

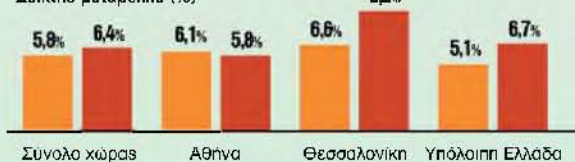
Ενας αγώνας μπράντε φερ εζε-
λίσσεται τον τελευταίο χρόνο
μεταξύ επιχειρηματιών και
ιδιοκτητών επαγγελματικών ακι-
νύτων. Σύμφωνα με παράγοντες
της αγοράς, οι απαιτήσεις των ιδιο-
κτητών έχουν αυξηθεί τα τελευταία
χρόνια και τα ενοίκια εκτοξεύονται
στον... Θεό όταν έρχεται η ώρα της
διαπραγμάτευσης για συμβόλαια
που λήγουν. Αποτέλεσμα, πολλές
επιχειρήσεις να αναγκάζονται να
αφήσουν το κατάστημα που νομι-
κιάζουν και να αλλάξουν ακόμα και
γεγονιά ή και να βάλουν λουκέτο
μην μπορώντας να αντεπεξέλθουν
στο κόστος μιας μετεγκατάστασης
ή στις υπέρσυχες απαιτήσεις των
ιδιοκτητών. Σε αρκετές περιοχές η
κατάσταση αυτή έχει αλλάξει ακόμα
και τον κατά τόπους επιχειρηματικό
χάρτη, με δεκάδες καταστήματα
να παραμένουν κλειστά ή άλλα να
έχουν μετακινηθεί, ενώ, όπως λένε
οι επιχειρηματίες, έχει επιστρέψει
και ο «αέρας», και μάλιστα, όπως
λένε, κάτω από το... τραπέζι όταν
λήγει το συμβόλαιό τους και πρέπει
να διαπραγματευθούν ένα νέο. Το
πρόβλημα, αν και είναι πιο έντονο
για τις μικρές επιχειρήσεις, δεν
αφήνει εκτός ούτε τους μεγάλους
της αγοράς. Για τα συμβόλαια που
είναι σε ισχύ η ρύθμιση του πλα-
φόν 3% στην αύξηση του ενοίκιου
έως το τέλος του 2025 είναι, όπως
λένε, μικρά και εάν δεν παρέμβει
το αρμόδιο υπουργείο τους επό-
μενους μήνες πολλές επιχειρήσεις
θα αναγκαστούν ακόμα και να κλεί-
σουν, καθώς από τις συζητήσεις
που ήδη γίνονται οι απαιτήσεις που
πέφτουν στο τραπέζι θεωρούνται
εξωφρενικές.

Την ίδια στιγμή, σύμφωνα με
στοιχεία από ηλεκτρονικές πλα-
φόρμες ενοικίασης ακινήτων, για
κατάστημα 150 τ.μ. στην περιοχή
του Πύργου Αθηνών στους Αμπε-
λοκήπους το ζητούμενο ενοίκιο
είναι στα 3.500 ευρώ, στην πλατεία
Κάνιγγος για 300 τ.μ. ζητούν 9.000
ευρώ, ενώ στην Ακαδημίας για 97
τ.μ. 4.000 ευρώ τον μήνα. Στη Θεσ-
σαλονίκη, για 60 τ.μ. στην πλατεία
Νουαρίνου ζητούν 2.700 ευρώ, στην
Εγνατία για 120 τ.μ. 2.900 ευρώ, ενώ
κοντά στον Λευκό Πύργο για 192
τ.μ. 5.500 ευρώ. Από τα διαθέσιμα
προσωρινά στοιχεία της Τράπεζας
της Ελλάδας προκύπτει ότι το 2024
οι τιμές των καταστημάτων υψηλότες
προδιαγραφών (σε ονομαστικούς
όρους) για το σύνολο της χώρας
αυξήθηκαν κατά μέσο όρο κατά
8,8% σε σχέση με το 2023. Κατά
γεωγραφική περιοχή, ο αντίστοιχος
μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των
τιμών ήταν 10,4% για την Αθήνα,
6,5% για τη Θεσσαλονίκη και 6,7%
για την υπόλοιπη Ελλάδα. Για το
σύνολο του 2024, τα μισθώματα των
καταστημάτων όλων των κατηγο-
ριών σε όλη τη χώρα κατέγραψαν
μέση ετήσια αύξηση 6,4%, ενώ κατά



Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΔΕΙΚΤΗ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

(επίπεδο και μεταβολές σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο)
Δείκτης μεταβολής (%)



ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΕΝΟΙΚΙΑ

Επιστρέφει ο «αέρας», αυξάνονται οι τιμές

Σε αρκετές περιοχές η κατάσταση αυτή έχει αλλάξει τον κατά τόπους επιχειρηματικό χάρτη, με δεκάδες καταστήματα να παραμένουν κλειστά ή άλλα να έχουν μετακινηθεί



ΤΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΣ ΣΚΟΥΦΟΥ

γεωγραφικά περιοχά ο αντίστοι-
χος μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης
των μισθωμάτων ήταν 5,8% για την
Αθήνα, 9,2% για τη Θεσσαλονίκη
και 6,7% για την υπόλοιπη Ελλάδα.

ΟΙ ΕΜΠΟΡΟΙ

Όπως αναφέρει ο πρόεδρος του
Εμπορικού Συλλόγου Πειραιώς,
Θοδωρής Καπράλος, η επαγγελμα-
τική στέγη είναι ζωτικής σημασίας
για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις.
Η αγορά βρίσκεται στη μέγιστη,
οι μικρές επιχειρήσεις πιέζονται
ασφυκτικά και η αναγκαστική με-
τακίνηση λόγω λήξης μισθωτηρίων
μπορεί να οδηγήσει σε λουκέτα.
Την εικόνα αυτή περιγράφει και ο
πρόεδρος της Γενικής Συννομοσπο-
νδίας Επαγγελματιών Βιοτεχνών και
Εμπόρων Ελλάδας και της Πανελ-
λήνιας Ομοσπονδίας Εστιατορικών
και Συναφών Επαγγελματιών, Γιώρ-
γος Κοββαδάς. Σύμφωνα με τον ίδιο
τα αυξημένα κόστη σε ενοίκια, σε
συνδυασμό με την ενέργεια αλλά
και τις αυξήσεις στις πρώτες ύλες,
έφεραν 40% αύξηση του λειτουργι-

κού κόστους στην εστίαση τα
τελευταία δύο χρόνια, ενώ και για
τις άλλες επιχειρήσεις αποτελούν
σημαντικό μέρος των εξόδων τους.
Όπως προκύπτει από τα στοιχεία
της τελευταίας μελέτης οικοδομικού
κλίματος του Ινστιτούτου Μικρών
Επιχειρήσεων της ΔΕΕΕΕ, τα 5,3%
των μικρών και πολύ μικρών επι-
χειρήσεων έχουν ληξιαπρόθεσμες
οφειλές σε ενοίκια, ενώ το 10,8%
δήλωσε ότι δεν θα μπορέσει το
επόμενο διάστημα να ανταποκρι-
θεί στις υποχρεώσεις ενοικίων.
Την ίδια ώρα το ύψος των ενοικί-
ων αποτελεί σημαντικό πρόβλημα
για το 13% των επιχειρήσεων της
Θεσσαλονίκης, σύμφωνα με έρευνα
του Επαγγελματικού Επιμελητηρίου
Θεσσαλονίκης.

Η παρόταση που δόθηκε έως το
τέλος του έτους με πλαφόν στις
αυξήσεις των μισθωμάτων επαγ-
γεματικής στέγης αποτελεί μια
πρόσκαιρη ανάσα για όσους δια-
τηρούν παλαιό συμβόλαιο, ωστό-
σο, όπως λένε οι εκπρόσωποι της
αγοράς αλλά και επιχειρηματίες,

για όσους τα συμβόλαια λήγουν ή
αναζητούν νέα στέγη για τις επι-
χειρήσεις τους οι απαιτήσεις είναι
υπέρσυχες, και μάλιστα σε μια αγο-
ρά που οι τζίροι πέφτουν.

Στα μέσα της περασμένης εβδο-
μάδας ο Εμπορικός Σύλλογος Πει-
ραιώς απέστειλε επιστολές προς τα
υπουργεία Ανάπτυξης και Οικονομι-
κών, ζητώντας άμεσες παρεμβάσεις
για τη διασφάλιση της επαγγελμα-
τικής στέγης. Στις παρεμβάσεις που
ζητά είναι η παράταση του πλαφόν
3% στις αυξήσεις μισθωμάτων, με
δυνατότητα επανεξέτασης ανά
έτος, ανάλογα με την πορεία της
οικονομίας, η θέσπιση ελάχιστης
διάρκειας 6 ετών στα επαγγελμα-
τικά μισθωτήρια, με δυνατότητα
παράτασης για ακόμα 3 έτη, εφόσον
ο μισθωτής είναι συνεπής, και το
δικαίωμα προαίρεσης παράτασης
2 ετών στις τρέχουσες μισθώσεις,
με ετήσια αύξηση έως 3%, ώστε
να αποφεύγονται βίαιες εξώσεις.

Επίσης προτάθηκε η επέκταση
της έκπτωσης 3% στον ΕΝΦΙΑ και
για τα ακίνητα των νομικών προ-
σώπων, μείωση της φορολογίας
στα ενοίκια, ώστε να σταπριχθούν
και οι ιδιοκτήτες, αλλά και φορο-
λογικά κίνητρα για ιδιοκτήτες που
επενδύουν σε ενεργειακά αναβάθ-
μιση επαγγελματικών ακινήτων.
Ανάλογες προτάσεις έχει διατυπώ-
σει και το ΕΕΦ, ζητώντας μάλιστα
να επιστρέψει το καθεστώς που
διέπει την επαγγελματική στέγη
στα προ μνημονίων καθεστώτα,
δηλαδή επαγγελματίας να μπορεί
να νοικιάζει έναν επαγγελματικό
χώρο για 9+3 ή 12+4 έτη, ώστε να
μπορεί να «αφρέει» τις αποσβέσεις
του και να έχει το προσδοκώμενο
επιχειρηματικό όφελος, και οι προ-
σαυξήσεις στα ενοίκια να γίνονται
βάσει πληθωρισμού.