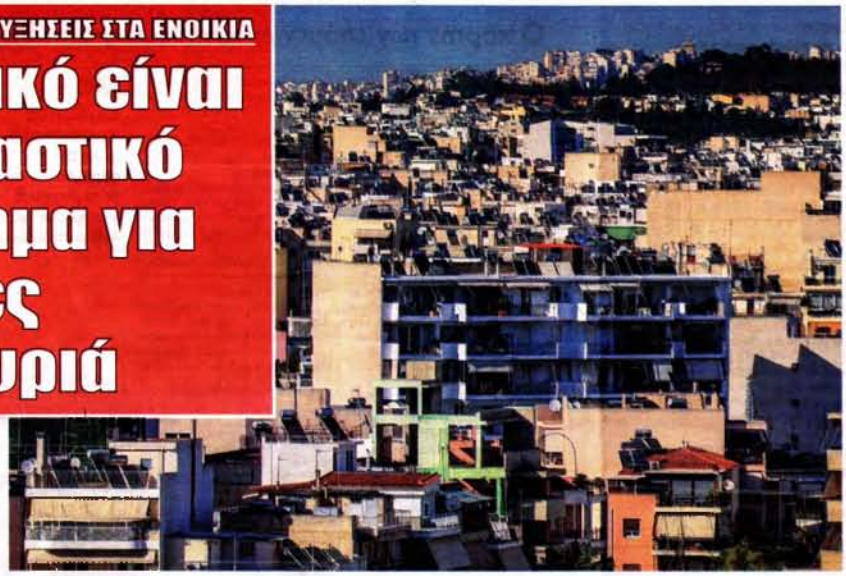
ΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ Εκρηκτικό είναι το στεγαστικό πρόβλημα για χιλιάδες νοικοκυριά

Πηγή: KONTRANEWS **Σελ.:** 1,8 **Ημερομηνία έκδοσης:** 20-06-2025 www.sate.gr

ΧΩΡΙΣ ΦΡΕΝΟ ΟΙ ΑΥΞΗΣΕΙΣ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

Εκρηκτικό είναι το στεγαστικό πρόβλημα για χιλιάδες νοικοκυριά



ΠΟΝΟΚΕΦΑΛΟΣ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΓΙΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΤΗΣ ΕΚΤΟΞΕΥΣΗΣ ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η στεγαστική κρίση στην Ελλάδα το 2025 έχει επιδεινωθεί ύπερ, δείχνουν τα στατιστικά, με τις τιμές να αγγίζουν ιστορικά υψηλά και το ποσοστό του εισοδήματος που δαπανάται για στέγαση να αυξάνεται δραματικά. Οι τιμές σε ενοίκια καταγράφουν σημαντική αύξηση, ιδιαίτερα σε κεντρικές ζώνες α Αττικά και α Θεσσαλονίκη δημιουργώντας εφιάλτες σε νοικοκυριά, ιδιαίτερα σε νέους, και συνοχέτες με χαμηλότερα εισοδήματα.

Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, τον Φεβρουάριο του 2025 τα ενοίκια κατοικιών παρουσίασαν αύξηση 9,9% σε σχέση με τον ίδιο μήνα του προηγούμενου έτους, τη μεγαλύτερη από την αρχή της στεγαστικής κρίσης. Στο κέντρο της Αθήνας, η αύξηση ήταν 8,6% το 2024 και 8,3% το 2023, ενώ στο κέντρο της Θεσσαλονίκης 9,3% το 2024 και 7,8% το 2023. Και με βάση τα τελευταία στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος που δημοσιεύθηκαν τον Μάιο, αν και τα ενοίκια παραμένουν χαμηλότερα από τα επίπεδα ρεκόρ του 2011, καταγράφουν σημαντική άνοδο τα 2025, φτάνοντας τους δείκτες στο 109,7 , ένανα 99,9 το 2024.

Χωρίς φρένο

Ανακεφαλαιωτικά είναι τα πρόσφατα στοιχεία που καταγράφηκε ο SPI, ο δείκτης τιμών του Spitogatos. Το πρώτο τρίμηνο του 2025 ολοκληρώθηκε με σταθερές ανξήσεις στις τιμές ενοικίασης ακινήτων σε όλη την επικράτεια. Οι πιο ακριβές περιοχές της χώρας είναι οι Κυκλάδες με μέσο ζήτούμενο ύψος στα 14,2 €/τ.μ. Ακολουθούν τα Νότιο και τα Βόρεια Προάστια της Αθήνας, το Κέντρο της Αθήνας και ο Πειραιάς.

Αξίζει να σημειωθεί ότι α Χαλκιδική συνεχίζει να έχει από τις υψηλότερες μέσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης σε όλη τα χώρα και το 1ο τρίμηνο του 2025, γεγονός που οφείλεται στην εκτεταμένη τουριστική περίοδο και την πληθώρα επιλογών βραχυχρόνιας μίσθωσης. «Πιστεύω ότι θα συνεχιθούν τα ενοίκια, καθώς όσο παραμένουν υψηλά οι φορολογικοί συντελεστές και αδήλωτο εισόδημα θα συνεχιστεί», εκτίμησε ο Γιάννης Ρεβύθης, μέλος ΔΣ Ομοσπονδίας Μεσιτών Ελλάδος, μιλώντας στο «MEGA Σαββατοκύριακο». «Προσπαθεί η υπ. Οικονομικών αλλά όλα αυτά είναι πρίμετρα. Παγώνουν οι αντικειμενικές αξίες. Όταν δεν έχει δουλειά, ι να τις κάνουμε τις αντικειμενικές αξίες.

Οι αντικειμενικές αξίες πρέπει να έχουν δύο συνιστώσες: τον φόρο μεταβίβασης και μια για τις κληρονομιές, δωρεές και ΕΝΦΙΑ. Είναι δύσκολο γιατί είναι μεγάλα τα κόστος οικοδομής, δεν γίνονται ενιάξεις στο ακέριο πολύ». Όταν υπάρχει ζήτηση θα πρέπει να υπάρξει πάρημα.

Στην Αθήνα υπάρχουν πολλά παλιά κτίρια, ερειπωμένα σκέπτα. Αυτά είναι τα ακίνητα των τραπεζών, των servicers, της Εκκλησίας, των δήμων ή ιδρυμάτων που σπανιόλιστα με κάποιο δάταγμα να βγουν στην αγορά», τόνισε.

Κενές κατοικίες

Το στεγαστικό πρόβλημα επιδεινώνεται λόγω της αύξησης των ξένων επενδύσεων στην αγορά ακινήτων και της μαζικής εξαίλωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb. Οι δύο αυτοί παράγοντες έκαναν περιορίσει σημαντικά τη διαθεσιμότητα κατοικιών προς μόνιμη και μακροχρόνια ενοικίαση, κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα. Το φαινόμενο έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών των ενοικίων και δυσκολεύει σημαντικά την πρόσβαση των πολιτών σε μισοκιά υιέγη.

Ενδεικτικά, η παραφορά ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση έχει μειωθεί σιοθητά, ενώ α ιδία αγοράς ακινήτων από ξένους επενδυτές, ιδιαίτερα για επενδυτικούς σκοπούς, εντείνει το πρόβλημα.

Παράλληλα, καταγράφεται έλλειψη σταρκούς πεταστικής πολιτικής και ρυθμιστικού πλαισίου, γεγονός που αφήνει πολλά περιθώρια για ανεξέλεγκτη εμπλέλιεκαι ιας αγοράς. Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, σε ολόκληρη την χώρα τα κενές και νέες κατοικίες ξεπερνούν τα 2 εκατομμύρια.

Μόνο στην Περιφέρεια Αττικής είναι 526.000. Η εξάλωσιά ως βραχυχρόνιας μίσθωσης εξάλλου, έχει μετατρέψει χιλιάδες κατοικίες – κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα – από παραδοσιακή κατοικία σε εσοφιστικό προϊόν. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση της προσφοράς για μακροχρόνια ενοικίαση, αλλά και την σταδιακή αύξηση των ενοικίων.

Μαύρη πρωτιά

Η Ελλάδα καταγράφει αρνητική πρωτιά στην Ευρώπη στο κόστος στέγασης. Σύμφωνα με την τελευταία έκθεση της Eurostat, το ποσοστό του κόστους στέγασης στην Ελλάδα επί του συνολικού διαθέσιμου εισοδήματος ανέρχεται στο 35,2%, όταν ο μέσος όρος στην ΕΕ είναι στο 19,7%. Μάλιστα η Ελλάδα είναι μια διαφορά α στο ακριβή χώρα στα στέγαση, καθώς το αντίστοιχο ποσοστό της δεύτερης Λρνίας είναι στο 25,9%, δηλαδή περίπου 10 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερα.

Στην ΕΕ το 2023, για το 10,6% των νοικοκυριών στις πόλεις και το 7% των νοικοκυριών σε αγροτικές περιοχές το κόστος στέγασης υπερέβη α 40% του διαθέσιμου εισοδήματός τους. Πάνω από το ένα τέταρτο των Ελλήνων (31%) που ζουν σε πόλεις είχαν κόστος στέγασης άνω του 40% του εισοδήματος, ενώ μόνο περίπου το 6% των ζιληθίκων στις πόλεις αντιμετώπισαν τα ίδιο πρόβλημα. Σε λιγότερο από 10 χρόνια, μεταξύ 2015 και 2023, οι τιμές των κατοικιών στην ΕΕ αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά 48%. Η μεγαλύτερη αύξηση σημειώνεται στην Ουγγαρία, όπου οι τιμές αυξήθηκαν κατά 173%, και α καμιλότερη στα Φινλανδία, μόλις 5%.

Το στεγαστικό πρόβλημα είναι η δεύτερη σημαντικότερη πρόκληση μετά την κλιματική αλλαγή για τις ευρωπαϊκές πόλεις

Κλιματική αλλαγή

Το στεγαστικό αναδδικνύεται φτώχιας σε κορυφαία προτεραιότητα για τις ευρωπαϊκές πόλεις, ακριβώς μετά τις δράσεις για τον μετριασμό των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής. Του ιαμβό των ευρωπαϊκών μακροπόλεων κατέγραψε η νέα έρευνα «Eurocities Pulse: The mayor's survey 2025», ενγενεσιόνοντας απαντήσεις από 86 δημοτικές αρχές, σε 26 ευρωπαϊκές χώρες – ανάμεσά τους και α Ελλάδα.

Πέρυσι, το ζήτημα ιας αφοσιώσε στέγασης βρισκόταν στην τρίτη θέση, μετά την κοινωνική συνοχή και κοινωνία. Η σταθερότητα ιας κλιματικής κρίσης ευρισκόμενο σε δεύτερη θέση, ενώ η υίση αγοράς ακινήτων από ξένους επενδυτές, ιδιαίτερα για επενδυτικούς σκοπούς, εντείνει το πρόβλημα.

Η διαφορά φέτος είναι ότι πάνω από ένας στους τρεις δημάρχους (36%) τοποθετούν το στεγαστικό στις τρεις πρώτες θέσεις των προτεραιοτήτων τους, ποσοστό αυξημένο κατά 6 ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με πέρυσι. Φέτος ο ένας στους εξί δημάρχους θεωρεί το στεγαστικό ως τη νούμερο ένα προτεραιότητα, α διπλάσιος αριθμός από πέρυσι.

Στα κόκκινα η Αθήνα

Οι πλειοψηφία των δήμων δηλώνει ότι έχει ελλιπή υπάρξη από το κεντρικό κράτος αλλά και από τους ευρωπαϊκούς θεσμούς σε θέματα αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής και της στεγαστικής κρίσης. Η Αθήνα φιγουράρει ανάμεσα στις πόλεις με πιο έντονα στεγαστική κρίση, μαζί με τα Βαρκελώνη, τη Ρώμη και τα Βουδαπέστα, ιδίως σε ό,τι αφορά τις αρνητικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Συγκεκριμένα, ανάμεσα στο 25% των ευρωπαϊκών πόλεων που δηλώνουν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις συνιστάσν σοβαρά πρόβλημα, αφού μειώνουν τη διαθεσιμότητα των διαμερισμάτων για μακροχρόνια ενοικίαση και αυξάνουν τα ενοίκια.

Η Αθήνα, μαζί με άλλες 15 πόλεις, συμμετέχει στη «Συμμαχία για την Πρόσβαση στα Σπίτια» (Mayors for Housing Alliance). Με πρωτοβουλία της Βαρκελώνης, η συμμαχία των 16 πόλεων διεκδικεί πιο ενεργή συμμετοχή των Δήμων στα διαμόρφωση της στεγαστικής πολιτικής της ΕΕ και άμεση πρόσβαση στα ευρωπαϊκά κονδύλια για το στεγαστικό. Στόχος της συμμαχίας είναι η αντιμετώπιση ιας στεγαστικής κρίσης σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, και η αύξηση των επενδύσεων για τη προστιά και κοινωνικά στέγη.

Συμμαχία 16 πόλεων

Η Αθήνα, μαζί με άλλες 15 πόλεις, συμμετέχει στη «Συμμαχία για την Πρόσβαση στα Σπίτια» (Mayors for Housing Alliance). Με πρωτοβουλία ιης Βαρκελώνης, η συμμαχία των 16 πόλεων διεκδικεί πιο ενεργή συμμετοχή των Δήμων στα διαμόρφωση ιης στεγαστικής πολιτικής της ΕΕ και άμεση πρόσβαση στα ευρωπαϊκά κονδύλια για το στεγαστικό. Στόχος της συμμαχίας είναι η αντιμετώπιση ιας στεγαστικής κρίσης σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, και η αύξηση των επενδύσεων για τη προστιά και κοινωνικά στέγη.

Απρόσιτες οι πόλεις

Η στεγαστική κρίση στην Ευρώπη συνεχίζει να επιδεινώνεται, με ιεραρχικό ποσοστό από έναν στους τρεις δημάρχους (39%) να αναφέρουν πλέον ότι το κόστος στέγασης είναι απαγορευτικό.

Για τις πόλεις αυτές, το μέσο εισόδημα δεν επαρκούν πλέον για την κάλυψη ενός βιώσιμου ενοικίου, δηλαδή ενός ενοικίου που δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο του συνολικού εισοδήματος. Το ίδιο συμβαίνει με τις δόσεις των στεγαστικών δανείων, γεγονός που σπρώχνει την κοινωνική συνοχή και ωθεί τους κατοίκους να απομακρυνθούν από τα αστικά κέντρα.

Η Αθήνα, όπως και οι περισσότερες μεγάλες ελληνικές πόλεις, ανήκει στην παραπάνω κατηγορία. Όπως έχει καταγράψει η Eurostat, οι κάτοικοι της Ελλάδας ξοδεύουν κατά μέσο όρο το 35,2% του εισοδήματός τους για στέγαση, μπορών το υψηλότερο ποσοστό σε όλη την ΕΕ, όπου ο μέσος όρος είναι 19,7%. Αντίστοιχα οι κάτοικοι των ελληνικών πόλεων έχουν το υψηλότερο ποσοστό υπερβολικής στεγαστικής επιβάρυνσης με την Αθήνα να έχει τα πρωτεία,. Το 31% δηλώνει πανω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός γ: «ένα «κεραμίδι».

Βιώσιμα ενοίκια

Ταυτόχρονα, πάνω το 14% των πόλεων ανυφέρουν ότι α στεγαστικά παρεμένει πρωτιά για τους κατοίκους τους. Πρόκειται για πόλεις που εφαρμόζουν ισχυρές δημοτικές πολιτικές για τη στέγαση, ασυπερούς ελέγχους ους αυξήσεις των ενοικίων ή επενδύουν διαρκώς σε προγράμματα κοινωνικής κατοικίας.

Κόκκινη κάρτα

Περίπου μία στις δύο ευρωπαϊκές πόλεις (47%) βρίσκονται στα μέσα της κλίμακας «προσιτότητας» (affordability). Αυτό σημαίνει ότι δεν έχουν ακόμα διαλυθεί σε πλήρη στεγαστική κρίση, αλλά τα στεγαστικό πρόβλημα παραμένει εκτενό. Αυτές οι πόλεις – κυρίως στην Κεντρική και Βόρεια Ευρώπη – κινδυνεύουν να μπουν στην «κόκκινη» κατηγορία των απρόσιτων πόλεων, αν οι αυξήσεις στις τιμές ακινήτων και ενοικίων συνεχίσουν να ξεπερνούν την αύξηση των εισοδημάτων.

Το στεγαστικό

Οι δήμαρχοι που συμμετείχαν στη δημοσκόπηση «Eurocities Pulse», αποδίδουν την έλλειψη προσιτής στέγης και την αύξηση των τιμών ακινήτων σε μια σειρά λόγους. Για πάνω από επτά στους δέκα δημάρχους, η μεγαλύτερη πρόκληση στον τομέα της στέγασης είναι ότι πάρα πολλοί άνθρωποι ανιδιτιούν υψηλά ίνα κατοικίες.

Το 70% των πόλεων κατατάσσουν τη ζήτηση που υπερβαίνει την προσφορά ως ένα από τα τρία σημαντικότερα προβλήματα. Το αυξανόμενο κόστος κατασκευής κατοικιών ως ο δεύτερος πιο συχνά αναφερόμενος παράγοντας, με το 71% των πόλεων να τα επισημαίνουν ως σημαντικό εμπόδιο για την προσιτή στέγη. Ο πληθωρισμός, η έλλειψη ανθρωπίνου δυναμικού, οι διατάρακες στην εφοδιαστική αλυσίδα και η αύξηση της αξίας της γης κάθισαν πιο δαπανηρή την ανάπτυξη κατοικιών σε προσιτές τιμές.

Καθώς η κόστα αυξανονται, οι κατοικούσιές δίνουν όλο και μεγαλύτερη προτεραιότητα στις κατοικίες υψηλής ποιότητας, αφήνοντας ένα διευρυνόμενο κόμμα για τους κάτοιθους μεσαίου και χαμηλού εισοδήματος.

Η περιορισμένη διαθεσιμότητα γης υπολειπόμενο πρόβλημα για το 60% των πόλεων που συμμετείχαν στην έρευνα, ιδίως επειδή με αυστηρούς νόμους χαροτεχίας, πρωτοπιουμενα, ιστορικές περιοχές ή γεωγραφικούς περιορισμούς.

Κερδοσκοπία

Η κερδοσκοπία στην τιμέα των ακινήτων, μέσω των προγραμμάτων Golden Visa, κεθυστά όλο και μο δύσκολα ιν ομοιοπιοα σεγής από τα ντόπιο πληθυσμό, ιδίως σε περιοχές με υψηλή ζήτηση. Αν και δεν αποτελεί γενικό πρόβλημα, το 29% των πόλεων κατάταξαν τις κερδοσκοπικές επενδύσεις μεταξύ των τριών κύριων προβλημάτων.

Πολιτικές στέγασης

Σχεδόν μία στις δύο πόλεις (47 %) ανέφερε την αύξηση της προσφοράς προσιτής στέγασης ως την πιο σημαντική προτεραιότητά της, ενώ ένα συνταρτικό ποσοστό 93 % ιων κατέιαξε μειεύξ ιων τριών κορυφαίων προτεραιοτήτων της.

Παράλληλα με την προσιτή στέγαση, α ενίσχυση ιας κοινωνικής στέγασης αποτελεί βασικό πόνο, με το 32 % των πόλεων να την κατατάσσουν ως κορυφαία προτεραιότητα ιιά και ένα ενιαιοιμιαία 76 % να την τοποθετεί στις τρεις πρώτες προτεραιότητες.