



Νέα μέτρα για να ανοίξουν τα κλειστά ακίνητα

 Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΑΚΚΟΥ**
s.stavropierakou@realnews.gr

Νέα προγράμματα που θα οδηγήσουν στη διάθεση κατοικιών στην αγορά, ώστε να αντιμετωπιστεί η στεγαστική κρίση που αποκτά ολοένα και μεγαλύτερες διαστάσεις, εξετάζει η κυβέρνηση. Στο επίκεντρο βρίσκεται ένα νέο στεγαστικό πρόγραμμα, το οποίο θα ανακοινωθεί από τον πρωθυπουργό, θα συνδυάζει ανακίνηση και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών και θα στηριχθεί στην ανακατανομή κονδυλίων του ΕΣΠΑ. Η κυβέρνηση είναι σε ανοικτή γραμμή με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, καθώς οι πόροι του προγράμματος θα προέλθουν από την αναθεώρηση του ΕΣΠΑ, δηλαδή θα αφαιρεθούν από άλλα προγράμματα προκειμένου να μετακινηθούν στη στέγαση, που αποτελεί άλλωστε μια από τις προτεραιότητες της Κομισιόν. Το πρόγραμμα αναμένεται να αφορά κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1990-1995, ενώ οι ιδιοκτήτες τους θα δικαιούνται επιδότηση με βάση τα διευρυμένα εισοδηματικά κριτήρια. Επίσης, θα αφορά σε ποσοστό 60% με 70% την ανακίνηση και το υπόλοιπο την ενεργειακή αναβάθμιση.

Στόχος είναι να διατεθούν στην αγορά νέα σπίτια, να αυξηθεί δηλαδή η προσφορά κατοικιών με την ανακίνηση των χώρων και να πέσουν οι τιμές των ενοικίων. Σε όλη τη χώρα υπολογίζεται ότι υπάρχουν αυτή τη στιγμή 700.000 έως 900.000 κενά διαμερίσματα, ενώ τα κίνητρα που δόθηκαν, όπως η τριετής φοροαπαλλαγή του φόρου εισοδημάτων από ενοίκια, δεν είχαν τα προβλεπόμενα αποτελέσματα. Μέχρι σήμερα περίπου 234 φορολογούμενοι έχουν καταγραφεί ως χρήστες της φοροαπαλλαγής αυτής, ενώ εκτιμάται ότι το ναύτερο αυτό μπορεί να τριπλασιαστεί μέχρι το τέλος του έτους.

Οι άλλες κινήσεις

Παράλληλα από το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας θα προχωρήσουν και σε άλλες κινήσεις, οι οποίες θα στοχεύουν:

- Στην αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας με πρώτο βήμα την καταγραφή της που έχει ξεκινήσει από την Επιχείρηση Ακινήτων του Δημοσίου, ώστε να χρησιμοποιηθεί προς όφελος των νοικοκυριών. Επιπλέον ακίνητα μπορεί να βρεθούν και μέσω των εχολοζουσών κληρονομιών αλλά και των κληροδοτημάτων προς το Δημόσιο, ζήτημα που θα επιλύσει νομοσχέδιο που αναμένεται να κατατεθεί προς ψήφιση στη Βουλή το επόμενο διάστημα.

- Στην ενεργοποίηση του κυβερνητικού σχεδίου για την κοινωνική ανταφορική, για να διατεθούν μέσω συνεργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα 2.500 κατοικίες με κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια.

- Στην αύξηση των διαθέσιμων κατοικιών μέσω των δεκάδων χιλιάδων ακινήτων που βρίσκονται στα χαρτοφυλάκια των services. Οι εταιρείες διαχείρισης «κόσκινων» δανείων έχουν καταθέσει προτάσεις προς το ΥΠΕΘΟ για να προχωρήσει πιο γρήγορα η πολεοδομική και νομική ωρίμανση αυτών των ακινήτων, ώστε να μπορούν να διατείνονται πιο γρήγορα προς πώληση. Οι συζητήσεις βρίσκονται σε εξέλιξη.

Στο επίκεντρο βρίσκεται ένα στεγαστικό πρόγραμμα, το οποίο θα ανακοινωθεί από τον πρωθυπουργό και θα συνδυάζει ανακίνηση και ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών. Τα σενάρια για φοροελαφρύνσεις το 2027

Τι ισχύει στην Ευρώπη

Η κυβέρνηση εξετάζει και τη στρατηγική άλλων ευρωπαϊκών χωρών, την ώρα που θα επιχειρηθεί μια κοινή ευρωπαϊκή πολιτική απέναντι στην κρίση στέγασης. Το Ευρωκοινοβούλιο, ενόψει των μέτρων που αναμένεται να ληφθούν, έχει υποβάλει συγκεκριμένες προτάσεις. Ενδεικτικά ζητά:

- Να καταβληθούν προσπάθειες για τη βελτίωση της διαθεσιμότητας οικοδομημάτων γης, ιδίως σε πυκνοκατοικημένες περιοχές.
- Να κινητοποιηθούν οι δημόσιες Αρχές δημόσιας γης και να διευκολύνουν τις διαδικασίες διαίρεσης σε ζώνες για την κατασκευή τόσο κοινωνικής όσο και οικονομικά προσιτής στέγασης.
- Να διευκολύνουν οι δημόσιες Αρχές τις διαδικασίες αδειοδότησης, ώστε να καταστούν σημαντικά ταχύτερες και απλούστερες, μεταξύ άλλων μέσω μέτρων όπως η θέσπιση της αρχικής της σιωπηρής διοικητικής συγκατάθεσης για την έκδοση οικοδομικών αδειών για νέες

εργασίες κατασκευής και ανακαίνισης, εκτός από περιπτώσεις που αφορούν την προστασία του περιβάλλοντος, της πολιτιστικής ή ιστορικής κληρονομιάς.

- Να ενσωματώσουν Κομισιόν και κυβερνήσεις πλήρως τη στρατηγική «Κύμα ανακαίνισεων», διασφαλίζοντας ότι η ανακίνηση κτιρίων δεν επεκτείνεται μόνο στην ενεργειακή απόδοση, αλλά και στην αύξηση της προσφοράς κατοικιών.

- Να προωθήσουν οι κυβερνήσεις ένα αποτελεσματικό και βασισμένο σε κίνητρα φορολογικό σύστημα για τις στεγαστικές πολιτικές, ενθαρρύνοντας τις επενδύσεις σε κατοικίες και συμβάλλοντας στον περιορισμό των πιέσεων στις τιμές των κατοικιών, τονώνοντας έτσι την προσφορά σε περιοχές υψηλής ζήτησης.

Στην Ισπανία, μετά την κρίση, το κράτος παίρνει ακίνητα και οικοπέδα από τράπεζες ή από κρατικά χαρτοφυλάκια γης, τα περνά σε δημόσιο φορέα στέγης και τα μετατρέπει σε προσι-



900.000
 τα κενά διαμερίσματα σε όλη τη χώρα. Τα κίνητρα που δόθηκαν, όπως η τριετής φοροαπαλλαγή του φόρου εισοδημάτων από ενοίκια, δεν είχαν τα προβλεπόμενα αποτελέσματα

ΚΥΡΙΑΚΗ 2 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2025

www.real.gr Realmoney | 7

Αντίστροφη μέτρηση

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

τά στήθα με πολυετή δόμηση χαμηλού ενοικίου/ορίων εισοδήματος. Στόχος είναι να αυξηθεί το ποσοστό του πραγματικά δημόσιου/κοινωνικού αποθέματος ενοικιαζόμενων κατοικιών (που σήμερα είναι χαμηλό, γύρω στο 3% στην Ισπανία) κοντά στα ευρωπαϊκά επίπεδα του 20%.

Στη Γαλλία ο αγοραστής αποκά τα διαμέρισμα σε πολύ χαμηλότερη τιμή γιατί δεν αγοράζει το οικοπέδο. Η γη μένει σε έναν κοινωνικό φορέα και ο ιδιώτης πληρώνει μόνο ένα μικρό, ρυθμισμένο «ενοίκιο γης». Η χαμηλή τιμή κλειδώνει για πάντα, ακόμα και στις μεταπωλήσεις. Οι μεταπωλήσεις στο μέλλον επιτρέπονται μόνο σε αντιστοίχους δικαιούχους και με ελεγχόμενη τιμή, ώστε το ακίνητο να μην ξαναγίνει επενδυτικό προϊόν που εκτοξεύει την τιμή.

Στην Ολλανδία το κράτος χρηματοδοτεί δημόσιους και περιφέρειες ώστε να «εξοικονομούν» γρήγορα οικιστικά projects, που περιλαμβάνουν μεγάλο ποσοστό προσιτών κατοικιών για χαμηλά και μεσαία εισοδήματα. Μέχρι τα 2024 είχαν δαμειστεί περίπου 2,25 δισ. ευρώ σε τέτοιες επενδύσεις. Έχει υπολογιστεί ότι απαιτούνται περίπου 100.000 νέες κατοικίες τον χρόνο, για χαμηλά και μεσαία εισοδήματα.

Στη Γερμανία η κρατική αναπτυξιακή τράπεζα παρέχει σε οικογένειες με παιδιά και με χαμηλό εισόδημα στεγαστικά δάνεια με επιδοτούμενο, χαμηλό επιτόκιο γύρω στο 1,5% ισόθερο για 10 χρόνια, με δυνατότητα αποπληρωμής έως και σε 35 χρόνια, για αγορά παλαιού σπιτιού

στόχευση

Το προωθούμενο πρόγραμμα αναμένεται να αφορά κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί πριν από το 1990-1995, ενώ οι ιδιοκτήτες τους θα δικαιούνται επιδότηση με βάση τα διευρυμένα εισοδηματικά κριτήρια. Το πρόγραμμα θα αφορά σε ποσοστά 80% με 70% την ανακαίνιση και το υπόλοιπο των ενεργειακά αναβάθμιση



Στην Ισπανία το κράτος παίρνει ακίνητα και οικοπέδα από τράπεζες ή από κρατικά χαρτοφυλάκια γης, τα πωρνά σε δημόσιους φορείς στεγής και τα μετατρέπει σε προσιτά σπιτία με πολυετή δόμηση χαμηλού ενοικιαστών εισοδήματος

που θα ανακαινιστεί ενεργειακά. Το ανώτατο ποσό δανείου μπορεί να φτάσει περίπου τα 150.000 ευρώ, ενώ συνολικά έχουν διατεθεί εκατοντάδες εκατομμύρια σε επιδοτήσεις επιστοίου.

Στην Ιταλία το κράτος γίνεται «συμμεγυπτής» για να μπορεί ένας νέος ή μια οικογένεια να αγοράσει πρώτη κατοικία με μικρή προκαταβολή και αποπληρωμή δόση. Δεν είναι επιδότηση ενοικίου, αλλά παρέμβαση στην πρόσβαση σε ιδιοκατοικία. Το κράτος εγγυάται ένα μεγάλο μέρος του δανείου (τυπικά 50%, για νέους κάτω των 36 ετών με χαμηλό εισόδημα φτάνει έως και 80%), έτσι οι τράπεζες δανείζουν χωρίς να ζητούν ισχύουσα προκαταβολή.

Φορολογία κεφαλαίου

Την ίδια ώρα, νέα παρέμβαση στη φορολογία κεφαλαίου αναμένεται να φέρει η αναμόρφωση στις αντικειμενικές τιμές των ακινήτων, που έχει παραμεινεί για το 2027 ώστε να αποφευχθούν ευρύτερες οικονομικές επιπτώσεις στα νοικοκυριά από τις αλλαγές. Μια τέτοια αύξηση, αν δεν συνοδεύεται από διορθωτικές κινήσεις, θα επιφέρει βαρύτερους φόρους και τέλη, μειώνοντας την αγοραστική δύναμη και τη ρευστότητα της αγοράς. Διηλαδή το κράτος θα πρέπει να αναπροσαρμόσει συντελεστές, φορολογητέα όρια και κλίμακες στην ΕΝΦΙΑ για να διατηρηθεί η ισορροπία ανάμεσα στην πραγματική αξία και στη φορολογική επιβάρυνση.

Σε αυτό το πλαίσιο, μεταξύ των παρεμβάσεων που αναμένεται να βρεθούν στο τραπέζι είναι:

1. Αύξηση των φορολογητέων ορίων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, ανεξαρτήτως αιτίας (αγορά, δωρεά, γενική παροχή). Σήμερα, το όριο απαλλαγής είναι 200.000 ευρώ για άγαμο, για έγγαμο 250.000 ευρώ, ενώ η απαλλαγή προσου-

ξάνεται και 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα παιδιά. Για άτομα με αναπηρία 67% και άνω, το όριο μπορεί να ανέλθει (για άγαμο) στα 250.000 ευρώ ή (για έγγαμο) στα 275.000 ευρώ. Όταν οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων αυξάνονται σημαντικά, τα ισχύοντα όρια μπορεί να «ακούμπουν» ή να γίνονται αναποτελεσματικά στην κάλυψη πραγματικών αναγκών. Για να παραμείνει η απαλλαγή λειτουργική ως κίνητρο, θα πρέπει να προσαρμόζονται τα όρια ώστε να μην υστερούν παλαιά όρια σε σχέση με την αγορά. Από την άλλη πλευρά, η αύξηση των ορίων σημαίνει λιγότερα έσοδα από φόρους μεταβίβασης (στα οποία εφαρμόζεται απαλλαγή). Η κυβέρνηση πρέπει να καλύψει αυτό το κενό αν έχει δυνατότητα δημοσιονομικής ευελιξίας.

2. Μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, ώστε να αποφευχθεί στασιμότητα στις συναλλαγές. Ο ΦΜΑ είναι γενικά 3% επί της αντικειμενικής ή συμφωνηθείσας αξίας (δίκαιο είναι: μεγαλύτερη), αλλά σήμερα υπάρχουν περιπτώσεις απαλλαγών ή μειώσεων, τις οποίες προβλέπουν ειδικές διατάξεις. Για παράδειγμα, στα νεοδόμητα ακίνητα (πρώτη πώληση από κατασκευαστή) ισχύει ΦΠΑ 24% αντί για φόρο μεταβίβασης 3%. Στην πράξη βέβαια έχει ανασταλεί ο ΦΠΑ και ισχύει ο ΦΜΑ 3%, που είναι μικρότερος φόρος.

3. Αλλαγή της κλίμακας του ΕΝΦΙΑ, με μείωση συντελεστών και πιθανή ενισχυμένη προοδευτικής λογικής στη φορολόγηση, ώστε να προστατευτούν κυρίως όσοι έχουν μεσαία ή μικρά ακίνητα περιουσία. Σήμερα ανάλογα με την τιμή ζώνης, το είδος του ακινήτου, την παλαιότητα, τον όροφο, τις προσόψεις κ.ά., εφαρμόζονται διαφορετικοί συντελεστές και έτσι προκύπτει το ποσό φόρου.

4. Διεύρυνση των κριτηρίων απαλλαγής για χαμηλά εισοδήματα και μικρές ιδιοκτησίες, ώστε ο φόρος να είναι κοινωνικά πιο δίκαιος και αναλογικός. Για το 2025 ισχύουν ειδικές εκπτώσεις/μειώσεις:

■ Εκπτώση 10%-20% για ακίνητα που έχουν ασφαλιστεί για φυσικές καταστροφές (σεισμό, πλημμύρα, πυρκαγιά).

■ Μείωση 50% για ιδιοκτήτες με πολύ χαμηλό εισόδημα και περιορισμένη ακίνητη περιουσία.

■ Πλήρης απαλλαγή ΕΝΦΙΑ για άτομα με αναπηρία 80% και άνω, εφόσον πληρούνται και κάποια εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια.

Παράλληλα το 2026 προβλέπεται μείωση του ΕΝΦΙΑ στο 50% για ιμιαία κατοικία σε οικισμούς με πληθυσμό έως 1.500 κατοίκους και πλήρης απαλλαγή το 2027.

