

Τιμές ενοικίασης, οι οποίες σε πολλές περιπτώσεις, ξεπερνούν ακόμα και εκείνες που επικρατούσαν πριν από την οικονομική κρίση, έχουν αρχίσει να καταγράφονται τους τελευταίους μήνες στην αγορά κατοικίας, με αποτέλεσμα μεγάλο μέρος των ενδιαφερόμενων ενοικιαστών να αδυνατεί να βρει το ακίνητο που θα καλύψει τις ανάγκες του. Το αποτέλεσμα είναι αρκετά νοικοκυριά να στρέφονται σε όλο και μικρότερα διαμερίσματα, ή ενδεχομένως και σε περιοχές που δεν προσφέρουν την καλύτερη δυνατή ποιότητα ζωής, ή εναλλακτικά να ενδώσουν, περικόπτοντας όμως άλλες δαπάνες. Σε κάθε περίπτωση, η μεγάλη και απότομη αύξηση των ενοικίων υπονομεύει, σε σημείο ακύρωσης, τις προσπάθειες της κυβέρνησης για την ενίσχυση των εισοδημάτων και της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών. Σύμφωνα με την Καθημερινή, είναι χαρακτηριστικό ότι για την ενοικίαση πληθώρας διαμερισμάτων ζητούνται σήμερα ενοίκια που ξεπερνούν το 60%-70% του μέσου μισθού, ο οποίος διαμορφώνεται (με βάση τα επίσημα στοιχεία) πλησίον των 1.000 ευρώ. Μια απλή αναζήτηση στις αγγελίες αποκαλύπτει ότι για μεγάλη μερίδα ακινήτων που προσφέρονται προς ενοικίαση, ζητούνται ενοίκια που κινούνται μεταξύ 600-800 ευρώ, συχνά χωρίς να λαμβάνεται υπόψη κανένα κριτήριο διαμόρφωσης των τιμών, όπως π.χ. παλαιότητα, περιοχή, όροφος, κατάσταση ακινήτου, προσφερόμενες προδιαγραφές κ.τ.λ. Αντιθέτως, όπως σημειώνουν ενδιαφερόμενοι ενοικιαστές, αλλά και φορείς του κλάδου των ακινήτων, η τιμή συχνότατα διαμορφώνεται με βάση τις ανάγκες, ή τις προσδοκίες του ιδιοκτήτη και με βάση την προσωπική αντίληψη του καθενός. Στην παρούσα συγκυρία, η βελτίωση του οικονομικού κλίματος και η οικονομική ανάπτυξη, έχουν ενισχύσει σε τέτοιο βαθμό την ψυχολογία των ιδιοκτητών, που εκτιμούν ότι μπορούν να «περάσουν» στην αγορά αυξήσεις της τάξεως του 20%, 25%, ή ακόμα και 30% μέσα σε λίγους μήνες! Οπως αναφέρει στην ο κ. Λευτέρης Ποταμιάνος, πρόεδρος του Συλλόγου Μεσιτών Αθηνών-Αττικής, «πρόσφατα μισθώσαμε ένα διαμέρισμα 100 τ.μ., κατασκευής 2008, 2ου ορόφου αντί 700 ευρώ/μήνα. Πριν από την κρίση, ένα τέτοιο ακίνητο θα μισθωνόταν προς 500-550 ευρώ». Αντίστοιχα, στο Κολωνάκι, διαμέρισμα 80 τ.μ. μισθώθηκε αντί 1.200 ευρώ, έναντι 900-1.000 ευρώ, πριν από την οικονομική κρίση. Ανάλογα παραδείγματα εντοπίζονται και σε άλλα σημεία. Για παράδειγμα στην πλ. Βικτωρίας, ένα ανακαινισμένο διαμέρισμα 55 τ.μ. μισθώθηκε πριν από λίγες εβδομάδες αντί 400 ευρώ. «Πριν από την κρίση ένα τέτοια ακίνητο δεν θα μισθωνόταν για περισσότερα από 300 ευρώ», σημειώνει ο κ. Ποταμιάνος. Στον αντίποδα, πιο λογικές εμφανίζονται οι τιμές στη Βόρεια Αττική, δηλαδή στις περιοχές μετά την Κηφισιά, όπου οι μεγάλες επιφάνειες, το υψηλό κόστος των κοινοχρήστων και η απόσταση από το κέντρο περιορίζουν τα ενοίκια. Για παράδειγμα, πρόσφατα μισθώθηκε ισόγειο διαμέρισματα 170 τ.μ. (σε διπλοκατοικία) στην

περιοχή της Δροσιάς, αντί ποσού 850 ευρώ. Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνεται και με βάση τις αγγελίες. Βάσει των στοιχείων του δικτύου ηλεκτρονικών αγγελιών Spitogatos, κατά τη διάρκεια του τελευταίου 12μήνου έχουν καταγραφεί αυξήσεις έως σχεδόν 30%(!) σε διάφορες περιοχές της Αττικής. Για παράδειγμα στα Γλυκά Νερά, το μέσο ζητούμενο ενοίκιο διαμορφώνεται πλέον σχεδόν στα 7 ευρώ/τ.μ., από 5,35 ευρώ/τ.μ. πριν από μόλις ένα χρόνο. Αύξηση 27,3% έχουν σημειώσει τα ενοίκια στην Κερατέα και 26,4% στην περιοχή του Νέου Φαλήρου. Αντίστοιχα, στο κέντρο της Αθήνας, στο «τρίγωνο» Γκάζι-Μεταξουργείο-Βοτανικός, το μέσο ζητούμενο ενοίκιο έχει πλέον εκτοξευθεί σε 9,4 ευρώ/τ.μ., από 7,5 ευρώ/τ.μ. πέρυσι, σημειώνοντας αύξηση κατά 25,2%. Επίσης, στην Κυψέλη, τα ενοίκια έχουν «σκαρφαλώσει» κατά 24,3% σε 6,8 ευρώ/τ.μ., από 5,47 ευρώ/τ.μ. πέρυσι. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι τιμές των ενοικίων υποχώρησαν κατά 40% κατά μέσον όρο, κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης και κυρίως από το 2011 έως και το 2015. Στη συνέχεια ακολούθησε μια διετία σταθεροποίησης, προτού ξεκινήσει η ανάκαμψή τους, χάρις στη σταδιακή άνοδο της ζήτησης, αλλά και στην ώθηση που έδωσαν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις. Την τελευταία τριετία, κατά μέσον όρο, η αύξηση των ενοικίων στην Αττική υπολογίζεται ότι διαμορφώνεται σε 25%, πλην όμως υπάρχουν σημαντικές διαφορές από περιοχή σε περιοχή. Πού οφείλεται η απότομη άνοδος των μισθωμάτων Η απότομη άνοδος των τιμών των ενοικίων ασφαλώς έχει εξηγήσεις. Πέραν της βελτιωμένης ψυχολογίας των ιδιοκτητών, υπάρχουν και άλλοι αντικειμενικοί λόγοι που δικαιολογούν υψηλότερες τιμές, σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια, αν και όχι με τον ρυθμό επιτάχυνσης που έχει σημειωθεί. Υπάρχει σαφέστατα πολύ υψηλότερη ζήτηση για ενοικιάσεις, σε σχέση με τα χρόνια πριν από την κρίση. Τότε, οι περισσότεροι επέλεγαν την λύση του στεγαστικού δανείου και της απόκτησης ακινήτου, παρά την ενοικίαση. Σήμερα, η εικόνα είναι εντελώς αντίθετη, καθώς ελάχιστοι μπορούν να εξασφαλίσουν την απαιτούμενη χρηματοδότηση για να αγοράσουν ακίνητο». Παράλληλα, όμως, , «υπάρχει και σημαντική έλλειψη προσφοράς διαθέσιμων προς ενοικίαση ακινήτων και αυτό οφείλεται σε μία σειρά από λόγους. Κατ' αρχάς, απουσιάζουν αρκετά ακίνητα από την αγορά λόγω του ότι είναι δεσμευμένα από τις τράπεζες». Πρόκειται για διαμερίσματα που ήταν ενέχυρα σε στεγαστικά δάνεια και σήμερα, επειδή ακριβώς τα δάνεια αυτά δεν εξυπηρετούνται, έχουν αποσυρθεί από την αγορά, είτε λόγω κατάσχεσης είτε επειδή οδεύουν προς πλειστηριασμό, είτε ακόμα επειδή οι τράπεζες τα έχουν επαναγοράσει (στο πλαίσιο των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών) και δεν τα έχουν ακόμα διαθέσει στην αγορά. Η συγκεκριμένη κατηγορία αφορά σε δεκάδες χιλιάδες κατοικίες, οι οποίες θα μπορούσαν να αποτελέσουν αντικείμενο εκμετάλλευσης, μέσω της εκμίσθωσής τους, κάτι όμως που δεν συμβαίνει, αφαιρώντας ένα σημαντικό απόθεμα από την αγορά. Εν τω μεταξύ, οι άνθρωποι που κάποτε ζούσαν σε αυτά, έχουν στραφεί και αυτοί σε ένα μεγάλο ποσοστό, στη λύση της ενοικίασης, ενισχύοντας ακόμα περισσότερο την ήδη υψηλή ζήτηση. Επιπλέον, περίπου 15.000-20.000 ακίνητα στην Αττική έχουν απορροφηθεί από τη βραχυχρόνια μίσθωση, με το 80%-85% αυτών όμως να συγκεντρώνεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Είναι λοιπόν ανεδαφικό να ισχυρίζεται κάποιος ιδιοκτήτης, π.χ. στην Κυψέλη των μόλις 200 αγγελιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, ότι τα ενοίκια στη συγκεκριμένη γειτονιά ανεβαίνουν λόγω του Airbnb. Επίσης, θα πρέπει να τονιστεί ότι ένα μέρος αυτών των κατοικιών, που σήμερα αξιοποιούνται τουριστικά, δεν ήταν μέχρι πρότινος διαμερίσματα, αλλά γραφεία, αποθήκες, βιομηχανικά ακίνητα κ.ο.κ., που απλώς άλλαξαν χρήση. Ετσι, δεν αφαίρεσαν ακίνητα από τη δεξαμενή των προς εκμίσθωση διαμερισμάτων. Σημαντική επίδραση στην αγορά έχουν επιφέρει και τα προγράμματα που αφορούν τη στέγαση μεταναστών, μέσω ΜΚΟ. «Ενδεχομένως να έχουν

απορροφηθεί ακόμα και περισσότερα διαμερίσματα από εκείνα που βρίσκονται στη βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς πρόκειται για χιλιάδες ακίνητα, συχνά δε ολόκληρες πολυκατοικίες (δομές), σε διάφορα σημεία του Λεκανοπεδίου», ένας διόλου αμελητέος παράγοντας επίδρασης στην περιορισμένη προσφορά στην αγορά ενοικίων. Μόνο αυτήν την περίοδο τρέχει πρόγραμμα για την εύρεση 400 τέτοιων κτιρίων σε όλη την Αθήνα, προκειμένου να στεγαστούν μετανάστες. Επίσης, αρκετά ακίνητα έχουν αγοραστεί τα τελευταία χρόνια κυρίως από Κινέζους επενδυτές και εταιρείες, που πλέον τα εκμισθώνουν ως επενδυτικό προϊόν, με αποτέλεσμα να αυξάνουν τις τιμές των ενοικίων, προκειμένου να εξασφαλίζουν υψηλές αποδόσεις. Το ζήτημα της επίδρασης των σχετικών προγραμμάτων στην αγορά επισήμανε πρόσφατα και η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ), η οποία πρόσθεσε ότι ένας ακόμα λόγος που η προσφορά διαμερισμάτων είναι χαμηλότερη της ζήτησης, είναι και η κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας κατά 95% κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Η απουσία νέων ακινήτων μπορεί να ήταν αναγκαία την περίοδο της κρίσης, όταν τα κενά ακίνητα έφτασαν να αποτελούν έως και 20% του συνόλου, αλλά σήμερα οι ανάγκες έχουν αρχίσει να διαφοροποιούνται, με αποτέλεσμα να έχουν αρχίσει να εντοπίζονται ελλείψεις.