

## ΜΕΙΩΣΗ 30% ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΟ ΛΙΜΑΝΙ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

Μέσο: . . . . . Η ΑΚΡΟΠΟΛΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 19/3/2011 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 19/3/2011

Σελίδα: . . . . . 6

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



### Κοινωνία

# Μείωση 30% στα ενοίκια γύρω από το λιμάνι του Πειραιά!

## Αναμένεται να αυξηθεί κι άλλο το ποσοστό!

«Βουτιά» στα ενοίκια των γραφείων στον Πειραιά, σύμφωνα με τα όσα δείχνουν οι δείκτες των τελευταίων μηνών. Η πτώση 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, πήγαζε από τις ανάγκες των χρηστών για μείωση κόστους ή συγκέντρωση των διάσπαρτων 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 Σύμπορα διευθύνουσα σύμβουλος της **Propius** που εκπροσωπεί σε Ελλάδα και Κύπρο

την Cushman & Wakefield. Παράλληλα, σύμφωνα με φορείς της αγοράς γραφείων, σε παλιότερης κατασκευής γραφεία, τα ενοίκια εκτιμάται ότι υποχώρησαν έως και κατά 30% στη διάρκεια του 2010, με την πτώση να μην έχει ακόμη ολοκληρωθεί, καθώς η «τάση υποχώρησης βρίσκεται εν εξελίξει». Μείωση καταγράφουν και οι τιμές αγοράς επαγγελματικών χώρων, ιδίως σε περιπτώσεις γραφείων μέσης ποιότητας. Αντίστοιχα, τα γραφεία που βρίσκονται στο κέντρο του Πειραιά είναι πλέον ανεπιθύμητα από όλο και περισσότερες εταιρείες. Διόλου τυχαία, και ελέα κρίσης, ο αριθμός των μεταβιβάσεων γραφείων έχει επίσης περιοριστεί σημαντικά.

#### Ρεκόρ κλειστών καταστημάτων

Εξήντα πέντε χιλιάδες εμπορικά καταστήματα έχουν κλείσει και 100.000 χιλιάδες θέσεις εργασίας έχουν χαθεί σε όλη την Ελλάδα τους τελευταίους δεκαερείς μήνες. Σε ποσοστό το 25% από αυτά έχουν κλείσει στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου του Πειραιά βάσει των τελευταίων στοιχείων του Εμπορικού Σύνλογου 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 πτωχική τάση στα ενοίκια των καταστημάτων του κέντρου που φθάνει έως και το 30%, ενώ πλέον έχει καταργηθεί και ο περιβόητος «αέρος». Τα καταστήματα που υπολογίζεται ότι έχουν κλείσει, είναι μόνον τα ισόγεια καταστήματα και δεν συμπεριλαμβάνονται αυτά που βρίσκονται σε ορόφους. 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. Χάτσιος ο οποίος αναφέρει ότι: "Οι μειώσεις των ενοικίων επαγγελματικών χώρων αγγίζει αυτή τη στιγμή ποσοστό της τάξης του 30%. Το ποσοστό αυτό έχει δυναμική να αυξηθεί και άλλο. Υπάρχει μία υπερπροσφορά ξενοκιστών χώρων η οποία μεγαλώνει. Υπάρχει μεγάλη δυνατότητα επιλογής τόσο στον δρόμο όσο και στα τετραγωνικά. Σε εξαιρετικούς εμπορικούς δρόμους, ενώ πριν ένα χρόνο δεν έβρισκες σχεδόν τίποτα "ώρα διαλέγεις". Ταυτόχρονα εκ μέρους των ιδιοκτητών παρατηρείται η τάση να αντικαθίσταται πλέον το παροδικό συμβόλαιο ενοικίασης μεταξύ ιδιοκτήτου και καταστηματάρχη με ιδιωτικά συμφωνητικά, μέσω 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 δέσμιος ενός μισθωτήριου για επαγγελματική χρήση όπου η έξωση είναι ιδιαίτερος δύσκολη. **Στη μάχη και ο Εμπορικός Σύνλογος Πειραιώς**  
Ο Εμπορικός Σύνλογος Πειραιώς απέστειλε επιστολή προς τα Διοικητικά Συμβούλια των Ιδρυμάτων και τον ΝΠΔΔ σχετικά με τη μείωση των επαγγελματικών μισθώσεων 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 πιάσει 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 Σύνλογο Πειραιώς έχουμε προβληματιστεί ιδιαίτερα, για την ακαμψία που επιδεικνύουν πολλά Διοικητικά Συμβούλια Ιδρυμάτων, ΝΠΔΔ τα οποία, παρά τις εκκλήσεις του εμπορικού κόμμου, να στηρίξουν τις μικρές και μεσαίες εμπορικές επιχειρήσεις της πόλης μας, με μείωση ή έστω «πάγωμα» των μισθωμάτων ιδιοκτησίας τους, επιπλέον 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 εγκαταλείψουν 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 πειραικό εμπόριο, που προσπαθεί απεινοσημένα 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 ξενοικιαστά 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 εξοργισματικές απαιτήσεις ιδιοκτητών είναι μονόδρομος, προκειμένου να συντηρηθούν οι επιχειρήσεις και να μπορέσουν να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους. Λαμβάνοντας υπόψη ότι το μίσθωμα 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, απευθυνόμαστε έκκληση να σταθερίσει αλληλέγγυοι στους επαγγελματίες μισθωτές σας και να επεδείξετε την απαιτούμενη ευελιξία στην κατάλληλη προσαρμογή των μισθωμάτων τους στις σημερινές αντιξοίες συνθήκες. Ευελπιστώντας να γίνει αντιληπτό, ότι στην περίοδο βαθιάς ύφεσης που διανύουμε, η συνεργασία και η συνεισφορά 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 μπαίνει στην αγορά μεταξύ ιδιοκτητών και εμπορών 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 ρίξουν με τη σειρά τους τις τιμές των προϊόντων και υπηρεσιών τους, όπως τους ζητά η κυβέρνηση. Μετά τις επανοδιαπραγματευτικές επιχειρηματιών-ιδιοκτητών που έχουν αυξηθεί τους τελευταίους μήνες, τα ενοίκια έχουν υποχωρήσει κατά 20% στις κύριες εμπορικές πιάτσες 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.