



«Αν θέλεις κέρδη δεν έχεις παρά να ακολουθήσεις τη μυρωδιά του χρήματος»λένε οι αμερικάνοι όταν μιλούν για τις επενδυτικές ευκαιρίες. Αν και η ρήση αυτή πολλές φορές όχι μόνο δεν επιβεβαιώνεται στη πράξη αφού η υλοποίηση της αποδεικνύεται επικίνδυνη εν τούτοις έχει δώσει το έναυσμα σε πολλούς οικονομολόγους να ερευνήσουν την επενδυτική συμπεριφορά σε συγκεκριμένους τομείς της οικονομίας προκείμενου να εντοπίσουν «περιοχές» κερδοφορίας. Πρόσφατα, βρέθηκε στα χέρια μου μία έρευνα μελετητικού φορέα σχετικά με τις προτιμήσεις των ελλήνων όσο αφορά τα ακίνητα. Η μελέτη αυτή που παρουσιάστηκε περί τα τέλη Φεβρουαρίου σε ημερίδα των εκτιμητών είναι πραγματικά αποκαλυπτική. Το πρώτο συμπέρασμα είναι ότι οι περισσότεροι έλληνες αγοράζουν εκεί που προτιμά ο περίγυρός τους. Αυτό ερμηνεύει το γεγονός ότι το 80% περίπου της αξίας των συναλλαγών πραγματοποιείται σε 15 μεγάλες περιοχές της χώρας οι οποίες έχουν την μερίδα του λέοντος στη πίττα της αγοράς ακινήτων. Το δεύτερο συμπέρασμα είναι ότι η αγορά ακινήτων στο νομό Αττικής εμφανίζει πλέον σημάδια κορεσμού. Αν και κάθε χρόνο στη συγκεκριμένη αγορά πραγματοποιείται το 50% του συνόλου των συναλλαγών εντούτοις το κομμάτι της πίττας που έχει στο σύνολο της αγοράς ούτε μικραίνει ούτε μικραίνει ούτε μεγαλώνει. Όμως η έρευνα κατέγραψε κάποιες εσωτερικές μετακινήσεις με σημαντικότερες αυτές που αφορούν την ευρύτερη περιοχή του Πειραιά όπου η συμμετοχή στη συνολική πίττα περιορίζεται καθώς και εκείνες που αφορούν την Ανατολική Αττική στην οποία καταγράφεται έκρηξη συναλλαγών. Ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα είναι περίπτωση της Θεσσαλονίκης όπου από το 2005 η πίτα της τοπικής αγοράς υπερδιπλασιάσθηκε επηρεάζοντας ταυτόχρονα και την αγορά της Χαλκιδικής η οποία έχει αποκτήσει πρωταγωνιστικό ρόλο στην αγορά της εξοχικής κατοικίας. Συμπρωταγωνιστής στη ίδια αγορά είναι και η περιοχή των Χανίων στην οποία εκτιμάται ότι πραγματοποιείται κάθε χρόνο το 1,5% των συναλλαγών. Πρόκειται για ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό αν αναλογιστεί κανείς και μόλις πριν από 3 χρόνια στην συγκεκριμένη περιοχή η αξία των συναλλαγών κάλυπτε μόλις το 0,3% της συνολικής πίτας της ελληνικής αγοράς. Τα αποτελέσματα της ίδιας μελέτης φαίνεται ότι επιβεβαιώνουν εκείνους που πιστεύουν ότι το «παιγνίδι» της αγοράς ακινήτων παίζεται πλέον στα μεγάλα αστικά κέντρα της περιφέρειας στα οποία ο ρόλος της αγοράς ακινήτων κάθε χρόνο μεγεθύνεται. Θεαματική είναι η αναβάθμιση των αγορών της Λάρισας και της Πάτρας. Στις δύο αυτές περιοχές εκτιμάται ότι οι συναλλαγές υπερδιπλασιάσθηκαν σε διάστημα μόλις τεσσάρων ετών. Αντίθετα στασιμότητα καταγράφεται σε πόλεις όπως το Ηράκλειο, τα Ιωάννινα και το Βόλο. Όλα δείχνουν ότι το χρηματιστήριο των ακινήτων λειτουργεί με τους ίδιους κανόνες που ισχύουν στις αγορές μετοχών και εμπορευμάτων. Δηλαδή υπάρχουν τα λεγόμενα «βαριά χαρτιά» δηλαδή τα ακίνητα που βρίσκονται σε καθιερωμένες περιοχές, οι μετοχές –φωτοβολίδες δηλαδή τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες οι τιμές πέφτουν το ίδιο απότομα όσο και ανέβηκαν αλλά και οι μετοχές –εκπλήξεις οι οποίες αν και δεν γεννούν ελπίδες στη πράξη αποδεικνύονται μηχανές κερδών.