



Ακίνητα για πολλά χαμόγελα!

Οι μοναδικοί πιστοποιημένοι BPOR στη Μεσσηνία.

Πιστοποίηση BPOR:

Broker Price Opinion Resource.

Από τους ελάχιστους Πιστοποιημένους
Πραγματογνώμονες Ακινήτων στην Ελλάδα.

τηλ. 27211 10555 • e: info@12yes.gr

Ξενοφώντος 1, Καλαμάτα 24100

www.12yes.gr

Facebook: @12 Yes Real Estate

Instagram: @12yesrealestateexpertise

Η ανάγκη για στέγη είναι αρχέγονη και μία από τις πρώτες ανάγκες που δημιουργήθηκαν μετά από αυτήν της τροφής, από της παρουσίας του ανθρώπου επί της γης. Οι άνθρωποι από την αρχή της ιστορίας τους και ξεκινώντας να ομαδοποιούνται με συνεχή μετεξέλιξη σε φυλές, χώρες και έθνη, άρχισαν να δημιουργούν εστίες διαμονής αρχικά σε σπηλιές και σταδιακά έφθασαν να έχουν εξελίξει έως σήμερα την έννοια της στέγασης σε αυτό που όλοι μας γνωρίζουμε.

Ο Έλληνας λατρεύει το ακίνητο. Η φράση «κεραμίδι κάτω από το κεφάλι σου» είναι γνωστή στους περισσότερους και απ' ό,τι φαίνεται απεριόριστα αποδεκτή. Ο Έλληνας από πολύ παλιά και για αρκετές δεκαετίες, εξαιτίας της έλλειψης παιδείας για τις περισσότερες κατηγορίες επενδύσεων αλλά και της ανυπαρξίας πωλητών από αυτών στην Ελλάδα για πολλά χρόνια, προτιμούσε ξεκάθαρα να επενδύει τα χρήματά του στην αγορά των ακινήτων. Αυτό είχε ως συνέπεια ένα μεγάλο μέρος της ελληνικής οικονομίας να έχει προσαρμοστεί στους ρυθμούς με τους οποίους αναπτύσσεται ο τομέας των ακινήτων και γενικότερα ο τεράστιος κλάδος των κατασκευών ή της οικοδομής.

Λόγω αυτής της αγάπης λοιπόν ανέκαθεν του Έλληνα για τα ακίνητα, διεκδικούμε επάξια τον δεύτερο υψηλότερο δείκτη ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη μετά την Ισπανία.

Παρ' όλα αυτά όμως η κτηματαγορά στην Ελλάδα λειτουργεί σχεδόν ακόμα υπό συνθήκες παρελθόντων ετών σε σχέση με τις ευρωπαϊκές αγορές, οι οποίες παρατηρούνται πολύ περισσότερο οργανωμένες και αναπτυγμένες. Θα λέγαμε ότι η ελληνική κτηματαγορά σε συντριπτικό ποσοστό μοιάζει σαν ένα απέραντο παζάρι, όπου κυριαρχεί ξεκάθαρα

Μεσίτης Ακινήτων:

Αναγκαίο κακό ή χρήσιμος καταλύτης για την επίτευξη πιο γρήγορων, πιο δίκαιων και πιο άξιων συμφωνιών μεταξύ πωλητών και αγοραστών;

το υποκειμενικό στοιχείο στον τρόπο που οι Έλληνες πωλούν και αγοράζουν ακίνητα.

Το πολυπληθές νομοθετικό και φορολογικό σύστημα, αλλά και η σχετική γραφειοκρατία κάνουν τα πράγματα ακόμα πιο δύσκολα και αχανή, και σε συνδυασμό με την έλλειψη αξιόπιστων στατιστικών στοιχείων για τις πραγματικές τιμές πώλησης των ακινήτων, οδηγούν δυστυχώς τους εμπλεκόμενους σε πλάνη. Είναι αξιοσημείωτο ότι η τράπεζα της Ελλάδος διαθέτει στοιχεία από το 2006, ενώ η αντίστοιχη της Αγγλίας από τις αρχές του 20ου αιώνα.

Την έλλειψη στατιστικών για τις τιμές πώλησης των ελληνικών ακινήτων ενισχύει και η σημαντική απόσταση μεταξύ της πραγματικής τιμής πώλησης και της τιμής που καταχωρείται τελικά στο συμβόλαιο, λόγω αδυναμίας για το πόθεν έσχες του αγοραστή ή για την επίτευξη καταβολής λιγότερων φόρων μεταβίβασης ή λόγω της εκούσιας απόκρυψης των τιμών στα συμβολαιογραφεία. Το τεράστιο αυτό κενό στον κλάδο οδηγεί μόνον σε υποθέσεις για τις αληθινές αξίες των ακινήτων και δημιουργεί μονόδρομο στους σχετικούς υπολογισμούς των τιμών από τους ιδιοκτήτες που θέλουν να πουλή-

σουν. Αναγκάζονται έτσι να συγκρίνουν τις τιμές που σκέφτονται με τις τιμές αντίστοιχων ακινήτων σε αγελίες, ή να προσπαθούν να αλληλυσουν με κάθε τρόπο πληροφορίες για το πόσο πούλησε ο γείτονας, ο φίλος, ο γνωστός, δεν εμπιστεύονται τους ειδικούς επαγγελματίες του κλάδου, ενεργούν τελείως παρορμητικά, και τελικά οδηγούνται σε λάθος τιμολόγηση της περιουσίας τους, με πολύ καταστροφικές συνέπειες και για τους ίδιους και για τους αγοραστές, αλλά και για όλους τους φορείς και τους επαγγελματίες που συμμετέχουν στην διαδικασία αγοραπωλησίας. Τα ακίνητα αυτών των ιδιοκτητών παραμένουν στην αγορά για μεγάλη χρονική διάρκεια, με αποτέλεσμα την απαξίωσή τους και αναπόφευκτα την τελική τους υποτίμηση.

Το περιβάλλον που διαμορφώνεται με αυτόν τον τρόπο συλλογισμών και πράξεων στην ευρύτερη κτηματαγορά της Ελλάδας χαρακτηρίζεται άναρχο, ακατάστατο και οδυνηρό. Είναι τεράστια η ανάγκη στόχευσης από την πολιτεία στο συγκεκριμένο λίαν σημαντικό πρόβλημα, και η συμπόρευση της στον σχεδιασμό της πολυπόθητης λύσης του με τους πιο σημαντικούς φορείς του κλάδου, όπως η Ομοσπονδία Μεσίων Έλ-

λάδος, ο Σύλλογος Μεσίων Αθηνών, το Τμήμα Real Estate του Εθνικού Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών κλπ.

Ο ρόλος του πιστοποιημένου έμπειρου επαγγελματία στο real estate σήμερα κρίνεται πιο απαραίτητος από ποτέ. Και ελληνικό real estate δεν είναι μόνον οι Έλληνες. Με την Τράπεζα της Ελλάδας να πιστοποιεί τζιρο 2,6 δις € από το 2012 για τον θεσμό της περιφέρειας Golden Visa, γεγονός που συντέλεσε σε μεγάλο βαθμό στο ήδη υψηλό ενδιαφέρον των ξένων αγοραστών και επενδυτών για την ελληνική κτηματαγορά, είναι ορατές πλέον οι ενδείξεις πλήρους επανασχεδιασμού και νομοτελειακής αναδιοργάνωσης του τεράστιου αυτού κλάδου της ελληνικής οικονομίας το συντομότερο.

Γι' αυτό η αναβάθμιση του επαγγέλματος του Μεσίτη Ακινήτων και η θέσπιση της υποχρεωτικής του εκπαίδευσης και θεσμικής πιστοποίησής του κρίνονται ως θεμελιώδεις, επιτακτικές και άμεσες ενέργειες.

Το λειτούργημα του Ειδικού Διαμεσοδραστή στο Real Estate πρέπει να έχει ως αδιάκοπο, βασικό σκοπό την γεφύρωση του χάσματος μεταξύ αγοραστών και πωλητών και την ηθική, επιστημονική διαχείριση όλων των εμπλεκόμενων φορέων έως το τέλος, ώστε να μπορεί να πετυχαίνει όσο το δυνατόν σε κάθε περίπτωση, την πιο γρήγορη, την πιο δίκαιη και την πιο άξια συμφωνία, που θα φέρνει χαρά και χαμόγελα για το κάθε ακίνητο που αγαπήσαμε και θα αγαπάμε στη ζωή μας.

Με εκτίμηση,

Βασίλης Δωδέκατος

Ιδρυτής

12 YesRealEstateExpertise

Αυστηρές επιλογές

προνομιακών ακινήτων.