίσταται η κανονικότητα και να ανακάμψουν τα εισοδήματα. Η Τράπεζα της Ελλάδος εκτίμησε ότι περισσότερο από το μισό της συρρίκνωσης του εισοδήματος το '20 θα αποκατασταθεί το '21 και το λοιπό το '22. Προσεγγιστικά, όταν το εισόδημα ανακάμψει στα επίπεδα του Φεβρουαρίου, η αγορά θα έχει ανακτήσει το χαμένο έδαφος και επιπλέον θα κινείται ανοδικά λόγω της ορμής που δημιουργεί η διατήρηση της ανάκαμψης.

Είναι θελκτική σήμερα η επένδυση στην εκμετάλλευση ακινήτων;

Είναι θελκτική και το επιβεβαιώνουν οι μεσίτες, οι οποίοι παρατηρούν το συνεχές ενδιαφέρον, παρόλο που οι πράξεις έχουν επιβραδυνθεί λόγω αναβλητικότητας. Όσα ανέφερα προηγουμένως για τα ενοίκια είναι το κίνητρο της επένδυσης σε ακίνητα. Επιπλέον, συνεχώς ωριμάζουν και οι υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων, προσφέροντας λύσεις στους επενδυτές. Πίσω από το ενδιαφέρον για τα ακίνητα είναι ότι η ελληνική οικονομία συμπιέστηκε πολύ από τη δεκαετή κρίση και ξεκάθαρα έδειξε πέρυσι τις δυνατές προοπτικές ανάκαμψης, οι οποίες τείνουν να διορθώσουν την υπερβολική υποβάθμισή της. Η αγορά ακινήτων έδειξε επίσης τις ισχυρές αυξητικές πιέσεις στις οποίες την οδηγεί η οικονομική ανάκαμψη, αλλά αυτή η δυναμικότητα έμεινε φέτος ανεκπλήρωτη, αναμένοντας την πρώτη ευκαιρία μετά τον Covid-19.



Η ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΣΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

realestateonline.gr

Κάντε την επόμενη σας κίνηση στην αγορά ακινήτων στο realestateonline.gr της Εθνικής Τράπεζας

Μην πάτε μακριά. **Μπείτε σήμερα στο realestateonline.gr** και βρείτε εύκολα και γρήγορα το ακίνητο που θέλετε, όπως ακριβώς το θέλετε.

Πλοηγηθείτε στις κατηγορίες ακινήτων, μελετήστε πλήθος φωτογραφιών και πληροφοριών και ανακαλύψτε το επόμενο σας ακίνητο, αξιοποιώντας έξυπνες δυνατότητες, όπως:

- αναζήτηση με βάση τα κριτήρια της επιλογής σας
- άμεση πρόσβαση στα νομικά και τεχνικά στοιχεία του ακινήτου που σας ενδιαφέρει
- online προγραμματισμό επίσκεψης στο ακίνητο της επιλογής σας
- συμμετοχή σε real time online διαγωνισμό για την απόκτησή του.

Το realestateonline.gr σας προσφέρει μια μοναδική ποικιλία επιλεγμένων ακινήτων, όλα με την εγγύηση και την αξιοπιστία της Εθνικής Τράπεζας.

Η αγορά ακινήτου βήμα προς βήμα

ΧΑΡΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ

Η αγορά σπιτιού είναι επένδυση ζωής, ενώ οι περισσότεροι ονειρεύονται το δικό τους κεραμίδι πάνω απ' το κεφάλι τους. Ωστόσο, δεν πρόκειται για εύκολη υπόθεση, καθώς από την επιλογή του σπιτιού μέχρι την εγκατάσταση σε αυτό μεσολαβούν πολλές και πολύπλοκες διαδικασίες.

Αν και κανείς δεν μπορεί να αγοράσει σπίτι χωρίς τη μεσολάβηση ειδικών, υπάρχουν κάποια πράγματα που μπορεί να κάνει μόνος του και πράγματα που θα πρέπει να γνωρίζει ώστε να μη βρεθεί προ εκπλήξεων.

Η χρηματοδότηση

Τα δάνεια χορηγούνται από πιστωτικά ιδρύματα με διαφορετική πολιτική. Γι' αυτό θα πρέπει να ενημερωθείτε, προκειμένου να αποφασίσετε ποιο στεγαστικό δάνειο ταιριάζει καλύτερα στις ανάγκες σας.

Αφού σκεφτείτε καλά τι ποσό μπορείτε να διαθέσετε κάθε μήνα για τη δόση του δανείου και για πόσα χρόνια μπορείτε να δεσμευτείτε, θα πρέπει να κινηθείτε έγκαιρα για την εξασφάλιση του στεγαστικού δανείου. Δώστε προσοχή στο ύψος και στο είδος του δανείου που θα σας χορηγηθεί (στεγαστικό, ίσως και σε συνδυασμό με επισκευαστικό), στο επιτόκιο, στα έξοδα δικηγόρου και μηχανικού, στο ύψος της μηνιαίας δόσης και στον τρόπο και χρόνο αποπληρωμής του δανείου.

Ένα δίλημμα στο οποίο θα κληθείτε να απαντήσετε είναι «σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο». Το σταθερό επιτόκιο προσφέρει σιγουριά, αλλά είναι πάντοτε υψηλότερο. Το κυμαινόμενο, αντίθετα, είναι συνήθως χαμηλότερο, αλλά υπάρχει κίνδυνος να αυξηθεί και στιγμιαία να δημιουργηθούν μεγαλύτερες οικονομικές υποχρεώσεις και αύξηση της μηνιαίας δόσης.

Επιλογή περιοχής

Προτού αρχίσετε την έρευνα αγοράς, επιλέξτε την περιοχή στην οποία θέλετε να κατοικήσετε. Τα κριτήρια είναι σχετικά απλά, όπως η ψυχιά, ο θόρυβος, οι συγκοινωνίες, το οδικό δίκτυο, η άνεση στη στάθμευση, η ύπαρξη αγοράς, το ύψος της αγοραίας αξίας, αλλά και της αντικειμενικής. Η αξιολόγηση μιας περιοχής θέλει χρόνο και απαιτεί επί-τόπου επισκέψεις.

Καλό είναι να είστε ενήμερος για ειδικές περιπτώσεις, όπως η αντιπλημμυρική προστασία της περιοχής ή η αστυνόμευση. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής διαμορφώνουν, μεταξύ άλλων, και την τιμή του τετραγωνικού. Κατά συνέπεια, όσο πιο πολλά γνωρίζετε, τόσο καλύτερα μπορείτε να διαπραγματευτείτε την τελική τιμή και να αποφύγετε τις εκπλήξεις.

Έρευνα αγοράς

Σειρά έχει η έρευνα αγοράς. Είτε μέσω αγγελιών, είτε με



Η αγορά σπιτιού δεν είναι εύκολη υπόθεση, καθώς από την επιλογή του μέχρι την εγκατάσταση σε αυτό μεσολαβούν πολλές και πολύπλοκες διαδικασίες.

μεσίτη, είτε από συστάσεις, επισκεφτείτε όσο περισσότερα σπίτια μπορείτε και επιλέξτε αυτά που ικανοποιούν τις ανάγκες και τα κριτήριά σας. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά ενός σπιτιού είναι η εσωτερική διαρρύθμιση, ο προσανατολισμός, η θέα, η οπτική επαφή με γειτονικά κτίρια, δρόμους, πάρκα ή πλατείες, η ύπαρξη αποθηκευτικών χώρων, οι χώροι στάθμευσης και οι κοινόχρηστοι χώροι, όπως σκάλες, ανελκυστήρες, κήπος, είσοδος, ταράτσα.

Αν το σπίτι είναι ακόμα στο στάδιο της κατασκευής, είναι χρήσιμο να επικοινωνήσετε με τον κατασκευαστή, για να σας ενημερώσει καλύτερα. Καλό θα ήταν να δείτε κι άλλες οικοδομές του συγκεκριμένου κατασκευαστή, προκειμέ-

νου να διαπιστώσετε την ποιότητα της δουλειάς του, αλλά και να κάνετε μια έρευνα για τη φήμη και τη φερεγγυότητα της συγκεκριμένης κατασκευαστικής εταιρείας.

Πάντως, θα πρέπει να γνωρίζετε πως εάν χρησιμοποιήσετε κτηματομεσιτικό σύμβουλο θα επιβαρυνθείτε με την αμοιβή.

Προκαταβολή

Όταν καταλήξετε σε κάποιο σπίτι, μπορείτε να το «κλείσετε» δίνοντας προκαταβολή. Είναι πολύ σημαντικό να κρατήσετε απόδειξη της συναλλαγής (αντίγραφο ιδιωτικού συμφωνητικού), όπου αναγράφονται όσα έχετε συμφωνήσει, όπως η τελική τιμή, ο χρόνος τμηματικών πληρωμών, η περιγραφή του ακινήτου και των παραρτημάτων του (αποθήκη, θέση στάθμευσης).

Αν το σπίτι είναι ακόμα υπό κατασκευή, θα πρέπει να αναγράφεται και ο χρόνος αποπεράτωσης. Σε κάθε περίπτωση, καλό θα είναι να αναφέρεται ρητά και η επιφύλαξη επιστροφής της προκαταβολής σε περίπτωση που αργότερα, κατά τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας, διαπιστωθεί νομικό ελάττωμα, αλλά και οι ποινικές ρήτρες σε περίπτωση υπαναχώρησης είτε του πωλητή είτε του αγοραστή.

Απαραίτητος ο δικηγόρος

Κρίσιμη θεωρείται η συνδρομή δικηγόρου, ο οποίος θα κάνει λεπτομερή έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Αυτό είναι απαραίτητο, είτε το σπίτι είναι υπό κατασκευή είτε έτοιμο. Υπάρχει πιθανότητα το ακίνητο να είναι βεβαρμένο με υποθήκη, κατασχέσεις, ή να προκύπτουν άλλα νομικά ζητήματα που θα σας απέτρεπαν από την αγορά ενός ακινήτου.

Φορολογικές επιβαρύνσεις

Ο συμβολαιογράφος που θα ετοιμάσει τα συμβόλαια θα συντάξει και τα σχετικά έγγραφα για να καταβάλετε στη εφορία τον φόρο που αντιστοιχεί στην επικείμενη αγορά.

Οι υπογραφές

Από τη στιγμή που ο δικηγόρος σας ανάψει το πράσινο φως, μπορείτε να προχωρήσετε στην υπογραφή του συμβολαίου αγοράς, όπου θα πρέπει να αναφέρονται όλες οι λεπτομέρειες που έχουν προσυμφωνηθεί σχετικά με την αποπληρωμή και να έχουν ετοιμαστεί τα σχετικά παραστατικά (επιταγές τραπέζης, συναλλαγματικές κλπ.). Επίσης, θα πρέπει να αναφέρονται όσα προβλέπονται από τη γενική και ειδική συγγραφή υποχρεώσεων, καθώς και οι τροποποιήσεις που συμφωνήθηκαν με τον κατασκευαστή, αν πρόκειται για νεοανεγειρόμενο.

Για να ολοκληρωθεί η αγορά θα πρέπει το συμβόλαιο να μεταγραφεί στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

«Όλο και περισσότεροι τοποθετούν χρήματα σε ακίνητα ως επένδυση»

ΣΤΟΝ ΧΡΗΣΤΟ ΜΑΤΗ

Προς το παρόν έχουν μειωθεί ελάχιστα ή σχεδόν καθόλου οι τιμές στην αγορά στέγης, επισημαίνει στην F.S. ο επίκουρος καθηγητής του Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών του ΑΠΘ και του Εργαστηρίου Πειραματικής Αντοχής Υλικών και Κατασκευών, Κώστας Κατάκαλος, ο οποίος σημειώνει ότι η πανδημία δεν μείωσε το ενδιαφέρον, αλλά οδήγησε στην προσαρμογή των απαιτήσεων από τη στέγη στα νέα δεδομένα που δημιούργησε ο Covid-19.

Είναι η αντικειμενική αξία επαρκής τρόπος για την αξιολόγηση ενός ακινήτου; Μήπως απλώς επιβεβαιώνει τη δυοπιστία του κράτους απέναντι στον πολίτη;

Οι αντικειμενικές αξίες διαφέρουν από 5% έως 30% σε σχέση με τις πραγματικές αξίες. Άλλες φορές είναι μεγαλύτερη η αντικειμενική αξία από την πραγματική και άλλες μικρότερη. Οπότε, είναι εν μέρει ένας επαρκής και σχετικά αξιόπιστος τρόπος στον κατά προσέγγιση υπολογισμό φόρων που έχουν να κάνουν με το ακίνητο.

Παραδοσιακά για την ελληνική κοινωνία το «ένα κεραμίδι πάνω απ' το κεφάλι μας» ήταν αξία ζωής και όχι επένδυση προς εκμετάλλευση. Έχει αλλάξει αυτό;

Ένα μεγάλο ποσοστό το βλέπει ως αξία ζωής, όπως το έβλεπαν πάντα στην Ελλάδα, και ένα μικρότερο ποσοστό, που τείνει να μεγαλώνει, ως ένα επενδυτικό προϊόν όπου θα τοποθετήσουν τα χρήματά τους. Ειδικά αυτή την εποχή, που οι τιμές έχουν πέσει αρκετά σε σχέση με το 2009 και έχουν τάση ανοδική, στη μετά τον Covid-19 εποχή, όταν αυτή έρθει, είναι όλο και περισσότεροι εκείνοι που τοποθετούν χρήματα σε ακίνητα ως διασφάλιση και ως επένδυση.

Κάτω από ποιους όρους θα μπορούσε η αγορά ακινήτων να προσελκύσει μεγάλους Έλληνες ή ξένους επενδυτές;

Οι επενδυτές αυτή τη στιγμή έχουν να επιλέξουν ανάμεσα από πολλές χώρες στον κόσμο, γιατί αυτό που συμβαίνει είναι παγκόσμιο. Περιμένουν όλοι να δουν ποια είναι η καλύτερη αγορά για να τοποθετηθούν. Η Ελλάδα γενικά τα πήγε σχετικά καλά με τον Ιό και δεν έχουν πέσει οι τιμές όσο θα περίμεναν κάποιοι. Αυτό σημαίνει ότι μάλλον δεν θα επιλέξουν τη χώρα μας αλλά άλλες αγορές, που έχουν πολύ μεγαλύτερη υγειονομική και οικονομική κρίση από την Ελλάδα. Αυτό βέβαια μένει να το δούμε στην πράξη. Το σταθερό πολιτικό περιβάλλον φυσικά βοηθάει προς την κατεύθυνση των μεγάλων τοποθετήσεων στην αγορά ακινήτων. Σίγουρα παίζουν ρόλο και οι σχέσεις με τις γειτονικές μας χώρες.

Λόγω κορονοϊού βιώνουμε μια χρονιά χωρίς τουρισμό,



ΚΩΣΤΑΣ ΚΑΤΑΚΑΛΟΣ,
επίκουρος καθηγητής στο ΑΠΘ

... ..
άρα χωρίς Airbnb, χωρίς φοιτητές, και με μείωση των αναγκών για τη στέγαση προσφύγων. Θα είναι προσωρινές ή βαθύτερες οι συνέπειες στην αγορά στέγης;

Η αγορά στέγης δεν επηρεάζεται τόσο όσο η μίσθωση στέγης. Πλέον συναντάμε επιπλωμένα, πλήρως ανακαινισμένα διαμερίσματα προς μακροχρόνια μίσθωση, και μάλιστα σε χαμηλότερες τιμές, κάτι που δεν ίσχυε τα τελευταία χρόνια, αφού όλα τα σπίτια ήταν στην πλατφόρμα «airbnb» και σε αντίστοιχες πλατφόρμες. Οπότε πιστεύω, με μια νότα σχετικής αισιοδοξίας, ότι προσωρινά δεν θα επηρεαστούν οι τιμές πώλησης. Θα υπάρξουν βαθύτερες συνέπειες αν δεν υπάρξει θεραπεία. Πολλοί κλάδοι ίσως καταρρεύσουν και σίγουρα αυτό θα έχει ως αναπόφευκτο αποτέλεσμα τη μείωση των τιμών στα ακίνητα, αλλά αυτό δεν θα σημαίνει και τη μείωση των πράξεων. Προς το παρόν έχουν μειωθεί ελάχιστα ή σχεδόν καθόλου οι τιμές και υπάρχει μια σταθερή πορεία.

Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί η γήρανση των κτιρίων, ειδικά στα κέντρα των μεγάλων πόλεων; Οι παρεμβάσεις στο Airbnb, για παράδειγμα, ήταν επιφανειακές...

Η γήρανση των κτιρίων είναι ένα γεγονός το οποίο είναι εντονότερο στα κέντρα των μεγάλων πόλεων, καθώς αυτά είναι που δομήθηκαν πρώτα, σε σχέση με τα προάστια. Είναι ένα φαινόμενο για το οποίο η πολιτεία προσπαθεί να δώσει λύσεις μέσα από προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης. Δεν θα πρέπει να αμελείται βέβαια ότι ο εν λόγω

δομικός ιστός των αστικών κέντρων είναι κατασκευασμένος, κυρίως, χωρίς αντισεισμικούς κανονισμούς, γεγονός που θέτει κάποια ερωτήματα στη συμπεριφορά των «γηρασμένων» κτιρίων σε ένα φυσικό φαινόμενο, όπως αυτό του σεισμού.

Τα ενοίκια δεν έχουν πέσει προς το παρόν, παρά τη μείωση της ζήτησης. Θα συνεχιστεί αυτό;

Οι τιμές ενοικίασης έχουν πέσει, αλλά όχι αισθητά. Δεν θα γινόταν διαφορετικά, εφόσον βγήκαν τόσα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης τύπου «airbnb» στην αγορά, παλεύοντας τη μακροχρόνια μίσθωση. Η γνώμη μου είναι ότι θα συνεχιστεί, εφόσον η ζήτηση παραμένει αισθητά μειωμένη. Γεγονός είναι ότι λόγω μεγάλης επάρκειας σε διαμερίσματα αρκετοί φοιτητές επέλεξαν να μισθώσουν σπίτι ενώ δεν ήταν στα πλάνα τους αρχικά. Αυτό βοήθησε στο να διατηρηθούν οι τιμές σε ικανοποιητικά επίπεδα και να μην πέσουν αρκετά.

Θα έπρεπε η ενεργειακή αξιολόγηση να οδηγεί σε υποχρεώσεις των ιδιοκτητών ακινήτων;

Τη δεδομένη χρονική περίοδο θα πρέπει να αποφεύγεται ο όρος «υποχρεώσεις», θα χρησιμοποιούσα καλύτερα τον όρο «κίνητρα». Άλλωστε ένα ακίνητο χαμηλής ενεργειακής αξιολόγησης πλέον δεν είναι ελκυστικό.

Υπάρχει ενδεχόμενο η τηλεργασία, που σε πολλούς τομείς μονιμοποιείται, να μειώσει τη ζήτηση στην επαγγελματική στέγη και να αυξήσει την προσφορά στην κατοικία;

Ήδη αυτό συμβαίνει. Πλέον οι απαιτήσεις αρκετών μισθωτών/αγοραστών είναι με πολύ συγκεκριμένους εσωτερικούς χώρους, που να επιτρέπουν την τηλεργασία στο σπίτι. Ο χαμένος της περιόδου είναι οι επαγγελματικοί χώροι.

Μπορείτε να προβλέψετε την πορεία που θα έχουν οι τιμές στην αγορά στέγης;

Όπως μπορεί να γίνει εύκολα αντιληπτό, η πορεία της αγοράς είναι δύσκολο να προβλεφθεί με ακρίβεια. Υπολόγιζαν όλοι ότι μετά το lockdown, λόγω Covid-19, η ζήτηση θα άγγιζε το μηδέν. Προς μεγάλη μας έκπληξη, όχι απλώς δεν συνέβη αλλά μπορεί να ειπωθεί ότι έγινε και το αντίθετο. Το ενδιαφέρον για αγορά αυξήθηκε από τοπικούς, «local» αγοραστές. Ένας λόγος ίσως είναι ο φόβος για ένα νέο lockdown, οπότε να πρέπει να τακτοποιηθεί άμεσα το θέμα του σπιτιού. Άλλος λόγος θα μπορούσε να είναι το γεγονός ότι οι ανάγκες αλλάζουν, πάλι σε σχέση με τον Covid-19, και δεν είναι λίγοι αυτοί που πιστεύουν ότι δεν θα επιστρέψουμε ποτέ στα παλιά δεδομένα, οπότε πρέπει να υπάρξει η αντίστοιχη προσαρμογή μας σε μια νέα πραγματικότητα, που σίγουρα έχει να κάνει και με τη στέγη.