

«Ακριβό μου σπίτι»: Δεύτερη ακριβότερη στην ΕΕ η Ελλάδα

Σε διεθνές επίπεδο βάρος έχει αλλάξει σήμερα τους για τους Έλληνες πολίτες όσο και για τα περισσότερα νοικοκυριά της ευρωζώνης το στεγαστικό κόστος. Οι υψηλές αυξήσεις στις δόσεις αποπληρωμής των στεγαστικών δανείων λόγω των υψηλών επιτοκίων, η εκτόξευση των τιμών και το υψηλό κόστος ζωής οδήγησε τον πληθωρισμό, σε συνδυασμό με τους σταθερά υψηλούς μισθούς, ιδίως στην Ελλάδα, αποκτώντας ένα εκρηκτικό κοκτέιλ, που οξύνει τη στεγαστική κρίση σε όλη την Ευρώπη.

Σήμερα, μάλιστα, με τα πρόσφατα στοιχεία της ΕΚΤ, στην Ελλάδα οι πολιτίες σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες ζυγίζουν το μεγαλύτερο ποσοστό του εισοδήματός τους στη στήλη. Συγκεκριμένα, παρά το γεγονός ότι η Ελλάδα είναι σε ανατολικές αξίες η δεύτερη φθηνότερη χώρα στην Ε.Ε., καθώς σε σχέση με άλλες χώρες έχει εξαιρετικά προσιτές τιμές στα ακίνητα για τους ξένους, εάν ληφθεί υπόψη το επίπεδο που έχουν τα ελληνικά νοικοκυριά, τότε θεωρείται η δεύτερη ακριβότερη χώρα στη συστολή.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τη Ευρωπαϊκή Ελληνική δανειακή το 34% του μισθού τους, ενώ ο μέσος όρος της Ευρώπης είναι στα 20%. Όπως αναφέρει και η ΕΚΤ, το συνολικό στεγαστικό βάρος των Ελλήνων υπολογίζεται κατά μέσο όρο στα 400 ευρώ μηνιαίως εάν αφαιρεθούν τα στεγαστικά δάνεια. Μαζί με τα παγκοσμίως, το μέσο αυτό κόστος ανέρχεται στα 600 ευρώ.

Αξιοσημείωτο, επίσης, είναι ότι μεταξύ του 2017, που οι τιμές των κατοικιών στην Ελλάδα είχαν φτάσει σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα, και του 2022, το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των πολιτών μειώθηκε συνολικά κατά 12%. Την ίδια περίοδο το ίδιο διάστημα στην Ευρώπη το μέσο εισόδημα αυξήθηκε μόλις κατά 6%.

Βέβαια, από το 2017, όταν και ξεκίνησε η περίοδο ανάκαμψης της αγοράς κατοικίας, και μέχρι το τέλος του 2023, οι τιμές στην Αττική είχαν καταγράψει συνολική αύξηση κατά 80%. Αντίστοιχα, στο σύνολο της χώρας η αύξηση αγγίζει τα 61%. Επίσης, τους πρώτους μήνες του 2024 οι τιμές στην Αττική εκτοξεύθηκαν στο προηγούμενο υψηλό τους, που είχε καταγραφεί κατά το τέλος του 2007 και στις αρχές του 2008, δηλαδή πριν ξεσπάσει η κρίση χρέους της χώρας.

Αυτό σημαίνει ότι ενώ το 2024 και μετά -και με δεδομένο ότι οι τιμές συνεχίζουν να κινούνται έντονα ανοδικά- η ελληνική κτηματαγορά απεργάζεται σε υπερπροσδόκιμα κέρδη, καθώς οι αξίες για βρίσκονται πλέον σε ιστορικά υψηλά επίπεδα και μάλιστα για παρατεταμένο χρονικό διάστημα, τούλιχρον έως ότου υπάρξει κάποια σημαντική διόρθωση. Παρ' όλα αυτά, το προσημασμένο και κεφαλήν διαθέσιμο ακαθάριστο εισόδημα στην Ελλάδα (δηλαδή να αφαιρεθούν από 17.442 ευρώ ετησίως, τοποθετώντας την Ελλάδα στην τελευταία θέση στην Ε.Ε.).

Το πράγματι, ωστόσο, δεν είναι καλύτερα στο εξωτερικό, καθώς παρά τις υψηλότερες αξιολογήσεις που έχουν οι Ευρωπαϊκές πολιτίες, η ΕΚΤ αναφέρει ότι το ποσοστό νοικοκυριών που καθορίζεται την πληρωμή υπολοίπων ή λογαριασμών έχει αυξηθεί στα 20% με βάση τα στοιχεία του Ιανουαρίου 2024, από περίπου 15% το 2023. Επίσης, έχει διπλασιαστεί το ποσοστό των νοικοκυριών που καθορίζονται στις πληρωμές στεγαστικών δανείων. Μάλιστα, το μέσο κόστος πώλησης στην Ε.Ε. υπολογίζεται ότι έχει αυξηθεί κατά 10,2% από την Ιούλιο του 2022, όταν άρχισαν οι αυξήσεις των επιτοκίων.

Παρότι από την Ελλάδα, πάνω από το 30% του εισοδήματός τους για τη στέγαση ζυγίζουν και οι σκανδιναβικές χώρες, ένα εκλεκτικό είναι η Δανία και η Ισπανία, όπου το μέσο νοικοκυριο ζυγίζει το 28%. Σε καλύτερη μορφή είναι η Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, καθώς σε χώρες όπως, για παράδειγμα, η Κροατία, η Πολωνία, η Τσεχία και η Σλοβενία οι πολιτίες ζυγίζουν λίγο πάνω από το 19% του μισθού τους για το ακίνητο, ενώ τα λιγότερα έξοδα για τη στέγαση έχουν τα νοικοκυριά της Μάλτας, τα οποία δαπανούν μόλις το 3%.

Πηγή: pwc.gr