



Ο επανακαθορισμός της πολιτικής ανάπτυξης των εμπορικών δικτύων από μεγάλες αλυσίδες του εμπορίου, των υπηρεσιών ακόμα και των τραπεζών αναμένεται επηρεάζει άμεσα την αγορά εμπορικών χώρων σε μικρές ή περιφερειακές αγορές. Ήδη, έχουν διακοπεί οι μισθώσεις εκατοντάδων καταστημάτων που ήταν μισθωμένα σε αλυσίδες ενώ σε εξέλιξη βρίσκεται και νέο κύμα αποχωρήσεων. Την ίδια στιγμή ακόμα και τα ενοίκια των μισθωμένων χώρων έχουν μειωθεί έως 35% σε σύγκριση με το 2008. Σύμφωνα με πληροφορίες ήδη μεγάλες τράπεζες εξετάζουν το ενδεχόμενο περαιτέρω περιορισμό του δικτύου υποκαταστημάτων τους ενώ σε ανάλογες αποφάσεις φαίνεται ότι έχουν καταλήξει και αρκετές εμπορικές αλυσίδες που θεωρούν ότι η υποχώρηση των λιανικών πωλήσεων που έχει καταγραφεί από το φθινόπωρο στην αγορά όχι μόνο δεν επιτρέπει την δημιουργία νέων σημείων πώλησης αλλά αντίθετα επιβάλλει τον περιορισμό των ήδη υπαρχόντων. Στόχος, των κινήσεων αυτών είναι ο περιορισμός του λειτουργικού κόστους και η συγκέντρωση του ενδιαφέροντος σε περιοχές υψηλού εμπορικού ενδιαφέροντος.

Στα πλαίσια αυτά ήδη οι τράπεζες εντείνουν τις πιέσεις στις διαπραγματεύσεις με ιδιοκτήτες χώρων που έχουν μισθώσει για την λειτουργία υποκαταστημάτων τους προκειμένου να επαναπροσδιορίσουν το ύψος του ενοικίου. Δεν είναι μάλιστα λίγες οι περιπτώσεις κυρίως σε μισθώσεις χώρων που θα λήξουν στο επόμενο δωδεκάμηνο που δεν θα ανανεωθούν αν δεν επιτευχθεί μείωση του μισθώματος που θα κρίνεται ικανοποιητική. «Το δίκτυο των υποκαταστημάτων των τραπεζών έγινε με κυρίαρχο κριτήριο τον ανταγωνισμό και όχι τις δυνατότητες που παρουσιάζουν οι επιμέρους αγορές. Αυτό έχει ως συνέπεια να υπάρχουν σημαντικές επικαλύψεις ενώ από την άλλη πλευρά τα περισσότερα μισθώματα κινούνται σε πολύ υψηλά επίπεδα σε σχέση με αυτά που επικρατούν σήμερα στην αγορά. Στα πλαίσια αυτά, τα περισσότερα τραπεζικά ιδρύματα εξετάζουν τις δυνατότητες που υπάρχουν για να προσαρμόσουν το κόστος στα νέα δεδομένα της αγοράς. Σε περιπτώσεις που αυτό δεν είναι εφικτό τότε δεν αποκλείουν το ενδεχόμενο να μη ανανεώσουν τις συμβάσεις. Ενδεικτικό του κλίματος που επικρατεί θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι ζητούν μείωση του μισθώματος ακόμα και από θυγατρικές τους στην ιδιοκτησία των οποίων βρίσκονται τα καταστήματα που χρησιμοποιούν» τόνισε χαρακτηριστικά μεσίτης που ασχολείται με εμπορικές μισθώσεις και συμπλήρωσε «το πρόβλημα αυτό δεν πρόκειται να απασχολήσει κεντρικές εμπορικές αγορές αλλά περιφερειακές αγορές στις οποίες ήδη η ζήτηση για μισθώσεις εμπορικών χώρων είναι περιορισμένη». Το σίγουρο είναι ότι οι ρυθμοί ανάπτυξης των επιχειρήσεων που βασίζονται σε σημεία πώλησης των προϊόντων και των υπηρεσιών τους έχουν περιορισθεί. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι πιο σημαντικοί παίκτες έχουν παρουσία σε όλες τις αγορές με εμπορικό ενδιαφέρον και επομένως έχουν βγει ήδη από την αγορά ενώ από την άλλη πλευρά δεν εμφανίζονται καινούργιοι όμιλοι οι οποίοι θα ξεκινήσουν το «κτίσιμο» εμπορικού δικτύου. Αυτό πρακτικά θα οδηγήσει στην διάρκεια της επόμενης διετίας στην αύξηση της προσφοράς και στην μείωση των μισθωμάτων εμπορικών χώρων.

Ενοίκια: Νέος κύκλος πτώσης

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Πέμπτη, 12 Μάιος 2011 13:37 - Τελευταία Ενημέρωση Πέμπτη, 12 Μάιος 2011 07:53
