

Εως 120% υψηλότερες εμφανίζονται οι αντικειμενικές αξίες των οικοπέδων εντός σχεδίου σε σχέση με τις εμπορικές τους αξίες, σε μια περίοδο, μάλιστα, που τα εν λόγω ακίνητα είναι εξαιρετικά δύσκολο να ρευστοποιηθούν, καθώς ουδείς κατασκευαστής ενδιαφέρεται σήμερα για ανέγερση νέας οικοδομής, πόσο μάλλον να προσφέρει και αντιπαροχή. Το πρόβλημα γίνεται ακόμη εντονότερο στις ακριβότερες περιοχές του Λεκανοπεδίου. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι κάτοχοι τέτοιων οικοπέδων δεν είναι κατ' ανάγκην εύπορες οικογένειες, όπως ίσως θα φανταζόταν κανείς, αλλά συχνά είναι κληρονόμοι που μπορεί και να είναι άνεργοι και βρέθηκαν με το «λάθος ακίνητο, τη λάθος περίοδο». Αλλωστε, ανάλογες αποκλίσεις καταγράφονται και σε λιγότερο ακριβές περιοχές, καθώς τα εντός σχεδίου οικόπεδα συχνά διαθέτουν υψηλούς συντελεστές εμπορικότητας, που αυξάνουν την αντικειμενική αξία τους. Ανάλογη εικόνα καταγράφεται και στα αστικά ακίνητα, όπου επίσης η συντριπτική πλειονότητα των συναλλαγών ή των ζητούμενων τιμών κινείται σε επίπεδα σαφώς χαμηλότερα των υφιστάμενων αντικειμενικών αξιών. Είναι χαρακτηριστικό ότι ακόμα κι αν επιβαλλόταν μια οριζόντια μείωση των αντικειμενικών τιμών της τάξεως του 30% σε όλες τις περιοχές, θα εξακολουθούσαν να υπάρχουν αποκλίσεις και μάλιστα σημαντικές, ιδίως στις ακριβότερες περιοχές. Σημειώνεται, ότι στο κέντρο της Αθήνας, οι αγοραπωλησίες παλαιότερων κατοικιών πραγματοποιούνται σε τιμές από 20% έως 70% χαμηλότερες των αντικειμενικών. Αντίστοιχα, στις νεόδμητες κατασκευές, η απόκλιση κυμαίνεται από 3% έως 33%, ανάλογα με την περιοχή. Με δεδομένο ότι έχουμε διανύσει επιπλέον μήνες εντός του 2015, κατά τη διάρκεια των οποίων οι εμπορικές τιμές συνέχισαν να υποχωρούν, είναι προφανές ότι η απόσταση αυτή μεταξύ εμπορικών και αντικειμενικών τιμών συνέχισε να μεγαλώνει.