



Η αγορά κατοικίας αλλάζει «πρόσωπο». Η ανασφάλεια οδηγεί σε αλλαγή του αγοραστικού προτύπου των υποψήφιων αγοραστών. Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη η οποία εστιάσθηκε στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της ζήτησης για νέες κατοικίες προκύπτει το συμπέρασμα ότι οι υποψήφιοι αγοραστές στρέφονται σε κατοικίες μικρότερου εμβαδού –σε σύγκριση με το 2000- προκειμένου να περιορίσουν τους κινδύνους που συνεπάγεται η αυξημένη χρηματοδότηση αφού η διαμόρφωση του τελικού κόστους είναι συνάρτηση τόσο του εμβαδού όσο και των τιμών ανά τετραγωνικό μέτρο. Παράλληλα , στρέφονται στις μεταχειρισμένες κατοικίες ακόμα καθώς έχει καταγραφεί σημαντική αύξηση της συμμετοχής των κατοικιών ηλικίας άνω των 30 ετών στο σύνολο των πωλήσεων των κατοικιών. Αντίθετα , διαψεύδοντας τις εκτιμήσεις για στροφή της ζήτησης για κατοικίες 5-10 ετών η αγορά δεν φαίνεται να ικανοποιείται από την διαφορά της τιμής που υπάρχει σε σχέση με τις νεόδμητες με αποτέλεσμα να προτιμάται η λύση του νεόδμητου.

Ένα ακόμα στοιχείο που προκύπτει από την ανάλυση των στοιχείων για την συμπεριφορά της ζήτησης είναι το μηδενικό σχεδόν ενδιαφέρον για την αγορά μονοκατοικιών και αυτό οφείλεται κυρίως στην έλλειψη της δυνατότητας χρηματοδότησης αλλά και στο ασφυκτικό πλαίσιο όσο αφορά στην αγορά οικοπέδου και στο κόστος κατασκευής . Αν μάλιστα συνεχιστεί η τάση αυτή αναμένεται σημαντική υποχώρηση της ζήτησης για αγορά γης γεγονός που θα καταγραφεί και στην εξέλιξη των τιμών των οικοπέδων. Από τα στοιχεία που αφορούν στην προσφορά νέων κατοικιών προκύπτει το συμπέρασμα ότι ο κύριος όγκος της προσφοράς αφορά κατοικίες που εμβαδόν τους κινείται στα επίπεδα των 70-80 τετραγωνικών μέτρων. Πρόκειται δηλαδή για κατοικίες με δύο έως τρία υπνοδωμάτια . Σημειώνεται ότι πριν 3-4 χρόνια η ζήτηση επικεντρωνόταν σε κατοικίες που το εμβαδόν τους πλησίαζε τα 90 τετραγωνικά μέτρα και σε περιοχές που το μέσο επίπεδο της τιμής ήταν 10-20% υψηλότερη από την μέση τιμή της Αττικής . Αξιοπρόσεκτη είναι επίσης και η ανέγερση κατοικιών που το εμβαδόν τους δεν ξεπερνά τα 50 τετραγωνικά μέτρα.

Το σίγουρο είναι ότι ,η σύγχρονη αγορά κατοικίας των επόμενων δεκαετιών θα είναι διαφορετική απο αυτή που γνωρίζαμε ,οι οικονομικοί μετανάστες ένα σημαντικό ποσοστό από τους οποίους επιλέγουν την μόνιμη εγκατάσταση στην χώρα, η μείωση του αριθμού των γάμων και η αύξηση της μέσης ηλικίας που πραγματοποιείται καθώς και η αύξηση του αριθμού των διαζυγίων είναι παράγοντες οι οποίοι όχι μόνο επηρεάζουν αλλά καθορίζουν την ζήτηση. Επίσης δεν θα πρέπει να υποβαθμισθεί το φαινόμενο της υπογεννητικότητας .