



Η ευρύτερη περιοχή που ξεκινά από το Μεταξουργείο και καταλήγει στον Κεραμεικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως μοντέλο προκειμένου να ερμηνευτούν οι νέες τάσεις που διαμορφώνονται στην αγορά. Τα αίτια που έφεραν την έκρηξη των τιμών πώλησης πολλές και ποικίλες. Καταρχήν οι σημαντικές επενδύσεις σε έργα υποδομής (μετρό) αλλά και για την ποιοτική αναβάθμιση της (πεζοδρομήσεις, πλατείες αλλά και το πρόγραμμα ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων) συνέβαλλαν στο να αλλάξει η προσωπικότητα της περιοχής. Δηλαδή από γειτονιές με έντονη χονδρεμπορική και βιοτεχνική δραστηριότητα μεταβλήθηκαν σε γειτονιές όπου τα πολιτιστικά δρώμενα αναδεικνύονται κυρίαρχα. Το γεγονός αυτό συμβάλλει στην γνωριμία με την περιοχή ανθρώπων με συγκεκριμένα οικονομικά, πολιτιστικά και επαγγελματικά χαρακτηριστικά που θα μπορούσαν να προκαλέσουν αυξημένη ζήτηση. Σε αυτό διευκολύνει και το γεγονός ότι στις ανταγωνιστικές περιοχές όπως για παράδειγμα στην Πλάκα και στο Θησείο το επίπεδο των τιμών είναι απαγορευτικό ενώ άλλες όπως για παράδειγμα στην περιοχή του Ψυρρή η οποία συγκεντρώνει ανάλογα χαρακτηριστικά επικρατούν επαγγελματικές χρήσεις οι οποίες αποτρέπουν την ανάδειξη τους σε περιοχή κατοικίας. Ενδεικτικό θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι οι μέσες τιμές πώλησης κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή των περιοχών Μεταξουργείου-Κεραμεικού ήταν το 40% των αντιστοίχων τιμών που είχαν διαμορφωθεί για κατοικίες στην περιοχή της Πλάκας και το 70% για κατοικίες στην περιοχή του Θησείου. Το γεγονός αυτό είχε ως συνέπεια την προσέλκυση κατασκευαστικών οι οποίες επένδυσαν αγοράζοντας αρχικά γη και στην συνέχεια προσφέροντας ένα προϊόν προσαρμοσμένο στις ανάγκες και τις απαιτήσεις του συγκεκριμένου καταναλωτικού κοινού.

«Πρόκειται για την επανάληψη του φαινομένου που καταγράφηκε στις αρχές της δεκαετίας του '80 στην περιοχή της Πλάκας με την μόνη διαφορά ότι στην συνοικία των Θεών η προσφορά νέων κατοικιών ήταν ανελαστική ενώ αντίθετα στον Κεραμεικό η ζήτηση καλύπτεται κυρίως από νέες κατοικίες» επισήμανε χαρακτηριστικά βετεράνος μεσίτης όταν κλήθηκε να ερμηνεύσει το «θαύμα» του ...Κεραμεικού