



Περιοχές στις οποίες υπάρχουν πολλά σπίτια αγορασμένα με στεγαστικά δάνεια που βρίσκονται στο "κοκκίνο" ή γειτονιές με υψηλούς δείκτες εγκληματικότητας αλλά και περιοχές που έχουν να αντιμετωπίσουν περιβαλλοντικές απειλές είναι περισσότερο ευάλλωτες στην κρίση..Τι μπορεί να σημάνει η εμφάνιση τέτοιων φαινομένων; Μία πτώση της τιμής που ξεπερνά το 15%. Αν και στην Ελλάδα δεν έχουν γίνει στατιστικές μελέτες για το ποσοστό που ο κάθε ένας απο αυτούς τους παραγοντες επηρεάζουν τις τιμές εντούτοις , στις ΗΠΑ απο μελέτες που αφορούσαν την συσχέτιση της τιμής πώλησης με την εξέλιξη των αγοραίων τιμών προέκυψε ότι η υποβάθμιση που είναι επακόλουθο της εμφάνισης αυτών των φαινομένων ουσιαστικά οδηγεί στην απαξίωση της ακίνητης περιουσίας. Σύμφωνα με μελέτη που έγινε στο Σικάγο για την περίοδο 1998-99 κάθε κατάσχεση σπιτιού που γίνεται σε μία γειτονιά ρίχνει την αξία του σπιτιού 0,9%. Τα σπίτια που εγκαταλείπονται αποτελούν μία πληγή και όσο καιρό παραμένουν κενά τόσο γίνεται εντονότερη η εικόνα της εγκατάλειψης. Προσφατη έρευνα της PROPERTY LTD , που αφορούσε την σχέση εγκληματικότητας και τιμής κατοικίας , απεκάλυψε ότι οι περιοχές με υψηλά ποσοστα εγκληματικότητας , η πτώση της τιμής στην διάρκεια της τελευταίας πενταετίας έφθασε στα επίπεδα του 30% . Αξιοσημείωτο είναι ότι στην συνέχεια οι τιμές φαίνεται να σταθεροποιούνται και αυτό προφανώς γιατί οι ιδιοκτήτες είτε αρνούνται να πουλήσουν χαμηλότερα είτε μισθώνουν τις κατοικίες σε αλλοδαπούς με υψηλό ρίσκο . Αν και στην Ελλάδα , τα φαινόμενα έντονης περιβαντολλογικής υποβάθμισης δεν είναι συνηθισμένα εντούτοις οι επιπτώσεις τους στην αγορά μπορεί να συγκριθούν με εκείνες των φυσικών καταστροφών. Έτσι απο στατιστικές μετρήσεις που αφορούν την "συμπεριφορά" της αγοράς των περιοχών που επλήγησαν απο τον τελευταίο σεισμό στην Αττικής προκύπτει το συμπέρασμα ότι ενώ δεν υπήρξε σημαντική πτώση καταγράφηκε "πάγωμα" των συναλλαγών τουλάχιστον για ένα χρόνο.