



Την αύξηση της προσφοράς ακινήτων προς ενοικίαση θέλει να πετύχει η κυβέρνηση, καθώς για την ώρα οι όποιες προσπάθειες έχουν γίνει δεν έχουν πετύχει τα επιθυμητά αποτελέσματα. Σύμφωνα με παράγοντες της κτηματομεσιτικής αγοράς, η βασική αιτία που τα ενοίκια συνεχίζουν να αυξάνονται είναι ότι υπάρχει περιορισμένο απόθεμα ακινήτων και υπολογίζουν ότι θα μπορούσε να υπάρξει ένας εξορθολογισμός στην αγορά ενοικίων, αν διατεθούν περίπου 100.000 κατοικίες που σήμερα παραμένουν κλειστές.



του Κωνσταντίνου Δουκιά

Έτσι, στο υπουργείο Οικονομικών σχεδιάζεται μια σειρά παρεμβάσεων που θα κάνει πιο συμφέρον για τους ιδιοκτήτες να ανοίξουν τα ακίνητά τους. Οι σκέψεις των μέτρων που ήδη έχουν πέσει στο τραπέζι των συζητήσεων είναι οι εξής:

Επιβολή πλαφόν κατά την ανανέωση των συμβολαίων.

Αυτό θα σημάνει τον ορισμό μιας ανώτατης τιμής μίσθωσης που θα λαμβάνει υπόψη διάφορους παράγοντες, όπως την επιφάνεια του ακινήτου, την ηλικία του και πιθανότατα την περιοχή στην οποία βρίσκεται.

Υψηλότερος ΕΝΦΙΑ για τα κλειστά ακίνητα.

Το μέτρο προφανώς στοχεύει να κάνει ακόμη πιο ασύμφορο για τον ιδιοκτήτη να κρατάει κλειστό το σπίτι του και άρα να τον ωθήσει να το ανακαινίσει και να το ρίξει στην αγορά.

Μείωση φόρου για τα εισοδήματα από ενοίκια.

Το συγκεκριμένο μέτρο θα λειτουργήσει συμπληρωματικά με το προηγούμενο, θέτοντας τρεις στόχους:

- την αύξηση των ενοικιάσεων
 - τη δήλωση μισθώσεων που τώρα γίνονται χωρίς συμβόλαιο
 - την πραγματική αποτύπωση του ενοικίου στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ.
- Προκειμένου να δοθεί κίνητρο και στους ενοικιαστές για να ζητούν την ορθή αποτύπωση του ενοικίου τους, η κυβέρνηση σκέφτεται να εισαγάγει και έκπτωση του ενοικίου από το φορολογητέο εισόδημα ή τον τελικό φόρο.

Υπενθυμίζεται ότι, σύμφωνα με ρύθμιση που ψηφίστηκε πέρυσι, όποιοι ιδιοκτήτες ανοίξουν κατοικίες έως 120 τετραγωνικά που είναι κλει-

Πώς θα «ανοίξουν» περισσότερα ακίνητα



Επιπλέον κίνητρα, ώστε να γίνει συμφέρον προς τους ιδιοκτήτες να ενοικιάζουν τα σπίτια τους αντί να τα κρατούν κλειστά, αναζητούν στο υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών

στές για τρία χρόνια, ή επαναφέρουν κατοικίες στη μακροχρόνια μίσθωση από την ενοικίαση μέσα από πλατφόρμες, δεν θα πληρώσουν φόρο ενοικίου για το συγκεκριμένο ακίνητο για τρία χρόνια. Υπολογίζεται ότι το συγκεκριμένο μέτρο μπορεί να επαναφέρει στην αγορά περί τα 20.000 ή 30.000 ακίνητα, από τα 600.000 που είναι κλειστά. Αυτό σημαίνει ότι για να επιτευχθεί ο στόχος των 100.000 ακινήτων το συγκεκριμένο μέτρο δεν φτάνει και άρα χρειάζονται και οι επιπλέον παρεμβάσεις που σχεδιάζονται και στις τρεις παραθέσαμε παραπάνω.

Γιατί μετακομίζουν οι Έλληνες

Χαμηλό ποσοστό ικανοποίησης από την κατοικία τους παρουσιάζουν οι Έλληνες, καθώς μόλις το

68% δηλώνει ικανοποιημένο, όταν ο μέσος όρος στην Ευρώπη είναι στο 76%. Αυτό σημαίνει ότι το 32% των κατοίκων βρίσκεται σε μια συνεχή αναζήτηση νέου σπιτιού. Τα δεδομένα αποκαλύπτουν ότι τα ποσοστά ικανοποίησης συνδέονται άμεσα και με την ποιότητα της στέγασης. Μισθωτές που βρίσκονται σε περιοχές με υψηλότερα κόστη ή σε κατώτερης ποιότητας κατοικίες είναι πιθανότερο να εκφράσουν δυσαρέσκεια.

Βασικές αιτίες για αναζήτηση νέας κατοικίας - σύμφωνα με έρευνα της REMAX Europe - είναι οι καλύτερες προδιαγραφές στέγασης (34%), το μεγαλύτερο εμβαδόν (32%) και η καλύτερη τοποθεσία (27%). Τέταρτος σημαντικότερος λόγος είναι φυσικά και

το κόστος (φτάνει στο 26%), ένα πρόβλημα όμως που συνδυάζεται με αρκετούς οικονομικούς παράγοντες. Συγκεκριμένα στην Ελλάδα, το 58% δηλώνει ότι δεν έχει τα χρήματα για να κάνει μια μετακόμιση, ενώ την ίδια στιγμή τα αυξημένα επιτόκια και το υψηλό κόστος διαβίωσης εμποδίζουν πολλούς να επιλέξουν την ιδιοκατοίκηση ως λύση και άρα παραμένουν στο ενοίκιο.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας της REMAX, η επιθυμία για μετακόμιση επηρεάζεται επίσης από τις τάσεις αστικοποίησης, με το 31% των στόμων που σκέφτονται να μετακομίσουν να σχεδιάζει να εγκατασταθεί σε πόλεις που καλύπτουν υψηλά στάνταρντ διαβίωσης και το 22% αυτών των ερωτηθέντων προτιμά τα προάστια. Οι επιλογές αυτές όμως εκτοξεύουν το κόστος των ενοικίων και μοιραία οδηγούν το 64% όσων σχεδιάζουν να μετακομίσουν να θεωρεί τον οικονομικό παράγοντα ως τη μεγαλύτερη πρόκληση στη διαδικασία της αναζήτησης νέας κατοικίας.