



Το 2002 η οδός Ερμού ήταν ο 9ος ακριβότερος εμπορικός δρόμος παγκοσμίως, το διάστημα 1991-2000 οι τιμές των εμπορικών καταστημάτων αυξήθηκαν έως και 340%, ενώ ήταν από τις υψηλότερες στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2002 και μέχρι πριν την Ολυμπιάδα 2004, σύμφωνα με επίσημα στοιχεία (ΤτΕ, εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων) της περιόδου εκείνης. Μέσα σε λιγότερο από μία δεκαετία η Ερμού διολίσθησε στην 22η θέση και το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με την σταδιακή συρρίκνωση -σε διάστημα τριετίας- έως και άνω του 50% της αξίας των εμπορικών ακινήτων αποτελεί, συνέπεια της απότομης εκτόνωσης της «φούσκας» στα ακίνητα retail. Αυτό αντανakλά ως ένα βαθμό την κατάσταση στη οποία βρίσκεται σήμερα, η αγορά εμπορικών χώρων όπου οι μισθωτές δίνουν αγώνα για να ρίξουν τα νοίκια και οι ιδιοκτήτες για να τα εισπράξουν. Έχοντας ως όπλο το νόμο Κατσέλη (απλοποίηση καταγγελίας μισθωτικής σύμβασης), οι μισθωτές καταφεύγουν στην επαναδιαπραγμάτευση του ύψους του ενοικίου σε μία προσπάθεια να αποφύγουν τα χειρότερα. Είναι χαρακτηριστικό ότι κατά τον τελευταίο ενάμιση χρόνο η συντριπτική πλειονότητα των μεγάλων αλυσίδων ένδυσης, εστίασης αλλά και τραπεζών έχει επιτύχει μείωση του μισθώματος έως και 20%. Σήμερα, μέσω της επαναδιαπραγμάτευσης, οι μισθωτές επιδιώκουν μείωση του μισθώματος τουλάχιστον σε ποσοστό 30%, κατά έγκριτες πληροφορίες κτηματομεσιτικών δικτύων. Ωστόσο είναι ολοένα και συχνότερες οι περιπτώσεις όπου ενοικιαστής καταστήματος σε πρωτοκλασάτη εμπορική συνοικία που πληρώνε μέχρι πρότινος ενοίκιο της τάξης των 8.000 να έχει πετύχει μείωση του μισθώματος ακόμη και στις 4.000 ευρώ. Η ζητούμενη μείωση του μισθώματος μπορεί να αγγίξει το 70%, για καταστήματα που γειτνιάζουν με... κενούς εμπορικούς χώρους, όπου δηλαδή δεν υπάρχει εμπορική συνοικία.