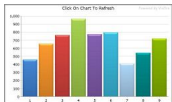


Οι τιμές κατοικίας και τα "μυστικά" τους

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 28 Ιούνιος 2010 11:25 -



Μπορείτε να φανταστείτε ότι σε μια περιοχή είναι δυνατόν να βρείτε ακίνητα που η διαφορά της τιμής πώλησης μπορεί να ξεπερνά και το 100%! Μπορεί να ακούγεται απίστευτο και όμως είναι πραγματικό. Σκεφθείτε ένα υπόγειο με ένα ρετιρέ που προσφέρει θέα ή ένα σπίτι 30ετίας στον πρώτο όροφο και ένα καινούργιο σπίτι πολυτελούς κατασκευής με όλες τις σύγχρονες κατασκευαστικές προδιαγραφές. Από τα στοιχεία που αφορούν τις τιμές των ακινήτων που προσφέρθηκαν προς πώληση προκύπτει ότι:

Πρώτον Η «ψαλίδα» μεταξύ των πολύ φθηνών και των πολύ ακριβών κατοικιών που προσφέρονται προς πώληση στην ίδια περιοχή μπορεί να πλησιάζει και το 300%. Δηλαδή οι υψηλότερες τιμές πώλησης είναι μέχρι και τριπλάσιες από τις χαμηλότερες.

Δεύτερον Στις περισσότερες περιοχές της Αττικής ο υποψήφιος αγοραστής μπορεί να βρει παλαιά κατοικία σε σχετικά «υποβαθμισμένο» σημείο ως και 65% φορές φθηνότερα σε σχέση με τις υψηλότερες τιμές πώλησης που διαμορφώνονται στην αγορά.

Τρίτον Η «ψαλίδα» μεταξύ των υψηλότερων και των χαμηλότερων τιμών συναρτάται άμεσα με την προσφορά κατοικιών. Για παράδειγμα σε περιοχές που καταγράφεται μεγάλη προσφορά η διαφορά μεταξύ «φθηνής» και «ακριβής» τιμής περιορίζονται.

Αντίθετα σε περιοχές όπου η προσφορά είναι σχετικά περιορισμένη η «ψαλίδα» των τιμών ανοίγει. Ας δούμε ένα παράδειγμα. Με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία της εταιρείας Property, στον Δήμο Χαλανδρίου προσφέρονταν προς πώληση 700 κατοικίες (διαμερίσματα και μεζονέτες) με τιμές που κυμαίνονται από 985 έως 3.543 -/τ.μ., δηλαδή έχουμε ένα εύρος τιμών (μέγιστη τιμή - ελάχιστη τιμή) 2.558 -/τ.μ. Αυτές οι διαφορές σε πολλούς παράγοντες, όπως ο χρόνος κατασκευής του ακινήτου, η κατάσταση, η ποιότητα, ο όροφος, ο προσανατολισμός, η τοποθεσία κλπ. Έτσι, είναι λογικό μια νεόδμητη κατοικία να είναι ακριβότερη από μία παλιά, π.χ. 20 ετών. Όμως, είναι δυνατό μία παλιά κατοικία 20 ετών να είναι ακριβότερη από μία νεόδμητη, αν βρίσκεται σε καλύτερο σημείο από τη νεόδμητη (π.χ. απέναντι από ένα ωραίο πάρκο ή μια μεγάλη πλατεία). Στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας οι διαφορές μεταξύ των «φθηνών» και των «ακριβών» σπιτιών της ίδιας περιοχής κυμαίνονται από 143% (Γκάζι) έως 248% (Παναθηναϊκό Στάδιο). Όπως προκύπτει από την ανάλυση των στοιχείων οι μεγαλύτερες διαφορές εντοπίζονται κυρίως στις λεγόμενες προσιτές οικονομικά περιοχές ακόμα και στις πολύ φθηνές. Όπως τονίζουν

στελέχη της αγοράς στις περιοχές αυτές ακόμα δεν έχει σταθεροποιηθεί λόγω δυο παραγόντων. Ο πρώτος παράγοντας οφείλεται στο γεγονός ότι η αγορά στις περιοχές αυτές εμφανίζουν ιδιαιτερότητες και ως εκ τούτου οι πωλητές διαμορφώνουν σχεδόν «αυθαίρετα» τις τιμές πώλησης. Για παράδειγμα στο Μεταξουργείο η ψαλίδα των τιμών είναι περίπου 222%, στον Κεραμεικό 215%. Ο δεύτερος παράγοντας αφορά στη μεγάλη ψαλίδα στην ποιότητα κατασκευής που υπάρχει μεταξύ των παλιών και των νέων κατοικιών. Στην κατηγορία αυτή μπορεί να ενταχθούν περιοχές όπως ο Λόφος Σκουζέ, η Κυψέλη, το Κουκάκι, η Κυπριάδου κ.ά. Στις περιοχές αυτές η ψαλίδα σε γενικές γραμμές κινείται στα επίπεδα του 200%. Στις ακριβές περιοχές του κέντρου η «ψαλίδα» είναι μικρότερη. Για παράδειγμα στη περιοχή του Προεδρικού Μεγάρου η διαφορά μεταξύ των ακριβών και των φθηνών κατοικιών κινείται στα επίπεδα του 136%, στην Πλάκα στο 184% και στο Κολωνάκι 177%. Μοναδική εξαίρεση ο Λυκαβηττός όπου η «ψαλίδα» φθάνει στο 236% περίπου. Στα βόρεια προάστια η «ψαλίδα» μεταξύ των φθηνών και ακριβών κατοικιών που διατίθενται στην ίδια περιοχή κινείται στα επίπεδα του 150-180% περίπου. Αναλυτές της αγοράς αποδίδουν την εικόνα αυτή στο γεγονός ότι η αγορά κατοικίας στις περιοχές αυτές βασίζεται κυρίως σε διαμερίσματα και μαιζονέτες που η ηλικία τους είναι έως 20 ετών. Επίσης επισημαίνουν ότι η μεγάλη προσφορά νεόκτιστων κατοικιών έχει δημιουργήσει ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό περιβάλλον μεταξύ των κατασκευαστών γεγονός που επιτρέπει στον υποψήφιο αγοραστή να διαπραγματεύεται με μεγαλύτερη ευκαιρία την τιμή. Πάντως η μεγαλύτερη διαφορά εντοπίζεται στο Π. Ψυχικό (205%). Ανάλογη είναι και η «συμπεριφορά» των τιμών στα Νότια προάστια της Αθήνας. Και εκεί η «ψαλίδα» μεταξύ των «ακριβών» και των «φθηνών» κατοικιών της ίδιας περιοχής κινείται μεταξύ 150-200%. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι στις περισσότερες από τις περιοχές αυτές η αγορά κατοικίας αναπτύχθηκε από τα τέλη της δεκαετίας του '80 μέχρι σήμερα με αποτέλεσμα στην αγορά οι προσφερόμενες προς πώληση κατοικίες να είναι σχετικά μικρής ηλικίας. Σε υψηλά επίπεδα όμως διατηρούνται οι διαφορές στα Δυτικά προάστια της Αθήνας και στις γειτονίες του Πειραιά και αποδίδονται στο γεγονός ότι υπάρχουν πολύ μεγάλες ποιοτικές διαφορές μεταξύ των καινούργιων και των παλαιών κατοικιών. Σημειώνεται ότι η μελέτη αυτή έγινε με βάση ΑΚΡΑΙΕΣ τιμές και ως εκ τούτου σε ομοειδή ακίνητα οι διαφορές είναι σημαντικά μικρότερες. Για να έχετε μία αίσθηση των διαφοροποιήσεων η διαφορά ορόφου και ηλικίας μπορεί να έχει -για ορισμένες περιοχές- επίπτωση έως και 50% στην διαφορά .