

## ΒΟΥΤΙΑ 30% ΣΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑ ΤΟΥ ΛΙΜΑΝΙΟΥ

Μέσο: . . . . . 24 ΩΡΕΣ

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

Σελίδα: . . . . . 7

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



### ΑΔΕΙΑΖΕΙ Ο ΠΕΙΡΑΙΑΣ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

# Βουτιά 30% στα ενοίκια του λιμανιού

«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 οποία 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 κοιτώντας με αισιοδοξία προς το τελευταίο

τετράμηνο του έτους όσον αφορά το σύγχρονο κτήριο, ενώ περαιτέρω πτώση αναμένεται για τις παλαιότερες κατασκευές», τονίζει η Νίκη Σιμιοπούρα διευθύνουσα σύμβουλος της **Proptis** 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 εξέλιξη».

Μείωση καταγράφουν και οι τιμές αγοράς 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. Διόλου τυχαία, και ελέω κρίσης, ο αριθμός των μεταβιβά-

σεων 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 Σύλλογου 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

«αέρας». 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. Χατίσιος ο οποίος αναφέρει ότι: «Οι μειώσεις των ενοικίων επαγγελματικών χώρων αρχίζει αυτή τη στιγμή ποσοστό της τάξεως του 30%. Το ποσοστό αυτό έχει δυναμική να αυξηθεί και άλλο. Υπάρχει μια υπερπροσφορά ενοικιασίων χώρων η οποία μεγαλώνει. Υπάρχει μεγάλη δυνατότητα επιλογής τσόνων στον δρόμο όσο και στα τετραγωνικά. Σε εξαιρετικούς εμπορικούς δρόμους, ενώ πριν ένα χρόνο δεν έβρισκες σχεδόν τίποτε τώρα διαθέσιμα». Ταυτοχρόνα εκ μέρους των ιδιοκτητών παρατηρείται

η τάση να αντικαθίσταται πλέον το παραδοσιακό συμβόλαιο ενοίκιασης μεταξύ ιδιοκτήτη και καταστηματούχου 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 μισθοδοτητή για επαγγελματική χρήση όπου η έξωσή είναι ιδιαίτερος 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 μισθώσεων δανειτών ιδιοκτησιών 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 κτίσιος 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 Σύλλογο Πειραιώς έχουμε προβληματιστεί ιδιαίτερα για την ακαμψία 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 δέσφωση των μισθωμάτων ιδιοκτησιών 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 ψηλών και δυσβάστακτων ενοικίων.

Σε αυτή την ιδιαίτερα κρίσιμη περίοδο, όπου η ασφαλιστική έλλειψη ρευστότητας έχει δημιουργήσει ένα εξαιρετικά δύσκολο περιβάλλον για το περσιόκο 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 μόνον ελεύθερα, παραμένουν ξενοικιαστά για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, ερημώνοντας με γεωμετρική πρόοδο το εμπορικό κέ-

ντρο της πόλης. Με δεδομένο ότι εκλείπουν οποιαδήποτε σημάδια ανάκαμψης, θεωρούμε ότι η μείωση των ενοικίων έως 50% ή και περισσότερο σε ορισμένες εξαιρετικά απαιτησίες ιδιοκτητιών είναι μονόδρομος, προκειμένου να συστηθούν 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 παραμεινουν ζωντανές οι επιχειρήσεις μας, απευθυνόμαστε εκ μισθωτές σας και να επιδείξετε την απαιτούμενη ευελιξία στην κατάλληλη προσαρμογή των μισθωμάτων τους στις σημερινές αντίξοες συνθήκες. Ευελπιστώντας να γίνει αντιληπτό, ότι στην περίοδο βαθιά ύφεσης που διανύουμε, η συνεργασία και η συνεισφορά αποτελούν προσαπαιτούμενο για διατήρηση της κοινωνικής συνοχής και ειρήνης, ελπίζουμε στην θετική ανταπόκριση και στήριξη σας.

#### Κόντρα για να πέσουν κι άλλο οι απαιτήσεις!

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

Μετά τις επανειληφθέντες επιχειρηματιών-ιδιοκτητών που έχουν αυξηθεί τους τελευταίους μήνες, τα ενοίκια έχουν υποχωρήσει κατά 20% στις κύριες εμπορικές πιάσεις και κατά 30% στις περιφερειακές, αλλά και πάλι τα ποσοστά αυτά είναι μικρά μπροστά στην πτώση της κατανάλωσης- όπως υποστηρίζουν οι εμπόροι-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 τεσσάρων επιπλέον ενοικίων που πρέπει να καταβάλλει ο επιχειρηματίας στον κάτοχο ενός ακινήτου, όταν θέλει να σπάσει το συμβόλαιο του πριν εκείνο ληξει.