



Τελικά οι εποχές στις οποίες η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα είχε μόνο ανοδική πορεία φαίνεται ότι ανήκουν πλέον στο παρελθόν. Έτσι ενώ στην αγορά κατοικίας οι τιμές εμφανίζουν οριακή υποχώρηση στην αγορά γραφείων οι απώλειες είναι μεγαλύτερες.

Στην αγορά γραφειακών χώρων πλήγμα έχει δεχθεί η περιοχή της Λεωφόρου Κηφισίας στο τμήμα από την Κατεχάκη μέχρι και το Μαρούσι. Εκεί η αύξηση της προσφοράς που συνδέεται κυρίως με τα μεταχειρισμένα ήταν η κύρια αιτία που οδήγησε τις τιμές ενοικίων γραφειακών χώρων σε ελεύθερη πτώση.

«Οι έλληνες θα πρέπει όπως όλοι οι υπόλοιποι ευρωπαίοι να αποδεχθούν το γεγονός ότι η αγορά ακινήτων δεν μπορεί να έχει ανοδική πορεία. Τα πρώτα «σημάδια» αυτής της συμπεριφοράς διαφάνηκαν από τις αρχές της δεκαετίας στην αγορά γραφειακών χώρων και η τάση αυτή συνεχίζεται με μικρές διακοπές μέχρι σήμερα. Στη αγορά κατοικίας τα πράγματα είναι εντελώς διαφορετικά. Πρόκειται για μία νέα κατάσταση στην οποία θα πρέπει να προσαρμοσθεί ο έλληνας επενδυτής-αγοραστής ο οποίος πλέον θα πρέπει να συμφιλιωθεί με την ιδέα της έρευνας αγοράς» τόνιζε πανεπιστημιακός από το οποίο ζητήθηκε να σχολιάσει τα αποτελέσματα της έρευνας.

ΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Η αγορά γραφειακών χώρων είναι πιο ώριμη από την αγορά κατοικίας και για αυτό είναι ιδιαίτερα ευαίσθητη στη μεταβολή των συνθηκών της προσφοράς και της ζήτησης. Η πτώση των τιμών που καταγράφεται από τις αρχές της δεκαετίας είναι απόρροια των αλλαγών τόσο στο σκέλος της ζήτησης όσο και στο σκέλος της προσφοράς.

Ειδικότερα η ζήτηση στις λεγόμενες πιάτσες των γραφείων όπως π.χ. Κηφισίας, Μεσογείων και Συγγρού μειώθηκε τόσο λόγω του ανοίγματος νέων και πιο ανταγωνιστικών αγορών πχ Εθνική οδός, Μεταμόρφωση, Ασπρόπυργος κ.α. όσο και λόγω της κάμψης στη δραστηριότητα πολλών μεγάλων επιχειρήσεων. Δηλαδή κάποιες επιχειρήσεις απέκτησαν ιδιότητα γραφεία σε άλλες περιοχές και κάποιες άλλες συρρικνώθηκαν σε πιο οικονομικούς χώρους.

Από την άλλη πλευρά προστέθηκαν στη διάρκεια των προηγούμενων επτά χρόνων αρκετές εκατοντάδες τετραγωνικά μέτρα νέων γραφειακών χώρων με αποτέλεσμα να πιεσθούν οι τιμές αγοράς και μίσθωσης σε ολόκληρη την αγορά.

Το αποτέλεσμα των εξελίξεων αυτών είναι από τη μία πλευρά να πέσουν οι τιμές και από την άλλη να κλείσει η ψαλίδα μεταξύ φθηνών και ακριβών περιοχών.

Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Η αγορά κατοικίας έχει αποδειχθεί μέχρι στιγμής λιγότερο ευαίσθητη στο οικονομικό περιβάλλον σε σύγκριση με την αγορά γραφειακών χώρων. Αυτό είναι αποτέλεσμα τόσο του μεγάλου όγκου του προϊόντος όσο και των ιδιαιτεροτήτων του έλληνα αγοραστή-επενδυτή.

Αντίθετα ο βαθμός ευαισθησίας μεγιστοποιείται σε κοινωνικές, περιβαντολλογικές δημογραφικές μεταβολές και αυτό έχει άμεση αντανάκλαση στο επίπεδο των τιμών. Έτσι ερμηνεύεται η πτώση των τιμών σε περιοχές υψηλής εγκληματικότητας (γειτονίες του κέντρου) καθώς και σε γειτονίες με υψηλά ποσοστά ρύπανσης. Καθοριστικός παράγων στη

Τα "παράδοξα" της αγοράς ακινήτων

Συντάχθηκε απο τον/την

Τρίτη, 23 Μάρτιος 2010 22:46 -

συμπεριφορά των ελλήνων είναι και η ενίσχυση του πλήθους των οικονομικών μεταναστών σε συγκεκριμένες γειτονιές.