



Που θα χτυπήσει η «ύφεση»; Το ερώτημα που πλανάται πλέον σε όλους όσους ασχολούνται με την αγορά ακινήτων χωρίς κανέναν να μπορεί να δώσει μία σαφή και ξεκάθαρη απάντηση. Άλλοι θεωρούν ότι η αγορά κατοικίας θα βρεθεί στο «μάτι του κυκλώνα» άλλοι πιστεύουν ότι θα καταγραφεί υποχώρηση των μισθωμάτων σε γραφειακούς χώρους και άλλοι υποστηρίζουν ότι τελικά θα υπάρξουν φαινόμενα ύφεσης «α λα ελληνικά» όπου το μοναδικό καταγεγραμμένο σύμπτωμα της θα είναι η στασιμότητα. Οι υποστηρικτές της κάθε άποψης έχουν ισχυρά επιχειρήματα για να την στηρίξουν και εξίσου ισχυρά αντεπιχειρήματα για να καταρρίψουν τις άλλες θεωρίες. Το παράξενο όμως της ιστορίας είναι ότι όλοι οι αναλυτές έχουν λησμονήσει τους εκατοντάδες μικρομεσαίους οι οποίοι στην πραγματικότητα συντηρούν και στηρίζουν τις αγορές γραφειακών χώρων αλλά και εμπορικών καταστημάτων σε ολόκληρη την Ελλάδα. Πρόκειται για τους επιχειρηματίες του απορροφούν το τεράστιο απόθεμα γραφείων εμβαδού 30-70 τετραγωνικών μέτρων και καταστημάτων σε γειτονιές και περιφερειακές αγορές. Η αγορά αυτή, η οποία τα τελευταία χρόνια παραγνωρίζεται και αγνοείται από τους τεχνοκράτες οι οποίοι ταυτίζουν την αγορά με τα υπερσύγχρονα κτίρια γραφείων και τα εμπορικά κέντρα, είναι εκείνη η οποία συντηρεί ιδιοκτήτες και στηρίζει τα δημόσια έσοδα. Η παραγνωρισμένη αυτή αγορά είναι εκείνη που ήδη δέχεται τα μεγαλύτερα πλήγματα της κρίσης. Αν και το «ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ ΑΓΟΡΑΣ» δεν έχει ολοκληρώσει την έρευνα διαθεσιμότητας για το α' εξάμηνο του έτους, τα μηνύματα από την αγορά δεν αφήνουν πολλά περιθώρια αισιοδοξίας. Η μείωση του όγκου των πωλήσεων και η υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας έχουν ήδη ως συνέπεια να αυξηθεί κατακόρυφα ο αριθμός των μισθωτών που αδυνατούν να συγκεντρώσουν το ποσό του ενοικίου της επαγγελματικής τους στέγης. Αδιάφευστος μάρτυρας είναι τα κενά καταστήματα και τα ενοικιαστήρια στις εισόδους των πολυκατοικιών του κέντρου της Αθήνας. Στην αγορά άλλωστε είναι κοινό μυστικό ότι οι «τυχεροί» συνταξιοδοτούνται, οι «άνετοι» αναζητούν φτηνότερο νοίκι και οι «άτυχοι» τρέχουν στις αίθουσες δικαστηρίων για εξώσεις. Αυτή είναι η πραγματική εικόνα της αγοράς η οποία δεν προβλέπεται να αντιστραφεί τουλάχιστον στο εγγύς χρονικό διάστημα. Ήδη οι προβλέψεις για επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης του ΑΕΠ και της ιδιωτικής κατανάλωσης είναι οι προάγγελοι ακόμα μεγαλύτερων δεινών στην αγορά. Από την άλλη πλευρά το αδιάθετο απόθεμα πολύ δύσκολα να μισθωθεί πάλι καθώς οι ιδιωτικές επενδύσεις περιορίζονται. Το πιθανότερο σενάριο είναι η περαιτέρω επιδείνωση της αγοράς μικρών γραφείων και περιφερειακών εμπορικών καταστημάτων και η περαιτέρω ενίσχυση της ζήτησης στις κεντρικές εμπορικές πιάτσες όπου πρόσβαση έχουν μόνο οι μεγάλοι. Με λίγα λόγια σύντομα το πρόβλημα στην αγορά δεν θα είναι αν νοικιάζονται οι εμπορικοί χώροι αλλά αν οι ενοικιαστές μπορούν να πληρώσουν το νοίκι τους.