



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΜΑΔΡΙΤΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ Ο.Ε.Υ.

Μαδρίτη, 30 Ιανουαρίου 2019

Τρόποι με τους οποίους επτά ευρωπαϊκές πρωτεύουσες αντιμετώπισαν την αύξηση των ενοικίων

Η κατάσταση του κόστους των ενοικίων κατοικιών είναι παρόμοια σε όλες σχεδόν τις μεγάλες πόλεις της Ευρώπης. Η **Ισπανία** είναι μία από τις χώρες της Δυτικής Ευρώπης στις οποίες μόνο ένα μικρό ποσοστό του πληθυσμού ενοικιάζει κατοικία. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της Eurostat (2017), το 22,9% του πληθυσμού δηλώνει ότι ζει σε ενοικιαζόμενες κατοικίες. Αντίθετα, το αντίστοιχο ποσοστό σε άλλες μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες είναι πολύ μεγαλύτερο, με ηγέτες της ηπειρωτικής Ευρώπης τη Γερμανία, με ποσοστό 48,6% και την Αυστρία με 45%. Ο τομέας της ιδιοκτησίας κατοικιών στην Ισπανία έχει μετατρέψει την ενοικίαση κατοικιών σε πολιτικό πρόβλημα καθώς η αύξηση της εκδίωξης των ενοικιαστών και η αύξηση των ενοικίων έχουν αλλάξει την κοινωνική και πολιτική αντίληψη που επικρατεί.

Όσον αφορά το κόστος, η Eurostat ετοιμάζει μία ετήσια έρευνα που βασίζεται σε στοιχεία κτηματομεσιτικών εταιρειών από διάφορες ευρωπαϊκές πόλεις. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία, επίσης από το 2017, η μέση τιμή ενός μονόχωρου διαμερίσματος μη επιπλωμένου στη **Μαδρίτη**, βρίσκεται στα 890 ευρώ. Το ποσό είναι ταυτόσημο με αυτό της Λισαβόνας και υπερβαίνει αυτό των Βρυξελλών, το οποίο είναι 770 ευρώ. Ακολουθούν η Ρώμη (930 ευρώ), το Βερολίνο (960 ευρώ), η Βιέννη (980 ευρώ), το Παρίσι (1.150 ευρώ) και η υψηλότερη μέση τιμή βρίσκεται στο Λονδίνο (1.750 ευρώ). Η συγκεκριμένη μελέτη προέρχεται όμως από «κατοικημένες περιοχές καλής ποιότητας», εκείνες όπου ζουν κατά προτίμηση οι ευρωπαϊκοί αξιωματούχοι. Επομένως, δεν λαμβάνει υπόψη την επιρροή της δημόσιας στέγασης, η οποία είναι καθοριστικός παράγοντας, λ.χ., στην πρωτεύουσα της Αυστρίας ή πρωτεύουσες της Ευρώπης, στις οποίες υπάρχουν στρατηγικές που περιορίζουν την αύξηση των τιμών.

Βρυξέλλες: Το Βέλγιο διατηρεί μία δυναμική αγορά ενοικίασης κατοικιών, με ένα αρκετά εγγυημένο πρότυπο, τόσο για τον ιδιοκτήτη όσο και για τον ενοικιαστή. Το ευρύ φάσμα των ενοικίων περιθωρίων περιλαμβάνει υψηλές τιμές, εκτός από ορισμένες περιοχές των Βρυξελλών, όπου η σημαντική παρουσία των αλλοδαπών αυξάνει σε πολύ μεγάλο βαθμό το κόστος της ενοικίασης. Το ποσοστό ιδιοκτησίας είναι υψηλό, περίπου 72%, σε όλη την χώρα εκτός από την πρωτεύουσα, όπου περισσότερες από τις μισές κατοικίες είναι μισθωμένες. Οι τιμές είναι ελεύθερες, ωστόσο συνδέονται με το κόστος ζωής. Ο νόμος θεσπίζει περιορισμό στις βραχυπρόθεσμες συμβάσεις (λιγότερο από τρία έτη), οπότε η ανανέωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αύξηση του κόστους του ενοικίου. Η απέλαση, σε περίπτωση αθέτησης υποχρέωσης ή σοβαρών αποκλίσεων προβλέπει την προηγούμενη κοινοποίηση στο Κέντρο Δημόσιας Κοινωνικής Δράσης, το οποίο μπορεί να



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΜΑΔΡΙΤΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ Ο.Ε.Υ.

προτείνει διαδικασία διαμεσολάβησης ή να παράσχει βοήθεια στον εκδιωκόμενο. Η πιο συνηθισμένη σύμβαση για μίσθωση συνήθους διαμονής είναι το λεγόμενο 3-6-9, ήτοι τρία χρόνια, ανανεώσιμη δύο φορές για τρία χρόνια. Συνεπάγεται την επανεξέταση από αμφότερα τα μέρη σχετικά με την κατάσταση του ακινήτου και την κατάθεση εγγύησης, που ισοδυναμεί με δύο ή τρεις δόσεις του μισθώματος. Αυτή η κατάθεση θα καλύπτει επίσης τις πιθανές ζημιές που εντοπίζονται στο τέλος της μίσθωσης μετά από νέο έλεγχο που τείνει να εκφοβίσει τους ενοικιαστές. Το μοντέλο 3-6-9 επιτρέπει στον ενοικιαστή να εγκαταλείψει το σπίτι ανά πάσα στιγμή με προειδοποίηση τριών μηνών. Η αναχώρηση συνεπάγεται ποινή αν συμβεί κατά τη διάρκεια της πρώτης τριετίας: τρεις μήνες θα καταβληθούν εάν το σπίτι απομείνει κενό κατά το πρώτο έτος, δύο, αν είναι κατά τη διάρκεια του δεύτερου και ένα τον τελευταίο χρόνο. Η φαινομενική δυσκαμψία συχνά συνοδεύεται, ωστόσο, από ευελιξία: εάν ο ενοικιαστής ζητήσει αντικατάσταση που καταλαμβάνει την κατοικία, ο μισθωτής συνήθως επιβάλλει την ποινή. Ο ιδιοκτήτης, από την πλευρά του, μπορεί να λύσει τη σύμβαση ανά πάσα στιγμή, με προειδοποίηση έξι μηνών, εάν σκοπεύει να κατοικήσει το σπίτι προσωπικά ή να το μεταφέρει σε μέλος της οικογένειας. Ή μπορεί επίσης να ζητήσει να προβεί σε σημαντικές ανακαινήσεις. Ο τερματισμός χωρίς μία από αυτές τις αιτίες μπορεί να γίνει στο τέλος του πρώτου ή του δεύτερου τριετίας, αλλά συνεπάγεται σημαντική αποζημίωση εννέα και έξι μηνών αντίστοιχα. Ο κανόνας προβλέπει επίσης ειδική προστασία, σχεδιασμένη καταρχήν για τους ηλικιωμένους, η οποία επιτρέπει στον δικαστή να επεκτείνει ένα ενοίκιο σε εξαιρετικές περιπτώσεις ευπάθειας.

Παρίσι: Η συζήτηση για τον έλεγχο των ενοικίων είναι επαναλαμβανόμενη στο Παρίσι, μια πόλη με υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα και υψηλή ζήτηση, ενώ οι τιμές βρίσκονται ανάμεσα στις υψηλότερες από τις μεγάλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες. Ο έλεγχος μέσω του λεγόμενου "πλασιού" βρίσκεται υπό συζήτηση. Τον Νοέμβριο του 2017, ένα διοικητικό δικαστήριο ακύρωσε την απόφαση περιορισμού των ενοικίων για να αποφευχθούν οι καταχρήσεις. Η απόφαση που ακυρώθηκε από το δικαστήριο εφάρμοσε το γαλλικό νόμο του 2014. Ο νόμος είχε στόχο να καταπολεμήσει την απότομη άνοδο των τιμών ενοικίασης, την έλλειψη κατοικιών και τη μείωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών. Το επιχείρημα του δικαστηρίου ήταν ότι η διαμόρφωση των ενοικίων δεν μπορούσε να περιοριστεί μόνο στο Παρίσι, αλλά επεκτάθηκε και στις πόλεις της περιφέρειας. Ένα άλλο επιχείρημα κατά του μέτρου ήταν ότι, κατά τα προηγούμενα έτη, ο έλεγχος που πραγματοποιήθηκε δεν κατόρθωσε να μειώσει τις τιμές. Ένα χρόνο αργότερα, το Δεκέμβριο του 2018, και με βάση ένα νέο νόμο για τη στέγαση, το Δημοτικό Συμβούλιο του Παρισιού ενέκρινε την αποκατάσταση του ελέγχου των ενοικίων, ένα μέτρο που θα τεθεί σε ισχύ τους προσεχείς μήνες. Η καταστολή της διαμόρφωσης των ενοικίων προκαλεί ζημία, κατά μέσο όρο 1.500 ευρώ ετησίως, στους ενοίκους του Παρισιού. Κατά την εφαρμογή του νέου κανόνα, θα ήταν απαραίτητο να αποφασιστεί μία μέγιστη τιμή ανά τ.μ. ανά γειτονιά. Η τιμή ενοικίασης ανά τ.μ. στο Παρίσι είναι σαφώς υψηλότερη από ό, τι στην υπόλοιπη Γαλλία. Το 2018 ανήλθε



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΜΑΔΡΙΤΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ Ο.Ε.Υ.

στα 24,4 ευρώ, σχεδόν το διπλάσιο από εκείνο άλλων μεγάλων γαλλικών πόλεων όπως της Λυών, της Μασσαλίας ή του Μπορντό.

Βερολίνο: Μπορεί η κυβέρνηση του Βερολίνου, το οποίο είναι μία πόλη-κράτος στη γερμανική ομοσπονδιακή τάξη, να περιορίσει τα ενοίκια τουλάχιστον στις γειτονιές εκείνες, όπου έχουν αυξηθεί περισσότερο. Η κατάσταση των τιμών των κατοικιών στο Βερολίνο αλλά και στην υπόλοιπη χώρα διέπεται από ένα νόμο που ψηφίστηκε την 1η Ιουνίου 2015. Βάσει του νόμου αυτού, περιορίστηκαν οι αυξήσεις των νέων συμβάσεων στο 10% του μέσου ενοικίου, υπό την προϋπόθεση ότι βρίσκεται σε μια "τεταμένη" περιοχή αγοράς. Παρά τις καλές προθέσεις, τις απειλές για πρόστιμα και την προθυμία να τιμωρήσουν τους ιδιοκτήτες, ο νόμος δεν πέτυχε τους στόχους του. Ο παλιός νόμος για την αγορά, έριξε τις νομικές διατάξεις και οι τιμές των ενοικίων, ιδίως στις μεγάλες πόλεις, αυξήθηκαν σε μεγάλο βαθμό, ξεπερνώντας, λ.χ., το 20% στο Βερολίνο. Αντιμέτωπη με αυτή την πραγματικότητα, η κυβέρνηση ενέκρινε, τον Σεπτέμβριο του περασμένου έτους, ένα φιλόδοξο νέο νομοσχέδιο για την προστασία των ενοικιαστών από τους ιδιοκτήτες, καθώς επίσης και για την πρόληψη των ενοικίων, τα οποία συνεχίζουν να αυξάνονται σε μεγάλες πόλεις της χώρας. Ο νόμος που ισχύει από την 1η Ιανουαρίου τ.έ., απαιτεί από τους ιδιοκτήτες να ενημερώνουν τους ενοικιαστές για αυξήσεις των ενοικίων πριν από τη λήξη της σύμβασης, εκτός από την κατοχύρωση ότι η αύξηση των ενοικίων υπερβαίνει το 10% της μέσης τιμής της περιοχής. Εάν οι ιδιοκτήτες αποφασίσουν να χρεώσουν περισσότερα, πρέπει να δικαιολογήσουν το λόγο ενώ η μη τήρηση των κανόνων μπορεί να οδηγήσει σε πρόστιμο έως 100.000 ευρώ.

Βιέννη: Η πρωτεύουσα της Αυστρίας έχει καταστεί σημείο αναφοράς για τις πόλεις που επηρεάζονται από την άνοδο της τιμής των κατοικιών. Από τα 1,8 εκ. κατοίκους που έχει η πόλη, το 62% ζει σε κατοικίες κοινωνικών εισοδημάτων, σύμφωνα με το Δημοτικό Συμβούλιο. Αυτά περιλαμβάνουν δημοτικά διαμερίσματα και επιδοτούμενα διαμερίσματα. Ωστόσο, η πόλη που επιλέχθηκε ως η πιο βιώσιμη στον κόσμο, δεν είναι ξένη προς την εξυγίανση και την αύξηση των τιμών ενοικίασης. Ως εκ τούτου, η τοπική κυβέρνηση, υπό την ηγεσία ενός συνασπισμού των Σοσιαλδημοκρατών και των περιβαλλοντολόγων, ήθελε να αναλάβει δράση επί του θέματος και να διασφαλίσει ότι τα δύο τρίτα των νέων κατασκευών πάνω από τα επίσημα προστατεύονται από 5.000 τ.μ. και να μην υπερβαίνει την τιμή ενοικίασης των 5 ευρώ ανά τ.μ. Η συνταγή της Βιέννης για την άμβλυση των τιμών ενοικίασης βασίζεται στην ισχυρή παρέμβαση των δημοσίων αρχών στη στέγαση. Με 220.000 δημοτικά διαμερίσματα που διανέμονται σε όλες τις γειτονιές της πόλης και διοικούνται από τη δημόσια επιχείρηση Wiener Wohnen, η πόλη είναι ο κύριος ιδιοκτήτης των κατοίκων της ενώ έως το 2020, αναμένεται να χτίσει επιπλέον 4.000 δημοτικά διαμερίσματα. Περίπου 500.000 άνθρωποι ζουν σε αυτά με καθαρή τιμή 5,58 ευρώ ανά τ.μ. Επιπλέον, υπάρχουν 200.000 διαμερίσματα που έχουν δημόσια στήριξη και ανήκουν στην ομοσπονδία περιορισμένων εισοδηματικών κατοικιών και κοστίζουν κατά μέσο όρο 512,40 ευρώ το μήνα. Το γεγονός ότι τόσο πολλοί κάτοικοι της πόλης ζουν σε παρόμοιες κατοικίες



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΜΑΔΡΙΤΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ Ο.Ε.Υ.

βάζει φρένο στην αύξηση των τιμών. Τέλος, δεν υπάρχει όριο τιμής για διαμερίσματα που κατασκευάζονται από ιδιωτικές εταιρείες σε νέα κτήρια.

Λισαβόνα: Σε διάστημα πέντε ετών, οι τιμές ενοικίασης στην πορτογαλική πρωτεύουσα έχουν αυξηθεί κατά 71%. Η πίεση από την άνθηση του τουρισμού στη χώρα από το 2014 συνέπεσε με απορρύθμιση του νόμου των κατοικιών που ξεκίνησε κατά τα έτη της κρίσης, επιτρέποντας τις ελεύθερες συμβάσεις. Η τουριστική πίεση δεν ευνόησε τις φτωχότερες γειτονίες της Λισαβόνας όπως την Alfama και τη Mouraria, όπου το μεγαλύτερο μέρος των κατοίκων της είναι συνταξιούχοι με ελάχιστο εισόδημα. Γέροντες που γεννήθηκαν στο σπίτι όπου κατοικούν αναγκάστηκαν να φύγουν λόγω της υπέρογκης αύξησης του ενοικίου και έτσι το 58% του συνόλου των εξώσεων έλαβε χώρα στη Λισαβόνα και το Πόρτο. Στα τέλη του περασμένου έτους, το πορτογαλικό κοινοβούλιο ενέκρινε ένα νέο νόμο για τη στέγαση στην οποία, τα άτομα άνω των 65 ετών, ή τα άτομα με 60% αναπηρία, δεν μπορούν να εκδιωχθούν από την κατοικία τους, εάν διαμένουν περισσότερα από 15 έτη σε αυτή. Οι συμβάσεις μικρότερης διάρκειας από ένα έτος, επίσης, απαγορεύονται και έτσι, πλέον, η ελάχιστη περίοδος ενοικίασης είναι 12 μήνες με αυτόματη ανανέωση για τρία έτη, εάν ο ενοικιαστής το επιθυμεί. Η κυβέρνηση προωθεί επίσης τις μακροπρόθεσμες συμβάσεις δύο ετών, με προοδευτική φορολογική απαλλαγή για τα εισοδήματα που λαμβάνονται από τον ιδιοκτήτη.

Ρώμη: Η μέση τιμή ενοικίασης στην Ιταλία αυξήθηκε περισσότερο από 3% το τελευταίο έτος. Στις μεγάλες πόλεις, η ζήτηση γενικά υπερβαίνει την προσφορά: στο Μιλάνο, την πόλη με τα υψηλότερα ενοίκια στη χώρα, και στη Μπολόνια υπερβαίνει το 10% ενώ στη Ρώμη υπερβαίνει το 7%. Στην πρωτεύουσα, επιπλέον, η μαζική μεταφορά της προσφοράς στη βραχυπρόθεσμη αγορά ενοικίασης, κυρίως, λόγω τουρισμού, ευνοεί την αύξηση των συμβατικών τιμών ενοικίασης. Είναι συνηθισμένο να βρεθούν σπίτια των οποίων η τιμή ενοικίασης ανά έτος υπερβαίνει το μέσο ετήσιο ενοίκιο. Από το 1998 υπάρχει ένας μηχανισμός που ονομάζεται "συμφωνημένη μίσθωση επιτοκίου", όπου κάθε δημοτικό συμβούλιο καθορίζει μέγιστες και ελάχιστες τιμές που καθορίζονται σύμφωνα με συμφωνίες που συνάπτονται μεταξύ τοπικών ενώσεων ιδιοκτητών και εκπροσώπων μισθωτών. Η Ρώμη εισήγαγε αυτό το εθνικό πρότυπο το 2004, ανησυχώντας για το χάσμα μεταξύ της υψηλής ζήτησης και της χαμηλής προσφοράς. Όπου δεν υπάρχουν τοπικές συμφωνίες, οι ενοικιαστές και οι ιδιοκτήτες μπορούν να χρησιμοποιήσουν ότι ισχύει στην πλησιέστερη πόλη ως σημείο αναφοράς. Προκειμένου να καθοριστεί η κλίμακα τιμών, τα χαρακτηριστικά των χώρων, η τοποθεσία, οι υπηρεσίες κοντά στο σπίτι και οι χώροι πρασίνου λαμβάνονται υπόψη. Κάθε Δημοτικό Συμβούλιο δηλώνει με ακρίβεια πώς γίνεται η εκτίμηση του ακινήτου. Κατά την υπογραφή μίας μίσθωσης, εξετάζονται τρεις επιλογές. Συμβάσεις 3 + 2 (τρία έτη αυτόματα ανανεώσιμα σε δύο άλλα), μεταβατικές συμβάσεις διάρκειας 1 έως 18 μηνών και μεταβλητές έως τριών ετών για φοιτητές. Οι συμβάσεις αυτές είναι ολοένα και πιο δημοφιλείς και επιβάλλονται στον τελευταίο τύπο, το λεγόμενο "ελεύθερο συμβόλαιο", επειδή ενσωματώνουν σειρά φορολογικών κινήτρων που εξαρτώνται από κάθε πόλη. Στη Ρώμη,



ΠΡΕΣΒΕΙΑ ΜΑΔΡΙΤΗΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ Ο.Ε.Υ.

οι ιδιοκτήτες που επωφελούνται από το προαναφερόμενο μέτρο καταβάλλουν μόνο το 75% του ενιαίου δημοτικού φόρου και του φόρου επί των αδιαίρετων υπηρεσιών. Το μέτρο έχει επίσης πλεονεκτήματα για τους μισθωτές, οι οποίοι μπορούν να επωφεληθούν από ειδική έκπτωση, αν ανήκουν σε μειονεκτούσες ή χαμηλού εισοδήματος ομάδες. Το 2016 ο αριθμός των ατόμων που χρησιμοποίησαν αυτό το σύστημα αυξήθηκε κατά 28% στην Ιταλία, ενώ ο αριθμός των ελεύθερων συμβάσεων αυξήθηκε μόνο κατά 10% σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Την ίδια χρονιά στη Ρώμη, από τις 46.500 μακροχρόνιες συμβάσεις που καταχωρήθηκαν, συμφωνήθηκαν οι 24.000.

Λονδίνο: Το 21% των βρετανικών νοικοκυριών αντιστοιχούν σε ενοίκια ιδιωτικών κατοικιών και το 25% είναι οικογένειες με παιδιά. Οι μισθώσεις ακολουθούν ανοδική τάση λόγω της αύξησης των τιμών των ακινήτων και της στασιμότητας των μισθών στο Ηνωμένο Βασίλειο. Οι τιμές των ενοικίων καθορίζονται από μία πολύ δυναμική αγορά, με μεγάλη προσφορά και ζήτηση, η οποία είναι λιγότερο ρυθμισμένη από ό, τι σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Το Λονδίνο είναι επίσης μία από τις πόλεις του κόσμου με τα πιο ακριβά ενοίκια. Σύμφωνα με τις επίσημες στατιστικές της κυβέρνησης, ένα διαμέρισμα τριών υπνοδωματίων υπερβαίνει κατά μέσο όρο τα 2.100 ευρώ μηνιαίου ενοικίου. Στις πιο κεντρικές και ευνοϊκές γειτονιές, ο αριθμός διπλασιάζεται. Υπάρχουν αρκετοί τρόποι μίσθωσης (εβδομάδες, μήνες ή μακροπρόθεσμα) και είναι αρκετά συνηθισμένο να νοικιάζει κανείς μόνο ένα δωμάτιο, αλλά η συνηθέστερη σύμβαση συνήθως προβλέπει μια αρχική και ανανεώσιμη περίοδο μεταξύ έξι και δώδεκα μηνών. Η κατάθεση, η οποία πρέπει να καταγράφεται στο αποκαλούμενο Σχέδιο Προστασίας Καταθέσεων (ιδιωτικές οντότητες αλλά με δημόσια τάξη), δεν μπορεί να υπερβεί το ήμισυ του μισθώματος, μία κλίμακα που φέτος θα μειωθεί σε πέντε εβδομάδες όταν τεθεί σε ισχύ μία μεταρρύθμιση του νόμου. Η συνηθέστερη συμφωνία μεταξύ μισθωτή και μισθωτή είναι η εκταμίευση ενός μήνα κατάθεσης συν την πληρωμή του τρέχοντος μήνα πριν από την παράδοση των κλειδιών. Οι αγγλικές συμβάσεις συνήθως διευκρινίζουν λεπτομερώς κάθε χρήση του ακινήτου (κατοχή ζώων, απαγόρευση του καπνίσματος), καθώς και τα άκρα που διαπραγματεύτηκαν αμφότερα τα μέρη για την αναθεώρηση της τιμής ενοικίασης και των όρων της. Ο ενοικιαστής υποχρεούται να δώσει πρόσβαση στον μισθωτή του για να επιθεωρήσει το ακίνητο ή να πραγματοποιήσει επισκευές, εφόσον ο τελευταίος τον ειδοποιήσει 24 ώρες νωρίτερα και παρουσιάζεται σε εύλογο χρονικό διάστημα. Στις συμβάσεις αρχικού χρόνου διάρκειας, τόσο ο κάτοικος όσο και ο ιδιοκτήτης μπορούν να δώσουν προειδοποίηση ενός ή δύο μηνών για την καταγγελία της σύμβασης μόλις συμπληρώσουν έξι μήνες. Η βρετανική νομοθεσία δίνει έμφαση στην υπεράσπιση των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη (που θεωρείται το πιο αδύναμο μέρος), γεγονός που έχει οδηγήσει σε πολλαπλές καταγγελίες από ενώσεις καταναλωτών για το τι θεωρούν καταχρήσεις από ορισμένους μισθωτές, λ.χ. ο χρόνος για να διεκδικήσει ζημία στο ακίνητο, να μην επιστρέψει την προκαταβολή ή να μειώσει το ποσό της μετά την καταγγελία της σύμβασης.