



Στις λιγότερο εμπορικές περιοχές στις οποίες η προσφορά επαγγελματικών χώρων είναι περιορισμένη οι τιμές των ενοικίων των καταστημάτων έχει σημειώσει πτώση στη διάρκεια της τελευταίας διετίας που ξεπερνά το 20%. Ιδιαίτερα έντονο είναι το φαινόμενο αυτό στις επαρχιακές πόλεις όπου η ζήτηση είναι περιορισμένη και η προσφορά κινείται σε υψηλά επίπεδα ενώ η εγγύτητα των αποστάσεων προσφέρει τη δυνατότητα στο υποψήφιο μισθωτή να δημιουργήσει δική του πιάτσα. Ενδεικτικό είναι το παράδειγμα ιδιοκτήτη επαγγελματικού χώρου σε μεγάλη πόλη της Πελοποννήσου που βρίσκεται κοντά στη Πάτρα που αναγκάστηκε να ρίξει τη τιμή μίσθωσης κατά 40% σε μεγάλη αλυσίδα σουπερ μάρκετ προκείμενου να μισθώσει το ακίνητο του. Από τέτοια παραδείγματα βρίθει η περιφέρεια και όλα δείχνουν ότι η κατάσταση στα επόμενα χρόνια θα επιδεινωθεί αφού οι λιγοστές μεγάλες αλυσίδες του εμπορίου και των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών θα είναι οι βασικοί διαμορφωτές της αγοράς και επομένως των τιμών. «Από την άλλη πλευρά αυτό δεν ισχύει στη περίπτωση καταστημάτων που βρίσκονται στο κεντρικό πυρήνα των αγορών όπου οι ιδιοκτήτες εξακολουθούν να έχουν το πάνω χέρι στις διαπραγματεύσεις με δεδομένη την ύφεση αλλά και τον κυρίαρχο ρόλο των μεγάλων εμπορικών αλυσίδων.» τόνιζε επικεφαλής μεσιτικής αλυσίδας» και συμπλήρωνε: «Το πρόβλημα δημιουργήθηκε από τη στιγμή που ο αριθμός ίδρυσης καινούργιων καταστημάτων . Η εξέλιξη αυτή περιόρισε τη ζήτηση για εμπορικούς χώρους κυρίως στις περιφερειακές αγορές προκαλώντας ανάλογες πιέσεις και στην αγορά ενοικίων. Η κατάσταση αυτή όχι μόνο δεν πρόκειται να ανατραπεί στο εγγύς χρονικό διάστημα αλλά αντίθετα προβλέπεται να ενταθεί προκαλώντας πιέσεις και στη αγορά μισθωμάτων.» Όπως προκύπτει από έρευνα που πραγματοποίησε η εταιρία PROPERTY το φαινόμενο αυτό δεν είναι ούτε ελληνικό ούτε σύγχρονο αφού έχει καταγραφεί και στο σύνολο σχεδόν των αγορών της Δυτικής Ευρώπης. Αποκαλυπτικό είναι το παράδειγμα της αγοράς χρωμάτων και ειδών κήπου στο Μιλάνο . Στη αγορά αυτή λειτουργούσαν στη διάρκεια της δεκαετίας του '80 10.000 περίπου επιχειρήσεις, η δραστηριοποίηση μεγάλων ευρωπαϊκών αλυσίδων είχε ως αποτέλεσμα ο αριθμός των επιχειρήσεων του κλάδου να περιορισθεί σε 1.000. Πρακτικά για την αγορά ακινήτων αυτό σημαίνει ότι στη προσφορά προστέθηκαν αρκετές χιλιάδες καταστήματα μικρού και μεσαίου εμβαδού προκαλώντας πιέσεις στο επίπεδο των τιμών. «Οι επιπτώσεις από τις εξελίξεις αυτές μπορεί να είναι καταλυτικές και να επηρεάσουν όχι μόνο το επίπεδο της προσφοράς αλλά και τη χωροταξία και τη γεωγραφία των αγορών. Μόνο τυχαία δεν ήταν η διαδικασία ανάπτυξης των περιφερειακών αγορών της Δυτικής Ευρώπης που βασίσθηκε στη εγκατάσταση των μεγάλων αλυσίδων (εμπορικών και χρηματοπιστωτικών ) στο κέντρο της πόλης ενώ οι μικρότερες επιχειρήσεις περιορίσθηκαν στη περιφέρεια. Πρόκειται δηλαδή για μία διαδικασία η οποία στη πραγματικότητα συντελεί στο να δημιουργούνται ολιγοπωνιακές καταστάσεις σε συγκεκριμένες αγορές ακινήτων.» επισήμανε στο αρχιτέκτονας που ασχολείται με θέματα χωροταξίας.