

Υπάρχουν ακίνητα «καταφύγια» στη κρίση; Η απάντηση είναι σίγουρα καταφατική καθώς από στοιχεία που προέκυψαν από την επεξεργασία ζητούμενων τιμών , για την περίοδο 2008-2011 προκύπτει το συμπέρασμα ότι η κρίση δεν «κτύπησε» με την ίδια σφοδρότητα σε όλες τις περιοχές καθώς σε ορισμένες από αυτές οι σωρευτικές απώλειες δεν ξεπερνούν το 5% ενώ σε άλλες κινούνται μεταξύ 20% και 30%. Από την ανάλυση των δεδομένων προκύπτει το συμπέρασμα ότι στις πολύ ακριβές περιοχές όπως για παράδειγμα στο Παλαιό Ψυχικό, στη Φιλοθέη , στο Κεφαλάρι , στη Βουλιαγμένη αλλά και σε ορισμένες υποπεριοχές της Βούλας οι ζητούμενες τιμές υποχώρησαν οριακά με ρυθμό που κινείται μεταξύ 2-5%. Αντίθετα σε περιοχές που πλήττονται από την ανεργία , όπως για παράδειγμα οι αγορές της Δυτικής Αττικής , οι απώλειες ξεπερνούν το 20% και σε ορισμένες περιπτώσεις αγγίζουν και το 30%. Ενδεικτικά αναφέρονται οι περιοχές Ίλιον , Ελευσίνα , Αγ. Ανάργυροι κ.α. Σύμφωνα με τις απόψεις οικονομικών αναλυτών η εξέλιξη αυτή αποδίδεται σε μία πληθώρα παραγόντων και συγκεκριμένα:

*Στις πολύ ακριβές περιοχές , το απόθεμα ακινήτων είναι στην συντριπτική του πλειοψηφία ηλικίας άνω των 10 ετών ενώ η προσφορά νέων κατοικιών ήταν περιορισμένη ακόμα και στην περίοδο της άνθισης της αγοράς. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι τα περισσότερα ακίνητα δεν φέρουν βάρη και επομένως οι ιδιοκτήτες τους έχουν την χρονική δυνατότητα να περιμένουν την κατάλληλη στιγμή για να πουλήσουν.

*Στις πολύ ακριβές περιοχές οι συνθήκες υπερβάλλουσας προσφοράς δεν είναι τόσο έντονες καθώς τα ακίνητα που προσφέρονται προς πώληση δεν ξεπερνούν τις μερικές δεκάδες στη διάρκεια του χρόνου. Αυτά μπορούν να απορροφηθούν από την ζήτηση αφού ακόμα και σε περιόδους κρίσης υπάρχουν εκείνοι που δεν επηρεάζονται και έχουν την απαραίτητη ρευστότητα για να κάνουν αγορές.

*Το δημογραφικό και το επαγγελματικό προφίλ των ιδιοκτητών φανερώνει ότι στις αγορές αυτές οι δείκτες ανεργίας είναι σημαντικά χαμηλότεροι σε σύγκριση με τις αντίστοιχες περιοχών της Δυτικής Αττικής . Παράλληλα, τα υψηλά επίπεδα αποταμίευσης αλλά και του συσσωρευμένου πλούτου επιτρέπουν την ευκολότερη διαχείριση της κρίσης και των οικονομικών επιπτώσεων της .

Το σίγουρο είναι ότι παρά την κρίση ακόμα και αυτοί που αγόρασαν μέχρι και το 2008

κατοικίες σε πολύ ακριβές περιοχές εξακολουθούν να έχουν υπεραξίες από τα ακίνητα τους. Αντίθετα στις λεγόμενες «μη προνομιούχες» περιοχές αν αποφασίσουν να πουλήσουν αυτοί που αγόρασαν από το 2002 και μετά θα διαπιστώσουν ότι τα χρήματα που θα εισπράξουν είναι λιγότερα από εκείνα που κατέβαλλαν για να αγοράσουν το ακίνητο.