

► ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΣΥΝΟΨΙΣ

Νέο ράλι των τιμών ενοικίασης παρά τα μέτρα

ΜΕΓΑΛΕΣ ΟΙ ΑΥΞΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΟ ΦΕΤΙΝΟ Α' ΕΞΑΜΗΝΟ

Εμπείριση αντί για βελήσση και τυγράψουν οι συνθήκες αύξησης, δείγματα μεταρρυθμίσεων που απαιτούνται και ενώ φουρτίζεις τις αγορές ακινήτων, όπως ο Σύλλογος Μεταβιτών Αθηνών-Αττικής, σφραγίζουν ότι ένας από τους λόγους που τα μέχρι σήμερα κυβερνητικά μέτρα έχουν αποδειχθεί κενό γράμμα, είναι επειδή έχουν σχεδιαστεί με λάθος τρόπο, χωρίς να υπάρχει η απαιτούμενη διάλογος με την αγορά. Κάπως έτσι, το μεν «Σύλλογος Μεταβιτών Αθηνών-Αττικής» έχει προκαλέσει νέα κύματα αυξήσεων των τιμών μολάσις κατοικιών, ενώ τα μέτρα για την αύξηση της προσφοράς ενοικιαζόμενων κατοικιών έχουν πέσει στο κενό, λόγω του ηράκλειου και λανθασμένων προτύπων υποδομής τους.

Το αποτέλεσμα είναι οι τιμές ενοικίασης να συνεχίζουν να αυξάνονται εκθετικά, ανεξαρτήτως και λόγω των υπερβολικών προσδοκιών αρκετών δικηγόρων, που θεωρούν ότι μπορούν να εξασφαλίσουν υψηλά εισοδήματα, ερμηνεύοντας όμως ότι από τους και να μην είναι διαμερίσματα σε βάθος χρόνου, ή ακόμα χειρότερα να οδηγούν σε πτώση των τιμών και μάλιστα εξόχως (π.χ. νομικά, αποσκευών κ.λπ.), που θα αναμενόμενα το όποιο πρόσκαιρο κέρδος.

Σύμφωνα με τα στοιχεία των ηλεκτρονικών αγγελιών της «Χρυσής Εκατομίας», με το πέρας του φετινού πρώτου εξαμήνου, προσηλώνεται σημαντική αύξηση της προσφοράς στις περισσότερες περιοχές της Αττικής, ενώ ολόκληρο η προσφορά καταγράφει άνοδο, π.χ. στη Θεσσαλονίκη και σε περιοχές των νοτιών προαστίων, αυτή δεν είναι αρκετή για να αντιστοιχεί την αναγκαία πορεία των ενοικίων.

Έτσι, στην Παισαρά παρατηρείται αύξηση των τιμών διαμερισμάτων, έως 80 τ.μ., κατά 18,7% σε 1.757, αλλά το μόνο υποκείμενο ενόσκιον σφραγίζεται κατά 11,65 ευρώ/τ.μ. αυξημένο κατά 11,7% σε σχέση με πέρσι. Επίσης στη Γλυφίδα καταγράφεται αύξηση κατά 20,5% στα αпарта από 81 έως 120 τ.μ. με τη μέση τιμή ενοικίασης να προσεγγίζει τα 15 ευρώ/τ.μ. (14,95 ευρώ/τ.μ.), αυξημένη κατά 12% σε σχέση με πέρσι. Στη δε Θεσσαλονίκη η μεγαλύτερη αύξηση τιμών με 17,6% ενοικίαση στα πιο μικρά διαμερίσματα (έως 80 τ.μ.), που πλέον διευκρινίζονται 10,55 ευρώ/τ.μ., παρότι έκανε αύξηση και σε πέρσι, σε 1,093 (12,3% περισσότερα από πέρσι). Είναι προφανές ότι οι φοιτητές που θα αναζητήσουν στέγη να μολάσις στην πόλη θα κληθούν να διαπονήσουν ένα σημαντικό ποσό, με την αύξηση της σημερινής και να μοιάζει με αυξημένη.



αυξάνει το κέντρο της Αθήνας συνεχίζει να υπολείπεται, καθώς η πιο πολυπληθής κατηγορία διαμερισμάτων έως 80 τ.μ. αριθμεί πλέον μόλις 8.289 ακίνητα, 13,2% λιγότερα από πέρσι, με τη μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης να διαμορφώνεται σε 11,65 ευρώ/τ.μ. ή 11,7% υψηλότερα σε επίπεδο πόλεως. Μεταμένα κατά 12,6% σε 2.958 είναι και τα διαμερίσματα των 81-120 τ.μ., με τη μέση ζητούμενη τιμή να αυξάνεται αντίστοιχα κατά 8,9% σε 10,1 ευρώ/τ.μ.

Στη Ελληνική τα διαμερίσματα έως 80 τ.μ. ζητούν πλέον 14,7 ευρώ/τ.μ., ποσού που είναι αυξημένο κατά 15,3% σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, ενώ τα μεγαλύτερα ακίνητα (άνω των 121 τ.μ.) ζητούν πλέον 15,67 ευρώ/τ.μ. Άλλες περιοχές στην Αττική με σημαντική άνοδο των ζητούμενων ενοικίων είναι η Βύρρα, όπου ζητούνται σήμερα 8,33 ευρώ/τ.μ. για διαμερίσματα από 121 τ.μ., μια αύξηση κατά 16,6%.

Στα βορεια προάστια, τις μεγαλύτερες αυξήσεις σημειώνει η περιοχή του Χαλανδρίου. Τα μικρότερα επιφάνειας διαμερίσματα έως 80 τ.μ. κερδοσκοπούν πλέον 13,5 ευρώ/τ.μ., μια αύξηση κατά σχεδόν 15% σε σχέση με πριν από έναν χρόνο και ενώ στην αγορά διατίθενται μόλις 272 ακίνητα, 22,3% λιγότερα από πέρσι.

Εν τω μεταξύ, το ποσοστό των ενοικιαστών στην Ελλάδα συνεχίζει να αυξάνεται, καθώς μετέπειτα αναμένεται το ποσοστό της ιδιοκατοίκιας. Με βάση τα στοιχεία της Eurostat, οι ενοικιαστές

Όντε η αύξηση της προσφοράς σε ορισμένες περιοχές αρκεί για να συγκρατήσει τις ζητούμενες τιμές των ενοικίων, που συνεχίζουν να καταγράφουν ανοδική τάση

11.7%

η ετήσια αύξηση των ενοικίων στο κέντρο της Αθήνας, καθώς ο αριθμός των διαθέσιμων κατοικιών υποχώρησε κατά 13,2%.

30.3%

του πληθυσμού της χώρας είναι πλέον ενοικιαστές, έναντι 25% που ήταν το 2015, κάτι που μεταφράζεται σε 500.000 περισσότερους ενδιαφερόμενους.



FOCUS

Συρρικνώνεται η αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών λόγω της συνεχούς ανόδου των ενοικίων στα μεγάλα αστικά κέντρα, ιδίως της Αττικής και της Θεσσαλονίκης.

αποτελούν πλέον το 30,3% του συνόλου του πληθυσμού, έναντι 25% που ήταν το 2015, δηλαδή στο απόγειο της οικονομικής κρίσης. Ο λόγος είναι ασφαλώς ότι αρκετοί δανειολήπτες έχουν πτωχέψει το αμύνατό τους λόγω κρίσης, αλλά κυρίως ότι τα νέα νοικοκυριά δεν έχουν τη δυνατότητα στην αγορά κατοικίας, γι' αυτό δεν παράγει κύριο οικογενειακό κέντρο για να εγκατασταθούν. Έτσι σπρέφονται στο ενοίκιο, ενώ δεν είναι λίγες και οι περιπτώσεις μισθωμένων νέων, που συνεχίζουν να μένουν χωριστά, ο καθένας στο πατρικό του σπίτι, ακριβώς για να εξοικονομήσουν χρήματα και να μπορέσουν να αποκτήσουν το δικό τους σπίτι, ή να νοικιάσουν όταν θα έχουν μεγαλύτερη οικονομική άνεση.

Το ποσοπάνω στοιχεία καταδεικνύουν την ανάγκη οικονομικών αλλαγών στη μέχρι τώρα ακολυπημένη πολιτική (π.χ. κυβερνήσεις για το στεγαστικό), που όπως φαίνεται δεν αποδίδει τα θέματα, μιας και ούτε η προσφορά αυξάνεται –το αντίθετο μάλιστα– ούτε οι

τιμές δείχνουν έστω μια τάση σταθεροποίησης. Ένα από τα πιο χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτυχίας, τουλάχιστον με βάση τα στοιχεία των αγγελιών, είναι το μέτρο της παροχής φοροαπολλαγής τριετούς διάρκειας από τον φόρο εισοδημάτων από ενοίκια για τα διμερή, η οποία ήταν κλειστή τα τελευταία τρία χρόνια και επιταχυντικά γινόταν. Όπως είχαν τονίσει εξορκώς στελέχη της αγοράς, το γεγονός ότι η φοροαπαλλαγή συνδεόταν με τον ενοικιαστή και όχι με το ακίνητο ήταν πολύ προβληματικό και θα αποθάρρυνε πολλούς ιδιοκτήτες από το να αναλάβουν το σχετικό ρίσκο.

Ημερίδες ότι οι περιμενόμενες κλειστά σπίτια που είναι σε αυτή την κατάσταση για περίοδο άνω των τριών ετών απαιτούν και κάποιο πακέτο, ώστε να γίνουν πάλι κατοικήσιμα. Αν όμως η εντοπισμένη επιδείξη να αποσπαστεί για υποκατάστατο λόγο (π.χ. ένα διαζύγιο, μια μεταβολή, οικονομική αδυναμία κτλ.),

ακόμα και έπειτα από ελάφισες ημέρες από την υπογραφή της συμβολαίου, τότε ο υποκατάστατος τη φοροαπαλλαγή για όλη την υπόλοιπη τριετία, ακόμα κι αν επαναπωληθεί, το ακίνητο σε άλλον ενοικιαστή.

Αντίστοιχα, όπως έχουν δείξει τα στοιχεία των αγγελιών, ούτε η αποχώρηση των επενδυτών Golden Visa (όλων των μεγάλων αυξήσεων του ελάχιστου ήθους επένδυσης για την εξασφάλιση της άδειας) ούτε και η απαγόρευση των λειτουργιών νέων καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μισθώσεως στη χώρα (μία διμερής ή τριμερής διαμερίσματα του κέντρου της Αθήνας έχουν κατορθώσει να αποφέρουν καρπούς, και ενώ οι περισσότεροι ιδιοκτήτες που εκμεταλλεύονταν ακίνητο μέσω βραχυπρόθεσμης μισθώσεως πλέον δεν έχουν κάνει χρήση της τριετούς φοροαπαλλαγής που δίνεται απευθείας και υποκατάστατος τους στη μακροπρόθεσμη εκμετάλλευση (με την προϋπόθεση ότι ήταν κλειστά κατά τη διάρκεια του ελλειψίου 12μηνου).