



ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΑΘΗΝΩΝ-ΑΤΤΙΚΗΣ

ΧΑΡ. ΤΡΙΚΟΥΠΗ 24 ΑΘΗΝΑ, Τ.Κ. 106 79

Τηλ. 210.36.21.930 • Fax. 210.36.44.749

Site: www.e-akinita.gr • info@e-akinita.gr



Μ.Α.Σ.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2021
Αρ. Πρωτ. 6170

ΘΕΜΑ: ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΗ ΑΠΑΝΤΗΣΗ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΑ ΤΟΥ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΤΗΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ.

Αξιότιμε κύριε Καψιμάλη,

Με μεγάλη μας έκπληξη διαβάσαμε το πρόσφατο και αβάσιμο σχεδόν στο σύνολο του άρθρο σας στην “**Ecopress**” στις 21/5/2021, που αναδημοσιεύτηκε στο διαδίκτυο, με το οποίο καταλογίσατε την «ευθύνη» στους μεσίτες για τις υπερβολικές, κατά την γνώμη σας, τιμές των οικοπέδων.

Πιο συγκεκριμένα αναφέρατε ότι: *«Δημιουργήθηκε μία ζήτηση αγοράς οικοπέδων, με τους μεσίτες όμως, να κάνουν συνεχώς πλειοδοτικές προσφορές στους πωλητές, μόνο και μόνο για να κάνουν μία οποιαδήποτε πώληση χωρίς πραγματικές εκτιμήσεις. Αυτό οδήγησε τα οικόπεδα σε νέες μεγάλες υπερτιμημένες τιμές, οι οποίες όμως δεν ανταποκρίνονται στο πραγματικό κόστος του τελικού ακινήτου».*

Από τότε οι ιδιοκτήτες «πιέζονται», μέσω πλειοδοσιών, για να πουλήσουν υψηλότερα; Θεωρείτε ότι όταν ένας μεσίτης μεταφέρει μια υψηλή οικονομική προσφορά το κάνει από δική του πρωτοβουλία, χωρίς να έχει υποψήφιο πελάτη - αγοραστή με το αντίστοιχο ποσό και ο ιδιοκτήτης τον ακολουθεί τυφλά μέσα σε αυτό τον «παραλογισμό»;

Οι μεσίτες όμως, όπως καλά γνωρίζετε, σε αυτές τις περιπτώσεις απλά μεταφέρουν τις οικονομικές προτάσεις των πελατών που εκπροσωπούν, οι οποίοι σε πολλές περιπτώσεις είναι συνάδελφοί σας, κατασκευαστές. Αυτοί κάνουν τις προσφορές τους και εμείς τις μεταφέρουμε. Αν τα μέλη σας με τις προσφορές τους θεωρείτε ότι

στρεβλώνουν την αγορά, μπορείτε να απευθυνθείτε απευθείας σε αυτούς και να τους εγκαλέσετε.

Όπως όμως θα έπρεπε να ξέρετε, λόγω της θεσμικής σας ιδιότητας (και όχι μόνο), στον χώρο της κτηματαγοράς, η όποια πίεση οδηγεί συνήθως σε πτώση και όχι σε άνοδο τιμών. Αλλά εδώ «καταγγέλλετε» το αντίστροφο γεγονός που είναι παράδοξο γιατί επικεντρώνεστε αποκλειστικά στην τιμή των οικοπέδων και όχι στην τιμή των διαμερισμάτων και των κτιρίων....

Γιατί άραγε ; αυτές δεν θεωρείτε ότι έχουν αυξηθεί υπερβολικά ; Σας απευθύνουμε το ερώτημα γιατί κάποιοι θεωρούν ότι η αγορά των οικοπέδων έχει γίνει πιο ελκυστική λόγω της υπερβολικής τιμής διαμερισμάτων και μονοκατοικιών.

Επίσης από τα λεγόμενα σας συμπεραίνουμε ότι ξέρετε προσωπικά μεσίτες οι οποίοι πίεσαν ιδιοκτήτες οικοπέδων να πουλήσουν ψηλότερα από τις «κανονικές» για εσάς τιμές. Σωστά; Παρακαλούμε όπως κοινοποιήσετε αυτούς τους μεσίτες στον Σύλλογο μας καθώς και ότι στοιχεία έχετε (π.χ. ποιους ιδιοκτήτες παρέσυραν σε αυτή τη “φούσκα” όπως την αποκαλείτε) έτσι ώστε να τους ελέγξουμε για παράβαση του Κώδικα Δεοντολογίας του Σ.Μ.Α.Σ.Α.Α.

Επιτρέψτε μας κύριε Καψιμάλη άλλη μια ερώτηση. Ποιες πρέπει να είναι κατά την γνώμη σας οι «κανονικές» τιμές των οικοπέδων και με ποιο τρόπο τις υπολογίζετε; Παρακαλούμε, εάν έχετε, στείλτε μας έναν οδηγό τιμών οικοπέδων για την Αττική και εμείς θα τις κοινοποιήσουμε στα μέλη μας.

Συνεχίζοντας την ανάγνωση του άρθρου σας διαβάζουμε το εξής:

“ Ο κ. Καψιμάλης προτείνει την επιβολή φόρου ή τη δημιουργία αντικινήτρων για ακάλυπτα οικόπεδα στις εντός σχεδίου περιοχές των μεγάλων αστικών κέντρων, τα οποία παραμένουν για πάρα πολλά χρόνια ανεκμετάλλευτα. Ωστόσο διευκρινίζει, ότι ο σχεδιασμός ενός τέτοιου μέτρου θα πρέπει να γίνει από ένα οργανισμό –φορέα, ο οποίος θα συσταθεί για να δώσει αυτές τις κατευθύνσεις: «Είναι απολύτως αναγκαία η δημιουργία ενός Φορέα Real Estate, με ειδικούς επιστήμονες, με τους ιδιώτες εκτιμητές ακόμη, ο οποίος θα είναι αντικειμενικός και να δίνει πλήρη πληροφόρηση για το που υπάρχει γη, πόσο πωλείται, ποιο είναι το κόστος κατασκευής, ποιες είναι οι τιμές. Αυτός ο φορέας, θα μελετάει τις κοινωνικοοικονομικές ανάγκες, τη ζήτηση για στέγαση στην εκάστοτε περιοχή, τα πληθυσμιακά της δεδομένα κτλ. ...”

Στα αλήθεια ο Πρόεδρος της Ομοσπονδίας Κατασκευαστών Κτιρίων προτείνει την επιβολή άλλου ενός ΝΕΟΥ ΦΟΡΟΥ ; (!!)

Στον πολύπαθο χώρο της κτηματαγοράς, τον οποίο οι μεσίτες υπηρετούμε οργανωμένα για πάνω από έναν αιώνα, έρχεστε να μας πείτε ότι βλέπετε ως λύση την επιβολή ακόμα ενός νέου φόρου; Μήπως να ποινικοποιήσουμε και την μη πώληση οικοπέδων για τους ιδιοκτήτες τους ;

Πραγματικά θα περιμέναμε κάτι πιο υπεύθυνο και εποικοδομητικό εκ μέρους ενός ανθρώπου της αγοράς όπως εσείς, με τον θεσμικό ρόλο τον οποίο έχετε.

Για το τέλος μας αφήσατε το καλύτερο. Προτείνετε την δημιουργία ενός νέου ακόμα φορέα Real Estate με ειδικούς επιστήμονες, με ιδιώτες εκτιμητές κ.λ.π. που θα ρυθμίζει την αγορά. Αλήθεια προβλέπεται κάτι τέτοιο στα πλαίσια του ελεύθερου ανταγωνισμού και της ελεύθερης αγοράς ;

Δεν επιθυμούμε να επεκταθούμε περαιτέρω, χάριν της εξαιρετικής σχέσης που επιδιώκαμε και θέλαμε πάντα να διατηρούμε με τον κλάδο σας, απόδειξη του οποίου είναι οι συνεχείς προσκλήσεις και παρουσία σας στις εκδηλώσεις μας, διαχρονικά. Η επιθυμία αυτή όμως πρέπει να λειτουργεί στα πλαίσια αμοιβαίου σεβασμού και περιμένουμε ως εκ τούτου την άμεση αποκατάσταση της αλήθειας.

Με εκτίμηση

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΠΟΤΑΜΙΑΝΟΣ

Η ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΑΣΗΜΕΝΙΑ ΧΑΡΜΠΑΛΗ