



Τα 7 «κακά» που έφεραν τη στεγαστική κρίση

Η άνοδος του πληθωρισμού λόγω και της διψήφιας αύξησης των ενοικίων τον περασμένο Μάιο ασκεί πίεση στην κυβέρνηση για την εξεύρεση άμεσων λύσεων περιορισμού των συνεπειών της στεγαστικής κρίσης. Σύμφωνα με παράγοντες από όλο το φάσμα της κτηματαγοράς, οι βασικές αιτίες είναι οι εξής:



Γράφει
ο Λουκάς
Γεωργιάδης

loukas1972@gmail.com

1. Η κατάρρευση της οικοδομής κατά την περίοδο 2008-2019 κατά 85%-90% και η κατακόρυφη μείωση της χορήγησης στεγαστικών δανείων από τις 115.000 ετησίως το 2007, σε μόλις 31.000 το 2024.

2. Η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό και οι παλινωδίες για τη δόμηση σε οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων έχουν οδηγήσει σε «φρενάρισμα» της οικοδομής, ενώ θα έπρεπε να τρέχει με... ιλιγγιώδη ταχύτητα!

3. Η εκτίναξη του αριθμού των κενών κατοικιών. Εκτιμάται ότι αυτή τη στιγμή υπάρχουν πάνω από 700.000 κενές κατοικίες σε ολόκληρη τη χώρα (απογραφή ΕΛΣΤΑΤ 2021).

«Κλειδί» οι εκατοντάδες χιλιάδες κλειστές κατοικίες

καθώς άλλες είναι στον αέρα λόγω κληρονομικών προβλημάτων, άλλες λόγω δέσμευσης από τράπεζες και servicers και άλλες γιατί οι ιδιοκτήτες τους φοβούνται να τα ενοικιάσουν υπό τον φόβο πρόκλησης φθορών και απλήρωτων ενοικίων από τους μισθωτές.

4. Η αύξηση του αριθμού των διαζευγμένων ζευγαριών αλλά και αυτών που έφυγαν από το πατρικό σπίτι κατά τα τελευταία 5-6 χρόνια, υπογράφοντας σύμφωνο συμβίωσης, με αποτέλεσμα την εκδήλωση αυξημένης ζήτησης για ενοικίαση κατοικίας.

5. Η σημαντική αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης «αφαίρεσε» από την αγορά αρκετές χιλιάδες ακίνητα, συμβάλλοντας στην επιδείνωση της στεγαστικής κρίσης, χωρίς, ωστόσο, να αποτελεί και το βασικό πρόβλημα αυτής.

6. Η φορολόγηση των ενοικίων αποτέλεσε και αποτελεί σοβαρό αντικίνητρο για τη διάθεση περισσότερων ακινήτων στην αγορά, ενώ το υψηλό κόστος των οικοδομικών υλικών δεν

επιτρέπει σε χιλιάδες ιδιοκτήτες να προχωρήσουν στην αισθητική και ενεργειακή αναβάθμισή τους.

7. Η μείωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών λόγω του υψηλού κόστους ζωής επιβαρύνει την αγορά στέγης, καθώς εντείνεται συνεχώς το φαινόμενο των απλήρωτων ενοικίων, κάτι που λειτουργεί αποθαρρυντικά για τους ιδιοκτήτες τους, ώστε να τα διαθέσουν εκ νέου στην αγορά.

Το «επιθετικό σχέδιο»

Μέσα στους προσεχείς μήνες, η κυβέρνηση αναμένεται να προωθήσει «επιθετικό» σχέδιο, ώστε να προκληθεί ένα σοκ προσφοράς ακινήτων, όπως δήλωσε προ ημερών ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών Κυριάκος Πιερρακάκης. Ταυτόχρονα, στο παιχνίδι της αξιοποίησης των ακινήτων αναμένεται να εισέλθει και το Δημόσιο με τη μέθοδο της κοινωνικής αντιπαροχής. Απώτερος στόχος των παρεμβάσεων είναι η άμβλυνση των σημερινών συνεπειών της στεγαστικής κρίσης, με το βλέμμα στραμμένο στις εκλογές του 2027.