



Ένα στα δέκα καταστήματα της Αττικής είναι ξενοίκιαστα ενώ σε ορισμένους δρόμους του ιστορικού τριγώνου η αναλογία αυτή φθάνει στα 50% περίπου των υφιστάμενων χώρων. Οι περισσότεροι αποδίδουν την εξέλιξη αυτή στον ανταγωνισμό που υφίστανται τα μικρά καταστήματα από τα μεγάλα εμπορικά κέντρα. Πολύ λιγότεροι είναι εκείνοι που ερμηνεύουν την πραγματικότητα αυτή στην αλλαγή των καιρών και κυρίως στην έλλειψη πολιτικής. Ήδη εδώ και 20 χρόνια ο εμπορικός χάρτης της χώρας μας έχει μπει σε διαδικασία δραματικών αλλαγών . Από τη μία η αλλαγή του καταναλωτικού μοντέλου και η χωροταξική αποκέντρωση και από την άλλη η αύξηση του βαθμού συγκέντρωσης με τη δραστηριοποίηση νέων και πιο ισχυρών οικονομικά παικτών είναι μερικά από τα αίτια και τα αποτελέσματα συνάμα των αλλαγών που έχουν επέλθει. Την ίδια ώρα όμως η πολιτεία αλλά και οι αρμόδιοι φορείς ουσιαστικά απουσίαζαν από τις εξελίξεις και άφηναν τα «πράγματα» να κυλήσουν μόνα τους. Και ιδού σήμερα το αποτέλεσμα. Στο ιστορικό κέντρο ιδιοκτησίες απαξιώνονται και περιουσίες χάνονται. Μικροϊδιοκτήτες βλέπουν την αξία των ακινήτων τους να κατρακυλά και τις αποδόσεις τους να κινούνται σε επίπεδα κάτω του 4%. Το χειρότερο από όλα είναι ότι δεν υπάρχουν οι προϋποθέσεις για να εμφανισθεί ο επόμενος νοικάρης και έτσι έχουμε ένα «φαύλο» κύκλο ο οποίος θίγει όλους . Ιδιοκτήτες, επιχειρηματίες και εργαζόμενους. Κάποιοι θεωρούν ότι η αιτία όλων των δεινών είναι τα εμπορικά κέντρα. Η στάση αυτή όμως όχι μόνο δεν λύνει το πρόβλημα αλλά δημιουργεί τις προϋποθέσεις για να γίνει ακόμα μεγαλύτερο και να απαξιωθούν ακόμα περισσότερες περιουσίες. Το πραγματικό πρόβλημα είναι η έλλειψη σχεδιασμού και πολιτικής. Για παράδειγμα η εξέλιξη των υπεραξιών στη περιοχή του Βοτανικού όπου εφαρμόστηκαν συγκεκριμένες πολιτικές χρήσεων γης και χωροταξίας. Αυτό όμως δεν ακολουθήθηκε στη περιοχή του ιστορικού κέντρου και των συνοικιών της πρωτεύουσας με αποτέλεσμα μέρα με τη μέρα να βρισκόμαστε πιο κοντά σε αδιέξοδο το οποίο οδηγεί –με κατάλληλες προσαρμογές του κληρονομικού δικαίου- και σε ακόμα μεγαλύτερη συγκέντρωση στην ιδιοκτησία. Σε τελευταία ανάλυση αν δεν υπάρξουν συγκεκριμένες πολιτικές χρήσεων γης και επιχειρηματικού προσανατολισμού το σημερινό πρόβλημα του κέντρου της Αθήνας θα μεταφέρεται με ανεξέλεγκτη ταχύτητα σε όλα τα αστικά κέντρα της χώρα και τότε το πλήγμα στην αγορά ακινήτων θα είναι ολέθριο.