

ΕΩΣ 40 % ΚΑΤΩ ΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΙΑ ΜΑΓΑΖΙΑ

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 27/12/2010 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 27/12/2010

Σελίδα: 48

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



Εως 40% κάτω τα ενοίκια για μαγαζιά

Δεύτερος γύρος μειώσεων μέσα σε ενάμιση χρόνο

Σκληρό παζάρι για τη μείωση των ενοικίων των καταστημάτων βρίσκεται σε εξέλιξη στην ελληνική αγορά, με τους ενοικιαστές - επιχειρηματίες να ζητούν τον μισθωμάτων έως και 20%. Πρόκειται για το δεύτερο κύμα που ξεσπά μέσα σε ενάμιση χρόνο, με αποτέλεσμα η μείωση των μισθωμάτων στα καταστήματα να αγγίζει συνολικά το 30% - 40%.

ΡΕΠΟΡΤΑΖ: Μαρία Βασιλείου

Επιχειρηματίες δηλώνουν ότι δεν αποκλείεται σταδιακά, καθώς βαθαίνει η κρίση, το φαινόμενο να ενταθεί. Στον χορό των αναπροσαρμογών έχουν ήδη εισέλθει επαγγελματίες από όλους τους κλάδους: έμποροι ένδυσης και υποδήσης, αντιπρόσωποι αυτοκινήτων, εταιρείες ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών, τράπεζες, βενζινοπώλες, αλυσίδες εστίασης, αλλά και πολυεθνικοί όμιλοι. Η υποχώρηση των μισθωμάτων απλώνεται σε όλες τις περιοχές, από το κέντρο της Αθήνας μέχρι τις κεντρικές λεωφόρους και τα εμπορικά προάστια, αλλά και τα μεγάλα αστικά κέντρα της περιφέρειας.

Την ίδια στιγμή πληθαίνουν τα άδεια καταστήματα. Στο κέντρο της Αθήνας τα κενά καταστήματα ακόμη και σε άκρες εμπορι-

ΑΚΟΜΗ ΚΑΙ ΠΟΛΥΕΘΝΙΚΕΣ

αποχωρούν από ακίνητα σε κεντρικά σημεία με υψηλά ενοίκια και μεταφέρονται σε φθηνότερες περιοχές

κούς δρόμους αντιστοιχούν μέχρι και στο 25% του συνόλου των εμπορικών χώρων, ενώ στη Θεσσαλονίκη φτάνουν στο 15%.

«Όσο βαθαίνει η κρίση, η πίεση των επιχειρηματιών για μείωση των ενοικίων θα εντείνεται», δηλώνει ο Νίκος Σκορίνης, γενικός γραμματέας της ΓΣΕΒΕΕ. «Εάν μάλιστα κατακρούρη αύξηση στα λουκέτα την επόμενη χρονιά, με εκατό χιλιάδες επιχειρήσεις να κλείνουν, οι ιδιοκτήτες θα δεχτούν ακόμη μεγαλύτερη πίεση. Τα ξενοίκια μαγαζιά αυξάνουν την προσφορά, ενώ λιγότερες επιχειρήσεις σημαίνει μικρότερη ζήτηση». Κατά τον κ. Σκορίνη, πολλοί ιδιοκτήτες ανταποκρίνονται στα αιτήματα των ενοικιαστών τους, όμως σε ορισμένες περιοχές η ανταπόκριση κινείται σε χαμηλά επίπεδα. «Στη Βουλιαγμένη, για παράδειγμα, στο ύψος της Δάφνης, όπου δραστηριοποιούμαι, τα ξενοίκια μαγαζιά πληθαίνουν, οπότε οι ιδιοκτήτες προχωρούν ευκολότερα σε αναπροσαρμογή των μισθωμάτων».

Πράγματι, όπως βεβαιώνουν οι επιχειρηματίες, σε περιφερειακές αγορές οι ιδιοκτήτες καταστημάτων και επαγγελματιών χώρων συμβιβάζονται πιο εύκολα προκειμένου να κρατήσουν τους ενοικιαστές τους. Ιδιαίτερα όσον αφορά τους ενοικιαστές οι οποίοι έχουν τη δυνατότητα να μετακινηθούν χωρίς μεγάλες δυσκολίες σε παρακείμενα καταστήματα. Αλλά και όσοι ιδιοκτήτες προσπαθούν να αντισταθούν δείχνουν να κατανοούν τα προβλήματα και παγώνουν τα ενοίκια για τα επόμενα δύο-τρία χρόνια. Μάλιστα οι μειώσεις, που αρχίζουν συνήθως από το 10% και φτάνουν μέχρι και το 20%, αποκτούν πολλές φορές μόνιμο χαρα-

Τα ενοίκια πέφτουν αλλά τα καταστήματα κλείνουν



κτήρια, ενώ υπάρχουν και περιπτώσεις που οι ιδιοκτήτες «κόβουν» μέχρι και τρία μηνιαία μισθώματα για τη φετινή και την επόμενη χρονιά. «Έμποροι και επιχειρηματίες προχωρούν όπου είναι δυνατόν σε περικοπή των ενοικίων», δηλώνει ο Αντώνης Μακρής, γενικός διευθυντής του ΣΕΑΠΕ. «Η πίεση που δέχονται οι ιδιοκτήτες είναι ασφυκτική, αλλά και τα ενοίκια κινούνται σε εξαιρετικά υψηλά επίπεδα». Όμως, σύμφωνα με τους μεσότες, αρκετοί ιδιοκτήτες αρνούνται, με αποτέλεσμα να βλέπουμε καταστήματα και γραφεία να αλλάζουν διευθυνση.

Κλείνουν καταστήματα

Άλλωστε, αρκετοί επιχειρηματίες έχουν προχωρήσει σε κλείσιμο καταστημάτων και συρρίκνωση των δικτύων τους προκειμένου να μειώσουν το λειτουργικό κόστος των καταστημάτων τους. Ορισμένοι υποστηρίζουν μάλιστα ότι τα εμπορικά ενοίκια στην Ελλάδα έχουν περιθώριο μείωσης μέχρι και 60%, εκτίμηση που εμμέσως πλην σαφώς δείχνει ότι δεν απολείεται να ακολουθήσει αργότερα και τρίτο κύμα υποτίμησης των μισθωμάτων. Όπως δηλώνουν χαρακτηριστικά οι επιχειρηματίες, στις περιοχές που ο τζίρος είναι χαμηλός και το κατάστημα ζημιόγено αλλά τα ενοίκια υψηλά, δεν διατάζουν να κλείσουν τα καταστήματα. Ως επακόλουθο της τάσης που επικρατεί, είναι η κατάργηση του ενοικιαζόμενου «αέρα» στα καταστήματα. Όπως λένε οι επιχειρηματίες, σε ελάχιστα σημεία, όπως είναι σε ορισμένους δρόμους του Καλλονακίου για παράδειγμα, οι ιδιοκτήτες ζητούν ακόμη «αέρα». Αλλά και πάλι στην περίπτωση αυτή το ύψος

έχει αισθητά μειωθεί σε σχέση με τις προηγούμενες χρονιές.

15,4% κάτω στην Ερμού

Δεν είναι τυχαίο ότι στην ετήσια έρευνα Main Streets Across the World 2010 της διεθνούς εταιρείας Cushman & Wakefield, ο πιο εμπορικός δρόμος της χώρας μας, η Ερμού, βρέθηκε στη 19η θέση, ενώ πέρυσι φιγουράριζε επτά θέσεις υψηλότερα. Η εξέλιξη οφείλεται στην κατά 15,4% μείωση των ενοικίων στα καταστήματα της Ερμού, την ώρα που στις ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις η πτώση κινήθηκε γύρω στο 4,5%, ενώ αρκετές ήταν οι πόλεις στις οποίες τα ενοίκια κινούνται ανοδικά. Σε πάνω από τα δύο τρίτα (66%) από τις 59 χώρες και τους 269 δρόμους που συμπεριλήφθηκαν στην έρευνα, τα ενοίκια των κεντρικών δρόμων σταθεροποιήθηκαν ή αυξήθηκαν.

Μετακομίζουν σε φθηνότερα

Αρκετές εταιρείες, συμπεριλαμβανομένων και των πολυεθνικών, αποχωρούν από ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε κεντρικά σημεία με υψηλά ενοίκια και μεταφέρονται τα γραφεία τους σε περιφερειακές περιοχές, όπου τα ενοίκια είναι χαμηλότερα. Μάλιστα, ορισμένες πολυεθνικές προχωρούν σε κλείσιμο καταστημάτων ή γραφείων που διαθέτουν σε ορισμένα αστικά κέντρα, αναθέτοντας στους εργαζομένους τους να εργαστούν από το σπίτι. Είναι ενδεικτικό ότι ο «πληθωρισμός» των ενοικίων - όπως μετράται από τη στατιστική αρχή - έχει πέσει στο 1,9% φέτος από 4% πέρυσι.

Οι επιχειρηματίες ασκούν πίεση για μείωση ενοικίων ακόμη και στα εμπορικά κέ-

ντρα. Όμως, σύμφωνα με πληροφορίες, οι διαχειρίστρες εταιρείες αντιστέκονται. Η ζήτηση, άλλωστε, σε ορισμένα παραμένει υψηλή, καθώς υπάρχει λίστα επιχειρηματιών που θέλουν να αποκτήσουν κατάστημα εντός των ναών της καταπόλεσης. Η τάση έχει μάλιστα οξυνθεί υπό μια έννοια εξαστίας της κρίσης, καθώς η πορεία των εμπορικών κέντρων εμφανίζει καλύτερα αποτελέσματα.

Πιο δύσκολο για εστιατόρια

Μείωση ενοικίων ζητούν και οι επιχειρηματίες από τον χώρο της εστίασης. Η πίεση, άλλωστε, στον τζίρο τους κινείται γύρω στο 40%. «Στη δική μας περίπτωση η μεταφορά ενός εστιατορίου σε ένα άλλο σημείο είναι εξαιρετικά δύσκολη. Ως εκ τούτου, είναι πολλοί οι ιδιοκτήτες που αρνούνται να αναπροσαρμόσουν τα μισθώματα», υποστηρίζει ο Γιώργος Καββαθάς, πρόεδρος της Πανελληνίας Ομοσπονδίας Εστιατορίων. Για τον λόγο αυτόν η Ομοσπονδία έχει υποβάλει, σύμφωνα με τον κ. Καββαθά, αίτημα στον γενικό γραμματέα Εμπορίου Στέφανο Κομνηνό για πάγωμα των ενοικίων για δύο χρόνια, προκειμένου να μπει φρένο στα λουκέτα του κλάδου.

«Τα λουκέτα στον κλάδο έχουν ήδη ξεκινήσει ακόμα και σε περιοχές με υψηλό διαθέσιμο εισόδημα. Στην Κηφισιά, για παράδειγμα, έκλεισαν τέσσερα εστιατόρια. Στην Αγία Παρασκευή οι εισπραχίες μεγάλων μαγαζιών περιορίζονται σε 250-400 ευρώ την ημέρα, ενώ σε άλλες περιοχές, όπως είναι η Πειραική, η κατάσταση είναι ακόμη χειρότερη. Και όμως, μόλις ένας στους δέκα ιδιοκτήτες εστιατορίων κατάφερε να εξασφαλίσει μείωση ενοικίου».