Εκτόξευση των ενοικίων σε όλη την Ευρώπη

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ | Σελ.: 57,71 | Ημερομηνία έκδοσης: 12-05-2024 | www.sate.gr

Εκτόξευση των ενοικίων σε όλη την Ευρώπη

Ολο και περισσότερα νοικοκυριά καταβάλλουν τουλάχιστον το 40% του εισοδήματός τους για τα έξοδα στέγασης

Της **ΡΟΥΜΠΙΝΑΣ ΣΠΑΘΗ**

Θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα όπως το ορίζει από το 1948 η Οικουμενική Διακήρυξη για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου και θεμελιώδης ανθρώπινη ανάγκη, η στέγη έχει αφεθεί στους νόμους της αγοράς, της κερδοφορίας και εν κατακλείδι στους νόμους της τύχης, με αποτέλεσμα να εξελιχθεί σε σημερινή πολυτέλεια για όλο και περισσότερους ακόμη και στην Ευρώπη. Στην Ευρώπη και στην Ε.Ε. που επικαλείται συστηματικά αξίες και δικαιώματα για να υπερασπιστεί τις πολιτικές της, αλλά αντιμετωπίζει τη στέγη σαν οποιοδήποτε άλλο εμπόρευμα, με αποτέλεσμα να πωλείται και να αγοράζεται χωρίς καμία παρέμβαση, χωρίς κανέναν κρατικό σχεδιασμό. Οπως επισήμανε πρόσφατα ο Μπαλακρίσναν Ρατζαγκοπάλ, εισηγητής των Ηνωμένων Εθνών για το δικαίωμα στη στέγη, «οι χώρες της Ε.Ε. έχουν μακρά παράδοση στο κοινωνικό κράτος, αλλά όταν το θέμα αφορά την αναγνώριση του ανθρώπινου δικαιώματος στη στέγη, η Ευρώπη έχει μείνει πίσω. Οι Ευρωπαίοι δεν μπορούν να προσφύγουν στα δικαστήρια των χωρών τους και να διεκδικήσουν το δικαίωμα στη στέγη και οι ευρωπαϊκές χώρες δεν κάνουν τίποτε γι' αυτό».

Η στεγαστική κρίση γίνεται αισθητή σε όλη την Ευρώπη, από την Ελλάδα με την εκτόξευση των ενοικίων κατά 37% μέσα στην τελευταία πενταετία, έως τη Γερμανία και τις διαδηλώσεις κατά της Airbnb στις τουριστικές μητροπόλεις της Γηραιάς Ηπείρου. Σε Αμστερνταμ, Λισαβώνα, Πράγα, Μιλάνο, έως και στο Λονδίνο, την πρωτεύουσα της εκτός Ε.Ε. Βρετανίας, η έλλειψη προσιτής στέγης έχει αποτελέσει αιτία εκτεταμένων διαδηλώσεων, με τους νέους των χωρών αυτών να διαμαρτύρονται περισσότερο καθώς τα ενοίκια απορροφούν το μεγαλύτερο μέρος των εισοδημάτων τους. Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, από το 2010 έως το 2022 τα ενοίκια σε όλη την Ε.Ε. σημείωσαν κατά μέσον όρο αύξηση 18%, αν και με σημαντικές αποκλίσεις ανάμεσα στις χώρες. Ακραία είναι η περίπτωση της Λιθουανίας, όπου στο ίδιο χρονικό διάστημα τα ενοίκια εκτοξεύθηκαν στη στρατόσφαιρα με αύξηση 144%, αλλά και της Ιρλανδίας με αύξηση 84%.

Αναπόφευκτο συνεπακόλουθο είναι η πτώση του βιοτικού επιπέδου των Ευρωπαίων, καθώς αυξάνεται διαρκώς το ποσοστό των ευρωπαϊκών νοικοκυριών που καταβάλλουν τουλάχιστον το 40% του εισοδήματός τους για τα έξοδα στέγασής τους. Στη Γερμανία το θέμα έχει μεταφερθεί για πολιτική εκμετάλλευση από την ακροδεξιά Εναλλακτική για τη Γερμανία, καθώς πάνω από το 50% του πληθυσμού της ζει σε νοικιασμένη κατοικία και σύμφωνα με τη στατιστική υπηρεσία της χώρας το ένα στα πέντε νοικοκυριά καταβάλλει τουλάχιστον τα 2/5 του εισοδήματός του για ενοίκιο.

Η στατιστική υπηρεσία εκτιμά μάλιστα πως η χώρα χρειάζεται επιπλέον 800.000 διαμερίσματα για να στεγάσει αξιοπρεπώς τον πληθυσμό της, γι' αυτό και πάνω από 9,5 εκατ. κατοίκων της, συχνά μονογονεϊκές οικογένειες και παιδιά, ζουν σε άθλιες συνθήκες. Και βέβαια δεν λείπει η ανησυχία για τις πολιτικές παρενέργειες του προβλήματος, με τον Βιτσέντε Βαλεντίμ, ειδικό του Πανεπιστημίου της Οξφόρδης επί θεμάτων ευρωπαϊκής Ακροδεξιάς, να τονίζει πως «το πρόβλημα της στέγης μπορεί να αποτελέσει εξαιρετικά σημαντικό παράγοντα σε ό,τι αφορά τις ψήφους που θα λάβουν τα ακροδεξιά κόμματα και η σημασία του θα αυξηθεί στο μέλλον».

Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, από το 2010 έως το 2022 τα ενοίκια σε όλη την Ε.Ε. σημείωσαν κατά μέσον όρο αύξηση 18%.

ΠΗΓΗ: Eurostat

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Βαθαίνει η στεγαστική κρίση

Οπως πολύ συχνά συμβαίνει με τα μείζονα κοινωνικά προβλήματα και το είδαμε προ μηνών με τις κινητοποιήσεις των αγροτών ανά την Ευρώπη, ο κίνδυνος πολιτικής εκμετάλλευσης του προβλήματος από την άκρα Δεξιά αφυπνίζει, μάλλον όψιμα, τα παραδοσιακά πολιτικά κόμματα. Προ μηνών δήμαρχοι και κοινοτικές αρχές μεγάλων ευρωπαϊκών πόλεων απηύθυναν έκκληση για συντονισμένη αντιμετώπιση του προβλήματος και ποσοτικά προσιτής και ποιοτικής στέγης. Παράλληλα, βουλευτές του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και υπουργοί κοινωνικών υποθέσεων και στέγασης έθεσαν το θέμα ζητώντας να αποτελέσει προτεραιότητα της Ε.Ε., μολονότι δεν εντάσσεται στις αρμοδιότητές της.

Ο κίνδυνος είναι πλέον ορατός δεδομένου ότι στην Ολλανδία, που υπολογίζεται ότι χρειάζεται 400.000 κατοικίες για να στεγάσει αξιοπρεπώς τον πληθυσμό της, το θέμα βρέθηκε στο επίκεντρο των εκλογών του περασμένου έτους και εκτιμάται ότι συνέδραμε στη θεαματική νίκη του ακροδεξιού Γκέερτ Βίλντερς και στην ψυχρολουσία που αυτή προκάλεσε στις παραδοσιακές πολιτικές δυνάμεις ανά την Ευρώπη. Σύμφωνα με μελέτες που εκπόνησαν καθηγητές και συνεργάτες του Πανεπιστημίου του Γκρόνινγκεν, η Ολλανδία αντιμετωπίζει οξύτατη στεγαστική κρίση, με χαρακτηριστικά τις υψηλές τιμές των κατοικιών και των ενοικίων, τις ελλείψεις προσιτής στέγης αλλά και τη διείσδυση των ξένων επενδυτών στην αγορά της, και γι' αυτό ευθύνονται οι εσφαλμένες πολιτικές που εφαρμόστηκαν στη χώρα τα τελευταία χρόνια. Τα ίδια εκτιμά και η ανεξάρτητη συμβουλευτική επιτροπή της Κομισιόν για θέματα κοινωνικής πολιτικής, η οποία επισήμανε πρόσφατα ότι η Ολλανδία έχει παγιδευτεί σε μια «σοβαρή κρίση στέγης εξαιτίας της έλλειψης προσιτής στέγης που οδηγεί σε κοινωνικό αποκλεισμό και αυξανόμενη οικονομική ανισότητα».

Το παράδειγμα της Ολλανδίας και η έκκληση δημάρχων μεγάλων ευρωπαϊκών πόλεων.

Οπως προκύπτει από τη μελέτη του εν λόγω πανεπιστημίου, στις αρχές της δεκαετίας του 2010 η φιλα προσκείμενη προς την αγορά κυβέρνηση της Ολλανδίας κατήργησε το υπουργείο Στέγης και Σχεδιασμού και απελευθέρωσε τις πωλήσεις κατοικιών. Σύντομα το 25% των κατοικιών στις τέσσερις μεγάλες πόλεις της Ολλανδίας πέρασε στα χέρια επενδυτών. Τα ενοίκια έχουν εκτοξευθεί σε εξωπραγματικά επίπεδα, καθώς στο Αμστερνταμ ένα απλό δωμάτιο μέσα σε μια κατοικία που μοιράζονται και άλλοι νοικιάζεται έναντι 950 ευρώ τον μήνα, ένα διαμέρισμα με μία κρεβατοκάμαρα έναντι 1.500 ευρώ τον μήνα, ενώ το ενοίκιο για μια οικογενειακή στέγη με τρεις κρεβατοκάμαρες φτάνει στα 3.500 ευρώ τον μήνα. Σε ό,τι αφορά τη δυνατότητα αγοράς κατοικίας, οι τιμές είναι εξίσου εξωπραγματικές. Ενα μέσο διαμέρισμα στην Ολλανδία κοστίζει πάνω από 450.000 ευρώ, όταν ένας μέσος μισθός δεν υπερβαίνει τις 44.000 ευρώ τον χρόνο.

Καθοριστικό εμπόδιο στη μάχη κατά του πληθωρισμού

Οι κοινωνικές επιπτώσεις της κρίσης στέγης δεν περιορίζονται στην πτώση του βιοτικού επιπέδου των Ευρωπαίων. Επηρεάζουν καθοριστικά την προσωπική εξέλιξη των ανθρώπων και ιδιαιτέρως των νέων, οι οποίοι στις περισσότερες χώρες αναγκάζονται να καθυστερούν σημαντικούς σταθμούς της ζωής τους, όπως η ανεξάρτητη από τους γονείς και η δημιουργία δικής τους οικογένειας. Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη της Eurofound, υπηρεσίας κοινωνικής πολιτικής της Ε.Ε., έχει αυξηθεί κατά δύο έτη, από τα 26 στα 28, η ηλικία στην οποία τουλάχιστον το 50% των νέων της Ευρώπης ζει ανεξάρτητα από τους γονείς.

Μεγάλο πλήγμα για τους νέους, αυξήθηκε κατά δύο έτη η ηλικία κατά την οποία ζουν ανεξάρτητα από τους γονείς.

Το θέμα καταλαμβάνει τις πρώτες θέσεις ανάμεσα στις ανησυχίες των ψηφοφόρων και ιδιαιτέρως των νέων. Σύμφωνα με σχετική έρευνα του Ευρωβαρόμετρου, για πάνω από το 20% των νέων της Ευρώπης από 25 έως 34 ετών η στέγη αποτελεί το ένα από τα δύο ζητήματα που τους απασχολεί περισσότερο. Στην περίπτωση της Ιρλανδίας το ποσοστό εκτινάσσεται στο 40%. Και στο μεταξύ η εκτόξευση των ενοικίων σε δυσθεώρητα ύψη αποτελεί μέριμνα πολύ πέραν της Ε.Ε., με τη Βρετανία, τις ΗΠΑ, τον Καναδά και την Αυστραλία να διαπιστώνουν ότι τα υψηλά ενοίκια αποτελούν καθοριστικό εμπόδιο στη μάχη κατά του πληθωρισμού.

Στη Βρετανία έχουν σημειώσει άνοδο 20% μέσα στην τελευταία διετία και εξακολουθούν να αυξάνονται με τον ταχύτερο ρυθμό που έχει καταγραφεί ποτέ. Αυτή η εξέλιξη οφείλεται εν μέρει στην άνοδο των επιτοκίων και τη συνεπακόλουθη αύξηση του κόστους ενός στεγαστικού δανείου, που αναγκάζει μεγάλη μερίδα των επίδοξων αγοραστών κατοικίας να αρκεστεί στην ενοικίαση σπιτιού. Επιδεινώθηκε, έτσι, περαιτέρω η ανεπάρκεια στέγης, απόρροια έλλειψης επενδύσεων επί δεκαετίες.

Σύμφωνα με ανάλυση της Resolution Foundation, μέσα στα επόμενα τρία χρόνια τα ενοίκια στη Βρετανία θα αυξηθούν περαιτέρω κατά 13%, υπερβαίνοντας τον ρυθμό αύξησης των μισθών, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για το βιοτικό επίπεδο των Βρετανών. Σύμφωνα με στοιχεία της CoreLogic Inc., συμβουλευτικής εταιρείας για θέματα ακινήτων, ένα μέσο ενοίκιο στην Αυστραλία τον Απρίλιο ανέρχεται σε 414 δολάρια, που ισοδυναμεί με αύξηση 8,5% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του περασμένου έτους. Πρόκειται για τον υψηλότερο πληθωρισμό στις τιμές των ενοικίων που έχει καταγραφεί στη χώρα τα τελευταία 30 χρόνια.

Σε ό,τι αφορά τις ΗΠΑ, τα ενοίκια αντιπροσωπεύουν περίπου το 1/3 του πληθωρισμού τιμών καταναλωτή και η εκτόξευσή τους είναι εν μέρει υπεύθυνη για τον επίμονα υψηλό πληθωρισμό στην υπερδύναμη. Ετσι ο επικεφαλής της Fed, Τζερόμ Πάουελ, έχει αφήσει να εννοηθεί ότι η αποκλιμάκωση των ενοικίων αποτελεί προϋπόθεση για τη μείωση των επιτοκίων του δολαρίου.

Οι επιπτώσεις

Εκφράζοντας την ανησυχία των Ηνωμένων Εθνών για την κλίμακα και τις επιπτώσεις της οικιστικής κρίσης, ο εισηγητής του διεθνούς οργανισμού για το δικαίωμα στη στέγη, Μπαλακρίσναν Ρατζαγκοπάλ, επισήμανε πρόσφατα ότι η στεγαστική κρίση πλήττει πλέον όχι μόνο τα χαμηλά εισοδήματα, τους μετανάστες και τις μονογονεϊκές οικογένειες, αλλά και τη μεσαία τάξη και αυτό είναι το κοινωνικό πρόβλημα του 21ου αιώνα.

47%

αύξηση έχουν σημειώσει οι τιμές των κατοικιών στην Ε.Ε. το διάστημα 2010-2022.

Εκμετάλλευση

Αναφερόμενη στην πολιτική εκμετάλλευση της οικιστικής κρίσης από τα ακροδεξιά κόμματα, η Κέιτ Φίσκι, στέλεχος του Ευρωπαϊκού Πανεπιστημιακού Ινστιτούτου, επισήμανε πως «αυτή μπορεί να παρουσιαστεί ως "οι ελίτ ενάντια του λαού" ή να ρίξει την ευθύνη στους μετανάστες, υπονοώντας ότι τυγχάνουν καλύτερης μεταχείρισης από τους πολίτες της χώρας».

400.000

σπίτια λείπουν από την Ολλανδία, που οδεύει προς στεγαστική κρίση.

Αγωνία

Πολιτικός αναλυτής και συντάκτης μελέτης που κατέγραψε την παράλληλη πορεία ανάμεσα στην εξέλιξη των ενοικίων και την άνοδο του ακροδεξιού κόμματος Εναλλακτική για τη Γερμανία (AfD), ο Ταρίκ Αμπού Τσάντι ερμηνεύοντας τα στοιχεία για την οικιστική κρίση τονίζει ότι «καταδεικνύουν πως το πρόβλημα της στέγης είναι μέρος ενός ευρύτερου πλέγματος οικονομικών και κοινωνικών πιέσεων και προστριβών που εμπνέουν αγωνία».