



Η αγορά κατοικίας στις περιοχές που κατέγραψαν υψηλά κέρδη αν και φαινομενικά δεν εμφανίζει κοινά χαρακτηριστικά εν τούτοις από μία ενδελεχή ανάλυση των στοιχείων που αφορούν την δημογραφική κινητικότητα και την μεταβολή της προσφοράς νέων κατοικιών προκύπτει το συμπέρασμα ότι η μεγάλη μεταβολή της υπεραξίας που καταγράφηκε οφείλεται κατά κύριο λόγο στην προσέλκυση νέων αγοραστών κατοικιών . Αυτό οδήγησε είτε στο να δημιουργηθεί μία καινούργια αγορά είτε να υπάρξει ποιοτική αναβαθμισή της. Στην πρώτη περίπτωση μπορεί να ενταχθεί η περίπτωση της αγοράς κατοικίας της Βούλας , η οποία ενώ μέχρι την δεκαετία του '70 θεωρείτο περιοχή εξοχικής διαμονής από την επόμενη δεκαετία άρχισε να μεταμορφώνεται σε περιοχή μόνιμης κατοικίας . Αυτό άλλωστε καταγράφεται και από την μεταβολή τόσο των δημογραφικών δεδομένων και της προσφοράς νέων κατοικιών . Στο διάστημα 1980-2001 ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 142% ενώ το απόθεμα κατοικιών κατά 109% (η διαφορά της μεταβολής κινήθηκε στα επίπεδα των 33 ποσοστιαίων μονάδων). Πρόκειται δηλαδή για μια κλασσική περίπτωση μίας νέας αγοράς η οποία έδωσε κέρδη σε όποιους την ανακάλυψαν στα πρώτα της «βήματα».

Αντίθετα τόσο η περίπτωση της Ηλιούπολης όσο και της Καισαριανής μπορούν να ενταχθούν στη κατηγορία στην κατηγορία των περιοχών εκείνων που μετασχηματίστηκαν λόγω μεταβολής της σύνθεσης του αγοραστικού κοινού. Αυτό δικαιολογεί και το γεγονός ότι ενώ στη διάρκεια της εικοσαετίας ο πληθυσμός είτε μειώθηκε (Καισαριανή) είτε αυξήθηκε οριακά (Ηλιούπολη) η ζήτηση απορρόφησε τις νέες κατοικίες που προσφέρθηκαν προς πώληση. Στη Καισαριανή καταγράφηκε αύξηση του αποθέματος κατοικιών κατά 15% περίπου και μείωση του πληθυσμού κατά 8,5% (η διαφορά μεταξύ των δύο ποσοστών κινείται στα επίπεδα των 23 ποσοστιαίων μονάδων) ενώ στην Ηλιούπολη το απόθεμα κατοικιών μεταβλήθηκε κατά 33% ενώ ο πληθυσμός κατά 9% περίπου (διαφορά 24%).