



Το ζητούμενο δεν είναι αν θα υπάρξουν νέες αντικειμενικές, αλλά πόσο "αντικειμενικές" θα είναι και κυρίως αν το υπουργείο των Οικονομικών συνειδητοποίησε ότι για να υπάρξει καταγραφή της αγοράς χρειάζονται δύο προϋποθέσεις:

Πρώτη : Να υπάρχει αγορά

Δεύτερη: Να αλλάξει το φορολογικό σύστημα ώστε -όπως σε όλη την ΕΕ-να καταγράφει την πραγματική εικόνα της αγοράς.

Αν μελετήσει κάποιος την ιστορία των αντικειμενικών , θα βγάλει πολύ χρήσιμα συμπεράσματα για τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε σε όλα τα χρόνια που εφαρμόζονται. Στην πραγματικότητα, οι αντικειμενικές δεν απεικόνιζαν την κατάσταση της αγοράς σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή, αλλά τις πολιτικές προτεραιότητες και τις σκοπιμότητες των κατά καιρούς επικεφαλής του υπουργείου Οικονομικών -και όχι μόνο. Δηλαδή, ήταν ένα εργαλείο το οποίο κατασκευάστηκε για να απεικονίσει με αριθμούς μία αγορά η οποία λειτουργούσε με ένα στρεβλό τρόπο. Σκοπός του ήταν να εξυπηρετήσει πολιτικές, μικροπολιτικές, συντεχνιακές και ειπρακτικές σκοπιμότητες . Αποτέλεσμα; Αντί να χρησιμοποιηθεί για να περιορίσει τις στρεβλώσεις, πολύ απλά τις έκανε ακόμα μεγαλύτερες.

Οι παλαιότεροι θα θυμούνται ότι το βασικό "επιστημονικό" εργαλείο για να καταγραφούν οι τιμές της αγοράς, ήταν οι αγγελίες. Τα μέλη των επιτροπών που είχαν συγκροτηθεί για να γνωμοδοτήσουν και να υποβάλλουν τις προτάσεις τους, τις περισσότερες φορές δεν φημιζονταν για τις επιστημονικές περγαμηνές τους σχετικά με τη στατιστική επεξεργασία ή τη δημιουργία βάσεων δεδομένων.

Σίγουρα δεν θα μπορούσε να είναι διαφορετικά τα πράγματα, αφού το σύστημα βασίστηκε στην ομολογία ανικανότητας του κράτους να δημιουργήσει τις προϋποθέσεις για να υπάρξει διαφάνεια στην αγορά των ακινήτων. Με απλά λόγια, το σύστημα δεν έγινε για να εξασφαλίσει τη διαφάνεια, αλλά για να νομιμοποιήσει την αδιαφάνεια που χαρακτήριζε τις συναλλαγές στην αγορά ακινήτων. Και όταν κάποιος προσπαθεί να αντιμετωπίσει ένα "λάθος" με άλλο "λάθος", τότε το αποτέλεσμα είναι η τερατογέννεση. Αν σε όλα αυτά προσθέσει κάποιος και το "πολιτικό κόστος" αλλά και τις οικονομικές σκοπιμότητες, τότε είναι δεδομένο ότι στο τέλος το "τέρας" θα απειλούσε οτιδήποτε υγιές είχε απομείνει, σε μία αγορά η οποία κινούνταν εντελώς αυτονομημένη και ανεξέλεγκτη. Απλώς ήταν θέμα χρόνου να αποκαλυφθούν τα λάθη, οι παραλείψεις, οι αβλεψίες και οι σκοπιμότητες που κρύβονταν πίσω από το "τέρας".

Το πλήρωμα του χρόνου ήρθε με την κρίση. Τότε ήταν που άρχισαν να γράφονται ζημιές και που οι Έλληνες συνειδητοποίησαν ότι οι τιμές των ακινήτων μπορούν να κατρακυλίσουν με την ίδια ευκολία, που όλα τα προηγούμενα χρόνια σκαρφάλωναν. Τότε όλοι ανακάλυψαν(!) την ανάγκη της λειτουργίας ενός συστήματος, το οποίο θα έπρεπε να εξυπηρετεί: την πραγματικότητα. Ήταν όμως πλέον αργά, αφού πλέον δεν υπήρχαν τα "εργαλεία".

Πώς διαμορφώνονται οι τιμές των ακινήτων

Οι ειδικοί γνωρίζουν ότι οι τιμές των ακινήτων έχουν τους δικούς τους κανόνες. Σε έρευνα που έγινε πριν από λίγα χρόνια και η οποία αφορούσε τους επιμέρους παράγοντες που επηρεάζουν τη διαμόρφωση της τιμής ενός ακινήτου, καταγράφηκαν πάνω από 30 παράγοντες που επηρεάζουν την αξία μίας κατοικίας και σχεδόν 60 ενός επαγγελματικού ακινήτου. Αυτή είναι άλλωστε η αιτία των διαφοροποιήσεων στις τιμές που εντοπίζονται σε διαμερίσματα, που βρίσκονται ακόμα και στην ίδια πολυκατοικία ή σε καταστήματα που απέχουν μεταξύ τους λιγότερο από 20 μέτρα. Τι σημαίνει αυτό; Πολύ απλά, ότι δεν μπορεί να υπάρξει αντικειμενική απεικόνιση και το μόνο που μπορεί να γίνει είναι η στατιστική επεξεργασία. Αλλά γι' αυτό χρειάζονται πολλά δεδομένα, που όμως δεν υπάρχουν.

Τα στατιστικά τρυκ με τις τιμές

Είναι εξαιρετικά ενδιαφέρον να γνωρίζει κανείς τι ακριβώς περιέχει η περίφημη βάση

δεδομένων τιμών της κεντρικής τράπεζας. Δηλαδή σε ποιές περιοχές υπάρχουν τιμές, σε ποιές περιοχές "απουσιάζουν" και σε ποιές ο αριθμός των δεδομένων είναι 1 ή 2. Είναι σχεδόν σίγουρο, ότι για πάνω από το 70% των περιοχών οι οποίες περιλαμβάνονται στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων είτε δεν υπάρχουν καθόλου δεδομένα είτε υπάρχουν 1 ή έστω 2 πληροφορίες για τα τελευταία 5 χρόνια.

Κάποιοι ειδικοί θα προτείνουν ενοποίηση περιοχών. Αυτή η λύση όμως, αντί να λύνει το πρόβλημα της διαφάνειας στην αγορά, το επιδεινώνει ακόμα περισσότερο. Μία άλλη λύση θα μπορούσε να είναι μία οριζόντια μείωση των τιμών ανά ευρύτερες περιοχές. Αλλά και εκεί υπάρχει ένα τεράστιο πρόβλημα. Οι ήδη ισχύουσες αντικειμενικές αξίες, δεν έχουν καμία σχέση με την πραγματική κατάσταση που επικρατούσε στην αγορά όταν ανακοινώθηκαν, με αποτέλεσμα σήμερα να μην είναι δυνατή η χρήση τους ως βάση υπολογισμού. Οποιαδήποτε απόπειρα εφαρμογής αυτής της μεθόδου, απλώς θα κάνει ακόμα μεγαλύτερο το πρόβλημα της αναξιοπιστίας.

Με λίγες κουβέντες, το αντικειμενικό σύστημα το μόνο που δεν προσφέρει είναι...αντικειμενικότητα. Η λύση; Η διαφάνεια στην αγορά ...