



Η γεωγραφία της αγοράς κατοικίας στην Αττική ανατρέπεται άρδην . Κυρίαρχο χαρακτηριστικό των αλλαγών είναι ο κορεσμός περιοχών, οι οποίες μέχρι τις αρχές του 2000 συγκέντρωναν το σύνολο σχεδόν του αγοραστικού ενδιαφέροντος και της επενδυτικής δραστηριότητας και η ανάδειξη νέων αγορών που βρίσκονται σε ακτίνα 20-30 χιλιομέτρων από το κέντρο της πόλης και οι οποίες χαρακτηρίζονται είτε από την μεγάλη προσφορά ελεύθερης γης (οικοπέδων και παλαιών κτισμάτων) είτε από την αναβάθμιση των συγκοινωνιακών υποδομών.

Σύμφωνα με μελέτη που αφορά το προφίλ της αγοράς ακινήτων στο νομό Αττικής, στην διάρκεια της τελευταίας οκταετίας, 14 νέες περιοχές έκαναν δυναμικά την είσοδο τους στην αγορά . Πρόκειται για τις περιοχές Ανω Λιόσια, Αρτέμιδα , Αχαρνές, Βάρη, Γέρακας , Γλυκά Νερά, Κορωπί , Μαρκόπουλο (Μεσόγεια), Νέα Μάκρη , Παιανία, Παλλήνη, Πικέρμι, Ραφήνα και Σπάτα . Οι περιοχές αυτές συγκέντρωσαν το 22% περίπου του συνόλου των συνολικών επενδύσεων σε κατοικίες στην Αττική απορροφώντας ένα σημαντικό ποσοστό της συνολικής ζήτησης. Διατυπώνεται μάλιστα η εκτίμηση ότι στις περιοχές αυτές προστέθηκαν τουλάχιστον 3.500.000 τετραγωνικά μέτρα κατοικίας δημιουργώντας νέα δεδομένα στην κατανομή του πληθυσμού αλλά και στο εμπορικό ιστό της Αττικής. Συγκεκριμένα , στην ίδια μελέτη υποστηρίζεται ότι στις περιοχές αυτές εγκαταστάθηκαν τουλάχιστον 200.000 νέοι κάτοικοι οι οποίοι θα είναι ο καταλύτης για την διαδικασία ανάδειξης νέων τοπικών αγορών.

Ενδεικτικό , των νέων δεδομένων που έχουν προκύψει την περίοδο 2001-2008 στην αγορά της Αττικής θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι το απόθεμα κατοικίας στις περιοχές αυτές αυξήθηκε την περίοδο αυτή από 25% έως 50% περίπου. Οι τάσεις μάλιστα για τα επόμενα χρόνια είναι ανοδικές αφού στις λεγόμενες παραδοσιακές αγορές η έκρηξη της οικοδομικής δραστηριότητας είχε ως συνέπεια να απορροφηθεί το ήδη περιορισμένο απόθεμα ελεύθερης γης ενώ στον αντίποδα στις 14 αυτές περιοχές η προσφορά γης εξακολουθεί να είναι υψηλή . Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι η οικοδομική έκρηξη στις συγκεκριμένες περιοχές συγκεντρώνει όλες τις προϋποθέσεις για να διατηρηθεί και τα επόμενα χρόνια σε αντίθεση με άλλες περιοχές οι οποίες φαίνεται ότι οδηγούνται σε κορεσμό αφού η ζήτηση θα καλύπτεται σε σημαντικό βαθμό από το ήδη διαθέσιμο απόθεμα κατοικιών.

Το συμπέρασμα αυτό ενισχύεται και από την ανάλυση της αγοράς δύο επιμέρους περιοχών που , σύμφωνα με τους συντάκτες της μελέτης, χαρακτηρίζονται ως ενδεικτικές της σημερινής κατάστασης της αγοράς κατοικίας. Συγκεκριμένα αναλύονται οι αγορές του Χαλανδρίου και των Αχαρνών. Όπως επισημαίνεται η αγορά κατοικίας του Χαλανδρίου ήδη από την δεκαετία του '70 συγκέντρωνε ένα σημαντικό ποσοστό της ζήτησης για κατοικίες. Αποτέλεσμα ήταν το απόθεμα κατοικιών του συγκεκριμένου δήμου να αυξηθεί 228% περίπου και από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 να εμφανίσει σημάδια κορεσμού. Έτσι οι συνολικές επενδύσεις σε νέες κατοικίες στην περιοχή από το 2001 έως το 2007 ήταν μόλις το 2,1% στο σύνολο της Αττικής. Στις Αχαρνές , από το 2001 μέχρι σήμερα το απόθεμα κατοικιών αυξήθηκε κατά 40% και οι συνολικές επενδύσεις σε κατοικίες κάλυπταν το 4,3%

του συνόλου της Αττικής (δηλαδή διπλάσιες από τις αντίστοιχες του Χαλανδρίου). Όμως, σύμφωνα με την μελέτη, στις δύο περιοχές υπάρχει σημαντική διαφορά ως προς την διαθεσιμότητα ελεύθερης γης, διαπίστωση που οδηγεί στο συμπέρασμα ότι στα χρόνια που έρχονται η προσφορά νεόκτιστων στην μία περιοχή θα φθίνει ενώ στην άλλη θα έχει αυξητικές τάσεις.

«Στα επόμενα χρόνια η αγορά κατοικίας θα αλλάξει. Ήδη, η πόλη έχει αρχίσει να επεκτείνεται κυκλικά προς όλες τις κατευθύνσεις και αυτή η τάση δεν πρόκειται να ανακοπεί τουλάχιστον για την επόμενη δεκαετία» τόνιζε χαρακτηριστικά αναλυτής της αγοράς ακινήτων υπόψη του οποίου τέθηκαν τα συμπεράσματα της μελέτης και συμπλήρωνε ότι «καταλυτικό ρόλο στις εξελίξεις θα έχουν οι λεγόμενες σχετικές τιμές δηλαδή το εισοδηματικό κριτήριο, οι υποδομές στις συγκοινωνίες και η ελεύθερη γή».