



Αν προσπαθήσει κανείς να περιγράψει με λίγες λέξεις την σημερινή εικόνα της αγοράς ακινήτων αρκεί μία φράση «τέλος εποχής». Τα στοιχεία που αφορούν τόσο στην αγορά κατοικίας όσο και στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων οδηγούν σε ένα συμπέρασμα : όταν περάσει η κρίση το επόμενο σημείο ισορροπίας που θα επιτευχθεί στην κτηματαγορά δεν θα έχει καμία σχέση με την εικόνα των τελευταίων 50 ετών. Η διαπίστωση αυτή δεν εντοπίζεται μόνο στα πραγματικά της δεδομένα (προσφορά , ζήτηση, τιμές επιμέρους αγορές κ.α) αλλά και στους παίκτες που δραστηριοποιούνται σε αυτή. Σύμφωνα με όλες τις ενδείξεις η επόμενη μέρα της αγοράς θα χαρακτηρίζεται απο την συγκέντρωση . Ήδη στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων αυτό γίνεται είναι κάτι παραπάνω από φανερό. Η εμπορική δραστηριότητα περιορίζεται σε συγκεκριμένα σημεία όπου τα οι διαθέσιμοι χώροι είναι πλέον περιορισμένοι . Στα σημεία αυτά ο ρόλος των ισχυρών παικτών του εμπορίου είναι κυρίαρχος και δεν αμφισβητείται πλέον από κανένα. Παράλληλα ιδιαίτερα ενδιαφέρον είναι το γεγονός της ανάπτυξης νέων εμπορικών σημείων γύρω απο τα εμπορικά κέντρα. Η άλλη όψη του νομίσματος είναι ο θάνατος των συνοικιακών αγορών αλλά και των παράπλευρων οδών όπου δραστηριοποιούνται μικρομεσαίες επιχειρήσεις κατά κύριο λόγο. Ανάλογη είναι και η εικόνα που τείνει να διαμορφωθεί και στην αγορά γραφειακών χώρων . Η διαφορά στην περίπτωση αυτή είναι η σχεδόν ολιγοπωλιακή οργάνωση της προσφοράς και η ανάπτυξη περιοχών με βάση κατά κύριο λόγο της διαθεσιμότητα γης. Αν και το φαινόμενο αυτό δεν είναι ακόμα ορατό εντούτοις η συρρίκνωση των παραδοσιακών περιοχών της αγοράς γραφειακών χώρων και η κατασκευή χώρων γραφείων σε περιοχές οι οποίες πριν απο λίγα μόλις χρόνια δεν περιλαμβάνονταν στο «χάρτη» της αγοράς (Λ. Αθηνών, σταθμοί μετρό κ.α) είναι μία ασφαλής ένδειξη για τις νέες τάσεις που επικρατούν στην συγκεκριμένη αγορά. Στην αγορά κατοικίας οι εξελίξεις σίγουρα είναι πιο βραδείς σε σύγκριση με τα επαγγελματικά ακίνητα αλλά είναι δεδομένο ότι και στην περίπτωση οι ανακατατάξεις έχουν δρομολογηθεί. Το πρώτο στοιχείο που χαρακτηρίζει την αγορά είναι ο κορεσμός πολλών τοπικών αγορών και η ανάπτυξη νέων. Δεν είναι λίγοι εκείνοι που πιστεύουν ότι οι περιοχές στις οποίες βασίσθηκε η έκρηξη της προσφοράς ακινήτων στην διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας βρίσκονται πλέον στα όρια τους αφού η έλλειψη ελεύθερης γης θα έχει ως συνέπεια η δραστηριότητα στα επόμενα χρόνια να εστιάζεται στην αγορά των μεταχειρισμένων. Παράλληλα , οι έντονες και βίαιες αλλαγές (εθνογραφικές και οικονομικές) που έχουν καταγραφεί στα περισσότερα αστικά κέντρα της χώρας έχουν οδηγήσει πολλές συνοικίες σε καθεστώς γκετοποίησης. Φυσικά οι περιοχές αυτές ήδη είναι εκτός αγοράς. Οι εξελίξεις αυτές επηρεάζουν και την επιχειρηματική δραστηριότητα του κλάδου όπου αναμένονται βίαιες ανακατατάξεις που θα έχουν και αυτές τα χαρακτηριστικά της συγκέντρωσης. Αν και αυτή την στιγμή δεν είναι ορατό ένα θα πρέπει να θεωρείται σίγουρο :οι "μεγάλοι των κατασκευών θα διεκδικήσουν μερίδιο στη πίττα της αγοράς κατοικίας και η αλλαγή πλεύσης της οικονομικής πολιτικής είναι μία εξέλιξη που τους ευνοεί. Μία τέτοια εξέλιξη θα έχει άμεση επίπτωση και στην μορφή του προϊόντος αφού το πιθανότερο είναι πλέον οι πολυκατοικίες να δώσουν τη θέση τους στην μεγάλες αναπτύξεις άκρα της πόλης όπου υπάρχει ακόμα ελεύθερη γη.

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ: Η επομενη μερα

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Δευτέρα, 20 Σεπτέμβριος 2010 23:44 - Τελευταία Ενημέρωση Τρίτη, 21 Σεπτέμβριος 2010 08:57
