



Η αγορά κατοικίας στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής στα επόμενα χρόνια αναμένεται να πληγεί από την ύφεση . Αυτό προκύπτει απο μελέτη της PROPERTY LTD για λογαριασμό του realestatenews.gr Η εκτίμηση αυτή , σύμφωνα με τους συντάκτες της μελέτης ,συνδέεται με :

-Την αρνητική πιστωτική επέκταση .

-Την αυξημένη προσφορά νέων κατοικιών .

-Την υποχώρηση της ζήτησης .

-Την ένταξη νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης γεγονός που θα οδηγήσει σε αύξηση της προσφοράς νέων κατοικιών. Από τα στοιχεία που αφορούν την προσφορά νέων κατοικιών στην περίοδο αυτή προκύπτει ότι σημειώθηκαν ποιοτικές ανακατατάξεις και ανακατανομές στον συνολικό «χάρτη» της αγοράς κατοικίας οι οποίες συνδέονται με την υπερεκμετάλλευση ορισμένων περιοχών κύριο αλλά και η ανάδειξη νέων αγορών οι οποίες μέχρι πρόσφατα κινούντο στο περιθώριο της αγοράς. Κύριαρχα χαρακτηριστικά των αλλαγών όσο αφορά στις περιοχές που σημειώθηκε έκρηξη της προσφοράς νέων κατοικιών ήταν :

-Το μεγαλύτερο ποσοστό των νέων κατοικιών απορροφήθηκε από αγοραστές μεσαίου εισοδήματος που μετακινήθηκαν κατά κύριο λόγο από αστικές περιοχές.

-Η ηλικιακή σύνθεση των αγοραστών κινήθηκε μεταξύ 35-45 ετών. Ενδεικτική άλλωστε θα πρέπει να θεωρηθεί η κατακόρυφη αύξηση του σχολικού πληθυσμού των περιοχών. Η διαπίστωση αυτή έχει οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι η δευτερογενής ζήτηση για αγορά κατοικίας θα εμφανισθεί τουλάχιστον μετά την παρέλευση πέντε ετών.

Οι περιοχές ευάλλωτες στην ύφεση

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 01 Ιούνιος 2010 19:40 -

-Το 30% των νέων κατοικιών ανήκουν σε οικοπεδούχους που έδωσαν τα οικόπεδα τους αντιπαροχή . Ένα ποσοστό των κατοικιών αυτών ήδη προσφέρεται για ενοικίαση . Εκτιμάται ότι σε περιόδους οικονομικής ύφεσης θα υπάρξουν πιέσεις στο επίπεδο των τιμών από την συγκεκριμένη κατηγορία ιδιοκτητών.

-Περιορίσθηκε σημαντικά το ποσοστό ελεύθερης γης γεγονός που ερμηνεύει:

α. Την σταδιακή μείωση του αριθμού των νέων κατοικιών.

β. Την εξασθένηση των υψηλών ρυθμών αύξησης της ζήτησης. Περιοχές που εμφανίζουν τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά είναι μεταξύ των άλλων:

-Γλυκά Νερά -Γέρακας -Αγ. Παρασκευή -Χολαργός -Κηφισιά -Μελίσσια -Βριλήσια -Παπάγου
-Νέα Ερυθραία -Κηφισιά -Ηράκλειο -Νέα Ιωνία -Χαϊδάρι -Περιστέρι -Αιγάλεω -Μοσχάτο
-Νέα Σμύρνη -Γλυφάδα

Χαρακτηριστικό της αγοράς των περιοχών αυτών θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι από το 2004 μέχρι σήμερα έχει επιβραδυνθεί σημαντικά ο αριθμός των νέων κατοικιών που οικοδομούνται. Κοινή συνιστώσα είναι : -Ο μεγάλος αριθμός των νέων κατοικιών που κτίσθηκαν

-Η μείωση του ποσοστού των νέων κατοικιών στο σύνολο που οικοδομήθηκαν στην εξεταζόμενη περίοδο-από το 2004 μέχρι σήμερα. Η συμπεριφορά αυτή ερμηνεύεται ως :

-Εμφάνιση αδιάθετου αποθέματος κατοικιών

-Υποχώρηση της ζήτησης που συνδέεται με την αλλοίωση των ποιοτικών χαρακτηριστικών της περιοχής και ειδικότερα:

Οι περιοχές ευάλλωτες στην ύφεση

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 01 Ιούνιος 2010 19:40 -

-Των χώρων πρασίνου

-Των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων

-Την αποδυνάμωση του αρχικού προφιλ της περιοχής καθώς άρχισαν να διαμορφώνονται χαρακτηριστικά υψηλής πληθυσμιακής συγκέντρωσης. Ιδιαίτερα έντονα εμφανίσθηκαν τα φαινόμενα αυτά σε περιοχές όπως -Γλυκά Νερά -Γέρακας -Αγ. Παρασκευή -Χολαργός -Κηφισιά -Μελίσσια -Βριλήσια -Παπάγου -Νέα Ερυθραία -Κηφισιά