



# Haircut 50% στα ενοίκια των καταστημάτων!

Πληθαίνουν τα λουκέτια - Το ποσοστό των ξενοικιαστων εμπορικών χώρων φτάνει το 25% - Συμφωνίες όπου ο ιδιοκτήτης παίρνει ποσοστό από τον τζίρο

**Τραγική είναι η κατάσταση που επικρατεί στον τομέα της εμπορικής στέγης, με τα λουκέτια καθημερινά να αυξάνονται ακόμη και σε κεντρικούς δρόμους, ενώ τα μισθώματα υποχωρούν μέχρι και 50%, ή και περισσότερο σε ορισμένες περιπτώσεις. Μάλιστα, όπως εκτιμούν οι ειδικοί της κτηματαγοράς, όχι μόνο δεν αναμένεται βελτίωση της κατάστασης, αλλά περαιτέρω επιδεινωση μέσα στο 2012. «Τίποτα και δεν θα είναι το ίδιο», αναφέρουν χαρακτηριστικά.**

Της ΕΛΕΝΗΣ ΜΠΟΤΑ

**Π**τώση 50% στα μισθώματα, ραγδαία μείωση της κατανάλωσης, αύξηση των ξενοικιαστων καταστημάτων, κατάρρευση του λεγόμενου «αέρα», επαναδιαπραγματεύσεις ενοικίων, αλλά και ποσοστό επί του τζίρου των καταστημάτων στους ιδιοκτήτες έναντι μισθώματος, είναι η εικόνα που επικρατεί σήμερα στο εμπορικό κομμάτι της πρωτεύουσας.

«Η μείωση στα μισθώματα των καταστημάτων σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους αγγίζει το 50%, ενώ υπάρχουν και περιπτώσεις μέχρι και 60%. Επίσης, εδώ και αρκετούς μήνες έχει εκλείψει ο λεγόμενος αέρας που δίνουν οι μισθωτές προς τους ιδιοκτήτες, ο οποίος στις καλές εποχές έφτανε μέχρι και τα 20 μισθώματα», επισφαιρίζει ο πρόεδρος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ) Μπάμπης Χαραλαμπίδου. Σύμφωνα με τον ίδιο, το ποσοστό των ξενοικιαστων καταστημάτων στους εμπορικούς δρόμους φτάνει το 25%, ενώ τα πράγματα είναι πολύ χειρότερα στις δευτερευουσες ζώνες, όπου το ποσοστό των κλειστων καταστημάτων ξεπερνάει το 50%. Ειδικά στο κέντρο, όπως η Σταδίου και η Πανεπιστημίου, η κατάσταση είναι τραγική. Κάθε μέρα καταστήματα κλείνουν, λόγω και των καταστροφών που γίνονται, και πολλοί καταστηματαρχες αναγκάζονται να στραφούν στα εμπορικά κέντρα».

«Μέχρι τώρα, στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους του κέντρου, όπως είναι

**Τα ενοίκια καταστημάτων στους βασικούς εμπορικούς δρόμους**

Εμπορικός δρόμος	Ελάχιστο μίσθωμα (ευρώ ανά τ.μ. το μήνα)	Μέγιστο μίσθωμα (ευρώ ανά τ.μ. το μήνα)
Ερμού	180	200
Τσακάλωφ, Αθήνα	110	160
Κολοκοτρώνη, Κηφισιά	70	120
Συγγρού, Πειραιάς	70	90
Μεταμό, Γλυφάδα	100	130
Χαϊρώνη Χαλάνδρι	60	100
Σταδίου, Πανεπιστημίου, Ακαδημίας	70	150

Πηγή: Κτηματαγορικά γραφεία

η Ερμού ή η Τσακάλωφ στο Κολωνάκι, η διαθεσιμότητα είναι ακόμη περιορισμένη. Ωστόσο, αν η κρίση στην αγορά συνεχιστεί, δεν αποκλείεται να δούμε και εκεί να αυξάνεται η διαθεσιμότητα των κενών χώρων», αναφέρει ο Κ. Κωστακίδουλος, σύμβουλος στο τμήμα επαγγελματικών ακινήτων της Cushman&Wakefield. Αντί-

θετα, στους δευτερευόντες εμπορικούς δρόμους, όπως είναι η Μητροπόλεως ή η Αιόλου, η διαθεσιμότητα αγγίζει μέχρι και το 40% ή 50%.

Μπροστά σε αυτή την κατάσταση -σύμφωνα με τον ίδιο, οι καταστηματαρχες, απαιτούν πλέον μείωση των ενοικίων που καταβάλλουν και οι ιδιοκτήτες,

προκειμένου να μην χάσουν τον καλό ενοικιαστή, έχουν αρχίσει να μειώνουν αισθητά τις οικονομικές απαιτήσεις τους. Μάλιστα, δεν είναι λίγες οι συμφωνίες που κλείνονται οι οποίες προβλέπουν, αντί για μίσθωμα, ο ιδιοκτήτης να παίρνει ένα ποσοστό από τον τζίρο του καταστήματος.

Την άποψη ότι στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους η κατάσταση είναι ακόμη ελεγχόμενη, καθώς και εκεί υπάρχουν ξενοικιαστα καταστήματα, τα οποία όμως δεν μένουν έτσι για πολύ καιρό, εκφράζει και ο εκτιμητής ακινήτων Μ. Παπαϊωάννου. Αντίθετα, στους περιφερειακούς δρόμους (συνοικιακούς), τα περισσότερα καταστήματα είναι ξενοικιαστα, ενώ καθημερινά η αγορά μετρά καινούργια λουκέτια. Μάλιστα, οι περισσότεροι ιδιοκτήτες τέτοιων καταστημάτων, οι οποίοι βλέπουν τα μαγαζιά τους ξενοικιαστα για μεγάλο χρονικό διάστημα και χωρίς κανένα σημάδι για αλλαγή της κατάστασης τους επόμενους μήνες, θέλουν να μετατρέψουν τους χώρους σε θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, υποβάλλοντας μάλιστα σχετικά αιτήματα στους κατά τόπους δήμους», επισφαιρίζει χαρακτηριστικά.

### Μείωση 20% το 2012

Πολύ χειρότερα αναμένεται να εξελιχθούν τα πράγματα το 2012, εφόσον δεν υπάρξει κάποια ανάκαμψη της κατανάλωσης και βελτίωση του οικονομικού κλίματος. Μάλιστα τα στελέχη της αγοράς προβλέπουν ότι τα λουκέτια στην αγορά θα αυξηθούν, ενώ το ύψος των μισθωμάτων θα υποχωρήσει περί το 20%. Μάλιστα, σε σχετική έρευνα της Cushman & Wakefield επισφαιρίζεται ότι η πτώση των ενοικίων στην οδό Ερμού τον Δεκέμβριο του 2011, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2010 (όταν ήδη είχε συντελεστεί το πρώτο κύμα των μειώσεων), ήταν της τάξεως του 7,7% και διαμορφώθηκε σε 180 ευρώ ανά τ.μ. μηνιαίως, όταν τον Ιούλιο του 2011 οι τιμές άγγιζαν τα 195 ευρώ ανά τ.μ.

Αντίστοιχα, στην οδό Τσακάλωφ τα ενοίκια βρίσκονται σήμερα στα 110 ευρώ ανά τ.μ. μηνιαίως, έναντι 118 ευρώ ανά τ.μ. τον προηγούμενο Ιούλιο, ενώ σε επίσημη βάση η κάμψη έναντι του Δεκεμβρίου του 2010 διαμορφώνεται σε 4,7%.

Όσον αφορά το κέντρο της πρωτεύουσας, τα πράγματα για τον εμπορικό κόσμο καθημερινά δυσκολεύουν, καθώς μεγάλο μέρος των καταστημάτων εκεί έχουν πληγεί σοβαρά από τις πορείες και τα επεισόδια. Σύμφωνα, άλλωστε, με υπολογισμούς ερευνών τόσο του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (ΕΒΕΑ) όσο και του Εμπορικού Συλλόγου Αθηνών, τις ημέρες των απλών κινητοποιήσεων ο τζίρος των καταστημάτων υποχωρεί σε ποσοστό 50% - 75%.

Υπό αυτές τις συνθήκες, κάποιοι δεν διστάζουν να μιλήσουν ακόμη και για ερήφωση του κέντρου της Αθήνας, μέσα σε μερικούς μήνες.

## ΠΙΕΖΟΥΝ ΓΙΑ ΜΕΙΩΣΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

■ Πίεσεις για μειώσεις μισθωμάτων ασκούν οι ενοικιαστές των μεγάλων malls της πρωτεύουσας (The Mall, Golden Hall, Athens Heart κ.λπ.).

Η μείωση του τζίρου στα εμπορικά κέντρα έχει συσπειρώσει τους καταστηματαρχες, οι οποίοι ζητούν από την εκάστοτε διαχειρίστρια εταιρεία μείωση των ενοικίων κατά 10%-15%.

Όπως στην περίπτωση του The Mall, όπου έντονος είναι η πίεση πολλών ενοικιαστων για μειώσεις των ενοικίων, θέμα στο οποίο η διοίκηση ακολουθεί μάλλον αυστηρή πολιτική, με δεχόμενη οποιαδήποτε μείωση. Αλλά για να εξισορροπήσει την κατάσταση, επιλέγει να στηρίζει τους μισθωτές της με προωθητικές ενέργειες, ενώ δεν αναπροσαρμόσε προς τα πάνω το βασικό της ενοίκιο εξαιτίας του πληθωρισμού.

Επίσης, στο Athens Heart πέφτει η Pasal αναγκάστηκε να προχωρήσει σε κάποιες μειώσεις ενοικίων, ενώ σχετικά αιτήματα έχουν υποβληθεί και φέτος, λόγω της μεγάλης μείωσης της κατανάλωσης.

Τέλος, πιέσεις ασκεί και ο όμιλος Πειραιώς, που διαχειρίζεται το κτίριο του Μετοχικού Ταμείου Στρατού, καθώς ζητά μείωση του ενοικίου κατά 30%. Και αυτό γιατί οι μισθωτές του ακινήτου, κυρίως τα Αττικά Πολυκαταστήματα, τα οποία μισθώνουν περί τα 25.000 τ.μ., ζητούν επαναδιαπραγματεύσεις μισθωμάτων ή ακόμη και μείωση του χώρου που ενοικιάζουν.

Τέλος, σε μειώσεις των μισθωμάτων αναγκάστηκε να προχωρήσει και η Sanjo στο εμπορικό κέντρο Avenue, αποδεχόμενη σχετικά αιτήματα των καταστηματαρχών.