



ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ *hangover*

**Οι τιμές των ενοικίων των καταστημάτων στην Αθήνα τους τελευταίους 18 μήνες έχουν υποχωρήσει από 15% έως και 30%, ανάλογα με τη θέση, το μέγεθος των καταστημάτων και το ύψος του ενοικίου.**

σύμβασης, ενώ μπορούν να αποχωρήσουν από κάποιο ακίνητο με το πέρας 12 μηνών από την ενοικίασή του, καταβάλλοντας μόλις ένα ενοίκιο ως αποζημίωση στον ιδιοκτήτη.

Απέναντι στην υφιστάμενη αλγεινή εικόνα, οι ιδιοκτήτες προσπαθούν να διασφαλίσουν την παραμονή των ενοικιαστών μέσω χαμηλότερων τιμών ενοικίου και αισθητά περιορισμένου ή και καθόλου «αέρα» (άυλη εμπορική αξία). Ακόμη κι έτσι, όμως, το ποσοστό των διαθέσιμων προς ενοικίαση καταστημάτων έχει εκτοξευτεί πλέον σε περίπου 20% στο κέντρο της Αθήνας, αφού πολλά καταστήματα σε κεντρικές και δευτερεύουσες τοποθεσίες, όπως Κολωνάκι, Γλυφάδα και επί της οδού Πατησίων, «κατέβασαν ρολά». «Η κατάσταση είναι αποκαρδιωτική» αναφέρει στο FORTUNE ιδιοκτήτης καταστήματος σε μία από κεντρικότερες οδούς του Κολωνακίου, που επιθυμεί να διατηρήσει την ανωνυμία του. «Επί 15 χρόνια το κατάστημά μας μισθωνόταν από έναν εκ των γνωστότερων οίκων μόδας και ειδών ένδυσης. Με την έλευση της κρίσης, η επιχείρηση ζήτησε μείωση ενοικίου, στην οποία και συναινήσαμε, αντιλαμβανόμενοι την κατάσταση και στο πλαίσιο της καλής μας συνεργασίας. Δυστυχώς όμως ούτε αυτό ήταν αρκετό, μιας και λίγους μήνες αργότερα, η μείωση των πωλήσεων ήταν τέτοια, που οδήγησε την εταιρεία στην έξοδο της από την αγορά και κατά συνέπεια και από το κατάστημα» αναφέρει ο ιδιοκτήτης. Έκτοτε, και ενώ έχουν μεσολαβήσει αρκετές εβδομάδες, το ακίνητο παραμένει χωρίς ενοικιαστή, παρά την εξαιρετική του τοποθεσία. Η κατάσταση είναι ακόμα δυσμενέστερη στις αγορές των άλλων μεγάλων ελληνικών πόλεων, όπου το ποσοστό των διαθέσιμων καταστημάτων έχει ξεπεράσει το 20%.

Και, αν το Κολωνάκι υποφέρει, οι ιδιοκτήτες εμπορικών ακινήτων σε πολλές άλλες περιοχές της Ελλάδας βιώνουν ήδη την απελπισία. Όπως αναφέρει ο κ. Θεόδωρος Χαραγκιώνης, εκτελεστικός πρόεδρος του Ομίλου Χαραγκιώνη, που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη ακινήτων, «την κατάσταση επιδείνωσαν ακόμα περισσότερο οι αιφνίδιες αποχωρήσεις από την ελληνική αγορά των εμπορικών αλυσίδων Fnac και Aldi, εξέλιξη που επέτεινε το πρόβλημα των κενών καταστημάτων». Και οι δύο είχαν αναπτύξει ένα σημαντικό δίκτυο καταστημάτων (κυρίως η δεύτερη), τα οποία ακόμη και σήμερα κατά ένα μέρος τους παραμένουν χωρίς μισθωτή.

Όσον αφορά το ύψος των ενοικίων, αυτά έχουν μειωθεί με ποσοστό που κυμαίνεται από 15% έως και 20% σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και έχουν διαμορφωθεί κατά τη διάρκεια του 2010 σε επίπεδα κάτω των 200 ευρώ/τ.μ. ανά μήνα στην οδό Ερμού, μεταξύ 100 και 160 ευρώ/τ.μ. στο Κολωνάκι (Τσακάλωφ και Σκουφά) και περίπου 80 με 130 ευρώ/τ.μ. στη Γλυφάδα. Όσον αφορά τα καταστήματα που βρίσκονται σε δευτερεύουσες τοποθεσίες, οι μειώσεις στα μισθώματα είναι ακόμη μεγαλύτερες, φτάνοντας τα επίπεδα του 20% με 25%.

Σύμφωνα, μάλιστα, με τα μέχρι σήμερα δεδομένα, δεν προβλέπεται καμία διαφοροποίηση αλλά μάλλον επιδείνωση της κατάστασης μέχρι τα τέλη του έτους. Κατά τη Southeast, «για το υπόλοιπο του 2010 αναμένονται περαιτέρω πιέσεις για μείωση των μισθωτικών αξιών στα καταστήματα λιανικής πώλησης, με ανοδικές τάσεις, ταυτόχρονα, στις αποδόσεις καταστημάτων πρώτης προβολής». Αυτό μεταφράζεται σε περαιτέρω μείωση των αξιών των εμπορικών ακινήτων. **F**



**Θεόδωρος Χαραγκιώνης,**  
εκτελεστικός πρόεδρος του  
Ομίλου Χαραγκιώνη

«ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΙΔΕΙΝΩΣΑΝ ΑΚΟΜΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟ ΟΙ ΑΙΦΝΙΔΙΕΣ ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΛΥΣΙΔΩΝ FNAC ΚΑΙ ALDI, ΕΞΕΛΙΞΗ ΠΟΥ ΕΠΕΤΕΙΝΕ ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΩΝ ΚΕΝΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ».



**Νίκη Σύμπουρα,**  
CEO της **Cushman & Wakefield**  
στην Ελλάδα

«Η ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΚΟΛΩΝΑΚΙ ΕΧΕΙ ΑΥΞΗΘΕΙ ΚΑΤΑ 20% ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΗ ΘΕΣΗ, ΤΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΤΟ ΥΨΟΣ ΤΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ».