



Προνομιακή θέα, συγκοινωνιακές υποδομές, όροφος και ποιότητα κατασκευής είναι οι τρεις παράγοντες που επηρεάζουν άμεσα την τιμή της κατοικίας. Αυτό προέκυψε από έρευνα που αφορά στους ποιοτικούς παράγοντες που διαμορφώνουν το επίπεδο της τιμής μίας κατοικίας στην ίδια περιοχή. Σύμφωνα με την έρευνα η διαφορά της τιμής μεταξύ του πρώτου και του τελευταίου ορόφου μίας πολυκατοικίας «μεταφράζεται» σε διαφορά τιμής που μπορεί να ξεπεράσει το 20%. Παράλληλα η Θέα σε πράσινο, θάλασσα, πλατείες κ.α, ανεβάζει την τιμή σε ποσοστό που μπορεί να ξεπεράσει το 15% περίπου. Παράγοντες που επηρεάζουν την τιμή είναι η ευκολία στάθμευσης καθώς και οι υποδομές σε παιδεία και υγεία. Συγκεκριμένα από την ανάλυση στοιχείων που προέρχονται από εκτιμήσεις της αξίας των δανειοδοτούμενων κατοικιών προκύπτει ότι διαμερίσματα που βρίσκονται κοντά σε σχολεία πωλούνται σε τιμές υψηλότερες σε σύγκριση με αντίστοιχα που έχουν μεγαλύτερη απόσταση. Το ενδιαφέρον είναι ότι η γειτνίαση με σχολεία είναι παράγων που «αφαιρεί» αξία.

Οι παράγοντες, που κονταίνουν τις τιμές είναι η παλαιότητα. Υπολογίζεται ότι μετά την πρώτη πώληση η τιμή χάνει περί το 5% της αξίας ενώ κάθε χρόνος που προστίθεται αφαιρεί περί το 1% από την αξία του διαμερίσματος. Τα τελευταία χρόνια προστέθηκε ένας ακόμα παράγων που επηρεάζει το επίπεδο των τιμών. Πρόκειται για τους δείκτες εγκληματικότητας οι οποίοι σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας θεωρούνται ως καθοριστικής σημασίας για την διαμόρφωση του επιπέδου τιμών μίας περιοχής. Οι εκτιμητές θεωρούν μάλιστα ότι στα επόμενα χρόνια η εγκληματικότητα θα είναι ο καθοριστικός παράγων που θα διαμορφώνει τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της ζήτησης και θα αναβαθμίζει ή θα απαξιώνει όχι μόνο την αγορά κατοικίας αλλά και των επαγγελματικών χώρων της επιμέρους αγοράς. Ήδη, τα πρώτα σημάδια από τις επιπτώσεις έχουν γίνει ορατά σε αρκετές περιοχές του κεντρου της Αθήνας.