



ΣΤΗ ΔΙΝΗ ΑΝΑΤΙΜΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΟΥ

Λεπτές ισορροπίες στις ενοικιάσεις κατοικιών

ΣΕ ΤΕΝΤΩΜΕΝΟ σχοινί φαίνεται ότι βαδίζει η αγορά των ενοικιαζόμενων κατοικιών. Σύμφωνα με εκτιμήσεις μεσιτών, ήδη στα μεγάλα αστικά κέντρα η ζήτηση ενοικιαζόμενων κατοικιών έχει «παγώσει», με αποτέλεσμα να εντείνεται η ανησυχία ότι σύντομα και αυτή η αγορά θα βρεθεί να κινείται σε συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς. Το μεγαλύτερο πλήγμα έχουν δεχτεί οι ενοικιαζόμενες κατοικίες με εμβαδό άνω των 200 τ.μ., όπου οι τιμές έχουν υποχωρήσει κατά 10% τους τελευταίους μήνες. Αιτία δεν είναι μόνο η οικονομική κρίση, αλλά και η προοπτική να χρησιμοποιηθεί το καταβαλλόμενο ενοίκιο ως τεκμήριο διαβίωσης

για τους ενοικιαστές, γεγονός που δημιουργεί προβληματισμό. Το ενδεχόμενο αυτό έχει επηρεάσει σημαντικά τον τελευταίο μήνα και τις μειώσεις κατοικιών που το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο των 120 τετραγωνικών μέτρων, καθώς «κανείς δε γνωρίζει αν θα εφαρμοστεί το μέτρο και ποια σπίτια θα αφορά» επισήμανε χαρακτηριστικά μεσίτης, ο οποίος συμπλήρωσε ότι «δεν πρόκειται να υπάρξει πρεμία στην αγορά, αν δεν ξεκαθαρίσει το φορολογικό πλαίσιο στο οποίο θα κινηθεί». Από την άλλη πλευρά, σημαντικές αυξήσεις στις τιμές των ενοικίων καταγράφονται σε κατοικίες που το εμβαδόν τους κινείται μεταξύ 80 και 100 τετραγωνικών μέτρων. Αυ

και τα επίσημα στοιχεία της ΕΣΥΕ εμφανίζουν τα ενοίκια στο δωδεκάμηνο Νοεμβρίου 2008-2009 να έχουν σημειώσει άνοδο 3,3%, εντούτοις στη συγκεκριμένη κατηγορία οι ανατιμήσεις είναι σημαντικά υψηλότερες. Σε περιοχές, μάλιστα, κοντά σε σταθμούς μετρό τα ενοίκια έχουν αυξηθεί σε ποσοστό που προσεγγίζει το 10% σε σύγκριση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα. Αλλά και στην προσφορά κατοικιών προς ενοικίαση καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις, καθώς από τη μια πλευρά υπάρχουν περιοχές στις οποίες η ζήτηση είναι μεγαλύτερη από την προσφορά, ενώ σε άλλες καταγράφεται υπερβάλλουσα ζήτηση. «Η έκρηξη της οικοδομής το 2006 είχε ως συνέπεια ως το τέλος του 2008 που ολοκληρώθηκε η κατασκευή και των τελευταίων οικοδομών, σημαντικός αριθμός οικοπεδούχων να βρεθούν με κατοικίες για τις οποίες δεν υπήρχε αγοραστικό ενδιαφέρον κι έτσι οδηγήθηκαν στην απόφαση να τις προσφέρουν για ενοικίαση. Την ίδια επιλογή έκαναν και κάποιοι κατασκευαστές, με αποτέλεσμα να υπάρξει υπερπροσφορά» τονίζουν κατασκευαστές.

Στην Ευρώπη

Για την αγορά ακινήτων της Ευρώπης, η **Cushman & Wakefield** προβλέπει ότι το 2010 οι ενοικιαστές θα εξακολουθήσουν να έχουν το πάνω χέρι στις διαπραγματεύσεις τους με τους ιδιοκτήτες. Τα ενοίκια γραφείων αναμένεται να υποχωρήσουν περαιτέρω κατά 5% έως 10% στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του έτους. Ωστόσο η κινητικότητα θα είναι αυξημένη καθώς οι επιχειρήσεις προχωρούν σε αναδιοργάνωση και επιδιώκουν να επωφεληθούν από τις τρέχουσες συνθήκες στην αγορά, ιδίως στις περιοχές εκείνες όπου η διαθεσιμότητα ποιοτικών γραφειακών χώρων αρχίζει να περιορίζεται.

[SID: 4195560]