

Αριθμ. Πρωτ. ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ: 4034
Ημερομ. Κατάθεσης: 21/3/2022

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΑΔΑΜΟΠΟΥΛΟΥ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ Α΄ ΑΘΗΝΩΝ

20 Μαρτίου 2022

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς: Τον Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, κ. Άδωνη Γεωργιάδη.

Τον Υπουργό Οικονομικών, κ. Χρήστο Σταϊκούρα.

Θέμα: «Υπερβολικές αυξήσεις στα ενοίκια των κατοικιών.»

Κύριοι Υπουργοί,

Τα τελευταία χρόνια διαπιστώνεται κατακόρυφη αύξηση των ενοικίων στην ελληνική κοινωνία η οποία οφείλεται κυρίως στο άθροισμα πολλών ετών χαμηλής απόδοσης των κατοικιών. Η πραγματικότητα αυτή είχε ως συνέπεια να κατευθύνει πολλούς ιδιοκτήτες σε απότομη αύξηση των επιθυμούμενων ενοικίων ούτως ώστε να αποκαταστήσουν τις οικονομικές ζημιές που έχουν υποστεί κατά τα χρόνια της οικονομικής κρίσης. Επίσης αθροιστικά λειτούργησε η έλλειψη οικονομικής δύναμης των ενδιαφερομένων να επενδύσουν στην αγορά ή κατασκευή ακινήτου προκειμένου να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες. Η ανάγκη για στέγαση, η αυξημένη ζήτηση αξιοπρεπών κατοικιών, η έλλειψη δημιουργίας νέων οικοδομών και η σημαντική μείωση παροχής νέων στεγαστικών δανείων από τις τράπεζες, σε συνδυασμό με τους μισθούς, όπως έχουν διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια, και σε συνδυασμό με την αύξηση των εξόδων κάλυψης βασικών αναγκών της καθημερινότητας για τον οικογενειακό προϋπολογισμό, έχουν ως αποτέλεσμα τη διαμόρφωση της σημερινής πραγματικότητας της κτηματαγοράς που αφορά στις μισθώσεις κατοικιών.

Από το περιγραφόμενο φαινόμενο πλήττεται ένα μεγάλο τμήμα της κοινωνίας, ιδιαίτερα τα μεσαία προς χαμηλά εισοδήματα όπως επίσης και η νεολαία που συχνά αναγκάζεται να συνεχίζει να ζει με τους γονείς διότι δεν δύναται οικονομικά να ανεξαρτητοποιηθεί, ενοικιάζοντας ένα διαμέρισμα ώστε να δημιουργήσει προϋποθέσεις αυτόνομης ζωής. Ουσιαστικά πρόκειται για εξαιρετικά σημαντικό πρόβλημα της νεοελληνικής πραγματικότητας η οποία συγκριτικά υστερεί και σε αυτό το θέμα με την υπόλοιπη ευρωπαϊκή. Πρόσφατα έλαβα μια επιστολή από την Εθνική Ομοσπονδία Ενώσεων Προστασίας πολιτών Καταναλωτών και Δανειοληπτών στην οποία περιγράφεται αναλυτικά και τεκμηριωμένα το φλέγον θέμα. Η επιστολή παρατίθεται αυτούσια στη συνέχεια προς γνώση σας.

“Αξιότιμα μέλη του Ελληνικού Κοινοβουλίου, σας απευθύνουμε την παρούσα επιστολή λόγω των εκτάκτων γεγονότων και καταστάσεων που βιώνουμε στην Ευρωπαϊκή Ήπειρο, που έχουν ως βραχυπρόθεσμο και μεσοπρόθεσμο αποτέλεσμα την καθετοποιημένη πολυεπίπεδη ενεργειακή ακρίβεια και την επανεμφάνιση πληθωριστικών πιέσεων, γεγονότα που συνδυαστικά θα απομειώσουν σε σημαντικό βαθμό και ποσοστό τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς.

Τα ανωτέρω αναφερόμενα, συνδυαστικά με τα υπέρμετρα ακριβά επίπεδα των ενοικίων κατοικιών στην Ελλάδα, οδηγούν σε κοινωνικά εκρηκτικές καταστάσεις. Τα ενοίκια κατοικιών στην χώρα μας έχουν διαμορφωθεί σε επίπεδα τιμών μη συμβατά, όσον αφορά την προσφερόμενη οικιστική ποιότητα καθώς και το μέγεθος, δηλαδή τα τετραγωνικά προς ενοικίαση. Για να γίνουν αντιληπτά τα ανωτέρω, αναφέρουμε χαρακτηριστικά, ότι διαμερίσματα από 40 έως 60 τετραγωνικά μέτρα έτους κατασκευής 1960, 1970, 1980 σε μικροαστικές περιοχές των Αθηνών, π.χ. Νέος Κόσμος, Πατήσια, Κυψέλη, ή της Θεσσαλονίκης, π.χ. Ευαγγελίστρια, Κορδελιό, Εύοσμος, ενοικιάζονται από 350 έως 500 ευρώ. Στα νεότερα δε ηλικιακά διαμερίσματα, σε μεσοαστικές περιοχές στην Αθήνα, π.χ. Νέα Σμύρνη, Παλαιό Φάληρο κλπ. και αντιστοίχως στην Θεσσαλονίκη, οι τιμές των ενοικίων απογειώνονται και για διαμερίσματα από 50 έως 90 τετραγωνικά μέτρα, διαμορφώνονται από 600 έως 800 ευρώ. Ένα μέσο ελληνικό νοικοκυριό με τετραμελή οικογένεια, καλείται να επιβιώσει με εισοδήματα από 800 έως 1400 ευρώ. Αυτόματα, σε μηνιαία βάση επιβαρύνεται με τα ακόλουθα έξοδα: 1) ενεργειακό κόστος που κυμαίνεται από 300 έως 500 ευρώ, 2) λόγω των πληθωριστικών πιέσεων και αντίστοιχα της ακρίβειας για έξοδα διατροφής (και γενικά σουπερ μάρκετ) χρειάζεται από 400 έως 700 ευρώ, 3) για καύσιμα κινήσεως αυτοκινήτου από 150 έως 250 ευρώ και 4) κοινόχρηστα και ΕΥΔΑΠ 100 με 150 ευρώ μηνιαίως. ΑΝ ΛΟΙΠΟΝ ΣΤΑ ΑΝΩΤΕΡΩ, ΠΡΟΣΤΕΘΕΙ ΚΑΙ ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΕΝΟΙΚΙΟΥ, ΟΠΩΣ ΓΙΝΕΤΑΙ ΑΝΤΙΛΗΠΤΟ, οι οικογενειακοί προϋπολογισμοί είναι μη βιώσιμοι. Φυσικά, όπως είναι ευνόητο, στα μηνιαία οικογενειακά έξοδα δεν έχουν συμπεριληφθεί έξοδα ένδυσης, ιατρικά έξοδα, έξοδα διακοπών, έξοδα διασκέδασης, φροντιστήρια παιδιών, πληρωμή δόσεων σε Δ.Ο.Υ. σε ΕΦΚΑ, σε τράπεζες κτλ..

Με μαθηματική ακρίβεια, οδηγούμαστε στο σπάσιμο της φούσκας των ακίνητων που σημαίνει πρακτικά, ότι από κοινού με το κύμα των πλειστηριασμών από funds και servicers, θα αντιμετωπίσουμε και ένα κύμα εξώσεων λόγω αδυναμίας πληρωμής των υπέρογκων -για την εποχή- ενοικίων. Η φούσκα των ενοικίων δημιουργήθηκε δια τους κάτωθι λόγους: 1) διότι την τελευταία δωδεκαετία, δεν δημιουργήθηκε απόθεμα κατοικιών λόγω ανυπαρξίας οικοδομικής δραστηριότητας, 2) διότι πολλές κατοικίες έχουν κατασχεθεί από τράπεζες, funds και servicers και παραμένουν κλειστές καθότι δεν διατίθενται προς ενοικίαση, 3) λόγω του airbnb περίπου 50.000 κατοικίες έχουν αποσυρθεί από την αγορά προς ενοικίαση. Φυσικά, το airbnb δημιουργεί πολλές παθογένειες, καθότι συμμετέχει σε μεγάλο βαθμό σε φοροδιαφυγή, σε εισφοροδιαφυγή και ταυτόχρονα ασκεί αθέμητο ανταγωνισμό σε νόμιμες επιχειρήσεις με επενδυμένα κεφάλαια και απασχολούμενο προσωπικό όπως ξενοδοχεία, πανσιόν, μοτέλ, συγκροτήματα επιπλωμένων διαμερισμάτων και δωματίων.

Κρίνεται λοιπόν απαραίτητο, προτού οδηγηθούμε σε κοινωνικά αδιέξοδα αλλά και σε κοινωνική έκρηξη, να ληφθούν μέτρα εξορθολογισμού από την ελληνική πολιτεία.

Προτείνουμε τα ακόλουθα:

1) Οριζόντια γενική μείωση άνευ όρων και προϋποθέσεων κατά 30% στο σύνολο των ενοικίων κατοικιών, μικρών επαγγελματικών χωρών και γραφείων στην Ελλάδα.

2) Αντίστοιχα, προτείνεται μείωση κατά 30% στην φορολογία των εισπραττόμενων ενοικίων κατοικιών, μικρών επαγγελματικών χωρών και γραφείων.

3) Επανεναρξη του προγράμματος οικοδόμησης εργατικών κατοικιών από δημόσιο φορέα.

Τονίζουμε emphaticά το γεγονός, ότι υπάρχει αντίστοιχο νομικό και θεσμικό προηγούμενο, εντός της ευρωζώνης και μάλιστα στην ηγέτιδα οικονομικά δύναμη, την Γερμανία, που βρίσκεται στις διεθνείς χρηματαγορές σε επίπεδο αξιολόγησης +3Α. Έτσι, στο κρατίδιο του Βερολίνου, η τοπική κυβέρνηση αποφάσισε τα εξής: α) έβαλε ένα πολύ σοβαρό φρένο στις αυξήσεις των τιμών ενοικίων κατοικιών, καθότι αποφασίστηκε ότι οι τιμές των ενοικίων δε θα έπρεπε να υπερβαίνουν σε ετήσια αύξηση το μέσο πληθωρισμό στην Γερμανία. Β) ο δήμος του Βερολίνου, υποχρέωσε ιδιωτικές εταιρείες που είχαν στην ιδιοκτησία τους χιλιάδες ακίνητα και τα εκμεταλλευόντουσαν προς ενοικίαση, να πουλήσουν στο δήμο δεκατρείς χιλιάδες διαμερίσματα, προκειμένου στη συνέχεια ο δήμος να τα ενοικιάσει σε χαμηλές τιμές σε οικογένειες και ταυτόχρονα να περιορίσουν τις αυξήσεις στα ενοίκια των κατοικιών που τους απέμειναν, μέχρι το 2026.

Γ) το σύνολο των γερμανικών κομμάτων έχει δεσμευτεί ότι σε πανεθνικό επίπεδο θα ελέγξει τις αυξήσεις των ενοικίων.

Παρόμοια μέτρα έχουν ληφθεί στις γερμανικές πόλεις του Μονάχου, της Φρανκφούρτης, του Αμβούργου κλπ.

Ταυτόχρονα, επί καγκελαρίας Άγγελα Μέρκελ, ο μεγάλος συνασπισμός χριστιανοδημοκρατών και σοσιαλδημοκρατών, έβαλε φρένο στην ανεξέλεγκτη αύξηση των ενοικίων θεσπίζοντας νομοθετική διάταξη σύμφωνα με την οποία, ένα διαμέρισμα δεν μπορεί να ενοικιάζεται κατά ποσοστό 10% ακριβότερο από την μέση χαμηλότερη τιμή των ενοικίων στην ίδια περιοχή.

Η Εθνική Ομοσπονδία Δανειοληπτών Καταναλωτών Πολιτών, προειδοποιεί ότι αν δεν ληφθούν άμεσα νομοθετικά μέτρα προς την ανώτερη προτεινομένη κατεύθυνση, λόγω των ραγδαίων γεωπολιτικών και γεοστρατηγικών εξελίξεων που οδηγούν με μαθηματική ακρίβεια σε ισχυρές διεθνείς οικονομικές αναταράξεις, θα οδηγηθούμε σε σπάσιμο της φούσκας των ενοικίων με χιλιάδες εξώσεις σε κατοικίες, μικρομεσαίους επαγγελματίες και γραφειακούς χώρους. Όλα τα ανωτέρω προϋδεάζουν για κοινωνικά αδιέξοδα, κοινωνικές συγκρούσεις και εντάσεις που σε συνδυασμό με τους πλειστηριασμούς, τις κατασχέσεις, την πτώση του βιοτικού επιπέδου και την δημιουργούμενη βιοτική και οικονομική ανασφάλεια, δημιουργούν ένα εκρηκτικά επικίνδυνο μείγμα.”

Κατόπιν των ανωτέρω ερωτώνται οι κ.κ. Υπουργοί:

- Πως προτίθεστε να δράσετε προκειμένου να ελέγξετε τη δυσθεώρητη αύξηση των ενοικίων των κατοικιών στην ελληνική αγορά;
- Προτίθεστε να λάβετε σοβαρά υπόψη τις προτάσεις της επιστολής και να πραγματοποιήσετε παρεμβάσεις στην ελληνική αγορά όπως συνέβη σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες με επιτυχή αποτελέσματα;

- Προτίθεστε να ενισχύσετε οικονομικά τα μεσαία προς χαμηλά εισοδήματα όπως επίσης και τη νεολαία προκειμένου να είναι εφικτό να αντεπεξέλθουν στην άνοδο της τιμής των ενοικίων;

Η ερωτώσα Βουλευτής

Αγγελική Αδαμοπούλου
Ανεξάρτητη Βουλευτής Α΄ Αθηνών