



Θα μπορούσε να τη χαρακτηρίσει ως την πιο σημαντική αναδιανομή πλούτου μέσω της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε στην αγορά ακινήτων τα τελευταία τριάντα χρόνια. Αιτία η αλλαγή των κοινωνικών αλλά και των εθνολογικών δεδομένων στο 50% του υπάρχοντος αποθέματος ακινήτων στο 60% περίπου των συνοικιών του δήμου της Αθήνας. Σύμφωνα με έρευνα που ολοκληρώθηκε πριν από περίπου ένα μήνα και εστιάστηκε στις περιοχές της πόλης στις οποίες καταγράφηκε μείωση των τιμών των ακινήτων (κατοικίας και επαγγελματικών) εξαιτίας αλλαγών στα ποιοτικά δεδομένα των επιμέρους αγορών.

Η έρευνα επικεντρώθηκε στα χωροταξικά όρια του δήμου Αθηναίων και ειδικότερα στον άξονα Μοναστηράκι-Άνω Πατήσια και περιελάμβανε καταγραφές της επιμέρους αγοράς επαγγελματικών ακινήτων (καταστημάτων και χώρων γραφείων) αλλά και την προσφορά κατοικίας. Παράλληλα πραγματοποιήθηκε δειγματοληπτική έρευνα με ερωτηματολόγια που συμπληρώθηκαν από κατοίκους και επαγγελματίες της περιοχής και αφορούσαν την σημερινή εικόνα που επικρατεί στις συγκεκριμένες αγορές ακαθώς και τα αίτια που οδήγησαν σε αυτή.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της δειγματοληπτικής έρευνας ως κύριες αιτίες για την σημερινή κατάσταση που επικρατεί στην αγορά θεωρείται:

- η υποβάθμιση των συνθηκών ζωής καθώς η πολιτεία αλλά και ο δήμος δεν έχει προχωρήσει σε ουσιαστικές παρεμβάσεις για την ποιοτική αναβάθμιση

Τους . Ενδεικτικά αναφέρθηκε ότι το ισοζύγιο πρασίνου έχει επιδεινωθεί ιδιαίτερα στη διάρκεια των τελευταίων είκοσι ετών.

- στην αλλαγή του κοινωνικού προφίλ των περιοχών καθώς ένας σημαντικός αριθμός παλαιών ιδιοκτητών μετακινήθηκε στα προάστια της πόλης διατηρώντας και μισθώνοντας τις κατοικίες.

- στην ανατροπή του εθνολογικού ισοζυγίου των περιοχών που είχε και άμεση επίπτωση στο επίπεδο δημόσιας ασφάλειας, υγιεινής και παιδείας.

Η συντριπτική πλειοψηφία των ερωτηθέντων διατυπώνει την εκτίμηση ότι το μέσο επίπεδο τιμών έχει υποχωρήσει σε τρέχουσες τιμές σε ποσοστό περί το 10% από το 2005 μέχρι σήμερα.

Όσον αφορά στην αγορά επαγγελματικής κατοικίας, οι εμπορικοί χώροι εμφανίζουν ποσοστά διαθεσιμότητας που υπερβαίνουν το 25% , ενώ στα γραφεία οι κενοί χώροι κινούνται στο επίπεδο του 20% καθώς το διαθέσιμο απόθεμα είναι περιορισμένο.