



Δεν είναι λίγοι εκείνοι που υποστηρίζουν ότι η λειτουργία εμπορικών κέντρων ουσιαστικά συρρικνώνει τις ανταγωνιστικές εμπορικές δραστηριότητες σε περιοχές που βρίσκονται σε ακτίνα έως και ενός χιλιομέτρου από αυτά. Από τα στοιχεία έρευνας που αφορά τις επιπτώσεις της λειτουργίας οργανωμένων εμπορικών χώρων στο άξονα της Κηφισίας προκύπτει το συμπέρασμα ότι η εμπορική αγορά χαρακτηρίζεται από την:

- δραστηριότητα επιχειρήσεων που δεν δραστηριοποιούνται σε κλάδους συναφείς με εκείνους που έχουν παρουσία στα εμπορικά κέντρα.

- αύξηση του αριθμού των κενών καταστημάτων σε ακτίνα έως και ενός χιλιομέτρου από αυτά.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης τα τελευταία χρόνια η αγορά της Λεωφόρου Κηφισίας –από το κόμβο της Αγίας Βαρβάρας μέχρι και το Μαρούσι- απέκτησε χαρακτήρα υπερτοπικής αγοράς για προϊόντα που αφορούν τον οικιακό εξοπλισμό (έπιπλα , είδη διακόσμησης , οικιακές συσκευές κ.α) και τον εξοπλισμό γραφείων. Αντίθετα , δραστηριότητες που αφορούν τους κλάδους της ένδυσης και της υπόδησης δεν έχουν ουσιαστική παρουσία στην συγκεκριμένη αγορά. Ιδιαίτερα σημαντική επίσης είναι και η παρουσία των επιχειρήσεων εμπορίας αυτοκινήτων.

Από την άλλη πλευρά , τους τελευταίους μήνες έχει αυξηθεί και ο αριθμός των κενών καταστημάτων κυρίως στην άνοδο του οδικού άξονα , όπου υπάρχει ιδιαίτερα έντονη εμπορική δραστηριότητα.

Όπως επισημαίνεται , η δυναμική της αγοράς εμπορικών χώρων δεν πρέπει να συνδέεται τόσο με την λειτουργία των εμπορικών κέντρων όσο με την ιδιαιτερότητα που εμφανίζει το ήδη υφιστάμενο απόθεμα εμπορικών χώρων. Συγκεκριμένα , τα περισσότερα καταστήματα έχουν εμβαδόν επιφανείας άνω των 200 τετραγωνικών μέτρων. Αυτό ευνοεί την ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων για τις οποίες η παρουσίαση των προϊόντων αποτελεί προϋπόθεση για την λειτουργία τους. Από την άλλη πλευρά , η αύξηση των διαθέσιμων εμπορικών χώρων θα πρέπει να συνδεθεί με την οικονομική κρίση και να θεωρηθεί παράπλευρη απώλεια από την συρρίκνωση της οικοδομικής και της επιχειρηματικής δραστηριότητας καθώς ο ανταγωνισμός από τα εμπορικά κέντρα είναι ουσιαστικά ανύπαρκτος αφού πρόκειται για εντελώς διαφορετικά προϊόντα.