



Το στεγαστικό πρόβλημα και ο εξορθολογισμός στις τιμές



ΓΙΑΝΝΗΣ ΤΣΑΠΡΟΥΝΗΣ
jtsaprounis
@e-typos.com



Μαγικές λύσεις δεν υπάρχουν σε καμία χώρα, η κυβέρνηση έχει πάρει ένα σοβαρό πλήγμα μέτρων, αιθιά χρειάζεται και οι ιδιοκτήτες να αναλάβουν πρωτοβουλίες



Σε όλες τις δημοσκοπήσεις η ακρίβεια περιγράφεται από τη συντριπτική πλειοψηφία των πολιτών ως το κορυφαίο πρόβλημα. Αυτή είναι και η πραγματικότητα. Προφανώς, όμως, υπάρχει διαφοροποίηση στο πώς περιγράφει ο κάθε πολίτης τη λέξη ακρίβεια. Γιατί είναι άλλο η ακρίβεια στο σούπερ μάρκετ και άλλο στα υπόλοιπα προϊόντα και υπηρεσίες.

ΠΙΘΑΝΟΤΑΤΑ το πιο σοβαρό πρόβλημα στην ακρίβεια αφορά το στεγαστικό. Και το πρόβλημα αυτό δεν είναι μόνο ελληνικό. Βλέπουμε διαδηλώσεις στην Ισπανία και σε άλλες χώρες. Βλέπουμε πως σε πολλές πόλεις, που αποτελούν τουριστικούς προορισμούς, λαμβάνονται μέτρα για τον περιορισμό του αιθέριου, το οποίο είναι στην πραγματικότητα αυτό που έχει εκτινάξει τις τιμές. Βλέπουμε, όμως, πως σε καμία χώρα δεν έχει βρεθεί λύση σε αυτό το πρόβλημα.

ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ περισσότερα από 200.000 διαμερίσματα προσφέρονται για βραχυχρόνιες μισθώσεις τουριστών. Αν προσθέσει κανείς ότι υπάρχουν, τουλάχιστον, ακόμα 500.000 κλειστά ακίνητα, τα οποία χρήζουν ολικής ανακατασκευής, τότε γίνεται αντιληπτό γιατί έχουν εκτοξευθεί οι τιμές. Μπορεί να παίζει κάποιο ρόλο και η Golden Visa, αλλά -έως τώρα- οι αριθμοί δεν αποδεικνύουν πως αποτελεί την αιχμή του προβλήματος.

ΚΑΠΩΣ έτσι οι τιμές ενοικίασης έχουν εκτοξευθεί. Σε μια μέση περιοχή για ένα μέσο διαμέρισμα απαιτούνται, τουλάχιστον, 600-700 ευρώ ενοίκιο, ενώ τα σπίτια με τιμές πώλησης κάτω των 250.000-300.000 ευρώ αποτελούν είδος προς εξαφάνιση. Το πρόβλημα είναι διπλό. Πολύ δύσκολα κάποιο νέο ζευγάρι μπορεί να αντεπεξέλθει στην ενοίκιαση, ενώ η αγορά φαντάζει πια όνειρο απατηλό. Μαγικές λύσεις, όμως, δεν υπάρχουν. Ωραία τα καταγγελτικά λόγια της αντιπολίτευσης,

αλλά μήπως βλέπουν να υπάρχει σε κάποια χώρα κάποιο μοντέλο που φρέναρε τις τιμές; Και σίγουρα δεν υπάρχει κάτι το οποίο θα μπορούσε αύριο το πρωί να αλλάξει την κατάσταση.

Η ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ έχει λάβει μια σειρά μέτρων κινούμενη προς τη σωστή κατεύθυνση. Ο περιορισμός των αδειών αιώτην σε περιοχές του κέντρου της Αθήνας, το νέο πλαίσιο φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, τα προγράμματα «Σπίτι μου» για αγορά ακινήτων, οι επιδοτήσεις για ανακαίνιση κατοικιών και, βέβαια, η επιστροφή ενός ενοικίου κάθε Νοέμβριο. Προφανώς και είναι δύσκολο να υπάρξει άμεσο αποτέλεσμα. Μπορεί να απαιτούνται και άλλα μέτρα, όπως η περαιτέρω μείωση του ΕΝΦΙΑ και της φορολογίας ενοικίων ή ακόμα πιο ισχυρά κίνητρα για ανακαινίσεις.

ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ, όμως, και κάτι ακόμα. Σύνεση και ειλικρίνεια από την πλευρά των ιδιοκτητών ακινήτων. Η ΠΟΜΙΔΑ έχει κάποιες αξιολογικές προτάσεις, αλλά δεν θα έπρεπε να κάνει κάτι για το μαύρο χρήμα με το οποίο πληρώνονται τα ενοίκια; Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία, η μέση τιμή ενοικίασης βρίσκεται στα 255 ευρώ. Προφανώς και η φοροδιαφυγή είναι τεράστια. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν στηριχθεί με πολλά μέτρα από την κυβέρνηση. Δεν πρέπει να έχουν παράπονα, άλλωστε τα έσοδά τους έχουν αυξηθεί κατά πολύ. Οφείλουν και αυτοί από την πλευρά τους να φρενάρουν τις τιμές. Γιατί έτσι όπως πάει η αγορά, σε λίγο οι ενοικιαστές δεν θα μπορούν να αντεπεξέλθουν, ενώ οι αγοραπωλησίες θα γίνονται όλο και πιο δύσκολες. Και μετά θα αρχίσουν νέες γκρίνιες.

Η ΣΤΕΓΑΣΗ αποτελεί μείζον κοινωνικό ζήτημα. Και γι' αυτό, πέρα από τις κυβερνητικές παρεμβάσεις, χρειάζεται και εκλογίκευση των παραγόντων της αγοράς.