



Με δύο «ταχύτητες» τρέχει η αγορά ενοικιαζόμενων κατοικιών. Καταλύτης για το νέο πρόσωπο της αγοράς είναι τόσο η ύφεση όσο και η εμφάνιση νέων «παικτών» στην αγορά που επηρέασαν κυρίως τη σύνθεση της ζήτησης. Με την πρώτη «ταχύτητα» τρέχουν οι κατοικίες εμβαδού έως 90 τετραγωνικά μέτρα που βρίσκονται τόσο στο κέντρο της πρωτεύουσας όσο και προάστια που δεν είναι ιδιαίτερα ακριβά. Στην ίδια «ταχύτητα» είναι και τα πολύ μικρά διαμερίσματα 20-50 τετραγωνικά μέτρα μεγάλης ηλικίας που βρίσκονται σε συνοικίες του κέντρου της πρωτεύουσας και που απευθύνονται σε ειδικό κοινό όπως για παράδειγμα φοιτητές, νέοι εργαζόμενοι και οικονομικοί μετανάστες. Δεν είναι τυχαίο μάλιστα ότι στις λεγόμενες υποβαθμισμένες συνοικίες του κέντρου της πρωτεύουσας οι ακαθάριστες αποδόσεις των επενδύσεων σε μικρά διαμερίσματα είναι υψηλές. Σε περιοχές όπως η Κυψέλη, τα Πατήσια, η Μ.Βόδα, η Αττικής, η Πλατεία Βάθη κ.α. που η ζήτηση για μικρά σπίτια προέρχεται κυρίως από αλλοδαπούς ακίνητα «ξεχασμένα» αποδίδουν χρυσάφι αφού οι οικονομικοί μετανάστες είναι οι ρυθμιστές της αγοράς. Η επιλογή της γειτονιάς που κάνουν οι συγκεκριμένοι καταναλωτές είναι και με βάση αν υπάρχουν εγκατεστημένοι και άλλοι ομοεθνείς τους εκεί. «Οι έλληνες προτιμούν τα σπίτια εμβαδού 70-100 τετραγωνικών μέτρων είτε σε αναβαθμισμένες συνοικίες του κέντρου είτε σε προάστια. Για το λόγο αυτό οι κατοικίες που έχουν αυτά τα χαρακτηριστικά νοικιάζονται πιο εύκολα ενώ διατηρούν και ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό επίπεδο απόδοσης που κινείται στο 4% περίπου. Η προτίμηση αυτή αντανακλάται και στο χρόνο διάθεσης μίας κατοικίας με αυτά τα χαρακτηριστικά που είναι περίπου 2-3 μήνες» τόνιζαν αναλυτές της αγοράς ακινήτων. Στην δεύτερη «ταχύτητα» είναι οι κατοικίες άνω των 120 τετραγωνικών μέτρων. Για τις κατοικίες αυτές η κρίση έχει κάνει ιδιαίτερα έντονη την παρουσία της αφού η ζήτηση είναι περιορισμένη με αποτέλεσμα και οι τιμές να υποχωρούν αλλά και να παραμένουν αδιάθετες για μεγάλο διάστημα.