



Μήπως τελικά είναι πιο συμφέρουσα η αγορά γης; Παρά το γεγονός ότι οι τιμές της γης εξακολουθούν να κινούνται σε υψηλά επίπεδα εντούτοις η επένδυση σε γη εξακολουθεί να είναι πιο συμφέρουσα σε σύγκριση με την αγορά έτοιμου ακινήτου. Σύμφωνα με μελέτη που συντάχθηκε για λογαριασμό μεγάλης τράπεζας, σήμερα οι προσδοκώμενες υπεραξίες από μία επένδυση σε γη εντός σχεδίου είναι σημαντικά υψηλότερες σε σύγκριση με την επένδυση κεφαλαίων σε έτοιμο ακίνητο καθώς: -οι φορολογικές επιβαρύνσεις είναι σημαντικά χαμηλότερες και αυτό επηρεάζουν βραχυπρόθεσμα τις χρηματοροές του επενδυτή. -δεν υφίσταται συντελεστής ηλικιακής απαξίωσης. Σημειώνεται ότι σε αναλύσεις που έχουν γίνει και αφορούν στην σχέση της ηλικίας της κατοικίας με την τιμή έχει διαπιστωθεί ότι μετά τα 5 χρόνια «ζωή», η αξία του ακινήτου μειώνεται κατά 0,7% για κάθε χρόνο που προστίθεται στην ηλικία του. Ανάλογες είναι και οι συμπεριφορές των τιμών των γραφείων. Αντίθετα οι τιμές των καταστημάτων επηρεάζονται κυρίως από το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον.

Με δεδομένα, όλα αυτά, η επένδυση σε γη, σήμερα έχει μικρότερο κόστος κτήσης και καλύτερες προοπτικές μελλοντικής υπεραξίας. Φυσικά ο μεγάλος κίνδυνος για την συγκεκριμένη επένδυση είναι οι αλλαγές στο πολεοδομικό και χωροταξικό πλαίσιο που μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τους όρους δόμησης και να επηρεάσουν κατ' αναλογία και το επίπεδο των τιμών και επομένως τις μελλοντικές υπεραξίες. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται αισθητά για την γη που βρίσκεται σε περιοχές εντός σχεδίου αλλά είναι ιδιαίτερα υψηλός για αγροτεμάχια (εκτός σχεδίου). Σύμφωνα, με τις δημοσιοποιημένες δηλώσεις της ηγεσίας του υπουργείου Περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις οποίες επίκεινται παραμβάσεις για το περιορισμό της δόμησης ο επενδυτικός κίνδυνος για τις επενδύσεις αυτές είναι μεγάλος και αυτό θα πρέπει να ενσωματωθεί στην ζητούμενη τιμή.