



Πιο είναι το κλειδί για την αξία ενός ακινήτου; Η τιμή της γης θα απαντήσουν οι ειδικοί. Αυτό συμβαίνει διότι ενώ σε ένα ακίνητο η αξία περιορίζεται με την πάροδο του χρόνου-για αυτό και η εφορία υπολογίζει συντελεστές παλαιότητας-η τιμή της γης συναρτάται μόνο από την προσφορά και την ζήτηση που εκδηλώνεται για την ίδια περιοχή. Με απλά λόγια οι επενδύσεις στην γη είναι σε άμεση συνάρτηση με τη σπανιότητα. Σύμφωνα με μελέτες που έχουν γίνει κάθε χρόνος που περνά μετά την πρώτη πενταετία ζωής μίας κατοικίας αφαιρεί από την αξία της περίπου 1% σε σύγκριση με την τιμή που ισχύει για ένα αντίστοιχο καινούργιο. Σε ορισμένες μάλιστα περιπτώσεις η τιμή της κατοικίας απεικονίζει την τιμή της γης και του σχετικού δικαιώματος δόμησης που έχει ενσωματώσει. Δεν είναι τυχαίο μάλιστα ότι στο εξωτερικό και κυρίως στις μεγαλουπόλεις πχ Νέα Υόρκη, Λονδίνο, Παρίσι κα , η ανεπάρκεια ελεύθερης γης καθιστά ιδιαίτερα προσοδοφόρα επένδυση την αγορά παλαιών κτιρίων που βρίσκονται σε εγκαταλελειμμένες ή υποβαθμισμένες περιοχές , η κατεδάφιση τους και στην συνέχεια η κατασκευή νέων κτιρίων με πιθανές άλλες χρήσεις. Σύμφωνα με οικονομικούς αναλυτές , το «κλειδί» για την κατανόηση των διακυμάνσεων των τιμών της αγοράς ακινήτων είναι η γη. «Πρόκειται για ένα αγαθό σε σπανιότητα στις αστικές περιοχές και αυτό το στοιχείο καθιστά την αγορά γης ιδιαίτερα θωρακισμένη απέναντι στην κρίση.

Και φυσικά , όταν μιλάμε για γη αναφερόμαστε και στα δικαιώματα που ενσωματώνει πχ συντελεστές δόμησης και κάλυψης , χρήσεις γης, περιορισμοί κ.α) », επισήμανε χαρακτηριστικά επικεφαλής μεγάλης εταιρίας ακινήτων και συνέχισε : «όσο πιο σπάνια είναι η γη τόσο περισσότερο αυξάνεται η ζήτηση για αυτή και αυτό επηρεάζει και την τιμή του ακινήτου». Η σπανιότητα δεν σημαίνει όμως ότι οι τιμές της γης έχουν πάντα ανοδική τάση. Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη που αφορούσε τους ποιοτικούς παράγοντες που επηρεάζουν την συμπεριφορά των τιμών, η αξία της γης επηρεάζεται επίσης από την θέση (όχι μόνο στην αστική ενότητα αλλά και στην ίδια την γειτονιά, ) καθώς και από συγκριμένα χαρακτηριστικά που καθορίζουν την «ταυτότητα» της περιοχής όπως : εισόδημα, κοινωνικό και μορφωτικό προφίλ, εγκληματικότητα, εθνολογική σύνθεση, υποδομές, περιβάλλον κ.α. Αυτά τα στοιχεία διαφοροποιούν την αξία της γης από περιοχή σε περιοχή μαζί φυσικά με το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον. Όπως επισήμαιναν βετεράνοι κατασκευαστές , σε περιόδους ομαλής λειτουργίας της αγοράς το ποσοστό της αντιπαροχής ενσωμάτωνε στην πραγματικότητα όλους αυτούς τους παράγοντες αφού λάμβανε υπόψη και τα ειδικά πολεοδομικά και χωροταξικά χαρακτηριστικά του κάθε οικοπέδου όπως για παράδειγμα όροι δόμησης και χρήσει γης.