



Οι δημογραφικές εξελίξεις που είχαν καταγραφεί στη διάρκεια της δεκαετίας του '80 σε συνδυασμό με τα σχετικά χαμηλά ιδιοκατοίκησης, ήταν οι γενεσιουργές αιτίες της ανόδου. Αντίθετα, στη διάρκεια της δεκαετίας του '00 τα μεν ποσοστά ιδιοκατοίκησης διαμορφώθηκαν σε ένα από τα υψηλότερα ποσοστά της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ η φυσική κίνηση του πληθυσμού δεν δικαιολογεί τη σημειωθείσα αύξηση του επιπέδου της προσφοράς.

Τα σημεία αυτά σκιαγραφούν το γενικότερο πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς και –ως ένα βαθμό– τις προϋποθέσεις για την ανάκαμψή της. Συγκεκριμένα:

-η ανάκαμψη συνδέεται άμεσα με τη ροή των στεγαστικών δανείων. Η αποκατάσταση μίας ομαλούς ροής, θα συμβάλλει στην αύξηση της ζήτησης, αν και θα σημειωθεί μία χρονική υστέρηση μέχρι ότου τα νέα δεδομένα καταγραφούν στη συνείδηση του αγοραστικού κοινού. Το μεγάλο πρόβλημα που τυχόν ενσκήψει, αφορά αν η αλλαγή τάσης συμπέσει με την αναθέρμανση της παγκόσμια οικονομίας, γεγονός που θα επηρεάσει αυξητικά το επίπεδο των επιτοκίων.

-με δεδομένο ότι η ζήτηση τα επόμενα χρόνια θα προέλθει από ομάδες πληθυσμού με συγκεκριμένα εισοδηματικά, κοινωνικά αλλά και εθνολογικά χαρακτηριστικά, ο ρόλος του κράτους μπορεί να είναι καθοριστικός είτε μέσω στοχευόμενων ενισχύσεων της αγοράς κατοικίας είτε μέσω φορολογικών κινήτρων.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η φυσική κίνηση πληθυσμού όπως αυτή καταγράφεται από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ, δεν δείχνουν να υπάρξει αξιοσημείωτη αύξηση της ζήτησης σε ποσοτικά μεγέθη. Αντίθετα δημιουργούν βάσιμες ενδείξεις, ότι στα επόμενα χρόνια θα υπάρξει σημαντική αύξηση της αγοράς κατοικιών μεγάλης ηλικίας.

Όσον αφορά τα μεσαία εισοδήματα, η συμπεριφορά τους επηρεάζεται σε μεγαλύτερο βαθμό από τις μεταβολές του πιστωτικού πλαισίου και από τις ανάγκες αναβάθμισης των συνθηκών στέγασης. Πάντως η εκτίμηση είναι, ότι ο αριθμός εκείνων που θα συντηρήσουν μία υψηλή ζήτηση που θα ανατρέψει το σημερινό αρνητικό status, είναι περιορισμένος . Αντίθετα , η στροφή σε ειδικές ομάδες υποψήφιων αγοραστών μπορεί να επηρεάσει θετικά την εξέλιξη της ζήτησης.

Το σίγουρο είναι ότι η επόμενη φάση στην οποία θα περάσει μετά την κρίση η αγορά, θα χαρακτηριστεί από την :

- μεγέθυνση των αγορών που αναπτύχθηκαν στη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας

- την ανάδειξη νέων αγορών αυτήν τη φορά, εστιαζόμενη προς το θαλάσσιο μέτωπο του Σαρωνικού και του νότιου Ευβοϊκού, αλλά και προς τα βόρεια σύνορα του Νομού.

- τον ενεργότερο ρόλο των οικονομικών μεταναστών, λόγω της υψηλής ροπής προς αποταμίευση . Το συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό, μπορεί να συντηρήσει τη ζήτηση, τόσο στις περιοχές στις οποίες το επίπεδο των τιμών υπολείπεται της μέσης τιμής της Αττικής, όσο και στις περιοχές οι οποίες μπορεί να χαρακτηριστούν ως μεσοαστικές.