

## ΗΜΕΡΙΔΑ ΤΕΕ 16-04-2010

### «Αιτίες οικοδομικής κρίσης και προτάσεις ανάκαμψης»

Κυρίες και Κύριοι,

Αγαπητές και Αγαπητοί συνάδελφοι,

Το ακίνητο ήταν και παραμένει, ένας από τους βασικούς μοχλούς της Ελληνικής οικονομίας, συμμετέχοντας σε ποσοστό που φθάνει έως και το 15% του ΑΕΠ. Οι 20.000 μικρομεσαίες οικοδομικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον χώρο, στηρίζουν την Εθνική Οικονομία μέσα στη μεγαλύτερη χρηματοπιστωτική κρίση του αιώνα, απασχολώντας πάνω από 1.000.000 εργατοτεχνίτες, είτε αμέσως είτε εμμέσως και χρησιμοποιώντας τα προϊόντα 60 και πλέον εμπορικών και παραγωγικών κλάδων.

Η απόκτηση κυρίως ιδιόκτητης κατοικίας αποτελούσε και αποτελεί πρωταρχικό στόχο του Έλληνα, γι' αυτό άλλωστε η χώρα μας έχει έναν από τους υψηλότερους παγκοσμίως δείκτες ιδιοκατοίκησης. Δυστυχώς όμως ο χώρος των ακινήτων αντιμετωπιζόταν και αντιμετωπίζεται από όλες τις κυβερνήσεις, ως η παχιά αγελάδα που μπορούν να την αρμέγουν συνεχώς, για την αύξηση των κρατικών εσόδων. Δεν πρέπει άλλωστε να ξεχνάμε ότι το ακίνητο στην χώρα μας επιβαρύνεται με 30 και πλέον φόρους. Κανένας προγραμματισμός, καμμία ουσιαστική αναπτυξιακή πολιτική, κανένας σχεδιασμός δεν έχει ποτέ εφαρμοστεί για τον τομέα του Real estate. Οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις, οι τελευταίες αμιγώς Ελληνικές επιχειρήσεις τα χρήματα των οποίων επανεπενδύονται στην χώρα μας, προσπαθούν όλα αυτά τα χρόνια να λειτουργήσουν μέσα σ' ένα αβέβαιο, επιχειρηματικό, γραφειοκρατικό και φορολογικό, περιβάλλον που δεν τους επιτρέπει να σχεδιάσουν τα επόμενα βήματά τους. Αυτός άλλωστε είναι και ο λόγος που το Real estate στην Ελλάδα, δεν έχει συγκεντρώσει και το ενδιαφέρον ξένων επενδυτικών κεφαλαίων.

Διανύουμε ήδη τον τέταρτο χρόνο της κρίσης στον τομέα των ακινήτων. Η πτωτική πορεία ξεκίνησε με χαμηλούς αλλά σταθερά αυξανόμενους ρυθμούς από το 2007, για να κορυφωθεί το 2009, στο απόγειο της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης, με μείωση πωλήσεων ακινήτων που άγγιξε το 40% σε σχέση με το 2008. Για το έτος που διανύουμε και σε συνδυασμό με την δυσμενέστατη οικονομική κατάσταση που βρίσκεται η χώρα μας, οι προβλέψεις είναι εξαιρετικά δυσοίωνες και η πτώση στην αγορά ακινήτων αναμένεται ακόμη μεγαλύτερη.

Κομβικό σημείο για την έναρξη της πτωτικής αυτής πορείας, υπήρξε η εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα την 01-01-2006, παρά τις τεκμηριωμένες εισηγήσεις μας προς τον τότε

Υπουργό Εθνικής Οικονομίας, ότι αυτό θα είχε ολέθριες συνέπειες για την κτηματαγορά και κατ' επέκταση για την Εθνική Οικονομία. Αυτό είχε ως πρώτο οδυνηρό, όπως αποδείχτηκε στην συνέχεια, αποτέλεσμα την έκδοση χιλιάδων οικοδομικών αδειών στο τέλος του 2005, ώστε τα κτίρια αυτά να μην υπαχθούν σε καθεστώς Φ.Π.Α. και την υπερπροσφορά ακινήτων τα επόμενα χρόνια. Εν συνεχεία, επί της ίδιας Κυβερνήσεως, εφαρμόστηκε το **ΕΤΑΚ (χωρίς να εξαιρεί τα υπό κατασκευή και απούλητα ακίνητα για επτά χρόνια, όπως ίσχυε με το ΦΜΑΠ)** και με **ποσοστό 6%** για τις τεχνικές εταιρείες, που δυστυχώς μέσω της τελικής τιμής του προϊόντος, μετακυλύεται στον αγοραστή. Επίσης έγιναν δύο σημαντικές αυξήσεις στις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων και άρχισε να εφαρμόζεται ο φόρος αυτόματου υπερτιμήματος. Στο ίδιο διάστημα, οι τιμές των οικοπέδων και τα ποσοστά αντιπαροχής συνέχισαν την ανοδική πορεία τους και σε συνδυασμό με τις απανωτές αυξήσεις των οικοδομικών υλικών, κυρίως με πρόσχημα το ράλι της τιμής του πετρελαίου, αύξησαν ακόμα περισσότερο το συνολικό κόστος κατασκευής, ενώ αντίστοιχα οι τιμές των ακινήτων παρέμειναν σχεδόν σταθερές το 2008 και παρουσίασαν μείωση κατά περίπου 5% το 2009. Σημαντικό τέλος ρόλο για την κατάσταση που διαμορφώθηκε στην αγορά ακινήτων έπαιξε και η στάση που κράτησε ο τραπεζικός τομέας με την έναρξη της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης, περιορίζοντας δραματικά, τόσο τις δανειοδοτήσεις προς τους υποψήφιους αγοραστές, όσο και τις χρηματοδοτήσεις προς τις κατασκευαστικές εταιρείες, αυξάνοντας ταυτόχρονα τα επιτόκια δανεισμού.

Αποτέλεσμα των ανωτέρω είναι, η αγορά των ακινήτων να βρίσκεται σήμερα σε εξαιρετικά κρίσιμη κατάσταση και να οδηγούνται με μαθηματική ακρίβεια στην ανεργία πάνω από 1.000.000 εργατοτεχνίτες του χώρου. Οι ημέρες που έρχονται είναι ιδιαίτερα δύσκολες γι' αυτό και οι επιλογές και οι κινήσεις μας πρέπει να είναι πολύ προσεχτικές και καλά μελετημένες. Στην πρόσφατη γενική συνέλευση του κλάδου μας, στην οποία παρευρέθηκαν και κατέθεσαν τις απόψεις τους οι περισσότεροι φορείς του χώρου που βρίσκονται και σήμερα εδώ, το ομόφωνο συμπέρασμα που προέκυψε είναι ότι δεν μπορούμε σήμερα με τις υπάρχουσες συνθήκες να προχωρούμε σε ανέγερση νέων κτιρίων, αν προηγουμένως δεν έχουμε διαθέσει το σύνολο σχεδόν των ακινήτων που έχουμε προς πώληση. Είναι επομένως επιτακτική ανάγκη η Κυβέρνηση να λάβει άμεσα μέτρα για την στήριξη και την τόνωση της οικοδομής και των κατασκευών. Η Ομοσπονδία μας, σε συνεργασία με το Ε.Β.Ε.Α. και την Ομοσπονδία Ιδιοκτητών ακινήτων, πρότεινε στα αρμόδια υπουργεία τ' ακόλουθα φορολογικά και πολεοδομικά μέτρα καθώς και γενικότερα κίνητρα για την αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας :

## **A. Φορολογικά μέτρα :**

1. **Κατάργηση του Φ.Π.Α.** και επαναφορά του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, ίσο με τον μέσο ευρωπαϊκό φόρο μεταβίβασης.
2. **Άλλως με την υπάρχουσα νομοθεσία περί Φ.Π.Α., απλοποίηση του τρόπου εφαρμογής του Φ.Π.Α.** στα νεόδμητα κτίρια, σύμφωνα με τα όσα ισχύουν και στις υπόλοιπες επιχειρήσεις (εφαρμογή Φ.Π.Α. στο σύνολο των εξόδων και των εσόδων της οικοδομικής επιχείρησης και όχι ανά οικοδομή και ανά ακίνητο) **και «αυτοπαράδοση» των απύλητων ακινήτων** μετά τη συμπλήρωση **πέντε (5) ετών** από την **ηλεκτροδότησή** του κτιρίου και όχι από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, διότι με τα αδιάθετα ακίνητα που υπάρχουν σήμερα, χιλιάδες οικοδομικές εταιρείες, από το 2011 και ύστερα, οδηγούνται στην οικονομική καταστροφή, αφού δεν θα είναι σε θέση να προπληρώσουν τον αναλογούντα Φ.Π.Α.
3. **Απαλλαγή από οποιοδήποτε εφ' άπαξ φόρο ( Φ.Μ.Α.Π. κ.λ.π. )** των αδιάθετων ακινήτων του εργολήπτη, για επτά χρόνια από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις περί Φ.Μ.Α.Π. .
4. **Αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών**, σύμφωνα με τους οικονομικούς και κοινωνικούς δείκτες της κάθε περιοχής και με περιοδικότητα συγκεκριμένη και σταθερή.
5. **Μείωση των συντελεστών εμπορικότητας και των τιμών ζώνης**, σε όσους Δήμους της χώρας είναι αδικαιολόγητα υψηλές, υπερβαίνοντας τις αγοραίες τιμές, ιδιαίτερα στα επαγγελματικά κτίρια καθώς και σε κατοικίες κυρίως στην περιφέρεια.
6. **Αναστολή του «πόθεν έσχες»** για μια τριετία. για αγορά ή ανοικοδόμηση ακινήτων, μέχρι το ποσό των **400.000€**, ώστε να αποκλείεται παράλληλα και η νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.
7. **Έκπτωση όλων των τόκων** στεγαστικών δανείων από το εισόδημα του δανειολήπτη.

## **B. Πολεοδομικά μέτρα και Γενικότερα κίνητρα :**

1. **Οριστική ρύθμιση για την αλλαγή χρήσης των νομίμως υφισταμένων χώρων εντός των κτιρίων ( ημιυπαιθρίων, υπογείων κ.λ.π.).** Η δυνατότητα ρύθμισης θα πρέπει να παρέχεται, για όλα τα κτίρια των οποίων η αλλαγή χρήσης έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την λήξη ισχύος της ρύθμισης και όχι μέχρι την έναρξη ισχύος της, όπως δυστυχώς τροποποιήθηκε την τελευταία στιγμή προ της κατάθεσης του νομοσχεδίου, διότι αυτό

δημιουργεί αυτόματα ακίνητα προς πώληση δύο κατηγοριών. Τα ήδη αποπερατωμένα που θα μπορούν να ενταχθούν στην ρύθμιση και τα υπό κατασκευή που θα είναι εκτός ρύθμισης και άρα σχεδόν αδύνατο να πουληθούν. Τ' αποτελέσματα μιας τέτοιας κατάστασης και στην συγκεκριμένη κρισιμότητα περίοδο που διανύουμε, όπως όλοι καταλαβαίνετε, θα είναι το οριστικό πάγωμα της οικοδομικής δραστηριότητας, αφού κανένας κατασκευαστής δεν θα είναι διατεθειμένος να αποπερατώσει το έργο του γιατί δεν θα μπορεί να πουλήσει τ' ακίνητα αυτά και φυσικά δεν θα έχει την απαιτούμενη ρευστότητα για να προχωρήσει σε επόμενο έργο. Έτσι θα οδηγηθούμε στο κλείσιμο χιλιάδων οικοδομικών εταιρειών και η ανεργία των εργαζομένων στον χώρο της οικοδομής θα εκτιναχθεί στα ύψη.

2. **Επίσπευση των διαδικασιών ένταξης** νέων περιοχών στα σχέδια πόλεων, ώστε να υπάρξει διαθέσιμη γη σε προσιτή αγοραία τιμή.
3. **Επίσπευση των διαδικασιών για αγορά ακινήτων από αλλοδαπούς** στις παραμεθόριες περιοχές.
4. **Επίλυση του ιδιοκτησιακού προβλήματος** των εκτός σχεδίου ακινήτων.
5. **Ειδικά μέτρα και κίνητρα για την εξοικονόμηση ενέργειας στα υφιστάμενα και νέα κτίρια**, για τη δημιουργία «πράσινων» κτιρίων, τη μείωση των ρύπων, την προστασία του περιβάλλοντος (Ευρ. Οδ. 2002/91/EC). Εδώ είναι σημαντικό να τονίσουμε, ότι θα πρέπει πρώτα να ελεγχθούν τα υφιστάμενα κτίρια και κυρίως αυτά προ του 1985, από άποψη αντισεισμικής ικανότητας, ώστε οι ιδιοκτήτες τους να αποφασίσουν με την βοήθεια των ειδικών μέτρων και κινήτρων (π.χ. ΕΣΠΑ), να προχωρήσουν στην ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων τους.
6. **«Ενεργειακά και λοιπά πιστοποιητικά»:** Θέσπιση ενιαίων και συνοπτικών επιθεωρήσεων με το σύστημα «κτιρίου αναφοράς» και ανώτατα όρια αμοιβών των «επιθεωρητών».
7. **Μείωση του φόρου μεταβίβασης κατά 50%** όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι ενεργειακά αναβαθμισμένο.
8. **Σταδιακή έκπτωση** (εντός πενταετίας) από το φορολογητέο εισόδημα των δαπανών για την ενεργειακή αναβάθμιση υφισταμένων κτιρίων και **Μείωση του ΦΠΑ** για το σύνολο των εργασιών και υλικών της ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων.

**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΣ**  
**ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**  
**ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΩΝ-**

**ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
ΕΛΛΑΔΟΣ**