



Η «καρδιά» της αγοράς ακινήτων κτυπά στη Αττική και οι «πνεύμονες» στη Θεσσαλονίκη. Οι δύο αυτές αγορές συγκεντρώνουν το 60% περίπου της συνολικής αξίας των συναλλαγών που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο στο σύνολο της χώρας. Από την ανάλυση των δεδομένων που αφορούν την αξία των συναλλαγών προκύπτει ότι χρόνο με το χρόνο το μερίδιο της αγοράς που κατέχουν οι δύο περιφέρειες αυξάνεται με ρυθμό 1,5 ποσοστιαίας μονάδας το χρόνο.

«Η συμπεριφορά αυτή είναι απόλυτα συνεπής με τη εξέλιξη των δημογραφικών δεδομένων, την ανάπτυξη του τραπεζικού συστήματος και την εξοικείωση του πληθυσμού με τα τραπεζικά προϊόντα και την ανάπτυξη τοπικών αγορών μέσω των επενδύσεων σε υποδομές που έχουν πραγματοποιηθεί» σχολίαζαν οικονομικοί αναλυτές υπόψη των οποίων τέθηκαν τα συγκεκριμένα στοιχεία και συνεχίζουν:

«Ο μεγάλος όγκος των συναλλαγών στις περιοχές αυτές εξασφαλίζει στον υποψήφιο αγοραστή περισσότερες πιθανότητες για την ταχεία ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου αλλά από την άλλη πλευρά δεν βοηθά στην επίτευξη υψηλών αποδόσεων από υπεραξίες»

Σύμφωνα με τα στοιχεία το 40% περίπου της πίττας των συναλλαγών γίνονται στη ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και αφορούν κατά κύριο λόγο ακίνητα μεγάλης ηλικίας. «Τα συμπεράσματα από ερμηνεία του ποσοστού αυτού προδιαθέτουν σε διπλή ανάγνωση. Η μία εκδοχή είναι ότι λόγω οικονομικής και δημογραφικής συγκέντρωσης στη ευρύτερη περιοχή της Αθήνας πραγματοποιείται ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών. Η άλλη εκδοχή είναι ότι η μέση αντικειμενική αξία της ευρύτερης περιοχής είναι κατά 50% υψηλότερη από την αντίστοιχη ολόκληρης της χώρας. Αυτό δικαιολογεί την μεγάλη συμμετοχή της περιοχής στη πίτα της ελληνικής αγοράς. Πάντως η πραγματικότητα μάλλον βρίσκεται στο συγκερασμό των δύο αυτών ερμηνειών» σχολίαζαν πανεπιστημιακοί εξειδικευμένοι στην αγορά ακινήτων από τους οποίους ζητήθηκε να σχολιάζουν τα συγκεκριμένα στοιχεία.

Ιδιαίτερα εντυπωσιακή είναι η μεγέθυνση της αγοράς στη Ανατολική Αττική. Ενώ το 2003 η ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Αττικής κατείχε το 2% της συνολικής πίτας του συνόλου της αγοράς στις αρχές του 2006 έφτασε να κατέχει το 8%.

«Η εξέλιξη αυτή είναι απόλυτα φυσιολογική αν λάβει κανείς υπόψη τρεις παραμέτρους. Τις εντάξεις στο σχέδιο πόλης πολλών περιοχών καθώς και τις προσδοκίες να ενταχθούν άλλα 120.000 στρέμματα. Τη μετατροπή πολλών περιοχών εξοχικής κατοικίας σε τόπους κύριας κατοικίας και τέλος της μεταφορά ενός σημαντικού ποσοστού της οικονομική δραστηριότητας στις περιοχές αυτές λόγω των σημαντικών επενδύσεων σε δρόμους, σιδηροδρομικά δίκτυα κ.α» τόνιζαν οικονομικοί αναλυτές.

Ανάλογη συμπεριφορά με σαφώς χαμηλότερους ρυθμούς καταγράφονται και στη Δυτική Αττική. Στις περιοχές αυτές οι συναλλαγές έχουν αυξηθεί κατακόρυφα (σχεδόν έχουν διπλασιασθεί) αλλά το μερίδιο στη πίτα της αγοράς παραμένει το ίδιο αφού η αξία των συναλλαγών έχουν αυξηθεί με το ίδιο ρυθμό. Αντίθετα η αγορά στο Πειραιά και στους νόμους δήμους περιορίζεται (παρά την αύξηση των συναλλαγών) αφού πλέον οι συναλλαγές αφορούν σε ποσοστό άνω του 80% αγοραπωλησίες κατοικιών.