



Δεν έχουν περάσει πολλά χρόνια που γειτονιές όπως : το Γκάζι , το Μεταξουργείο ακόμα και η πλατεία Βάθη, θεωρούνταν από τους περισσότερους ως ο πλέον ασφαλής δρόμος για να χάσει κάποιος τα χρήματα του στην περίπτωση που αποφασίσει να επενδύσει σε ακίνητο στην συγκεκριμένη περιοχή. Όμως , πλέον οι νέες συνθήκες που διαμορφώνονται καθημερινά στην αγορά κατοικίας έχουν σηματοδοτήσει θεαματικές αναδεικνύοντας πολλές από τις «ξεχασμένες» περιοχές ως πρωταγωνιστές της αγοράς δικαιώνοντας τους τολμηρούς.

Στην αγορά της ευρύτερης περιοχής που ξεκινά από την Πλατεία Βάθη και καταλήγει στο Γκάζι τα τελευταία χρόνια έχει στηθεί ένας απίστευτος χορός υπεραξιών που έχει ως αποτέλεσμα την τελευταία δεκαετία οι αυξήσεις τιμών που καταγράφηκαν να έχουν προσφέρει υπεραξίες που προσεγγίζουν το 150%. Σύμφωνα με στοιχεία που αφορούν στην εξέλιξη των τιμών πώλησης την περίοδο 1997-2008 η μέση τιμή πώλησης μίας κατοικίας στην περιοχή αυτή εκτινάχτηκε από τα 600 ευρώ το τετραγωνικό στο επίπεδο των 2.000 ευρώ περίπου. Αλλά δεν είναι μόνο αυτό. Σε πείσμα των καιρών που θέλει τις επενδύσεις σε κατοικίες να καταρρέουν στις περιοχές αυτές καταγράφεται έντονη οικοδομική δραστηριότητα, η οποία δεν φαίνεται να ανακόπτεται παρά το γεγονός ότι οι τιμές πώλησης προσεγγίζουν –και μερικές φορές ξεπερνούν-τις 3.000 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.

Οι εξελίξεις μάλιστα αυτές οδηγούν πολλούς αναλυτές της αγοράς ακινήτων να κάνουν λόγο για το νέο μοντέλο ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας .

Η ζήτηση για την αγορά κατοικίας δεν είναι πλέον μαζική, όπως στο παρελθόν , αλλά υπακούει σε συγκεκριμένους κανόνες και προέρχεται από συγκεκριμένες κατηγορίες κοινού επισημαίνεται σε μελέτη που αφορά τους προσδιοριστικούς παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση για κατοικία η οποία θα δημοσιοποιηθεί την επόμενη εβδομάδα . 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 αντιστοιχων 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 και συμπληρώνει τονίζοντας ότι «η ταύτιση των ποιοτικών και ποσοτικών παραμέτρων δεν προδιαγράφουν πάντα τις εξελίξεις καθώς στο γειτονικό Βοτανικό ο οποίος συγκεντρώνει ανάλογα ποιοτικά χαρακτηριστικά η αγορά κατοικίας διέψευσε μέχρι τώρα εκείνους που προεξοφλούσαν υψηλές υπεραξίες. Αυτό που έχει διδάξει ο χρόνος είναι ότι δεν είναι λίγες οι φορές που οι αγορές υποτάσσονται στα καπρίτσια της τύχης.