



Πριν 30 χρόνια το όνειρο του μέσου Έλληνα ήταν να αποκτήσει ένα σπίτι για να κατοικεί και μερικά ακόμα ακίνητα (κατοικίες , μικρά καταστήματα ή και μαγαζιά) για να εισπράττει νοίκια για τα γηρατειά ή για να εξασφαλίσει τα παιδιά του. Στην αντίληψη αυτή βασίσθηκε σε σημαντικό βαθμό όχι μόνο η μεγέθυνση της αγοράς ακινήτων αλλά και ο πρωτοφανής για τα ελληνικά δεδομένα αριθμός των μικροϊδιοκτητών. Αν σε όλα αυτά προστεθεί και ο θεσμός της αντιπαροχής τότε σχηματίζεται μία πλήρης εικόνα για το ελληνικό μοντέλο της αγοράς ακινήτων. Εξίσου αποκαλυπτικό ήταν επίσης το γεγονός ότι σχεδόν το 95% των αγορών γίνονταν με αυτοχρηματοδότηση. Οι αλλαγές που έχουν επέλθει την τελευταία δεκαετία τείνουν να ανατρέψουν ολοκληρωτικά το μοντέλο αυτό της ανάπτυξης της αγοράς αφού , σύμφωνα με στοιχεία πρόσφατης μελέτης ήδη η ελληνική αγορά βρίσκεται σε διαδικασία εξαφάνισης του...μικροεπενδυτή. Από τα στοιχεία προκύπτει ότι στην ελληνική αγορά καταγράφονται οι εξής αλλαγές: -Η χρηματοδότηση των αγορών γίνεται σε σημαντικό βαθμό με τραπεζική χρηματοδότηση , αφού το μοντέλο της αυτοχρηματοδότησης έχει περιορισθεί. -Η αγορά γραφείων από μικρούς επενδυτές έχει σχεδόν μηδενισθεί. Το νέο μοντέλο ανάπτυξης των γραφειακών χώρων έχει διαφοροποιηθεί. Συγκεκριμένα , η κατασκευή γραφειακών χώρων τουλάχιστον στα μεγάλα αστικά κέντρα είναι υπόθεση λιγοστών εταιριών ενώ η ζήτηση εντοπίζεται σε χώρους υψηλών ποιοτικών προδιαγραφών που βρίσκονται σε επιλεγμένες αγορές. Σύμφωνα με τις απόψεις , αναλυτών της αγοράς , η ζήτηση για τους παλιούς γραφειακούς χώρους που βρίσκονται στο κέντρο της πόλης φθίνει με έντονους ρυθμούς ενώ η ισορροπία που έχει επιτευχθεί βασίζεται κυρίως σε παλιές μισθώσεις. -Οι εμπορικές πιάτσες περιορίζονται σε δρόμους υψηλής προβολής στους οποίους δεν έχουν πρόσβαση τα μικρά πορτοφόλια. Ανάλογα συμπτώματα –προσαρμοσμένα στις τοπικές ανάγκες- καταγράφονται και στις συνοικιακές αγορές στις οποίες η ζήτηση για μικρούς εμπορικούς δρόμους τείνει να εκλείψει.