



Η αγορά κατοικίας στις περιοχές που κατέγραψαν υψηλά κέρδη αν και φαινομενικά δεν εμφανίζει κοινά χαρακτηριστικά εν τούτοις από μία ενδελεχή ανάλυση των στοιχείων που αφορούν την δημογραφική κινητικότητα και την μεταβολή της προσφοράς νέων κατοικιών προκύπτει το συμπέρασμα ότι η μεγάλη μεταβολή της υπεραξίας που καταγράφηκε οφείλεται κατά κύριο λόγο στην προσέλκυση νέων αγοραστών κατοικιών . Αυτό οδήγησε είτε στο να δημιουργηθεί μία καινούργια αγορά είτε να υπάρξει ποιοτική αναβαθμισή της. Στην πρώτη περίπτωση μπορεί να ενταχθεί η περίπτωση της αγοράς κατοικίας της Βούλας , η οποία ενώ μέχρι την δεκαετία του '70 θεωρείτο περιοχή εξοχικής διαμονής από την επόμενη δεκαετία άρχισε να μεταμορφώνεται σε περιοχή μόνιμης κατοικίας . Αυτό άλλωστε καταγράφεται και από την μεταβολή τόσο των δημογραφικών δεδομένων και της προσφοράς νέων κατοικιών . Στο διάστημα 1980-2001 ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 142% ενώ το απόθεμα κατοικιών κατά 109% (η διαφορά της μεταβολής κινήθηκε στα επίπεδα των 33 ποσοστιαίων μονάδων). Πρόκειται δηλαδή για μια κλασσική περίπτωση μίας νέας αγοράς η οποία έδωσε κέρδη σε όποιους την ανακάλυψαν στα πρώτα της «βήματα».

Αντίθετα τόσο η περίπτωση της Ηλιούπολης όσο και της Καισαριανής μπορούν να ενταχθούν στη κατηγορία στην κατηγορία των περιοχών εκείνων που μετασχηματίστηκαν λόγω μεταβολής της σύνθεσης του αγοραστικού κοινού. Αυτό δικαιολογεί και το γεγονός ότι ενώ στη διάρκεια της εικοσαετίας ο πληθυσμός είτε μειώθηκε (Καισαριανή) είτε αυξήθηκε οριακά (Ηλιούπολη) η ζήτηση απορρόφησε τις νέες κατοικίες που προσφέρθηκαν προς πώληση. Στη Καισαριανή καταγράφηκε αύξηση του αποθέματος κατοικιών κατά 15% περίπου και μείωση του πληθυσμού κατά 8,5% (η διαφορά μεταξύ των δύο ποσοστών κινείται στα επίπεδα των 23 ποσοστιαίων μονάδων) ενώ στην Ηλιούπολη το απόθεμα κατοικιών μεταβλήθηκε κατά 33% ενώ ο πληθυσμός κατά 9% περίπου (διαφορά 24%).

Κέρδη προσφέρουν και οι περιοχές οι οποίες είτε μπορούν να χαρακτηρισθούν ως «ελιτ» της αγοράς (Παλαιό και Νέο Ψυχικό, Φιλοθέη , Γλυφάδα) που συγκεντρώνουν τα υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα του πληθυσμού είτε περιοχές με ιδιαίτερα προσιτές τιμές που συγκεντρώνουν κυρίως χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα (Ανω Λίοσια, Κορυδαλλός , Μοσχάτο , Νέα Ιωνία , Χαϊδάρι) . Πρόκειται δηλαδή για περιοχές οι οποίες στη διάρκεια της εικοσαετίας έχουν διατηρήσει το προφίλ τους χωρίς ουσιαστικές μεταβολές . Δηλαδή οι ακριβές περιοχές εξακολουθούν να είναι ακριβές ενώ στις άλλες η ζήτηση εξακολουθεί να αποτελείται από τα ίδιες περίπου εισοδηματικές ομάδες πληθυσμού. Αυτό άλλωστε καταγράφεται και στους ρυθμούς μεταβολής του πληθυσμού των περιοχών αυτών και της οικοδομικής δραστηριότητας που σε γενικές γραμμές εμφανίζουν μια παράλληλη μετατόπιση. Εξαιρέση μπορεί να θεωρηθούν οι περιπτώσεις της Γλυφάδας , η στην οποία η μεταβολή του αποθέματος των κατοικιών και του πληθυσμού είναι σχεδόν ίσες και του Χαϊδάριου και Ηρακλείου όπου στην πραγματικότητα καταγράφηκε μια αλλαγή στην ποιοτική σύνθεση της ζήτησης. Συγκεκριμένα στο Χαϊδάρι και στο Ηράκλειο ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού ήταν σημαντικό χαμηλότερος από την αύξηση της προσφοράς γεγονός που πρέπει να αποδοθεί στην ανάδειξη τους σε τόπους κατοικίας νοικοκυριών με υψηλότερο εισοδηματικό επίπεδο σε σύγκριση με τις προηγούμενες περιόδους.

Τα "μυστικά" για κέρδη

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Πέμπτη, 22 Ιούλιος 2010 06:35 -
