



Ουραγός η ελληνική αγορά κατοικίας στην παγκόσμια κατάταξη για τις αποδόσεις των επενδύσεων σε κατοικία. Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη που αφορά στην πορεία των αποδόσεων επενδύσεων σε κατοικία προκύπτει το συμπέρασμα ότι οι καθαρές αποδόσεις (μετά την αφαίρεση των φόρων) των κατοικιών κόσμου κινούνται από 3,1% μέχρι 5,6%. Πρόκειται για επενδύσεις σε κατοικίες που βρίσκονται σε Χονγκ Κονγκ, Λονδίνο, Παρίσι, Σιγκαπούρη, Μόσχα, Τόκιο, Βομβάη, Σαγκάη κ.α. οι οποίες χαρακτηρίζονται ως οι πλέον δυναμικές στην παγκόσμια λίστα της αγοράς κατοικίας.

Στον αντίποδα είναι η ελληνική αγορά, στην οποία και μετά τα πρόσφατα φορολογικά μέτρα, οι καθαρές αποδόσεις είναι πλέον αρνητικές και κινούνται σε επίπεδο -1% έως -3%. Αυτό οφείλεται, στο γεγονός ότι το ύψος της φορολογικής επιβάρυνσης που υφίστανται πλέον οι επενδυτές αλλά και οι ιδιοκτήτες κατοικιών είναι από τα πλέον υψηλά στο κόσμο με αποτέλεσμα το φορολογικό κόστος (φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου) μετά και την μείωση του αφορολογήτου στο Φόρο Ακίνητης Περιουσίας και την επιβολή τεκμηρίων να καθιστά την επένδυση σε κατοικία μη συμφέρουσα σε σχέση με άλλες ανταγωνιστικές επενδύσεις.

«Η ελληνική αγορά, σε αντίθεση με άλλες αγορές της Ευρωπαϊκής Ένωσης τροφοδοτείται αποκλειστικά από την εγχώρια ζήτηση. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι τόσο η αγορά ενοικίων όσο και το ύψος των πωλήσεων επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό από την γενικότερη πορεία της οικονομίας και την ασκούμενη δημοσιονομική πολιτική. Αντίθετα, άλλες ευρωπαϊκές αγορές, είναι άμεσα εξαρτώμενες και από την ζήτηση που προέρχεται από το εξωτερικό όπως για παράδειγμα από στελέχη επιχειρήσεων που εγκαθίστανται για κάποιο χρονικό διάστημα στην συγκεκριμένη αγορά ή από τον εισαγόμενο φοιτητικό πληθυσμό. Τυπικό παράδειγμα θα πρέπει να θεωρηθούν οι αγορές του Λονδίνου, των Παρισίων ακόμα και της Ρώμης. Η ελληνική αγορά κατοικίας επομένως δεν έχει εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης και οποιαδήποτε παρέμβαση του κράτους με την μορφή φόρων επηρεάζει αναλογικά περισσότερο το επίπεδο των αποδόσεων. Στην Ελλάδα μάλιστα έχουμε το εξής παράδοξο: ενώ αναλογία της τιμής ενοικίου προς την τιμή πώλησης έχει σημειωθεί σημαντικά την τελευταία διετία λόγω της υποχώρησης των τιμών πώλησης περίπου 10% και της αύξησης των ενοικίων περίπου 2%, οι αποδόσεις περιορίζονται. Αυτό οφείλεται στην υψηλή φορολογία και είναι η βασική αιτία για την έλλειψη ξένων επενδύσεων σε κατοικία στην Ελλάδα», επεσήμανε χαρακτηριστικά οικονομικός αναλυτής σχολιάζοντας τα στοιχεία για τις αποδόσεις των επενδύσεων σε κατοικία και κατέληξε:

«η υπερφορολόγηση, ουσιαστικά απομακρύνει τόσο τους έλληνες όσο και τους αλλοδαπούς επενδυτές από την αγορά και αυτό θα πρέπει να ανατραπεί προκειμένου η Ελλάδα να προσελκύσει υψηλού επιπέδου επενδυτές στην αγορά κατοικίας».