



Σημαντικές αλλαγές στην αγορά της Αττικής έχουν καταγραφεί τα τελευταία χρόνια. Οι αλλαγές αυτές συνδέονται με δύο κυρίως παράγοντες. Πρώτον, Είσοδος καινούργιων περιοχών στο χάρτη της αγοράς λόγω τόσο των επενδύσεων που έγιναν στο οδικό δίκτυο και στις μεταφορές. Δεύτερον, Είσοδος νέων ομάδων καταναλωτών-αγοραστών στην αγορά. Συγκεκριμένα η Αττική Οδός και οι νέοι οδικοί άξονες σε συνδυασμό με τον προαστιακό σιδηρόδρομο δημιούργησαν τις προϋποθέσεις να ενταχθούν στο χάρτη της αγοράς κατοικίας περιοχές οι οποίες ήταν στο περιθώριο της αγοράς κύριας κατοικίας. Πρόκειται για την ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων, το γεωγραφικό τόξο που αρχίζει από το Λαγονήσι και καταλήγει στο Μαραθώνα και η περιοχή που ξεκινά από τα Λιόσια και καταλήγει στα σύνορα του νομού Αττικής με την Κορινθία. Το συγκριτικό πλεονέκτημα για τις περιοχές αυτές είναι ότι οι σχετικές τιμές γης σε σύγκριση με τις ήδη διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας είναι πολύ χαμηλότερες γεγονός που εξασφαλίζει χαμηλότερη τιμή για τον αγοραστή και υψηλότερο κέρδος για τον παραγωγό. Αρκετές μάλιστα από τις περιοχές αυτές μπορούν να απορροφήσουν ένα σημαντικό ποσοστό της ζήτησης που προέρχεται από τα χαμηλά εισοδήματα τα οποία ήταν ο στυλοβάτης της αγοράς το τελευταίο ενάμισι χρόνο. Το ίδιο ισχύει και για τις παροχές του κέντρου της Αθήνας όπου το επίπεδο των τιμών είναι 20-30% χαμηλότερο από την μέση τιμή κατοικίας του Λεκανοπεδίου (περιοχές που βρίσκονται κάτω από την Πατησίων, η περιοχή της Κυψέλης κ.α). Πάντως τα στοιχεία για την πορεία των τιμών τους προηγούμενους 18 μήνες έδειξαν ότι οι "νέες" περιοχές ήταν περισσότερο ευάλλωτες στην κρίση καθώς οι τιμές εκεί σημείωσαν πτώση που κινήθηκε σε επίπεδα άνω του 10%.