



Η ελληνική αγορά βρίθει προκλήσεων οι οποίες όμως για να μετουσιωθούν σε κέρδος θα πρέπει να εντοπισθούν. Οι μέθοδοι που ακολουθούν οι ειδικοί της αγοράς είναι πολλοί αλλά σε περιπτώσεις στις οποίες θα πρέπει να μελετηθούν αγορές για τις οποίες τα στατιστικά στοιχεία είναι από περιορισμένα έως ανύπαρκτα ο καλύτερος οδηγός είναι το παρελθόν. Με απλά λόγια αν μελετηθεί η συμπεριφορά της αγοράς –και κυρίως- η ζήτηση των προηγούμενων χρόνων τότε μπορούν να εξαχθούν ιδιαίτερα χρήσιμα συμπεράσματα και για την πορεία στα επόμενα χρόνια. Από την ανάλυση των στοιχείων που αφορούν την οικονομική συμπεριφορά των αγοραστών ακινήτων και συγκεκριμένα από τις μεταβιβάσεις που πραγματοποιούνται μπορεί να εξαχθούν συμπεράσματα που αφορούν:

- Την ζήτηση που εκδηλώνεται τόσο σε τοπικό επίπεδο όσο και για επιμέρους κατηγορίες ακινήτων. Φυσικά , η σημερινή περίοδος δεν προσφέρεται για ασφαλή συμπεράσματα αλλά η έρευνα της αγοράς σε βάθος πενταετίας θα δώσει μία ασφαλή εικόνα για το προφίλ των αγοραστών, το είδος και τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που επιλέγουν. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον εμφανίζει και η έρευνα για το προφίλ κυρίως επαγγελματικό των αγοραστών καθώς τα συμπεράσματα οδηγούν με ασφάλεια σε διαπιστώσεις τόσο για την συμπεριφορά της αγοράς στη κρίση όσο και για την εξέλιξη της αγοράς. Για παράδειγμα σε μία περιοχή που κυριαρχούν οι μισθωτοί το ενδεχόμενο απότομης αύξησης της προσφοράς είναι περιορισμένο αφού υπάρχει η εισοδηματική αφάλεια που λείπει από άλλες ομάδες πολιτών πχ επιχειρηματίες.

- Το επίπεδο των τιμών που είναι διατεθειμένοι να καταβάλλουν οι αγοραστές προκειμένου να αποκτήσουν ένα ακίνητο. Μία απότιμη καμψη των τιμών στην διάρκεια των δύο τελευταίων χρόνων υποδηλώνει ότι η ζήτηση δεν αρκεί να καλύψει την προσφορά και έτσι το πιο πιθανό είναι ότι στο εγγύς χρονικό διάστημα να επιδεινωθούν οι συνθήκες της προσφοράς.

- Την προέλευση της ζήτησης δηλαδή αν προέρχεται από τις τοπικές αγορές ή αν πρόκειται για υποψήφιους αγοραστές από άλλες περιοχές είτε της χώρας είτε του εξωτερικού. Μία αγορά που συντηρείται απο την εγχώρια ζήτηση είναι λιγότερο ευάλλωτη σε σχέση με εκείνη που βασίζεται σε ξενους αγοραστές οι οποίοι έχουν ευρύτερη πληροφόρηση και για τις ανταγωνιστικές αγορές.

Απλοί μέθοδοι για την έρευνα αγοράς

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 08 Σεπτέμβριος 2010 19:34 -

- Την δυνατότητα άμεσης εξόδου από την επένδυση αφού όσο πιο δυναμική είναι μία αγορά τόσο πιο εύκολα επιτυγχάνεται η ρευστοποίηση του προϊόντος . Η γνώση του ελάχιστου χρόνου που μπορεί να πωληθεί ένα ακίνητο χωρίς όμως να ο ιδιοκτήτης να έχει ρίξει κατακόρυφα την τιμή είναι μία πολλή χρήσιμη πληροφορία που οδηγεί σε συμπεράσματα για την εμπορικότητα της περιοχής. Η ύπαρξη για πολύ μεγάλο διάστημα ακινήτων στην αγορά σημαίνει ότι η εμπορικότητα στην συγκεκριμένη συγκυρία είναι περιορισμένη.