



Σε ρυθμιστές της αγοράς ενός μεγάλου τομέα του εμπορικού κέντρου της πρωτεύουσας είναι πλέον οι ξένοι. Μετά το πρώτο κύμα μισθώσεων καταστημάτων σε ζώνες ιστορικών εμπορικών δρόμων της πρωτεύουσας όπως της Σοφοκλέους, της Ευριπίδου, της Ζήνωνος, της Σωκράτους αλλά και των παρόδων τους από επιχειρήσεις κινέζων –κυρίως-επιχειρηματιών το τελευταίο καιρό φαίνεται ότι μπαίνει σε εφαρμογή η β' φάση του σχεδίου. «Ο τρόπος με τον οποίο έγινε η εισβολή των επιχειρηματιών αυτών στην αγορά της Αθήνας και κυρίως η μέθοδος που ακολουθείται τους τελευταίους μήνες δείχνει ένα καλοσχεδιασμένο σχέδιο κατάκτησης όχι μόνο ενός σημαντικού ποσοστού της αγοράς αλλά κτιρίων που βρίσκονται στους δρόμους που έχουν εμπορική δραστηριότητα.» τονίζει χαρακτηριστικά συνδικαλιστής έμπορος αναφερόμενος στην «κατάκτηση» ενός νοητού τετραγώνου στο κέντρο της Αθήνας με όρια τις οδούς Σωκράτους, Αγησιλάου, Πειραιώς και Θερμοπυλών. Η πρώτη φάση του σχεδίου βασιζόταν στην μίσθωση όσων το δυνατόν περισσότερων εμπορικών χώρων στην συγκεκριμένη περιοχή. Αυτό έγινε την περίοδο μέχρι και πριν από 3 χρόνια. Κινούμενοι στα πλαίσια αυτά προσέφεραν στους ιδιοκτήτες των εμπορικών χώρων που διατίθονταν προς μίσθωση έως και τριπλάσια μισθώματα σε σύγκριση με τα τρέχοντα της αγοράς. Με τον τρόπο αυτό έβγαζαν από το παιγνίδι τους έλληνες ενδιαφερόμενους οι οποίοι αδυνατούσαν να καταβάλουν τα υπέρογκα ενοίκια που προσφέρονταν. Σταδιακά κατάφεραν να αποκτήσουν δεσπόζουσα παρουσία σε τμήματα κεντρικών εμπορικών δρόμων του νότιου άκρου του εμπορικού κέντρου της πρωτεύουσας, τα οποία, συμπτωματικά (;) βρέθηκαν σε μία διαδικασία γκετοποίησης και υποβάθμισης. Η έντονη επιχειρηματική δραστηριότητα των επιχειρήσεων αυτών, η εξαφάνιση των ελληνικών εμπορικών επιχειρήσεων από τα συγκεκριμένα πόστα μετέτρεψαν τις συγκεκριμένες επιχειρήσεις σε ρυθμιστές των τιμών των εμπορικών ακινήτων σε ολόκληρη την περιοχή. Αυτό είχε ως φυσική συνέπεια την κατακόρυφη πτώση των ενοικίων τα οποία μετά την κατακόρυφη άνοδο της πρώτης πενταετίας του 2000 στην συνέχεια κατακρημνίσθηκαν. Άλλωστε ήταν ήδη οι κυρίαρχοι της αγοράς και αυτό πρακτικά τους έδινε την δυνατότητα να διαμορφώνουν τις τιμές των ενοικίων στα επίπεδα που επιθυμούσαν. Οι έλληνες ανταγωνιστές είχαν βγει από το παιγνίδι και οι μοναδικοί ανταγωνιστές θα μπορούσαν να ήταν άραβες επιχειρηματίες οι οποίοι όμως από την πλευρά τους είχαν περιοριστεί σε συγκεκριμένους δρόμους-στέκια. Μόνο τυχαίο δεν μπορεί να θεωρηθεί το γεγονός ότι στην συγκεκριμένη περιοχή, από στοιχεία έρευνας που έχει πραγματοποιηθεί πρόσφατα οι εταιρίες με Άραβες επιχειρηματίες αποτελούν το 15-17% των κινέζικών επιχειρήσεων που έχουν παρουσία στους ίδιους δρόμους. Σύμφωνα με στοιχεία έρευνας που βασίσθηκε τόσο στην επιτόπια καταγραφή όσο και σε επίσημα στοιχεία που αφορούν στην επιχειρηματική δραστηριότητα ήδη στο συγκεκριμένο τομέα της πόλης που από του επαίοντες χαρακτηρίζεται πλέον ως η αθηναϊκή «τσαϊνατάουν» λειτουργούν περισσότερες από 200 επιχειρήσεις κινεζικών συμφερόντων. Το στοιχείο μάλιστα που προκαλεί απορία είναι ότι ο αριθμός αυτός δεν αντιστοιχεί σε ανάλογο αριθμό επιχειρηματιών. «Οι φήμες που κυκλοφορούν στην αγορά εμφανίζουν τον αριθμό των επιχειρηματιών σημαντικά μικρότερο από τον αριθμό των επιχειρήσεων αφού ο καθένας από αυτούς εμφανίζεται να έχει περισσότερες από μία επιχειρήσεις στην ίδια διεύθυνση.

Πρακτικά αυτό σημαίνει ότι ο στόχος δεν ήταν ο έλεγχος του λιανικού εμπορίου αλλά του χονδρεμπορίου των συγκεκριμένων προϊόντων . Έτσι , οι «πραγματικά» χαμένοι από την υπόθεση αυτή δεν θα πρέπει να αναζητηθούν στο λιανεμπόριο αλλά και στο χονδρικό εμπόριο όπου έχουν οι συγκεκριμένοι επιχειρηματίες έχουν αποκτήσει δεσπόζουσα θέση. Είναι πλέον πολύ συχνό φαινόμενο οι ελληνικές χονδρεμπορικές επιχειρήσεις , ακόμα και αυτές που έκαναν εισαγωγές κινεζικών προϊόντων να συρρικνώνονται ακόμα και να κλείνουν και οι χώροι τους να περνούν στα χέρια επιχειρήσεων κινεζικών συμφερόντων. Πρόσφατο είναι το παράδειγμα ελληνικής επιχείρησης με εισαγωγές κινεζικών προϊόντων που αναγκάστηκε να αποσυρθεί από το εμπορικό χώρο που μίσθωνε για πολλά χρόνια και σε μικρό χρονικό διάστημα το κατάστημα να μισθωθεί από εταιρία κινεζικών συμφερόντων.» τόνιζε χαρακτηριστικά έμπορος που δραστηριοποιείται στην περιοχή και συμπλήρωνε ότι όλα τα στοιχεία οδηγούν στο συμπέρασμα ότι «βρισκόμαστε πλέον στην φάση ελέγχου όχι μόνο της αγοράς εμπορικών χώρων με πρόσοψη στους συγκεκριμένους δρόμους αλλά και στον έλεγχο της αγοράς ακινήτων.» Σύμφωνα με πληροφορίες που προέρχονται από αξιόπιστες πηγές το κέντρο ενδιαφέροντος των συγκεκριμένων επιχειρήσεων έχει μεταφερθεί: -εκτός του εμπορικού κέντρου-όσο αφορά στις μισθώσεις εμπορικών χώρων. -σε μισθώσεις μεγάλων χώρων σε υπόγεια ή σε ορόφους που βρίσκονται στις γειτονιές-γκέτο του κέντρου της πρωτεύουσας πολύ κοντά στο σημεία που έχουν εμπορική παρουσία. Οι ελεύθεροι χώροι ορόφων ή υπογείων σε κτίρια των περιοχών αυτών ήδη χρησιμοποιούνται ως αποθήκες από των επιχειρήσεων αυτών οι οποίες σπεύδουν να νοικιάσουν κάθε ελεύθερο χώρο που προσφέρεται. «Η γκετοποίηση της περιοχής είχε ως συνέπεια την κατακόρυφη πτώση των τιμών των ενοικίων με αποτέλεσμα οι κινεζικές επιχειρήσεις να είναι πλέον οι μοναδικοί ενδιαφερόμενοι μισθωτές.» επισήμανε χαρακτηριστικά έμπορος της περιοχής ο οποίος ήθελε να κρατήσει την αντωνυμία του. Το πρόβλημα , σύμφωνα με τις απόψεις συνδικαλιστών εμπόρων, τώρα αρχίζει να εμφανίζεται στις πραγματικές του διαστάσεις αφού το τελικό έπαθλο δεν εντοπίζεται μόνο στην διάσταση της εμπορικής δραστηριότητας αλλά αρχίζει να αποκαλύπτεται ότι περνά και στον έλεγχο μίας ολόκληρης περιοχής του κέντρου της Αθήνας. Συγκεκριμένα υποστηρίζουν ότι η ισχύουσα νομοθεσία για τις εμπορικές μισθώσεις παρέχει την δυνατότητα υπερδεκαετούς παρουσίας του ενοικιαστή. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι ακόμα και αν γίνουν σοβαρές προσπάθειες αλλαγής – αναβάθμισης των συγκεκριμένων περιοχών οι πιθανότητες επιτυχίας είναι περιορισμένες αφού για πολύ καιρό ακόμα την εικόνα θα δίνουν οι συγκεκριμένες εμπορικές δραστηριότητες. Το γεγονός μάλιστα ότι πολλοί χώροι ορόφων έχουν μισθωθεί ως αποθήκες από τις ίδιες επιχειρήσεις σε συνδυασμό με την προστασία που παρέχει ο νόμος περί επαγγελματικών μισθώσεων οδηγεί στο συμπέρασμα ότι πλέον οι επιχειρήσεις έχουν «ρίξει άγκυρα»για πολλά χρόνια στην περιοχή και πολύ δύσκολα θα απομακρυνθούν. «Η μοναδική άμυνα για να αποφευχθεί η πλήρης γκετοποίηση των περιοχών που βρίσκονται κάτω από την οδό Αθηνάς είναι οι ελληνικές επιχειρήσεις οι οποίες αυτή την στιγμή έχουν παρουσία στην περιοχή. Η απομάκρυνση τους ουσιαστικά θα λειτουργήσει ως «κερκόπορτα» για την άλωση ολόκληρης της περιοχής . Για τον λόγο αυτό θα πρέπει οι μελετώμενες πολεοδομικές και χωροταξικές παρεμβάσεις δεν θα πρέπει να στοχεύουν μόνο στην ανάδειξη της περιοχής αλλά και στην παροχή κινήτρων παραμονής των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην συγκεκριμένη περιοχή . Για παράδειγμα η πεζοδρόμηση της Αθηνάς μπορεί να προκαλέσει σημαντικά προβλήματα στην τροφοδοσία εκατοντάδων επιχειρήσεων –κυρίως χονδρεμπορικών – οι οποίες θα αναγκαστούν μόνο για τον λόγο αυτό να στραφούν στην λύση της μετεγκατάστασης. Και όλοι γνωρίζουμε ότι

Οι 200 ρυθμιστές

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator

Δευτέρα, 19 Ιούλιος 2010 22:22 - Τελευταία Ενημέρωση Δευτέρα, 19 Ιούλιος 2010 22:27

κάποιοι караδοκούν για να περιορίσουν όσο το δυνατόν περισσότερο την απόσταση που τους χωρίζει από την εμπορική περιοχή της πλατείας Συντάγματος» επισήμαιναν σε κατ' ιδίαν συζητήσεις έμποροι της περιοχής και συμπλήρωναν ότι «τελικά η αναβάθμιση θα αποδειχθεί μπούμερανγκ για όλους και κυρίως για την αγορά της περιοχής.»