



Στη παρούσα φάση η συγκυρία δεν ευνοεί τους πωλητές ακριβών ακινήτων. Τα πολυτελή σπίτια είναι στην συντριπτική τους πλειονότητα δύσκολο να πουληθούν λόγω κρίσης και φορολογίας και αυτό το γνωρίζουν καλά οι αγοραστές που, στην κυριολεξία, κάνουν εξαιρετικά χαμηλές προσφορές με την προσδοκία ο πωλητής να βρίσκεται σε δεινή θέση και σε μεγάλη ανάγκη για μετρητά. Η πολλαπλή και σύνθετη φορολόγηση των ακινήτων και δη αυτών που έχουν μεγάλη επιφάνεια, τα υπέρογκα έξοδα συντήρησης, η επιβολή τεκμηρίων, το υφεσιακό περιβάλλον και η αύξηση της ανεργίας καθιστούν απαγορευτική την απόκτηση ενός μεγάλου, έστω και πολύ φθηνότερου σε σχέση με μερικούς μήνες ή χρόνια πριν, σπιτιού. Σε τι ποσοστό ανέρχεται η πτώση στις τιμές των μεγάλων και πολυτελών ακινήτων; Από 15% έως και 30% ή περισσότερο, ακόμη και 50% σε ορισμένες περιπτώσεις, σύμφωνα με τους κτηματομεσίτες.

Πλην της υπερφορολόγησης που καθιστά την ιδιοκτησία ιδίως μεγάλων ακινήτων «απαγορευμένο καρπό», η ανυπαρξία ξένων επενδύσεων συμβάλλει στη συρρίκνωση του αγοραστικού ενδιαφέροντος για τη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων. Η Αθήνα κατατάσσεται στην τελευταία θέση, ανάμεσα σε 36 ευρωπαϊκές πόλεις, σε επίπεδο ευνοϊκού προς την επιχειρηματικότητα περιβάλλοντος, σύμφωνα με την τελευταία έκθεση της Cushman&Wakefield. Έτσι η ανυπαρξία μεγάλων πολυεθνικών επιχειρήσεων, των οποίων τα ανώτερα και ανώτατα στελέχη παραδοσιακά στρέφονται σε μεγάλες και πολυτελείς κατοικίες είναι μία από τις βασικές αιτίες που το ενδιαφέρον για την συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων έχει βαλτώσει, σύμφωνα με παράγοντες του real estate.

Επίσης σημαντικό είναι το γεγονός, ότι όσοι διαθέτουν ρευστότητα και αναζητούν να αγοράσουν ακίνητο, στρέφονται καταρχήν σε αγορές του εξωτερικού, στο Λονδίνο ή το Βερολίνο, όπως πιστοποιούν κτηματομεσίτες των ευρωπαϊκών πρωτευουσών. Η αιτία είναι ότι αφενός οι αποδόσεις των οικιστικών ακινήτων στο εξωτερικό είναι υψηλότερες σε σχέση με αυτές στην Αθήνα, αφετέρου εκεί το ρίσκο του να μείνει χωρίς ενοικιαστή μία κατοικία είναι απειροελάχιστο έως ανύπαρκτο.