

Της **ΕΥΑΣ Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΑΚΗ**
e.oikonomaki@realnews.gr

Την ενεργοποίηση φοροελαφρύνσεων στα εισοδήματα που προέρχονται από ενοίκια εξετάζει το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης, με στόχο την αποκλιμάκωση της ραγδαίας αύξησης που καταγράφεται το τελευταίο διάστημα στις μισθώσεις ακινήτων. Σύμφωνα με πληροφορίες της Realnews, τα υπουργεία Οικονομικών και Ανάπτυξης & Επενδύσεων επεξεργάζονται το σενάριο παροχής κινήτρων, μέσω της μείωσης των φορολογικών συντελεστών με τους οποίους επιβαρύνονται τα έσοδα από ενοίκια, στους ιδιοκτήτες ακινήτων, έχοντας ως... μπουσούλα τα μέτρα που έχουν υιοθετήσει οι κυβερνήσεις άλλων ευρωπαϊκών χωρών.

Στόχος της κυβέρνησης είναι η αναχαίτιση του ρυθμού αύξησης στις τιμές των ενοικίων, μια τάση που εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί μέχρι το 2027, καθώς οι προβλέψεις των οικονομολόγων αλλά και στελεχών της αγοράς real estate κάνουν λόγο για ετήσια αύξηση της τάξης του 4,5%-5%. Στο πλαίσιο αυτό, το οικονομικό επιτελείο επεξεργάζεται τα εξής σενάρια:

1 Φορολογικές εκπτώσεις, δηλαδή μείωση των συντελεστών, για όσους ιδιοκτήτες προχωρούν σε μείωση των μισθωμάτων τους, ένα μέτρο που μελετά ήδη και η ισπανική κυβέρνηση.

ΚΟΣΤΟΣ

Σύμφωνα με έρευνα της Eurostat, το 62,1% των Ελλήνων ενοικιαστών δαπανά άνω του 50% του διαθέσιμου εισοδήματός του για το κόστος στέγασης. Επονιαί οι Ρουμάνοι με 29,4%, ενώ στην Πορτογαλία, στη Γερμανία και στη Γαλλία το ποσοστό διαμορφώνεται σε 14,5%, 10% και 8,6% αντίστοιχα

μόσιο, ενώ ως κριτήρια θα τεθούν το χαμηλό εισόδημα, η ηλικία και η έλλειψη άλλων περιουσιακών στοιχείων.

Ραγδαία άνοδος

Οι τιμές των ενοικίων στην Ελλάδα έχουν καταγράψει ραγδαία αύξηση τα τελευταία χρόνια. Ιδιαίτερα στο κέντρο της Αθήνας, όπου σημειώνονται και οι μεγαλύτερες αυξήσεις, οι τιμές ενοικίασης έχουν αυξηθεί κατά 20%-30% κατά μέσο όρο την τελευταία τριετία, ενώ στις περιοχές εκτός του κέντρου της ελληνικής πρωτεύουσας η αντίστοιχη άνοδος εκτιμάται ότι κινήθηκε περίπου του 10%-15%. Σύμφωνα με έρευνα της Eurostat, η Ελλάδα κατατάσσεται στην πρώτη θέση με διαφορά ανάμεσα σε χώρες της Ευρώπης, στις οποίες οι ενοικιαστές δαπανούν άνω του 50% του εισοδήματός τους για να καλύψουν το κόστος στέγασής τους (ενοίκιο, λογαριασμούς κοινής ωφελείας, κοινόχρηστα).

Συγκεκριμένα, το 62,1% των ενοικιαστών στη χώρα μας, το 2019, δαπάνησε άνω του 50% του διαθέσιμου εισοδήματός του για το κόστος στέγασης. Στη δεύτερη θέση βρέθηκε η Ρουμανία, με το αντίστοιχο ποσοστό να διαμορφώνεται στο 29,4%, με την Ισπανία να ακολουθεί στο 26,2%, δηλαδή οι μισοί από ό,τι στην Ελλάδα. Το ποσοστό στην Πορτογαλία, στη Γερμανία και στη Γαλλία διαμορφώθηκε σε 14,5%, 10% και 8,6% αντίστοιχα. «Τα συγκεκριμένα ποσοστά αφορούν το 2019. Αν συμπεριλάβουμε και τις αυξήσεις των ζητούμενων ενοικίων που καταγράφηκαν το 2020 και το 2021, κατανοούμε ότι το πρόβλημα είναι μεγαλύτερο και σε πολλές περιπτώσεις οι ενοικιαστές δαπανούν ακόμη και έναν ολόκληρο μι-

ζητώντας υψηλότερα ενοίκια.

Ιδιαίτερη αναφορά στην αύξηση των ενοικίων που καταγράφεται στη χώρα μας έκανε και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, σε έκθεση που δημοσίευσε το φετινό καλοκαίρι, επισημαίνοντας ότι, σε 14 από τις 17 αναπτυγμένες ευρωπαϊκές οικονομίες που μελέτησε, οι περισσότεροι από τους μισούς ενοικιαστές με χαμηλό εισόδημα πλήρωναν ως μίσθωμα ποσό που ήταν πολύ κοντά στο όριο του 40% του εισοδήματός τους, με την Ελλάδα να συγκαταλέγεται στις χώρες όπου το αντίστοιχο ποσοστό διαμορφώνεται οριακά άνω του 40%. Ωστόσο, η έρευνα του ΔΝΤ κατέδειξε πως αυτή η επιβάρυνση ήταν σημαντικά μικρότερη για τα νοικοκυριά με υψηλότερο εισόδημα.

Σύμφωνα με παλαιότερη έκθεση της Eurostat, το κόστος στέγασης για τους ενοικιαστές στην Ελλάδα ήταν το υψηλότερο μεταξύ των κρατών-μελών της Ε.Ε για το 2019, με το 83,1% των μισθωτών να δαπανά πάνω από το 40% του εισοδήματός του για στέγαση, όταν ο μέσος όρος δαπάνης στην Ε.Ε. δεν ξεπερνούσε το 25,1%.

Φρένο στην αύξηση των ενοικίων

2 Στην ίδια κατεύθυνση, κατά τα πρότυπα άλλων ευρωπαϊκών κρατών, εξετάζεται η λήψη ευνοϊκών μέτρων για μακροχρόνιες μισθώσεις άνω των πέντε ετών με προοδευτική -σε ετήσια βάση- φορολογική απαλλαγή για τα εισοδήματα που αποκτούν οι ιδιοκτήτες ακινήτων.

3 Επιπροσθέτως, μελετάται ότι τα αντίστοιχα κίνητρα θα μπορούσαν να δοθούν και στους ιδιοκτήτες ακινήτων που θα ανανεώσουν τα συμβόλαια ενοικίασης στον ίδιο μισθωτή, με την αναπροσαρμογή του ενοικίου ανά έτος να αντιστοιχεί μόνο στην αύξηση του πληθωρισμού.

Υπενθυμίζεται ότι σήμερα τα εισοδήματα από ακίνητα φορολογούνται αυτοτελώς, με κλίμακα στην οποία ισχύουν οι παρακάτω συντελεστές φόρου:

- ▶ 15% μέχρι το επίπεδο ετήσιου εισοδήματος 12.000 ευρώ.
- ▶ 35% στο τμήμα ετήσιου εισοδήματος από τα 12.001 έως τα 35.000 ευρώ.
- ▶ 45% στο τμήμα ετήσιου εισοδήματος πάνω από τα 35.000 ευρώ.

Στην ίδια κατεύθυνση, το οικονομικό επιτελείο αναμένεται να προχωρήσει στη δωρεάν ή με χαμηλό ενοίκιο παραχώρηση ακινήτων σε νέα και ευάλωτα νοικοκυριά. Εκτιμάται ότι το συγκεκριμένο μέτρο θα αφορά έως 10.000 ακίνητα, σταδιακά από τα μέσα του 2022. Οι κατοικίες που θα διατεθούν προς μίσθωση είναι ακίνητα που έχει στην κυριότητά του το Δη-

Τα τρία σενάρια που επεξεργάζεται το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης, κατά τα πρότυπα των μέτρων που υιοθετούν άλλες ευρωπαϊκές χώρες, με στόχο την αναχαίτιση του ράλι τιμών που καταγράφουν τα μισθώματα

σθό για στέγαση, αν πρόκειται για οικογενειακή κατοικία 85-110 τ.μ.», επισημαίνει στην «R» ο **Θέμης Μπάκας**, πρόεδρος του Πανελλαδικού Δικτύου Κτηματομεσιτών ERealEstates.gr.

Μάλιστα, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς, η ραγδαία αύξηση των ενοικίων οφείλεται κατ' αρχάς στην υψηλή ζήτηση και στη μειωμένη προσφορά, αλλά και στο γεγονός ότι ένα σημαντικό ποσοστό των Ελλήνων πολιτών έχει στραφεί στην ενοικίαση κατοικιών αντί της αγοράς, καθώς αδυνατεί να καλύψει το σχετικό κόστος. Στην άνοδο των ενοικίων συμβάλλει και η απόφαση αρκετών ιδιοκτητών να μισθώσουν τα ακίνητά τους μέσω πλατφόρμας τύπου Airbnb, αναζητώντας μεγαλύτερες αποδόσεις από τις συμβατικές, αλλά και η... επιστροφή τους στις μακροχρόνιες μισθώσεις,

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Οικονομικών
Χρήστος
Σταϊκούρας

