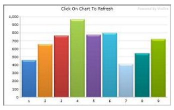
Δέκα αγορές "διαμάντια"

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Δευτέρα, 14 Ιούνιος 2010 06:35 -



Η ανάδειξη νέων περιοχών κυρίας κατοικίας στην Αττική δεν επηρέασε μόνο την αγορά στέγης αλλά και την αγορά επαγγελματικών ακινήτων κυρίως εμπορικών χώρων που ήδη έχουν αρχίσει να προσφέρουν σημαντικές υπεραξίες αλλά και υψηλές αποδόσεις από ενοίκια. Σύμφωνα με μελέτη που πρόκειται να δημοσιοποιηθεί στις αρχές Απριλίου την στιγμή που ο αριθμός των κενών αδιάθετων καταστημάτων στο κέντρο της Αθήνας αυξάνεται κατακόρυφα άλλες αγορές σφύζουν από επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε ορισμένες από αυτές μάλιστα ο αριθμός των επιχειρήσεων που λειτουργούν στην διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας έχει υπερδιπλασιαστεί. Οι νέες εμπορικές αγορές οι οποίες έχουν αναδειχτεί στην διάρκεια των τελευταίων δέκα χρόνων βρίσκονται κυρίως στα Μεσόγεια αλλά και στο βόρεια άκρο της Αθήνας. Αλλά και στο δυτικό άκρο του νομού Αττικής έχει διαμορφωθεί ένα νέο επιχειρηματικό τοπίο το οποίο χαρακτηρίζεται από την κατακόρυφη αύξηση των εμπορικών –και όχι μόνο- επιχειρήσεων. Αν και δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία για τον όγκο των τοπικών αγορών εντούτοις από τα διαθέσιμα στοιχεία που αφορούν τον αριθμό επιχειρήσεων που βρίσκονται σε λειτουργία προκύπτει ότι οι πλέον δυναμικές νέες αγορές είναι Άνω Λιόσια, Αχαρνές, Καματερό, Δροσιά, Άγιος Στέφανος , Άνοιξη, Κορωπί, Νέα Μάκρη , Ραφήνα και Παλλήνη. Στις περιοχές αυτές η επιχειρηματική δραστηριότητα με βάση τον αριθμό των επιχειρήσεων που λειτουργούν έχει καταγράψει από το 1998 έως σήμερα άνοδο από 180% (Καματερό) έως 367% (Παλλήνη) . Το γεγονός αυτό επηρέασε και την αγορά κατοικίας αφού στις ίδιες περιοχές σημειώθηκε σημαντική αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας. Έτσι η επιχειρηματική δραστηριότητα σε συνδυασμό με την αύξηση του πληθυσμού οδήγησε στην ανάπτυξη των ήδη υφιστάμενων εμπορικών αγορών οι οποίες προς το παρόν τουλάχιστον έχουν τοπικό χαρακτήρα. Ενδεικτικό , του δυναμισμού των συγκεκριμένων αγορών θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι οι αποδόσεις επαγγελματικών ακινήτων κινούνται σε επίπεδα υψηλότερα του 7% (για τα ακίνητα που βρίσκονται σε σημεία υψηλής προβολής) ενώ οι υπεραξίες που έχουν καταγραφεί-ας σημειωθεί ότι δεν έχουν γίνει σημαντικές αγορές επαγγελματικών ακινήτων το τελευταίο καιρό λόγω της κρίσης-είναι υψηλότερες από τον μέσο όρο της Αττικής. «Οι περισσότερες από τις περιοχές αυτές έχουν πολλά κοινά χαρακτηριστικά. Το πρώτο αφορά στην εγκατάσταση και λειτουργία μεγάλων επιχειρήσεων στην περιοχή που συνέβαλλε στην πληθυσμιακή τους ανάπτυξη. Το δεύτερο αφορά στις υποδομές των συγκοινωνιών οι οποίες δεν επιτρέπουν την εύκολη πρόσβαση σε γειτονικές υπερτοπικές αγορές αλλά και στο κέντρο της Αθήνας. Ο συνδυασμός της πληθυσμιακής έκρηξης με την δυσκολία πρόσβασης σε άλλες μεγαλύτερες αγορές βοήθησαν στην ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων. Φυσικά , εξακολουθούν ως αγορές να έχουν χαρακτηριστικά τοπικής αγοράς αλλά εκτιμάται ότι κάποιες από αυτές στα επόμενα χρόνια μπορεί να μεγεθυνθούν ακόμα περισσότερο και να εξελιχθούν σε εμπορικό κέντρο της ευρύτερης περιοχής» , τόνιζε χαρακτηριστικά μεσίτης που ασχολείται με εμπορικά ακίνητα και συμπλήρωνε επισημαίνοντας ότι : « το μεγάλο στοίχημα είναι οι αγορές των πόλεων που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων αφού οι προγραματιζόμενες επενδύσεις στο οδικό δίκτυο αλλά και σε οργανωμένους εμπορικούς χώρους μπορεί να αλλάξουν είτε προς το θετικό αρνητικό το προφίλ της εμπορικής αγοράς».