

Αν υπαρχει ένα πραγματικό "αγκάθι" στην αγορά ακινήτων αυτό είναι ο υψηλός βαθμός συγκέντρωσης της σε επιμέρους αγορές γεγονός που την καθιστά ιδιαίτερα ευάλλωτη και στις τοπικές οικονομικές συνθήκες όπως για παράδειγμα στη μεταβολή στην απασχόληση ή στη συρρίκνωση της εμπορικής δραστηριότητας. Η PROPERTY ΕΠΕ σε πρόσφατη μελέτη της κατέγραψε τις εξελίξεις που σημειώθηκαν στην αγορά στη διάρκεια των 10 τελευταίων ετών. Από τα στοιχεία της έρευνας προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα :

1. Η Ατική εξακολουθεί να είναι το βαρόμετρο της αγοράς.Η κρίση φαίνεται ότι επηρέασε τις συνοικίες της Αθήνας που χαρακτηρίζονται ως προνομιούχες πχ Κολωνάκι , Πλάκα κ.α . Αντίθετα στις λεγόμενες προσιτές περιοχές η πτώση των τιμών ήταν συγκριτικά μικρότερη.Σημαντικές απώλειες καταγράφηκαν και σε συνοικίες που έχουν χαρακτηριστικά γκέτο.

2.Η Ανατολική Αττική επεκτάθηκε με θεαματικούς ρυθμούς μέχρι και το 2008. Στη συνέχεια όμως , η οικοδομική δραστηριότητα συρρικνώθηκε. Οι τιμές υποχώρησαν έντονα την περίοδο 2009-2010, αλλά στην συνέχεια η έντονη πτωτική τάση ανακόπηκε.Προσωρινά στοιχεία για το 2011 δείχνουν ότι φέτος η πτώση των τιμών επιταχύνθηκε.

3. Η αγορά της Δυτικής Αττικής μεγεθύνθηκε και αυτή κατα την περίοδο 2000-2008.Στην συνέχεια η αυξητική τάση διακόπηκε. Η θεαματική αύξηση της ανεργίας επηρέασε το επίπεδο των τιμών καθώς τόσο το 2010 όσο και το 2011, στις επιμέρους τοπικές αγορές καταγράφονται σημαντικές απώλειες.

4. Η θεαματική αύξηση των συναλλαγών που καταγράφηκε στην αγορά της Θεσσαλονίκης κατα την περίοδο 2000-2008 έχει αναστραφεί με αποτέλεσμα οι τιμές να καταγράφουν τις μεγαλύτερες απώλειες σε σύγκριση με τα μεγάλα αστικά της χώρας. Πάντως προσωρινά στοιχεία που καταγράφουν την πορεία των τιμών το 2011 δείχνουν ότι ο ρυθμός πτώσης σταθεροποιείται .

5. Το ειδικό βάρος της αγοράς ακινήτων σε μεγάλες πόλεις της περιφέρειας έχει αυξηθεί.Παρά την αύξηση της προσφοράς νέων κατοικιών που σημειώθηκε την περίοδο

2000-2008, οι τιμές σε όλη την διάρκεια της κρίσης είχαν αναλογικά τις μικρότερες απώλειες. Το γεγονός αυτό θεωρείται ως ένδειξη λανθάνουσας ζήτησης η οποία θα εκδηλωθεί όταν αρχίσουν να εμφανίζονται σημάδια ανάκαμψης.