

Οι τρεις αιτίες της κρίσης στη στέγαση

Η έλλειψη κατοικιών

Η Καθημερινή · 13 Φεβρουαρίου 2025 · 1 · Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Η κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας, ο σταθερά μεγάλος όγκος κενών κατοικιών, αλλά και η υποχώρηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, που εξακολουθούν να μην έχουν ανακτήσει τις απώλειες της οικονομικής κρίσης, είναι οι βασικότεροι λόγοι για την ένταση της στεγαστικής κρίσης, που πλήττει αυτήν την περίοδο μεγάλο αριθμό νοικοκυριών.



Η κατάρρευση της οικοδομικής δραστηριότητας, ο σταθερά μεγάλος όγκος κενών κατοικιών, αλλά και η υποχώρηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, που εξακολουθούν να μην έχουν ανακτήσει τις απώλειες της οικονομικής κρίσης, είναι οι βασικότεροι λόγοι για την ένταση της στεγαστικής κρίσης, που πλήττει αυτή την περίοδο μεγάλο αριθμό νοικοκυριών. Παράλληλα, όπως προκύπτει από τα όσα σημειώθηκαν χθες, στο πλαίσιο του 2ου Συνεδρίου Real Estate, που διοργάνωσε ο Σύνδεσμος Ανωνύμων Εταιρειών και Επιχειρηματικότητας (ΣΑΑΕ), τόσο η έκρηξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όσο και οι άδειες διαμονής που χορηγήθηκαν μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα», να μην έχουν κάποιο μερίδιο ευθύνης, αλλά όχι στον βαθμό που τους αποδίδεται, για το έλλειμμα κατοικιών.

Σύμφωνα με τα όσα ανέφερε ο δρ Βύρων Κοτζαμάνης, διευθυντής Ερευνών στο Ινστιτούτο Δημογραφικών Ερευνών και Μελετών (ΙΔΕΜ), «σήμερα έχουμε περίπου 1 εκατ. λιγότερους νέους ανθρώπους ηλικίας 30-40 ετών, σε σχέση με πριν από 20 χρόνια. Επομένως, θα έπρεπε να παρατηρείται χαλάρωση των πιέσεων για κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Ωστόσο αυτό δεν συμβαίνει, καθώς υπάρχουν και παράγοντες που λειτουργούν αντίρροπα, όπως η αύξηση των διαζυγίων και των εν διαστάσει συζύγων, που σημαίνει αντί για ένα σπίτι, χρειάζονται πλέον δύο, ενώ καταγράφεται και άνοδος των μονομελών νοικοκυριών μεγάλης ηλικίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέθεσε ο κ. Κοτζαμάνης, να μην είναι υψηλός ο αριθμός των κενών κατοικιών (περίπου 700.000 πανελλαδικά με βάση την τελευταία απογραφή), αλλά παρατηρήθηκε και μείωση του αριθμού τους κατά περίπου 80.000 τη δεκαετία 2011-2021, καθώς κάποια εξ

αυτών μετατράπηκαν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επίσης, από τα διαθέσιμα καταλύματα, τα περισσότερα εντοπίζονται στην περιφέρεια, καθώς από τα περίπου 120.000-180.000 (ανάλογα με την πηγή), μόνο τα 35.000 βρίσκονται στην Αττική, εκ των οποίων τα 15.000 στο κέντρο της Αθήνας. Επομένως, ο βασικότερος λόγος της μείωσης της προσφοράς κατοικιών είναι η κατάρρευση των επενδύσεων σε νέες, κύριες κατοικίες. «Ενώ τη δεκαετία 20012011 κατασκευάζονταν 52.000 νέες κατοικίες κατά μέσον όρο σε ετήσια βάση, εκ των οποίων 31.000 στην Αττική, την επόμενη δεκαετία οι αριθμοί αυτοί μειώθηκαν σε 26.000 και 4.500 αντίστοιχα. Η πτώση αυτή συνδέεται άμεσα και με τον χαμηλό αριθμό νέων στεγαστικών δανείων.

Το 2023, ακόμα και με το πρόγραμμα «Σπίτι μου», χορηγήθηκαν μόλις 14.000 στεγαστικά δάνεια, έναντι 115.000 που είχαν χορηγηθεί το 2007», ανέφερε ο κ. Κοτζαμάνης. Επίσης, στάθηκε στο ότι είναι εξαιρετικά δύσκολη η πρόσβαση στην αγορά κατοικίας, καθώς μεταξύ των νεότερων ηλικιών παρατηρείται υψηλό ποσοστό ανεργίας, υποαπασχόληση, τα εισοδήματα είναι χαμηλά και υπάρχει υψηλός βαθμός εξάρτησης από τους γονείς, παράλληλα φυσικά με την αδυναμία αποταμίευσης. Σύμφωνα με τον κ. Γιάννη Δεληκανάκη, ιδρυτικό εταίρο της Southrock Asset Management, «η κρίση έφερε μια δραματική μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των Ελλήνων, που πλέον βρίσκεται στο 68% εκείνου που ήταν το 2010, ενώ π.χ. η Ρουμανία είναι στο 140% και η Τσεχία στο 130%. Ο κόσμος λοιπόν δεν έχει χρήματα και η στεγαστική κρίση είναι προϊόν και αυτού, καθώς οι τιμές αυξήθηκαν (κόστος υλικών, εργατικό δυναμικό, τιμή γης)».

Τα Airbnb

Αναλύοντας τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην αγορά ακινήτων, ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Στράτος Παραδιάς επισήμανε ότι το έλλειμμα ακινήτων «οφείλεται στο ότι τα τελευταία 15 χρόνια δεν χτίστηκε τίποτα στη χώρα. Επίσης, το κόστος ανακαίνισης έχει αυξηθεί πολύ και είναι δύσκολο να ανταποκριθούν σε αυτό πολλοί ιδιοκτήτες, ώστε να διαθέσουν τα ακίνητά τους προς ενοικίαση. Επιπλέον, η βραχυχρόνια μίσθωση δεν αφαιρέσει πολλά ακίνητα, καθώς πληθώρα καταλυμάτων έχουν δημιουργηθεί από αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων, παλιών γραφείων, βιομηχανικών ακινήτων κ.λπ.». Σύμφωνα με τον ίδιο, είναι ανάγκη να ενεργοποιηθεί η Ανεξάρτητη Αρχή Πιστοληπτικής Αξιολόγησης, που έχει θεσπιστεί ήδη από το 2022. «Με τον τρόπο αυτό, ο ενδιαφερόμενος μισθωτής θα προσκομίζει στον ιδιοκτήτη τη βαθμολογία του και θα είναι πολύ ευκολότερη η επιλογή ενοικίασης και συνεπώς και η επιλογή της μακροχρόνιας, έναντι της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία απαιτεί πολλαπλάσιο κόπο και χρόνο, ενώ συνοδεύεται και από περισσότερα έξοδα», συμπλήρωσε ο κ. Παραδιάς.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρέθεσε ο δρ Παναγιώτης Πρόντζας, εταίρος και επικεφαλής του τμήματος Strategy and Investments της Grant Thornton στην Ελλάδα, «το 2015 εντοπίζαμε 30.000 ακίνητα στη βραχυχρόνια μίσθωση, κυρίως ακίνητα μεγάλης επιφάνειας (2-3 υπνοδωματίων), που ήταν δύσκολο να συντηρηθούν εκείνη την περίοδο. Τότε, το μέσο εισόδημα ήταν 13.300 ευρώ και ο δείκτης τιμών ακινήτων της TTE δεν ξεπερνούσε τις 59 μονάδες βάσης (με σημείο αναφοράς τις 100 μονάδες του 2007). Το 2024, τα καταλύματα έφτασαν να ξεπερνούν τα 190.000 πανελλαδικά, σημειώνοντας μέση ετήσια αύξηση κατά 20%, ενώ ο δείκτης τιμών της TTE αυξήθηκε με μέσο ρυθμό 5% τον χρόνο και το μέσο εισόδημα κατά 3% (σε 17.900 ευρώ)», σημείωσε ο κ. Πρόντζας.

Σήμερα έχουμε περίπου 1 εκατομμύριο λιγότερους νέους ανθρώπους ηλικίας 30-40 ετών σε σύγκριση με πριν από 20 χρόνια.