



Ο δήμος Αθηναίων και ο δήμος Θεσσαλονίκης είναι τα πιο χαρακτηριστικά παραδείγματα κορεσμού της διαθεσιμότητας γης και ως εκ τούτου της γήρανσης του πληθυσμού των ακινήτων. Ο Δήμος Αθηναίων λόγω της εσωτερικής μετανάστευσης του αγροτικού πληθυσμού σημείωσε πολύ έντονη αύξηση του αποθέματος ακινήτων από το 1919 μέχρι το 1980. Πρέπει να σημειωθεί ότι τη συγκεκριμένη περίοδο το πλήθος των ακινήτων σημείωσε αστρονομική αύξηση. Ο ρυθμός αύξησης τα τελευταία 20 χρόνια φαίνεται να μειώθηκε αισθητά. Ο Δήμος Αθηναίων υπολογίζεται ότι αριθμεί 68.148 κτίρια εκ των οποίων 60.070 έχουν χτιστεί πριν από το 1980 και 48.156 πριν από το 1970, τα οποία αντιστοιχούν σε 88,1% και 70,6% του συνολικού αποθέματος. Πρέπει να σημειωθεί ότι σημαντικό ποσοστό των κτιρίων (44%) χτίστηκε την περίοδο 1961-1980. Το ποσοστό μεταβολής του αποθέματος κτιρίων μέχρι τη δεκαετία του '60 υπήρξε υψηλότερο απ' ό,τι στο σύνολο της χώρας. Από το 1970 και μετά, ο ρυθμός αύξησης του αποθέματος ακινήτων σε σχέση με το σύνολο της χώρας να μειώθηκε αρκετά. Αναλύοντας την εικόνα για την παλαιότητα των κτιρίων στην Αθήνα, παρατηρούμε ότι μέχρι τη δεκαετία του '80, το ποσοστό των κτιρίων κατά περίοδο κατασκευής υπήρξε πάντα μεγαλύτερο απ' ό,τι στο σύνολο της χώρας. Η μεγαλύτερη διαφορά εντοπίστηκε τη δεκαετία του 1960, οπότε απόκλιση των δύο μεταβολών έφτασε τις 7 ποσοστιαίες μονάδες. Δήμος Θεσσαλονίκης Ο κεντρικός δήμος της συμπρωτεύουσας σημείωσε πολύ έντονη αύξηση του αποθέματος ακινήτων από το 1919 μέχρι το 1980. Ο ρυθμός αύξησης τα τελευταία 20 χρόνια φαίνεται να μειώθηκε αισθητά. Ο Δήμος Θεσσαλονίκης υπολογίζεται ότι αριθμεί 25.998 κτίρια εκ των οποίων 19.879 έχουν χτιστεί πριν από το 1980 και 13.999 πριν από το 1970, τα οποία αντιστοιχούν σε 76,5% και 53,8% του συνολικού αποθέματος. Πρέπει να σημειωθεί ότι σημαντικό ποσοστό των κτιρίων (48%) χτίστηκε την περίοδο 1961-1980. Το ποσοστό μεταβολής του αποθέματος κτιρίων μέχρι τη δεκαετία του '70 υπήρξε υψηλότερο απ' ό,τι στο σύνολο της χώρας. Από το 1980 και μετά, ο ρυθμός αύξησης του αποθέματος ακινήτων σε σχέση με το σύνολο της χώρας μειώθηκε αρκετά, με εξαίρεση τη δεκαετία του '90 όπου το ποσοστό μεταβολής του αποθέματος κτιρίων της Θεσσαλονίκης είναι κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερο από το σύνολο της χώρας. Αναλύοντας την εικόνα για την παλαιότητα των κτιρίων στη συμπρωτεύουσα, παρατηρούμε ότι μέχρι και τη δεκαετία του '70 το ποσοστό των κτιρίων κατά περίοδο κατασκευής υπήρξε πάντα μεγαλύτερο απ' ό,τι στο σύνολο της χώρας. Η μεγαλύτερη διαφορά εντοπίστηκε τις δεκαετίες του '60 και '70 με απόκλιση που έφτανε τις 5 ποσοστιαίες μονάδες.