



Ενα νέο φαινόμενο, απότοκο της κρίσης, έχει εμφανιστεί στους τελευταίους μήνες στην ενοικίαση εμπορικών ακινήτων. Πρόκειται για τα συμβόλαια που υπογράφουν επιχειρηματίες με ιδιοκτήτες καταστημάτων τα οποία προβλέπουν τη μη καταβολή του μηνιαίου ενοικίου, αλλά μόνο την παραχώρηση ποσοστού επί του τζίρου που πραγματοποιείται. Τα νέα δεδομένα στην αγορά ακινήτων, με τη δραματική πτώση της κατανάλωσης, αλλά και με την αδυναμία χιλιάδων επιχειρηματιών να καταβάλουν το μηναίο μίσθωμα, έχουν φέρει τα πάνω κάτω στην αγορά. Προς το παρόν τα συμβόλαια για ενοικίαση καταστημάτων χωρίς ενοίκιο συναντώνται στα εμπορικά κέντρα και αφορούν μεγάλες αλυσίδες καταστημάτων οι οποίες μπορούν να διαπραγματευτούν σε άλλη βάση με τον ιδιοκτήτη. Σύμφωνα με πληροφορίες, εταιρείες «κράχτες» προτείνουν στους ιδιοκτήτες εμπορικών κέντρων, εμπορικών πάρκων ή shop in shop τη μίσθωση χώρων χωρίς να πληρώνουν κάποιο ενοίκιο, αλλά να δίνουν ένα ποσοστό επί των πωλήσεων που κάνουν. Μέχρι πρότινος στα malls ίσχυαν και τα δύο. Δηλαδή και η καταβολή μισθώματος και το μερίδιο επί του τζίρου. Η κρίση άλλαξε τα δεδομένα και πλέον οι μεγάλες αλυσίδες, τα brand names έχουν το πάνω χέρι στις διαπραγματεύσεις. Έτσι, σε πολλές περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες των εμπορικών κέντρων συμβιβάζονται με το ποσοστό επί του τζίρου, αλλά μόνο για ορισμένους «πελάτες» τους. Κυρίως μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες και γνωστές ελληνικές αλυσίδες τις οποίες θέλουν να έχουν στα εμπορικά κέντρα.

Επίσης, πρόκειται για επιχειρηματίες που «γεμίζουν» περισσότερα τετραγωνικά μέτρα στα εμπορικά κέντρα, ενώ ο τζίρος τους καταγράφεται απόλυτα με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν «διαρροές» ως προς το ποσοστό που θα δίνεται στο διαχειριστή του κέντρου. Αξιίζει να σημειωθεί ότι οι περισσότεροι καταστηματάρχες που πληρώνουν ενοίκιο σε εμπορικό κέντρο, έχουν δει τα μισθώματα να κατακυλούν την τελευταία πενταετία. Σύμφωνα με έρευνα της εταιρείας συμβούλων ακινήτων, Savills, το 2007 τα ενοίκια στα εμπορικά κέντρα είχαν φτάσει τα 800 ευρώ/τ.μ. το χρόνο ή περίπου 65 ευρώ/τ.μ. το μήνα, ενώ φέτος όποιος θελήσει να μισθώσει κάποιο χώρο μπορεί να πληρώσει περίπου 400 ευρώ/τ.μ. το χρόνο ή 33 ευρώ/τ.μ. το μήνα. Βεβαίως, και στους παραδοσιακούς εμπορικούς δρόμους έχει επέλθει η κατάρρευση των ενοικίων. Σύμφωνα με την ίδια έρευνα, το 2007 τα μισθώματα καταστημάτων κινούνταν γύρω στα 3.300 ευρώ/τ.μ. το χρόνο, ενώ φέτος έχει επέλθει μείωση τουλάχιστον 50% και βρίσκονται γύρω στα 1.600 - 1.700 ευρώ/τ.μ./έτος.

"Συνέταιροι" στο νοίκι

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τετάρτη, 02 Ιανουάριος 2013 12:59 -

Θα πρέπει, πάντως, να σημειωθεί ότι οι επιχειρηματίες αισθάνονται περισσότερο ασφαλείς στα εμπορικά κέντρα, ενώ σ' αυτά δεν υπάρχουν καθυστερήσεις στην καταβολή ενοικίων ή ποσοστού επί του τζίρου. Αντίθετα, η κατάσταση στις παραδοσιακές εμπορικές πιάτσες είναι δραματική. Αλλωστε, το γεγονός ότι στο κέντρο της Αθήνας, τα άδεια καταστήματα σε ορισμένους δρόμους ξεπερνούν το 40%, δείχνει ότι οι έμποροι δεν μπορούν να αντέξουν την οικονομική κρίση.