# Το τρυκ με τις τιμές ενοικίων

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 23 Φεβρουάριος 2012 11:55 -

Μήπως είναι λάθος ο τρόπος που μετράται η μεταβολή των τιμών των ενοικίων; Η απάντηση είναι μάλλον θετική καθώς η μεθοδολογία που ακολουθείται δεν εξασφαλίζει ότι οι μεταβολές των τιμών των ενοικίων , όπως καταγράφονται από την Στατιστική Αρχή και από τα δελτία αναπροσαρμογής των μισθωμάτων , περιγράφουν με σαφήνεια την πτώση που έχει καταγραφεί στην αγορά ενοικιαζόμενης κατοικίας. Σύμφωνα με πληροφορίες, η καταγραφή των μεταβολών στα ενοίκια γίνεται με βάση ένα σταθερό δείγμα κατοικιών το οποίο οι αρμόδιες αρχές παρακολουθούν σε μηνιαία βάση. Ετσι διαπιστώνουν , αν οι τιμές των ενοικίων ανεβαίνουν ή μειώνονται. Το μεγάλο πρόβλημα όμως είναι ότι η αγορά ενοικίων είναι μία δυναμική αγορά η οποία στην περίπτωση της μίσθωσης μεταβάλλεται στην καλύτερη περίπτωση 2-3 φορές. Με την σημερινή κατάσταση που επικρατεί στην αγορά , είναι πιθανόν το ενοίκιο μίας κατοικίας να παραμείνει «παγωμένο» ή και να μειωθεί .

Στην πραγματικότητα όμως οι μεταβολές στο επίπεδο των τιμών των ενοικίων προκύπτουν από τις νέες συμβάσεις οι οποίες ενσωματώνουν τις πραγματικές τάσεις της αγοράς . Και αυτό συμβαίνει διότι στις νέες συμφωνίες λαμβάνονται υπόψη παράγοντες όπως για παράδειγμα το γενικό οικονομικό περιβάλλον , το ποσοστό των αδιάθετων κατοικιών που προσφέρονται προς ενοικίαση κ.α Για το λόγο αυτό , παράλληλες μελέτες που έχουν πραγματοποιηθεί εμφανίζουν μεγαλύτερη πτώση των τιμών από αυτή που προκύπτει από τα επίσημα στοιχεία. Φυσικά, ένα ακόμα στοιχείο είναι και η σύνθεση του δείγματος που παρακολουθείται στατιστικά και το οποίο δεν λαμβάνει υπόψη τις αλλαγές που γίνονται μέσα στην ίδια στην αγορά. Για παράδειγμα, ο ρυθμός πτώσης των τιμών στα μεγάλα και ακριβά ακίνητα είναι σημαντικά υψηλότερος σε σύγκριση με τα διαμερίσματα που βρίσκονται σε λιγότερες εύπορες περιοχές και έχουν μικρότερο εμβαδόν.

Όλα αυτά , δημιουργούν στην καλύτερη περίπτωση μία στρεβλή εικόνα της αγοράς ενώ ταυτόχρονα προκαλούν μία σειρά ανισορροπιών μεταξύ αγοραστών και πωλητών αλλά και στον υπολογισμό των αποδόσεων και των προοπτικών για τις επενδύσεις σε κατοικία.