



Ισπανική αγορά ακινήτων: ρεκόρ τιμών ενοικιάσεων κατοικιών για το 2017

Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη της μεγάλης ισπανικής εταιρείας ενοικιάσεων και μεσιτικών εργασιών Fotocasa, τα ενοίκια κατά το περασμένο έτος αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 8,9% καταγράφοντας τη μεγαλύτερη αύξηση από το 2007. Κατά το χρονικό διάστημα πριν από την οικονομική κρίση, η αγορά ενοικίων σημείωνε ετήσια αύξηση 3,3%. Η ανοδική τάση συνεχίστηκε μέχρι το 2008, οπότε τα ενοίκια άρχισαν σταδιακά να σημειώνουν πτώση, η οποία διήρκεσε μέχρι το 2014. Τα τρία τελευταία έτη όμως (2014-2017) οι τιμές των ενοικίων επανήλθαν στην ανοδική πορεία τους, αν και το φαινόμενο εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την εκάστοτε περιοχή. Το 2017, η τιμή για την ενοικίαση κατοικίας έφτασε σε μηνιαία βάση υπολογισμού τα 8,15 ευρώ ανά τ.μ., δηλαδή κινήθηκε στα επίπεδα του 2010, καταγράφοντας τιμές κατά 19,5% χαμηλότερες από το ρεκόρ του 2007 (10,12 ευρώ ανά τ.μ).

Οι παράγοντες που εξηγούν το φαινόμενο σχετίζονται κατ' αρχήν με την αύξηση της ζήτησης. Αναφέρεται ότι παρά τη διευκολυντική πολιτική των τραπεζών και τα κίνητρα για τη χορήγηση δανείων, μεγάλο μέρος του πληθυσμού, ιδιαίτερα του νεανικού, αντιμετωπίζει σημαντικές δυσκολίες όσον αφορά στην αγορά κατοικίας. Επιπλέον, η αλματώδης αύξηση του τουρισμού ενίσχυσε το επενδυτικό ενδιαφέρον για την απόκτηση κατοικίας με προορισμό τη μετέπειτα τουριστική ενοικίασή της, η οποία αποβαίνει ιδιαίτερα επικερδής. Η διαδικασία αυτή συνέβαλε σημαντικά στην αύξηση των τιμών. Στα παραπάνω πρέπει να προστεθεί η αλλαγή της κουλτούρας και του τρόπου σκέψης του ισπανικού νεανικού πληθυσμού, που αντιμετωπίζει την απόκτηση κατοικίας ως δέσμευση σε μία εποχή που απαιτεί ευελιξία και συχνές μετακινήσεις.

Ωστόσο η άνοδος των τιμών των ενοικίων δεν είναι ομοιόμορφη σε όλες τις αυτόνομες κοινότητες. Ενδεικτικά τον περασμένο Δεκέμβριο, μόνο η αυτόνομη κοινότητα της Καταλονίας σημείωσε αύξηση ενοικίων κατά 10%, ενώ την ίδια περίοδο το 2016, ανάλογη κίνηση είχε παρατηρηθεί και στις αυτόνομες κοινότητες της Μαδρίτης και των Βαλεαρίδων Νήσων. Σύμφωνα με την μελέτη της εταιρείας Fotocasa, κατά το περασμένο έτος επιμέρους μειώσεις παρατηρήθηκαν, στην περίπτωση της Βαρκελώνης, στις περιοχές Ciutat Vella και L'Eixample και στην περίπτωση της Μαδρίτης στην περιοχή του κέντρου. Συνολικά σε 15 από τις 17 αυτόνομες κοινότητες παρατηρήθηκε το τελευταίο έτος αύξηση των τιμών των ενοικίων με εξαίρεση την Αραγονία (-1,7%) και τη

Ναβάρα (-0,3%). Η μεγαλύτερη αύξηση σημειώθηκε στην Καταλονία (+10,3%) με τη Βαλένθια (+9,6%), τα Κανάρια (+8,5%) και τη Μαδρίτη να ακολουθούν (+6,3%). Τα ενοίκια στην Καταλονία είναι κατά 52,1% ακριβότερα από το μέσο όρο, στη Μαδρίτη 40,6% και στη Χώρα των Βάσκων 31,2%.

Για το 2018 προβλέπεται ότι θα εξακολουθήσει η ανοδική τάση αλλά με μικρότερο ρυθμό.