



Δάνεια προς ενοίκια σημειώσατε: 2 . Αν και η ορολογία είναι «δανεισμένη» από γνωστό ΠΡΟΠΟ εν τούτοις είναι καλύτερος τρόπος για να περιγράψει κάποιος τη κατάσταση στη οποία βρίσκεται η αγορά ενοικίων κατοικιών. Στη πραγματικότητα η αγορά ενοικιαζόμενων κατοικιών βρίσκεται στο μέσο μίας κρίσης από την οποία όλα δείχνουν ότι πολύ δύσκολα θα φύγει στο άμεσο μέλλον.

Τα φθηνά δάνεια τα οποία ήταν προσαρμοσμένα στις απαιτήσεις και στις οικονομικές δυνατότητες του δανειολήπτη χάθηκαν. Η εισοδηματική κρίση που έχει κτυπήσει κυρίως τα μεσαία εισοδήματα καθιστούν όλους επιφυλακτικούς στο να ανοιχθούν οικονομικά. Η φορολογία είναι ισοπεδωτική. Αυτές οι τρεις παράμετροι ευνοούν σήμερα τη λύση του ενοικίου.

Μεσίτες και ιδιοκτήτες περιγράφουν με το ίδιο τρόπο τα συμπτώματα της ύφεσης που πλήττει την συγκεκριμένη αγορά. Πρόκειται για πτώση των τιμών των ενοικίων που φθάνει έως και 40%- στα μεγάλα σπίτια -σε σύγκριση με το 2007 και για επιμήκυνση του απαιτούμενου χρόνου για να νοικιασθεί ένα σπίτι. «Ο χρόνος που μένουν ξενοικιαστα τα σπίτια μεσαίου εμβαδού είναι μεταξύ 3 και 5 μηνών. Ο χρόνος που παραμένουν αδιάθετα έχει αυξηθεί σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια» σχολίαζαν μεσίτες αλλά η πραγματικότητα είναι ότι υπάρχουν περιπτώσεις που έχουν παραμείνει ξενοικιαστα περισσότερο από ένα χρόνο. Στα μεγάλα διαμερίσματα η πτώση της ζήτησης είναι εμφανής κάτι που δεν ισχύει για εκείνα με μικρότερο εμβαδόν τα οποία νοικιάζονται πιο εύκολα ενώ «κρατούν» τις τιμές. Η κατάσταση που επικρατεί και στην αγορά για νοικιαζόμενα διαμερίσματα άνω των 100 τετραγωνικών μέτρων δεν διαφοροποιείται στο κέντρο της Αθήνας όπου ο μέσος χρόνος ενοικίασης κινείται στους 3-4 μήνες ενώ έχουν καταγραφεί και περιπτώσεις να παραμένουν σπίτια ξενοικιαστα περίπου ένα χρόνο. Η αύξηση της προσφοράς νέων κατοικιών στα βόρεια προάστια και κυρίως σε περιοχές που αναπτύχθηκαν στη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας (Βριλήσσια, Μελίσσια ,ορισμένες περιοχές του Χαλανδρίου) έχουν ως αποτέλεσμα να καταγράφεται μείωση των τιμών των ενοικίων αλλά και αύξηση του χρόνου που απαιτείται προκειμένου να πραγματοποιηθεί η μίσθωση. «Οι αντιπαροχές που δόθηκαν τα προηγούμενα χρόνια αλλά και η αύξηση του ποσοστού που δίδεται στον ιδιοκτήτη δημιούργησαν ένα απόθεμα μερικών χιλιάδων κατοικιών οι οποίες προορίζονταν για ενοικίαση ώστε να αποδίδουν ένα μόνιμο μηνιαίο εισόδημα στους ιδιοκτήτες τους. Αυτό προκάλεσε πιέσεις στην αγορά που εκδηλώθηκαν με πτώση των τιμών και επιμήκυνση του απαιτούμενου χρόνου για την ενοικίαση ενός διαμερίσματος ή μεζονέτας» σχολίαζαν οικονομικοί αναλυτές οι οποίοι συμπλήρωναν ότι το φαινόμενο αυτό είναι πιο έντονο στις περιοχές που αναπτύχθηκαν στην διάρκεια της

τελευταίας δεκαετίας οι τιμές της γης τινάχθηκαν στα ύψη παρασύροντας και τα ποσοστά των αντιπαροχών.

Σημαντικός παράγων που επηρεάζει την ύφεση της αγοράς ενοικίων είναι και η μείωση των νοικοκυριών που αλλάζουν περιοχή εγκατάστασης προκειμένου να αναβαθμίσουν την ποιότητα κατοικίας τους. Οι αρνητικές προσδοκίες σίγουρα δεν ευνοούν τέτοιου είδους ανοίγματα αφού οι περισσότεροι είτε αγοράζουν είτε παραμένουν στην ίδια κατοικία μέχρις ότου ξεκαθαρίσει το τοπίο στην οικονομία.