



Η ανάπτυξη του ευρύτερου τομέα Κεραμικού – Βοτανικού - Ελαιώνα, σύμφωνα με τις απόψεις ανθρώπων της αγοράς ακινήτων μπορεί να «λειτουργήσει» ως «πιλότος» για την ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας στα επόμενα χρόνια. Ήδη το «μήνυμα» αυτό φαίνεται ότι το έχουν πάρει μεγάλες κατασκευαστικές οι οποίες επενδύουν είτε σε κατοικίες (Μεταξουργείο, Κεραμικός) είτε σε κτίρια γραφείων (Βοτανικός, Καβάλας). «Ο συνδυασμός της ανάπτυξης των υποδομών και της φθηνής γης θα είναι εκείνος ο οποίος θα επηρεάσει τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας στα επόμενα χρόνια» τόνιζε χαρακτηριστικά κορυφαίο στέλεχος της αγοράς ακινήτων που θεωρεί ότι οι νέες αγορές κατοικίας που θα αναπτυχθούν τα επόμενα χρόνια θα είναι συνδυασμός υψηλής στάθμης υποδομών σε μεταφορές και χαμηλού κόστους γης. Ανάλογες απόψεις διατυπώνουν και άλλοι αναλυτές «θα παρατηρηθεί μία γεωγραφική αποκέντρωση στη ζήτηση . Εκτιμάται ότι η αποκέντρωση θα έχει κατεύθυνση Βόρεια δηλαδή στη ζώνη προς τη Χαλκίδα χωρίς αυτό να σημαίνει ότι θα υστερήσει η αγορά του παραλιακού μετώπου του Σαρωνικού και Νότιου Ευβοϊκού ενώ η επέκταση προς την Κόρινθο δεν φαίνεται ότι έχει ξεκινήσει ακόμα». Η μεγάλη «έκπληξη» των επόμενων χρόνων αναμένεται να είναι η αγορά κατοικίας στη περιφέρεια. Ήδη οι πρώτες ενδείξεις της τάσης αυτής καταγράφονται από τα στοιχεία που απεικονίζουν την πορεία των τιμών κατοικίας στη διάρκεια της τελευταίας πενταετίας. Συγκεκριμένα οι αυξήσεις των τιμών πώλησης κατοικιών σε όλους τους νομούς της Ελλάδος (εκτός της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης) ήταν σημαντικά υψηλότερες σε σύγκριση με τις αντίστοιχες των δύο μεγαλύτερων αστικών κέντρων της χώρας. Απο την άλλη πλευρά μόλις η αγορά μπήκε σε ύφεση η πτώση των τιμών ήταν χαμηλότερη σε σύγκριση με την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη. «Η εξέλιξη αυτή είναι αναμενόμενη αφού οι συγκεκριμένες αγορές είχαν υστερήσει σημαντικά ενώ οι επενδύσεις –κυρίως στη παιδεία και στο τουρισμό- ήταν εκείνες που επηρέασαν την ζήτηση και το ράλι των τιμών.» επισημαίνουν χαρακτηριστικά στελέχη της αγοράς. Η «συμπεριφορά» αυτή ερμηνεύει- ως ένα βαθμό- και τις εκτιμήσεις για μελλοντικό επενδυτικό «μπουμ» στην αγορά εξοχικής κατοικίας. Η άποψη αυτή ενισχύεται και απο το γεγονός ότι η μείωση του αριθμού των αδειών που παρατηρείται από το 2007 μέχρι σήμερα συνδέεται κυρίως με την ικανοποίηση του μεγαλύτερου μέρους των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού, μετά από μια μακρά περίοδο έντονης κατασκευαστικής δραστηριότητας. Σημειώνεται ότι το 2009 αναλογούσαν 1,6 κατοικίες ανά νοικοκυριό από 1,4 κατοικίες το 2000 και το ποσοστό ιδιοκατοίκησης ανήλθε στο 81% από 70% στη ΖτΕ.