



Η αγορά κατοικίας σήμερα κρύβει πολλούς κινδύνους οι οποίοι, μπορεί να οδηγήσουν σε απαξίωση χιλιάδες ιδιοκτησίες. Ήδη μία γεύση για τις θεαματικές αλλαγές δίνει η κρίση στην αγορά καταστημάτων. Χιλιάδες καταστήματα που απέδιδαν ένα σημαντικό εισόδημα στους ιδιοκτήτες τους είναι πλέον κενά λόγω κρίσης και εγκληματικότητας. Ανάλογα φαινόμενα σημειώνονται και στην αγορά κατοικίας όπου, δεκάδες χιλιάδες κατοικίες που βρίσκονται στις «προβληματικές» συνοικίες της Αθήνας έχουν απαξιωθεί. Για το λόγο αυτό, κάθε επένδυση που γίνεται πλέον, θα πρέπει να εξετάζεται πολύ προσεκτικά ώστε να μη προκύψουν ανεπιθύμητες καταστάσεις. Ποιοι όμως είναι οι κίνδυνοι και πως μπορεί να αντιμετωπιστούν:

-Εγκληματικότητα: Η δημιουργία θυλάκων εγκληματικότητας στις μεγάλες πόλεις είναι πλέον μία πραγματικότητα την οποία κανείς δεν μπορεί να αγνοήσει. Προκειμένου να γνωρίζει ο υποψήφιος επενδυτής την δυναμική της αγοράς θα πρέπει να κάνει μία προσεκτική έρευνα αγοράς στην περιοχή. Σιδεριές στα παράθυρα, βρώμικοι τοίχοι, ερειπωμένα καταστήματα και πληροφορίες για την εθνολογική σύνθεση του πληθυσμού δίνουν μία αίσθηση της κατάστασης που επικρατεί στην περιοχή. Μία επίσκεψη στο αστυνομικό τμήμα για την συγκέντρωση πληροφοριών παρέχει μία ακόμα πιο ασφαλή εικόνα. Τέλος, και η μελέτη των στατιστικών στοιχείων που παρέχονται από το αρμόδιο υπουργείο μπορεί να δώσει στοιχεία για την διαχρονική εξέλιξη του προφίλ της περιοχής.

-Κατασχέσεις: Μπορεί να μη είναι τόσο έντονο αυτό το φαινόμενο σήμερα αλλά αργά ή γρήγορα θα αρχίσει να εκδηλώνεται. Με το 10% των στεγαστικών δανείων να μη εξυπηρετούνται σύντομα η ελληνική κοινωνία θα «ζήσει» και αυτή καταστάσεις ανάλογες με αυτές των τοπικών αγορών των ΗΠΑ. Τι συνέβη εκεί; Οι περιοχές που επλήγησαν περισσότερο από την κρίση και έχουν υψηλά ποσοστά κατασχέσεων έχουν αναλογικά περισσότερα κενά διαμερίσματα με αποτέλεσμα να υποβαθμίζεται ολόκληρη η τοπική αγορά.

-Πολεοδομικές και χωροταξικές αλλαγές: Σήμερα, ολόκληρος ο χωροταξικός σχεδιασμός των μεγάλων αστικών κέντρων αναθεωρείται (ρυθμιστικό). Από τις αλλαγές αυτές κάποιες περιοχές θα αναβαθμιστούν και κάποιες άλλες θα εγκαταλειφτούν. Επομένως, κάθε πληροφορία, για τις αλλαγές που επέρχονται μπορεί να είναι ιδιαίτερα χρήσιμη για να πάρετε την σωστή απόφαση. Προσπαθείστε να συγκεντρώσετε πληροφορίες από τον τύπο, τον Δήμο αλλά και από το αρμόδιο υπουργείο.

-Εισοδηματικό και επαγγελματικό προφίλ: Η κρίση δεν πλήττει με την ίδια ένταση και σφοδρότητα όλες τις κοινωνικές και επαγγελματικές ομάδες. Μία περιοχή, που βασίζεται σε κοινό που απασχολείται σε τομείς της οικονομίας που πλήττονται από την κρίση είναι πιο επιρρεπής στην υποβάθμιση. Αυτό άλλωστε γίνεται φανερό και από τη μελέτη των στατιστικών στοιχείων για την εξέλιξη της πορείας των τιμών.