

Αθήνα, 3 Δεκεμβρίου 2024

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ-ΠΡΟΣΘΗΚΗ

Στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με τίτλο: «Μέτρα για την ενίσχυση του εισοδήματος, φορολογικά κίνητρα για την καινοτομία και τους μετασχηματισμούς επιχειρήσεων και άλλες διατάξεις».

ΘΕΜΑ: Μέτρα ενίσχυσης του στεγαστικού αποθέματος – Αναστολή έκδοσης αδειών μόνιμου επενδυτή – Περιορισμός βραχυχρόνιων μισθώσεων

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Ο μέσος ετήσιος υποδείκτης ενοικίου κύριων κατοικιών, του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή της ΕΛΣΤΑΤ, σημείωσε αύξηση της τάξης του 6,26% το 2023 σε σχέση με το 2019 ενώ μέσα στο 2024 βρίσκεται σε διαρκή αυξητική πορεία και ήδη κυμαίνεται στο 15% σε σχέση με το μέσο όρο του 2019. Ο Δείκτης τιμών ενοικίασης κατοικιών (SPI) του Spitogatos.gr που αποτυπώνει τις μεταβολές των τιμών από το 2011 σημείωσε αύξηση 23% το 2023 σε σχέση με το 2019, ενώ ήδη από το 2024 η εκτιμηθείσα αύξηση είναι 7,7%. Οι αυξήσεις αυτές είναι μεσοσταθμικές. Ο δεύτερος δείκτης, σημειώνει πλέον αυξήσεις άνω του 50% σε πολλές περιοχές της Αττικής και της Θεσσαλονίκης αλλά και άλλων μεγάλων αστικών κέντρων.

Σύμφωνα με τη Eurostat, την ίδια περίοδο το πραγματικό κατακεφαλήν εισόδημα αυξήθηκε μόλις 8,5% και ο μέσος μισθός μόλις 6,5%. Παράλληλα η πιστωτική συρρίκνωση των στεγαστικών δανείων ήταν άνω του 50% με τις εκταμιεύσεις νέων δανείων να είναι πολύ χαμηλές. Είναι προφανές ότι η ζήτηση που προκάλεσε τη ραγδαία άνοδο των τιμών των ακινήτων δεν προέρχεται από το μέσο νοικοκυριό της χώρας αλλά από το εξωτερικό και από μια πολύ μικρή μερίδα της ελληνικής κοινωνίας που έχει τη σχετική οικονομική επιφάνεια ή/και πρόσβαση στην ισχυρή νέα τραπεζική χρηματοδότηση.

Σύμφωνα με ανακοίνωση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, το 2023, το 31% των Ελλήνων που ζουν σε πόλεις είχαν κόστος στέγασης άνω του 40% του εισοδήματος τους όταν το αντίστοιχο ποσοστό στην Ευρωπαϊκή Ένωση είναι 10,6%. Ο συγκεκριμένος δείκτης, ενώ έβαινε μειούμενος μετά το 2014 και έως το 2022, το 2023 σημείωσε σημαντική αύξηση. Η Ελλάδα διατηρεί την οδυνηρή πρωτιά στον δείκτη αυτό, ανάμεσα στις χώρες της ΕΕ, για την πλειονότητα των οποίων τα στοιχεία μάλιστα είναι αισθητά βελτιωμένα.

Στην ίδια ανακοίνωση αποτυπώνεται ότι οι νέοι Έλληνες αφήνουν το σπίτι των γονιών τους κατά μέσο όρο σε ηλικία 30,6 ετών (3η υψηλότερη ηλικία ανάμεσα στις χώρες τις ΕΕ) όταν ο αντίστοιχος μέσος όρος ηλικία για τους νέων Ευρωπαίοι είναι τα 26,4 ετών. Αυτό είναι το σημείο που η στεγαστική κρίση συναντιέται με το δημογραφικό ζήτημα.

Είναι αναντίλεκτο ότι ο μεγάλος αριθμός ακινήτων που αξιοποιούνται για βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει μειώσει τις κατοικίες που μπορούν να διατεθούν για α΄ κατοικία.

Σύμφωνα με μελέτη της Grant Thornton (ΞΕΕ 2024), επισημαίνεται ότι ενώ σε πανελλαδικό επίπεδο, οι ξενοδοχειακές κλίνες ανέρχονται σε 886,1 χιλιάδες (αύξηση 3,5% από το 2019), οι κλίνες της οικονομίας διαμοιρασμού ανέρχονται σε 857,7 χιλιάδες (αύξηση κατά 100%). Στην Αττική προσφέρονται 1,68 φορές περισσότερες κλίνες (114.000 κλίνες της οικονομίας διαμοιρασμού έναντι 67,8 χιλιάδων των ξενοδοχείων). Με βάση τα στοιχεία της μελέτης, το 2023, τα ακίνητα που λειτουργούσαν ως καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανήλθαν σε 193 χιλιάδες από 117,3 χιλιάδες το 2019.

Είναι αναντίλεκτη επίσης, αφού το παραδέχεται πλέον και η κυβέρνηση, η μεγάλη συμβολή στις αυξήσεις των τιμών των ακινήτων της παρααγοράς που έχει δημιουργηθεί γύρω από τη χορήγηση Αδειών Μόνιμου Επενδυτή-Golden Visa.

Το επείγον της κατάστασης που έχει δημιουργηθεί και κλιμακώνεται, καθιστά αναγκαία τη λήψη επιπλέον πολιτικών πρωτοβουλιών αφού τα ληφθέντα μέτρα δεν δείχνουν να επιφέρουν τα επιθυμητά αποτελέσματα.

Με την προτεινόμενη τροπολογία, προτείνεται μια πρώτη δέσμη μέτρων με στόχο τον τερματισμό των στρεβλώσεων της αγοράς ακινήτων που οφείλονται στην golden visa και την ανεξέλεγκτη αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Ειδικότερα προτείνονται

α) Η ολική αναστολή των διαδικασιών έκδοσης νέων αδειών διαμονής μόνιμου επενδυτή **στα** Πολεοδομικά Συγκροτήματα Περιφέρειας Αττικής και Ευρύτερης Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης καθώς και σε νησιωτικούς δήμους κάτω των 3.000 κατοίκων.

β) Η αναστολή των διαδικασιών έκδοσης νέων αδειών διαμονής μόνιμου επενδυτή στους νησιωτικούς δήμους άνω των 3.000 κατοίκων και **στα Πολεοδομικά Συγκροτήματα Δήμων όπου, εντός των ορίων τους, έχει συντελεστεί μεσοσταθμική αύξηση 30% των μισθωμάτων κατοικιών**, εντός του έτους 2024 σε σχέση με το ύψος των μισθωμάτων του έτους 2019. Η μεσοσταθμική αύξηση διαπιστώνεται βάσει των δηλωθέντων ενοικίων στις ανανεώσεις ή δηλώσεις νέων μισθώσεων κύριων κατοικιών που υποβάλλονται στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ. Η υπαγωγή των περιοχών που υπάγονται στην αναστολή του άρθρου 100Α ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών.

γ) Ορίζεται εξαίρεση από την αναστολή του άρθρου 100Α για την περίπτωση ε της παραγράφου 1 του άρθρου 100 του ν.5038/23. Η εξαίρεση αφορά τις περιπτώσεις που το ακίνητο αποκτάται από τον/ην αιτών/ούσα εξ αδιαθέτου ή λόγω κληρονομιάς ή γονικής παροχής.

δ. Επεκτείνονται οι περιορισμοί της παραγράφου 7Α του άρθρου 100 του ν.5038/23,

λόγω γενικού συμφέροντος, στα ακίνητα που έχουν αποκτηθεί στις περιοχές αναστολής έκδοσης νέων αδειών μόνιμων επενδυτών. **Στόχος είναι να επιστρέψουν όλα τα ακίνητα της golden visa στη μακροχρόνια μίσθωση ή, προφανώς, στην ιδιοκατοίκηση από τους ιδιοκτήτες τους.**

Αποτέλεσμα αυτής της ρύθμισης θα είναι η σταδιακή ενίσχυση του αποθέματος των κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση σε περιοχές που πλήττονται από τη στεγαστική κρίση και, ιδίως, στις περιοχές που υπάρχει ζήτηση κατοικίας από μόνιμους κατοίκους, δημοσίους υπαλλήλους και φοιτητές/τριες. **Ο περιορισμός επιβάλλεται κατά τη φάση ανανέωσης της άδειας μόνιμου επενδυτή.**

ΤΡΟΠΟΛΟΓΙΑ

Άρθρο1

Αναστολή χορήγησης μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή για ακίνητα περιοχών με εντεινόμενο στεγαστικό πρόβλημα - Επέκταση απαγόρευσης βραχυχρόνιας μίσθωσης για ακίνητα μόνιμων επενδυτών του άρθρου 100 ν. 5038/2023

Στον ν. 5038/23 (Α'81) επέρχονται οι εξής τροποποιήσεις:

1. Προστίθεται άρθρο 100Α ως εξής:

«Άρθρο 100Α

1. Αναστέλλεται εφαρμογή, όσον αφορά την παραλαβή αιτημάτων αρχικής χορήγησης, του άρθρου 100 για ακίνητα που αποκτώνται:

α) Στα Πολεοδομικά Συγκροτήματα Περιφέρειας Αττικής και Ευρύτερης Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης από 01/01/2025

β) Στους νησιωτικούς δήμους με πληθυσμό κάτω των 3.000 κατοίκων 01/01/2025 και

γ) Στους νησιωτικούς δήμους άνω των 3.000 κατοίκων και στα Πολεοδομικά Συγκροτήματα των Δήμων όπου, εντός των ορίων τους, έχει συντελεστεί μεσοσταθμική αύξηση 30% των μισθωμάτων κατοικιών, εντός του έτους 2024 σε σχέση με το ύψος των μισθωμάτων του έτους 2019 από την ημερομηνία έκδοσης της υπουργικής απόφασης της παρ. 70 του αρ.176. Η μεσοσταθμική αύξηση διαπιστώνεται βάσει των δηλωθέντων ενοικίων στις ανανεώσεις ή δηλώσεις νέων μισθώσεων κύριων κατοικιών που υποβάλλονται στην πλατφόρμα της ΑΑΔΕ.

2. Από το πεδίο εφαρμογής της αναστολής του παρόντος άρθρου εξαιρείται η περίπτωση ε της παραγράφου 1 του άρθρου 100.»

3. Από την έναρξη ισχύος του παρόντος, η παράγραφος 7Α του άρθρου 100 εφαρμόζεται για τα ακίνητα που έχουν αποκτηθεί κατά το παρελθόν στις περιοχές της παρ. 1, χωρίς άλλη διατύπωση, με τη λήξη της άδειας του μόνιμου επενδυτή και αποτελεί προϋπόθεση για την ανανέωση της.

2. Προστίθεται παράγραφος 70 στο άρθρο 176 ως εξής:

70.Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, που εκδίδεται μέχρι τις 31/3/2023 ορίζονται τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα της περίπτωσης γ της παρ. 1 του αρ. 100Α του παρόντος.

Οι προτείνοντες βουλευτές

Ανδρουλάκης Νικόλαος

Μπιάγκης Δημήτριος

Τσίμαρης Ιωάννης

Γερουλάνος Παύλος

Μάντζος Δημήτριος

Κουκουλόπουλος Παρασκευάς (Πάρις)

Αποστολάκη Μιλένα

Αχμέτ Ιλχάν

Βατσινά Ελένη

Γιαννακοπούλου Κωνσταντίνα (Νάντια)

Γρηγοράκου Παναγιώτα (Νάγια)

Δουδωνής Παναγιώτης

Καζάνη Αικατερίνη

Κατρίνης Μιχάλης

Κωνσταντινόπουλος Οδυσσέας

Λιακούλη Ευαγγελία

Μιχαηλίδης Σταύρος
Μουλκιώτης Γεώργιος
Νικητιάδης Γεώργιος
Νικολαΐδης Αναστάσιος
Πάνας Απόστολος
Παπανδρέου Γεώργιος
Παρασκευαΐδης Παναγιώτης
Παραστατίδης Στέφανος
Παρασύρης Φραγκίσκος
Πουλάς Ανδρέας
Σπυριδάκη Αικατερίνη
Σταρακά Χριστίνα
Χνάρης Εμμανουήλ
Χρηστίδης Παύλος
Χριστοδουλάκης Εμμανουήλ