



Η αλήθεια είναι ότι πλέον οι επενδύσεις σε κατοικία προσφέρουν αρνητικές καθαρές αποδόσεις για τους ιδιώτες επενδυτές. Ειδικά αν συνυπολογιστεί το φορολογικό κόστος και αν αξιολογηθεί ο κίνδυνος μη καταβολής ενοικίων τότε , σύμφωνα με υπολογισμούς η απόδοση είναι αρνητική -3% περίπου. Σε οριακές περιπτώσεις μάλιστα δηλαδή σε μεγάλα σπίτια που βρίσκονται σε περιοχές με υψηλή αντικειμενική αξία η καθαρή απόδοση μπορεί να πέφτει και στο -5%.

Πρέπει να τονιστεί ότι στους υπολογισμούς αυτούς δεν έχει ληφτεί υπόψη και η μεταβολή του πληθωρισμού. Σε αποπληθωρισμένες αξίες εκτιμάται ότι ακόμα και αν παραμείνουν οι τιμές αμετάβλητες κάθε χρόνο ο επενδυτής χάνει περίπου το 5-7% του επενδεδυμένου του κεφαλαίου. Φυσικά , θα υπάρξει σημαντική επιδείνωση των αποδόσεων στην περίπτωση που εφαρμοστεί , η πρόταση σύμφωνα με την οποία , τα εισοδήματα από ενοίκια θα φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή 20%. Σημειώνεται ότι πριν την κρίση , οι καθαρές αποδόσεις για επενδύσεις σε κατοικία ήταν (πληθωρισμένες) οριακά θετικές . Διαφορετική είναι η εικόνα των αποδόσεων στην περίπτωση που οι κατοικές ανήκουν σε εταιρίες και αυτό διότι η τελική φορολογική επιβάρυνση είναι σημαντικά χαμηλότερη κυρίως λόγω των δαπανών που αναγνωρίζονται. Η εικόνα αυτή , έχει ήδη επηρεάσει σημαντικά τους υποψήφιους επενδυτές καθώς διαπιστώνουν ότι οι εναλλακτικές επενδύσεις τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό προσφέρουν θετικές αποδόσεις. «Το σημείο στο οποίο υπερτερεί η επένδυση σε κατοικίες είναι η πλήρη κάλυψη του κεφαλαίου σε περίπτωση αλλαγής νομίσματος και σημαντικής ανόδου του πληθωρισμού.

Η διαπίστωση αυτή είναι και η αιτία που σε περιόδους στις οποίες φουντώνουν οι φήμες για ενδεχόμενη χρεωκοπία , το αγοραστικό ενδιαφέρον καταγράφει οριακή αύξηση . Πρόκειται για μικρά και μεσαία εισοδήματα που αναζητούν τρόπο για να «ασφαλίσουν» τα χρήματά τους», έλεγε χαρακτηριστικά πριν λίγες μέρες μεσίτης που δραστηριοποιείται στην αγορά κατοικίας της Θεσσαλονίκης. Οι αρνητικές αποδόσεις, επηρεάζουν ποικιλοτρόπως την αγορά ακινήτων καθώς συντελούν στην αύξηση της προσφοράς και στην συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας καθώς περιορίζεται ο αριθμός εκείνων που θα επένδυαν με την προοπτική ενός ικανοποιητικού εισοδήματος. Στην πραγματικότητα , ένας επενδυτής έχει να αντιμετωπίσει ταυτόχρονα την μείωση των τιμών πώλησης αλλά και ενοικίων αλλά και την υψηλή φορολογική επιβάρυνση. Το πλέον ανησυχητικό είναι ότι ο ρυθμός μείωσης των τιμών των ενοικίων έχει αρχίσει να είναι ταχύτερος σε σχέση με το ποσοστό υποχώρησης των τιμών πώλησης. Το γεγονός αυτό ουσιαστικά θα οδηγήσει σε ακόμα μεγαλύτερες πιέσεις στο επίπεδο των τιμών.