



Ο κίνδυνος αποσταθεροποίησης της αγοράς ενοικίων καταστημάτων και γραφείων είναι πλέον ορατός. Η πρόσφατη φορολογική ρύθμιση που αφορά στις αποζημιώσεις σε περίπτωση πρόωρης λύσης του μισθωτηρίου, η στάση του δημοσίου και των ΟΤΑ να επιβάλλουν μειώσεις άνω του 20% στα μισθωτήρια συμβόλαια που έχουν υπογράψει και οι πιέσεις των εμπόρων να μειώσουν ανάλογα τα ενοίκια απειλούν να απαξιώσουν την μοναδική αγορά η οποία έχει -εμμέσως- συγκεντρώσει σημαντικές επενδύσεις είτε μέσω εμπορικών δικτύων είτε μέσω μισθώσεων χώρων που ανήκουν σε εταιρίες επενδύσεων ακινήτων που έχουν εισηγμένες προς διαπραγμάτευση τις μετοχές τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Στην πραγματικότητα, η σχεδόν αυθαίρετη επιβολή νέων μειωμένων ενοικίων ουσιαστικά ερμηνεύεται από έλληνες και ξένους επενδυτές ως στοιχείο αναξιοπιστίας της ίδιας της αγοράς. "Πέραν από το γεγονός της μείωσης των ενοικίων η παρέμβαση του κράτους σε ιδιωτικές συμφωνίες με την δυνατότητα επιβολής των αποφάσεων του, αποτελεί ένα στοιχείο που αποτρέπει κάθε αξιόπιστο επενδυτή από την ελληνική αγορά. Τέτοιου είδους επιλογές ανατρέπουν την εικόνα σταθερότητας που είναι προϋπόθεση για την άντληση επενδύσεων. Οι μισθωτικές σχέσεις και κυρίως η μακροπροπρόθεσμα εγγυημένη λειτουργία τους αποτελούν συστατικά στοιχεία για κάθε σοβαρό επενδυτή -έλληνα ή ξένο. Η πρόσφατη διεθνής εμπειρία έδειξε ότι στην περίοδο της κρίσης ακόμα και σε αναπτυγμένες αγορές όπως για παράδειγμα στην γερμανική υπήρχε αναπροσαρμογή των μισθωμάτων προς τα κάτω αλλά αυτό ήταν το αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων ιδιοκτητών και ενοικιαστών. Πουθενά στην Ευρώπη δεν υπήρξε τέτοιας μορφής κρατική παρέμβαση. Ακόμα και στις περιπτώσεις μισθωμένων κτιρίων από δημόσιους φορείς η αναπροσαρμογή του ενοικίου προς τα κάτω ήταν αποτέλεσμα διαπραγματεύσεων των δύο πλευρών. Αυτό που γίνεται στην Ελλάδα με το κράτος και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα να επιβάλλει σχεδόν εκβιαστικά νέους δυσμενέστερους όρους θα αποδειχτεί τροχοπέδη σε κάθε προσπάθεια προσέλκυσης επενδύσεων είτε σε χώρους γραφείων είτε σε εμπορικούς χώρους," τόνιζε χαρακτηριστικά βρεταννός αναλυτής μεγάλης εταιρίας ακινήτων πανευρωπαϊκής εμβέλειας όταν του ζητήθηκε να σχολιάσει τις δυνατότητες άντλησης κεφαλαίων για επενδύσεις στην αγορά ακινήτων. "Αυτό που είναι ακατανόητο είναι ότι οι μισθωτικές σχέσεις γίνονται στοιχείο πολιτικής. Για παράδειγμα η μεθοδευμένη πρακτική των εμπόρων να ανατρέψουν το θεσμικό πλαίσιο των μισθωτικών σχέσεων αποτελεί μία πρακτική η οποία είναι μεν κατανοητή αλλά ανατρέπει όλες τις παρδοχές της ελεύθερης οικονομίας. Στην περίπτωση μάλιστα που επιβεβαιωθούν οι φήμες περί ενοικιοστασίου, τότε θα χαθούν οι ελάχιστοι επενδυτές που έχουν απομείνει.", επισήμανε χαρακτηριστικά κορυφαίο στέλεχος εταιρίας ακινήτων.