



Πόσο εύκολο είναι να ανακάμψει η αγορά ακινήτων σήμερα; Ίσως ακουστεί ως αισιόδοξη εκτίμηση αλλά η πραγματικότητα είναι υπόθεση τριών κινήσεων οι οποίες θα στοχεύουν: -στην φορολογική πολιτική. -στην χρηματοδότηση -στην στοχευμένη πολιτική ενίσχυσης της ζήτησης από επιλεγμένες ομάδες πληθυσμού. Με δεδομένες τις διατάξεις του φορολογικού νόμου όσο αφορά στα τεκμήρια , τις φορολογικές και τον ΦΑΠ , η μοναδική διέξοδος για την ενίσχυση της ζήτησης για κατοικία είναι η στοχευμένη φορολογική πολιτική για την :

A. Εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά κατοικίας.

B. Θέσπιση κινήτρων για την αποκατάσταση επιλεγμένων κατηγοριών ακινήτων πχ διατηρητέα, ακίνητα που βρίσκονται σε επιλεγμένες περιοχές όπως για παράδειγμα στο προβληματικό κέντρο της Αθήνας.

Γ. Θέσπιση κινήτρων για αγορά που προορίζεται για προεπιλεγμένες χρήσεις .Για παράδειγμα αγορά από νέους που θέλουν να συνδυάσουν την επαγγελματική στέγη με την κατοικία.

Δ. Φοροαπαλλαγές για αγορά εξοχικής κατοικίας από ξένους υπηκόους με αποδεδειγμένη εισροή κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την αγορά.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις οικονομικών πολιτικών η στοχευμένη φορολογική πολιτική μπορεί να συμβάλλει στην αύξηση της ζήτησης η οποία αθροιστικά μπορεί να επιταχύνει τις διαδικασίες ανάκαμψης.

Με δεδομένο , ότι η κατοικία καλύπτει το σύνολο του κινδύνου που αναλαμβάνουν οι τράπεζες με την χορήγηση του δανείου ανάλογη στοχευμένη πολιτική σε ομάδες πληθυσμού μπορεί να ακολουθηθεί και στην περίπτωση της χρηματοδότησης . Στο παρελθόν, η παροχή εγγύησης για μέρος ή και το σύνολο του δανείου ή και ακόμα η

επιδότηση του επιτοκίου είναι κινήσεις οι οποίες μπορεί να βοηθήσουν σημαντικά στην χρηματοδότηση τη αγοράς κατοικίας από ομάδες πληθυσμού που συγκεντρώνουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Ακόμα και ο συνδυασμός τη επιδότησης του ενοικίου με την επιδότηση επιτοκίου με μορφή ελεύθερης επιλογής από την πλευρά του υποψήφιου αγοραστή μπορεί να έχει καταλυτικές συνέπειες στην ζήτηση ενώ από την άλλη πλευρά να τονώσει το κοινωνικό προφίλ της οικονομικής πολιτικής που βάλλεται πανταχόθεν.

Η ενίσχυση της ζήτησης που προέρχεται από επιλεγμένες ομάδες πληθυσμού είναι μία πολιτική που έχει ακολουθηθεί στην διάρκεια των δεκαετιών του '60 και '70 από το σύνολο των χωρών της δυτικής Ευρώπης με καταλυτικές επιπτώσεις τόσο στην ζήτηση όσο και στην οικοδομική δραστηριότητα. Ομάδες πληθυσμού όπως για παράδειγμα : πολύτεκνοι, μονογονεϊκές οικογένειες, νόμιμοι μετανάστες με σταθερή εργασία μπορούν όχι μόνο να συντηρήσουν αλλά και δημιουργήσουν πολλαπλασιαστικά θετικές επιπτώσεις σε όλο το φάσμα της οικονομίας.