



Η κρίση τελικά κτύπησε τα χαμηλά εισοδήματα και αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι περιοχές που οι τιμές κινούνται σε σχετικά χαμηλά επίπεδα να καταγράφουν τις μεγαλύτερες απώλειες τόσο απο πλευράς ζήτησης όσο και απο πλευράς των τιμών. Τυπικά παραδείγματα θα πρέπει να θεωρηθούν οι αγορές της Δυτικής Αθήνας και της Δυτική Θεσσαλονίκης οι οποίες έχουν πληγεί περισσότερο απο την ανεργία και την μείωση του εισοδήματος. Και στις δύο αγορές η πτώση φτάνει έως και το 20% σε σύγκριση με το 2009. Οι τιμές κατοικιών στα δυτικά προάστια της Αθήνας την τελευταία διετία μειώθηκαν έως 20%. Σύμφωνα με έρευνα, στα δεδομένα αυτά συνέβαλαν κυρίως τέσσερις παράγοντες:

1) Η παραγωγή νέων κατοικιών από εργολάβους ήταν μεγαλύτερη και με περισσότερα περιθώρια κέρδους (μεγάλοι συντελεστές δομήσεως, χαμηλότερη ποιότητα κατασκευής, περιορισμένοι περιβάλλοντες χώροι κτλ).

2) Τα κοινωνικά στρώματα των περιοχών αυτών έχουν πληγεί περισσότερο από την οικονομική κρίση.

Τη μεγαλύτερη μείωση στη δυτική πλευρά της Αττικής έχει υποστεί, η περιοχή των Θρακομακεδόνων με 20%. Ειδικότερα, το 2009 υπέστη μείωση 16% και το 2010, 4%. Έτσι, ενώ το 2008 η μέση τιμή των κατοικιών (θυμίζουμε πως η περιοχή έχει αρκετές μεζονέτες μεγάλου εμβαδού) ήταν στα 2.917 ευρώ / τ.μ. το 2009 έπεσε στα 2.450 και πέρυσι στα 2.350 ευρώ / τ.μ. Υψηλές μειώσεις στις τιμές παρατηρήθηκαν επίσης στις παρακάτω περιοχές: Περιστέρι – Ανθούπολη (-17%), Κέντρο Πετρούπολης (-16%), Μεταμόρφωση (-16%), Ανω Λιόσια (-15%), Αχαρνές (-15%), Ίλιον – Κέντρο (-15%). Αντίθετα, τα χαμηλότερα ποσοστά μειώσεων (-8%) παρουσιάστηκαν στις περιοχές των Αγίων Αναργύρων και της Αγίας Βαρβάρας, οι οποίες βέβαια ούτως ή άλλως διακρίνονται για τα προσιτά επίπεδα των τιμών.

Ανάλογη είναι και η εικόνα και στην αγορά της Δυτικής Θεσσαλονίκης όπου παρατηρείται πιο έντονο το φαινόμενο του μεγάλου αποθέματος αδιάθετων κατοικιών.