

Κ. Χατζηδάκης: Το σχέδιο της κυβέρνησης για την αγορά ακινήτων

Αθήνα 29 Νοεμβρίου, 2023

Χαιρετισμός του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στο 1^ο Real Estate Conference

Από το Γραφείο Τύπου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών εκδόθηκε η ακόλουθη ανακοίνωση:

«Η κυβέρνηση έχει δρομολογήσει σειρά πρωτοβουλιών που κινούνται σε τρεις άξονες: στην αντιμετώπιση του προβλήματος της προσιτής στέγης, στην αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και στην άρση ανισορροπιών που υπάρχουν στην αγορά του real estate. Θα προχωρήσουμε προς αυτή την κατεύθυνση, επιχειρώντας στο τέλος της τετραετίας να έχουμε αφήσει ένα συγκεκριμένο, θετικό αποτύπωμα». Αυτό σημείωσε ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κωστής Χατζηδάκης, κατά τον χαιρετισμό του σήμερα στο συνέδριο Real Estate του Capital.gr και του Forbes Greece με θέμα «Το Παρόν – το Μέλλον και οι Προκλήσεις του Real Estate».

Ο Υπουργός επισήμανε πως ο κλάδος εμφανίζει μία ανοδική τάση, η οποία σχετίζεται με τη συμπίεση των τιμών την περασμένη δεκαετία, αλλά συμβαδίζει και με την ευρύτερα θετική πορεία της οικονομίας. *«Έχουμε μία υπεραπόδοση της οικονομίας: στους ρυθμούς ανάπτυξης, στις Άμεσες Ξένες Επενδύσεις, στον τουρισμό, στις εξαγωγές, στην ίδια την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας, η οποία είναι πολύ σημαντική για τους ξένους επενδυτές. Αυτή η υπεραπόδοση της οικονομίας αντανακλά, βεβαίως, και στην αγορά ακινήτων, η οποία έχει μία σταθερά ανοδική πορεία, η οποία εντείνεται τελευταία. Αυτό δεν είναι τυχαίο. Είναι αποτέλεσμα τόσο της πολιτικής σταθερότητας όσο και συγκεκριμένων πρωτοβουλιών της κυβέρνησης»,* τόνισε ο κ. Χατζηδάκης.

Ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών αναφέρθηκε σε συγκεκριμένες πρωτοβουλίες της κυβέρνησης, που εντάσσονται σε τρεις άξονες:

– Ο πρώτος άξονας πρωτοβουλιών αφορά στην προσιτή στέγη: *«Η χώρα δεν είχε στεγαστική πολιτική για πολλά χρόνια. Ξεκίνησε να έχει και πάλι από πέρυσι. Και ξεκίνησε με το πρόγραμμα «Σπίτι μου». Αν και το πρόγραμμα λαιδορήθηκε, τελικά πέτυχε! Ολοκληρώθηκε στις 30 Σεπτεμβρίου και εξαντλήθηκε το ποσό. Έχουν εγκριθεί περίπου 10.000 δάνεια και πάρα πολλοί νέοι έχουν ήδη εγκατασταθεί στα σπίτια τους με επιτόκιο που είναι στο ¼ του επιτοκίου της αγοράς!*

Υπάρχουν όμως και άλλα προγράμματα που έχουν τον διπλάσιο προϋπολογισμό από το πρόγραμμα «Σπίτι μου». Σε αυτά τα προγράμματα έχουμε και τη διάσταση της αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Έχουμε, λοιπόν, το πρόγραμμα «Κάλυψη», όπου ωφελούμενοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος, μπορούν να βρουν το δικό τους σπίτι, με πλήρη κάλυψη του ενοικίου από το Δημόσιο για τρία έτη. Το πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία για τους αστεγούς», που βρίσκει στέγη σε πολίτες μέσω επιδότησης του ενοικίου, αλλά και εργασία μέσω επιδότησης μισθού και ασφαλιστικών

εισφορών για έναν χρόνο. Το πρόγραμμα «Κοινωνική Στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες» για στην πρόληψη και αντιμετώπιση του στεγαστικού αποκλεισμού ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού. Το πρόγραμμα «Ανακαινίζω – Νοικιάζω», για κενές ιδιωτικές κατοικίες, οι οποίες θα νοικιάζονται για τουλάχιστον 3 έτη. Η Πολιτεία θα διαθέσει 50 εκατ. ευρώ για το πρόγραμμα αυτό, που ξεκινά άμεσα. Η ενοικίαση του ακινήτου δεν θα περιλαμβάνει τη μίσθωση Airbnb. Τέλος, το πρόγραμμα «Κοινωνική Αντιπαροχή» για την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας μέσω συμπράξεων φορέων του δημοσίου με ιδιώτες αναδόχους για τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών, ώστε να αποδοθούν στους πολίτες εκατοντάδες διαμερίσματα».

– Ο δεύτερος άξονας πρωτοβουλιών σχετίζεται με την καλύτερη αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας: «Εδώ έχουμε ήδη συστήσει ξεχωριστή Γ.Γ. Δημόσιας Περιουσίας στο ΥΠΕΘΟ. Η προσπάθειά μας επικεντρώνεται στην ΕΤΑΔ και γενικότερα στο Υπερταμείο. Επιχειρούμε να κάνουμε ένα καινούργιο ξεκίνημα. Στην ΕΤΑΔ πέρα από τον πρόεδρο, κ. Γρηγόρη Αναστασιάδη, έχουμε καινούργια Διευθύνουσα Σύμβουλο, την κ. Ηρώ Χατζηγεωργίου, με σημαντική μέχρι τώρα σταδιοδρομία στον ιδιωτικό τομέα στο χώρο των ακινήτων και ως αναπληρωτή πλέον Διευθύνοντα Σύμβουλο τον κ. Παναγιώτη Μπαλωμένο, ο οποίος γνωρίζει πολύ καλά τις διαδικασίες του Δημοσίου. Και οι τρεις μαζί θα συντονίσουν την προσπάθεια, έτσι ώστε να αξιοποιήσουμε τη Δημόσια Περιουσία, όχι θεωρητικά, αλλά πρακτικά με χρονοδιαγράμματα και στοχοδιαγράμματα. Και με εισαγωγή σύγχρονων μεθόδων διαχείρισης και αξιοποίησης του πλούσιου χαρτοφυλακίου της ΕΤΑΔ, προς όφελος του Δημοσίου και των πολιτών. Ενδεικτικά αναφέρω τα ακίνητα στο Παραλιακό Μέτωπο Αττικής, αλλά και τα χιονοδρομικά κέντρα που διαχειρίζεται η ΕΤΑΔ, καθώς και τα δύο θα μπορούσαν να δώσουν πρόσθετη ώθηση στην ανάπτυξη και στην αναβάθμιση του τουριστικού μας προϊόντος. Η προσπάθεια θα ξεκινήσει φυσικά από τα πιο ώριμα ακίνητα, προχωρώντας με αντίστοιχες προτεραιότητες και χρονοδιαγράμματα.

Ένα άλλο ζήτημα που μας απασχολεί είναι αυτό της καταγραφής των ακινήτων του Δημοσίου. Ένα βήμα έγινε ήδη με την πρόσφατη ολοκλήρωση ενός πιλοτικού προγράμματος καταγραφής 500 ακινήτων με τη συνεργασία ΕΤΑΔ και Υπερταμείου. Η συνεργασία μεταξύ των δυο αυτών φορέων θα συνεχιστεί στο πλαίσιο του νέου διαγωνισμού-πλαίσιο (framework agreement), ώστε να δημιουργηθεί ο χάρτης για 36.000 από τα ακίνητα της ΕΤΑΔ, να γίνει η καταγραφή και να δημιουργηθεί ένα πιο ολοκληρωμένο μητρώο. Επιπλέον στην ίδια κατεύθυνση εκπονείται από την ΕΤΑΔ ανοικτός διεθνής διαγωνισμός για την ανάδειξη συμβούλου προς την αρωγή για τον σχεδιασμό του πενταετούς στρατηγικού πλάνου της εταιρείας και της αξιοποίησης των ακινήτων της.

Στο σχεδιασμό μας περιλαμβάνονται επίσης: Η αξιοποίηση και των υπόλοιπων περιφερειακών αεροδρομίων. Οι παραχωρήσεις των λιμανιών της Ηγουμενίτσας, του Ηρακλείου και της Καβάλας, καθώς και η παραχώρηση του λιμανιού του Βόλου που ακολουθεί. Καθώς και όλα τα αναγκαία βήματα για την είσοδο του αεροδρομίου Ελευθέριος Βενιζέλος στο Χρηματιστήριο. Το αναφέρω διότι το αεροδρόμιο έχει και μία σειρά από δραστηριότητες που παραπέμπουν στο real estate».

– Ο τρίτος άξονας έχει να κάνει με τις ευρύτερες πρωτοβουλίες μας σε σχέση με την αγορά ακινήτων: «Η αγορά ακινήτων στη χώρα μας κινείται ανοδικά, την ώρα που οι αποδόσεις στην αγορά ακινήτων της Ευρώπης γενικότερα δεν είναι τόσο σημαντικές. Στην Ελλάδα όμως έχουμε – μετά την κάμψη της πανδημίας – αύξηση και

πάλι της οικοδομικής δραστηριότητας. Σύμφωνα με τα χθεσινά στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το οκτάμηνο Ιανουαρίου-Αυγούστου 2023, η συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα εμφανίζει, στο σύνολο της χώρας, αύξηση κατά 9,4% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 12,4% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 16,5% στον όγκο, σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2022!

Επίσης, έχουμε **αύξηση των επενδύσεων**. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι ξένες επενδύσεις για την απόκτηση ακινήτων στην Ελλάδα οδεύουν το 2023 προς νέο ιστορικό υψηλό (ΤtΕ). Σύμφωνα με τα στοιχεία: Το 2022 είχαν εισρεύσει στην ελληνική αγορά ακινήτων κεφάλαια ύψους 2 δις. ευρώ, αύξηση 68% έναντι του 2021. Το 2023 πάμε, όμως, ακόμη καλύτερα: Μόνο το πρώτο εξάμηνο του 2023 εισέρρευσαν 1,1 δις. ευρώ με κατεύθυνση την αγορά ακινήτων. Πρόκειται για αύξηση 39,5% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα το 2022!

Σε σχέση με την ευρύτερη πολιτική μας για την αγορά ακινήτων, θέλω να σταθώ σε πέντε σημεία:

1. Στην **απλούστευση της διαδικασίας μεταβίβασης των ακινήτων**. Εδώ πολύ σημαντική είναι η πρωτοβουλία του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης που βάζει μπροστά τον Ψηφιακό Φάκελο Μεταβίβασης Ακινήτου και το Ψηφιακό Συμβόλαιο. Είναι ένα βήμα μπροστά. Πρέπει συνολικά στην κυβέρνηση να εξετάσουμε κι άλλα τέτοια βήματα.
2. **Ο ρόλος που παίζουν στην αγορά ακινήτων οι ΑΕΕΑΠ**. Εδώ είναι βέβαιον ότι χρειάζεται βελτίωση και εξορθολογισμός στο σχετικό πλαίσιο, έτσι ώστε να οι ΑΕΕΑΠ να αποτελέσουν ένα ακόμη ελκυστικότερο επενδυτικό προϊόν για θεσμικούς επενδυτές και η ελληνική αγορά real estate να αποκτήσει μεγαλύτερο βάθος.
3. **Το ζήτημα της golden visa**. Η κυβέρνηση αύξησε το κατώτατο όριο στις 500.000 ευρώ σε συγκεκριμένες περιοχές προκειμένου να γίνουν μεγαλύτερες επενδύσεις. Αλλά ειδικότερα για τα διατηρητέα σκεφτόμαστε να κάνουμε μία ειδική ρύθμιση για το ελάχιστο όριο, ώστε να κατευθύνουμε επενδυτικά κεφάλαια σε μια κατηγορία ακινήτων που χρειάζεται να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή, από πολιτιστικής και περιβαλλοντικής πλευράς.
4. **Προσέλκυση ξένων επενδυτών μέσω της ανάπτυξης νέων επενδυτικών προϊόντων**. Ένα παράδειγμα θα μπορούσε να είναι η ανάπτυξη του σχετικά νέου επενδυτικού προϊόντος που αφορά στην κατοικία συνταξιούχων χωρών της ΕΕ (το λεγόμενο senior living).
5. **Περαιτέρω ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος, προς όφελος και του περιβάλλοντος**. Μόλις χθες ανακοινώσαμε μία επιπλέον πρωτοβουλία, που έχει να κάνει με τη μείωση φόρου για δαπάνες αγαθών ή λήψης υπηρεσιών για την ενεργειακή, λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση κτιρίων, οι οποίες θα μειώνουν τον φόρο εισοδήματος των φυσικών προσώπων με ανώτατο συνολικά όριο δαπάνης τις 16.000 ευρώ. Ενώ θα λαμβάνονται υπόψη και οι δαπάνες για υλικά μέχρι ποσού που αντιστοιχεί στο 1/3 του ποσού για δαπάνες υπηρεσιών!».