

Αναμενόμενες Ερωτήσεις  
σχετικές με εξαγγελία Στεγαστικής Πολιτικής

1. Πώς διαμορφώνονται οι δαπάνες για την κατοικία το 1988;

ΑΠ.: Το 1988 αυξάνονται θεαματικά οι πιστωτικοί πόροι που θα διατεθούν είτε μέσω ΑΟΕΚ/ΕΚΤΕ είτε μέσω ΑΤΕ για ενίσχυση της ζήτησης.

Με τη θεσμοθέτηση, μάλιστα, των Επιδοτούμενων Στεγαστικών Λογαριασμών επεκτείνεται η παροχή στεγαστικής ενίσχυσης από την πολιτεία σε όλους τους πολίτες που δεν έχουν τη δυνατότητα να καλύψουν αυτοδύναμα τη στεγαστική τους ανάγκη.

Για πρώτη φορά όμως αρχίζει μιά προσπάθεια τόνωσης της προσφοράς με την χρηματοδότηση προγραμμάτων κοινωνικής στέγης από το ΠΔΕ.

Οι εκταμιεύσεις για τα προγράμματα αυτά υπολογίζεται το 1988 να φτάσουν τα 440 εκατ. δρχ., αλλά σημασία έχει η δέσμευση του ΠΔΕ να προωθήσει πρόγραμμα ύψους 10 δισ. δρχ. Το σχετικά χαμηλό ύψος των εκταμιεύσεων του '88 είναι φυσιολογικό και αναμενόμενο δεδομένου του χρόνου που απαιτείται για την πλήρη ανάπτυξη της απορροφητικότητας κατασκευαστικών προγραμμάτων (μελέτες, άδειες, πολεοδομικές ρυθμίσεις κλπ.).

Οι πιστώσεις αυτές επίσης θα έχουν, με σωστή διαχείριση, πολύ πιο σημαντικό πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα. Γιατί και θα κινητοποιήσουν άλλους πόρους του ιδιωτικού ή του κοινωνικού τομέα και θα δημιουργήσουν με την ανακύκλωσή τους ένα πάγιο κεφάλαιο κρατικής ενίσχυσης της προσφοράς κατοικίας.

Μεγαλύτερη όμως σημασία από τα απόλυτα μεγέθη των νέων δαπανών για την κατοικία έχει η επιχειρούμενη αύξηση της αποδοτικότητας των διαθέσιμων πόρων. Η θεσμοθέτηση του Ανακυκλούμενου Κεφαλαίου, π.χ. αυξάνει εντυπωσιακά την αποδοτικότητα των πόρων τους οποίους διαθέτει ήδη ο ΑΟΕΚ και το Δημόσιο για την χορήγηση στεγαστικών δανείων στους εργαζόμενους.

Αποτέλεσμα αυτής της ρύθμισης είναι τα διαθέσιμα κεφάλαια να αυξηθούν από 15.5 δισ. το 1988 σε 164 δισ. σε 10 χρόνια και σε 900 δισ. σε 25 χρόνια, ενώ ταυτόχρονα σε 15 χρόνια θα μπορέσουν να αποδεσμευτούν 4.0 περίπου δισ. από την επιδότηση που δίδεται σήμερα από τον Τακτικό Προϋπολογισμό για τη χρηματοδότηση άλλων στεγαστικών προγραμμάτων.

2. Θα επαναθεσμοθετηθούν τα "κοινά στεγαστικά δάνεια" με χαμηλότερο επιτόκιο και ποιά θα είναι η πολιτική επιτοκίων που λόγω του ύψους τους περιορίζουν τη δυνατότητα λήψης δανείου των νοικοκυριών με χαμηλά εισοδήματα;

ΑΠ.: Η πολιτική επιτοκίων της Κυβέρνησης είναι δεδομένη, και συναρτάται με τον εκσυγχρονισμό του Τραπεζικού Συστήματος. Για τον λόγο αυτό στα μέτρα που αποφασίστηκαν γίνεται προσπάθεια να αντιμετωπιστεί το υπαρκτό αυτό πρόβλημα με δύο τρόπους:

(α) Με την εισαγωγή διαφάνειας στην επιδότηση των επιτοκίων όπου αυτή επιβάλεται είτε για κοινωνικούς λόγους είτε για την εφαρμογή άλλης συγκεκριμένης πολιτικής.  
; } Έτσι στα δάνεια του ΑΟΕΚ η επιδότηση γίνεται κατά ένα ποσοστό απ' τον ΑΟΕΚ και κατά ένα άλλο ποσοστό από τον Τακτικό Προϋπολογισμό. Στα δάνεια για εκσυγχρονισμό υποβαθμισμένων κατοικιών, που αφορά πολιτική του Υπ.Υγείας-Πρόνοιας και Κοιν.Ασφαλίσεων, η επιδότηση επιτοκίου επιβαρύνει τον Προϋπολογισμό του συγκεκριμένου Υπουργείου. Το ίδιο συμβαίνει με τα δάνεια επέκτασης κατοικιών που αφορούν πολιτική του ΥΠΕΧΩΔΕ.

(β) Με την αναμόρφωση του Στεγαστικού Ταμειυτηρίου επιχειρείται για πρώτη φορά η λειτουργία της στεγαστικής πίστης εκτός αγοράς επιτοκίων. Αυτό όμως προϋποθέτει "κλειστό κύκλωμα καταθέσεων-χορηγήσεων" γιατί το κόστος χρήματος της αγοράς είναι δεδομένο, και δεν είναι δυνατόν να τροφοδοτείται μία αγορά "φτηνού" χρήματος με "ακριβό". Κάποιος πρέπει να επιβαρυνθεί με τη διαφορά.

Έτσι η εξέλιξη αυτού του θεσμού θα εξαρτηθεί κυρίως από την ανταπόκριση που θα έχει στον Έλληνα αποταμιευτή και δευτερευόντως από την δυνατότητα της πολιτείας να ενισχύσει ειδικές κατηγορίες τέτοιων αποταμιευτών με κοινωνικά κριτήρια και διαφανείς διαδικασίες. Ο αποταμιευτής όμως θα πρέπει να αποδεχθεί τους καταναγκασμούς της επένδυσης που είναι απαραίτητοι για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής του σε κάποια επόμενη φάση. Θα πρέπει να δεχτεί δηλαδή να καταθέτει με χαμηλό επιτόκιο για κάποιο μικρό χρονικό διάστημα ώστε να μπορεί να δανειστεί με χαμηλό επιτόκιο. Σ' αυτό συμβάλει ο μικρός χρόνος ωρίμανσης που αποφασίστηκε, δηλ. τα 5.5 χρόνια καθώς και η σταθερότητα της οικονομίας που επιτεύχθηκε με την πολιτική της κυβέρνησης το 1986 και '87 και η οποία θα συνεχίσει να αποτελεί πρωταρχικό μέλημά της.

### 3. Πώς διαμορφώνεται το κατασκευαστικό και δανειοδοτικό πρόγραμμα του ΑΟΕΚ;

ΑΠ.: Επιταχύνονται και τα δύο. Το δανειοδοτικό πρόγραμμα αυξάνεται από 8 δισ. σε 12 δισ. ενώ το κατασκευαστικό διπλασιάζεται σχεδόν ονομαστικά και είναι πιθανή η παραπέρα αύξησή του αν βρεθεί κατάλληλη δημόσια γη.

Αλλά δεν πρέπει να κρύψουμε πως το πρόγραμμα κινδυνεύει από την τακτική των μέχρι σήμερα δανειοληπτών να μην εξυπηρετούν τα σχεδόν χαριστικά δάνεια που έχουν πάρει. Η τακτική αυτή δείχνει περιφρόνηση στην ιδέα της ταξικής αλληλεγγύης στο βαθμό που δυσχεραίνει αν δεν οδηγεί σε πλήρες αδιέξοδο την άσκηση του δικαιώματος στη στέγη άλλων εργαζομένων.

Η Κυβέρνηση είναι αποφασισμένη να ασκήσει την υποχρέωσή της προς το σύνολο των Ελλήνων εργαζομένων για την προστασία των δικαιωμάτων τους και να εξασφαλίσει την πλήρη εξυπηρέτηση των στεγαστικών δανείων. Θέλει, ωστόσο, να ελπίζει πως το πρόβλημα θα λυθεί από τους ίδιους τους εργαζόμενους ώστε να μην καταστεί αναγκαία η λήψη δυσάρεστων μέτρων ή τα μέτρα αυτά να ληφθούν σε μικρή έκταση.

4. Πώς συμβιβάζεται η εξαγγελία μέτρων ενίσχυσης της προσφοράς κατοικίας με την επιβολή ΦΠΑ στην οικοδομή και ιδιαίτερα στην αντιπαροχή;

ΑΠ.: Κατ' αρχάς δεν χωρεί αμφιβολία πως η οικοδομική δραστηριότητα παράγει προστιθέμενη αξία ανεξάρτητα από τη σχέση που συνδέει τον κατασκευαστή με τον οικοπεδούχο. Άρα στα πλαίσια εκσυγχρονισμού του συστήματος έμμεσης φορολογίας που επιχειρείται με την εισαγωγή του ΦΠΑ όλες οι μορφές παραγωγής κατοικίας πρέπει να υπόκεινται σε φόρο προστιθέμενης αξίας.

Η μέχρι σήμερα φορολογική μεταχείριση της αντιπαροχής αποτελούσε έμμεση επιδότηση και χρηματοδότηση άρα μεταφορά πόρων από το κοινωνικό σύνολο προς μία κατηγορία πολιτών: τους ιδιοκτήτες γης. Η επιδότηση αυτή σπάνια αν ποτέ μεταφερόταν στον αγοραστή. Η επιβολή λοιπόν, ΦΠΑ στην αντιπαροχή αποκαθιστά μία κοινωνική αδικία.

Συγχρόνως η εφαρμογή του ΦΠΑ δεν πρέπει να αξιολογείται μόνο ως προς την υπαγωγή της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην έμμεση φορολογία. Πρέπει να συνεκτιμάται η διαφοροποίηση των φορολογικών συντελεστών στα οικοδομικά υλικά, οι φόροι και άλλες επιβαρύνσεις που καταργούνται με την επιβολή του ΦΠΑ κλπ. Με μία τέτοια θεώρηση η φορολογική επιβάρυνση της οικοδομικής δραστηριότητας συνολικά είναι σημαντικά μικρότερη από εκείνη που εμφανίζεται σε δημοσιεύματα των τελευταίων εβδομάδων.

Αλλά η επέκταση της φορολογικής βάσης που συνεπάγεται η εφαρμογή του ΦΠΑ στην οικοδομή και ειδικότερα στην αντιπαροχή θα επτρέψει την αναθεώρηση των φορολογικών επιβαρύνσεων του κυκλώματος "κατασκευή-κατοικία" όταν περάσει η, αναπόφευκτα συνυφασμένη με μείζονες φορολογικές μεταρρυθμίσεις, περίοδος προσαρμογής.-