



που ενδιαφέρον είναι τα πολύ καλά σημεία των κεντρικών αγορών. Σε αυτά τα ακίνητα οι τιμές πέφτουν ανάλογα με τις ανάγκες που έχει ο εκάστοτε ιδιοκτήτης, με αποτέλεσμα η αγορά να κινείται «άναρχα» χωρίς κανόνες.

■ Στο Κολωνάκι, για παράδειγμα, ο μέσος όρος μισθώματος για ένα κατάστημα 100 τ.μ. επί της οδού Τσακάλωφ τον Μάρτιο του 2011 ήταν στα 115 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο, αυτό όμως δεν εμπόδιζε τον ιδιοκτήτη ακινήτου να μισθώσει το δικό του με 95 ευρώ το τ.μ.

■ Στον πιο εμπορικό δρόμο της Γλυφάδας στην Ιωάννου Μεταξά, υπάρχει επιχειρηματίας που αναζητά κατάστημα σε κώστος που να μπορεί να αντεπεξέλθει. Παρόλο που πωλούνται τέσσερα καταστήματα αυτήν τη στιγμή, τα δύο από αυτά εξοικολογούνται να διατηρούν τις τιμές του 2008, ζητώντας τίμημα 70.000 το τ.μ., ενώ για τα άλλα δύο οι ιδιοκτήτες τους ζητούν 50.000 ευρώ το τ.μ., συμβιβάζονται όμως και με 40.000.

■ Στους κεντρικούς δρόμους της Κηφισιάς πωλούνται επίσης τέσσερα καταστήματα των 60 έως 80 τ.μ., για τα οποία οι ιδιοκτήτες τους ζητούν να λάβουν περίπου 50.000 το τ.μ. Οι αγορές της Γλυφάδας και Κηφισιάς παρουσιάζουν αρκετές ομοιότητες, αφού θεωρούνται ακριβές εμπορικές γειτονίες, με μέσο κόστος μισθώματος τα 120 ευρώ ανά τ.μ.

■ Στη Λεωφόρο Κηφισιάς από τα 57 ευρώ των προηγούμενων ετών, το κόστος ενοίκιασης έχει μειωθεί στα 25-32 ευρώ και φτάνει μέχρι και τα 40 ευρώ όσο πλησιάζουμε προς την Κηφισιά.

■ Ιδιαίτερη είναι και η περίπτωση ενός ιδιοκτήτη καταστήματος στην Ακτή Μισούλη στον Πειραιά, που νοίκιαζε το ακίνητό του επί 20 χρόνια σε τράπεζα με ικανοποιητικό μίσθωμα. Με τη συρρίκνωση του δικτύου των τραπεζών, αλλά και δεδομένου ότι η περιοχή δεν προσφέρεται για εμπορική πίστα, το ακίνητο παραμένει ξενοίκιαστο για τρία χρόνια, παρόλο που ο ιδιοκτήτης του βάζει νερό στο κρασί του...

Εκτός από την Ερμού στην Αθήνα και την Τσιμισκή στη Θεσσαλονίκη, στο ψυχρό τους στέκονται η

Λεβίδου και Κολοκοτρώνη στην Κηφισιά, η Τσακάλωφ και Πατριάρχου Ιωακείμ στο Κολωνάκι, η Μεταξά στη Γλυφάδα και η Σωτήρος στον Πειραιά, με την τελευταία να προσφέρει ακίνητα με τις χαμηλότερες συγκριτικά τιμές, που κατά μέσο όρο διαμορφώνονται στα 70 ευρώ το τ.μ.

Ο αγώνας επιβίωσης συνεχίζεται, με τους λιανέμπορους να ασκούν και νέες πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση των ενοικίων τους, ενώ εκπρόσωποι της αγοράς δεν διακρίνουν, για τον επόμενο τουλάχιστον χρόνο, ανάσχεση των τιμών, αφού ο φόβος για αποχώρηση των μισθωτών αναγκάζει ιδιοκτήτες με πρόβλημα ρευστότητας να υποκύψουν στις πιέσεις.

Ακίνητα του Δημοσίου

Ξενοίκιαστο μένουν επίσης αρκετά ακίνητα του Δημοσίου σε καλά σημεία, όπως το οίκημα στο Σύνταγμα όπου στεγαζόταν η Γενική Τράπεζα. Το εν λόγω ακίνητο παραμένει άδειο εδώ και τρία χρόνια, δεδομένου ότι στην αρχική αξιολόγηση το Δημόσιο ζητούσε 100.000 ευρώ τον μήνα, ποσό που μειώσε στα 80.000 ευρώ, όταν η αγορά για αντίστοιχα ακίνητα ζητεί 40.000-45.000 ευρώ.

Πλήγμα στα έπιπλα

«ΤΟ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟ πλήγμα έχουν δεχθεί οι κατηγορίες των επίπλων, των αυτοκινήτων και των ηλεκτρικών», επισημαίνει από την πλευρά του ο Παναγιώτης Τσασούσης, επικεφαλής του τμήματος λιανικής στην εταιρεία συμβούλων ακινήτων Proprius - Cushman & Wakefield. Το αποτέλεσμα είναι να μένουν ξενοίκιαστο μεγάλα καταστήματα σε κεντρικούς δρόμους όπως Κηφισιάς, Ηλιοπούλεως, Βουλγαγμένης και Ποσειδώνος. Τα καταστήματα επίπλων στη Λεωφόρο Ποσειδώνος, για παράδειγμα, που αριθμούν αλλιώς τα 85, έχουν μειωθεί σήμερα στα μισά και ο αριθμός τους ανμένεται να μειωθεί ακόμα περισσότερο, εφόσον δεν διορθωθεί η κατάσταση, όπως εκτιμούν παράγοντες της αγοράς.

Κλειστές αγορές

Τα εμπορικά κέντρα αντέχουν

Στα σκαριά και νέο μεγάλο συγκρότημα στην Ανατ. Αττική

■ **ΤΗΝ ΙΔΙΑΙΣΤΗΜΗ** που η ψαλίδα των ενοικίων μεγαλώνει ακόμα πιο πολύ, οι κλειστές αγορές τύπου εμπορικών κέντρων φαίνεται ότι επηρεάζονται λιγότερο από την κρίση, όπως τουλάχιστον επιβεβαιώνουν οι ιδιοκτήτες των εμπορικών κέντρων The Mall, Golden Hall και Mediterranean Cosmos, αλλά και των Athens Metro Mall στον Άγιο Δημήτριο και River West στον Κηφισό.

Την πεποίθησή του ότι οι κλειστές αγορές επηρεάζονται λιγότερο από την οικονομική κρίση εκφράζει ο Γιάννης Κοσμάκης, γενικός διευθυντής της McArthur Glenn Ελλάδας, που λειτουργεί εδώ και δύο μήνες το πρώτο εκπαιδευτικό χωριό στη χώρα μας στα Σπάτα. Οπως τονίζει, η επισκεψιμότητα ξεπέρασε τις προβλέψεις της διοίκησης, ενώ στόχο αποτελεί η πλήρης κλίση των κενών καταστημάτων του χωριού σε έναν χρόνο από σήμερα.

Αυτή τη στιγμή λειτουργεί το 70% των καταστημάτων, με πρόσφατη έναρξη των σημάτων BSB και KEM.

Τελεόμενες ημέρες πρόκειται να λειτουργήσουν νέα καταστήματα Accessorize, Guess και το εστιατόριο I Grill, ενώ τον επόμενο Σεπτέμβριο πρόκειται να τεθούν σε λειτουργία τα καταστήματα Giustra και Ferragamo.

Η στενή παρακο-



λούθηση των κλειστών αγορών για διάστημα τουλάχιστον δύο μηνών αποτελεί πάγια στρατηγική κίνηση διεθνών οίκων, οι οποίοι τηρούν στάση αναμονής έως ότου εντοπίσουν τις κατάλληλες συνθήκες.

Δεδομένων των ελευθέρων χώρων που υπάρχουν ακόμα στο εκπαιδευτικό χωριό, αλλά και της δημιουργίας ενός νέου καταναλωτικού προορισμού στην ανατολική Αττική, μόλις λειτουργήσει σε όμορο οικόπεδο το εμπορικό συγκρότημα Smart Pack, τα περιβάλλοντα επιλογής εμπορικών σημάτων που επιδιώκουν την ανάπτυξή τους μεγαλώνουν ακόμα πιο πολύ.

Το νέο εμπορικό κέντρο που αναπτύσσει η REDS θα τεθεί σε λειτουργία το φθινόπωρο του 2011 και θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, καταστήματα Jumbo, Carrefour, Dixons, Hondas Center, Apple Premium Reseller, ενώ με την ολοκλήρωση της δεύτερης φάσης, στα τέλη του 2012, θα λειτουργήσουν επιπλέον Village Cinemas και Praktiker.

ΠΙΕΣΕΙΣ

Ο φόβος για αποχώρηση των μισθωτών αναγκάζει ιδιοκτήτες με πρόβλημα ρευστότητας να υποκύψουν στις πιέσεις

δημόσιο

Από την κρίση δεν γλιτώνουν και τα ακίνητα του Δημοσίου, καθώς τα ποσά που απαιτούνται δεν ...συμβαδίζουν με την αγορά