



Για τους περισσότερους η αγορά κατοικίας στη περιοχή της πρωτεύουσας είναι η «καρδιά» της ελληνικής αγοράς. Οι αριθμοί αποδεικνύουν ότι μάλλον δεν έχουν άδικο οι υποστηρικτές της άποψης αυτής. Από τα στοιχεία της Στατιστικής προκύπτει ότι στην περιοχή που διοικητικά ανήκει στη νομαρχία Αθηνών βρίσκεται το 27% του συνόλου των σπιτιών ολόκληρης της Ελλάδας. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον όμως παρουσιάζει και το καθεστώς χρήσης αυτών των σπιτιών αφού καλύπτουν το 23% των ιδιόκτητων κατοικιών και το 40% των ενοικιαζόμενων. Αναλυτικά στη νομαρχία Αττικής έχουν ανεγερθεί 953.574 κατοικίες από τις οποίες οι 614.612 είναι ιδιόκτητες και οι 288.356 ενοικιαζόμενες. Το μεγάλο ποσοστό των ενοικιαζόμενων κατοικιών δικαιολογείται τόσο από το γεγονός της μεγάλης συγκέντρωσης πληθυσμού στην περιοχή της πρωτεύουσας όσο και από το γεγονός ότι ένας μεγάλος αριθμός κατοικιών έχει αποκτηθεί από τους ιδιοκτήτες τους καθαρά για επενδυτικούς-αποταμιευτικούς σκοπούς.

Η ποιοτική αναβάθμιση της αγοράς κατοικίας που έχει καταγραφεί τα τελευταία χρόνια κρίνεται ως ιδιαίτερα σημαντική αφού ουσιαστικά σκιαγραφεί τις ανάγκες των καταναλωτών στα επόμενα χρόνια. Παράλληλα, μπορεί να θεωρηθεί ως ασφαλής δείκτης των αλλαγών σε τοπικές αγορές χαρακτηριστικό των οποίων είναι το μεγάλο απόθεμα κατοικιών ηλικίας άνω των 25 ετών. Ένα άλλο συμπέρασμα που προκύπτει από τα στοιχεία αυτά είναι ότι το ειδικό βάρος της αγοράς κατοικίας της Αθήνας είναι πιο σημαντικό στην διαμόρφωση των τιμών των ενοικίων αφού ουσιαστικά καλύπτει το 40% περίπου της ενεργού ζήτησης. Από την άλλη πλευρά η συγκέντρωση του 27% του αποθέματος των κατοικιών της χώρας στο διοικητικό διαμέρισμα της νομαρχίας Αθηνών σε συνδυασμό με την οριακή μεταβολή των δημογραφικών δεδομένων οδηγεί στο συμπέρασμα ότι τα περιθώρια σημαντικής μεγέθυνσης της αγοράς είναι βραχυπρόθεσμα περιορισμένα αν και είναι πιθανό η ζήτηση να προέλθει από κατοίκους της πρωτεύουσας οι οποίοι είναι ενοικιαστές.