



Ένα πρωτοφανές σχέδιο απαξίωσης της ακίνητης περιουσίας των ελλήνων θα τεθεί σε εφαρμογή μέχρι το τέλος του χρόνου. Σύμφωνα με εκτιμήσεις στελεχών της αγοράς «εργαλεία» για την επιτυχή εφαρμογή του είναι:

-Η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης

-Η μείωση του εισοδήματος

-Η εξάλειψη κάθε μορφής πολιτικής που στοχεύει στην διαμόρφωση ενός πλαισίου προστασίας κοινωνικών ομάδων για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών.

Η αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης θα επιτευχθεί τόσο με την αύξηση του φόρου εισοδήματος που θα προκύψει από την αναμόρφωση όλου του νομικού πλέγματος που ισχύει σήμερα στην φορολογία εισοδήματος όσο και με την αύξηση της φορολογίας κεφαλαίων . Η μείωση των φοροαπαλλαγών στην φορολογία εισοδήματος που άπτονται της αγοράς ακινήτων (τόκοι στεγαστικών δανείων, κατάργηση των φορολογικών απαλλαγών για τα ενοίκια) σε συνδυασμό με την περαιτέρω συρρίκνωση του αφορολόγητου οδηγεί σε αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης των εισοδημάτων από ενοίκια -των τεκμηρίων που για την ιδιοκτησία και την χρήση Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι το φορολογικό κόστος που θα προέλθει από τις αλλαγές αυτές θα αυξηθεί τουλάχιστον 7% σε σύγκριση με το 2010 (φόρος εισοδήματος)

Επίσης η κατάργηση των φοροαπαλλαγών στις μεταβιβάσεις , γονικές παροχές και κληρονομίες , η καθιέρωση φόρου κατοχής στα αγροτεμάχια και η αύξηση των αντικειμενικών θα καταστήσουν ακόμα πιο επαχθή την απόκτηση ακίνητων περιουσιακών στοιχείων .

Εισόδημα

Η μείωση του εισοδήματος των ήδη εργαζομένων είτε στο δημόσιο είτε στον ιδιωτικό τομέα σε συνδυασμό με την συρρίκνωση των συντάξεων επηρεάζει άμεσα τόσο τη προσφορά όσο και την ζήτηση για κατοικία καθώς:

Α. Αποκλείει από την αγορά κατοικίας για τα επόμενα δέκα περίπου χρόνια μία ολόκληρη γενιά υποψήφιων αγοραστών (νέα ζευγάρια από 35-35 ετών)

Β. Αυξάνει τον αριθμό των νοικοκυριών που θα βρεθούν σε αδυναμία να εξυπηρετήσουν τα στεγαστικά δάνεια που ήδη έχουν συνάψει με τις τράπεζες. Αυτό θα έχει ως συνέπεια την αύξηση της προσφοράς και των κατασχέσεων γεγονός που επηρεάζει άμεσα το επίπεδο των τιμών και καθιστά τις τράπεζες ως του κύριους διαμορφωτές της αγοράς. Ήδη η εμπειρία από την αγορά των ΗΠΑ, της Ισπανίας και της Ιρλανδίας παρέχουν μία ασφαλή ένδειξη για τις επιπτώσεις που έχει στην αγορά κατοικίας η αύξηση των κατασχέσεων.

Γ. Επηρεάζει άμεσα την προσφορά ήδη υφιστάμενων κατοικιών αλλά και την αγορά γης που κατέχεται από ανθρώπους μεγάλης σχετικά ηλικίας που είτε αδυνατούν να καλύψουν τις τρέχουσες οικονομικές τους ανάγκες, είτε λόγω της αυξημένης φορολογίας διαπιστώνουν ότι η ρευστοποίηση είναι προτιμότερη σε σχέση με την μεταβίβαση ακινήτων περιουσιακών στοιχείων.

Στεγαστική πολιτική

Η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην αγορά και θα αφορούν τόσο στην αγορά ενοικίων όσο και στην ζήτηση για κατοικία. Συγκεκριμένα:

1. Η κατάργηση της επιδότησης ενοικίου αναμένεται ότι θα οδηγήσει τους δεκάδες χιλιάδες δικαιούχους σε υποβάθμιση των συνθηκών στέγασης.

2. Η κατάργηση των φοροαπαλλαγών στην κύρια κατοικία που ισχύουν σήμερα τόσο στην φορολογία εισοδήματος όσο και στην φορολογία κεφαλαίου θα επηρεάσει ποιοτικά αλλά

και ποσοτικά την ζήτηση.

3. Η κατάργηση των επιδοτήσεων που ισχύουν είτε μέσω των στεγαστικών προγραμμάτων του ΟΕΚ είτε μέσω ειδικών ρυθμίσεων που ισχύουν για ευπαθείς κοινωνικές ομάδες πληθυσμού και για κατοίκους συγκεκριμένων περιοχών ,είναι παράγοντες οι οποίοι θα έχουν άμεση επίπτωση τόσο στο μέγεθος όσο και στην υφή της ζήτησης.