



Ο Μάνος Ματσαγγάνης
εξηγεί γιατί τα ενοίκια αυ-
ξάνονται ταχύτερα από
τους μισθούς. Σελ. 33

Γιατί είναι απλησίαστα τα ενοίκια;

Του ΜΑΝΟΥ ΜΑΤΣΑΓΓΑΝΗ

Σύμφωνα με όλα τα διαθέσιμα δεδομένα, τα τελευταία χρόνια τα ενοίκια αυξάνονται πολύ ταχύτερα από τους μισθούς. Κάποιες γειτονιές, ιδίως στο κέντρο της Αθήνας, έχουν γίνει απλησίαστες για π.χ. ένα νεαρό ζευγάρι που ψάχνει διαμέρισμα. Γιατί συμβαίνει αυτό; Και τι μπορεί να γίνει;

Κατά παράδοξο τρόπο η άνοδος των ενοικίων είναι ένδειξη μιας θετικής και ταυτόχρονα μιας αρνητικής εξέλιξης. Η αυξημένη ζήτηση για κατοικία είναι σημάδι ότι η πόλη έχει γίνει περισσότερο θελκτική. Οι τιμές κατοικίας και τα ενοίκια είναι πάντοτε στάσιμα όταν η τοπική οικονομία ασημαίνει. Αντίθετα, ο δυναμισμός μιας πόλης που γίνεται μαγνήτης για νέους κατοίκους που συρρέουν εκεί μεταφράζεται σε αυξημένη πίεση στην αγορά κατοικίας.

Το κρίσιμο ερώτημα είναι εάν η προσφορά κατοικίας θα μπορέσει να αυξηθεί κι αυτή ώστε να απορροφήσει την αυξημένη ζήτηση. Εάν ναι, οι νέοι κάτοικοι (και όσοι ήδη ζουν εκεί) θα είναι σε θέση να αγοράσουν ή να νοικιάσουν σε προσιτές τιμές. Εάν όχι, οι τιμές κατοικίας και τα ενοίκια θα αυξηθούν. Στη δεύτερη περίπτωση τα ακριβά ενοίκια θα υποσκάψουν τον οικονομικό δυναμισμό της πόλης, περιορίζοντας την ανάπτυξή της.

Δεν είναι ελληνικό το φαινόμενο. Στο Μιλάνο, όαση ευημε-



Τα ακριβά ενοίκια υποσκάπτουν τον οικονομικό δυναμισμό της πόλης.

Η κοινωνική κατοικία έχει προσφέρει πολλά αλλού και μπορεί περισσότερο με τη στήριξη του ευρωπαϊκού προγράμματος New Bauhaus.

ρίας σε μια εθνική οικονομία που έχει βαλτώσει, τα ενοίκια είναι απλησίαστα – και έτσι τα νοσοκομεία δεν βρίσκουν γιατρούς, τα σχολεία δασκάλους και οι επιχειρήσεις προσωπικό.

Τι εμποδίζει την προσφορά κατοικίας να αυξηθεί κι αυτή, εξουδετερώνοντας την πίεση στα ενοίκια; Μετά τη φούσκα που οδήγησε στην κρίση της προηγούμενης δεκαετίας, η οικοδομή

έχει στραφεί στα τουριστικά ακίνητα. Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια και η πρόσφατη αύξηση των επιτοκίων έχουν «παγώσει» την παροχή στεγαστικών δανείων.

Επιπλέον, με την Golden Visa η Ελλάδα δεν πούλησε απλώς την ευρωπαϊκή ιδιότητα του πολίτη έναντι εξαιρετιστικού χρηματικού αντιτίμου (την ώρα μάλιστα που τη στερεί με τερτίπια από χιλιάδες οικογένειες μεταναστών που έχουν ριζώσει εδώ δουλεύοντας σκληρά): κατάφερε επίσης να σκοράρει ένα θεαματικό αυτογκόλ στην πολιτική κατοικίας. Η πρώτη κίνηση πολλών ξένων «επενδυτών», που αγόρασαν φθηνά κάποια πολυκατοικία στο Παγκράτι ή στο Κουκάκι ήταν να τη μετατρέψουν σε συγκρότημα διαμερισμάτων για βραχυχρόνια μίσθωση, στερώντας τα από τους κατοίκους της πόλης – δυνητικούς ενοικιαστές. Με τον τρόπο αυτό οι ξένες επενδύσεις στην κατοικία, για τις οποίες το οικονομικό επιτελείο πανηγυρίζει, ενίσχυσαν τις πιέσεις στα ενοίκια αντί να τις εξουδετερώσουν.

Πώς θα αυξηθεί η διαθεσιμότητα κατοικιών για ενοικίαση;

Η κοινωνική κατοικία έχει προσφέρει πολλά αλλού και μπορεί περισσότερο με τη στήριξη του ευρωπαϊκού προγράμματος New Bauhaus, όμως είναι συκοφαντημένη έννοια στη χώρα μας (ο υπογράφων μεγάλωσε σε μια «εργατική κατοικία»). Ίσως μια

νέα γενιά αρχιτεκτόνων και πολεοδόμων να σχεδιάσουν οικονομικές κατοικίες, στις οποίες θα έμεναν και οι ίδιοι, και μια φωτισμένη κυβέρνηση να τους παράσχει οικονομική και πολιτική υποστήριξη – κάποτε στο μέλλον.

Μέχρι τότε η ανεξέλεγκτη εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί και πρέπει να σταματήσει: άλλες ευρωπαϊκές πόλεις έχουν θέσει περιορισμούς στον αριθμό κατοικιών που κάθε ιδιοκτήτης μπορεί να ανεβάσει στις πλατφόρμες (π.χ. 2), και στον αριθμό ημερών τον χρόνο που μπορεί να τις εκμεταλλευτεί (π.χ. 60), ενώ έχουν υποχρεώσει τις πλατφόρμες να τους παραχωρούν τα δεδομένα που χρειάζονται ώστε να ελέγχουν τη συμμόρφωση των ιδιοκτητών (και να φορολογούν τα έσοδά τους).

Εν τω μεταξύ, οι πόλεις μας έχουν πολλά άδεια διαμερίσματα. Το νέο πρόγραμμα «Ανακαίνιζω - Ενοικιάζω» είναι μια έξυπνη απόπειρα να πειστούν (και να πειστούν) οι ιδιοκτήτες να τα ευπρεπίσουν και στη συνέχεια να τα διαθέσουν για ενοικίαση. Ας ελπίσουμε ότι θα φέρει αποτέλεσμα.

Ο κ. Μάνος Ματσαγγάνης είναι καθηγητής Δημόσιας Οικονομικής στο Πολυτεχνείο του Μιλάνου και επικεφαλής του Παρατηρητηρίου Ελληνικής και Ευρωπαϊκής Οικονομίας του ΕΛΙΑΜΕΠ.