



Λένε την αλήθεια οι τιμές; Μπορεί και όχι. Πριν το σπάσιμο της φούσκας των ακινήτων η θεωρία ότι η αγορά ακινήτων είναι ταυτόσημη με την άνοδο των τιμών κυριαρχούσε στην αγορά. Αν μάλιστα μελετήσει κανείς την εξέλιξη των τιμών μάλλον η θεωρία αυτή επιβεβαιώνονταν. Για παράδειγμα στην αγορά των ΗΠΑ , από το 1968 μέχρι το 2004 οι τιμές κατοικιών αυξάνονταν κάθε χρόνο από 0,2% μέχρι 14,2%.Ανάλογη ήταν και η κατάσταση και στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα όπου οι αυξήσεις των τιμών από το 1980 μέχρι το 2008 ήταν από 0,1% μέχρι 11%. Δυστυχώς για τους ιδιοκτήτες σπιτιού, το 2007 ήταν το τελευταίο έτος της αυξητικής αυτής τάσης από τότε μέχρι σήμερα ακολουθούν πτωτική πορεία. Αυτό που για δεκαετίες φαινόταν σαν ένα εισιτήριο μονής διαδρομής με τερματικό σταθμό το κέρδος αποδείχθηκε ότι δεν απεικόνιζε την πραγματικότητα. Αλλά οι αυξήσεις που έδειχναν οι τιμές ήταν ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ; Μάλλον όχι. Όλες οι στατιστικές λαμβάνουν υπόψη την μέση τιμή των πωλούμενων κατοικιών.

Τι σημαίνει αυτό; Ότι οι τιμές αυτές βασίζονται σε διαφορετικές κατοικίες. Αν για παράδειγμα το μέσο εμβαδόν μία κατοικίας αυξάνεται τότε θα αυξάνεται και το κόστος αγοράς και επομένως η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο θα εμφανίζεται αυξημένη. Ας δούμε ένα παράδειγμα αν το 1980 το μέσο εμβαδόν πωλούμενο τετραγωνικό ήταν 50 τ.μ και η μέση αξία 50.000 ευρώ, η τιμή ανά τετραγωνικό ήταν 1.000 ευρώ το τετραγωνικό . Αν όμως το εμβαδόν ανέβαινε στα 60 τετραγωνικά μέτρα και η αξία ήταν 70.000 ευρώ τότε η μέση τιμή 1.166. Καταλαβαίνετε την διαφορά; Αλλά και οι τιμές των οικοδομικών υλικών αυξάνονται καθώς και σε πολλές περιόδους η άνοδος του πληθωρισμού «κατασπαράζει» ένα σημαντικό ποσοστό των υπεραξιών που προσφέρονται. Το αποτέλεσμα αν ληφθούν υπόψη όλα αυτά είναι εντελώς απροσδόκητο. Ακόμη και πριν από την πραγματική συντριβή ακινήτων στα τέλη της δεκαετίας του 2000, οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν συχνά και σημαντικά.

Υπάρχει και κάτι ακόμα. Η συμπεριφορά των τιμών δεν είναι ομοιόμορφη σε όλες τις περιοχές. Τι σημαίνει αυτό. Ότι σε ορισμένες περιπτώσεις και παρά την αύξηση της μέσης τιμής σε ολόκληρη την χώρα υπήρχαν σε τοπικό επίπεδο είτε μειώσεις είτε μεγαλύτερες αυξήσεις. Κατά την εξέταση των εθνικών και περιφερειακών στατιστικών, να είστε βέβαιος να ληφθεί υπόψη η πραγματική κατάσταση της αγοράς στην περιοχή σας. Η αύξηση των τιμών σε εθνικό επίπεδο δεν μπορεί να σας βοηθήσει αν σας στην πόλη, κράτος ή περιοχή βρίσκεται σε παρακμή.