



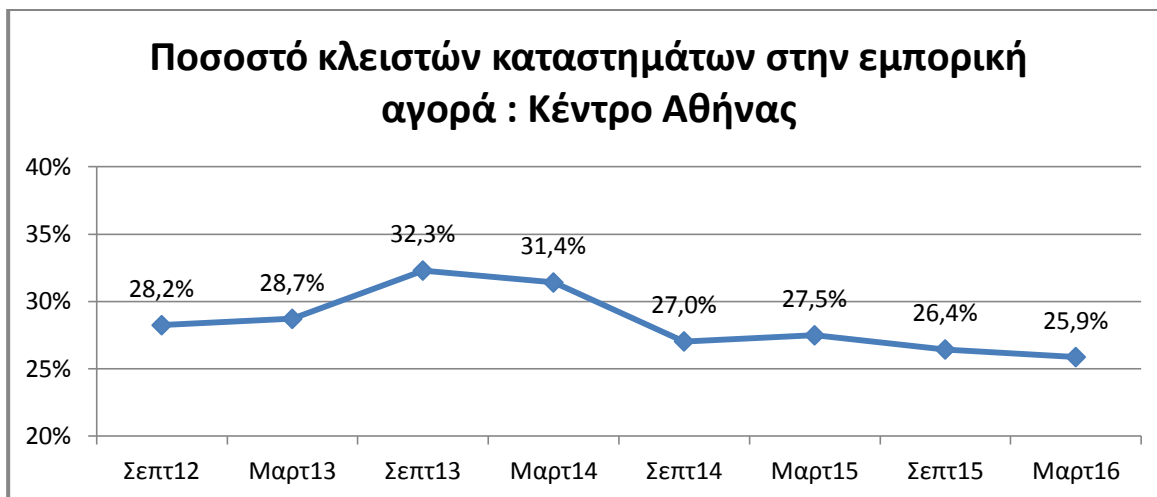
«Εξαμηνιαία έρευνα του INEMY-ΕΣΕΕ για την αποτύπωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας στις κεντρικές εμπορικές αγορές»

Η έρευνα καταγραφής των επιχειρήσεων σε επιλεγμένες περιοχές της χώρας ξεκίνησε από το INEMY τον Αύγουστο του 2010, και πραγματοποιείται έκτοτε σε εξαμηνιαία βάση. Συμπληρώνονται δηλαδή παραπάνω από 5 χρόνια συνεχόμενης παρατήρησης και αποτύπωσης των αλλαγών που συμβαίνουν στη χωρική και λειτουργική διάρθρωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η πρωτοβουλία του INEMY να παρακολουθήσει και να αποτυπώσει τις μεταβολές που συντελούνται στη δομή και τη σύνθεση της επιχειρηματικότητας κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης αποδείχθηκε εξαιρετικά χρήσιμη, καθώς τα διαθέσιμα- πλέον σε διαχρονική βάση – δεδομένα, αποτελούν ένα πολύτιμο εργαλείο στην ανάλυση της σύγχρονης οικονομικής πραγματικότητας και στον ποσοτικό προσδιορισμό των δραματικών επιπτώσεων της ύφεσης στη βιωσιμότητα της μικρομεσαίας επιχειρηματικότητας. Η έρευνα πραγματοποιείται σε εξαμηνιαία βάση στο κέντρο της Αθήνας, στον εμπορικό κέντρο του Πειραιά, σε 7 κεντρικές εμπορικές αγορές της Αττικής και 2 κεντρικές εμπορικές αγορές της Περιφέρειας.

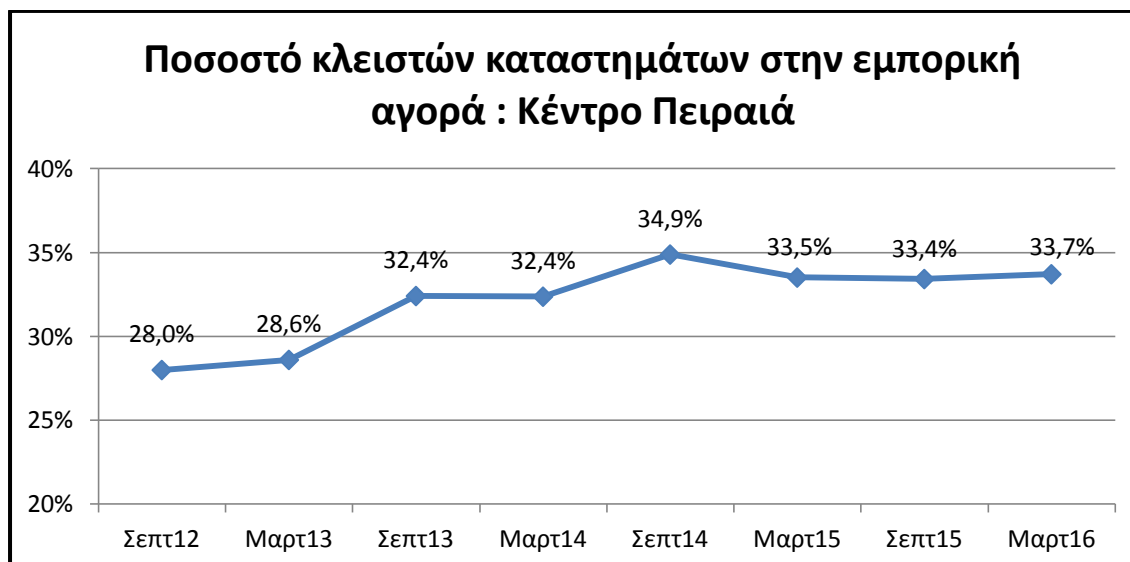
Παρακάτω συνοψίζονται οι βασικές διαπιστώσεις για την κάθε περιοχή όπου διεξάγεται η έρευνα, για το Μάρτιο του 2016.

ΑΘΗΝΑ ΚΑΙ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

Η αναλογία των κλειστών επαγγελματικών στεγών στην εμπορική αγορά της Αθήνας μετά από την κορύφωση που σημείωσε το Σεπτέμβριο του 2013 στο **32,3%**, παρουσίασε πτωτική τάση. Στην τωρινή καταγραφή, όχι μόνο επιβεβαιώνεται η οριακή αποκλιμάκωση που σημειώθηκε στην προηγούμενη καταγραφή (**26,4%** το Σεπτέμβριο 2015) αλλά φαίνεται ότι καταγράφεται μια περαιτέρω πτωτική τάση, καθώς η αναλογία των κλειστών φτάνει **σήμερα το 25,9%**.



Σε αντίθεση με την Αθήνα στην εμπορική αγορά του Πειραιά η αύξηση των λουκέτων συνεχίστηκε μέχρι και το Σεπτέμβριο του 2014, όπου σημείωσε το οριακό ποσοστό του **34,9%**. Στην καταγραφή του Μαρτίου 2015, ένα χρόνο πριν στον Πειραιά εμφανίζεται σχετική υποχώρηση του ποσοστού των κλειστών επιχειρήσεων μεγαλύτερη από 1 ποσοστιαία μονάδα, στο **33,5%**, η οποία φαίνεται να επιβεβαιώνεται από τις δυο τελευταίες καταγραφές, καθώς το ποσοστό των κλειστών κυμαίνεται περίπου στα ίδια επίπεδα και **στην τωρινή καταγραφή φτάνει το 33,7%**, γεγονός που σηματοδοτεί την σταθεροποίησή του.



Σαν γενικό συμπέρασμα, για την περιοχή της **Αθήνας**, όσον αφορά το φαινόμενο των «λουκέτων» μπορούμε να αναφέρουμε ότι ύστερα από τη σταθεροποίηση που σημειώνει από το Σεπτέμβριο του 2014, στην τωρινή καταγραφή παρουσιάζει μια «υπαρκτή» πτωτική τάση. Δηλαδή, η μεγάλη ύφεση που κλόνισε τον επιχειρηματικό κόσμο της πρωτεύουσας μπορεί να είχε ως αποτέλεσμα να βάλουν «λουκέτο» πολλές επιχειρήσεις, αλλά πλέον τα «λουκέτα» φαίνεται όχι μόνο να σταθεροποιούνται αλλά η τωρινή καταγραφή αφήνει ορισμένα περιθώρια αισιοδοξίας. Για την Αθήνα έχουν οριστεί 4 ζώνες εκ των οποίων η καθεμία έχει διαφορετική «αντοχή» απέναντι στο φαινόμενο των λουκέτων. Το «εμπορικό τρίγωνο», συγκριτικά με τις υπόλοιπες εμπορικές ζώνες, παρουσιάζει το μικρότερο

ποσοστό κλειστών επιχειρήσεων με το 21,2% να είναι ανενεργές, έπειτα ακολουθεί το «Κολωνάκι» 24,9%, και οι δυο ζώνες συγκεντρώνουν μικρότερη αναλογία «λουκέτων» από το συνολικό ποσοστό κλειστών της περιοχής. Σε χειρότερη θέση φαίνεται να βρίσκεται η ζώνη των «Εξαρχείων» με 35,1% κλειστά και η ζώνη κεντρικών οδικών αρτηριών (Σταδίου, Πανεπιστημίου και Ακαδημίας) με 33,3%.

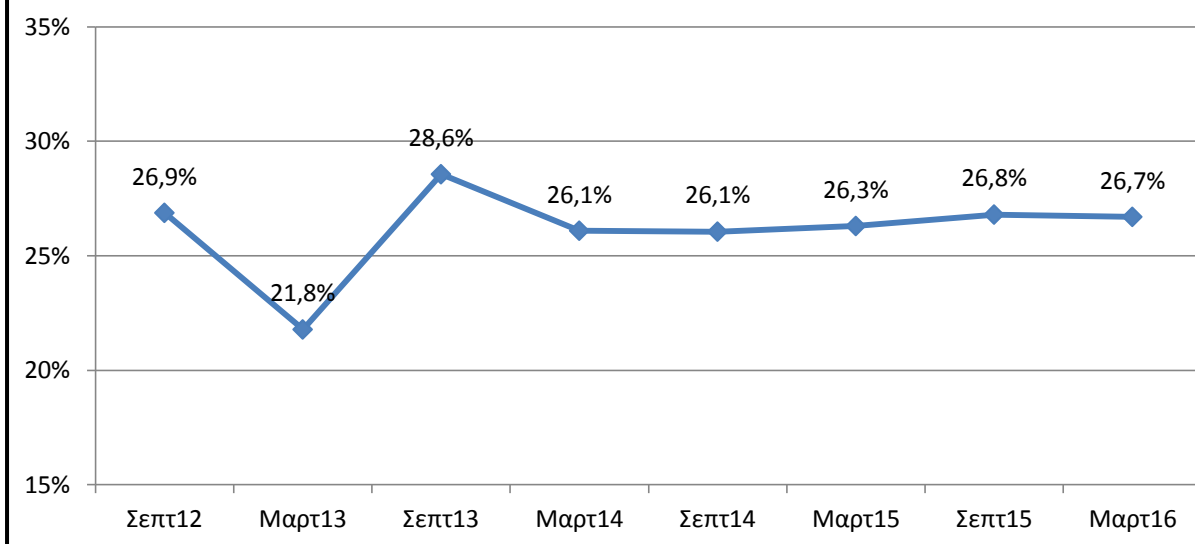
Ομοίως με την Αθήνα, έτσι και στον Πειραιά έχουν οριστεί εμπορικές ζώνες για την περιοχή. Για τον **Πειραιά** ήδη από τις προηγούμενες καταγραφές, έχουμε οδηγηθεί στο συμπέρασμα ότι το εμπορικό κέντρο συρρικνώνεται γεωγραφικά, και περιορίζεται στην ονομαζόμενη ζώνη «κέντρο Πειραιά» όπου εκεί παρατηρείται πολύ υψηλή συγκέντρωση επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η διαφοροποίηση αυτή είναι αξιοσημείωτη σε κάθε καταγραφή και δείχνει ότι το έντονο φαινόμενο των κλειστών επιχειρήσεων δεν πλήττει με την ίδια σφοδρότητα το «κέντρο του Πειραιά» σε σύγκριση με τις άλλες δυο περιοχές-ζώνες (Λιμάνι και Τερψιθέα), οι οποίες σημειώνουν ποσοστό κλειστών στο επίπεδο του οριακού ποσοστού του 40%, συνθέτοντας ζώνες με εικόνα «ερημοποίησης». Το ότι στη ζώνη «Κέντρο Πειραιά» συγκεντρώνεται η πλειονότητα της επιχειρηματικής δραστηριότητας, αποτελεί το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της ζώνης αυτής έναντι των άλλων δυο, το οποίο είναι ένας κύριος παράγοντας που περιορίζει αρκετά το ποσοστό των λουκέτων (28%).

ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΓΟΡΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ: ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΠΑΤΡΑ

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ:

Η αναλογία των κλειστών επαγγελματικών στεγών στην εμπορική αγορά στις Θεσσαλονίκης μετά από την κορύφωση που σημείωσε το Σεπτέμβριο του 2013 παρουσίασε πτωτική τάση το επόμενο εξάμηνο και μετέπειτα σταθεροποίηση, περίπου στο 26% έως και ένα χρόνο πριν (Μάρτιος 2015). Στις δυο τελευταίες καταγραφές φαίνεται ότι η αναλογία των στεγών που παραμένουν μη αξιοποιήσιμες παρουσιάζει μια μικρή ανοδική τάση προσεγγίζοντας το **27%**.

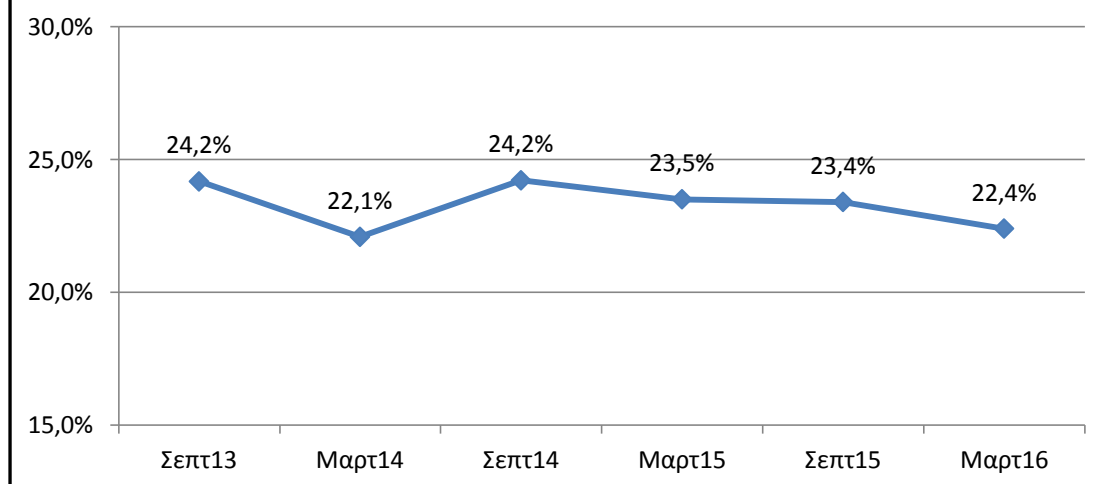
Ποσοστό κλειστών καταστημάτων στην εμπορική αγορά : Κέντρο Θεσσαλονίκης



ΠΑΤΡΑ

Στις προηγούμενες δυο καταγραφές η αναλογία κλειστών κυμαίνεται περίπου στο 23,5%, ενώ στην τωρινή καταγραφή φαίνεται να υπάρχει μια τάση αποκλιμάκωσης, καθώς το ποσοστό των λουκέτων διαμορφώνεται στο **22,4%**.

Ποσοστό κλειστών καταστημάτων στην εμπορική αγορά : Κέντρο Πάτρας



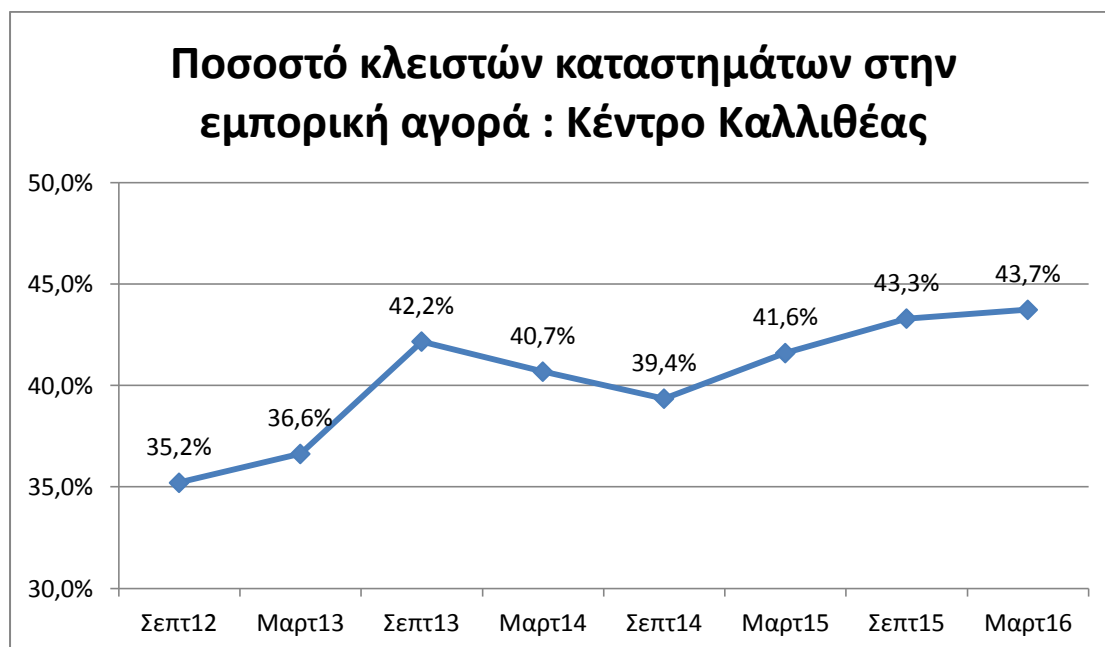
ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΑΓΟΡΕΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

- ΔΥΤΙΚΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ: ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ

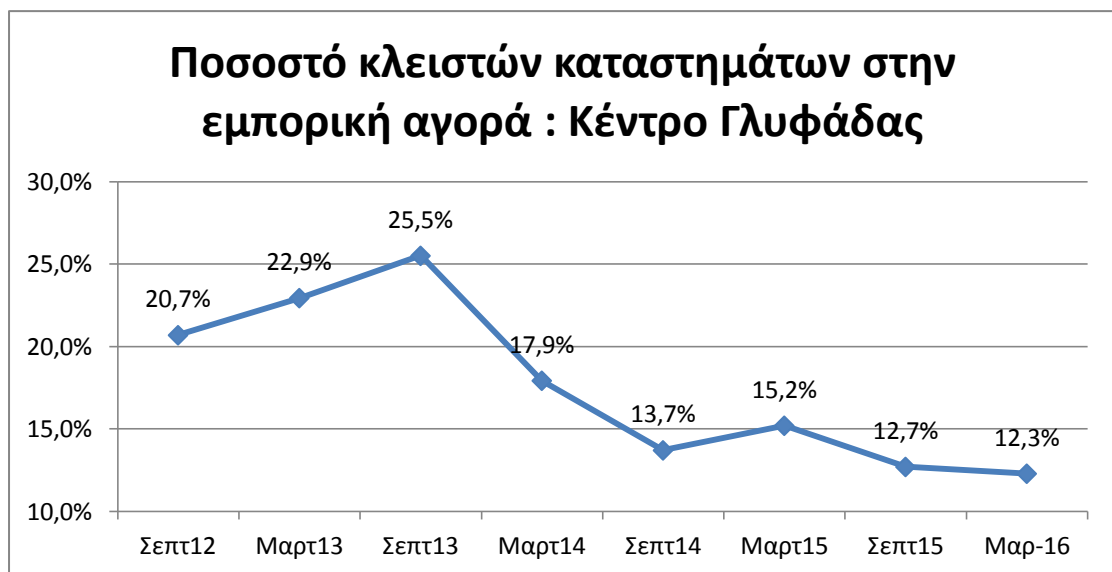
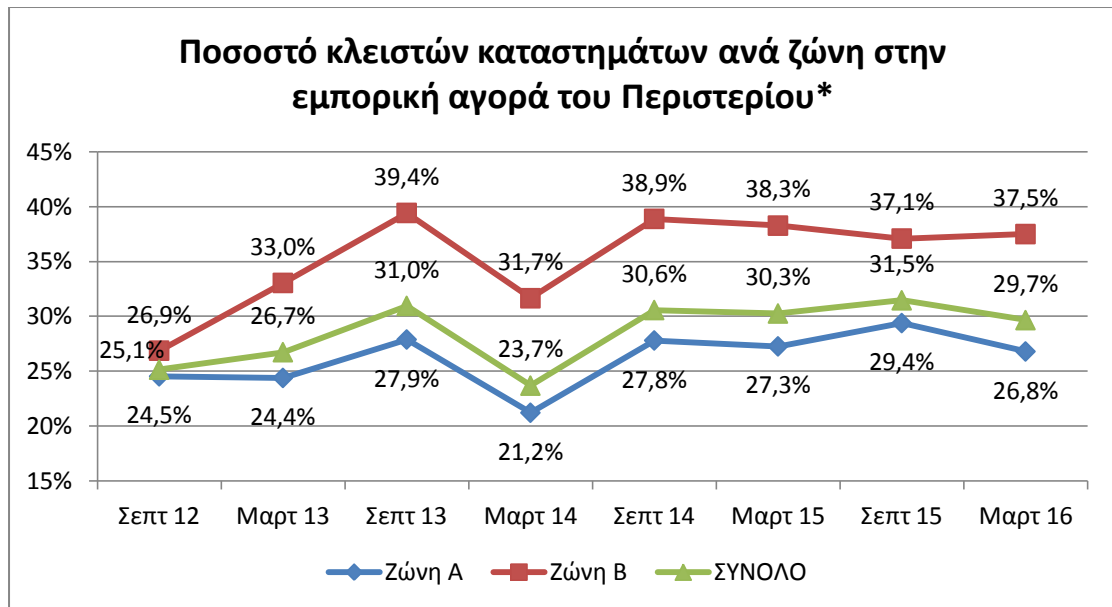
- **ΝΟΤΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ: ΓΛΥΦΑΔΑ/ΚΑΛΛΙΘΕΑ**
- **ΒΟΡΕΙΑ ΠΡΟΑΣΤΙΑ: Ν.ΙΩΝΙΑ/ΜΑΡΟΥΣΙ/ΧΑΛΑΝΔΡΙ/ΚΗΦΙΣΙΑ**

Η ανάλυση των δεδομένων της καταγραφής υποδεικνύει τη διαφοροποίηση του φαινομένου των λουκέτων ανάλογα με τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των υπό μελέτη περιοχών στην Αττική.

Η εμπορική αγορά της Καλλιθέας εμφανίζει την υψηλότερη αναλογία κλειστών σε σύγκριση με τις υπόλοιπες 6 αγορές της Αττικής, έχοντας και υπερβεί αρκετά το επικίνδυνο όριο του 40%.



Δεύτερη υψηλότερη αναλογία κλειστών επαγγελματικών στεγών διαπιστώνεται στην εμπορική αγορά του Περιστερίου. Το γενικό ποσοστό κλειστών παραμένει στο επίπεδο του 30%, ενώ στην Β ζώνη του Περιστερίου (Άγιος Ιερόθεος) το φαινόμενο των λουκέτων είναι σημαντικά εντονότερο (37,5%), προσεγγίζοντας το οριακό ποσοστό του 40%. Αντιθέτως, οι περιοχές των Βορείων προαστίων στο σύνολο τους διατηρούν σημαντικά χαμηλότερα ποσοστά κλειστών επιχειρήσεων, στο εύρος του 20%. Ωστόσο, το μικρότερο ποσοστό κλειστών σημειώνεται στη Γλυφάδα μια αγορά με μεσοαστική φυσιογνωμία, που εξυπηρετεί σημαντικό τμήμα των καταναλωτών των νοτίων προαστίων.

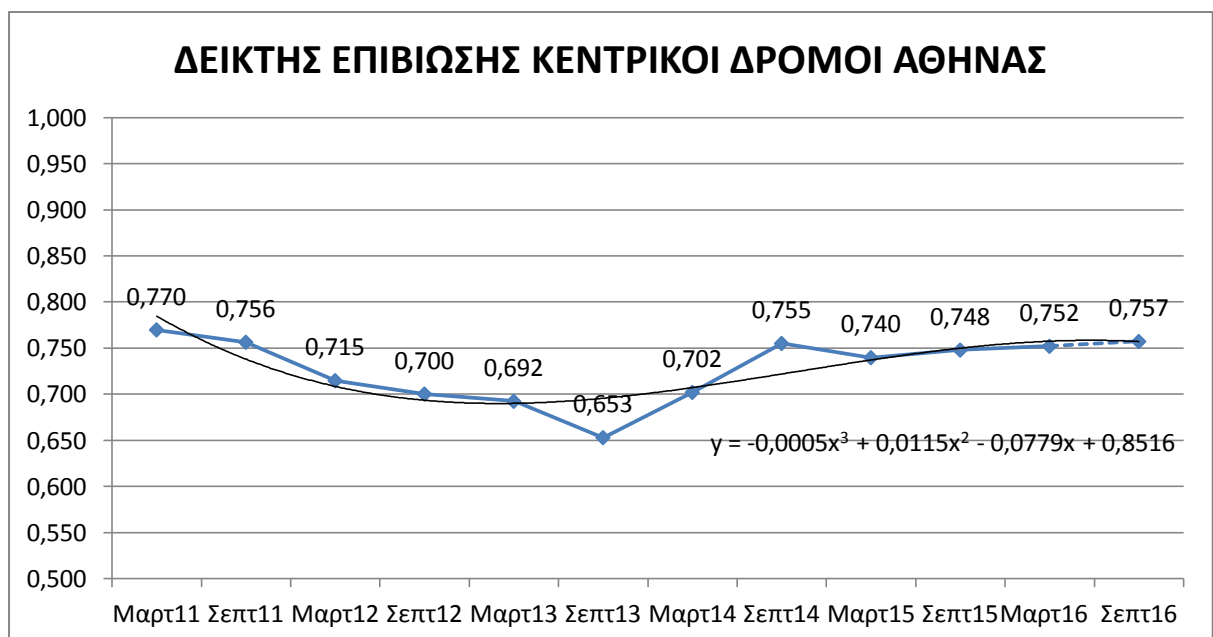


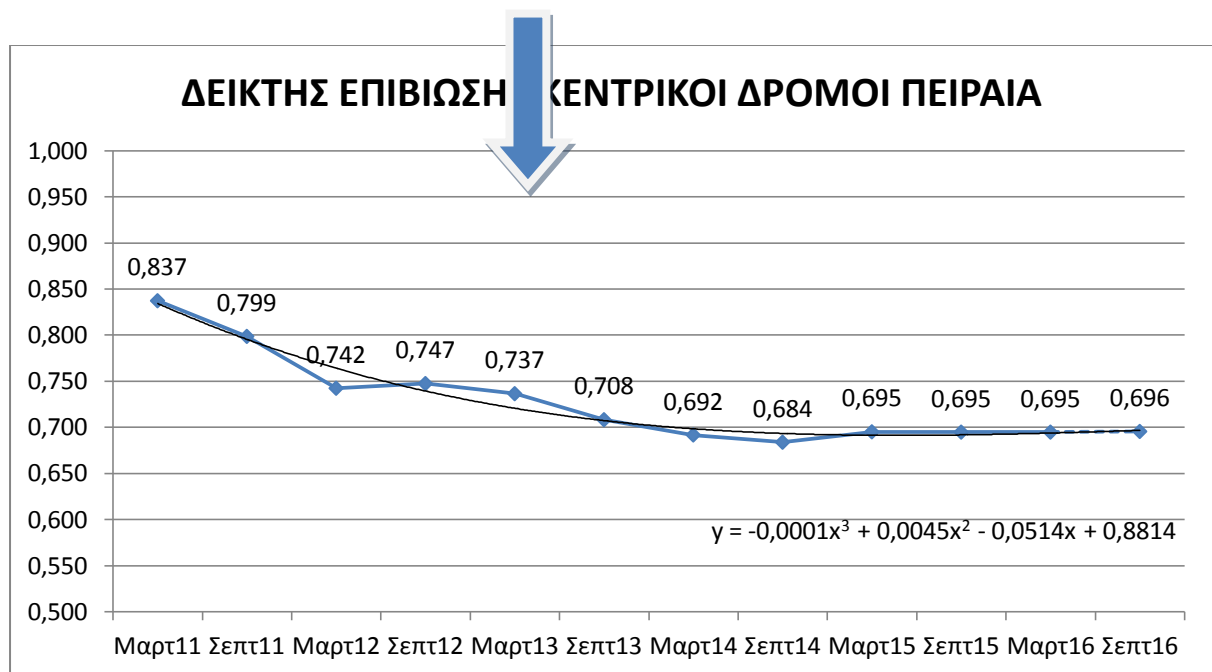
Η εικόνα βέβαια σε κάθε περιοχή απογραφής δεν είναι ομοιογενής καθώς υπάρχουν δρόμοι οι οποίοι λόγω των ιδιαίτερων γεωγραφικών και όχι μόνο συνθηκών (πχ ύψος ενοικίων κλπ) εμφανίζουν ποσοστά «ρεκόρ» ως προς τα κλειστά καταστήματα (βλ. Εξαμηνιαία Δελτία). Η εικόνα αυτή είναι εντονότερη στο κέντρο της Αθήνας και του Πειραιά, την Θεσσαλονίκη και την Πάτρα.

Τέλος, αξιοσημείωτο είναι ότι **σε επίπεδο Αττικής**, όπου συμπεριλαμβάνεται τόσο η Αθήνα και ο Πειραιάς όσο όμως και τα κέντρα 7 σημαντικών εμπορικών Δήμων (Γλυφάδα, Καλλιθέα, Κηφισιά, Μαρούσι, Νέα Ιωνία, Περιστερί και Χαλάνδρι) τα κλειστά καταστήματα ανέρχονται σε 5.291 που αντιστοιχεί στο 28,63% της συνολικής επιχειρηματικής δραστηριότητας που απογράφεται.

ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΠΙΒΙΩΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΣΤΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

Χρησιμοποιώντας τις τελευταίες έντεκα καταγραφές κατασκευάστηκαν μοντέλα παλινδρόμησης ώστε να προβλεφθεί η επόμενη τιμή του Δείκτη Επιβίωσης σε κάθε περιοχή θεωρώντας ως ανεξάρτητη μεταβλητή το χρόνο, με βήμα ένα εξάμηνο. Το μοντέλο που κρίθηκε ότι προσαρμόζεται καλύτερα στα δεδομένα τόσο στην περίπτωση της Αθήνας όσο και του Πειραιά είναι το πολυωνυμικό τρίτου βαθμού και παρουσιάζονται στα γραφήματα με μαύρη γραμμή, καθώς και οι αντίστοιχες εξισώσεις των μοντέλων.





Βάσει του πολυωνυμικού μοντέλου την επόμενη χρονική στιγμή, δηλαδή τον Σεπτέμβρη του 2016 υπολογίστηκε ότι ο Δείκτης Επιβίωσης θα πάρει την τιμή 0,757 για την Αθήνα και 0,696 για τον Πειραιά.

Με βάση και την ανάλυση του {ΔΕΕ} εξάγεται το γενικό συμπέρασμα ότι στον Πειραιά, η τάση αποκλιμάκωσης του φαινομένου των λουκέτων παρουσιάζει χρονική υστέρηση σε σύγκριση με την Αθήνα, καθώς μόνο στην καταγραφή ένα χρόνο πριν (Μάρτιος 2015) διαπιστώνεται μικρή μείωση των λουκέτων, η οποία στις δυο τελευταίες καταγραφές φαίνεται να συντηρείται.

ΝΕΑ ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗΣ

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ

Η έρευνα καταγραφής προβλέπεται να επεκταθεί και σε άλλες πόλεις της Ελλάδας με βάση κριτήρια που προκύπτουν από το ολοκληρωμένο έργο της Γεωβάσης. Μέχρι σήμερα ... γνωρίζουμε ότι η Αλεξανδρούπολη....

Είναι σημαντικότερος εμπορικά Δήμος της Περιφέρειας είναι ο Δήμος Αλεξανδρούπολης ο οποίος περιλαμβάνει τους οικιστικούς πόλους της Αλεξανδρούπολης και των Φερών. Συγκεντρώνει **το 12,39% της συνολικής ενεργής**

εμπορικής δραστηριότητας, ποσοστό που αντιστοιχεί σε 1.010 εμπορικές επιχειρήσεις. Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η κλαδική διάρθρωση του Δήμου, το ποσοστό που καταλαμβάνει η κάθε κατηγορία λιανικού εμπορίου, καθώς και ο βαθμός ενδοπεριφερειακής εξειδίκευσης. Σε επίπεδο κλαδικής διάρθρωσης ο Δήμος Αλεξανδρούπολης φαίνεται να εμφανίζει:

- Υψηλή λειτουργική ενδοπεριφερειακή εξειδίκευση στο λιανικό εμπόριο κοσμημάτων (LQ=1,46) συγκεντρώνοντας 33 επιχειρήσεις, αριθμός που αντιστοιχεί στο 18,03% της συνολικής ομοειδούς επιχειρηματικότητας στην Περιφέρεια.
- Υψηλή λειτουργική ενδοπεριφερειακή εξειδίκευση στο λιανικό εμπόριο ειδών οικιακού εξοπλισμού (LQ=1,30) συγκεντρώνοντας 112 επιχειρήσεις, αριθμός που αντιστοιχεί στο 16,14% της συνολικής ομοειδούς επιχειρηματικότητας στην Περιφέρεια.
- Σχετικά υψηλή λειτουργική ενδοπεριφερειακή εξειδίκευση στο λιανικό εμπόριο ειδών ένδυσης, υπόδησης και αθλητικού εξοπλισμού (LQ=1,20) συγκεντρώνοντας 189 επιχειρήσεις, αριθμός που αντιστοιχεί στο 14,92% της συνολικής ομοειδούς επιχειρηματικότητας στην Περιφέρεια.

