



Αν ψάχνετε για ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων σίγουρα δεν θα πρέπει να περιοριστείτε στα στενά όρια του νομού Αττικής. Η ελληνική αγορά βρίθκει προκλήσεων οι οποίες όμως για να μετουσιωθούν σε κέρδος θα πρέπει να εντοπισθούν. Οι μέθοδοι που ακολουθούν οι ειδικοί της αγοράς είναι πολλοί αλλά σε περιπτώσεις στις οποίες θα πρέπει να μελετηθούν αγορές για τις οποίες τα στατιστικά στοιχεία είναι από περιορισμένα έως ανύπαρκτα ο καλύτερος οδηγός είναι το παρελθόν. Με απλά λόγια αν μελετηθεί η συμπεριφορά της αγοράς –και κυρίως- η ζήτηση των προηγούμενων χρόνων τότε μπορούν να εξαχθούν ιδιαίτερα χρήσιμα συμπεράσματα και για την πορεία στα επόμενα χρόνια. Από την ανάλυση των στοιχείων που αφορούν την οικονομική συμπεριφορά των αγοραστών ακινήτων και συγκεκριμένα από τις μεταβιβάσεις που πραγματοποιούνται μπορεί να εξαχθούν συμπεράσματα που αφορούν: - Την ζήτηση που εκδηλώνεται τόσο σε τοπικό επίπεδο όσο και για επιμέρους κατηγορίες ακινήτων. - Το επίπεδο των τιμών που είναι διατεθειμένοι να καταβάλλουν οι αγοραστές προκειμένου να αποκτήσουν ένα ακίνητο. - Την προέλευση της ζήτησης δηλαδή αν προέρχεται από τις τοπικές αγορές ή αν πρόκειται για υποψήφιους αγοραστές από άλλες περιοχές είτε της χώρας είτε του εξωτερικού. - Την δυνατότητα άμεσης εξόδου από την επένδυση αφού όσο πιο δυναμική είναι μία αγορά τόσο πιο εύκολα επιτυγχάνεται η ρευστοποίηση του προϊόντος. Από την ανάλυση των στοιχείων που έκανε η PROPERTY LTD και τα οποία αφορούν την εξέλιξη των μεταβιβάσεων ακινήτων σε ολόκληρη την Ελλάδα μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο προκύπτει με τον πλέον σαφή τρόπο ότι το «κρυφό χαρτί» της ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι κρυμμένο στις λεγόμενες περιοχές εξοχικής κατοικίας. Οι νομοί Κυκλάδων, Χαλκιδικής και Λασιθίου εμφανίζουν τη μεγαλύτερη δυναμικότητα σε σχέση με τον πληθυσμό στην αγορά ακινήτων μεταξύ των 54 νομών της χώρας. Αναλυτικότερα, στις Κυκλάδες οι μεταβιβάσεις ακινήτων που αναλογούν σε κάθε κάτοικο ήταν τριπλάσιες από τον μέσο όρο του συνόλου της χώρας, στη Χαλκιδική υπερδιπλάσιες και στο Λασιθί κατά 60% υψηλότερες. Για να εκτιμηθεί η δυναμικότητα που παρουσιάζουν οι διοικητικές περιφέρειες της χώρας στην αγορά ακινήτων χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών που αφορούν τους φόρους των μεταβιβάσεων των ακινήτων που εισπράχθηκαν στη διάρκεια του 2002. Σημειώνεται ότι οι φόροι των μεταβιβάσεων εξαρτώνται τόσο από το πλήθος των μεταβιβάσεων όσο και από τις αντικειμενικές αξίες. Έτσι, για να εκτιμήσουμε το πλήθος των μεταβιβάσεων, αποπληθωρίσαμε το ποσό των φόρων με τη μέση αντικειμενική αξία των ακινήτων κάθε νομού. Για να αποφευχθεί η επίδραση που ασκούν οι «ακριβές» ζώνες, αντί του μέσου όρου χρησιμοποιείται η «διάμεσος» αντικειμενική αξία των ακινήτων για όλες τις ζώνες που ανήκουν σε έναν δήμο. Με τον όρο «διάμεσος» αντικειμενική αξία εννοούμε εκείνη την αντικειμενική μέχρι την οποία έχουμε το 50% των αντικειμενικών αξιών των ζωνών ενός δήμου και πάνω από αυτήν το υπόλοιπο 50%. Έτσι, η μέση αντικειμενική αξία κάθε νομού προέκυψε από τον μέσο αριθμητικό των επιμέρους «διάμεσων» αντικειμενικών αξιών. Η απλή διαίρεση των φόρων μεταβιβάσεων με τη μέση αντικειμενική αξία έδωσε μια εκτίμηση του όγκου των μεταβιβάσεων στους 54 νομούς της χώρας. Από τα στοιχεία προκύπτει ότι όσον αφορά τις μεταβιβάσεις των ακινήτων, η Νομαρχία Αθηνών αντιπροσωπεύει το 28,3% του συνόλου των μεταβιβάσεων κατά το έτος 2002. Ακολουθούν με σημαντική διαφορά η

Νομαρχία Θεσσαλονίκης με ποσοστό 9,8%, η Νομαρχία Ανατολικής Αττικής με 4,9%, ο Νομός Κυκλάδων με 3,3%, ο Νομός Αχαΐας με 3,2% και η Νομαρχία Πειραιώς με 3,1%. Οι έξι αυτές περιφέρειες συγκεντρώνουν το 52,7% του συνόλου των μεταβιβάσεων ακινήτων της χώρας. Ακολουθούν 21 νομοί με ποσοστά που κυμαίνονται από 1% (Νομός Ροδόπης) έως 2,5% (Νομός Χαλκιδικής), ενώ 27 νομοί συμμετέχουν στο σύνολο των μεταβιβάσεων της χώρας με ποσοστά κάτω του 1%. Όμως, η δυναμικότητα ενός νομού στην αγορά ακινήτων εξαρτάται, εκτός από το πλήθος των μεταβιβάσεων, και από τη σχέση που υπάρχει μεταξύ του αριθμού των μεταβιβάσεων και του πληθυσμού του νομού. Με άλλα λόγια, η δυναμικότητα είναι ένα σχετικό μέγεθος που εκφράζεται από τη σχέση (όγκος μεταβιβάσεων) / (πληθυσμό) και αποτελεί έναν δείκτη που μετράει τις κατά «κεφαλήν» μεταβιβάσεις ακινήτων. Έτσι, διαιρώντας τον αριθμό των μεταβιβάσεων σε κάθε νομό με τον πληθυσμό σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2001, προκύπτει ο δείκτης «Δυναμικής Αγοράς Ακινήτων» με βάση 100 την τιμή του δείκτη για το σύνολο της χώρας. Από τα σχετικά στοιχεία προκύπτει ότι, σε σχέση με τον πληθυσμό, τη μεγαλύτερη δυναμική στην αγορά ακινήτων έχει ο Νομός Κυκλάδων με δείκτη 323,7%. Αυτό σημαίνει ότι στις Κυκλάδες το έτος 2002 οι μεταβιβάσεις ακινήτων ήταν υπερτριπλάσιες από τον μέσο όρο του συνόλου της χώρας. Ακολουθεί ο Νομός Χαλκιδικής με δείκτη 257,7% και ο Νομός Λασιθίου με 162,5%. Στις επόμενες θέσεις βρίσκονται δεκαέξι νομοί με δείκτη δυναμικότητας που κυμαίνεται από 101,5% (Νομός Θεσσαλονίκης) έως 148,5% (Νομός Κεφαλληνίας). Συνολικά, υψηλή δυναμικότητα, δηλαδή με τιμή δείκτη άνω του 100%, εμφανίζουν δεκαεννιά περιφέρειες. Ακολουθούν είκοσι νομοί με σχετικά χαμηλή δυναμικότητα, δηλαδή με δείκτη κινητικότητας στην αγορά ακινήτων κάτω από 100%, που οι δείκτες κυμαίνονται από 71% (Νομός Ιωαννίνων) έως 98,9% (Νομός Ροδόπης). Τέλος, δεκαπέντε νομοί εμφανίζονται πιο αδύναμοι στην αγορά ακινήτων, με δείκτη δυναμικότητας που κυμαίνεται από 31,2% (Νομός Άρτης) έως 68,6% (Νομός Γρεβενών). Η παραπάνω ιεράρχηση, τουλάχιστον όσον αφορά τις πιο δυναμικές περιοχές, ήταν αναμενόμενη. Στις Κυκλάδες, τη Χαλκιδική και την Κρήτη σημειώνεται τα τελευταία χρόνια σημαντική τουριστική ανάπτυξη με αποτέλεσμα να χτίζονται πολλά νέα συγκροτήματα ενώ ταυτόχρονα υπάρχει έντονη ζήτηση για κατοικίες τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό. Η παρουσία των πιο πάνω περιοχών στις δέκα πιο δυναμικές αγορές είναι δικαιολογημένη. Το ίδιο παρατηρείται και στους νομούς Κεφαλληνίας, Αργολίδας και Δωδεκανήσου. Έτσι, οι επτά από τις δέκα πιο δυναμικές περιοχές στην αγορά ακινήτων είναι τουριστικές περιοχές. Οι λοιπές τρεις είναι, όπως αναμενόταν, οι τρεις νομαρχίες του Νομού Αττικής.