



Η μεγαλύτερη ανατροπή στα δεδομένα της αγοράς εμπορικών καταστημάτων είναι πλέον πραγματικότητα στην αγορά. Σύμφωνα με τις απόψεις κορυφαίων αναλυτών οι ανατροπές αυτές έχουν τρεις όψεις:

Η πρώτη όψη αφορά στην συρρίκνωση της αγοράς σε επιχειρήσεις μικρού και μεσαίου επιπέδου κυρίως μέσω της υποβάθμισης των τοπικών και των υπερτοπικών αγορών στις οποίες δραστηριοποιούνται. Αξιοπιστες πληροφορίες φέρουν στην περιοχή του ευρύτερου κλεντρού της πρωτεύουσας ο δείκτης διαθεσιμότητας (δηλαδή το ποσοτό των κενω'ν καταστημάτων στο συνολικό αριθμό του δείγματος) επιδεινώθηκε το τελευταίο εξάμηνο κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες.

Η δεύτερη όψη αφορά στην λειτουργία των εμπορικών κέντρων τα οποία έχουν ήδη αρχίσει να συγκεντρώνουν ένα αξιοσέβαστο ποσοστό της ζήτησης (το μεγαλύτερο προέρχεται από τις γειτονικές τοπικές αγορές και το μικρότερο από τις υπερτοπικές που λειτουργούν σε περιοχές με εύκολη πρόσβαση).

Η τρίτη όψη εντοπίζεται στην προσπάθεια ανάπτυξης μικρών καθετοποιημένων κτιρίων καταστημάτων που βρίσκονται είτε σε σημεία υψηλής εμπορικής προβολής σε περιοχές που χαρακτηρίζονται ως «κορυφαίες αγορές» όπως για παράδειγμα το κέντρο της Αθήνας (νότιος τομέας της Ερμού κ.α.) , η Γλυφάδα κλπ. Ουσιαστικά οι αναπτύξεις αυτές προσανατολίζονται να γίνουν είτε σε περιοχές με ελάχιστη διαθεσιμότητα γης γεγονός που αποκλείει την ανάπτυξη μεγάλων εμπορικών κέντρων είτε σε περιοχές όπου εκτιμάται ότι οι προγραμματισμένες παρεμβάσεις θα τις αναδείξουν σε προορισμούς υψηλής επισκεψιμότητας παράμετρος που κρίνεται ως απαραίτητη προκειμένου να δημιουργηθούν εμπορικές πιάτσες. Αξιοπιστες πληροφορίες φέρουν ότι ήδη επιχειρηματικοί όμιλοι έχουν ξεκινήσει την «κούρσα» για την δημιουργία πορτοφολιού ακινήτων σε περιοχές που συγκεντρώνουν τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά.

Τα πιόνια στην σκακιέρα για την παρτίδα της αγοράς εμπορικών καταστημάτων στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής έχουν στηθεί και έχουν γίνει από τους συμμετέχοντες οι κινήσεις. Το σίγουρο είναι ότι το αποτέλεσμα της παρτίδας δεν θα φανεί άμεσα αφού οι παράμετροι είναι πολλοί και απρόβλεπτοι. Με απλά λόγια η εξέλιξη δεν θα εξαρτηθεί μόνο από τα εμπορικά σημεία που αναπτύσσονται αλλά και από τις γενικότερες

μακροοικονομικές εξελίξεις που επηρεάζουν μεγέθη όπως για παράδειγμα την κατανάλωση και το διαθέσιμο εισόδημα. Επίσης δεν θα πρέπει να υποτιμώνται και οι επιπτώσεις από την διεθνή κρίση η οποία θα καθορίζει την δυνατότητα των παικτών να αποκτήσουν κεφάλαια είτε μέσω τραπεζικού δανεισμού είτε μέσω θεσμικών επενδυτών που θα ήθελαν να χρηματοδοτήσουν ανάλογες επενδυτικές κινήσεις. Αυτό που διαφαίνεται είναι ότι το παλιό μοντέλο ανάπτυξης των εμπορικών σημείων φαίνεται ότι ξεπερνιέται αφού η εμπορική κίνηση επικεντρώνεται –και στο μέλλον θα επικεντρώνεται ακόμα περισσότερο- σε σημεία υψηλής εμπορικής προβολής και σε οργανωμένους χώρους εμπορικής ανάπτυξης. Οι μικρές περιφερειακές αγορές φαίνεται ότι στα επόμενα χρόνια οδηγούνται με μαθηματική ακρίβεια σε περιθωριοποίηση και στην εξέλιξη αυτή δεν συμβάλλουν μόνο οι εμπορικές αναπτύξεις αλλά και οι ίδιες οι εμπορικές επιχειρήσεις οι οποίες προτιμούν την ασφάλεια που προσφέρει η σίγουρη αγορά