



Με την αύξηση των ευρωπαϊκών επιτοκίων, τη μείωση των εισοδημάτων, την έκρηξη της ανεργίας αλλά και τα προωθούμενα φορολογικά μέτρα, το όνειρο της απόκτησης στέγης γίνεται ακόμη πιο μακρινό. Ποιες είναι οι επτά νέες πληγές;

1 Η αύξηση των επιτοκίων. Ο νέος ανοδικός κύκλος που μόλις άνοιξε, περιορίζει ακόμη περισσότερο την αγοραστική δύναμη στην Ελλάδα, καθώς όσο υψηλότερο είναι το επιτόκιο, τόσο λιγότερα χρήματα μπορεί να δανειστεί ο υποψήφιος αγοραστής. Όλες οι εκτιμήσεις συγκλίνουν στο ότι η αύξηση θα συνεχιστεί καθ' όλη τη διάρκεια του 2011, πιέζοντας ακόμη περισσότερο το βασικό επιτόκιο της ΕΚΤ από το 1,25% σήμερα στο 1,75%. 2 Η υποβολή των φετινών φορολογικών δηλώσεων, στις οποίες πρώτη φορά θα αποτυπωθεί η μείωση των εισοδημάτων τόσο για τους δημοσίους όσο και για τους ιδιωτικούς υπαλλήλους. Το εκκαθαριστικό σημείωμα της εφορίας είναι το βασικό έγγραφο που ζητούν οι τράπεζες, για να υπολογίσουν τη δανειοληπτική ικανότητα των πελατών τους. Όσο χαμηλότερα τα εισοδήματα, τόσο μικρότερα είναι και τα δάνεια.

3 Η αύξηση των αντικειμενικών αξιών που θα παρασύρει προς τα πάνω τους φόρους και τα έξοδα μεταβίβασης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η κυβέρνηση μπορεί να συγκρατήσει μέρος της επιβάρυνσης μειώνοντας τους φορολογικούς συντελεστές. Αυτό, για παράδειγμα, μπορεί να γίνει με τον συντελεστή φορολόγησης σε περίπτωση αγοράς μεταχειρισμένων ακινήτων (σήμερα ο συντελεστής διαμορφώνεται στο 10% και είναι ένας από τους υψηλότερους στην Ευρώπη). Δεν μπορεί να γίνει όμως για τα «καινούρια» ακίνητα τα οποία υπάγονται στον ΦΠΑ 23% (με εξαίρεση τις πρώτες κατοικίες). Επίσης, δεδομένες θεωρούνται οι επιβαρύνσεις και στα έξοδα μεταβίβασης. Τα συμβολαιογραφικά, τα δικηγορικά αλλά και τα έξοδα μεταγραφής, υπολογίζονται με βάση τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων. Θεωρητικά, η ενεργοποίηση του νόμου για την απελευθέρωση των κλειστών επαγγελματιών, θα έπρεπε να οδηγήσει σε συρρίκνωση των εξόδων. Στην πράξη, δεν έχει ακόμα μειωθεί κανένα έξοδο.

4 Τα προηγούμενα χρόνια, η κτηματαγορά ποντάριζε στα επιδοτούμενα δάνεια που χορηγούσε το Δημόσιο είτε μέσω του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων είτε μέσω του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας. Τα δάνεια αυτά έχουν ήδη περιοριστεί δραματικά (ο ΟΕΚ έχει να χορηγήσει δάνειο από πέρυσι τον Ιούλιο, ενώ για το ΤΠΔ, η χορήγηση θα παγώσει μετά την ψήφιση του νέου νόμου). Χωρίς τα επιδοτούμενα δάνεια, η κτηματαγορά στερείται πολλές δεκάδες εκατομμύρια ευρώ αγοραστικής δυνατότητας. Και μάλιστα, σε μια κατηγορία ακινήτων όπου ακόμη υπάρχει ζήτηση: τα μικρά και σχετικά πιο οικονομικά

διαμερίσματα.

5 Με δεδομένο ότι η κυβέρνηση έχει εντάξει στο μεσοπρόθεσμο πρόγραμμα της περιόδου 2012-2015 την περικοπή των φορολογικών ελαφρύνσεων, μπαίνει στο στόχαστρο και η έκπτωση των τόκων για στεγαστικό δάνειο πρώτης κατοικίας. Για όλα τα δάνεια που έχουν χορηγηθεί μετά την 1η Ιανουαρίου 2003, η έκπτωση αυτή φτάνει στο 20% των τόκων. Με την περικοπή της έκπτωσης (μέσω της θέσπισης εισοδηματικών κριτηρίων) το χρήμα θα ακριβύνει ακόμη περισσότερο, κάτι που αποτελεί νέο χτύπημα στο σκέλος της ζήτησης.

6 Στο μικροσκόπιο του υπουργείου Οικονομικών έχει μπει και η φορολογική απαλλαγή για την αγορά πρώτης κατοικίας. Με το ισχύον καθεστώς, δεν επιβάλλεται φόρος για το τμήμα της αξίας του ακινήτου μέχρι το ύψος των 200.000 ευρώ, σε περίπτωση που ο αγοραστής είναι εργένης, ή στις 250.000 ευρώ αν ο αγοραστής είναι παντρεμένος. Για οικογένειες με ένα παιδί, το αφορολόγητο προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ (στις 275.000 ευρώ), ενώ για οικογένειες με δύο παιδιά, κατά 50.000 ευρώ (στις 300.000 ευρώ). Το κυρίαρχο σενάριο κάνει λόγο για θέσπιση εισοδηματικού κριτηρίου και στο αφορολόγητο για αγορά πρώτης κατοικίας. Αυτό σημαίνει ότι όσοι έχουν ετήσιο εισόδημα από ένα ύψος και πάνω, δεν θα απολαμβάνουν το αφορολόγητο, κάτι που σημαίνει ότι το ακίνητο θα ακριβύνει ακόμη και κατά 25-30 χιλιάδες ευρώ. Αυτό θα συμβεί διότι αν χαθεί το αφορολόγητο, το συγκεκριμένο τμήμα της αξίας του ακινήτου θα φορολογηθεί με συντελεστή 10%.

7 Το τελευταίο σενάριο «ακουμπάει» τον Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας και κάνει λόγο για διεύρυνση του αριθμού των φορολογουμένων που θα κληθούν να πληρώσουν. Αυτό σημαίνει δύο πράγματα: πρώτον, ότι θα πέσουν περισσότεροι στη δαγκάνα του ΦΜΑΠ λόγω της αύξησης των αντικειμενικών αξιών. Και δεύτερον, ότι η κυβέρνηση ενδέχεται να εξετάσει και μια μείωση του αφορολόγητου (σήμερα διαμορφώνεται στις 400.000 ευρώ) έτσι ώστε να αυξηθεί ο αριθμός όσων θα πληρώσουν.