



Πριν δέκα μόλις χρόνια , όταν ολόκληρη η αγορά γραφείων και εμπορικών χώρων κινούνταν στο εσωτερικό ενός τριγώνου του οποίου οι κορυφές ήταν το Σύνταγμα , η Γλυφάδα και η Κηφισιά κανείς δεν περίμενε ότι σύντομα τα πάντα θα άλλαζαν. Στην διάρκεια αυτών των δέκα χρόνων οι σημαντικές παρεμβάσεις που έγιναν στις υποδομές άλλαξαν όχι μόνο την όψη της πόλης αλλά και το «χάρτη» της αγοράς επαγγελματικών χώρων καθώς το κέντρο βάρους της έχει μεταφερθεί δυτικά. Ήδη τα πρώτα σημάδια αυτής της μετατόπισης έχουν αρχίσει να γίνονται αισθητά ενώ οι ειδικοί υποστηρίζουν ότι σήμερα «δεν έχουμε δει παρά μόνο ένα πολύ μικρό κομμάτι του νέου τοπίου της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων η οποία φαίνεται ότι αναπτύσσεται με βάση τρεις μεγάλους οδικούς άξονες. Την Αττική Οδό , την Εθνική οδό και την Πειραιώς», υποστηρίζουν τονίζοντας ότι ειδικά στην αγορά γραφειακών χώρων η ζήτηση «στρέφεται σε περιοχές που συνδυάζουν χαμηλό κόστος γης και εύκολη πρόσβαση με τα μαζικά μέσα μεταφοράς και κυρίως το μετρό, τον προαστιακό και τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο».

Ήδη , τα πρώτα σημάδια των αλλαγών αυτών έχουν αρχίσει να γίνονται πλέον ορατά καθώς οι οδικοί άξονες της Πειραιώς (από την Ιερά οδό έως το Νέο Φάληρο), η Λεωφόρος Αθηνών (από την Εθνική οδό μέχρι τον Βοτανικό) και η εθνική οδός (από τον Ρέντη μέχρι την Λεωφόρο Αθηνών) δίνουν μία γεύση για το «την μορφή και την έκταση των επερχόμενων αλλαγών».

Συγκεκριμένα, η Λεωφόρος Πειραιώς , έχει αρχίσει να εξελίσσεται σε κέντρο πολιτισμού και εμπορίου. Ήδη στον οδικό αυτό άξονα , λειτουργούν δύο πολιτιστικοί χώροι (Τεχνόπολης και Μουσείο Μπενάκη) ενώ στο ύψος του δήμου Ταύρου ολοκληρώθηκε η ανέγερση του κτιρίου του Ιδρύματος Κακογιάννη. Σε αυτές τις πολιτιστικές δραστηριότητες θα πρέπει να προστεθούν οι χώροι της Σχολής Καλών Τεχνών και του ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού. Από την άλλη πλευρά βρίσκονται έχουν υλοποιηθεί σημαντικές εμπορικές αναπτύξεις όπως για παράδειγμα το εμπορικό κέντρο της Pasal (στο ύψος της Χαμοστέρας) ενώ στο ύψος του Ρέντη βρίσκονται οι χώροι της Jumbo και της Leroy .Οι αναπτύξεις αυτές ,όμως μπορεί να χαρακτηρισθούν ως οι ορατές όψεις του παγόβουνου αφού στην αγορά οργιάζουν οι φήμες για το ενδιαφέρον επιχειρηματία της διασκέδασης που έχει ήδη παρουσία στην περιοχή να προχωρήσει σε εμπορική ανάπτυξη στην περιοχή βασιζόμενος στην υπάρχουσα εγκατάσταση του αλλά και στην αξιοποίηση γειτονικών εκτάσεων του ΥΠΕΧΩΔΕ (βρίσκεται διαγωνισμός σε εξέλιξη ο οποίος όμως έχει προκαλέσει ερωτήματα στους ανθρώπους της αγοράς) και πιθανώς του ΟΣΕ (στην κατοχή του οποίου βρίσκεται έκταση αρκετών στεμμάτων που έχει πρόσβαση και στον σταθμό του προαστιακού σιδηροδρόμου) .

Παράλληλα , πληροφορίες φέρουν τουλάχιστον μία εταιρία ψυγείων στην περιοχή να εξετάζει το ενδεχόμενο μετεγκατάστασης και εμπορικής αξιοποίησης του υπάρχοντος χώρου ενώ δεν είναι λίγοι οι επιχειρηματίες που έχουν οικοπεδικούς χώρους στην περιοχή που περιμένουν να ξεκαθαρίσει η εικόνα πριν πάρουν τις τελικές τους αποφάσεις για την αξιοποίηση της περιουσίας τους. Σε όλα αυτά θα πρέπει να επισημανθεί και η ύπαρξη μίας σημαντικής έκτασης ιδιοκτησίας ΒΙΟΧΑΛΚΟ για την αξιοποίηση της οποίας δεν υπάρχουν ξεκάθαρες προθέσεις. Παράλληλα στην περιοχή έχουν γίνει ορισμένες αναπτύξεις

γραφειακών χώρων , αν και κατά του ειδικούς η εξέλιξη της περιοχής σε χώρο ανάπτυξης γραφείων δεν είναι ιδιαίτερα πιθανή.

Πρέπει να σημειωθεί ότι τα σχέδια αυτά έχουν προκαλέσει αρκετά ερωτηματικά στην αγορά καθώς έγκυροι οικονομικοί αναλυτές διατυπώνουν τον προβληματισμό τους για το κατά πόσο η αθηναϊκή αγορά μπορεί να «σηκώσει» το βάρος αρκετών χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων εμπορικών χώρων. Στα πλαίσια αυτά εντάσσεται και το ενδιαφέρον μεγάλων επιχειρηματικών ομίλων του χώρου της αγοράς ακινήτων για την αγορά και την αξιοποίηση οικοπεδικών εκτάσεων σε κάθετες οδικές αρτηρίες προς την Λεωφόρο Πειραιώς όπως για παράδειγμα την Ιερά οδό και την Πέτρου Ράλλη. Αν και μέχρι στιγμής δεν υπάρχουν πληροφορίες για σημαντικές αγορές εντούτοις το ενδιαφέρον για γη αλλά και οι ανεπίσημες συζητήσεις ιδιοκτητών γης και επενδυτών θα πρέπει να θεωρηθούν ως δεδομένες. Στο ιδιότυπο αυτό ράλι των διαπραγματεύσεων φαίνεται ότι η περιοχή της Ιεράς οδού έχει ένα ελαφρύ προβάδισμα τόσο λόγω της λειτουργίας δύο Σταθμών Μετρό (Κεραμικός και Ελαιώνας) όσο και λόγω της γειτνίασης με την περιοχή του Ελαιώνα όπου ως γνωστό εκτός από το γήπεδο του Παναθηναϊκού πρόκειται να προχωρήσουν εμπορικές αναπτύξεις σε συνδυασμό με γραφειακούς χώρους.

Από την άλλη πλευρά της εθνικής οδού, την Δυτική η εγκατάσταση μεγάλων εμπορικών αλυσίδων όπως του IKEA και της Media Markt μπορεί να αποτελέσει μία ασφαλή ένδειξη «για το που πάει η αγορά». Η μεγάλη πληθυσμιακή συγκέντρωση των δήμων που συνορεύουν με την εθνική οδό σε συνδυασμό με την εύκολη οδική πρόσβαση λόγω των μεγάλων κεντρικών αξόνων είναι δέλεαρ για την εγκατάσταση μεγάλων εμπορικών αλυσίδων στην περιοχή. Το ζητούμενο, όπως επισημαίνουν αναλυτές της αγοράς είναι η έλλειψη ελεύθερης γης καθώς εκεί είναι ήδη εγκατεστημένες βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες. Στα πλαίσια , όμως της γενικότερης αξιοποίησης της περιοχής δεν θα πρέπει να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο μετεγκατάστασης τους με παράλληλη αξιοποίηση του οικοπεδικού χώρου.