



Οι δημογραφικές μεταβολές και το εισοδηματικό προφίλ είναι ο "θερμοστάτης" στην αγορά κατοικίας. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει απο την ανάλυση στοιχείων τιμών απο τις αρχές της δεκαετίας του 2000 μέχρι σήμερα. Απο τα στοιχεία που ανέλυσε η PROPERTY LTD ,προκύπτει ότι η αγορά κατοικίας στις περιοχές που κατέγραψαν υψηλά κέρδη πριν την κρίση ήταν οι περισσότερες ευάλλωτες κατα την διάρκεια της.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας η έντονη μεταβολή των δημογραφικών δεδομένων μίας περιοχής αποτελεί τον πιο ασφαλή δείκτη ευαισθησίας στην αλλαγή του οικονομικού περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα , η απότομη άνοδος των τιμών που καταγράφηκε τα πρώτα επτά χρόνια της δεκαετίας συνοδεύτηκε και με πληθυσμιακή μετακίνηση .Αυτό οδήγησε είτε στο να δημιουργηθεί μία καινούργια αγορά είτε να υπάρξει ποιοτική αναβαθμισή της ήδη υφιστάμενης . Στην δεύτερη περίπτωση μπορεί να ενταχθεί η περίπτωση της αγοράς κατοικίας της Βούλας , η οποία ενώ μέχρι την δεκαετία του '70 θεωρείτο περιοχή εξοχικής διαμονής από την επόμενη δεκαετία άρχισε να μεταμορφώνεται σε περιοχή μόνιμης κατοικίας . Αυτό άλλωστε καταγράφεται και από την μεταβολή τόσο των δημογραφικών δεδομένων και της προσφοράς νέων κατοικιών . Στο διάστημα 1980-2001 ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 142% ενώ το απόθεμα κατοικιών κατά 109% (η διαφορά της μεταβολής κινήθηκε στα επίπεδα των 33 ποσοστιαίων μονάδων). Πρόκειται δηλαδή για μια κλασσική περίπτωση μίας αγοράς η οποία μετασχηματίστηκε και έδωσε κέρδη σε όποιους ανακάλυψαν την αλλαγή προφίλ στα πρώτα «βήματα». Η κρίση βρήκε την συγκεκριμένη αγορά πιο ευαίσθητη στην μεταβολή της ζήτησης με αποτέλεσμα να σημειωθεί σωρευτικά υποχώρηση των τιμών σε ποσοστό άνω του 15%. Ανάλογη ήταν και η συμπεριφορά των τιμών στις αγορές της Ανατολικής Αττικής και κυρίως στους μεγάλους δήμους των Μεσογείων στους οποίους η ευαισθησία των τιμών ήταν ιδιαίτερα έντονη. Σημειώνεται ότι οι συγκεκριμένες αγορές δημιουργήθηκαν και αναπτύχθηκαν στις αρχές της δεκαετίας που πέρασε λόγω κυρίως των σημαντικών επενδύσεων στις συγκοινωνιακές υποδομές. Είναι δηλαδή το κλασσικό υπόδειγμα "νέων αγορών".

Επίσης στις περιοχές που το αγοραστικό προφίλ δεν μεταβλήθηκε καταγράφεται άμεση συσχέτιση της μεταβολής του επιπέδου τιμών με την εξέλιξη του εισοδήματος και της απασχόλησης. Πρόκειται για αγορές οι οποίες είτε μπορούν να χαρακτηρισθούν ως «ελιτ» της αγοράς(Παλιό Ψυχικό, Φιλοθέη , Βουλιαγμένη , Πανόραμα Θεσσαλονίκης) που συγκεντρώνουν τα υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα του πληθυσμού είτε εκείνες με ιδιαίτερα προσιτές τιμές που συγκεντρώνουν κυρίως χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα (Ανω Λίοσια, Κορυδαλλός ,Μοσχάτο , Νέα Ιωνία , Χαϊδάρι). Οι πρώτες τόσο στην ανοδική όσο και στην καθοδική φάση της αγοράς δεν είχαν σημαντικές διαφοροποιήσεις στην ζήτηση και αυτό αποδίδεται στο γεγονός ότι ο αριθμός των δυνητικών αγορατών

Κατοικία :Τα "μυστικά" των τιμών

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 11 Απρίλιος 2011 13:48 -

παραμένει διαχρονικά σταθερός. Αντίθετα , οι λεγόμενες εργατικές αγορές ενώ δεν κατέγραψαν σημαντικές αυξήσεις στην περίοδο της ανόδου στην περίοδο της κρίσης οι τιμές σημείωσαν σημαντική πτώση.