



Πήραν την κάτω βόλτα τα ενοίκια στο λιμάνι!

Πάνω από 30% η μείωση τους και έρχεται κι άλλη πτώση!

«Βουτιά» στα ενοίκια των γραφείων στον Πειραιά, σύμφωνα με τα όσα δείχνουν οι δείκτες των τελευταίων μηνών. Η πώση αποδίδεται κατά κύριο λόγο στην έλλειψη ζήτησης από επιχειρήσεις, αλλά κι εξαιτίας της ανάγκης τους να μειώσουν το λειτουργικό κόστος. Ειδικότερα στους δρόμους γύρω από το λιμάνι η μείωση των ενοικίων ξεπερνάει πολλές φορές και το 30%, των μέχρι τώρα συμφωνηθέντων ποσών. Παρά τη σημαντική πτώση, ωστόσο, η ελληνική αγορά εξακολουθεί να είναι ακριβή για τις επιχειρήσεις που θέλουν να μισθώσουν γραφεία. «Η πτώση είναι αποτέλεσμα της μείωσης των ενοικίων και της ζήτησης γραφειακών χώρων στην Ελλάδα. Είναι χαρακτηριστικό ότι η όποια δραστηριότητα το 2010, πήγασε από τις ανάγκες των χρηστών για μείωση κόστους ή συγκέντρωση των διαφόρων υπηρεσιών τους σε ένα κτήριο. Για το 2011 η κατάσταση αναμένεται να διατηρηθεί σταθερή κοιτάζοντας με αισιοδοξία προς το τελευταίο τετράμηνο του έτους όσον αφορά τα σύγχρονα κτήρια, ενώ περαιτέρω πτώση αναμένεται για τις παλαιότερες κατασκευές», τονίζει η Νίκη Σύμμουρα διευθύνουσα σύμβουλος της **Proprius** που εκπροσωπεί σε Ελλάδα και Κύπρο την Cushman & Wakefield.

Παράλληλα, σύμφωνα με φορείς της αγοράς γραφείων, σε παλιότερες κατασκευές γραφεία, τα ενοίκια εκταμιάται ότι υποχώρησαν έως και κατά 30% στη διάρκεια του 2010, με την πτώση να μην έχει ακόμη ολοκληρωθεί, καθώς η «τάση υποχώρησης βρίσκεται εν εξέλιξη».

Μείωση καταγράφουν και οι τιμές αγορές επαγγελματικών χώρων, τη στιγμή που παρατηρείται και αύξηση του ποσοστού κενών χώρων, ιδίως σε περιπτώσεις γραφείων μέσης ποιότητας. Αντίστοιχα, τα γραφεία που βρίσκονται στο κέντρο του Πειραιά είναι πλέον ανεπιθύμητα από όλο και περισσότερες εταιρείες. Δύσλο τυχαία, και ελέω κρίσης, ο αριθμός των μεταβιβάσεων γραφείων έχει επίσης περιοριστεί σημαντικά.

Σπάνε όλα τα ρεκόρ!

Εξήντα πέντε χιλιάδες εμπορικά καταστήματα έχουν κλείσει και 100.000 χιλιάδες θέσεις εργασίας έχουν χαθεί σε όλη την Ελλάδα τους τελευταίους δεκατρείς μήνες. Σε ποσοστό το 25% από αυτά έχουν κλείσει στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου των Πειραιά βάσει των τελευταίων στοιχείων του Εμπορικού Συλλόγου Πειραιά. Η βασικότερη αιτία είναι η αδυναμία των ιδιοκτητών να πληρώσουν τα ενοίκια τους τα οποία αποτελούν και την μεγαλύτερη επιβάρυνση του κόστους λειτουργίας των καταστημάτων.

Βάσει αυτών των συνθηκών παρατηρείται το τελευταίο τρίμηνο μία ιδιαίτερα πτωτική τάση στα ενοίκια των καταστημάτων του κέντρου που φθάνει έως και το 30%, ενώ πλέον έχει καταργηθεί και ο περιβόητος «αέρας».

Τα καταστήματα που υπολογίζεται ότι

έχουν κλείσει, είναι μόνον τα υγιή καταστήματα και δεν συμπεριλαμβάνονται αυτά που βρίσκονται σε αμόλυβρο.

Στο ίδιο ποσοστό περίπου υπολογίζει την πτώση των ενοικίων και ο διευθύνων σύμβουλος του "HATSIOS GROUP" που δραστηριοποιείται σε κατασκευές και μισθώσεις επαγγελματικών ακινήτων κ. Μ Χάτσος ο οποίος αναφέρει ότι: "Οι μείώσεις των ενοικίων επαγγελματικών χώρων αγγίζει αυτή τη στιγμή ποσοστό της τάξεως του 30%. Το ποσοστό αυτό έχει δυναμική να αυξηθεί και άλλο. Υπάρχει μία υπερπροσφορά ξενοικιαστών χώρων η οποία μεγαλώνει. Υπάρχει μεγάλη δυνατότητα επιλογής τόσον στον δρόμο όσο και στα τετραγωνικά. Σε εξαιρετικούς εμπορικούς δρόμους, ενώ πριν ένα χρόνο δεν έβρισκες σχεδόν τίποτε τώρα διαλέγεις".

Ταυτόχρονα εκ μέρους των ιδιοκτητών παρατηρείται η τάση να αντικαθίσταται πλέον το παραδοσιακό συμβόλαιο ενοικίασης μεταξύ ιδιοκτήτη και καταστηματούχου με ιδιωτικά συμφωνητικά, μέσα των οποίων ο ιδιοκτήτης του ακινήτου συμμετέχει στο τζίρο της επιχείρησης με ποσοστό από 20% έως 25%. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζει κατά κάποιο τρόπο το ενοίκιο του και δεν είναι δεσμιος ενός μισθωτηρίου για επαγγελματική χρήση όπου η έξωση είναι ιδιαίτερα δύσκολη.

Δίνει μάχη και ο Εμπορικός Σύλλογος Πειραιώς

Ο Εμπορικός Σύλλογος Πειραιώς απέστειλε επιστολή προς τα Διοικητικά Συμβούλια των Ιδρυμάτων και των ΝΠΔΔ σχετικά με τη μείωση των επαγγελματικών μισθωμάτων ακινήτων ιδιοκτησίας τους. Τα ενοίκια έχουν πέσει δραματικά κατά μέσο όρο 30%, αφού τα καταστήματα κλείνουν το ένα μετά το άλλο! Μια βόλτα γύρω από το λιμάνι να κάνει κάποιος και θα τον πάσει απελπισία με τα τόσα πολλά «ΠΩΛΕΙΤΑΙ» και «ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ» που βλέπει, αφού ακόμα και μεγάλες ναυτιλιακές εταιρείες δεν μπορούν να αντέξουν το κόστος των ενοικίων και μεταφέρονται μακριά από το λιμάνι!

Αναλυτικά η επιστολή:

Στον Εμπορικό Σύλλογο Πειραιώς έχουμε προβληματιστεί ιδιαίτερα, για την ακριβία που επιδεικνύουν πολλά Διοικητικά Συμβούλια Ιδρυμάτων, ΝΠΔΔ τα οποία, παρά τις εκκλήσεις του εμπορικού κόσμου, να στηρίξουν τις μικρές και μεσαίες εμπορικές επιχειρήσεις της πόλης μας, με μείωση ή έστω «πάγωμα» των μισθωμάτων ιδιοκτησίας τους, επιλέγουν να αγνοούν τη δραματική πραγματικότητα που βιώνουν οι επιχειρηματίες, με αποτέλεσμα πολλοί και αξιόλογοι μισθωτές να μην είναι πλέον συνεπείς στις υποχρεώσεις τους, που τους οδηγούν τελικά να εγκαταλείπουν τα καταστήματά τους, λόγω των υψηλών και δυσβάστακτων ενοικίων.

Σε αυτή την ιδιαίτερα κρίσιμη περίοδο,

όπου η ασφυκτική έλλειψη ρευστότητας έχει διαμορφώσει ένα εξαιρετικά δυσμενές περιβάλλον για το πειραϊκό εμπόριο, που προσπαθεί απεγνωσμένα να διατηρήσει την δυναμική του και τις θέσεις εργασίας, η τακτική αυτή που ακολουθείται έχει ανυπολόγιστες ζημιές και για τις δύο πλευρές, αφού στις περισσότερες περιπτώσεις, κεντρικά καταστήματα που μένουν ελεύθερα, παραμένουν ξενοικιαστικά για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, ερημώνοντας με γεωμετρική πρόοδο το εμπορικό κέντρο της πόλης.

Με δεδομένο ότι εκλείπουν οποιαδήποτε σημάδια ανάκαμψης, θεωρούμε ότι η μείωση των ενοικίων έως 50% ή και περισσότερο σε ορισμένες εξαιρετικά απαιτητές ιδιοκτησιών είναι μονόδρομος, προκειμένου να συντηρηθούν οι επιχειρήσεις και να μπορέσουν να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους, λαμβάνοντας υπόψη ότι το μισθώμα αποτελεί το 20% έως το 30% του συνολικού τους λειτουργικού κόστους, γεγονός που καταδεικνύει τη μεγάλη σημασία που έχει το ύψος του στην βιωσιμότητά τους.

Πιστεύοντας ότι πρέπει να υπάρξει συνεργασία και να καταβληθεί κοινή προσπάθεια από όλες τις πλευρές, για να διατηρηθεί η τοπική μας αγορά και να παραμείνουν ζωντανές οι επιχειρήσεις μας, απευθύνουμε έκκληση να σταθείτε αλληλέγγυοι στους επαγγελματίες μισθωτές σας και να επιδείξετε την απαιτούμενη ευελιξία στην κατάλληλη προσαρμογή των μισθωμάτων τους στις σημερινές αντιξοές συνθήκες.

Ευελπιστώντας να γίνει αντιληπτό, ότι στην περίοδο βαθιάς ύφεσης που διανύουμε, η συνεργασία και η συνείδηση αποτελούν προαπαιτούμενο για διατήρηση της κοινωνικής συνοχής και ειρήνης, ελπίζουμε στην θετική ανταπόκριση και στήριξή σας.

Κόντρα για να πέσουν κι άλλο οι απαιτήσεις!

Κόντρα μάλιστα στην αγορά μεταξύ ιδιοκτητών και εμπόρων για το ύψος των ενοικίων των καταστημάτων. Η μείωση τους 20% κατά μέσον όρο τον τελευταίο ενάμιση χρόνο δεν είναι αρκετή ώστε οι τελευταίοι να ριζούν με τη σειρά τους τις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών τους, όπως τους ζητά η κυβέρνηση.

Μετά τις επαναδιαπραγματεύσεις επιχειρηματιών- ιδιοκτητών που έχουν αυξηθεί τους τελευταίους μήνες, τα ενοίκια έχουν υποχωρήσει κατά 20% στις κύριες εμπορικές πιτσές και κατά 30% στις περιφερειακές, αλλά και πάλι τα ποσοστά αυτά είναι μικρά μπροστά στην πτώση της κατανάλωσης- όπως υποστηρίζουν οι έμποροι- για να αποτρέψουν τα λουκέτα. Στις πιέσεις τους για νέες μειώσεις, ωστόσο, συναντούν είτε την αντίσταση των ιδιοκτητών, είτε μια σειρά νομικών αγκυλώσεων, με κυριότερη την υψηλή αποζημίωση των τσεσάρων επιπλέον ενοικίων που πρέπει να καταβάλλει ο επιχειρηματίας στον κάτοχο ενός ακινήτου, όταν θέλει να σπάσει το συμβόλαιό του πριν εκείνο λήξει.