



«Νέες» περιοχές , τουρισμός , υψηλοί δείκτες οικονομικής και εκπαιδευτικής δραστηριότητας και το «ισχυρό» όνομα είναι τα στοιχεία εκείνα που φέρνουν τις επενδύσεις στην αγορά κατοικίας. Στην περίπτωση μάλιστα που συνδυάζονται περισσότερα από ένα από αυτά τα στοιχεία τότε οι πιθανότητες να πραγματοποιηθούν μεγάλες υπεραξίες σε σχετικά μικρό χρονικό διάστημα είναι πολύ υψηλές. Όλα αυτά ισχύουν σε περιόδους ανόδου της αγοράς . Αντίθετα , σε περιόδους υποχώρησης της ζήτησης τότε οι ίδιες περιοχές καταγράφουν τις μεγαλύτερες απώλειες αφού η ζήτηση εστιάζεται σε ώριμες περιοχές και αυτό ερμηνεύει την ενίσχυση του κέντρου της Αθήνας . Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει από μελέτη η οποία επικεντρώνεται στην ανάλυση δεδομένων που αφορούν την «γεωγραφική» κατανομή των επενδύσεων σε κατοικία τα τελευταία χρόνια. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της σχετικής μελέτης έως το 2008 ο μεγάλος όγκος των επενδύσεων σε κατοικία κατευθύνθηκε σε ήδη ανεπτυγμένες αγορές στις οποίες ο επενδυτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος αφού η ζήτηση κινείται σταθερά σε υψηλά επίπεδα. Ενδεικτικό , είναι άλλωστε το γεγονός ότι οι επενδύσεις σε κατοικία στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης αντιπροσωπεύουν το 30% του συνόλου στην διάρκεια της τελευταίας τριετίας. Όμως μία χωροταξική ανάλυση των αγορών δείχνει ότι από το 2000 έως το 2008 ο μεγάλος όγκος των επενδύσεων έγιναν σε νέες αγορές κυρίως λόγω των ανταγωνιστικών τιμών της γης. «Η υψηλή συγκέντρωση πληθυσμού μπορεί να ερμηνεύσει τις σημαντικές επενδύσεις που πραγματοποιούνται στις συγκεκριμένες περιοχές . Αυτό που θα πρέπει να σημειωθεί είναι ότι σε σχέση με τις δεκαετίες του '80 και '90 καταγράφεται μία οριακή υποχώρηση του ρόλου των συγκεκριμένων αγορών και αυτό μπορεί να δικαιολογηθεί –ως ένα ποσοστό- από το άνοιγμα νέων αγορών οι οποίες έχουν ανάλογα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά με αυτά των περιοχών που υπάγονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης» τόνιζε χαρακτηριστικά οικονομικός αναλυτής . «Οι αλλαγές στη «γεωγραφία» των επενδύσεων σε κατοικίας σε ανοδικές περιόδους είναι αναμενόμενες και η διεθνής εμπειρία βρίθει τέτοιων περιπτώσεων. Οι ανακατατάξεις συνδέονται τόσο με την ανεπαρκή προσφορά γης στις ήδη ανεπτυγμένες αγορές κατοικίες όσο και με τις σημαντικές επενδύσεις σε υποδομές μεταφορών , υγείας και παιδείας σε περιοχές που στο παρελθόν κινούνταν στο περιθώριο της αγοράς. Για παράδειγμα η Αττική οδός, ο προαστιακός και το μετρό έβαλαν στο παιγνίδι τη αγοράς μία πληθώρα περιοχών της Ανατολικής και της Δυτικής Αττικής και του Πειραιά.», επισημαίνει χαρακτηριστικά ο ίδιος αναλυτής και συμπληρώνει λέγοντας με νόημα « το ζητούμενο είναι αν εμφανιστούν «συμπεριφορές» που οδηγήσουν σε αλόγιστη αύξηση της προσφοράς κατοικίας που έχουν ως αποτέλεσμα την αναστροφή της ανοδικής πορείας των συγκεκριμένων αγορών.» Η εμπειρία της κρίσης έδειξε ότι οι περιοχές αυτές αποδείχθηκαν πιο ευάλωτες αφού σε αυτές καταγράφηκαν οι μεγαλύτερες ποσοστιαίες απώλειες αλλά και συγκέντρωση υψηλού αριθμού αδιάθετων νέων κατοικιών. Ήδη η Ανατολική και η Δυτική Αττική παρουσιάζουν ένα σημαντικό ποσοστό αδιάθετων κατοικιών το οποίο πολύ δύσκολα μπορεί αν απορροφηθεί στην επόμενη τριετία αν δεν αλλάξουν τα σημερινά δεδομένα της αγοράς κατοικίας.

Οι κερδισμένοι της ανόδου είχαν ζημιές στην κρίση

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 18 Οκτώβριος 2010 21:35 -
