



Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων  
Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας

# Η πολιτική για τα εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα



ΠΑΥΛΟΣ-ΜΑΡΙΝΟΣ Α. ΔΕΛΛΑΔΕΤΣΙΜΑΣ  
ΓΙΑΝΝΗΣ Δ. ΛΟΥΚΑΚΗΣ



Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων  
Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας

**ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ**  
**ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ**

# **Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Συγγραφείς:

**ΠΑΥΛΟΣ-ΜΑΡΙΝΟΣ Α. ΔΕΛΛΑΔΕΤΣΙΜΑΣ**

**ΓΙΑΝΝΗΣ Δ. ΛΟΥΚΑΚΗΣ**

**Αθήνα, 2013**

**ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ**  
**ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΜΙΚΡΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**  
**ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ**  
**ΒΙΟΤΕΧΝΩΝ ΕΜΠΟΡΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ**

Αριστοτέλους 46  
10433, Αθήνα  
Τηλ: 2108846852  
Φαξ: 2108846853  
E-mail: info@imegsevee.gr  
www.imegsevee.gr

Εκδότης: **ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ**

Χρονολογία έκδοσης: **2013**

Τίτλος: **Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Συγγραφείς: **Πάυλος – Μαρίνος Α. Δελλαδέτσημας, Γιάννης Δ. Λουκάκης**

Επιμέλεια-Διόρθωση: **Παναγιώτης Πάντος**

**Σχεδιασμός – παραγωγή:**

**ΚΑΜΠΥΛΗ ΑΕΒΕ**

Αντιγόνης 60, 104 42 Αθήνα

Τηλ. 210 51 56 810-20-30

Fax. 210 51 56 811

E-mail: info@kambili.gr

www.kambili.gr

ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

ISBN: 978-618-5025-26-7

Η παρούσα μελέτη έχει εκπονηθεί από το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ και το ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ και έχει εκδοθεί από το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ στο πλαίσιο του Υποέργου «Η πολιτική για τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη και την Ελλάδα», της Πράξης «Ενίσχυση της θεσμικής και επιχειρησιακής ικανότητας της ΓΣΕΒΕΕ» (κωδ. ΟΠΣ 296403) θεματικός Άξονας Προτεραιότητας 2, του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού», του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας, με τη συγχρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο – ΕΚΤ) και εθνικών πόρων.

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος..... 7

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1. Η ελληνική αγορά λιανικού εμπορίου και  
οι τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις.....11

1.2. Η διαμορφούμενη δυναμική των μικρομεσαίων  
επιχειρήσεων και των εμπορικών κέντρων  
εν μέσω ύφεσης.....19

1.3. Η ανάπτυξη των εμπορικών κέντρων  
στην Ελλάδα.....23

1.3.1. Η πρώτη γενιά εμπορικών κέντρων .....24

1.3.2. Η δεύτερη γενιά εμπορικών κέντρων .....28

1.4. Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα .....44

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1. Το περιβάλλον ρύθμισης και σχεδιασμού  
των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα .....55

2.1.1. Το λειτουργικό - οικονομικό πλαίσιο .....55

2.1.2. Ο κατασκευαστικός - πολεοδομικός άξονας.....70

2.2. Εξέταση δύο επενδυτικών σχεδίων  
εμπορικών κέντρων .....93

2.2.1. Ανέγερση ενός εμπορικού κέντρου στην  
ελληνική περιφέρεια .....93

2.2.2. Ανέγερση ενός εμπορικού κέντρου στην Αττική.....	97
2.3. Διαπιστώσεις για το καθεστώς των εμπορικών αναπτύξεων στην Ελλάδα.....	101
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ</b> .....	111
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι</b>	
Σύντομη ιστορική αναδρομή του πλαισίου αδειοδότησης των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα.....	119
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ</b>	
Πίνακας κωδικοποίησης εθνικών νομοθετημάτων αναφορικά με τον λειτουργικό - οικονομικό άξονα ανάπτυξης των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα.....	131
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ</b>	
Πίνακας κωδικοποίησης εθνικών νομοθετημάτων αναφορικά με τον πολεοδομικό - χωροταξικό άξονα ανάπτυξης των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα.....	137
<b>ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΟΡΩΝ</b> .....	143
<b>ΚΑΤΑΛΟΓΟΙ</b> .....	146

**ΣΥΝΤΟΜΑ ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ**

**ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΩΝ ..... 149**



## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Τα εμπορικά κέντρα συνθέτουν μια βασική έκφανση της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας και ίσως τη μεγαλύτερη, σε μέγεθος και ένταση, πτυχή ιδιωτικής ανάπτυξης του αστικού χώρου στην Ελλάδα. Αποτελούν ένα προνομιακό πεδίο διοχέτευσης κεφαλαίου (από τον κατασκευαστικό, τον τραπεζικό, τον εμπορικό κλάδο, τον κλάδο υπηρεσιών και αναψυχής) και δραστηριοποίησης θεσμικών επενδυτών. Ως γενικότερη τάση, οι μέχρι πρόσφατα κοινωνικές οικονομικές και πολιτικές συνθήκες στην χώρα μας –πριν δηλαδή από την κρίση- φαίνεται ότι ευνοούσαν τις μεγάλες εμπορικές αναπτύξεις. Παράλληλα, η εν λόγω τάση συνοδεύθηκε από την κρίση του παραδοσιακού εμπορίου, της λειτουργικής απαξίωσης των αστικών κέντρων, τις εντεινόμενες αστικές επεκτάσεις και τις ελλειμματικές συνθήκες προσπελασιμότητας στον αστικό ιστό.

Παραμένει η πεποίθηση ότι τα εμπορικά κέντρα αναπτύχθηκαν μέσα σε ένα ελλειμματικό περιβάλλον ρύθμισης και χωρικού - αναπτυξιακού σχεδιασμού και, το κυριότερο, υπό την απουσία στρατηγικών προτεραιοτήτων από πλευράς δημόσιας παρέμβασης. Ζητήματα, δηλαδή, όπως οι επιπτώσεις σε υφιστάμενες αγορές των αστικών κέντρων, στην απασχόληση, στις χρήσεις και αξίες γης και στη φόρτιση των περιοχών δεν έχουν συστηματικά ληφθεί υπόψη. Οι υιοθετούμενες πολιτικές σχεδιασμού φαίνεται να μην έχουν διδαχθεί ούτε από τις αστοχίες των πρώτων εμπορικών κέντρων που ανεγέρθηκαν στην Ελλάδα ούτε από τη διεθνή



και κυρίως την ευρωπαϊκή εμπειρία. Μια πλούσια εμπειρία που χαρακτηρίστηκε από τις έντονες ανακατατάξεις στην πολιτική που προκάλεσε η διαπάλη μεταξύ απελευθέρωσης και ρύθμισης της ανάπτυξης-χωροθέτησης των εμπορικών κέντρων. Οι περισσότερες χώρες αφού βίωσαν τις αρνητικές επιπτώσεις πολιτικών απελευθέρωσης –με την ελεύθερη χωροθέτηση μεγάλων εμπορικών συγκροτημάτων– στη συνέχεια προσπάθησαν να τις περιορίσουν με την επαναφορά ρυθμιστικών λογικών.

Η αναζήτηση επομένως ενός πλαισίου ρύθμισης θα έπρεπε να αποτελεί κυρίαρχο αντικείμενο προβληματισμού και κατ' επέκταση πολιτικής στην Ελλάδα από φορείς σχεδιασμού, κεντρικής διοίκησης, αυτοδιοίκησης, επενδυτές και εκπροσώπους του εμπορίου. Το φαινόμενο των εμπορικών κέντρων στις ελληνικές πόλεις παραμένει σχετικά ανεξέλεγκτο, χωρίς να έχει ακόμα αποτιμηθεί η σημασία τους στην αστική και περιφερειακή οικονομία. Υπό προϋποθέσεις τα εμπορικά κέντρα, ως μεγάλης κλίμακας επενδύσεις, μπορούν να συνεισφέρουν στην ανάπτυξη των αστικών συγκεντρώσεων (ανασυγκρότηση αστικών περιοχών, επανάχρηση εγκαταλελειμμένων κελυφών, ενίσχυση του περιφερειακού ρόλου των πόλεων). Η μέχρι τώρα όμως λειτουργία τους εμπεριέχει τη λογική άντλησης καταναλωτικού δυναμικού και κερδοφορίας τόσο από τις άμεσα προσκείμενες τοπικές κοινότητες στις οποίες εγκαθίστανται όσο και από την ευρύτερη αστική οικονομία. Λαμβάνοντας μάλιστα υπόψη το μέγεθός τους αλλά και τη λειτουργική διαφοροποίηση των χρήσεων που περιλαμβάνουν, στις περισσότερες περιπτώ-

σεις επηρεάζουν αρνητικά όχι μόνο την οικονομική δομή των τοπικών αγορών, αλλά και αυτή των αστικών συγκεντρώσεων. Όλη η προαναφερθείσα προβληματική αποτελεί αντικείμενο ερευνητικού προγράμματος του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ που εκπονήθηκε από το Τμήμα Γεωγραφίας του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου (ΠΜ. Δελλαδέτσιμας, καθηγητής, επ. υπεύθυνος, Γ. Λουκάκης MSc, υποψήφιος διδάκτορας, βασικός ερευνητής, Ε. Κορωνιός, γεωγράφος Msc, ερευνητής και Α. Τσεκούρα, αρχιτέκτονας-μηχανικός, ερευνήτρια) και παρουσιάζεται στον παρόντα τόμο καθώς και στο βιβλίο *Η πολιτική για τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη*.

Όπως προκύπτει και από τον τίτλο, σκοπός του παρόντος τόμου είναι η διατύπωση μιας συνολικής προσέγγισης της ελληνικής εμπειρίας στον τομέα αυτό, σε αντιδιαστολή με τις εν γένει ανακατατάξεις του κλάδου του λιανικού εμπορίου, τα πρότυπα χωρικής ανάπτυξης, αλλά και τις αποσπασματικές πολιτικές που χαρακτηρίζουν την πραγματικότητα της χώρας. Πεποίθηση είναι ότι το έργο θα συμβάλει στον εν εξελίξει προβληματισμό, αλλά κυρίως στη διαμόρφωση μιας αποτελεσματικής πολιτικής σχεδιασμού για το τόσο κρίσιμο ζήτημα των εμπορικών κέντρων, το οποίο αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα υπό τις συνθήκες της τρέχουσας οικονομικής κρίσης.

Οι συγγραφείς επιθυμούν να ευχαριστήσουν θερμά για την καθοριστική συμβολή τους στην πραγματοποίηση της έκδοσης τον κ. Δ. Ασημακόπουλο, πρώην πρόεδρο ΓΣΕΒΕΕ, τον κ. Γ. Καββαθά, πρόεδρο ΓΣΕΒΕΕ, και τον κ. Δ. Γράβαρη, καθηγητή Πανεπιστημίου Κρήτης, επιστημονικό διευθυντή του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ.

Επίσης, για την εξαιρετική συνεργασία που προσέφεραν, τους κ. Σ. Παπακωνσταντίνου, πρ. υπεύθυνο Γραφείου Τεκμηρίωσης ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, και κ. Γ. Κάρουλα, στέλεχος ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ.

Πάυλος-Μαρίνος Α. Δελλαδέτσιμας

Γιάννης Δ. Λουκάκης

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

### 1.1. Η ελληνική αγορά λιανικού εμπορίου και οι τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις

Η παρατεταμένη οικονομική κρίση στο σύνολο των ευρωπαϊκών κρατών δημιουργεί ανισορροπίες πολλαπλών ταχυτήτων στους μακροοικονομικούς δείκτες και στα μεγέθη τους, με αποτέλεσμα ο δείκτης οικονομικού κλίματος<sup>1</sup> στις χώρες της ΕΕ και στην ευρωζώνη να υστερεί από τον μακροχρόνιο μέσο όρο του, παρότι παρουσιάζει σταθερή βελτίωση από το 3ο τετράμηνο του 2012 έως και το 1ο τρίμηνο του 2013 (Γράφημα 1.1). Εντός της ΕΕ, οι χώρες του ευρωπαϊκού Βορρά και οι ταχέως αναπτυσσόμενες ανατολικές χώρες παρουσιάζουν μια επιβράδυνση ή σταθεροποίηση των αναπτυξιακών τους ρυθμών, με τα μακροοικονομικά τους μεγέθη να παραμένουν ακόμη σχετικά ισχυρά. Σε αντιδιαστολή, τα εντεινόμενα δημοσιονομικά μέτρα στις χώρες του ευρωπαϊκού Νότου, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα, οδήγησαν σε ύφεση τις οικονομίες τους, επιτείνοντας την οικονομική αβεβαιότητα και κλονίζοντας το οικονομικό κλίμα και την καταναλωτική εμπιστοσύνη.

Η ελληνική οικονομία, έχοντας σημειώσει θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης έως το 2008, καταγράφει εδώ και

1 Ο δείκτης οικονομικού κλίματος αποτελεί το σταθμισμένο άθροισμα των δεικτών επιχειρηματικών προσδοκιών στη βιομηχανία, τις κατασκευές, το λιανικό εμπόριο, τις υπηρεσίες, και του δείκτη καταναλωτικής εμπιστοσύνης (IOBE).

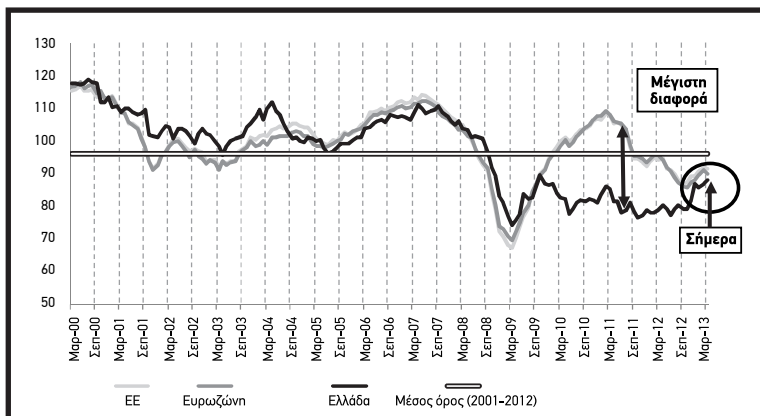
μια πενταετία μειούμενες επιδόσεις σε πολλούς από τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς δείκτες της, λόγω κυρίως των μεγάλων δημοσιονομικών ανισορροπιών, διαμορφώνοντας σταδιακά ένα περιβάλλον κοινωνικοοικονομικής αστάθειας και ύφεσης. Αποτυπώνοντας το κλίμα της οικονομικής αβεβαιότητας της χώρας, ο δείκτης οικονομικού κλίματος παρουσιάζει συνεχή μείωση από το 2008 (98,6 μονάδες) έως και το 2012 (80,0 μονάδες), με πρόσκαιρη ανάκαμψη το 1ο τρίμηνο του 2013, υστερώντας του αντίστοιχου μέσου όρου των κρατών μελών της ΕΕ και της ευρωζώνης (Γράφημα 1.1). Ομοίως, ο δείκτης καταναλωτικής εμπιστοσύνης<sup>2</sup> κατέγραψε συνεχή πτώση από το 2008 (-46,0 μονάδες) έως και το 2012 (-74,8 μονάδες), με μικρή βελτίωση το 1ο τρίμηνο του 2013, υστερώντας σημαντικά από τον αντίστοιχο μέσο όρο των κρατών μελών της ΕΕ και της ευρωζώνης (Γράφημα 1.2).

---

2 Ο δείκτης εμπιστοσύνης καταναλωτών υπολογίζεται με βάση τις προβλέψεις για τη γενικότερη οικονομική κατάσταση της χώρας, την οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών, την πρόθεση αποταμίευσης και την πρόβλεψη για την ανεργία (ΙΟΒΕ).

## Γράφημα 1.1

Δείκτης οικονομικού κλίματος, ΕΕ-27 - ευρωζώνη - Ελλάδα  
(1990-2012 = 100, εποχικά εξομαλυμένα στοιχεία)



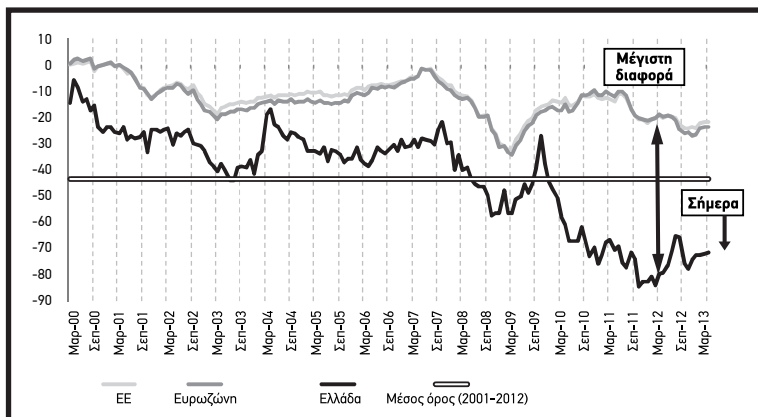
Επεξεργασία γραφήματος από: IOBE (2013: 5)

Το ΑΕΠ (με έτος βάσης το 2005) καταγράφει αρνητική πορεία αρχής γενομένης από το 2008 κατά 0,2%, το 2009 κατά 3,1%, το 2010 κατά 4,9 %, το 2011 κατά 7,1% και το 2012 κατά 6,4%, με σωρευτικές απώλειες 20,1% από το 2007 (IOBE 2013d). Εκτιμάται ότι η συρρίκνωση του ΑΕΠ θα συνεχιστεί και κατά το 2013, με μικρή σχετικά αποκλιμάκωση, σε ποσοστά από 4,6% έως 5%. Η υφεσιακή εικόνα της ελληνικής οικονομίας αντανακλάται και σε άλλους σημαντικούς δείκτες, με πλέον επιβαρυσμένους το δείκτη της ανεργίας, που ξεπέρασε το 26% του εργατικού δυναμικού κατά το 3ο τετράμηνο του 2012 (ΕΛΣΤΑΤ 2013b) και το δείκτη της τελικής κατανάλωσης, που καταγράφει συνεχώς αυξα-

νόμενες αρνητικές μεταβολές από το 2009 έως το 2012, στο -8,2% συγκριτικά με το 2011 (ΙΟΒΕ 2013d).

## Γράφημα 1.2

Δείκτης εμπιστοσύνης καταναλωτών,  
ΕΕ-27 - ευρωζώνη - Ελλάδα  
(1990-2012 = 100, εποχικά εξομαλυμένα στοιχεία)



Επεξεργασία γραφήματος από: ΙΟΒΕ (2013d:18)

Η κατ' αρχάς σταθεροποίηση και μετέπειτα οριακή αύξηση του δείκτη οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2012 (Γράφημα 1.1) οφείλεται στις θετικές προσδοκίες από τις προς εφαρμογή μεταρρυθμίσεις αναφορικά με τις επενδύσεις (απλοποίηση επενδυτικών όρων, προώθηση αποκρατικοποιήσεων, μείωση γραφειοκρατίας), το ασφαλιστικό σύστημα, την ελαστικοποίηση των εργασιακών σχέσεων και τη μείωση των μισθών, προς την κατεύθυνση της φιλελευθεροποίησης της οικονομίας και της συνακόλουθης αναθέρμανσής της.

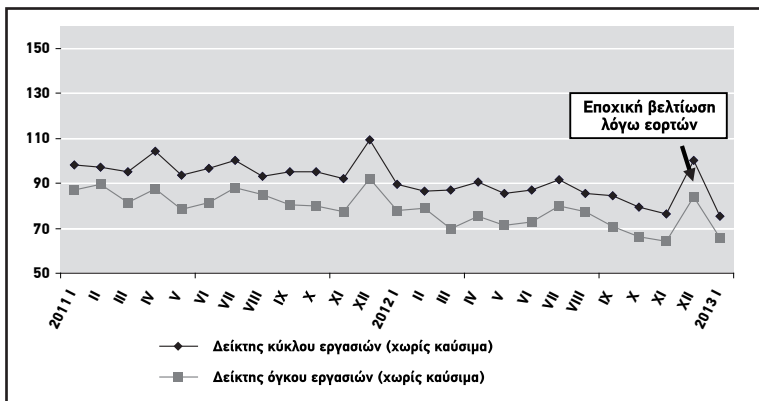
Οι δείκτες λιανικής, βρισκόμενοι σε άμεση συνάφεια με τις επιδόσεις της οικονομίας αλλά και τις επιπτώσεις που καταγράφονται σε αυτήν, αποτυπώνουν σε μεγάλο βαθμό την πραγματική κατάσταση της αγοράς από την παρατεταμένη οικονομική ύφεση και τα εφαρμοζόμενα περιοριστικά δημοσιονομικά μέτρα. Η αποτύπωσή τους, μεταξύ των οποίων και του κλάδου του λιανικού εμπορίου –όπου σύμφωνα με την ταξινόμηση της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) περιλαμβάνονται οι δραστηριότητες μεταπώλησης καινούριων και χρησιμοποιημένων (καταναλωτικών) αγαθών από καταστήματα, πολυκαταστήματα, και υπαίθριους μικροπωλητές– αναδεικνύει το ρευστό οικονομικό περιβάλλον για τις επιχειρήσεις και τους καταναλωτές. Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, ήδη από το 2008 (με έτος βάσης το 2005), καταγράφεται πτώση στους δείκτες κύκλου εργασιών και όγκου του ελληνικού λιανεμπορίου. Ο πρώτος μειώθηκε σε ετήσια βάση κατά 11,3% το 2012 έναντι του 2011 (Γράφημα 1.3), κατά 7,7% το 2011 έναντι του 2010, κατά 7,5% το 2010 έναντι του 2009, ενώ αντίστοιχη μείωση 7% καταγράφηκε το 2009 σε σχέση με το 2008 (ΕΛΣΤΑΤ 2013a). Στα εν λόγω μεγέθη δεν συνυπολογίζονται τα καύσιμα, κάτι που θα οδηγούσε σε μικρότερη μείωση κατ' έτος. Αντίστοιχη συμπεριφορά επιδεικνύει και η πτώση του όγκου του ελληνικού λιανικού εμπορίου.



### Γράφημα 1.3

Εξέλιξη του δείκτη κύκλου εργασιών και του δείκτη όγκου στο ελληνικό λιανικό εμπόριο

(Έτος βάσης 2005= 100)



Επεξεργασία στοιχείων από: ΕΛΣΤΑΤ (2013α)

Εστιάζοντας στο έτος 2012, παρατηρούμε ότι η εξέλιξη του δείκτη κύκλου εργασιών του ελληνικού λιανεμπορίου παρουσιάζει, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του 2011, χαμηλότερες τιμές και κατά συνέπεια αρνητική ποσοστιαία μεταβολή. Όμοια σχετικά είναι και η μηνιαία εξέλιξη του δείκτη όγκου εργασιών στο λιανικό εμπόριο για τα έτη 2011 και 2012. Όλοι οι ανωτέρω δείκτες αποτυπώνουν με τον πλέον ενδεικτικό τρόπο το βαθμό συρρίκνωσης των συνολικών μεγεθών του ελληνικού λιανικού εμπορίου.

Οι αρνητικές εξελίξεις στην αγορά του λιανικού εμπορίου υπήρξαν λοιπόν ιδιαίτερα έντονες μέχρι και το τέλος του 2012, εκτός από συγκεκριμένους κλάδους (όπως του οικι-

ακού εξοπλισμού και των αυτοκινήτων), που αποτύπωσαν μια συγκυριακή βελτίωση. Αυτή η αρνητική πορεία καταγράφηκε και στο δείκτη επιχειρηματικών προσδοκιών για το λιανεμπόριο, η ετήσια υποχώρηση του οποίου ανήλθε στο 3,1%, όπως και στην απασχόληση. Συνολικά, το 2012 η αγορά του ελληνικού λιανεμπορίου ήταν αρνητική, κατατασσόμενη μάλιστα με βάση τα στοιχεία στις πλέον πληττόμενες ευρωπαϊκές αγορές.

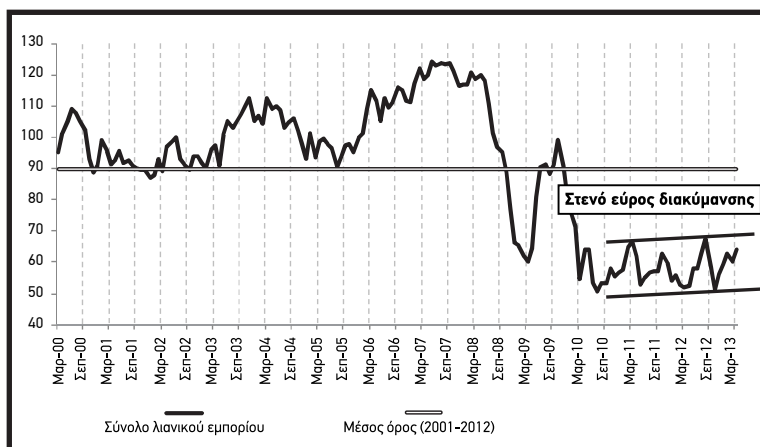
Το 2013, μετά την παρατεταμένη και πολυετή επιδείνωση του οικονομικού κλίματος, παρατηρήθηκε μια ήπιας μορφής βελτίωση κατά το 1ο τρίμηνο (IOBE 2013d), οφειλόμενη περισσότερο στην άμβλυνση της οικονομικής αβεβαιότητας και στην προσαρμογή των παραγόντων της οικονομίας στις υφιστάμενες συνθήκες. Μεταξύ των κλάδων της οικονομίας όπου παρατηρήθηκε σχετική βελτίωση ήταν και ο κλάδος του λιανικού εμπορίου. Οι εκτιμήσεις βέβαια για τις τρέχουσες πωλήσεις καθώς και αυτές για τα αποθέματα ήταν αρνητικές. Παράλληλα όμως άρχισαν να βελτιώνονται, έστω και οριακά, οι βραχυχρόνιες επιχειρηματικές προσδοκίες (Γράφημα 1.4), αφού οι εκτιμήσεις για την απασχόληση και τις μελλοντικές πωλήσεις ήταν θετικότερες (IOBE 2013d).

Είναι εμφανές ότι από το Μάρτιο του 2010 έως και τον Ιανουάριο του 2013 ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στο λιανικό εμπόριο κινήθηκε σε ένα στενό εύρος τιμών, παρουσιάζοντας μια σχετικά επαναλαμβανόμενη περιοδικότητα. Κατά συνέπεια, η βραχυχρόνια βελτίωση των επιχειρηματικών προσδοκιών κατά το 1ο τρίμηνο του 2013 μπορεί να μην επιβεβαιωθεί και μελλοντικά σε συνάρτηση

με το υφιστάμενο εύθραυστο πολιτικοοικονομικό περιβάλλον. Συνεπώς, οι δραστηριότητες του κλάδου λιανικού εμπορίου βρίσκονται σε άμεση αλληλεπίδραση με το σύνολο των μακροοικονομικών και μικροοικονομικών δεικτών της ελληνικής οικονομίας. Η επιβράδυνση και συρρίκνωση των δεικτών έχει ήδη προκαλέσει σημαντικές απώλειες σε όλους τους τομείς της εμπορικής δραστηριότητας (ιδίως των παραδοσιακών ανεξάρτητων μονάδων).

### Γράφημα 1.4

Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στο λιανικό εμπόριο



Επεξεργασία γραφήματος από: Έκθεση IOBE (2013d:13)

Βραχυχρόνια, εκτιμάται ότι η απαξίωση του λιανικού εμπορίου μέσω των καταγεγραμμένων απωλειών του θα συνεχίσει να υφίσταται, στο βαθμό που δεν σταθεροποιείται η οικονομία και δεν βελτιώνεται η οικονομική συγκυρία. Δεδομένου

ότι η ελληνική οικονομία βρίσκεται σε στάδιο έντονων, ιστορικών κατά μία έννοια, μεταβατικών αναδιαρθρώσεων, υιοθετώντας ένα μακροπρόθεσμο πρόγραμμα δημοσιονομικής προσαρμογής για το σύνολό της, τα αποτελέσματα του οποίου δεν δύνανται να αποτιμηθούν, είναι επισφαλής οποιαδήποτε μακροπρόθεσμη εκτίμηση για τις συνέπειες ή επιπτώσεις στη δομή, τη μορφή και τη λειτουργία του λιανικού εμπορίου.

## **1.2. Η διαμορφούμενη δυναμική των μικρομεσαίων επιχειρήσεων και των εμπορικών κέντρων εν μέσω ύφεσης**

Οι μικρομεσαίες μονάδες αποτελούν το πλέον αντιπροσωπευτικό δείγμα των ελληνικών επιχειρήσεων, αφού σύμφωνα με το μητρώο επιχειρήσεων της ΕΛΣΤΑΤ του 2006 αντιπροσωπεύουν το 99,5% του επιχειρηματικού δυναμικού. Το μεγαλύτερο ποσοστό τους (73%) κατατάσσεται στον τριτογενή τομέα, ο οποίος παρουσιάζει και το μεγαλύτερο ποσοστό κύκλου εργασιών (69%). Ο κλάδος του «χονδρικού & λιανικού εμπορίου και εμπορίου/επισκευής μηχανοκίνητων αυτοκινήτων και μοτοσικλετών» (κατηγοριοποίηση ΕΛΣΤΑΤ) αποτελεί σημαντικό τμήμα της δομής της ελληνικής οικονομίας τόσο σε αριθμητικούς όρους (αριθμός επιχειρήσεων 33% επί του συνόλου) όσο και σε χρηματικούς όρους (τζίρος 42% επί του συνόλου). Περαιτέρω, σύμφωνα με την τυποποίηση της ΕΕ ο συγκεκριμένος κλάδος διαρθρώνεται κατά 97,6% σε πολύ μικρές (μικρο) και κατά 2,1% σε μικρές επιχειρήσεις, αναφορικά με τον αριθμό απασχολούμενων.

Τα ανωτέρω χαρακτηριστικά των ελληνικών μικρομεσαίων επιχειρήσεων, αλλά και ο μεγάλος αριθμός τους (το λιανικό εμπόριο με 199.443 επιχειρήσεις καταγράφει τη μεγαλύτερη σε απόλυτο αριθμό συγκέντρωση) σε συνδυασμό με τις διαρκώς μεταβαλλόμενες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες και το δυσμενές χρηματοοικονομικό περιβάλλον, διαμορφώνουν σταδιακά για τον κλάδο των μικρομεσαίων επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου ολόένα και πιο δυσχερές λειτουργικό περιβάλλον. Οι εγγενείς ευπάθειες των δομών του παράλληλα με την εμφάνιση νέων ισχυρών μονάδων και εμπορικών κέντρων, σε μια πολυσύνθετη και ανταγωνιστική ευρωπαϊκή αγορά, θέτουν κρίσιμα ζητήματα βιωσιμότητας του μεγαλύτερου μέρους των επιχειρήσεων. Η πλειονότητα των επιχειρήσεων αποτελείται από μικρές και πολύ μικρές μονάδες έντασης εργασίας, εκτεταμένης επιχειρηματικότητας ανάγκης (χωρίς εναλλακτικές δυνατότητες βιοπορισμού) και μειωμένο επιχειρηματικό προσανατολισμό σε προϊόντα και υπηρεσίες (Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο & ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ 2012). Οι μεγάλες και πολύπλευρες αυτές πιέσεις που δέχεται αυτός ο εμπορικός κλάδος αποτυπώνονται τα τελευταία έτη στους διαρκώς μειούμενους ποσοτικούς δείκτες (αριθμός καταστημάτων, κύκλος εργασιών, πωλήσεις, κέρδη, επενδύσεις και αριθμός απασχολούμενων). Σύμφωνα δε με την Τράπεζα της Ελλάδος (Μητράκος 2012), από το 2009 καταγράφεται μεγάλη πτώση στη ζήτηση για χώρους μικρομεσαίων εμπορικών ακινήτων, σε αντιδιαστολή με τη σημαντική ενίσχυση των μεγάλων εμπορικών κέντρων και επιφανειών. Ως αποτέλεσμα επήλθαν μειώσεις των ενοικί-

ων αλλά και σωρεία επαναδιαπραγματεύσεων μισθωτηρίων συμβολαίων για τους χώρους αυτούς.

Σύμφωνα με το Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο και το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ (2012) αναφορικά με το οικονομικό κλίμα του 1ου εξαμήνου 2012, για τις μικρές επιχειρήσεις (0-49 άτομα προσωπικό), που αποτελούν πλέον του 99,6% των ελληνικών επιχειρήσεων, διαπιστώθηκαν τα εξής:

- Περαιτέρω επιδείνωση των οικονομικών δεικτών των μικρομεσαίων επιχειρήσεων με: (α) μείωση τζίρου κατά μέσο όρο 34,8% κατά το πρώτο εξάμηνο του 2012 σε σύγκριση με το αντίστοιχο εξάμηνο του 2011, (β) ταμειακά προβλήματα λόγω περιορισμένων χρηματοροών (το 53,4% των επιχειρήσεων αντιμετωπίζει δυσκολίες στην έγκαιρη καταβολή των μισθών), (γ) επενδυτική απραξία, με μόλις το 7% των επιχειρήσεων να επιδεικνύει επενδυτική δραστηριότητα, (δ) μείωση των ωρών και ημερών εργασίας του προσωπικού και των ιδίων σε ποσοστό 40% και μείωση αποδοχών του προσωπικού σε ποσοστό 33,2%, (ε) χρησιμοποίηση προσωπικών καταθέσεων για την κάλυψη αναγκών της επιχείρησης από το 75,7% των επιχειρηματιών.
- Διακοπή λειτουργίας σημαντικού αριθμού επιχειρήσεων και σοβαρός κίνδυνος μεγαλύτερης επέκτασης του φαινομένου μελλοντικά, λόγω των μη αναστρέψιμων χρηματοοικονομικών συνθηκών. Σημαντική αιτία για το κλείσιμο μικρών επιχειρήσεων είναι και ο κορεσμός που δημιουργήθηκε τα προηγούμενα έτη

ως αποτέλεσμα του αυξανόμενου διαθέσιμου εισοδήματος και της πολυετούς πιστωτικής επέκτασης, που ενίσχυσαν την καταναλωτική ζήτηση.

- Καταγραφή αρνητικών προβλέψεων και προσδοκιών για τις περαιτέρω οικονομικές επιβαρύνσεις τους και τη λειτουργική βιωσιμότητά τους.
- Αρνητική αναλογία για την απασχόληση (1 πρόσληψη ανά 7 απολύσεις).

Παρά το σύνολο των αρνητικών διαπιστώσεων, διαφαίνονται παράλληλα στοιχεία για μελλοντική ανάσχεση των αρνητικών προσδοκιών, ανάλογα με την αποτελεσματικότητα των πολιτικών ανάπτυξης.

Ως φυσικό επακόλουθο της συρρίκνωσης του αριθμού των μικρών επιχειρήσεων στη λιανική καταγράφεται αύξηση της συγκέντρωσης μεριδίων αγοράς από τις μεγαλύτερες επιχειρήσεις. Οι τάσεις συγκέντρωσης εμφανίζονται πιο έντονες στους κλάδους όπου δραστηριοποιούνται μεγάλες εθνικές και πολυεθνικές επιχειρήσεις, με αποτέλεσμα την ανατροφοδότηση ανταγωνιστικών πιέσεων σε βάρος των μικρότερων επιχειρήσεων και τη δημιουργία ενός φαύλου κύκλου δυσμενών συνθηκών γι' αυτές. Ως τέτοιες εμφανίζονται και τα εμπορικά κέντρα, που, ως εναλλακτική μορφή εμπορικής ανάπτυξης, φαίνεται ότι έχουν διαφορετικά «αντανακλαστικά» στην τρέχουσα κρίση σε σχέση με τον κλάδο των παραδοσιακών ανεξάρτητων επιχειρήσεων. Αποτελώντας μια νέα μορφή επιχειρηματικότητας στο λιανικό εμπόριο, επιδεικνύουν ισχυρά αμυντικά χαρακτηριστικά στην υφιστάμενη οικονομική κρίση, επιτυγχάνοντας σε πρώτη φάση τη βιωσιμότητα και την

ανταγωνιστικότητά τους στην αγορά, μικρές αναλογικά με το μέγεθος απώλειες, ενώ τα προνομιούχα εξ αυτών υιοθετούν επιθετικές εμπορικές πολιτικές, κερδίζοντας μερίδια προερχόμενα από τον ανταγωνισμό. Περαιτέρω στόχος τους στην αγορά λιανικής είναι η επαναξιολόγηση των επιχειρηματικών πρωτοβουλιών τους, ώστε πλέον με την προοπτική της βελτίωσης των οικονομικών συνθηκών να δημιουργήσουν νέες ισορροπίες υπέρ τους.

Ανακεφαλαιώνοντας, συνάγεται ότι οι δύο αντίθετοι πόλοι της αγοράς λιανικού εμπορίου, η παραδοσιακή αγορά και η σύγχρονη μορφή της μέσω των εμπορικών κέντρων, επιδεικνύουν διαφορετικά αντανακλαστικά στην υφιστάμενη οικονομική ύφεση, με το παραδοσιακό εμπόριο να αποτελεί τον πλέον ευάλωτο και πληττόμενο κλάδο, που ανέδειξε δομικά και λειτουργικά ελλείμματα τα οποία συγκαλύπτονταν κατά τη δεκαετή περίοδο της καταναλωτικής ευμάρειας. Τα σημαντικότερα εξ αυτών αφορούσαν τη χαμηλή ανταγωνιστικότητα, την έλλειψη καινοτομίας, την κεφαλαιουχική ανεπάρκεια, την έλλειψη επενδυτικού σχεδιασμού, τη χρηματοοικονομική αστάθεια, την επιχειρηματική αστοχία, καθώς και λειτουργικές παθογένειες. Επακόλουθο ήταν οι άμεσες και σημαντικές ποσοτικές και ποιοτικές απώλειες που καταγράφονται.

### **1.3. Η ανάπτυξη των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα**

Το φαινόμενο των εμπορικών κέντρων εμφανίζεται στην Ελλάδα με καθυστέρηση περίπου δύο δεκαετιών σε σχέση



με τις «πλέον προηγμένες» ευρωπαϊκές χώρες. Υιοθετώντας μια ανάλογη οπτική με αυτή του Schiller (1986, 1994 και 2001), μπορούμε στην περίπτωση της Ελλάδας να αναφερθούμε σε δύο βασικές γενιές ή κύματα διαδοχής εμπορικών κέντρων.

### ***1.3.1. Η πρώτη γενιά εμπορικών κέντρων***

Οι πρώτες κατασκευές εμπορικών κέντρων γίνονται μόλις στο τέλος της δεκαετίας του 1970, ενώ σημειώνουν ραγδαία ανάπτυξη κατά τη δεκαετία του 1980. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα εμπορικά κέντρα αποτέλεσαν κατά το πρώτο αυτό διάστημα μία από τις πιο καινοτόμες μορφές ανάπτυξης αστικής γης –για τα δεδομένα της εποχής– συγκεντρώνοντας σημαντικό ενδιαφέρον από πλευράς κατασκευαστικού - εργολαβικού κεφαλαίου και πεδίο όπου διοχετεύτηκαν σημαντικές επενδύσεις του εμπορικού κλάδου. Το πρώτο αυτό κύμα εμπορικών κέντρων διέφερε πολύ από τα ευρωπαϊκά ως προς την κλίμακα, τη μορφή της επένδυσης αλλά ακόμα και τη χωροθετική στρατηγική. Δεν εμφανίστηκαν δηλαδή περιπτώσεις μεγάλων συγκροτημάτων σε ελεύθερες περιαστικές περιοχές, αλλά η χωροθέτησή τους καθορίστηκε εν πολλοίς από το συμβατικό πρότυπο αστικής ανάπτυξης (Delladetsima 2006), τα ελλείμματα στη μεταφορική - οδική υποδομή, αλλά και από τα τότε κυρίαρχα, παραδοσιακά χαρακτηριστικά του κλάδου του λιανικού εμπορίου. Η ανάπτυξη του φαινομένου, στην αρχική αυτή φάση, οφειλόταν κυρίως στην αύξηση της τελικής ζήτησης στις αστικές συγκεντρώσεις (κατά πρώτο λόγο Αθήνα και Θεσσαλονίκη) και λιγότερο σε διαδικασίες συγκέντρωσης και δομικές μεταβολές στον κλάδο του λιανικού εμπορίου.

Ενδεικτικό είναι ότι τα πρώτα εμπορικά κέντρα αναπτύχθηκαν στην Αθήνα, στις εντός αστικού ιστού περιοχές της Κηφισιάς και της Γλυφάδας, οι οποίες παρουσίαζαν κοινά χαρακτηριστικά, όπως κυρίαρχες χρήσεις κατοικίας και κατοίκους υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων, πολλοί εκ των οποίων ήταν αλλοδαποί με καταναλωτικές συνήθειες πιο προσαρμοσμένες σε νέες μορφές λιανικού εμπορίου όπως τα εμπορικά κέντρα. Επίσης, τόσο η Κηφισιά όσο και η Γλυφάδα συγκέντρωναν σημαντικά πλεονεκτήματα προσβασιμότητας λόγω της γειτνιάσής τους με βασικούς οδικούς άξονες, στοιχεία υπερτοπικής σημασίας και καλή γενικά διάρθρωση του τοπικού οδικού δικτύου. Όλα αυτά τα στοιχεία σε συνδυασμό με κάποια ακόμη (π.χ. στην περίπτωση της Κηφισιάς την ύπαρξη του ηλεκτρικού σιδηροδρόμου ή τη γειτνίαση της Γλυφάδας με το υφιστάμενο τότε αεροδρόμιο του Ελληνικού), φαίνεται να ευνόησαν ιδιαίτερα την ανάπτυξη των πρώτων εμπορικών κέντρων εκεί (Γλυφάδα, Athens S.C., Galeria, Plaza, E.K. Γλυφάδας Πρώτο). Στη συνέχεια η ανάπτυξή τους μετατοπίστηκε κατά μήκος μεγάλων οδικών αξόνων (Λ. Κηφισιάς και Λ. Βουλιαγμένης), διαμορφώνοντας σταδιακά μια άνευ προηγουμένου υπερσυγκέντρωση εμπορικών κέντρων κυρίως στην περιοχή του Δήμου Αμαρουσίου (π.χ. Αίθριο, Maroussi Centre, Νάρκισσος, Agora). Αξιοσημείωτη υπερσυγκέντρωση διαφορετικού τύπου κέντρων από τα προηγούμενα υπήρξε και στην περίπτωση του Δήμου Χαλανδρίου, όπου τα περισσότερα ήταν ως επί το πλείστον μικρού μεγέθους (δεν ξεπερνούσαν τα 1.200 τ.μ.). Το κύμα δεν άφησε ανεπηρέαστο το κέντρο των Αθηνών και ευρύτερα το

Δήμο Αθηναίων (Lemos Centre, Cosmos κ.ά.), ενώ σταδιακά κάλυψε σχεδόν όλους τους δήμους και περιοχές του Λεκανοπεδίου [π.χ. Χολαργός (Holargos Centre), Αγ. Παρασκευή (Αίθριο), Ψυχικό, Ν. Ερυθραία (Καμάρες, Ε.Κ. Ερυθραίας), Ν. Ιωνία (Ε.Κ. Ν. Ιωνίας), Καλλιθέα, Χαϊδάρι, Πειραιάς, Ν. Σμύρνη, Βούλα κ.ά.]. Βέβαια, το κύμα της α΄ γενιάς δεν περιορίστηκε στα όρια της Αττικής. Εκτός από τις μεγάλες πόλεις της χώρας (Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ηράκλειο κ.ά.), εμπορικά κέντρα κατασκευάστηκαν και σε άλλα μικρότερου ή ενδιάμεσου μεγέθους αστικά συγκροτήματα (Δελλαδέτσικας 1989). Ενδεικτικά, ένα από τα πρώτα εμπορικά κέντρα στη Θεσσαλονίκη υπήρξε το Florida 1 (Λ. Γεωργικής Σχολής), που κατασκευάστηκε το 1995 και εν συνεχεία ανακαινίστηκε το 2000, με συνολική έκταση 95.000 τ.μ., δομημένη επιφάνεια 19.000 τ.μ. και 800 θέσεις στάθμευσης.

Η εγκατάσταση των εμπορικών κέντρων έγινε είτε σε περιοχές με ήδη αυξημένες εμπορικές δραστηριότητες είτε σε περιοχές που παρουσίαζαν μεγάλες ελλείψεις ή κενά στο υπάρχον εμπορικό κύκλωμα (π.χ. συγκροτούνταν σχεδόν εξ ολοκλήρου από χρήσεις κατοικίας). Οι διαδικασίες επιλογής των θέσεων εγκατάστασης στηρίζονταν ως επί το πλείστον σε πρόχειρες και συγκυριακές εκτιμήσεις. Οι σχετικές αρχιτεκτονικές και κατασκευαστικές μελέτες δεν συνοδεύονταν από μελέτες σκοπιμότητας και στρατηγικές χωροθέτησης από πλευράς κατασκευαστικών εταιρειών και/ή εταιρειών λιανικού εμπορίου. Λαμβάνονταν υπόψη μόνο αποσπασματικά κριτήρια, όπως η δυναμικότητα της αγοράς, η γειτνίαση με το οδικό δίκτυο, η διαθεσιμότητα οικοπέδων, οι ισχύοντες

όροι δόμησης και οι δυνατότητες παρεκκλίσεων όσον αφορά την εκμετάλλευση των οικοπέδων μέσω ειδικών ρυθμίσεων (π.χ. νομοθεσία περί μεταφοράς συντελεστή δόμησης). Επομένως, η κατανομή των επενδύσεων σε εμπορικά κέντρα στον αστικό χώρο δεν ακολούθησε κάποια συστηματική λογική και ακόμη λιγότερο χωρική στρατηγική.

Επίσης, το φαινόμενο των εμπορικών κέντρων της α' γενιάς δεν προέκυψε ως απόρροια κάποιας ευνοϊκής πιστωτικής πολιτικής από πλευράς τραπεζικού κεφαλαίου ή κρατικής πολιτικής κινήτρων, όπως για παράδειγμα των ισχυόντων τότε αναπτυξιακών νόμων. Τα υψηλά μάλιστα επιτόκια της περιόδου έκαναν σχεδόν απαγορευτική τη στήριξη των επενδύσεων με τραπεζικά δάνεια. Επίσης, δεν εμφανίστηκε κάποια συστηματική διασύνδεση μεταξύ εργολαβικών εταιρειών (έκτοτε πολλές από αυτές εξειδικεύονται στην κατασκευή εμπορικών κέντρων) με μεγάλες εμπορικές επιχειρήσεις ή εταιρείες αλυσίδας καταστημάτων, κατά τα πρότυπα άλλων χωρών. Επομένως, η χρηματοδότηση της κατασκευής εμπορικών κέντρων στηρίχθηκε κυρίως σε ίδια εργολαβικά κεφάλαια. Η όλη επενδυτική πρωτοβουλία στόχευε στις υψηλές αποδόσεις των πωλήσεων, ενώ κρίσιμο στοιχείο για την αυτοχρηματοδότηση της επένδυσης αποτελούσαν οι προπωλήσεις εμπορικών χώρων.

Όσον αφορά την εκμετάλλευση της χρήσης, με τη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας (που λάμβανε χώρα με την πώληση των καταστημάτων) από τους ιδιοκτήτες/κατασκευαστές σε ένα μεγάλο αριθμό αγοραστών, αναπαράχθηκε το κυρίαρχο πρότυπο του εμπόρου/ιδιοκτήτη ή εμπόρου/μισθωτή.

Η αναπαραγωγή του εν λόγω προτύπου (σε συνδυασμό με τις υψηλές τιμές της αγοράς) προσέδωσε μεγάλη δυσκαμψία στο όλο σύστημα εκμετάλλευσης, που μαζί με την επιφυλακτικότητα των καταναλωτών για τα νέα εμπορικά πρότυπα ίσως αποτέλεσαν τις πρωταρχικές αιτίες των προβλημάτων βιωσιμότητας των κέντρων που ανεγέρθηκαν. Όπως αναφέρει ο Θ. Χαραγκιώνης (Αντωνίου κ.ά., 2013) «Τα πρώτα εμπορικά κέντρα που έγιναν υπέφεραν από τρία βασικά προβλήματα: Πρώτον, πολύ μικρά οικοπέδα που δεν ήταν εύκολο να δημιουργήσουν αγορά. Δεύτερον, υπήρχε άγνοια σχετικά με το αντικείμενο. Για έναν κατασκευαστή που φτιάχνει συγκροτήματα κατοικιών το να μεταπηδήσει στα εμπορικά κέντρα είναι σαν να αλλάζει επάγγελμα. Το τρίτο ήταν η χρηματοδότηση». Ως αποτέλεσμα, λίγα εμπορικά κέντρα α' γενιάς μπόρεσαν να επιβιώσουν. Τα περισσότερα μετά από μικρό χρονικό διάστημα οδηγήθηκαν σε εγκατάλειψη, αποδόθηκαν σε χαμηλότερης αξίας χρήσεις (π.χ. χώροι αποθήκευσης) ή, στην καλύτερη περίπτωση, μετατράπηκαν σε χώρους γραφείων. Μάλιστα, ιδιαίτερα προβληματική έγινε η πώληση και εκμετάλλευση των εμπορικών χώρων που βρίσκονταν στους υπερκείμενους του ισογείου ορόφους.

### ***1.3.2. Η δεύτερη γενιά εμπορικών κέντρων***

Η εμπειρία της πρώτης γενιάς δεν οδήγησε σε κάποια ουσιώδη μεταβολή για την εδραίωση του ρόλου των εμπορικών κέντρων ως βασικού στοιχείου της διάρθρωσης και ανάπτυξης του λιανικού εμπορίου στον ελληνικό αστικό χώρο. Τα εμπορικά κέντρα έχουν ακόμα μειωμένη παρουσία στην ελληνική αγορά, συγκρινόμενη με αυτή άλλων

ευρωπαϊκών χωρών. «Η Ελλάδα καταλαμβάνει μια από τις χαμηλότερες θέσεις στην ΕΕ στην αναλογία των εμπορικών κέντρων προς τον πληθυσμό. Υπολογίζεται ότι αντιστοιχούν γύρω στα 50 τ.μ. ανά 1.000 κατοίκους» (IOBE 2006: 3). Τελευταία, η κατάσταση φαίνεται να αλλάζει ριζικά με την εντεινόμενη παρουσία πολυεθνικών ομίλων εμπορίου και αναψυχής, η οποία συνδυάζεται και με την ανάδυση της β' γενιάς εμπορικών κέντρων. Τα νέα κέντρα φιλοξενούν μια ποικιλία συνδυασμένων χρήσεων, όπως λιανικού εμπορίου, υπεραγορών τροφίμων, αναψυχής - κινηματογράφων, γραφείων κ.ά. Προνομιακές περιοχές στις οποίες αποτυπώνεται εντονότερα η δυναμική της β' γενιάς είναι κομβικά σημεία των μεταφορικών και οδικών αξόνων και κεντρικές - περιφερειακές περιοχές των ελληνικών πόλεων, όπως οι κεντρικές ζώνες της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ο Δήμος Αγ. Ι. Ρέντη, τα Μεσόγεια στην Αττική, η Πυλαία στη Θεσσαλονίκη, η Γιάννουλη και άλλες περιοχές βορειοδυτικά της πόλης της Λάρισας, καθώς και σωρεία εκτάσεων σε διάφορες πόλεις της χώρας.

Εν πολλοίς, το β' κύμα εμπορικών κέντρων αποτελεί βασική έκφανση ενός νέου προτύπου αστικής ανάπτυξης και συνθέτει μια δραστική μεταβολή του τρόπου ενεργοποίησης του μεγάλου ιδιωτικού κεφαλαίου στις ελληνικές πόλεις (Δελλαδέτσημας 2004, Delladetsima 2006). Τη νέα γενιά εμπορικών κέντρων αποτελούν επενδυτικές πρωτοβουλίες που σηματοδοτούν και την απαρχή ενός ενεργού ρόλου στην αστική ανάπτυξη ισχυρών κεφαλαιακών μονάδων του ιδιωτικού τομέα (είτε αυτόνομα είτε υπό τη μορφή

συνεργατικών σχημάτων), υιοθετώντας στρατηγικές χωροθέτησης και συστηματικές επιλογές στο πεδίο της κτηματαγοράς. Είναι επενδυτικές πρωτοβουλίες από πιστωτικά ιδρύματα, κατασκευαστικές - εργολαβικές επιχειρήσεις και εταιρείες διαφόρων κλάδων του λιανικού εμπορίου, εθνικής και/ή υπερεθνικής εμβέλειας, όπως ο όμιλος Λάτση - Lamda Development, ο πορτογαλικός όμιλος Sonae-Sierra σε συνεργασία με τον όμιλο Χαραγκιώνη, οι όμιλοι Ελληνική Τεχνοδομική ΤΕΒ, J&P Αβαξ, ΓΕΚ, Βιοτέρ, Βιοχάλκο, La Société Générale Immobilière Espagne, οι όμιλοι Θεοδωρίδη Φαΐς, Sanyo κ.ά. (RE+D: 2007).

Το πρώτο μεγάλο επενδυτικό έργο που ίσως σηματοδοτεί και την απαρχή του β' κύματος είναι το Sanyo Carrefour Mall, το οποίο ολοκληρώθηκε το 1999 από τη Sanyo Hellas Holding S.A. στη λεωφόρο Κηφισίας (Δήμος Αμαρουσίου). Αποτελείται από σύμπλεγμα γραφείων και καταστημάτων (22.000 τ.μ., με 2.000 θέσεις στάθμευσης). Αξιοσημείωτο στοιχείο είναι η ενεργοποίηση στο όλο επενδυτικό σχήμα μεγάλης πολυεθνικής εταιρείας λιανικού εμπορίου, πιστωτικού ιδρύματος, καθώς και διεθνούς ομίλου πολυκινηματογράφων (που επεκτάθηκε στα πρώην κτίρια των σχολών Ζηρίδη). Άλλο χαρακτηριστικό παράδειγμα της β' γενιάς είναι το Village Park στο Δήμο Αγ. Ι. Ρέντη, που επίσης ολοκληρώθηκε το 1999 και αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα multiplex - εμπορικά συγκροτήματα στη χώρα, συνολικής έκτασης 42.000 τ.μ., με 20 αίθουσες κινηματογράφου, 50 μονάδες λιανικού εμπορίου και 1.500 θέσεις στάθμευσης. Επίσης, στη Θεσσαλονίκη (Πυλαία) ανεγέρθηκε το 2001 το εμπορικό

κέντρο Μακεδονία σε στρατηγικό σημείο του αστικού συγκροτήματος (3 χλμ. από το κέντρο, σε άμεση εγγύτητα με το αεροδρόμιο), συνολικής έκτασης 152.000 τ.μ., με επενδυτή στήριξης την υπεραγορά Carrefour, συμπεριλαμβάνοντας μία ποικιλία χρήσεων, όπως πολυκινηματογράφους, χώρους αναψυχής και εμπορικά καταστήματα. Η δομημένη επιφάνεια είναι 36.500 τ.μ., ενώ οι θέσεις στάθμευσης ανέρχονται σε 2.200.

Άλλα παραδείγματα που αξίζει να αναφερθούν είναι το εμπορικό - ψυχαγωγικό συγκρότημα Veso Mare στην Πάτρα (2001) (με τη συνεργασία των Europlex Cinemas Hellas και Carrefour-Μαρινόπουλος), το City Gate (Φωτογραφία 1.1) στη Θεσσαλονίκη (2004), με συνολική επιφάνεια 38.000 τ.μ., 1.300 θέσεις στάθμευσης και δομημένη επιφάνεια 15.500 τ.μ., όπου μεταξύ άλλων στεγάζεται η υπεραγορά Carrefour, και το City Link (2005) στο παλιό κτίριο του Μετοχικού Ταμείου Στρατού στο κέντρο της Αθήνας (65.000 τ.μ.)<sup>3</sup>. Εντός του 2008, στη Θεσσαλονίκη, ολοκληρώθηκε από την Diesel Hellas το εμπορικό κέντρο Outlet, που διαθέτει 100 μονάδες καταστημάτων. Περαιτέρω, τη διεύρυνση του εμπορικού πόλου που έχει διαμορφωθεί στην ανατολική Θεσσαλονίκη -με άξονα το κέντρο Apollonia Politia- προκάλεσε η χωροθέτηση σε άμεσα προσκείμενη έκταση του Fashion Outlet Hondos. Τέλος, στη Λάρισα αποπερατώθηκε το δεύτερο συγκρότημα ψυχαγωγίας - αναψυχής, συνολικής έκτασης

3 Οι συγκεκριμένες πληροφορίες προέρχονται κυρίως από το περιοδικό «RE+D», τεύχη 43, 44, 64, 65, καθώς και από έρευνα στο διαδίκτυο.



7.000 τ.μ. (με συνεργασία των Europlex Cinemas Hellas και Carrefour-Μαρινόπουλος), ενώ βρίσκονται σε φάση ολοκλήρωσης, προγραμματισμού, αλλά και αναστολής πολλά άλλα εμπορικά κέντρα σε διάφορες περιφερειακές πόλεις.

### Φωτογραφία 1.1

Το εμπορικό κέντρο City Gate στη Θεσσαλονίκη



Πηγή: Π.Μ. Δελλαδέτσιμας, 2009.

Την κορύφωση της πορείας εξέλιξης των εμπορικών κέντρων β' γενιάς αποτελούν δύο παραδείγματα από τη Θεσσαλονίκη και την Αθήνα. Το πρώτο, το Mediterranean Cosmos (2005), θεωρείται η «επένδυση που άλλαξε τα δεδομένα των εμπορικών κέντρων στη Θεσσαλονίκη». Το εν λόγω εμπορικό κέντρο είναι χωροθετημένο στην εθνική οδό Θεσσαλονίκης - Μουδανιών και αναπτύσσεται σε συνολική έκταση 250.000 τ.μ., με 46.700 τ.μ. διαθέσιμου προς ενοικίαση χώρου (GLA) και 2.700 θέσεις στάθμευσης. Φορέας ανά-

πτυξης είναι η Πυλαία Α.Ε. (Pylea S.A.), στο μετοχικό σχήμα της οποίας συμμετέχουν η Lamda Development (60,1%) και η Sonae-Charagionis (39,9%). Έως σήμερα θεωρείται το εμπορικό κέντρο με την καλύτερη σχέση επισκεψιμότητας / πληθυσμού στην περιοχή επιρροής του, αφού το 2009 κατέγραψε εννέα εκατομμύρια επισκέπτες σε μια αστική συγκέντρωση ενός εκατομμυρίου. Το δεύτερο είναι το The Mall Athens (RE+D 2007: 50) με κύριο φορέα ανάπτυξης – όπως και του προηγούμενου– τη Lamda Development. Το συγκρότημα αναπτύσσεται σε 58.500 τ.μ. διαθέσιμου προς ενοικίαση χώρου (GLA), όπου στεγάζονται 14 εμπορικά καταστήματα 13.000 τ.μ., 161 καταστήματα μικρότερου μεγέθους συνολικής επιφάνειας 28.500 τ.μ., 14 καταστήματα διατροφής (1.000 τ.μ.), οκτώ εστιατόρια και καφέ (4.500 τ.μ.), μία υπεραγορά (1.500 τ.μ.), πολυκινηματογράφος 15 αιθουσών (8.500 τ.μ.) και χώροι ψυχαγωγίας (1.500 τ.μ.). Το The Mall Athens με τη μέχρι στιγμής μεγάλη οικονομική - εμπορική του επιτυχία, με περίπου δεκατρία εκατομμύρια επισκέπτες ετησίως, φαίνεται ότι λειτούργησε νομιμοποιητικά, ενισχύοντας περαιτέρω τη δυναμική των εμπορικών κέντρων και άλλων σύγχρονων μορφών λιανικού εμπορίου, όπως το Factory Outlet στην περιοχή του αεροδρομίου (υπό τον όμιλο της Elmec μέχρι το 2007) και το πρώτο υπερκατάστημα της Leroy Merlin, που λειτουργεί στην ίδια περιοχή από το 2007. Επιπρόσθετα, αναφορά θα πρέπει να γίνει και στην κατασκευή του πρώτου εμπορικού κέντρου στο Δέλτα Φαλήρου (Μπάμπης Βωβός Α.Ε.), μετά την από το 2006 σύμβαση παραχώρησης εκμετάλλευσης (BOT) διάρκειας 49

ετών. Το συγκρότημα αποτελείται από δύο κτίρια συνολικού διαθέσιμου προς ενοικίαση χώρου (εμπορίου και γραφείων) 9.640 τ.μ. και 658 θέσεις στάθμευσης. Επίσης, στην ίδια περιοχή ολοκληρώθηκε από τον όμιλο ΜΒΔΤ και δεύτερο εμπορικό-ψυχαγωγικό συγκρότημα δύο κτιρίων, συνολικού διαθέσιμου προς ενοικίαση χώρου 13.200 τ.μ. και 738 θέσεων στάθμευσης. Επιπλέον, σημαντική επένδυση είναι και το εμπορικό - ψυχαγωγικό κέντρο στο πρώην Ολυμπιακό Συγκρότημα του Γαλατσίου (Sonae-Sierra ΑΚΡΟΠΟΛ-Χαραγκιώνης), καθώς και το νέο εμπορικό κέντρο (Golden Hall) στο πρώην Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (IBC) των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στο Μαρούσι, μετά από συμφωνία με την Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. Η εν λόγω επένδυση οδήγησε στη δημιουργία ενός «υψηλού καταναλωτικού επιπέδου The Mall», το οποίο συνδυάζει εμπορικές και ψυχαγωγικές χρήσεις (40.000 τ.μ. GLA, με 4.500 τ.μ. χώρους γραφείων και υπόγειο χώρο στάθμευσης 1.400 θέσεων). Οι τελευταίες μεγάλες επενδύσεις σε εμπορικά κέντρα (β' γενιάς) που αντανακλούν τις γενικότερες τάσεις διεθνοποίησης στον κλάδο των εμπορικών κέντρων και του εμπορίου είναι αυτές του Mc ArthurGlen Designer Outlet Athens (2011) (φωτογραφία 1.2.) και του όμορου Smart Park (2011) στην περιοχή Γυαλού του Δήμου Σπάτων Αρτέμιδος (φωτογραφία 1.3).

## Φωτογραφία 1.2

Το εμπορικό κέντρο Mc ArthurGlen Designer Outlet Athens



Πηγή: Π.Μ. Δελλαδέτσιμας, 2013.

### Φωτογραφία 1.3

Το εμπορικό κέντρο Smart Park στα Σπάτα



Πηγή: Π.Μ. Δελλαδέτσιμας, 2013.

Το Mc ArthurGlen είναι επένδυση της πολυεθνικής (βρετανικής) εταιρείας Mc ArthurGlen, που εξειδικεύεται στα εκπτώτικα εμπορικά κέντρα και αποτελεί το πρώτο εκπτώτικό χωριό στην Ελλάδα. Διαθέτει χώρους 21.000 τ.μ. GLA και επισκεψιμότητα που έφθασε το 2012 τα τρία εκατομμύρια καταναλωτές (πληροφορίες από το site marketing week.gr). Το ακίνητο του εμπορικού κέντρου αποτελεί ιδιοκτησία της εταιρεία REDS (θυγατρική της Ελληνικής Τεχνοδομικής ΕΛ.ΤΕΧ.). Η ίδια εταιρεία, με συνολική επένδυση 75 εκ. ευρώ, ολοκλήρωσε την 1η φάση (εμπορική επιφάνεια 35.000 τ.μ. περίπου) του όμορου Smart Park, μιας νέας για τα ελληνικά δεδομένα επένδυσης υβριδικού εμπορικού πάρκου, σε συνολική έκτα-

ση 91.000 τ.μ. εκ των οποίων τα 30.000 τ.μ. διαμορφώνονται ως χώροι πρασίνου. Η δεύτερη φάση ξεκίνησε το 2013, με την ενσωμάτωση χώρων πολυ-κινηματογραφικών αιθουσών. Η καινοτομία του Smart Park έγκειται στο συνδυασμό της ψυχαγωγίας, των αγορών και των υπαίθριων δράσεων περιβαλλοντικού χαρακτήρα, με έμφαση στους χώρους πρασίνου. Στόχος των δύο, συνδεδεμένων με πεζόδρομο, επενδύσεων είναι η δημιουργία του μεγαλύτερου οργανωμένου εμπορικού πόλου στην Ελλάδα, συνολικής έκτασης 110.000 τ.μ., που θα αντιδιαστέλλεται με αυτόν της περιοχής του Ρέντη και/ή αυτόν του Αμαρουσίου.

Το 2011 λειτουργούσαν στην Αττική 18 εμπορικά κέντρα άνω των 10.000 τ.μ. και συνολικής επιφάνειας 550.000 τ.μ. (GLA) εκ των οποίων τα 15 εντός Λεκανοπεδίου, συνολικής εμπορικής επιφάνειας 400.000 τ.μ. Έξι εξ αυτών έχουν επιφάνεια από 30.000 έως 80.000 τ.μ. (GLA). Το ίδιο διάστημα εκκρεμούσαν αιτήσεις αδειοδότησης για την κατασκευή επιπλέον 15 εμπορικών κέντρων, συνολικής επιφάνειας 750.000 τ.μ. Η χωροθετική κατανομή τους υποδηλώνει μια υπερσυγκέντρωση κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων, ενώ μελλοντικά υποψήφιες προς μεγάλες εμπορικές αναπτύξεις περιοχές είναι η Ανατολική Αττική, τα Μεσόγεια, η Λαυρεωτική και η λιμενική ζώνη του Πειραιά (ΟΡΣΑ 2011). Ο Πίνακας 1.1 αποτυπώνει την εν δυνάμει συνθήκη που διαμορφώνεται στην Αττική –σε άμεσο χρονικό διάστημα– με βάση τα προγραμματιζόμενα ή εξαγγελθέντα έργα κατασκευής εμπορικών κέντρων.

### Πίνακας 1.1

Εμπορικά κέντρα υπό κατασκευή ή που πρόκειται να κατασκευαστούν σύντομα στην Αττική, 2013

Περιοχή	Όμιλος	Μέγεθος (τ.μ.)
Υπόλοιπο IBC - Μαρούσι	Lamda Development	50.000
Ολ. Κέντρο Γαλατσίου	Sonae-Sierra, ΑΚΡΟΠΟΛ - Χαραγκιώνης	46.000
Δ. Ζώνη Ολ. Χωριού	Υπό διεκδίκηση: Ελ. Τεχ. ΤΕΒ, J&P Αβαξ, ΓΕΚ, ΒΙΟΤΕΡ	50.000
ΧΡΩΠΕΙ	Sonae-Sierra ΑΚΡΟΠΟΛ - Χαραγκιώνης	53.000
Κάντζα	REDS (ΕΛΛΑΚΤΩΡ)	110.000
ΕΤΜΑ (Βοτανικός)	Μπάμπης Βωβός (αναστολή με την έκδοση της υπ' αριθ. 329/29.03.2013 απόφασης πτωχεύσεως Πρωτοδικείου Αθηνών)	70.000

*Δεδομένα από έρευνα σε διαδικτυακές πηγές.*

Ο Πίνακας 1.2 αποτυπώνει την εν δυνάμει συνθήκη που διαμορφώνεται σε πανελλαδικό επίπεδο, με 56 συνολικά εγγεγραμμένες σε διάφορα στάδια υλοποίησής τους εμπορικές αναπτύξεις έως και το έτος 2012.

## Πίνακας 1.2

Εγγεγραμμένες σε εθνικό επίπεδο εμπορικές αναπτύξεις  
(3ο τρίμηνο 2009)

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΥΠΟΣΧΕΔΙΑΣΜΟ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ)							
A/A	Εταιρικός τίτλος	Περιοχή	Τύπος	Εκμισθωμένη Επιφάνεια	Στάδιο*	Έτος*	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
1	ΑΙΓΛΗ	ΚΗΦΙΣΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	6.000	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2002	ACROPOLE CHARAGIONIS & PLOT COOWNERS
2	ATHENS MILLENNIUM	ΠΑΓΚΡΑΤΙ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	10.200	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1999	ACROPOLE CHARAGIONIS
3	CITY LINK	ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΝΙΚΗΣ, ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ	40.000	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2005	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
4	AVENUE - CARREFOUR	ΜΑΡΟΥΣΙ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	26.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1999	SANYO - CARREFOUR
5	CARREFOUR - P RALLY	ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗΣ	ΥΠΕΡ-ΜΑΡΚΕΤ, ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	15.700	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2001	CARREFOUR - MOUCHTARIS
6	ESCAPE CENTRE	ΙΛΙΟΝ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	16.550	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2004	REDS
7	GALLERIA KORAI	ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	7.000	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2002	ACROPOLE CHARAGIONIS



ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΥΠΟΣΧΕΔΙΑΣΜΟ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ)							
A/A	Εταιρικός τίτλος	Περιοχή	Τύπος	Εκμισθωμένη Επιφάνεια	Στάδιο*	Έτος*	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
8	GOLDEN HALL	ΜΑΡΟΥΣΙ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	40.600	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2008	LAMDA
9	HERMION	ΠΛΑΚΑ	ΚΕΝΤΡΟ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	7.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ - Η Β' ΦΑΣΗ ΣΕ ΕΞΕΛΙΞΗ	1978-2010	ACROPOLE CHARAGIONIS
10	MELATHRON	ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ	ΚΕΝΤΡΟ ΜΟΔΑΣ	1.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1988	ACROPOLE CHARAGIONIS
11	ATHENS HEART	ΤΑΥΡΟΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	18.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2008	PASAL
12	KIFISSOS MALL - (1η ΦΑΣΗ - ΙΚΕΑ)	ΑΙΓΑΛΕΩ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	25.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2008	VIOHALCO
13	SHOPPING LAND	ΚΗΦΙΣΙΑ	ΚΕΝΤΡΟ ΜΟΔΑΣ	5.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1979	KONSTANTAKOPOULOS
14	THE MALL	ΜΑΡΟΥΣΙ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	58.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2005	LAMDA
15	VILLAGE SHOPPING & MORE	ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	20.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1999	VILLAGE ROAD-SHOW DEVELOPMENTS
16	CARREFOUR ATHINION	ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ	ΥΠΕΡ-ΜΑΡΚΕΤ, ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	8.300	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2002	CARREFOUR
17	ANAMENETAI	ΦΑΡΟΣ ΨΥΧΙΚΟΥ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	5.000	ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ	2009	ATRIA
18	AEGEAN PARK	ΝΕΟ ΦΑΛΗΡΟ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	65.000	ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ	-	SIERRA - CHARAGIONIS

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΥΠΟΣΧΕΔΙΑΣΜΟ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ)							
A/A	Εταιρικός τίτλος	Περιοχή	Τύπος	Εκμισθωμένη Επιφάνεια	Στάδιο*	Έτος*	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
19	ALS CITY	ΑΓΙΟΣ ΚΟΣΜΑΣ	ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΛΙΑΝΙΚΗΣ	37.000	ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ	-	PARNASSOS/SEIRIOS
20	PIREOS MALL	ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	46.000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2011	ΠΑΡΑΤΗ-ΟCHARIS GROUP
21	STAR-DOME	ΓΑΛΑΤΣΙ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	38.000	ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ	2011	ACROPOLE CHARAGIONIS SONAE SIERRA
22	VOVOS	ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	53.000	ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	-	VOVOS
23	KIFFISSOS MALL (2η ΦΑΣΗ)	ΑΙΓΑΛΕΩ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	15.545	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2010	VIOHALCO
24	ΚΤΙΡΙΟ ΜΟΥΖΑΚΙ	ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	41.550	ΑΝΕΓΕΡΣΗ	2011	M.C. QUORY FUND
25	ATHENS METRO-MALL	ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	23.000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2010	KONSTANTINOU TZORTZAKIS
26	ALOE	ΚΗΦΙΣΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	1.138	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2010	ACROPOLE CHARAGIONIS
27	CAPITOL	ΚΕΝΤΡΟ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΧΝΩΝ	15.000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2010	ACROPOLE CHARAGIONIS
ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΑΤΤΙΚΗ (ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΥΠΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ)							
28	WEST PLAZA	ΑΣΠΡΟ-ΠΥΡΓΟΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	23.000	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2009	LC DEVELOPMENT
29	CAMBA CENTRE	ΚΑΝΤΖΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	90.000	ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ	2011	REDS
30	MC ARTHUR GLEN	ΓΥΑΛΟΥ	ΕΚΠΤΩΤΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	25.000	ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ	2010	MC ARTHUR GLEN
31	ΥΙΑΛΟΥ PARK	ΓΥΑΛΟΥ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ & ΥΠΕΡΜΑΡΚΕΤ	53.500	ΑΝΕΓΕΡΣΗ	2011	HENDERSON
32	OLYMPIC VILLAGE	ΑΧΑΡΝΑΙ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	52.000	ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ	2011	REDS - AKTOR

<b>ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΑΤΤΙΚΗ (ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΥΠΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ)</b>							
A/A	Εταιρικός τίτλος	Περιοχή	Τύπος	Εκμισθωμένη Επιφάνεια	Στάδιο*	Έτος*	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
33	ELEF-SINA CENTRE	ELEFSINA	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	9.000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2011	REDS
<b>ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ (ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΥΠΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ)</b>							
34	LIMANI	ΛΙΜΑΝΙ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	18.000	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2002	GEK
35	MEDITERANEAN COSMOS	ΠΥΛΑΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	46.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2005	SONAE SIERRA - CHARAGIONIS - LAMDA
36	CARREFOUR ΕΦΚΑΡΡΙΑ	ΕΥΚΑΡΡΙΑ	ΥΠΕΡΜΑΡΚΕΤ ΚΑΙ ΜΙΚΡΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	12.212	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1996	CARREFOUR
37	MAKEDONIA CENTRE	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	24.600	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2000	CARREFOUR
38	CITY GATE	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	20.826	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2004	CARREFOUR - GEKA - GEK
39	PLATEIA	ΚΕΝΤΡΟ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	12.000	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2002	GEKA
40	CASTLE MALL	ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	6.800	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2009	KANTZARIS
41	ANAMENETAI	ΠΥΛΑΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	14.500	ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ	2012	FESSAS
42	ANAMENETAI	ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	12.500	ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ	2012	ACROPOLE CHARAGIONIS
<b>ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΕΛΛΑΔΑ (ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΥΠΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ)</b>							
43	OLYMPIA MALL	ΑΓΝΑΝΤΕΡΟ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	17.500	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2008	LAMKO

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΣΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΕΛΛΑΔΑ (ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ, ΥΠΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ)							
A/A	Εταιρικός τίτλος	Περιοχή	Τύπος	Εκμισθωμένη Επιφάνεια	Στάδιο*	Έτος*	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
44	THES-SALIA 8	ΛΑΡΙΣΑ (ΓΙΑΝ-ΝΟΥΛΗ)	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	26.714	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	1994-2002	CARREFOUR
45	PAN-THEON PLAZA	ΛΑΡΙΣΑ (ΝΙΚΑΙΑ)	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	27.000	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2008	SONAE SIERRA - ROCKSPRING
46	CARRE-FOUR	ΠΑΤΡΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	16.790	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2002	CARREFOUR
47	VESO MARE	ΠΑΤΡΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΣΤΗ-ΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	15.940	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2001	REDS
48	PARAL-IMNIO	ΙΩΑΝΝΙΝΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΣΤΗ-ΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	13.033	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2004	G EK - TERNA
49	TALOS	ΗΡΑΚΛΕΙΟ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΟ ΔΡΑΣΤΗ-ΡΙΟΤΗΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	9.000	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2007	HOUBAVIS & SINATSAKIS
50	IKEA RETAIL PARK (1η ΦΑΣΗ)	ΛΑΡΙΣΑ (ΝΙΚΑΙΑ)	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	36.700	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	2009	VITA DEVELOP-MENT
51	ΙΟΑΝ-ΝΙΝΑ SHOP-PING CENTRE	ΙΩΑΝΝΙΝΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	32.000	ΑΔΕΙΟΔΟ-ΤΗΣΗ	2010	SONAE SIERRA - SFAKIANAKIS

ΕΓΚΑΙΝΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΗΝ ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕΤΑ ΤΟ 2009							
A/A	Εταιρικός τίτλος	Περιοχή	Τύπος	Εκμισθωμένη Επιφάνεια	Στάδιο*	Έτος*	Ιδιοκτησιακό καθεστώς
52	IKEA RETAIL PARK	ΙΩΑΝΝΙΝΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	43.500	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2010	VITA DEVELOPMENT
53	IKEA RETAIL PARK (2η ΦΑΣΗ)	ΛΑΡΙΣΑ (ΝΙΚΑΙΑ)	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	43.200	ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ	-	VITA DEVELOPMENT
54	IKEA RETAIL PARK	ΚΟΜΟΤΗΝΗ - ΙΑΣΜΟΣ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	64.000	ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗ	2011	VITA DEVELOPMENT
55	ΑΝΑΜΕΝΕΤΑΙ	ΛΑΡΙΣΑ (ΚΕΝΤΡΟ)	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	4.000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	2011	ΑΚΙΝΙΤΑ ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΕΙΑ
56	ΑΝΑΜΕΝΕΤΑΙ	ΞΑΝΘΗ	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	22.600	ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ	-	ΑΘΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ

\*Το 2013 ορισμένα στοιχεία της στήλης αυτής έχουν μεταβληθεί.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από [www.estatereview.gr](http://www.estatereview.gr)

#### 1.4. Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα

Παρότι η α' γενιά εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα χαρακτηρίστηκε από ένα ιδιότυπο αναπτυξιακό καθεστώς, με καταγεγραμμένες ιδιαιτερότητες και παθογένειες, η β' γενιά προωθήθηκε από ισχυρά επενδυτικά σχήματα και αναπτύχθηκε υιοθετώντας χωρικές στρατηγικές, μελετητικές μεθοδολογίες έρευνας και ανάπτυξης που παραπέμπουν σε διεθνή εμπορικά συστήματα, με μόνη (εν μέρει) διαφορά το μέγεθος των συγκροτημάτων. Αν και δεν υπάρχουν δημοσιοποιημένοι ειδικοί δείκτες αξιολόγησης για τις οικονομικές και λειτουργικές επιδόσεις των εμπορικών κέντρων, προ-

βάλλει ως κοινή εκτίμηση ότι η πλειονότητα των εμπορικών κέντρων έχει πληγεί σε μικρότερο βαθμό από την οικονομική κρίση σε σχέση με το υπόλοιπο λιανεμπόριο. Οι επιπτώσεις στον κύκλο εργασιών τους καταγράφονται με πτώση έως 15% στα έσοδά τους, ενώ ο δείκτης κερδοφορίας τους καταγράφει μονοψήφια πτώση, τη στιγμή που ο μικρομεσαίος κλάδος του λιανικού εμπορίου σημειώνει απώλειες που φτάνουν μέχρι το 40%. Μεγάλα εμπορικά συγκροτήματα, όπως τα Mediterranean Cosmos, The Mall Athens και Golden Hall, υπό τη διαχείριση του ομίλου LAMDA Development, ως αντιπροσωπευτικό δείγμα του κλάδου, σημείωσαν το 2011 μείωση στον κύκλο εργασιών τους από 5% έως 9% σε σχέση με το 2010. Ο συνολικός τζίρος των καταστημάτων και των τριών εμπορικών κέντρων προσέγγισε συνολικά τα 650 εκ. ευρώ, ενώ σε ό,τι αφορά την επαναλαμβανόμενη κερδοφορία τους η πτώση ήταν μόνο 4% (σύμφωνα με ενημερωτική επιστολή προς τους μετόχους της LAMDA Development για το έτος 2012). Για το 2012 τα μεγέθη επιδεινώθηκαν οριακά και συγκεκριμένα διαμορφώθηκαν για το: (α) Mediterranean Cosmos, με πτώση του κύκλου εργασιών κατά 2,4% και της επισκεψιμότητας κατά 4%, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρουσίασε κάμψη 8,2%, (β) The Mall Athens, με πτώση του κύκλου εργασιών κατά 10,7% και επισκεψιμότητα αμετάβλητη, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία παρουσίασε κάμψη 12,8%, (γ) Golden Hall, με πτώση του κύκλου εργασιών κατά 9% και αύξηση επισκεψιμότητας κατά 1%, ενώ η επαναλαμβανόμενη κερδοφορία μειώθηκε κατά 36% (σύμφωνα με ενημερωτική επιστολή προς τους μετό-

χους της LAMDA Development για το έτος 2013). Παράλληλη πορεία καταγράφουν και τα οικονομικά μεγέθη άλλων προνομιακών εμπορικών κέντρων, όπως το Athens Heart (Pasal Development) το Avenue (Sanyo Συμμετοχών) και το Attica.

Η καταγραφή ικανοποιητικών, εν συγκρίσει με την κατάσταση της αγοράς, μεγεθών στις χρηματοοικονομικές αξιολογήσεις πολλών προνομιακών εμπορικών κέντρων, επιτυγχάνεται στα εμπορικά κέντρα β' γενιάς καθότι έχουν αναπτύξει συγκροτημένες πολιτικές για την αντιμετώπιση της ύφεσης, οι οποίες και διαφαίνεται ότι αποδίδουν. Επιπρόσθετα, ενδυναμώνονται από τα εγγενή χαρακτηριστικά των ίδιων των συγκροτημάτων, όπως την ενιαία οργανωτική - διοικητική δομή και μηχανισμούς οικονομικού ελέγχου, ενώ ταυτόχρονα υποστηρίζονται συνεχώς από τεχνικό - τεχνοκρατικό δυναμικό. Επιπλέον, διαθέτουν όλα εκείνα τα συγκριτικά πλεονεκτήματα που απορρέουν από το μελετητικό - τεχνικό υπόβαθρό τους στα στάδια της χρηματοδότησης, της χωροθέτησης, του σχεδιασμού, της κατασκευής και της λειτουργίας τους, προκειμένου να καθίστανται βιώσιμα και κερδοφόρα. Ενδεικτικά, αναφέρονται οι συνέργειες που δημιουργούνται στους τομείς μεταφοράς των προϊόντων, στην εκπαίδευση και αξιοποίηση του στελεχιακού και υπαλληλικού δυναμικού, στην κοινή χρήση μηχανημάτων και εξοπλισμού, στο υψηλό επίπεδο πληροφόρησης σε τεχνικά και εμπορικά θέματα, σε ενδοεταιρικές συνεργασίες κ.λπ.

Όμως, παρ' όλα τα δεδομένα, εντός του 2012 καταγράφηκαν οι πρώτες απώλειες της δυναμικής που επιδεικνύουν τα εμπορικά κέντρα, με προβληματικές σε πολλά από αυτά

ενδείξεις που αναφέρονται στην κατακόρυφη πτώση του κύκλου εργασιών τους λόγω της μεγάλης μείωσης των υφιστάμενων μισθωμάτων (συνεπώς και εσόδων), στην αποχώρηση μισθώσεων και στην αύξηση του ποσοστού των κενών εμπορικών χώρων εντός του συγκροτήματος, στη μεγάλη μείωση της τοπικής ιδιωτικής κατανάλωσης, στην έλλειψη παροχής ρευστότητας από το ιδιοκτησιακό σχήμα και στην έλλειψη νέων προς ενίσχυση κεφαλαίων από νέους επενδυτές μέσω αγοράς ποσοστών συμμετοχής, καθώς και στην αδυναμία χρηματοδότησης από τις τράπεζες μέσω δανειακών κεφαλαίων. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα του εμπορικού κέντρου City Gate στη δυτική Θεσσαλονίκη, που κατέθεσε αίτηση υπαγωγής στο (πτωχευτικό) άρθρο 99 το Μάιο του 2012, ενώ το εμπορικό κέντρο Olympia Mall στη Θεσσαλία έχει περιέλθει στον έλεγχο πιστωτικού ιδρύματος που το χρηματοδότησε λόγω αδυναμίας εξυπηρέτησης των δανείων από τους ιδιοκτήτες του. Παρόμοια προβλήματα παρουσιάζουν και άλλα περιφερειακά εμπορικά κέντρα, μεταξύ των οποίων το Galea Lifestyle Center, ιδιοκτησίας της Ένωσης Αγροτικών Συνεταιρισμών Λάρισας, και το Pantheon Plaza, στην ίδια περιοχή (Ρουσάνογλου 2012).

Ορισμένες από τις συγκεκριμένες κατηγορίες εμπορικών κέντρων που υπεισήλθαν σε αυτή την δυσχερή οικονομικά κατάσταση, ενδεχομένως αποτέλεσαν εγχειρήματα που, σε περιόδους μεγάλης επενδυτικής και οικονομικής ευφορίας, δεν έτυχαν της πλήρους χωροθετικής και χρηματοοικονομικής μελέτης και αξιολόγησης. Επιπροσθέτως, εάν ανήκουν στα εμπορικά κέντρα α' γενιάς, δεν φέρουν το σύνολο των



παραπάνω χαρακτηριστικών, καθώς κατασκευάστηκαν με τις αναφερόμενες αδυναμίες και ιδιαιτερότητες, ενώ πολλά από αυτά, ως αυτοχρηματοδοτούμενα, τμηματοποιήθηκαν και πουλήθηκαν μερικά ή ολικά σε διαφορετικούς επενδυτές, αναπτύσσοντας σταδιακά τα χαρακτηριστικά καταστημάτων της παραδοσιακής αγοράς. Παράλληλα, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη επιμέρους παράγοντες, όπως το χαμηλό επίπεδο της τοπικής αγοραστικής δύναμης και εισοδήματος (που σε συνδυασμό με το μικρό μέγεθος των τοπικών αγορών ενισχύει τις ευπάθειες στα εμπορικά κέντρα των μικρών αστικών κέντρων της επαρχίας σε σχέση με τα μεγάλα αστικά κέντρα των μητροπόλεων), οι στόχοι και η ποιότητα των επενδυτικών κεφαλαίων, ο τρόπος διαχείρισης και λειτουργίας των κέντρων, η δυνατότητα λειτουργικής αναδιάρθρωσης και ενίσχυσης του συγκροτήματος από τη διοίκησή του.

Σε συνάρτηση με το διαμορφούμενο προβληματικό περιβάλλον στον κλάδο, τα σχέδια για την ίδρυση νέων εμπορικών κέντρων έχουν στο σύνολό τους ανασταλεί και η έμφαση μετατοπίζεται στις ανακαινίσεις - αναβαθμίσεις (αρχιτεκτονικές και λειτουργικές) υφιστάμενων εμπορικών συγκροτημάτων. Επικρατεί δηλαδή ένα κλίμα αναμονής, αφού θα πρέπει να βελτιωθούν οι οικονομικές συνθήκες, να επαναξιολογηθεί η αγορά λιανεμπορίου ως προς τις διαμορφωμένες απώλειες και ευκαιρίες, να ισορροπήσουν τα εμπορικά μισθώματα και να βελτιωθούν οι δυνατότητες χρηματοδότησης από το πιστωτικό σύστημα. «Η δύσκολη οικονομική κατάσταση στην οποία έχει περιέλθει η παγκόσμια οικονομία είναι λογικό να έχει επίπτωση τόσο στο ρυθμό των επεν-

δύσεων, λόγω έλλειψης ρευστότητας και χρηματοδότησης νέων projects, όσο και στη μείωση της κατανάλωσης. Παρ' όλα αυτά, θεωρούμε ότι υπάρχουν ακόμη μεγάλα περιθώρια ανάπτυξης νέων εμπορικών κέντρων στη χώρα μας [...]. Τα τελευταία τρία χρόνια σηματοδότησαν για την ευρωπαϊκή αγορά των εμπορικών κέντρων μια περίοδο μοναδικής άνθησης, καταρρίπτοντας το ένα ρεκόρ μετά το άλλο. Η οικονομική κρίση έχει επιβραδύνει, ακόμα και αναβάλλει, πολλά προγραμματισμένα projects αυτή την περίοδο, η υλοποίησή τους όμως σε βάθος χρόνου είναι αναπόφευκτη, στο πλαίσιο του μεγάλου περιθωρίου κέρδους που προσφέρουν οι νέες αυτές αγορές» (Ece-Lamda Hellas 2013: 2). Τα επενδυτικά κεφάλαια εστιάζονται κυρίως στην αποπεράτωση των ήδη υλοποιούμενων έργων. Άξια αναφοράς είναι η ολοκλήρωση του επενδυτικού προγράμματος του ομίλου Notos Com (Μανιφάβα 2010) με το πολυκατάστημα Notos Galleries 12.000 τ.μ. GLA (Στοά Χιρς στη Θεσσαλονίκη), σε αντικατάσταση του προηγούμενου, η ολοκλήρωση του επενδυτικού προγράμματος ύψους 5 εκ. ευρώ στο εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos της Θεσσαλονίκης από τη LAMDA Development, η ολοκλήρωση του εκπτωτικού χωριού Mc ArthurGlen Designer Outlet Athens (ύψους 100 εκ. ευρώ), καθώς και η ολοκλήρωση του υβριδικού εμπορικού κέντρου Smart Park στα Σπάτα (ύψους 55 εκ. ευρώ) το 2011 (Λεμπέση 2012).

Υπό το πρίσμα των τρεχουσών εξελίξεων, το ελληνικό σύστημα φαίνεται να μην έχει διδαχτεί ούτε από τις αστοχίες των εμπορικών κέντρων α' γενιάς ούτε από τη διεθνή και

κυρίως την ευρωπαϊκή εμπειρία. Πόσον μάλλον που ήδη από τη δεκαετία του 1990 στις ΗΠΑ άρχισαν να διαφαίνονται τάσεις μεταβολής της αγοράς και παρακμής πολλών εμπορικών κέντρων (Lowe 2000: 261). Οι λόγοι είναι πολλοί και σχετίζονται κυρίως με τον υπερκορεσμό, την αύξηση των εκπωτικών κέντρων και των ανοικτών εμπορικών κέντρων, την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου και κυρίως με τη δραστική μεταβολή της πελατειακής - κοινωνικής βάσης των εμπορικών κέντρων. Σε έκθεση που δημοσιεύθηκε το 2003 αναφέρεται ότι το 7-12% των εμπορικών κέντρων στις ΗΠΑ αντιμετωπίζει συνθήκες απόλυτης παρακμής, καθότι τα περισσότερα από αυτά δημιουργήθηκαν σε μια περίοδο όπου κυριαρχούσε η αντίληψη ότι τα εισοδήματα των νοικοκυριών προέρχονταν από μια σταθερή πηγή μισθωτής εργασίας και στηρίχθηκαν σε εκτιμήσεις που υπολόγιζαν σαφώς μεγαλύτερο διαθέσιμο ελεύθερο χρόνο για τα νοικοκυριά από αυτόν που πραγματικά έχουν σήμερα (CCED 2003: 2).

Ανάλογης μορφής κρίση δεν έχει γίνει ακόμη εμφανής στην Ευρώπη, λόγω ίσως της ισχυρής ρυθμιστικής παράδοσης του κεντρικού και του τοπικού κράτους. Η υιοθετούμενη όμως ρυθμιστική πολιτική στις διάφορες χώρες χαρακτηρίζεται από έντονες ανακατατάξεις που απορρέουν από τη διαπάλη μεταξύ των πολιτικών απορύθμισης - αποκέντρωσης και ρύθμισης - προστασίας. Γενικά, μάλιστα, διαφαίνεται μια στροφή σε πανευρωπαϊκό επίπεδο στην αποκατάσταση ενός καθεστώτος ρύθμισης - προστασίας τόσο των υφιστάμενων εμπορικών δικτύων όσο και της οικονομίας των αστικών κέντρων συνολικά. Μετά από μια παρατεταμένη περίοδο πολιτικών

απορύθμισης και αποδυνάμωσης των περιορισμών για την αποκέντρωση συγκροτημάτων λιανικού εμπορίου, ακολούθησε μια σαφής τάση επαναφοράς αυστηρότερου ελέγχου (Spierings 2006), λόγω του ότι οι περισσότερες χώρες βίωσαν ιδιαίτερα έντονα τις αρνητικές επιπτώσεις των φιλελεύθερων πολιτικών στον κλάδο του λιανικού εμπορίου και εν συνεχεία προσπάθησαν να μετριάσουν τις παρενέργειες που προκλήθηκαν από την «ελεύθερη» χωροθέτηση μεγάλων εμπορικών συγκροτημάτων (σε περιαστικές, εκτός αστικού ιστού, περιοχές) στην οικονομία και την κοινωνία των αστικών κέντρων.

Όλα τα προαναφερθέντα αποτυπώνουν τα ελλείμματα και το γενικότερο –σχεδόν ανεξέλεγκτο– κλίμα που διαμορφώθηκε από τη β' γενιά εμπορικών κέντρων, καθώς και τις πιέσεις που ασκούνται στα αστικά συγκροτήματα της χώρας. Το τι μπορεί να σημαίνει αυτό για την οικονομία και την κοινωνία των ελληνικών πόλεων είναι δύσκολο να αποτιμηθεί σε αυτή τη φάση. Πάντως, προβάλλει τόσο η προβληματικότητα του τρόπου με τον οποίο λαμβάνονται οι αποφάσεις για την ανέγερση αυτών των συγκροτημάτων όσο και η ανεπάρκεια της πολεοδομικής πολιτικής ή γενικότερα του συστήματος που τυπικά ρυθμίζει την ανάπτυξη τους στη χώρα, προβληματισμός που αποτυπώνεται και στο τεύχος για το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής 2021 (Ιούνιος 2011). Από την άλλη πλευρά, παραμένει, πάνω από όλα, η πεποίθηση ότι και η δεύτερη γενιά εμπορικών κέντρων πραγματοποιήθηκε μέσα σε ένα εντελώς ελλειμματικό περιβάλλον ρύθμισης και σχεδιασμού και το κυριότερο υπό την παντελή απουσία στρατηγικών προτεραιοτήτων από πλευ-

ράς δημόσιας παρέμβασης. Ζητήματα όπως οι επιπτώσεις σε υφιστάμενες αγορές και αστικά κέντρα, στην απασχόληση, στις χρήσεις γης και τις αξίες γης και στη φόρτιση των περιοχών παραμένουν σχεδόν άγνωστα και ούτε καν τίθενται σε συζήτηση. Δεν έχει για παράδειγμα διατυπωθεί καμία επίσημη θέση ως προς την αποδοχή ή μη της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης μεγάλων περιαστικών (κυρίως) εμπορικών κέντρων στη Αττική ή και άλλες περιφέρειες, με εξαίρεση ίσως την προβληματική που συμπεριέλαβε ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας (ΟΡΣΑ) κατά την εκπόνηση του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου (Ιούνιος 2011). Η προβληματική όμως αυτή φαίνεται να ανατρέπεται στο σχέδιο για το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής 2021, που κατατέθηκε από τα αρμόδια υπουργεία προς διαβούλευση (Ιούλιος 2013).

Η ανάπτυξη εμπορικών κέντρων β' γενιάς στις ελληνικές πόλεις γνώρισε σταθερή άνοδο τα τελευταία χρόνια, χωρίς να έχει ακόμα αποτιμηθεί η σημασία και ο ρόλος τους στις αστικές περιοχές. Υπό ορισμένους όρους και προϋποθέσεις τα εμπορικά κέντρα, ως μεγάλης κλίμακας επενδύσεις, μπορούν να επιφέρουν σημαντικά πλεονεκτήματα στην ανάπτυξη αστικών περιοχών (ανασυγκρότηση της οικονομίας κεντρικών περιοχών σε παρακμή, επαναχρησιμοποίηση μεγάλου μεγέθους εγκαταλελειμμένων –κυρίως βιομηχανικών– κελυφών, ενίσχυση του περιφερειακού ρόλου των πόλεων κ.α.) (Evans 1997, McGoldrick & Thompson 1992, West & Orr 2003). Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το εμπορικό κέντρο Manufaktura στο Λοτζ της Πολωνίας, όπου αναδει-

κνύεται η βιομηχανική αρχιτεκτονική ενός εγκαταλειμμένου κλωστοϋφαντουργείου και συνδυάζονται εμπορικές χρήσεις, ένας πολυχώρος με τρία μουσεία, συνεδριακό κέντρο και μια «πλατεία» 30.000 τ.μ. Το βασικό χαρακτηριστικό των εν λόγω αναπτύξεων είναι ότι οι θέσεις στις οποίες εγκαθίστανται αποτελούν αποτέλεσμα στρατηγικών επιλογών, αλλά παράλληλα αποσκοπούν να αποτελέσουν «θύλακες» δραστηριοτήτων, όπου εξ ορισμού εμπεριέχεται η κερδοφορία από τις επιχειρήσεις που στεγάζουν, αλλά και η παραγωγή αξιών για τις τοπικές κοινότητες στις οποίες εγκαθίστανται.

Σήμερα, πολλές από τις νέες εμπορικές αναπτύξεις, αντιλαμβανόμενες ορισμένα από τα ανωτέρω ιδιάζοντα έως αρνητικά χαρακτηριστικά, τείνουν να ικανοποιούν τις αυξημένες και πολυσύνθετες ανάγκες της αγοράς διατηρώντας παράλληλα ισορροπίες με το τοπικό περιβάλλον. Στόχος είναι η δημιουργία εμπορικών αναπτύξεων ανοιχτού τύπου, με υψηλό ποσοστό μικτών χρήσεων, που θα χωροθετούνται σε θέσεις εντός του αστικού ιστού, με υψηλή και πολυεπίπεδη προσπελασιμότητα. Βασικά χαρακτηριστικά τους η ενσωμάτωση βιοκλιματικών συστημάτων πράσινης ενέργειας, κατασκευαστικές δομές βιώσιμης ανάπτυξης, η ενσωμάτωση νέων εμπορικών πρακτικών (π.χ. ηλεκτρονικό εμπόριο), η ανάδειξη της κοινωνικής και πολιτισμικής ταυτότητας του χώρου «υποδοχέα» και ο υψηλός αρχιτεκτονικός σχεδιασμός και ποιότητα κατασκευής, ώστε να διασφαλιστεί η διαχρονικότητα της ανάπτυξης. Πρόδρομα, σε αυτή την κατεύθυνση, ευρωπαϊκά εμπορικά κέντρα είναι το City Centre Almere στην Ολλανδία, ως ένα νέο εμπορικό κέντρο μικτών

χρήσεων, και το Princesshay στο Έξετερ της Αγγλίας, ως ένα σύγχρονο εμπορικό κέντρο που προβάλλει τον ιστορικό περιβάλλοντα χώρο.

Είναι επομένως δύσκολο, αν όχι σπάνιο, η παρουσία ενός εμπορικού κέντρου να λειτουργεί συμπληρωματικά με την τοπική οικονομία. Επιπλέον, αν η παρουσία του είναι έντονα ανταγωνιστική και μάλιστα (λαμβάνοντας υπόψη την αύξηση του μεγέθους αλλά και της λειτουργικής διαφοροποίησης των χρήσεών του) προκαλεί την οικονομική διάβρωση του ιστορικού - αστικού ιστού, η επίτευξη μιας τέτοιας ισορροπίας επιβάλλει τη διαμόρφωση και του κατάλληλου πλαισίου ρύθμισης. Είναι δε ακριβώς η αναζήτηση του πλαισίου ρύθμισης που θα έπρεπε να αποτελεί και το κυρίαρχο αντικείμενο συζήτησης και κατ' επέκταση πολιτικής στην Ελλάδα, από φορείς σχεδιασμού, επενδυτές, δήμους και εμπορικούς συλλόγους.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### 2.1. Το περιβάλλον ρύθμισης και σχεδιασμού των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα

Το επενδυτικό εγχείρημα μιας εμπορικής ανάπτυξης υπό τη μορφή ενός εμπορικού κέντρου καθώς και οι διαδικασίες λήψης των σχετικών αποφάσεων κινούνται θεσμικά σε ένα συγκεκριμένο πλαίσιο (βλ. Παράρτημα Ι «Σύντομη ιστορική αναδρομή του πλαισίου αδειοδότησης των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα»). Το διαμορφώνουν κυρίως δύο άξονες, που συντίθενται από λειτουργικά - οικονομικά και πολεοδομικά - κατασκευαστικά χαρακτηριστικά. Κατά κανόνα, προσδιορίζονται από πολυάριθμες νομοθετικές, κανονιστικές και άλλες διατάξεις (νόμους, διατάγματα, υπουργικές αποφάσεις και εγκυκλίους), καθώς και από μεθοδολογίες με κριτήρια που εμπεριέχονται στις προς έγκριση υποβαλλόμενες οικονομικοτεχνικές μελέτες, με πολεοδομικά, κοστολογικά, περιβαλλοντικά, αρχιτεκτονικά και άλλα στοιχεία για το υπό ανάπτυξη έργο.

#### *2.1.1. Το λειτουργικό - οικονομικό πλαίσιο*

Το λειτουργικό - οικονομικό πλαίσιο για την ανάπτυξη ενός εμπορικού κέντρου στην Ελλάδα ενσωματώνει ένα φάσμα διατάξεων και ρυθμίσεων που αναφέρονται στη χωροθέτησή του, στην αδειοδότηση λειτουργίας του, στις προδιαγραφές υγιεινής, στην πολιτική τιμών, στο ωράριο λειτουργίας των καταστημάτων του και στην απασχόληση. Η εφαρμογή των διατάξεων αυτών είναι αντικείμενο πολλών



ανεξάρτητων φορέων και υπηρεσιών όλων των βαθμίδων της διοίκησης, από την κεντρική κυβέρνηση έως την περιφερειακή και τοπική αυτοδιοίκηση, ενώ έως σήμερα το εμπορικό κέντρο δεν αντιμετωπίζεται από τη νομοθεσία ως μια λειτουργική - οικονομική οντότητα, αλλά (ακόμα) ως συνένωση ανεξάρτητων ιδιοκτητών - επιχειρήσεων που λειτουργούν κάτω από την ίδια στέγη. Υπό αυτό το πρίσμα κάθε εμπορική επιχείρηση υπάγεται, ως ανεξάρτητη μονάδα, στο ισχύον καθεστώς έκδοσης άδειας λειτουργίας, υγιεινής και ασφάλειας.

### ■ *Η χωροθέτηση, αδειοδότηση και ίδρυση εμπορικών κέντρων*

Η νομοθεσία που έμμεσα καλύπτει το εμπορικό κέντρο και τείνει ουσιαστικά να το προσεγγίσει ως ενιαία λειτουργική οντότητα είναι αυτή που αφορά την ανάπτυξη των υπεραγορών και συγκεκριμένα οι νόμοι 2323/1995 (ΦΕΚ 145 Α') «Υπαίθριο εμπόριο και άλλες διατάξεις» και 2741/1999 (ΦΕΚ 199 Α') «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις». Ο τελευταίος μάλιστα νόμος μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτυπώνει την πρόθεση για απελευθέρωση της αγοράς, προβλέποντας εκτός των άλλων τη δυνατότητα προσφυγής κάθε ενδιαφερόμενου κατά των αποφάσεων των νομαρχιακών συμβουλίων σχετικά με τη χορήγηση άδειας λειτουργίας. Τα πράγματα όμως περιπλέκονται περισσότερο μετά από την πρόσφατη διοικητική μεταρρύθμιση Καλλικράτης (ν. 3852/2010 - ΦΕΚ 87 Α') και το θεσμικό κενό που επικρατεί

κυρίως ως προς το σκέλος της διαδικασίας λήψης αποφάσεων, αλλά και τους φορείς που υποκαθιστούν τα νομαρχιακά συμβούλια.

Πιο συγκεκριμένα, ο ν. 2323/1995, υιοθετώντας μια σχεδόν απλοϊκή λογική που συνδυάζει το μέγεθος του καταστήματος και την απόστασή του από την κεντρική περιοχή του μεγαλύτερου δήμου, προβλέπει ότι για την ίδρυση των υπεραγορών λιανικού εμπορίου απαιτείται η χορήγηση άδειας από το οικείο νομαρχιακό συμβούλιο. Ο νόμος εισάγει και διαφοροποιήσεις ανά γεωγραφική περιοχή, όπως νησιά και ηπειρωτική χώρα. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 10 του ν. 3377/2005 (ΦΕΚ 202 Α΄) «Αρχές και κανόνες για την εξυγίανση της λειτουργίας και την ανάπτυξη βασικών τομέων του εμπορίου και της αγοράς - Θέματα Υπουργείου Ανάπτυξης» (που αντικατέστησε διατάξεις του Ν. 2323/1995) και τις τροποποιήσεις που επέφερε ο ν. 3557/2007 (ΦΕΚ 100 Α΄) για την ίδρυση καταστημάτων λιανικού εμπορίου απαιτείται άδεια που χορηγείται με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ύστερα από γνώμη της αντίστοιχης οικονομικής και κοινωνικής επιτροπής, του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης και του οικείου επιμελητηρίου, όταν η συνολική επιφάνεια του εμπορικού καταστήματος είναι: (α) πάνω από 1.500 τ.μ. στα νησιά Ρόδος και Κέρκυρα, ανεξάρτητα από την απόσταση του καταστήματος από δήμο ή κοινότητα, και στην Κρήτη εφόσον το κατάστημα βρίσκεται σε απόσταση μέχρι 20 χλμ. από το πολεοδομικό κέντρο της πρωτεύουσας κάθε νομού, (β) πάνω από 500 τ.μ. στα νησιά Χίος, Κως, Λέσβος, Σάμος,

Σύρος, Ζάκυνθος, Κεφαλονιά και Λευκάδα, (γ) πάνω από 200 τ.μ. στα υπόλοιπα νησιά της χώρας, (δ) πάνω από 2.500 τ.μ. σε δήμους με πληθυσμό άνω των 100.000 κατοίκων, εφόσον το κατάστημα βρίσκεται σε απόσταση μέχρι 20 χλμ. από το κέντρο των δήμων, (ε) πάνω από 1.500 τ.μ. σε δήμους με πληθυσμό 15.000-100.000 κατοίκους, εφόσον το κατάστημα βρίσκεται μέχρι 20 χλμ. από το κέντρο των δήμων. Το πληθυσμιακό όριο υπολογίζεται σύμφωνα με την τελευταία, κάθε φορά, απογραφή. Δεν απαιτείται άδεια για την ίδρυση καταστημάτων οποιασδήποτε επιφάνειας στην περιφέρεια της Νομαρχίας Πειραιώς, με εξαίρεση τα νησιά της, στη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής, στη Νομαρχία Δυτικής Αττικής και στα όρια του Δήμου Θεσσαλονίκης και Εχεδώρου.

Όπου απαιτούνταν άδεια ίδρυσης καταστημάτων λιανικού εμπορίου, η έκδοσή της προϋπέθετε την υποβολή «πλήρους οικονομοτεχνικής μελέτης», το περιεχόμενο της οποίας όμως προσδιοριζόταν κατά γενικό τρόπο, καθώς σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις η μελέτη έπρεπε να καλύπτει επιπτώσεις αναφορικά με τον ανταγωνισμό μεταξύ ομοειδών επιχειρήσεων, την οικονομία της περιοχής, την απασχόληση, την επίδραση επί της λειτουργίας των μικρομεσαίων και μικρών επιχειρήσεων, την ανάγκη διατήρησης της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής, τη διασφάλιση του κανονικού εφοδιασμού των καταναλωτών, την προστασία του εισοδήματος των καταναλωτών και την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών τους. Όλα τα προαναφερθέντα πεδία της οικονομοτεχνικής μελέτης δεν εξειδικεύτηκαν μέσω μεθοδολογικών αναφορών και υιοθέτησης ειδικότερων προδια-

γραφών - κριτηρίων. Εξίσου γενική υπήρξε και η σύνδεση με το πολεοδομικό - κατασκευαστικό σκέλος (βλ. επόμενη ενότητα), όπου στο πλαίσιο της ανωτέρω μελέτης γίνεται αναφορά στην ανάγκη να λαμβάνεται υπόψη ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός, οι επιπτώσεις στο περιβάλλον, η εναρμόνιση του όγκου και του τύπου της μονάδας στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής, η συσχετίσιμη με το οδικό δίκτυο και τα λοιπά έργα υποδομής, καθώς και η επιβάρυνση του περιβάλλοντος από τις μετακινήσεις.

Η εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου που προαναφέρθηκε έχει ενίοτε προκαλέσει τριβές κατά τις διαδικασίες εφαρμογής. Έχει τεθεί για παράδειγμα ζήτημα αντισυνταγματικότητας του άρθρου 10 του ν. 2323/1995 όπως ίσχυε μετά την τροποποίησή του με το άρθρο 10 παράγραφοι 3 και 21 του ν. 2741/1999 (ΦΕΚ 199 Α΄) και προ της αντικαταστάσεώς του με το άρθρο 10 του ν. 3377/2005. Συγκεκριμένα, η απόφαση 3037/2008 της ολομέλειας του ΣτΕ κρίνει ότι είναι αντίθετο με το άρθρο 5 παρ. 1 του Συντάγματος, επειδή παρέχει στη διοίκηση διακριτική ευχέρεια για τη χορήγηση της αδείας επί τη βάσει ενδεικτικών κριτηρίων, χωρίς να καθορίζεται εκ των προτέρων και με σαφήνεια ο συγκεκριμένος σκοπός δημοσίου συμφέροντος στην εξυπηρέτηση του οποίου αποσκοπεί το θεσπιζόμενο σύστημα. Ως αποτέλεσμα, η διοίκηση οδηγείται σε αποσπασματικές ρυθμίσεις που επηρεάζουν μάλιστα το δεύτερο σκέλος της υιοθετούμενης πολιτικής, δηλαδή το χωροταξικό - πολεοδομικό.

Απόρροια των παραπάνω είναι η εκ των υστέρων αποτύπωση στην ελληνική νομοθεσία της πολιτικής βούλησης πε-

ραιτέρω απελευθέρωσης της αγοράς μέσω της απλοποίησης των διαδικασιών χορήγησης άδειας για το εμπόριο. Η πρόθεση αυτή εκφράστηκε με την Κοινή Υπουργική Απόφαση Κ1-164/17-1-2011 (ΦΕΚ Β' 275) συμπλέοντας με την οδηγία 2006/123/ΕΚ (άρθρο 14 παρ. 5 και 6). Άλλωστε η νομοθετική «τακτοποίηση» της απελευθέρωσης της αγοράς επιβαλλόταν, λόγω της υποχρέωσης εναρμόνισης με τις οδηγίες της ΕΕ αλλά και εφαρμογής των αποφάσεων του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου. Τέτοιες αποφάσεις αναφορικά με την άρση των όποιων περιορισμών επιβάλλονταν για την εγκαθίδρυση εμπορικών κέντρων, όπως οι οικονομικές εκτιμήσεις, οι επιπτώσεις επί του προϋπάρχοντος λιανικού εμπορίου ή ο βαθμός διείσδυσης της επιχείρησης στην οικεία αγορά, υπήρξαν για άλλα κράτη μέλη και ήταν καταδικαστικές. Σε μια διασταλτική ερμηνεία αυτών των αποφάσεων συνάγεται ότι οι εν λόγω περιορισμοί εν τέλει επιδρούν αρνητικά ή και παρακωλύουν τη δραστηριοποίηση εμπορικών επενδύσεων μεγάλης κλίμακας από ιδιωτικούς φορείς άλλων κρατών μελών. Αντιθέτως, το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο αναγνωρίζει ως επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, ικανούς να διασφαλίσουν την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού δίχως να υπερβαίνουν το αναγκαίο για την επίτευξη του σκοπού αυτού μέτρο, την προστασία του περιβάλλοντος και των καταναλωτών καθώς και το σχεδιασμό του χώρου. Συνεπεία των ανωτέρω, στην υπ' αριθ. Κ1-164/17-1-2011 Κοινή Υπουργική Απόφαση συμπεριλήφθηκαν ρυθμίσεις όπως η κατάργηση της συμμετοχής των εμπορικών συλλόγων στις γνωμοδοτικές επιτροπές (άρθρο 1 παρ. 4, 7 και 8),

η κατάργηση της συμμετοχής των επιμελητηρίων στις διαδικασίες χορήγησης άδειας λειτουργίας καταστημάτων λιανικού εμπορίου και η κατάργηση της οικονομοτεχνικής μελέτης ως προϋπόθεσης για την αδειοδότηση (άρθρο 3 παρ. 1 και 2). Έτσι, βάσει του ισχύοντος πλέον νομοθετικού καθεστώτος που απαγορεύει την ανάμιξη ανταγωνιστικών φορέων ως προς την ενδιαφερόμενη επιχείρηση στις διαδικασίες χορήγησης αδειών (σύμφωνα με την οδηγία 2006/123/ΕΚ), προβλέπονται τα εξής:

- (α) Στη γνωμοδοτική διαδικασία για τη χορήγηση των αδειών δεν συμμετέχει το οικείο επιμελητήριο διότι είναι ανταγωνιστικός φορέας και η συμμετοχή του απαγορεύεται από το άρθρο 14 παρ. 6 της οδηγίας 2006/123/ΕΚ.
  - (β) Καταργείται η οικονομοτεχνική μελέτη (σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 5 της οδηγίας 2006/123/ΕΚ).
  - (γ) Καταργούνται τα υποκειμενικά κριτήρια (σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 2α και 3β της οδηγίας 2006/123/ΕΚ και σύμφωνα με την απόφαση 3037/2008 της ολομέλειας του ΣτΕ).
  - (δ) Η προθεσμία έκδοσης της άδειας συντομεύεται σε 30 ημέρες από 50.
- **Διαμόρφωση (κοινού) ρυθμιστικού θεσμικού πλαισίου των ωραρίων λειτουργίας στους κλάδους λιανεμπορίου**

Ένας σημαντικός παράγοντας ρύθμισης στον πλαίσιο του λειτουργικού - οικονομικού άξονα του λιανικού εμπορίου εί-

ναι το ωράριο λειτουργίας των παραδοσιακών καταστημάτων και των εμπορικών κέντρων. Αποτελεί μία από τις κοινές παραμέτρους διαμόρφωσης του λειτουργικού κόστους, των συνθηκών απασχόλησης για μια επιχείρηση (μικρομεσαία, εμπορικό κέντρο) αλλά και της βιωσιμότητάς της. Περαιτέρω, δύναται να επηρεάσει τις συνθήκες ανταγωνισμού στους εμπορικούς κλάδους και τις ισορροπίες των τοπικών αγορών, έχοντας προεκτάσεις σε γενικότερα θέματα διαμόρφωσης κοινωνικών συνθηκών και καταναλωτικής συμπεριφοράς.

Το οριζόμενο από το ελληνικό δημόσιο (κοινό) θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης των ωραρίων λειτουργίας των επιχειρήσεων στην αγορά λιανικής αποτελεί διαχρονικό πεδίο τριβής μεταξύ του παραδοσιακού εμπορίου και των εμπορικών κέντρων και πεδίο σύγκρουσης μεταξύ των περιοριστικών ρυθμίσεων και της πλήρους απελευθέρωσης. Η πρώτη ουσιαστική απελευθέρωση στο ωράριο λειτουργίας του λιανικού εμπορίου καταγράφεται στο Π.Δ. 327/1992 (άρθρο 3, παρ. 1) (που τροποποίησε το άρθρο 42 του ν. 1892/90), σύμφωνα με το οποίο «η λειτουργία των καταστημάτων είναι ελεύθερη, καθ' όλες τις ώρες και ημέρες της εβδομάδος πλην της Κυριακής. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται τις Κυριακές η λειτουργία των πρατηρίων υγρών καυσίμων. [...] Επιτρέπεται τις Κυριακές η λειτουργία καταστημάτων τα οποία εξυπηρετούν Δήμους, Κοινότητες ή περιοχές Νομού με αυξημένη τουριστική κίνηση». Με νέα νομοθετική παρέμβαση το 1994 (ν. 2224/94), διευρύνθηκε η απελευθέρωση του ωραρίου λειτουργίας καθώς και του υποκείμενου σε αυτό είδους και

αριθμού επιχειρήσεων τις καθημερινές αλλά και την Κυριακή. Παράλληλα μεταβιβάστηκαν ρυθμιστικές αρμοδιότητες αποφασιστικού χαρακτήρα σε περιφερειακά όργανα (νομάρχες). Έτσι, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και με απόφασή τους επιτρεπόταν «η λειτουργία την Κυριακή και τις ημέρες αργίας ορισμένων καταστημάτων, που εξυπηρετούν την τουριστική κίνηση σε αυστηρά οριοθετούμενες περιοχές Δήμων και Κοινοτήτων» (άρθρο 46). Στον ίδιο νόμο προβλεπόταν και πληθώρα εξαιρέσεων από τον γενικό κανόνα του απελευθερωμένου ωραρίου, όπως οριζόταν στο άρθρο 46, με τη θέσπιση ανώτατων ορίων ωρών λειτουργίας καταστημάτων ανά κατηγορία και περιοχή (άρθρο 23). Στο ίδιο πνεύμα, προβλεπόταν η ρύθμιση του ωραρίου λειτουργίας με απόφαση των νομαρχιακών συμβουλίων, έπειτα από γνωμοδότηση των εμπλεκόμενων ανά γεωγραφική περιοχή οργάνων εργοδοτών και εργαζομένων. Κατ' αυτόν τον τρόπο διευρύνθηκε το ωράριο λειτουργίας των επιχειρήσεων και επετράπη η κατά περίπτωση λειτουργία τους και τις Κυριακές.

Το συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο δημιούργησε προβλήματα και δυσλειτουργία στην αγορά, με αποτέλεσμα την έκδοση, κατόπιν διαβούλευσης των φορέων του λιανικού εμπορίου, της υπ' αριθ. 1162/6.3.1997 ΚΥΑ «περί καθορισμού πλαισίων λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων και καταστημάτων τροφίμων», διαμορφώνοντας ένα νέο κοινό πλαίσιο ρύθμισης του ωραρίου των καταστημάτων, περισσότερο περιοριστικό σε σχέση με το ισχύον, αφού προβλέφθηκαν συγκεκριμένα χρονικά όρια στη λήξη λειτουργίας των καταστημάτων λιανικής, με εξαίρεση το (πρωινό) ωράριο έναρξης. Μά-



λιστα, το πλαίσιο αυτό μεταβαλλόταν ανάλογα με την περίοδο (χειμερινή, θερινή). Παράλληλα, δόθηκε η δυνατότητα για τη σύναψη τοπικών ή κλαδικών συμφωνιών για ακόμα μεγαλύτερους χρονικούς περιορισμούς στο ωράριο λειτουργίας. Με το άρθρο 12 του ν. 3377/2005 (αντικατέστησε το άρθρο 23 του ν. 2224/1994, με εξαίρεση τα αναφερόμενα στο άρθρο 42 του ν. 1892/1990 και στο άρθρο 14 του ν. 2194/1994) εφαρμόστηκαν οι τελευταίες νέες κοινές ρυθμίσεις στο ωράριο, με την εφαρμογή πανελλαδικά και για κάθε περίοδο του ενιαίου ωραρίου λειτουργίας, για τις καθημερινές έως τις 21.00 και για το Σάββατο έως τις 20.00, με δυνατότητα αυξομείωσης στο νομό ή σε περιοχή αυτού ανάλογα των συνθηκών της αγοράς και κατόπιν απόφασης των οικείων νομαρχιακών συμβουλίων. Παράλληλα, δεν επιτρέπεται η έναρξη λειτουργίας των εμπορικών καταστημάτων και των καταστημάτων τροφίμων πριν από τις 05.00, ώρα μετά την οποία είναι ελεύθερη (άρθρο 13), ενώ επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η λειτουργία την Κυριακή και τις ημέρες αργίας καταστημάτων που εξυπηρετούν την τουριστική κίνηση σε αυστηρά οριοθετούμενες περιοχές τουριστικών δήμων και κοινοτήτων.

Οι διατάξεις του ν. 3377/2005, ως το ισχύον πλαίσιο ρύθμισης του ωραρίου λειτουργίας των εμπορικών κέντρων και του παραδοσιακού λιανεμπορίου, διεύρυναν τα ωράρια λειτουργίας των εμπορικών επιχειρήσεων συγκριτικά με το προγενέστερο καθεστώς ρύθμισης. Στόχος τους θεωρείται η εξυπηρέτηση των καταναλωτών και ιδίως των εργαζομένων, η ανάπτυξη του εμπορίου και του ανταγωνισμού, η μείωση των τιμών, η εναρμόνιση με την ευρωπαϊκή νομοθε-

σία και η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας στον κλάδο του λιανεμπορίου, μειώνοντας έτσι την ανεργία. Η ενιαία εφαρμογή της ρύθμισης σε όλη την επικράτεια υιοθετήθηκε για να καλύψει πάγιες και διαρκείς καταναλωτικές ανάγκες της ελληνικής οικογένειας (βλ. αιτιολογική έκθεση νόμου). Εκ διαμέτρου αντίθετες είναι οι εκτιμήσεις των εκπρόσωπων του παραδοσιακού λιανεμπορίου, που θεωρούν ότι δημιουργούνται συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού με ευνοημένες τις μεγάλες επιχειρήσεις λιανικής και τα εμπορικά κέντρα. Εκτιμούν ότι είναι ευρεία η αδυναμία τους να ανταποκριθούν στις υπέρμετρες λειτουργικές απαιτήσεις που δημιουργούνται συγκριτικά με το μέγεθος των μικρών καταστημάτων τους, με αντίθετα εν τέλει από τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα, όπως την αύξηση των τιμών των προϊόντων λόγω μετακύλισης του λειτουργικού κόστους, την επιδείνωση της απασχόλησης και των εργασιακών σχέσεων, τη μείωση του μεριδίου αγοράς, το κλείσιμο μικρομεσαίων καταστημάτων και τη συρρίκνωση του κλάδου, την αύξηση των ανέργων και την υποβάθμιση του κοινωνικού και βιοτικού επιπέδου των εμποροϋπαλλήλων και των επαγγελματιών του κλάδου. Ο κλάδος των εμπορικών κέντρων από την άλλη πλευρά αποδέχτηκε αυτή τη νομοθετική ρύθμιση και εξάντλησε, στο σύνολο του, τη δυνατότητα διεύρυνσης του ωραρίου λειτουργίας των εμπορικών κέντρων για την κατ' εκτίμησή του αρτιότερη εξυπηρέτηση του καταναλωτικού κοινού.

Αναμφίβολα, οποιοδήποτε κοινό ρυθμιστικό πλαίσιο και αν εφαρμοστεί για τα ωράρια λειτουργίας των επιχειρήσεων στην αγορά λιανικής προσκρούει στην κριτική φορέων και

κλαδικών παραγόντων με διαφορετικές επιχειρηματικές και εμπορικές προσλαμβάνουσες και στόχους. Στην ίδια κριτική εντάχθηκε και ο Ν. 4177/2013 «Κανόνες ρύθμισης της αγοράς προϊόντων και παροχής υπηρεσιών» (ΦΕΚ 173 Α') αναφορικά με την απελευθέρωση (υπό όρους) του ωραρίου λειτουργίας και το προαιρετικό άνοιγμα όλων των εμπορικών καταστημάτων, επιπλέον των οριζόμενων επτά Κυριακών το χρόνο κατά τις περιόδους Χριστουγέννων, Πάσχα και εκπτώσεων (άρθρο 16). Βασικός άξονας στο ζήτημα του ωραρίου λειτουργίας είναι η δυνατότητα που δίνεται πλέον, υπό προϋποθέσεις, στα μικρά εμπορικά καταστήματα (μέχρι 250 τ.μ.) και σε συγκεκριμένες περιοχές, για λειτουργία (με ωράριο από 11.00 έως 20.00) έως και πενήντα δύο Κυριακές το χρόνο, κατόπιν δημόσιας διαβούλευσης και απόφασης του αντιπεριφερειάρχη. Σύμφωνα με το αρμόδιο υπουργείο, η εν λόγω ρύθμιση ενσωματώνει την ανάγκη εναρμόνισης με το καθεστώς του ωραρίου λειτουργίας που επικρατεί στις χώρες της ΕΕ και ιδίως στους ανταγωνιστικούς τουριστικούς προορισμούς, αφού σύμφωνα με μελέτη του ΟΟΣΑ καταδεικνύεται ότι στο διάστημα 1999-2011 η πλειοψηφία των χωρών της Ευρώπης προχώρησε σε μερική ή ολική απελευθέρωση του τις Κυριακές.

### ■ *Διαμόρφωση (κοινού) θεσμικού πλαισίου τιμών στους κλάδους λιανεμπορίου*

Διαχρονικό πεδίο αντιπαράθεσης, μεταξύ του παραδοσιακού λιανεμπορίου και των μεγάλων επιχειρήσεων οργανωμένου εμπορίου αποτελούν επίσης οι θεσμοί των εκπτώσεων και των προσφορών. Μετά από μια μακρά ρυθμιστική περίοδο του νομοθετικού πλαισίου για τις εκπτώσεις, αρ-

χόμενη από το ν. 146/1914, και σχετικά πρόσφατη για τις προσφορές, αρχόμενη από τον ν. 1989/1991, το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο ενσωματώνεται καθ' ολοκληρία στο άρθρο 14 του ν. 3377/2005 για εκπτώσεις και προσφορές, με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του, με τις παραγράφους 3 και 4 του άρθρου 13 του ν. 3557/2007 και της παραγράφου 8 του άρθρου 19 του ν. 3769/2009. Συνυπολογίζοντας τις έως σήμερα κανονιστικές τροποποιήσεις και παρεμβάσεις στο νόμο, αναφερόμαστε πλέον στη θέσπιση δύο μακρών εκπτώτικων περιόδων (οι χειμερινές από 15 Ιανουαρίου έως 28 Φεβρουαρίου και οι θερινές από 15 Ιουλίου έως 31 Αυγούστου αντίστοιχα), παράλληλα με ένα σχετικά «ευρύχωρο» πεδίο εμπορικών πρακτικών για τις προσφορές, κυρίως για τις μεγάλες επιχειρήσεις. Σε αυτή την κατεύθυνση κινείται και η υπ' αριθ. Α4/1634 της 20/10/2005 εγκύκλιος του Υπουργείου Ανάπτυξης, η οποία επιπρόσθετα εξαιρεί από τους περιορισμούς που ισχύουν για τις εκπτώσεις και τις προσφορές τις στρατηγικές μάρκετινγκ όπως οι προωθητικές ενέργειες με χρήση πιστωτικών ή άλλων καρτών. Ειδικότερες είναι οι ρυθμίσεις για τις περιπτώσεις στις οποίες εμπíπτουν μεταξύ άλλων επιχειρήσεων και τα εμπορικά κέντρα τύπου «στοκ» και «outlet» (αναφέρονται στις παραγράφους 4 και 5 της Υ.Α. υπ' αριθ. Α4-1863/2005 του Υπουργού Ανάπτυξης, όπως αυτές τροποποιήθηκαν με την υπ' αριθ. Α4-415/2008). Η λειτουργία τους εμπίπτει σε ένα ειδικό πλαίσιο πώλησης προϊόντων, εξαιρούμενων από το καθεστώς των εκπτώσεων και προσφορών, με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά και τιμές όλο τον χρόνο.

Παράλληλα, με το άρθρο 24 του ν. 2941/2001 απαγορεύονται ως «επιθετικές» οι πωλήσεις λιανικής σε τιμές κάτω του κόστους αγοράς όταν θέτουν υπό διακινδύνευση ορισμένη αγορά ή θίγουν κατά τρόπο ουσιώδη τις αρχές του ανταγωνισμού και τα συμφέροντα των καταναλωτών. Πρακτικά, η δυνατότητα επιθετικής πολιτικής πωλήσεων, που την έχουν οι πολύ μεγάλες επιχειρήσεις λιανικής, διαβρώνει τον υγιή ανταγωνισμό εις βάρος των μικρομεσαίων. Η κρατική πολιτική, με την εφαρμογή του συγκεκριμένου νομοθετικού πλαισίου στην αγορά λιανεμπορίου, επιδιώκει την αποτροπή ακραίων και επιθετικών επιχειρηματικών πρακτικών που στοχεύουν στην κτήση μεγαλύτερων μεριδίων αγοράς μέσω αθέμιτων τιμολογιακών πολιτικών. Με τον Ν. 4177/2013 «Κανόνες ρύθμισης της αγοράς προϊόντων και παροχής υπηρεσιών» (ΦΕΚ 173 Α'), επιχειρείται εν μέσω ύφεσης της οικονομίας η διεύρυνση του θεσμού των εκπτώσεων, επιπλέον των τακτικών, με την θέσπιση δύο ενδιάμεσων εκπτώτικών περιόδων (mid-season sales), το πρώτο δεκαήμερο του Μαΐου και του Νοεμβρίου. Παράλληλα, σύμφωνα με υφιστάμενη τροποποίηση του προϋπάρχοντος Ν. 3769/2009, οι προσφορές επιτρέπονται κανονικά, μέχρι την έναρξη των εκπτώσεων, ενώ επιτρέπεται η προαιρετική λειτουργία καταστημάτων κάθε 1η Κυριακή των ενδιάμεσων εκπτώτικών περιόδων (άρθρο 16 του νόμου). Συμπερασματικά, η «κοινή» νομοθετική ρύθμιση στην πολιτική τιμών οδήγησε σε εκατέρωθεν ενστάσεις από τους εκπροσώπους του παραδοσιακού κλάδου και των μεγάλων εμπορικών επιχειρήσεων στα ειδικότερα σημεία της, αφού προσκρούει στις διαφορετικές εμπορικές προσλαμβάν-

νουςες και λειτουργικές ιδιαιτερότητες των κλάδων της λιανικής αγοράς.

Ο λειτουργικός - οικονομικός άξονας στο σύνολό του χαρακτηρίζεται κατά βάση από την έλλειψη αρχών πολιτικής και επιλογών ως προς τη μορφή και το είδος της ανάπτυξης που επιδιώκεται. Απουσιάζει μια ρητά διατυπωμένη πρόθεση για την ανάγκη προστασίας των υφιστάμενων εμπορικών κυκλωμάτων (ιστορικά - εμπορικά κέντρα των πόλεων) και σε αντιδιαστολή δεν υφίσταται μια αντίστοιχη συστηματική προώθηση νέων μεγάλων επενδύσεων.

Έτσι, από τα ιδιαίτερα απλοϊκά και ασαφή κριτήρια (επιφάνεια - απόσταση από το αστικό κέντρο), οδηγηθήκαμε σε μία εκ των ενόντων απελευθέρωση των περιορισμών και μείωση των φορέων που εμπλέκονται στη διαδικασία λήψης αποφάσεων, κυρίως ως συνέπεια προσαρμογής στις οδηγίες της ΕΕ. Το εμπορικό κέντρο δεν αποτυπώνεται θεσμικά ως οικονομική - επενδυτική οντότητα, emπίπτοντας έμμεσα στην κατηγορία των μεγάλων εμπορικών μονάδων. Υπό αυτές τις συνθήκες ούτε τα τοπικά εμπορικά κυκλώματα προστατεύονται ούτε στηρίζεται η ομαλή πορεία των νέων επενδύσεων. Η οποιαδήποτε λογική άσκησης ελέγχου μετατοπίζεται σχεδόν εξ ολοκλήρου στο φυσικό σκέλος (δηλαδή στον κατασκευαστικό - πολεοδομικό άξονα), αγνοώντας τις κοινωνικές - οικονομικές προεκτάσεις.

### **2.1.2. Ο κατασκευαστικός - πολεοδομικός άξονας**

Ως προς το κατασκευαστικό σκέλος, η ανέγερση ενός εμπορικού κέντρου υπάγεται στις ρυθμίσεις:

- (α) του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 1577/1985 και ν. 4030/2011)
- (β) του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υ.Α. 3046/304/89)
- (γ) του Κανονισμού Πυρασφάλειας (Π.Δ. 71/1988)
- (δ) των σχετικών με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης διατάξεων (Π.Δ. 350/1996, Π.Δ. 111/2004, Π.Δ. 230/93).

Σε ένα ευρύτερο επίπεδο πολεοδομικής πολιτικής, οι θεσμικά παρεχόμενες δυνατότητες ρύθμισης αποτυπώνονται μέσω των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), για τις εντός και εκτός σχεδίου εκτάσεις αντίστοιχα. Τυπικά, στις εντός σχεδίου περιοχές η ανέγερση εμπορικών κέντρων μπορεί να λάβει χώρα μόνο σε ζώνες πολεοδομικών κέντρων. Αντίθετα, στις εκτός σχεδίου περιοχές επικρατεί πλήρης ασάφεια, καθότι δεν υπάρχει καμία σχετική πρόβλεψη στις ρυθμίσεις των ΖΟΕ και αντίστοιχα στις διατάξεις του ν. 2508/97 που στη ουσία αφομοίωσε τις ΖΟΕ στο περιεχόμενο των ΓΠΣ ως ειδικές ζώνες, ήτοι περιστασικές ή περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, με σκοπό την προστασία τους από την απρογραμματίστη δόμηση και την οργάνωση της μελλοντικής ανάπτυξής τους (άρθρο 183 επ. Κ.Β.Πολ.Ν.). Ως εκ τούτου, οι εγγενείς αδυναμίες των υφιστάμενων ΓΠΣ, σε συνδυασμό με τις ασάφειες των ΖΟΕ και των νέων ΓΠΣ (όπου και εφαρμόστηκαν), εντείνουν

το γενικότερο κλίμα ελλιπούς πολεοδομικής προβλεψιμότητας και προσανατολισμού, που επηρεάζει τόσο τους υποψήφιους επενδυτές όσο και τις τοπικές κοινότητες. Τη μεγάλη όμως ώθηση για νέα εμπορικά κέντρα ειδικότερα στην Αττική έδωσε η «έκτακτη» νομοθεσία για τα ολυμπιακά έργα (ν. 2730/99-ΦΕΚ 130 Α΄, ν. 2947/01 - ΦΕΚ 228 Α΄) και οι σχετικές ρυθμίσεις για τη μεταολυμπιακή χρήση των εγκαταστάσεων.

### ■ *Οι πολεοδομικές διαδικασίες ανέγερσης εμπορικού κέντρου*

Ακριβώς λόγω της πολυπλοκότητας του θεσμικού πλαισίου ως προς τον κατασκευαστικό - πολεοδομικό άξονα, στο πλαίσιο έρευνας του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου και του ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ (2012) έγινε προσπάθεια ταξινόμησης όλων των βασικών ενεργειών και σταδίων που απαιτούνται για την κατασκευή ενός εμπορικού κέντρου. Η μετάβαση από το ένα στάδιο στο άλλο προϋποθέτει την ολοκλήρωση συγκεκριμένων βημάτων.

Το πρώτο στάδιο περιλαμβάνει τις ενέργειες στις οποίες είναι απαραίτητο να προβεί ο μελετητής ώστε να συγκεντρώσει τα δεδομένα που διασφαλίζουν την πραγματοποίηση του έργου. Στο δεύτερο στάδιο περιλαμβάνονται οι ενέργειες που ακολουθούνται ακριβώς μετά τη λήψη της ως άνω απόφασης για την ουσιαστική πραγματοποίηση του έργου.



## **Α' στάδιο**

### **Ενέργειες για την εξασφάλιση της δυνατότητας ανέγερσης εμπορικού κέντρου επί οικοπέδου**

#### **Βήμα 1: Διερεύνηση για την εξασφάλιση της δυνατότητας ανέγερσης εμπορικού κέντρου σε συγκεκριμένο ακίνητο**

Το πρώτο αυτό στάδιο προηγείται της όλης διαδικασίας και εκ των πραγμάτων αποκτά κομβική σημασία. Αν η χρήση γης για εμπορικό κέντρο απαγορεύεται, κατά το νόμο, στο υποψήφιο οικόπεδο, εξυπακούεται ότι δεν μπορεί να προχωρήσει η οποιαδήποτε επένδυση. Επομένως, ο έλεγχος αυτός διενεργείται πριν από οποιαδήποτε άλλη ενέργεια. Σε ένα ευρύτερο επίπεδο πολεοδομικής πολιτικής, οι δυνατότητες πολεοδομικής ανάπτυξης που θεσμικά παρέχονται αποτυπώνονται μέσω: (α) των ΓΠΣ για τις εντός, (β) των ΖΟΕ και (γ) των νέων ΓΠΣ, με βάση το ν. 2508/97, για τις εκτός σχεδίου εκτάσεις.

Ειδικότερα, όσον αφορά τις περιοχές εντός των ΓΠΣ, στην πολεοδομική νομοθεσία τα εμπορικά κέντρα, ως προς τη γενική πολεοδομική τους λειτουργία, εντάσσονται σύμφωνα με το νόμο στην κατηγορία του *πολεοδομικού κέντρου - κεντρικής λειτουργίας πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας - γειτονιάς* (άρθρο 4 Π.Δ. 23.2/6.3.1987) και ειδικότερα στη χρήση των πολυκαταστημάτων. Οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης καθορίζονται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του υπουργού ΠΕΚΑ, σύμφωνα με

τη γενική πολεοδομική ή άλλη ειδική λειτουργία που επιβάλλεται ή επιτρέπεται με κάθε συγκεκριμένη χρήση γης των γενικών πολεοδομικών σχεδίων (άρθρο 229 Κ.Β.Πολ.Ν.). Αντίθετα, για τις εκτός σχεδίου περιοχές επικρατεί πλήρης ασάφεια, αφού δεν υπάρχει καμία σχετική πρόβλεψη στις ρυθμίσεις των ΖΟΕ και των ΓΠΣ σύμφωνα με το ν. 2508/97. Συνεπώς, η έρευνα για το αν επιτρέπεται η χρήση (εμπορικό κέντρο) για το συγκεκριμένο ακίνητο αφορά κυρίως στις εντός σχεδίου περιοχές, όπου προβλέπονται οι επιμέρους χρήσεις γης σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική τους λειτουργία. Σύμφωνα με τη Μ. Φραγκιαδάκη, υπεύθυνη Πολεοδομίας Ηρακλείου Κρήτης (2012), «νομοθετικό πλαίσιο για τη χρήση γης σε εμπορικά κέντρα δεν υπάρχει. Απλώς, το γενικό πολεοδομικό και το ρυθμιστικό σχέδιο περιλαμβάνουν ρυθμίσεις που αφορούν σε πιο εξειδικευμένες χρήσεις. Συγκεκριμένα, στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο υπάρχουν ζώνες στις οποίες επιτρέπονται τα εμπορικά κέντρα, χωρίς να έχει γίνει ειδικότερη μελέτη για τέτοιες χρήσεις. Γενικότερα, η αναφορά στη έννοια εμπορικό κέντρο τείνει ακόμα να ταυτίζεται με αυτή του πολυκαταστήματος και της υπεραγοράς»

## **Βήμα 2: Σύνταξη γενικού τοπογραφικού διαγράμματος**

Εφόσον διαπιστωθεί ότι η χρήση (που έστω και έμμεσα ορίζεται ως εμπορικό κέντρο) επιτρέπεται στο συγκεκριμένο γήπεδο, ακολουθεί η σύνταξη γενικού τοπογραφικού διαγράμματος.

### **Βήμα 3: Έλεγχος οικοδομησιμότητας βάσει περιορισμών**

Στη συνέχεια, εξετάζεται η οικοδομησιμότητα του οικοπέδου και ειδικότερα η ύπαρξη απαγορευτικών διατάξεων ως προς το έργο. Όπως είναι φυσικό, ο έλεγχος διαφοροποιείται και διαμορφώνεται ανάλογα με το αν το ακίνητο είναι εντός ή εκτός σχεδίου. Ουσιαστικά, ο έλεγχος περιλαμβάνει συνδυαστική έρευνα σε διάφορους φορείς (όπως η αρχαιολογική υπηρεσία και το δασαρχείο) την επεξεργασία στοιχείων που αφορούν τη θέση του συγκεκριμένου ακινήτου (π.χ. απόσταση από αιγιαλό, ρέμα), έλεγχο για απαγορευτικές γειτνιάσεις αυτού (π.χ. νοσοκομεία, κοιμητήρια, λατομεία κ.λπ.), για επικίνδυνες - τρωτές περιοχές (γεωλογικά επικίνδυνα εδάφη, ρήγματα, περιοχές κατολισθήσεων), καθώς και ειδικές ρυθμίσεις που ισχύουν στην περιοχή (π.χ. τυχόν αναστολή οικοδομικών αδειών). Για τα εκτός σχεδίου ακίνητα, για παράδειγμα, οι ελάχιστες προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας περιλαμβάνουν βεβαίωση του δασαρχείου ότι η έκταση δεν είναι δασική και –ανάλογα με τη θέση του– έγκριση από τους σχετικούς δημόσιους φορείς (ότι δεν περιλαμβάνεται σε ζώνη απαλλοτριώσεων), τον καθορισμό αιγιαλού- παραλίας και βεβαίωση της αρχαιολογικής υπηρεσίας (βλ. ν. 2971/01 - ΦΕΚ 285 Α' - Εγκ. 13/02 & 32/02).

### **Βήμα 4: Σύνταξη κτιριολογικού προγράμματος**

Στη συνέχεια εξειδικεύονται οι χρήσεις που ενδεχόμενα απορρέουν από την επιχειρηματική - οικονομοτεχνική μελέτη και γίνεται η σύνταξη του κτιριολογικού προγράμματος.

Βάσει αυτού ακολουθεί και το επόμενο βήμα, από το οποίο προκύπτουν ακριβέστερα δεδομένα, τα οποία με τη σειρά τους επιφέρουν την επανεξέταση και πιθανά τροποποίηση του προγράμματος. Μετά την οριστικοποίηση του κτιριολογικού προγράμματος ακολουθεί η εκπόνηση επιμέρους μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, Η/Μ).

### **Βήμα 5: Διερεύνηση του εμβαδού των υπέργειων και υπόγειων χώρων που μπορεί να κατασκευαστούν σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης και τον ΓΟΚ**

Με το συγκεκριμένο βήμα γίνεται ο έλεγχος του εμβαδού των χώρων του εμπορικού κέντρου (βάσει του κτιριολογικού προγράμματος) σε συνάρτηση με τους ισχύοντες όρους δόμησης ως προς τη θέση του ακινήτου και ειδικότερα αν αυτό βρίσκεται σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλης περιοχή. Εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε έκταση εκτός εγκεκριμένων σχεδίων, εφαρμόζεται ο κανόνας του άρθρου 162 Κ.Β.Πολ.Ν., σύμφωνα με τον οποίο απαιτείται εμβαδό 4.000 τ.μ. και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται σε 10% της επιφάνειας του γηπέδου. Το κέλυφος του εμπορικού κέντρου πρέπει να είναι ενιαίο και υποχρεωτικά υπόκειται σε έλεγχο από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) (άρθρο 20, ν. 4030/2011).

Σε κάθε περίπτωση, ως προς το κατασκευαστικό σκέλος, για την ανέγερση ενός εμπορικού κέντρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΓΟΚ (όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα), που αφορούν τα κτίρια με συγκεκριμένη χρήση (άρθρο 241 Κ.Β.Πολ.Ν.). Όμως, στον ΓΟΚ τα εμπορικά κέντρα

αντιμετωπίζονται (ακόμα) ως οποιοδήποτε εμπορικό κτίριο (του οποίου η χρήση δεν είναι κατοικία, αλλά χώροι καταστημάτων και γραφείων) και κυρίως με βάση τις περί καταστημάτων διατάξεις. Ειδικότερα, σύμφωνα με τον ΓΟΚ, «ειδικά κτίρια είναι αυτά των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση» (άρθρο 1, παρ. 21). Επίσης, στο άρθρο 3, παρ. 1 του ΓΟΚ αναφέρεται ότι κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει:

(α) ως προς τη σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του, να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής τόσο ως μεμονωμένο κτίριο ή εγκατάσταση όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο

(β) να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον ώστε στο πλαίσιο των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

Οι ανωτέρω πολεοδομικές προϋποθέσεις είναι από τις βασικότερες για την αδειοδότηση και κατασκευή ενός εμπορικού κέντρου και όπως είναι εμφανές δεν συνδυάζονται με παραμέτρους κοινωνικού και οικονομικού χαρακτήρα. Κατά τον κ. Καραβιδάκη, τεχνικό σύμβουλο του Οικονομικού Επιμελητηρίου Νομού Ηρακλείου (2012), «η πολεοδομία θα πρέπει να διευρύνει τους ορίζοντές της υπό την έννοια ότι θα πρέπει να προσέξει ώστε το κέλυφος του κτιρίου που στεγάζει το εμπορικό κέντρο να ταιριάζει με το περιβάλλον. Το σημαντικότερο [...] είναι αν μπορεί το εμπορικό κέντρο να ενσωματωθεί σε μια περιοχή ασχέτως των πολεοδομικών

του χαρακτηριστικών, στο κοινωνικό κομμάτι, στο κομμάτι της ανταγωνιστικότητας, στο κομμάτι της κυκλοφοριακής σύνδεσης –το οποίο είναι πολύ σημαντικό– και στο περιβαλλοντικό κομμάτι. Η περιβαλλοντική συνιστώσα, συνολικά, λόγω του μεγέθους των εμπορικών κέντρων, θα πρέπει να μπαίνει πολύ ψηλά στην ατζέντα. Συνακόλουθα, η απάντηση που πρέπει να δοθεί αφορά στις ρυθμίσεις που σχετίζονται με την επίπτωση που έχει ένα εμπορικό κέντρο στην κοινωνία της περιοχής και στο περιβάλλον, με ό,τι αυτό περιλαμβάνει».

Περαιτέρω, η διαδικασία συνδυάζεται με την ειδική ρύθμιση (στο κείμενο της διάταξης υπό τον όρο «υπεραγορές») του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας. Συγκεκριμένα, για τα εμπορικά κέντρα εφαρμόζεται το άρθρο 166 Κ.Β.Πολ.Ν. (όπως αυτό τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 του Ν. 4030/2011), σύμφωνα με το οποίο «(1) Για ανέγερση κτιρίων που προορίζονται για αμιγή χρήση γραφείων ή καταστημάτων, το κτίριο δεν μπορεί να υπερβαίνει τα εξακόσια (600) τ.μ. στο σύνολο των ορόφων. Η αρχιτεκτονική μελέτη για την ανέγερση των παραπάνω κτιρίων εγκρίνεται από τα ΣΑ. (2) Επιτρέπεται η ανέγερση αμιγούς χρήσεως ειδικών καταστημάτων (υπεραγορές, καταστήματα που προορίζονται για τη διοργάνωση κοινωνικών εκδηλώσεων) κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και του άρθρου 162 με τους παρακάτω περιορισμούς: α. το ποσοστό καλύψεως του γηπέδου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειάς του, β. το ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα 9 μέτρα, γ. η συνολική επιφάνεια των ορόφων του κτιρίου δύναται να

υπερβαίνει τα 600 τ.μ. με την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,2. Η ανωτέρω παρέκκλιση εγκρίνεται με απόφαση του γενικού γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από γνώμη του αρμόδιου οργάνου».

Όσον αφορά το εμβαδό των χώρων του εμπορικού κέντρου, λαμβάνονται υπόψη ειδικές διατάξεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού και του Κανονισμού Πυροπροστασίας, καθώς και οι απαιτήσεις που προκύπτουν σχετικά με τις θέσεις στάθμευσης (όπως αναλυτικά αναφέρεται παρακάτω).

### **Βήμα 6: Αναμόρφωση του κτιριολογικού προγράμματος βάσει των δεδομένων του προηγούμενου βήματος**

Ακολουθούν στη συνέχεια οι αναγκαίες τροποποιήσεις και διαμορφώσεις των χρήσεων που θα πρέπει να συμπεριλάβει το εμπορικό κέντρο (βλ. βήμα 4) στο κτιριολογικό πρόγραμμα. Οριστικοποιείται ως εκ τούτου η μορφή του ακινήτου, αποτελώντας παράλληλα και το υπόβαθρο εκπόνησης όλων των αναγκαίων επιμέρους μελετών (αρχιτεκτονικών, στατικών, Η/Μ).

### **Βήμα 7: Προσδιορισμός του αριθμού των ελάχιστων απαιτούμενων και των επιθυμητών θέσεων στάθμευσης**

Ο προσδιορισμός του αριθμού των ελάχιστων απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία προκύπτει ως συνάρτηση της περιοχής και του είδους της προβλεπόμενης χρήσης. Η νομοθεσία όμως αναφορικά με τη

δημιουργία, τις προδιαγραφές και τον τρόπο διαμόρφωσης των χώρων στάθμευσης είναι πολύπλοκη, αποσπασματική και στερείται βασικές αρχές σχεδιασμού. Τα κυριότερα νομοθετήματα είναι το Π.Δ. 350/1996 (ΦΕΚ 230 Α΄) «Ρύθμιση των υποχρεώσεων εξασφάλισης χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε πόλεις της χώρας, καθώς και στις εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών» και για το ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής το Π.Δ. 111/2004 (ΦΕΚ 76 Α΄) «Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση του Π.Δ. 230/93 (ΦΕΚ 94 Α΄)».

Ειδικότερα, όσον αφορά τα εμπορικά κέντρα που κατασκευάζονται στην Περιφέρεια Αττικής, πρέπει να προβλέπεται μία θέση στάθμευσης ανά 15 τ.μ. κτιρίου, ενώ παράλληλα επιβάλλεται η εξασφάλιση ποσοστού τουλάχιστον 50% των θέσεων στάθμευσης στο αυτό ή σε όμορο ακίνητο (όπως ισχύει για τις υπεραγορές τροφίμων ή άλλων ειδών και τα πολυκαταστήματα, άρθρα 2, παρ. 3 και 5, παρ. 1 Π.Δ. 111/2004). Ανάλογη πρόβλεψη υπάρχει και για τα μεγάλα αυτοκίνητα κατ' αντιστοιχία με το άρθρο 5 του Π.Δ. 350/1996, η οποία επιβάλλεται στην περίπτωση των εμπορικών κέντρων όταν η επιφάνεια του κτιρίου είναι 600 τ.μ., ενώ 1000 τ.μ. κτιρίου αναλογούν σε μία τέτοια θέση στάθμευσης (άρθρο 7 Π.Δ. 111/2004). Οι χώροι στάθμευσης δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, αλλά στο συντελεστή όγκου. Η κλειστή είσοδος - έξοδος στον ακάλυπτο χώρο δεν μπορεί να ξεπερνά τα 30 τ.μ. για κάθε οικόπεδο και γενικά δεν επιτρέπεται



στην πρασιά (εγκ. 48/97). Αναλυτικότερα, βάσει του αριθμού των θέσεων στάθμευσης, η μελέτη θα καθορίσει τη θέση τους και τις διαδρομές κίνησης των αυτοκινήτων, καθότι σε έναν κλειστό ή ανοιχτό χώρο με μεγάλη συγκέντρωση πληθυσμού και αυτοκινήτων, με συνεχείς σταθμεύσεις και κινήσεις, απαιτείται αυστηρή δομή και οργάνωση για την εξασφάλιση της καλύτερης εκμετάλλευσης του χώρου, καθώς και κατάλληλη σήμανσή του για την παροχή ασφάλειας.

### **Βήμα 8: Σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος**

Μετά τον προσδιορισμό των χώρων στάθμευσης ακολουθεί η εκπόνηση της κυκλοφοριακής μελέτης, καθώς και διατύπωση πρότασης κυκλοφοριακής σύνδεσης του έργου με την άμεσα προσκείμενη και ευρύτερη περιοχή. Προϋπόθεση όμως όλων αυτών είναι η σύνταξη πλήρους και λεπτομερούς τοπογραφικού διαγράμματος του ακινήτου, του οποίου οι προδιαγραφές προκύπτουν ως συνάρτηση της θέσης του και κυρίως του αν αυτό βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου (γενικά, οι προδιαγραφές σύνταξης των τοπογραφικών διαγραμμάτων ορίζονται στο Π.Δ 696/74 - ΦΕΚ301 Α' και στην απόφαση 82070/98/2-12-89 - Εγκύκλιος 92/89 «Προδιαγραφές μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών»).

### **Βήμα 9: Κυκλοφοριακή μελέτη – Πρόταση κυκλοφοριακής σύνδεσης – Άδεια κυκλοφοριακής σύνδεσης**

Η μελέτη για το εμπορικό κέντρο, εκτός από τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης, περιλαμβάνει και τη μελέτη

της διάταξης και του τύπου της οδικής σύνδεσης, η οποία εξαρτάται από το αν η εγκατάσταση βρίσκεται εντός ή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και από την ιεραρχική κατηγορία της οδού στην οποία έχει είσοδο - έξοδο. Η μελέτη κυκλοφοριακής σύνδεσης περιλαμβάνει τη σύνταξη και σχεδίαση επιμέρους μελετών οδοποιίας, μελετών κόμβων και συνδέσεων με άλλα ακίνητα (κατοικίες, καταστήματα, ξενοδοχεία), χαρακτηρισμένα κτίρια και περιοχές (τοπία, μουσεία, κτίρια ειδικών χρήσεων), καθώς και οδικά δίκτυα. Η μελέτη κυκλοφοριακής σύνδεσης περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής, μελέτη οδών και κόμβων που περιβάλλουν την εγκατάσταση και σχεδιασμό οδών και γεφυρών (όπου είναι αναγκαίο), μελέτη σήμανσης και ασφάλειας, μηχανολογικές μελέτες, μελέτες ηλεκτροφωτισμού και μελέτες κυκλοφοριακών συνδέσεων.

Οι παράμετροι που λαμβάνονται υπόψη είναι το μέγεθος της εγκατάστασης, οι τυχόν κυκλοφοριακές επιπτώσεις που θα προκαλέσει, η διαχείριση των προσβάσεων (είδος και αριθμός οχημάτων), τα μέτρα ασφαλείας που λαμβάνονται σε περίπτωση που το ακίνητο έχει πρόσωπο σε εθνική ή επαρχιακή οδό ή βρίσκεται σε μικρή απόσταση από διασταύρωση με εθνικό δίκτυο. Η μελέτη κυκλοφοριακής σύνδεσης είναι ιδιαίτερα κρίσιμη για το σχεδιασμό ενός εμπορικού κέντρου, καθώς τα δεδομένα που απορρέουν από αυτήν καθορίζουν και τους φόρτους κίνησης - στάθμευσης οχημάτων και έμμεσα τη φόρτιση που προκαλεί το εμπορικό κέντρο.

Ειδικότερες διατάξεις για την κυκλοφοριακή σύνδεση των ακινήτων που βρίσκονται εκτός σχεδίου περιλαμβάνο-

νται στο Β.Δ. 465/1970 (όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 24 του Π.Δ. 118/2006 - ΦΕΚ 119 Α'). Η «Κυκλοφοριακή μελέτη - Πρόταση κυκλοφοριακής σύνδεσης - Άδεια κυκλοφοριακής σύνδεσης» αποτελεί ίσως τον βασικότερο μηχανισμό άσκησης ελέγχου των τοπικών κοινοτήτων για ενδεχόμενες επιπτώσεις που προκαλούν οι μεγάλες εμπορικές επιφάνειες στον αστικό ιστό.

### **Βήμα 10: Αρχιτεκτονική προμελέτη και προμελέτη παθητικής πυροπροστασίας**

Η αρχιτεκτονική προμελέτη, για έργα όπως τα εμπορικά κέντρα, συνηθίζεται να περιλαμβάνει έκθεση αντίστοιχη με τα ισχύοντα για τα δημόσια έργα (Υ.Α. Δ17γ/06/157/ΦΝ439.3/06 και ν. 3316/2005 - ΦΕΚ 1611 Β'). Η έκθεση εμπεριέχει την ανάλυση του προγράμματος του έργου, των τοπογραφικών, εδαφολογικών και κλιματολογικών δεδομένων, όπως και των περιορισμών που επιβάλλει η ανάπτυξη και το τυχόν εγκεκριμένο σχέδιο του ευρύτερου χώρου, καθώς και αρχιτεκτονικά προσχέδια.

Επιπλέον, επιβάλλεται η εκπόνηση προμελέτης παθητικής πυροπροστασίας αναφορικά με τη διάταξη διαφυγής και την πυροδιαμερισματοποίηση. Ειδικότερες προδιαγραφές για τη μελέτη αυτή περιλαμβάνονται στον Κανονισμό Πυροπροστασίας (ΚΠ) (Π.Δ. 71/1988 - ΦΕΚ 32 Α'), σύμφωνα με τον οποίο ως προς τις κύριες χρήσεις εντάσσονται στην Κατηγορία Ε': Καταστήματα (αρ. 9, όπως τροποποιήθηκε με την Υ.Α. 58185/2474/1991 - ΦΕΚ 360 Α'), ενώ ως προς τις δευτερεύουσες χρήσεις στην Κατηγορία ΣΤ': Συνάθροιση

κοινού (αρ. 10), αφού εκτός των καταστημάτων περιλαμβάνουν και χρήσεις κινηματογράφων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων κ.λπ. Για την παρεπόμενη χρήση εντάσσονται στην κατηγορία Θ': Στάθμευση αυτοκινήτων (αρ. 13, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την Υ.Α. 58185/2474/1991 - ΦΕΚ 360 Α'). Οι ειδικότερες προϋποθέσεις για τις ως άνω κατηγορίες εφαρμόζονται σωρευτικά (όπου φυσικά δεν αλληλοσυμπληρώνονται). Οι χώροι συνάθροισης κοινού σε εμπορικό κέντρο αποτελούν ιδιαίτερο πυροδιαμέρισμα.

### **Βήμα 11: Διερεύνηση δικτύου υποδομών**

Τα διαθέσιμα δίκτυα υποδομών (ηλεκτρισμού, ύδρευσης και αποχέτευσης) είναι ζωτικής σημασίας για ένα έργο της κλίμακας εμπορικού κέντρου. Η απουσία ή η ελλιπής παροχή έστω και ενός εκ των παραπάνω δικτύων, αν και μπορεί να μην είναι απαγορευτική για την υλοποίηση ενός εμπορικού κέντρου, ενδέχεται να επηρεάσει την απόφαση αυτή, καθώς συνεπάγεται αλλαγή του χρονικού προγραμματισμού και ίσως αυξημένο κόστος κατασκευής.

### **Βήμα 12: Προμελέτη ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων**

Μετά και τη διερεύνηση του δικτύου υποδομών ακολουθεί η εκπόνηση της προμελέτης των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων. Οι μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων απαιτούνται για κτίρια άνω των 300 τ.μ. ή συνολικού όγκου άνω των 1.300 κ.μ. ή άνω των τριών ορόφων ανεξαρτήτως του όγκου (Υ.Α. 52701/97 - ΦΕΚ 380 Δ', Ε24/98).

Ειδικά, η προμελέτη ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων ενός εμπορικού κέντρου περιλαμβάνει σχέδια διατάξεων που καταγράφουν την πορεία και τη διέλευση των δικτύων εξοπλισμού. Η εκπόνησή της απαιτείται σε αυτό το στάδιο, προκειμένου να υπάρχουν τα δεδομένα για την επόμενη μελέτη, αυτή των περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

### **Βήμα 13: Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων**

Οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων αποτελούν, έστω θεωρητικά, ένα αντίβαρο στην απουσία ολοκληρωμένης μελέτης εκτίμησης των επιπτώσεων που ενδεχόμενα μπορεί να προκαλέσει η ένταξη ενός εμπορικού κέντρου στον αστικό ή περιαστικό χώρο. Επιπλέον, οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων αποτελούν ένα από τα λίγα πεδία όπου θεσμικά γίνεται σαφής αναφορά στην έννοια του εμπορικού κέντρου. Ο ρόλος των μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων στη διαδικασία αδειοδοτήσεων για την κατασκευή εμπορικών κέντρων αποτελεί το ισχυρότερο εργαλείο (μαζί με την κυκλοφοριακή μελέτη - πρόταση κυκλοφοριακής σύνδεσης) των τοπικών διοικήσεων και ειδικότερα των περιφερειών για την έγκριση μιας πρότασης ανάπτυξης [«όλα τα υπόλοιπα είναι διαβλητά, σε περίπτωση προσφυγής στη δικαστική οδό και ως εκ τούτου μαχητά», σύμφωνα με τον Καραβιδάκη (2102)].

Τα κύρια νομοθετήματα για τη σύνταξη των μελετών αυτών είναι ο ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α') και ο ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209 Α') «Σχετικά με την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρ-

τηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος».

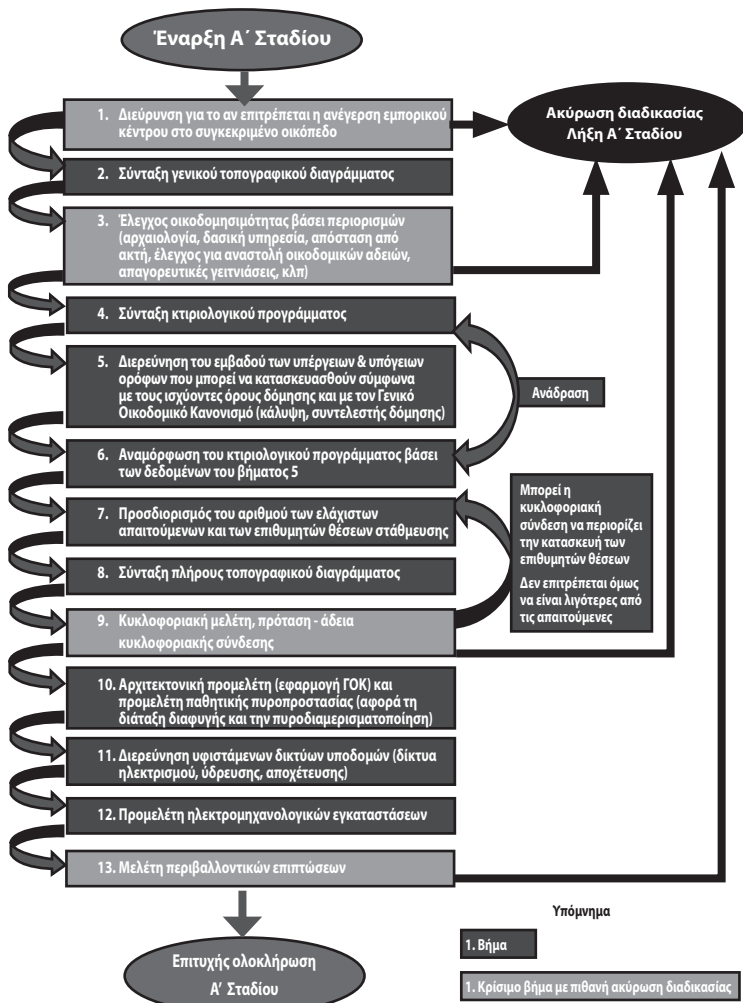
Οι εν λόγω μελέτες συνήθως συνίστανται σε απλή συμπλήρωση ενός ερωτηματολογίου πολλαπλών ζητημάτων (έδαφος, αέρας, ύδατα, χλωρίδα, όχληση, χρήση γης κ.λπ.) μη δεσμευτικού χαρακτήρα, από το οποίο δεν προκύπτουν σαφείς προτάσεις διευθέτησης των προβλημάτων που αναδεικνύουν. Το ερωτηματολόγιο δηλαδή δεν παρέχει ουσιαστική διάσταση εφαρμογής. Σε μερικές περιπτώσεις όμως αποτέλεσαν κρίσιμης σημασίας στοιχεία για την αναστολή και/ή ακύρωση των διαδικασιών ανέγερσης εμπορικών κέντρων από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, τα έργα και οι δραστηριότητες του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα των οποίων η κατασκευή ή λειτουργία δύναται να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες, ανάλογα με τις επιπτώσεις που προκαλούν. Η πρώτη κατηγορία (Α) περιλαμβάνει τα έργα και τις δραστηριότητες τα οποία ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και για τα οποία απαιτείται η διεξαγωγή μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ), προκειμένου να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος και κατατάσσονται: (α) σε αυτά που ενδέχεται να προκαλέσουν πολύ σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (υποκατηγορία Α1) και (β) σε αυτά που ενδέχεται να προκαλέσουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (υποκατηγορία Α2). Η δεύτερη κατηγορία (Β) περιλαμβάνει έργα και δραστηριότητες τα οποία χαρακτηρίζονται από το-

πικές και μη σημαντικές επιπτώσεις και υπόκεινται σε γενικές προδιαγραφές, όρους και περιορισμούς που τίθενται για την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με την προβλεπόμενη διαδικασία (άρθρο 8 του ν. 1650/1986).

Η ολοκλήρωση της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αποτελεί και την οριστικοποίηση του πρώτου σταδίου (Διάγραμμα ροής ενεργειών 1.1 - Σταδίου Α'), της συλλογής δηλαδή των απαιτούμενων στοιχείων που αφορούν στην οικοδομησιμότητα του οικοπέδου, με κύρια τη λήψη των εγκρίσεων για την κυκλοφοριακή σύνδεση και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, καθιστώντας εφικτή την ανέγερση της εμπορικής χρήσης (κέντρου) σε συγκεκριμένο γήπεδο.

## Διάγραμμα ροής ενεργειών 2.1 - Α' Στάδιο



Πηγή: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο - ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ (2012)



## **Β' στάδιο**

### **Διαδικασίες οικοδόμησης εμπορικού κέντρου**

#### **Βήμα 1: Οριστική μελέτη αρχιτεκτονική, στατική, παθητικής πυροπροστασίας, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και ΚΕΝΑΚ**

Τα απαραίτητα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει η οριστική αρχιτεκτονική μελέτη είναι το τοπογραφικό σχέδιο του ακινήτου, το διάγραμμα κάλυψης, οι κατόψεις, οι τομές, οι όψεις και η τεχνική έκθεση που περιγράφει το έργο, κατ' εφαρμογή του Κτιριοδομικού Κανονισμού (κατηγορία Η' - χρήση εμπορίου). Οι προδιαγραφές προβλέπουν πλήρεις μελέτες και για τους χώρους υγιεινής και εργασίας του εμπορικού κέντρου.

Για την κατηγορία Η' του Κτιριοδομικού Κανονισμού ο πληθυσμός υπολογίζεται ως εξής:

- 1) Στους χώρους πωλήσεων που βρίσκονται στο ισόγειο, ένα άτομο ανά 3 τ.μ. μικτού εμβαδού.
- 2) Στους χώρους πωλήσεων που βρίσκονται σε οποιοδήποτε όροφο άνω του ισογείου, ένα άτομο ανά 6 τ.μ. μικτού εμβαδού.
- 3) Στους χώρους εμπορίου που χρησιμοποιούνται για γραφεία, ένα άτομο ανά 10 τ.μ. μικτού εμβαδού.
- 4) Στους χώρους εμπορίου που χρησιμοποιούνται για αποθήκευση, παραλαβή και αποστολή εμπορευμάτων όπου δεν επιτρέπεται η πρόσβαση κοινού, ένα άτομο ανά 30

τ.μ. μικτού εμβαδού (άρθρο 4). Εφαρμόζονται επίσης οι διατάξεις ΚΥΑ ΔΙΑΔΠ/Φ.Α.3.1/21220 - ΦΕΚ 2496 Β΄.

Την οριστική αρχιτεκτονική μελέτη συνοδεύει η μελέτη του περιβάλλοντος χώρου. Σε αυτήν περιέχονται κατασκευές απαραίτητες για τη λειτουργία του κελύφους, όπως χώροι στάθμευσης, εξωτερικοί τοίχοι, τοίχοι αντιστήριξης, χώροι υποχρεωτικής ή προαιρετικής φύτευσης, διαμορφώσεις του εδάφους, η προσβασιμότητα σε χώρους, η πρόσβαση στο ίδιο το κτίριο. Επίσης, η οριστική στατική μελέτη περιλαμβάνει τεύχη υπολογισμών, γενικά σχέδια φέρουσας κατασκευής και σχέδια λεπτομερειών. Συνοδεύεται, επιπρόσθετα, από προϋπολογισμό και διάγραμμα στο οποίο προσδιορίζεται ο απαιτούμενος χρόνος εκτέλεσης των εργασιών που αναφέρονται στον προϋπολογισμό καθώς και οι κρίσιμοι χρόνοι που αθροιζόμενοι προσδιορίζουν τη συνολική διάρκεια του έργου.

Η οριστική μελέτη παθητικής πυροπροστασίας απεικονίζει τις δυνατότητες διαφυγής από το κτίριο σε περίπτωση πυρκαγιάς, βάσει των υφιστάμενων στοιχείων των υπόλοιπων μελετών καθώς και της συμπλήρωσης ή τροποποίησης της αντίστοιχης προμελέτης. Η μελέτη αυτή συνοδεύεται από την τεχνική έκθεση πυροπροστασίας

Η οριστική μελέτη ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων περιλαμβάνει τις ειδικότερες μελέτες και συγκεκριμένα ύδρευσης, αποχέτευσης, θέρμανσης, κλιματισμού - αερισμού, ενεργητικής πυροπροστασίας (πυρανίχνευση, συναγερμός, πυρόσβεση), αλεξικέραυνου, ανυψωτικών συστημάτων (ανελκυστήρες, κυλιόμενες κλίμακες), ηλεκτρικών εγκαταστάσεων ισχυρών ρευμάτων, ηλεκτρικών εγκατα-

στάσεων ασθενών ρευμάτων (τηλέφωνα, ενδοσυνεννόηση, αναζήτηση προσώπων, μεγάφωνα κ.λπ.), ειδικού φωτισμού, εγκαταστάσεων δομημένης καλωδίωσης, αντλητικών συγκροτημάτων, εξοπλισμού κυλικείων και ειδικών συσκευών.

Όσον αφορά τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) (ΚΥΑ Δ6-Β-5825-2010 - ΦΕΚ 407 Β'), επισημαίνεται ότι σκοπός του είναι η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, η εξοικονόμηση ενέργειας και η προστασία του περιβάλλοντος. Για την έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται η εκπόνηση μελέτης ενεργειακής απόδοσης κτιρίων. Περιλαμβάνει γενικά στοιχεία και γεωμετρικά χαρακτηριστικά του κτιρίου, θερμικά χαρακτηριστικά του κτιριακού κελύφους, τεχνικά χαρακτηριστικά των Η/Μ εγκαταστάσεων και αποτελέσματα υπολογισμών θερμικών απωλειών και ενεργειακής κατανάλωσης του κτιρίου.

## **Βήμα 2: Έκδοση οικοδομικής άδειας**

Με τον ν. 4030/2011 καθορίζεται ο τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης και ελέγχου κατασκευών. Το εμπορικό κέντρο ως κτίριο ειδικής χρήσης υπόκειται σε έλεγχο από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής.

## **Βήμα 3: Μελέτη εφαρμογής οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων**

Η μελέτη εφαρμογής οικοδομικών εγκαταστάσεων περιλαμβάνει γενικά σχέδια εφαρμογής σε κλίμακα 1:50, πίνακες τελειωμάτων, πίνακες κουφωμάτων, κατόψεις και αναπτύγματα ειδικών χώρων σε κλίμακα 1:20, κατασκευαστικά σχέδια σε

κλίμακα 1:20 μέχρι 1:1, αναλυτική τεχνική περιγραφή και προδιαγραφές. Επίσης, περιλαμβάνει μελέτη σήμανσης και φωτοσήμανσης, σήμανση πυροπροστασίας για τη διαφυγή και επίσήμανση κινδύνων, χρωματική μελέτη (κατευθύνσεις για χρώματα) και μελέτη συστήματος κλειδώματος. Εκπονείται επίσης μελέτη ηχομόνωσης μεταξύ τμημάτων διαφόρων χρήσεων αλλά και από το περιβάλλον, καθώς και ακουστική μελέτη.

Στη μελέτη εφαρμογής της φέρουσας κατασκευής απαιτούνται κατασκευαστικά σχέδια λεπτομερειών και αναπτύγματα οπλισμών.

Στη μελέτη εφαρμογής ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων περιλαμβάνονται ειδικότερα οι μελέτες ύδρευσης, αποχέτευσης, θέρμανσης, κλιματισμού-αερισμού, ενεργητικής πυροπροστασίας (πυρανίχνευση, συναγερμός, πυρόσβεση), αλεξικέρανου, ανυψωτικών συστημάτων, ηλεκτρικών εγκαταστάσεων ισχυρών ρευμάτων, ηλεκτρικών εγκαταστάσεων ασθενών ρευμάτων, ειδικού φωτισμού, εγκαταστάσεων δομημένης καλωδίωσης, αντλητικών συγκροτημάτων, εξοπλισμού κυλικείων και ειδικών συσκευών.

#### **Βήμα 4: Σύνταξη τευχών δημοπράτησης**

Τα τεύχη δημοπράτησης, στην περίπτωση των εμπορικών κέντρων, περιλαμβάνουν λεπτομερείς προσμετρήσεις των χώρων, αναλυτικό προϋπολογισμό του έργου και ειδική συγγραφή υποχρεώσεων (Π.Δ. 696/1974, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τα Π.Δ. 99/1978, 152/1987 και 515/1989.).

## **Βήμα 5: Δημοπράτηση**

Το έργο δημοπρατείται με όποιο από τα υπάρχοντα συστήματα δημοπράτησης επιλέξει ο εργοδότης.

## **Βήμα 6: Κατασκευή - Επίβλεψη**

Η κατασκευή του εμπορικού κέντρου, καθώς και η επίβλεψή του αναλαμβάνεται από τον ανάδοχο και επιβλέποντα.

## **Βήμα 7: Δοκιμές έναρξης λειτουργίας των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων**

Η ημερομηνία έναρξης λειτουργίας των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων ενός έργου αποτελεί και αφετηρία λειτουργίας του συγκροτήματος.

## **Βήμα 8: Κινητός εξοπλισμός**

Στη συνέχεια, και εφόσον έχουν ολοκληρωθεί όλα τα προηγούμενα βήματα ή παράλληλα με τα τελευταία βήματα, πραγματοποιείται η εγκατάσταση του κινητού εξοπλισμού στο εμπορικό κέντρο.

## **Βήμα 9: Αδειοδότηση λειτουργίας**

Η αδειοδότηση της λειτουργίας του, θεωρητικά, αποτελεί το τελευταίο βήμα για την ολοκλήρωση της υλοποίησης και λειτουργίας του εμπορικού κέντρου. Εμπλέκονται διάφοροι φορείς, όπως η Πυροσβεστική Υπηρεσία και η Υγειονομική Υπηρεσία.

Γενικά, από τα προαναφερθέντα παραμένει η εντύπωση ότι τα εμπορικά κέντρα, αν και καταγράφεται εμπειρία κατασκευής τους περίπου τριών δεκαετιών, δεν έχουν ακόμα μορφοποιηθεί ως συγκεκριμένο κέλυφος-χρήση στο υπάρχον πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο. Οι διαδικασίες και τα βήματα που αναφέρθηκαν αφορούν κυρίως το κατασκευαστικό σκέλος ενώ οι βασικοί μηχανισμοί ελέγχου που απορρέουν από την όλη διαδικασία, αναφορικά με τις επιπτώσεις στον αστικό ιστό, περιορίζονται στις κυκλοφοριακές μελέτες - προτάσεις κυκλοφοριακής σύνδεσης – άδειες κυκλοφοριακής σύνδεσης και στις μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Για το σκοπό αυτό, για την ανάδειξη δηλαδή των προβλημάτων αλλά και των αντιθέσεων που προκαλεί η ανέγερση εμπορικών κέντρων, κρίνεται σκόπιμο να αναλυθούν δύο περιπτώσεις εμπορικών κέντρων, η πρώτη στην περιφέρεια της χώρας και η δεύτερη στο Δεκανοπέδιο της Αττικής.

## **2.2. Εξέταση δύο επενδυτικών σχεδίων εμπορικών κέντρων**

### ***2.2.1. Ανέγερση ενός εμπορικού κέντρου στην ελληνική περιφέρεια***

Στις περιοχές που προσέλκυσαν επενδύσεις εμπορικών αναπτύξεων τα τελευταία χρόνια συμπεριλαμβάνεται και η Θράκη, με τρία εμπορικά κέντρα, συνολικού προϋπολογισμού 100-110 εκ. ευρώ. Μια εξ αυτών είναι και η επένδυση της Αθωνικής Τεχνικής, που αναλύεται εδώ. Διατυπώθηκε ένας ιδιαίτερα φιλόδοξος επενδυτικός στόχος της, ο οποίος κατά την εταιρεία είναι η δημιουργία ενός υπερτοπικού

εμπορικού πάρκου που «θα ικανοποιεί τα σύγχρονα καταναλωτικά πρότυπα και θα συμβάλλει καταλυτικά στη διαχείριση των οικονομικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και πολιτιστικών ζητημάτων του Νομού Ξάνθης αλλά και της ευρύτερης περιοχής Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης».

Τον Απρίλιο του 2010 το νομαρχιακό συμβούλιο Ξάνθης, μετά από προγενέστερη απόρριψη (Αύγουστος 2009), ενέκρινε τελικά (με 16 ψήφους υπέρ και 8 κατά) το αίτημα της κατασκευαστικής εταιρείας Αθωνική Τεχνική για την ανέγερση εμπορικού κέντρου σε ακίνητο στην περιοχή του Κόμβου Λεύκης της Εθνικής Οδού Ξάνθης - Καβάλας, στο νοτιοδυτικό τμήμα της πόλης και σε απόσταση 5 χλμ. περίπου από το ιστορικό της κέντρο. Η συγκεκριμένη επένδυση επρόκειτο να υλοποιηθεί σε ιδιόκτητο οικόπεδο επιφάνειας 114 στρεμμάτων, με κόστος κατασκευής που υπερέβαινε τα 35 εκ. ευρώ. Το βασικό στοιχείο που σταθμίστηκε και συντέλεσε στη λήψη θετικής για την επένδυση απόφασης από το τοπικό νομαρχιακό συμβούλιο ήταν η δέσμευση του επενδυτή ότι το απασχολούμενο προσωπικό (700 περίπου ατόμων) θα ήταν από την περιοχή.

Ο επενδυτής, λόγω της στρατηγικής θέσης του εμπορικού κέντρου, προσδοκούσε στην υψηλή επισκεψιμότητά του από καταναλωτές προερχόμενους από την πόλη της Ξάνθης, τις γειτονικές πόλεις και οικισμούς, την ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, αλλά και από τις γειτονικές βαλκανικές χώρες. Από την άλλη πλευρά, οι εμπορικοί φορείς της Ξάνθης έκαναν λόγο για πρόβλημα βιωσιμότητας της τοπικής αγοράς παραπέμποντας στο αρνητικό

ισοζύγιο εγγραφών - διαγραφών επιχειρήσεων στο μητρώο του επιμελητηρίου κατά το 2010, καθώς και σε εκτιμήσεις για κλείσιμο 200 περίπου καταστημάτων μέχρι το τέλος του ίδιου έτους.

Τρία χρόνια περίπου μετά της έναρξη της διαδικασίας, το 2011, η εταιρεία κατάφερε να περάσει το πρώτο στάδιο του προελέγχου, ώστε να προβεί στην κατάθεση του φακέλου στην πολεοδομία, για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Στο διάστημα που ακολούθησε καταγράφηκαν πρόσθετες γραφειοκρατικές καθυστερήσεις, όπως για παράδειγμα η μεταβίβαση του φακέλου από την πολεοδομία της Νομαρχίας στην πολεοδομία του Δήμου Ξάνθης, λόγω των αλλαγών που επέφερε η μεταρρύθμιση Καλλικράτης. Οι οικονομικές συνθήκες στην αγορά μεταβλήθηκαν προς το δυσμενέστερο, ενώ παράλληλα στην Ξάνθη λειτούργησε το πρώτο μεγάλο εμπορικό πάρκο της περιφέρειας (Flamingo Retail Park), το οποίο και μετέβαλε τους τοπικούς συσχετισμούς· μια επένδυση που ξεπέρασε τα 20 εκ. ευρώ και η οποία φιλοξενεί 23 επιχειρήσεις. Το Flamingo Retail Park επηρέασε τα δεδομένα της αγοράς, τις προσδοκίες της Αθωνικής Τεχνικής για τη δική της επένδυση καθώς και το χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσής της.

Σύμφωνα με το κτιριολογικό πρόγραμμα του εμπορικού πάρκου, τα 19.985 τ.μ. του έργου κατανέμονται σε 4 μεγάλης κλίμακας καταστήματα ως επιχειρήσεις στήριξης (anchor stores) στους τομείς του λιανικού εμπορίου (υπεραγορές τροφίμων, ηλεκτρικών ειδών, επίπλων, ένδυσης - υπόδησης), που θα καταλαμβάνουν συνολική επιφάνεια 9.420,25



τ.μ., σε 64 εμπορικά καταστήματα μικρής κλίμακας, τα οποία προορίζονται για τους τοπικούς επιχειρηματίες-εμπόρους, και ένα κατάστημα αθλητικών ειδών, καταλαμβάνοντας συνολική επιφάνεια 5.193,42 τ.μ., σε χώρους ψυχαγωγίας και εστίασης (πολυκινηματογράφοι, μπόουλινγκ, καφετέριες, εστιατόρια), συνολικής επιφανείας 3.875,89 τ.μ., ενώ επιφάνεια 1.495 τ.μ. διατίθεται για βοηθητικούς και κοινόχρηστους χώρους. Παράγωγο του συγκεκριμένου επιχειρηματικού μοντέλου η δημιουργία 900 τουλάχιστον θέσεων μόνιμης απασχόλησης (700 περίπου άμεσης και 200-250 έμμεσης) για τους εργαζόμενους της περιοχής.

Σήμερα, το έργο βρίσκεται στην τελική φάση αδειοδότησής του, αφού έχουν εξασφαλιστεί όλες οι απαιτούμενες εγκρίσεις (χωροθέτηση, κυκλοφοριακή μελέτη, κυκλοφοριακή σύνδεση, περιβαλλοντική αδειοδότηση, έκδοση παρεκκλίσεων δόμησης). Η Αθωνική Τεχνική, όμως, μετά από καθυστερήσεις τουλάχιστον τεσσάρων ετών αναζητεί πλέον ξένο επενδυτή για το έργο. Συνολικά, η περίπτωση της Ξάνθης αποτελεί ένα παράδειγμα της ανεπάρκειας του συστήματος, αφού αυτό που στην ουσία επετεύχθη ήταν η καθυστέρηση εκτέλεσης και ολοκλήρωσης της επένδυσης, θέτοντάς την εκτός αρχικών στόχων. Προβάλλει, δε, πάνω από όλα η διάσταση μεταξύ του λειτουργικού - οικονομικού και του κατασκευαστικού - πολεοδομικού άξονα. Στο βαθμό που οι δύο άξονες δεν εντάσσονται σε μια ενιαία διαδικασία, ο πρώτος ακυρώνει τον δεύτερο και αντίστροφα. Επίσης, γίνεται εμφανής η απουσία συγκροτημένων μηχανισμών διαβούλευσης και κοινωνικής συμμετοχής, με αποτέλεσμα όλες οι κρίσιμες αποφάσεις να παραπέμπονται

σχεδόν αποκλειστικά στα περιφερειακά συμβούλια. Ως αποτέλεσμα, η τοπική αγορά, εν μέσω κρίσης, είναι δυνατόν να βρεθεί (εφόσον τελικά ολοκληρωθεί η επένδυση) με την παρουσία δύο μεγάλων εμπορικών επιφανειών. Στην ίδια κατεύθυνση, τίθεται και η ανάγκη ύπαρξης μηχανισμών αντισταθμιστικών ωφελημάτων, στο βαθμό μάλιστα που οι ίδιες τοπικές κοινωνίες κατάφεραν άτυπα να τους διαμορφώσουν, ως προαπαιτούμενο (εξασφάλιση τοπικής απασχόλησης και παρουσίας επιχειρήσεων της περιοχής στο εμπορικό συγκρότημα).

### ***2.2.2. Ανέγερση ενός εμπορικού κέντρου στην Αττική***

Η προοπτική ανέγερσης εμπορικού κέντρου στο κτήμα Καμπά αποτελεί μια από τις πλέον αμφιλεγόμενες προτάσεις στο πεδίο της πολεοδομικής - εμπορικής πολιτικής στην ελληνική επικράτεια τα τελευταία χρόνια. Το κτήμα Καμπά εκτείνεται σε μια έκταση περίπου 350 στρεμμάτων στην περιοχή της Κάντζας του Δήμου Παλλήνης, στην Ανατολική Αττική. Το κυρίως βιομηχανικό κτίριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο, με περιβάλλοντα χώρο 23,5 στρέμματα, και βρίσκεται σε άμεση επαφή με άλλα διατηρητέα κτίρια και κομβικά στοιχεία της περιοχής (βίλα Καμπά, αρχοντικό Μάτσα, σταθμός μετρό - προαστιακού).

Μεγάλη καμπή στην εξέλιξη της υπόθεσης αποτέλεσε η ομόφωνη πρόταση του δημοτικού συμβουλίου Παλλήνης το 1998 για την τροποποίηση του ΓΠΣ Παλλήνης και τον ορισμό της περιοχής ως πολεοδομικό κέντρο. Εν συνεχεία, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 28566/6321/1999 απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 859 Δ') περί «Τροποποίησης Γενικού Πολεο-

δομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Παλλήνης / Ν. Αττικής)», με την οποία η περιοχή του κτήματος Καμπά, κατόπιν επέκτασης των ορίων του, εντάχθηκε στο ΓΠΣ Παλλήνης, χαρακτηριζόμενη ως ζώνη άλλης χρήσεως πλην κατοικίας, με μέσο μικτό συντελεστή δόμησης 0,4 και χρήση πολεοδομικού κέντρου με εξαίρεση την κατοικία και τα μέσα μαζικής μεταφοράς (Υ.Α. 28566/6321/1999). Με την τροποποίηση, η περιοχή προοριζόταν για τη δημιουργία Διευθετημένου Πάρκου Επιχειρήσεων, προκειμένου να αναπτυχθούν εκεί οργανωμένες δραστηριότητες επιχειρήσεων υψηλής τεχνολογίας του τριτογενούς τομέα. Με την έκδοση της υπ' αριθ. 2675/2001 απόφασης του ΣτΕ ακυρώθηκε η παραπάνω υπουργική απόφαση, με το σκεπτικό ότι αν και η περιοχή δεν είχε περιληφθεί εντός των ορίων του αρχικού ΓΠΣ ως υπό πολεοδόμηση περιοχή, είχαν καθοριστεί γι' αυτήν αφενός ζώνη προστασίας χώρου ιστορικού ενδιαφέροντος γύρω από τη βίλα Καμπά, αφετέρου ζώνη προστασίας τοπίου στην ευρύτερη περιοχή του εργοστασίου Καμπά. Επιπλέον, αναφέρεται ότι δεν αποκλείεται η τροποποίηση του ΓΠΣ της περιοχής των Μεσογείων κατ' εκτίμηση των πολεοδομικών δεδομένων και αναγκών που σχετίζονται με τη λειτουργία του αεροδρομίου των Σπάτων, έστω και αν δεν είχε ακόμη θεσπιστεί η επιβαλλόμενη συνολική ρύθμιση με αναμόρφωση των οικείων διατάξεων του ΡΣΑ. Σε κάθε περίπτωση, όμως, τέτοιες τροποποιήσεις ΓΠΣ είναι επιτρεπτές «μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις» και με την προϋπόθεση ότι «δεν έρχονται σε αντίθεση προς το ισχύον ΡΣΑ, πρέπει δε να αιτιολογούνται ειδικώς ως προς την ανάγκη επιβολής τους». Ως

εκ τούτου, η περιοχή παρέμεινε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, εντός όμως Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).

Το 2007, προτάθηκε από ιδιώτες επενδυτές η δημιουργία Περιοχής Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ). Ουσιαστικά, μέσω της συγκεκριμένης πρότασης επιδιώχθηκε η κατασκευή εμπορικού κέντρου. Μετά την έλευση δύο ετών και εν μέσω αντιδράσεων από τοπικούς φορείς και κατοίκους της περιοχής, ψηφίζεται το «Μνημόνιο έκφρασης απόψεων και θέσεων μεταξύ του Δήμου Παλλήνης και της εταιρείας REDS», το οποίο και εστάλη στον Οργανισμό Αθήνας, ώστε να αποτελέσει αφετηρία και βάση της γνωμοδότησής του (όπως και έγινε) προς το τότε ΥΠΕΧΩΔΕ. Οι αιτιάσεις ως προς το έργο εστιάζονταν στις επιβαρύνσεις που θα υφίστατο η περιοχή από την κατασκευή του, όπως οι μεγάλοι κατασκευαστικοί όγκοι και υποδομές, η κυκλοφοριακή φόρτιση, η ηχητική και η ατμοσφαιρική ρύπανση, και οι οποίες θα υποβάθμιζαν την ποιότητα ζωής και το περιβάλλον.

Το 2011 εγκρίθηκε τελικά –μετά από γνωμοδότηση του ΟΡΣΑ– από το Α΄ Τμήμα Διακοπών του ΣτΕ η στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, με την οποία χαρακτηρίζεται το κτήμα Καμπά ως Περιοχή Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και επετράπη η έκδοση του σχετικού διατάγματος από το ΥΠΕΚΑ. Ουσιαστικά, εγκρίθηκε η ανέγερση εμπορικού κέντρου συνολικής επιφάνειας 95.000 τ.μ., με διαφοροποίηση των όρων δόμησης σύμφωνα με τις ρυθμίσεις της Ζώνης Οικιστικού Έλεγχου (ΖΟΕ) στην περιοχή και με το 50% της έκτασης να προορίζεται για κοινόχρηστους

και κοινωνοφελείς χώρους. Το επιχειρηματικό σχέδιο προβλέπει εμπορικούς και ψυχαγωγικούς χώρους με 4.500 θέσεις στάθμευσης, δημιουργία χώρου πρασίνου στο μισό της έκτασης και αλλαγή του κυκλοφοριακού χάρτη της περιοχής. Κατόπιν όλων αυτών εκδόθηκε σχετικό Διάταγμα (ΦΕΚ 288/2011, Τεύχος Αναγκαστικών απαλλοτριώσεων και πολεοδομικών θεμάτων) εγκρίνοντας την παραπάνω μελέτη για το χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση της περιοχής ως ΠΟΑΠΔ, με δύο ζώνες προστασίας και ζώνη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Κατά το διάστημα που χρειάστηκε για την αδειοδότηση του έργου ολοκληρώθηκαν στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων μεγάλες επενδύσεις σε εμπορικά κέντρα, κυρίως το Mc ArthurGlen Designer Outlet Athens (2011) και το όμορο Smart Park (2011), στα Σπάτα, αλλάζοντας σημαντικά τον εμπορικό χάρτη της περιοχής. Η ανάπτυξη τους έλαβε χώρα σε περιοχές με την κατάλληλη υποδομή (οδικές αρτηρίες, πρόσβαση, συγκοινωνιακά μέσα κ.λπ.), χαρακτηρισμένες για τη δημιουργία διευθετημένου πάρκου επιχειρήσεων (επιχειρηματικού πάρκου, έκτασης 5.000 στρεμμάτων) και με απώτερο σκοπό να λειτουργήσουν ως εμπορικοί πόλοι.

Όπως και στην περίπτωση της Αθωνικής Τεχνικής, η έγκριση της επένδυσης και συνεπώς η δυνατότητα πραγματοποίησης της συγκεκριμένης εμπορικής ανάπτυξης δόθηκε τελικά με πολυετή καθυστέρηση, αναδεικνύοντας και επιβεβαιώνοντας τα κενά του νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου καθώς και τις παθογένειες του μηχανισμού που περικλείει την αδειοδότηση και εκτέλεση τέτοιας κλίμακας επενδυτικών εγχειρημάτων.

### **2.3. Διαπιστώσεις για το καθεστώς των εμπορικών αναπτύξεων στην Ελλάδα**

Το κύριο στοιχείο που προβάλλει ως ρυθμιστική λογική είναι ο απόλυτος διαχωρισμός που υπάρχει στις αντιλήψεις της κρατικής πολιτικής μεταξύ μιας οικονομικής - αναπτυξιακής και μιας πολεοδομικής - κατασκευαστικής διάστασης. Ο εν λόγω διαχωρισμός οδηγεί –εκτός των άλλων– και σε αποσπασματική προσέγγιση των επιπτώσεων που ενδεχομένως μπορεί να προκαλέσει η ανέγερση ενός εμπορικού κέντρου. Αξιοσημείωτο είναι ότι η κρατική πολιτική είτε αγνοεί είτε παρακάμπτει πολλές από τις επιπτώσεις των εμπορικών κέντρων, είτε δεν έχει τη θεσμική κατοχύρωση και οργάνωση να τις αντιμετωπίσει. Επιπροσθέτως, τα νέα εμπορικά κέντρα β' γενιάς φαίνεται να συνδυάζονται, κατά βάση, με τις νέες μεγάλης κλίμακας επενδύσεις οδικών και μεταφορικών υποδομών (για παράδειγμα, στην περίπτωση της Αττικής με την Αττική Οδό, το μετρό, τον προαστιακό σιδηρόδρομο κ.ά.), που με τη σειρά τους αποκτούν έναν αυτόνομο και εξωγενή χαρακτήρα σε σχέση με το «κανονικό» καθεστώς ρύθμισης και σχεδιασμού. Οι επιπτώσεις δε που συνδυαστικά προκαλούν, αν και δεν έχουν συστηματικά μελετηθεί, γίνονται ολοένα και περισσότερο ορατές.

## Πίνακας 2.1

Εμπορικά κέντρα – Φόρτιση στο Δήμο Αμαρουσίου

Εμπορικά κέντρα	Ωφέλιμη επιφάνεια (τ.μ.)	Πληθυσμιακή φόρτιση - χωρητικότητα	Αριθμός εργαζομένων	Αριθμός θέσεων στάθμευσης	Ωράριο λειτουργίας	Έναρξη
THE MALL ATHENS	185.000	9.000.000 ετησίως	2.500	2.065	9:00-2:30	2005
HELLEXPO	12.500	3.500	–	150	9:00-22:00	1999
IBC	54.000	10.000.000 ετησίως	2.000	1.400	9:00-2:30	2008
MPC	28.660	950	–	–	–	–
MEDIA MARKT	6.000	2.250.000 ετησίως	200	548	9:00-21:00	2005
ODEON KOSMOPO-LIS	27.000	1.000.000 ετησίως	500	500	–	2005
AVENUE	26.500	6.000.000 ετησίως	400	1.200	9:00-21:00	2006

Πηγή: Καπετανάκη (2007).

Έτσι, στον πίνακα 2.1 αποτυπώνεται η ακραία συνθήκη πληθυσμιακής φόρτισης (και όχι μόνο) που αντιμετωπίζει ο Δήμος Αμαρουσίου λόγω των εμπορικών κέντρων που είναι χωροθετημένα εντός των ορίων του, καθώς συγκεντρώνει τον μεγαλύτερο αριθμό τους πανελλαδικά.

Αντίστοιχα, από τα αποτελέσματα έρευνας (Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο & ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, 2012), καταγράφεται ότι έως

σήμερα, με τις διαδικασίες που προέβλεπε το άρθρο 10 του ν. 3377/2005, χορηγήθηκαν από το νομαρχιακό συμβούλιο Ηρακλείου Κρήτης τέσσερις άδειες ίδρυσης εμπορικών κέντρων και απορρίφθηκαν δύο αιτήσεις για αδειοδότηση, καταδεικνύοντας κατά το πλείστον τον προβληματισμό και την επιφυλακτικότητα της τοπικής κοινωνίας στην ίδρυση και λειτουργία εμπορικών κέντρων και μεγάλων επιφανειών. Πλέον χαρακτηριστική είναι η καταδικαστική απόφαση του ΣτΕ λόγω αντισυνταγματικότητας για τη μη αδειοδότηση του Praktiker Ηρακλείου, προς το όργανο της Διοίκησης (νομαρχιακό συμβούλιο Ηρακλείου), και κατά συνέπεια τη δικαίωση της αιτούσας επιχείρησης με την έκδοση τελικά της άδειας. Η έρευνα πάντως κατέδειξε και μια εγγενή τάση αναγνώρισης –υπό προϋποθέσεις που έχουν να κάνουν με ένα αντικειμενικά στοχευόμενο σύστημα αξιολόγησης των αναγκών της τοπικής αγοράς και ελέγχου των σταδίων της εμπορικής ανάπτυξης– του ότι δύναται οι μεγάλες εμπορικές επενδύσεις να λειτουργούν παράλληλα με την παραδοσιακή τοπική αγορά. Κοινή πεποίθηση όλων των εμπλεκομένων μερών είναι ότι το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο αδειοδότησης και λειτουργίας των εμπορικών κέντρων είναι ελλιπές και πάσχει στις βασικές παραμέτρους του για τον έλεγχο και εφαρμογή των απαιτούμενων διαδικασιών .

Η έρευνα της ΕΣΣΕ (2004) στην περιοχή της Χαλκίδας ανέδειξε επίσης τις αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις που είναι δυνατό να προκληθούν από μια επένδυση μεγάλης εμπορικής επιφάνειας που φαινομενικά υποσχόταν ότι θα ευνοήσει την αγορά της πόλης. Ομοίως, καταδεικνύεται πως



η λειτουργία του The Mall Athens είχε σοβαρές επιπτώσεις στα επίπεδα πωλήσεων και εσόδων επιχειρήσεων στην τοπική αγορά του Αμαρουσίου εντός της ακτίνας επιρροής του εμπορικού κέντρου και ίσως σημαντικότερες, συνολικά για την εμπορική δραστηριότητα της αστικής συγκέντρωσης και/ή για άλλες εμπορικές περιοχές του Λεκανοπεδίου της Αττικής (Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο & ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ, 2012). Αντίστοιχα, έρευνα (Γκίθωνα 2011) αναφορικά με τη χωροθέτηση των μεγάλων εμπορικών κέντρων στην νότια περιφερειακή ζώνη της Λάρισας κατέδειξε ότι η διαμόρφωση των καταναλωτικών προτύπων, σε συνδυασμό με άλλες θετικές συνέργειες, όπως οι χώροι στάθμευσης και η ποικιλία προϊόντων που προσφέρονται από την πλειάδα καταστημάτων που στεγάζονται στα μεγάλα εμπορικά κέντρα, μειώνει τη ζήτηση στα εμπορικά καταστήματα του ιστορικού κέντρου. Ωστόσο, η επίπτωση δεν καταγράφηκε ιδιαίτερα έντονη καθότι τα καταστήματα του ιστορικού εμπορικού κέντρου αξιοποιούσαν τα πλεονεκτήματα της τοπικής πελατείας, των οικονομιών συγκέντρωσής τους, αλλά και του ότι ανταγωνίζονταν τις μεγάλες εμπορικές επιφάνειες μέσω της προσφοράς μεγάλης ποικιλίας ειδών και τιμών. Στις θετικές όμως οικονομικές επιπτώσεις εντοπίστηκαν η αύξηση των εσόδων του δήμου από τα τέλη των επιχειρήσεων καθώς και η αύξηση των θέσεων εργασίας. Ωστόσο, η αύξηση των θέσεων εργασίας ερχόταν σε αντιδιαστολή με τις χαμηλής ποιότητας συνθήκες απασχόλησης, καθώς τα νέα εμπορικά κέντρα προωθούσαν ευέλικτα ωράρια εργασίας και χαμηλές αμοιβές.

Τα εμπορικά κέντρα β' γενιάς συνθέτουν ίσως τη μεγαλύτερη σε μέγεθος και ένταση πτυχή ιδιωτικής ανάπτυξης του αστικού χώρου στην Ελλάδα και μια βασική έκφραση της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας, όπως αυτή βιώνεται – με τις παρενέργειες που προκαλεί – σε τοπικό επίπεδο. Τα εμπορικά κέντρα, από τη μία πλευρά, αποτελούν ένα προνομιακό πεδίο διοχέτευσης κεφαλαίου (από τον κατασκευαστικό, τον τραπεζικό, τον εμπορικό κλάδο, τον κλάδο υπηρεσιών και αναψυχής), αποτελώντας παράλληλα πεδίο έντονης ενεργοποίησης πολυεθνικών θεσμικών επενδυτών (Αγαπητίδου 2007: 28). Ως ευρύτερη συνθήκη, το γενικότερο πολιτικό και κοινωνικό κλίμα φαίνεται ότι ευνόησε αυτές τις αναπτύξεις (εκτός από εστιασμένες τοπικές - κλαδικές αντιδράσεις) λόγω της γενικότερης κρίσης του παραδοσιακού εμπορίου, της λειτουργικής και φυσικής απαξίωσης των κεντρικών περιοχών και των παράλληλα εντεινόμενων αστικών επεκτάσεων (που δεν αφήνουν περιθώρια διαμόρφωσης συγκροτημένων εμπορικών περιοχών στον αστικό ιστό), των ελλειμματικών συνθηκών προσβασιμότητας καθώς και της ανόδου του βιοτικού επιπέδου και της μεταβολής των καταναλωτικών προτύπων. Το τρέχον τοπίο για τα υφιστάμενα εμπορικά κέντρα διαμορφώνεται υπό καθεστώς αναδιοργάνωσης – μέσω επιχειρηματικών στρατηγικών – για τη μείωση των κινδύνων και των επισφαλειών, ώστε να εδραιώσουν και να ενισχύσουν τη θέση τους για τη μετά την κρίση εποχή, με απώτερο στόχο την περαιτέρω ανάπτυξή τους στο χώρο του λιανικού εμπορίου.

Έως σήμερα, οι εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας φαίνεται ότι επιζητούσαν ένα ειδικό καθεστώς προνομια-

κής ρύθμισης και σχεδιασμού. Η περίπτωση των εμπορικών κέντρων α' γενιάς στηρίχθηκε στην υπερεκμετάλλευση των ισχυόντων όρων δόμησης, μέσω παρεκκλίσεων που παρείχε η νομοθεσία περί μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Η β' γενιά εμπορικών κέντρων, στη συνέχεια, στήριξε την ανάπτυξη της κυρίως σε ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις και παρεκκλίσεις που δόθηκαν από την κεντρική κυβέρνηση και την περιφερειακή διοίκηση. Στην προκειμένη περίπτωση, θα πρέπει να γίνει αναφορά στις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 2323/1995 (ΦΕΚ 145 Α') (όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 10 του ν. 3377/2005 ΦΕΚ 202 Α' και τις σχετικές τροποποιήσεις), ενώ μεγάλη ώθηση για νέα εμπορικά κέντρα στην Αττική δόθηκε με την έκτακτη νομοθεσία για τα ολυμπιακά έργα (ν. 2730/99 - ΦΕΚ 130 Α', ν. 2947/01 - ΦΕΚ 228 Α') και τις ρυθμίσεις για τη μεταολυμπιακή χρήση τους. Έως και την έκδοση των συγκεκριμένων νομοθετημάτων οι επενδυτικές προτάσεις ανάπτυξης εμπορικών κέντρων πραγματοποιούνταν σε ένα ρευστό πολεοδομικό - χωροταξικό περιβάλλον. Η επιτρεπόμενη θεσμικά από το ΓΠΣ ανέγερση εμπορικού κέντρου σχεδόν αποκλειστικά σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου (κεντρικές λειτουργίες) οδήγησε σε μειωμένη προσφορά διαθέσιμων χώρων κατάλληλων για μεγάλες εμπορικές αναπτύξεις, οξύνοντας τον επενδυτικό ανταγωνισμό, με απρόβλεπτες προεκτάσεις μέχρι πρότινος (προ οικονομικής κρίσης δηλαδή) στη διαμόρφωση του ύψους των αξιών γης (Δελλαδέτσιμας 2008). Η μειωμένη προσφορά γης σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου ενέτεινε παράλληλα τις πιέσεις για τις εκτός ιστού περιαστικές εμπορικές αναπτύξεις, ενδυ-

ναμώνοντας ή συμπλέοντας με τις ευρύτερες τάσεις αστικής διάχυσης. Κατά συνέπεια, το εμπορικό κέντρο ωθείται σε μία ad hoc θέση στον αστικό χώρο, που κινείται στα όρια του κανονικού πλαισίου ρύθμισης και σχεδιασμού. Το καθεστώς αυτό περιπλέκεται από την έλλειψη σχετικών με το ζήτημα ερευνών, κυρίως ως προς τις επιπτώσεις και τις αντισταθμιστικές παρεμβάσεις. Ως εκ τούτου, η ανάλυση επιπτώσεων και η διατύπωση αντισταθμιστικών ωφελειών αποτελούν ένα ανοικτό προς διερεύνηση και ανάπτυξη πεδίο για την Ελλάδα.

Στην κατεύθυνση αυτή, ως μια απόπειρα διαμόρφωσης μιας ενιαίας προσέγγισης, θα μπορούσαν πολλά να αντληθούν από τις εμπειρίες των ευρωπαϊκών χωρών που προσέγγισαν το εμπορικό κέντρο κυρίως μέσω υιοθέτησης συνοδευτικών ρυθμίσεων και όχι τόσο αυτών που τείνουν να το εντάξουν στο ισχύον πλαίσιο χωρικού σχεδιασμού, μέσω διαδικασιών τροποποίησης, διόρθωσης ή και αναθεώρησης. Ο λόγος είναι ότι μια τόσο εξειδικευμένη επένδυση, με τόσο ιδιαίτερες και πολύμορφες επιπτώσεις, δεν μπορεί να ενταχθεί στη συμβατικότητα της λογικής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, που από τη μέχρι τώρα εξέλιξή του στην Ελλάδα δεν είναι σε θέση να συνδυαστεί με νέες μορφές ζήτησης αλλά και δεν συγκροτεί ένα αποτελεσματικό καθεστώς ελέγχου των χρήσεων γης και της έντασης της ανάπτυξης.

Ενδεικτικά, το υπάρχον ελλειμματικό νομοθετικό και θεσμικό περιβάλλον για τις μεγάλες εμπορικές αναπτύξεις λειτούργησε αντιφατικά και σε πολλές περιπτώσεις δεν οδήγησε σε επιτυχημένες επενδυτικά απολήξεις, ενώ παράλληλα

δεν προστάτεψε και το υφιστάμενο εμπορικό κύκλωμα. Πολ-  
λές επενδυτικές πρωτοβουλίες καθυστέρησαν υπερβολικά ή  
παρέμειναν σε εκκρεμότητα λόγω αντιπαραθέσεων και δι-  
καστικών διενέξεων επενδυτών με τοπικούς ή άλλους παρά-  
γοντες. Οι αντιθέσεις αυτές, σε συνδυασμό με τις υφεσιακές  
συνθήκες της ελληνικής οικονομίας την τελευταία πενταε-  
τία, έχουν στην ουσία υποβαθμίσει την προβληματική για  
τις εμπορικές αναπτύξεις, καθώς πλέον προβάλλουν άλλες,  
επείγουσας μορφής, προτεραιότητες, όπως η ίδια η βιωσιμό-  
τητα των εμπορικών επιχειρήσεων, ανεξαρτήτως μεγέθους.  
Στην κατεύθυνση αυτή, ο ν. 3377/2005 –με την έκδοση της  
Υ.Α. Κ1-164/17.1.2011 (ΦΕΚ Β΄ 275/22.2.2011)– διαμορφώ-  
νει ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο, περισσότερο ευέλικτο, με  
την κατάργηση των διατάξεων εκείνων που παρείχαν ευρεία  
διακριτική ευχέρεια ερμηνειών ως προς περιπτώσεις αδειο-  
δότησης, και οι οποίες ήδη είχαν κριθεί αντισυνταγματικές.  
Το νέο αυτό πλαίσιο, με την απλοποίηση των διαδικασιών  
χορήγησης αδειών για την ανάπτυξη εμπορικών κέντρων  
όσον αφορά το στάδιο αξιολόγησης της επένδυσης, δεν έχει  
έως σήμερα αποτιμηθεί ουσιαστικά, λόγω της απουσίας  
επενδυτικών σχεδίων.

Γίνεται πάντως εμφανές ότι την τρέχουσα περίοδο βιώ-  
νεται η λογική της πλήρους απελευθέρωσης σε ό,τι αφορά  
το οικονομικό - λειτουργικό σκέλος της πολιτικής. Η απε-  
λευθέρωση όμως αυτή λαμβάνει χώρα σε ένα συνεχιζόμενα  
ελλειμματικό περιβάλλον ρύθμισης και προβλεψιμότητας  
ως προς το χωρικό σκέλος της ανάπτυξης. Ως εκ τούτου, πα-  
ραμένουν ακόμα προς διευθέτηση οι βασικές προϋποθέσεις

που θα αποτελέσουν και τους άξονες για τη διαμόρφωση μιας ολοκληρωμένης πολιτικής για την ανάπτυξη στον κλάδο. Δεδομένου ότι:

- (α) τα εμπορικά κέντρα αποτελούν εκ των πραγμάτων έναν από τους κύριους παράγοντες του εμπορικού συστήματος,
- (β) η αναζήτηση ισορροπιών μεταξύ απελευθέρωσης και ελέγχου στην εμπορική ανάπτυξη δεν μπορεί να επιτευχθεί μέσω μονοδιάστατων επιλογών,
- (γ) η λογική της απελευθέρωσης της αγοράς αποτελεί κυρίαρχη ευρωπαϊκή, και κατά συνέπεια και εθνική, πολιτική,
- (δ) το παραδοσιακό ανεξάρτητο εμπόριο αποτελεί το κύριο δυναμικό για την ύπαρξη και λειτουργία των αστικών εμπορικών αγορών,

προτεραιότητα για τη διαμόρφωση ενός πλαισίου ρύθμισης είναι το εμπορικό κέντρο να μορφοποιηθεί ως οικονομική - λειτουργική οντότητα σε επίπεδο αναπτυξιακής πολιτικής, αλλά και ως κέλυφος - χρήση σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού και οικοδομικού κανονισμού. Εξυπακούεται δε ότι και οι δυο αυτοί άξονες θα πρέπει να αποτελέσουν μια ενιαία και ολοκληρωμένη διαδικασία στο σύστημα λήψης αποφάσεων.

Προβάλλει επίσης η ανάγκη διεύρυνσης της έννοιας της μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ώστε να μην περιορίζεται στο αμιγώς φυσικό - περιβαλλοντικό σκέλος, αλλά συστηματικά να αξιολογεί και δεδομένα αναφορικά με τη

φόρτιση (κυκλοφοριακή, κατασκευαστική, πληθυσμιακή), τις αξίες και τις χρήσεις γης. Τέλος, υπάρχει ανάγκη για περαιτέρω εστίαση στα υπάρχοντα (κοινά) πεδία προβληματισμού για τη συσχέτιση του οργανωμένου - μεγάλου εμπορίου με τους υπόλοιπους υπο-κλάδους και ειδικότερα όσον αφορά το καθεστώς αδειοδότησης, τα ωράρια λειτουργίας, τις αντισταθμιστικές πολιτικές ωφελειών, το φορολογικό πλαίσιο και το χρηματοδοτικό περιβάλλον.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- Αγαπητίδου, Δ. (2007). Υποχώρηση αποδόσεων, *RE+D*, 8/65, σ. 28-29.
- Αντωνίου, Θ., Μελίδου, Θ., Νικόπουλος, Χ. (2013). Τα εμπορικά κέντρα των Ελλήνων, <http://www.ethnos.gr/article.asp?satiid=22733&subid=2&puuid=3196759>.
- Βουλή των Ελλήνων (2013). <http://www.hellenicparliament.gr/Nomothetiko-Ergo/Anazitisi-Nomothetikou-Ergou>.
- Γκίθωνα, Σ. Μ. (2011). *Νέες κεντρικότητες και αστική διάχυση στην πόλη της Λάρισας*, διπλωματική εργασία, Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Τομέας Περιφερειακού – Αστικού Σχεδιασμού και Ανάπτυξης.
- Capital (2010). C&W: Στο χαμηλότερο επίπεδο από το 2005 το άνοιγμα νέων εμπορικών κέντρων, [www.capital.gr/news.asp?id=1047834](http://www.capital.gr/news.asp?id=1047834).
- Centre For Community Economic Development (CCED) (2003). Trends in Retail and Shopping Centres, *Lets Talk Business*, σ. 77.
- Δελλαδέτσιμας, Π. Μ. (2003). Ο Σχεδιασμός του χώρου: Εξελίξεις και προοπτικές από το παράδειγμα της Ιταλίας, *Αειχώρος*, σ. 6-31.
- Δελλαδέτσιμας, Π. Μ. (2004). Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: Συμβατικό - νέο πρότυπο και έργα υποδομής, *Γεωγραφίες*, σ. 48-64.
- Δελλαδέτσιμας, Π. Μ. (2008). Τα Εμπορικά Κέντρα στην Ευ-



ρώπη και Ελλάδα: Ζητήματα Σχεδιασμού και Ρύθμισης, *Γεωγραφίες*, 15, σ. 133-165.

Delladetsima, P. M. (2006). The Emerging Property Development Pattern in Greece and its Impact on Spatial Development, *European Urban and Regional Studies*, 13(3), σ. 245-278.

Εθνική Συνομοσπονδία Ελληνικού Εμπορίου (ΕΣΣΕΕ), Τομέας Έρευνας και Τεκμηρίωσης (2004). *Επιπτώσεις σε τομείς της οικονομικής και κοινωνικής ζωής από την εγκατάσταση και την λειτουργία υπεραγορών λιανικού εμπορίου στην πόλη της Χαλκίδας*, ΕΣΣΕΕ, Ιανουάριος – Μάρτιος 2004.

Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) (2013a). Δείκτης κύκλου εργασιών στο λιανικό εμπόριο: Ιανουάριος 2013, δελτίο τύπου ΕΛΣΤΑΤ, Μάρτιος 2013.

Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) (2013b). Δείκτης κύκλου εργασιών στο λιανικό εμπόριο: 2000 - 2012, έκδοση α' τριμήνου, 2013.

Επιβράδυνση στον ρυθμό ολοκλήρωσης των εμπορικών κέντρων, (2012b), *Η Καθημερινή*, 6/10/2012.

Evans, R. (1997). *Regenerating Town Centres*, Μάντσεστερ: Manchester University Press.

Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ) (2012). Η Ελληνική Οικονομία, *Τριμηνιαία Έκθεση*, 68.

Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ) (2013a). Αποτελέσματα ερευνών οικονομικής συγκυρίας: Ιανουάριος 2013, *Μηνιαία έκθεση*.

- Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) (2013b). Αποτελέσματα ερευνών οικονομικής συγκυρίας Φεβρουάριος 2013, *Μηνιαία έκθεση*.
- Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) (2013c). Αποτελέσματα ερευνών οικονομικής συγκυρίας: Μάρτιος 2013, *Μηνιαία έκθεση*.
- Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) (2013d). Η Ελληνική Οικονομία 1/13, *Τριμηνιαία Έκθεση*, 71.
- Κ. Καραβιδάκης (2012). Αδημοσίευτη συνέντευξη στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος «Η πολιτική για τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη και την Ελλάδα», που εκπονήθηκε από το Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο και το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ.
- Καθυστερήσεις στην παράδοση νέων οργανωμένων εμπορικών χώρων (2012). *Η Καθημερινή*, 14/5/2012.
- Καπετανάκη, Κ. (2007). *Νέα πρότυπα πληθυσμιακών κατανομών και ανάγκες έκτακτης διαχείρισης: Η περίπτωση του Δήμου Αμαρουσίου*, πτυχιακή εργασία, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα.
- Κοτζαμάνης, Σ. (2011). Χρονιά αποφάσεων το 2011 για τα εμπορικά κέντρα, *www.euro2day.gr*.
- Κούτρα, Π. (2010). Ανθεκτικά τα εμπορικά κέντρα στην κρίση, *www.euro2day.gr*.
- Potz, P., Lang, M. (2007). *Compendium on Retail Development, Planning Philosophies and Legal Instruments-Old Member*

- States: Finland-Germany-Sweden*, Intererreg-European Union, Βερολίνο: Retail Development.
- Λεμπέση, Μ. (2010). Τα εμπορικά κέντρα στον καιρό της κρίσης, *Η Καθημερινή*, 08/08/2010.
- Λεμπέση Μ. (2012). Η οικονομική κρίση «μπαίνει» και στα εμπορικά κέντρα, *Η Καθημερινή*, 19/08/2012.
- Lowe, M.S., (2000), Britain's Regional Shopping Centres: New Urban Forms?, *Urban Studies*, 37(2), σ. 261-274.
- Μ. Φραγκιαδάκη (2012). Αδημοσίευτη συνέντευξη στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος «Η πολιτική για τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη και την Ελλάδα», που εκπονήθηκε από το Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο και το ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ.
- Μανιφάβα, Δ. (2010). Επενδύοντας εν καιρώ κρίσης στη Θεσσαλονίκη και όχι μόνον, *Η Καθημερινή*, 3/10/2010.
- Μητράκος Θ. (2012). *Στατιστικά στοιχεία και Δείκτες Τιμών Ακινήτων: Η νέα πρωτοβουλία της Τράπεζας της Ελλάδος*, Έκθεση Τράπεζας της Ελλάδος.
- McGoldrick, P. J., Thompson, M. G., (1992), *Regional Shopping Centres: Out-of-Town versus In-Town*, Άλντερσοτ: Avebury.
- Pragnell, S. (2010). Η νέα γενιά των εμπορικών χώρων, *RE+D*, [www.ered.gr](http://www.ered.gr)
- RE+D (χ.χ.). St. Pragnell: Η νέα γενιά των εμπορικών χώρων, *RE+D Magazine*, [http://www.ered.gr/gr/show\\_article.php?art=651&tm=20130330113357](http://www.ered.gr/gr/show_article.php?art=651&tm=20130330113357)
- RE+D (2007). Οι Πρωτοπόροι, *RE+D*, 1-2, 65, σ.50-51.

- RE+D (2010). Γιατί η κρίση πέρασε τις πύλες των malls; *RE+D*.
- Schiller, R. (1986). Retail decentralization: the coming of the third wave, *The Planner*, Ιούλιος 1986, σ. 13-15.
- Schiller, R. (1994). Vitality and viability: challenge to the town centre, *International Journal of Retail & Distribution Management*, 22(6), σ. 46-50.
- Schiller, R. (2001). *The Dynamics of Property Location*, Λονδίνο: Spon Press.
- Spierings, B. (2006). The return of regulation in the shopping landscape? Reflecting on the persistent power of city centre preservation within shifting retail planning ideologies, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 97(5).
- Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας (ΟΡΣΑ) (2011). *Αθήνα – Μεσογειακή πρωτεύουσα Στρατηγικές και προτεραιότητες του στρατηγικού σχεδίου Αθήνας – Αττικής 2021*, Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής - ΟΡΣΑ, Ιούνιος 2011.
- Ρουσάνογλου Ν. (2011), Τον Σεπτέμβριο ανοίγει τις πόρτες για το κοινό το εμπορικό κέντρο στην Αλεξανδρούπολη, *Η Καθημερινή*, 14/01/2011.
- Ρουσάνογλου, Ν., (2012). Το πρώτο εμπορικό κέντρο που οδεύει προς το άρθρο 99, *Η Καθημερινή*, 23/05/2012.
- Σακελλαρίδου, Α. (2006). Το εμπορικό κέντρο ως αστικός προορισμός, *Αρχιτέκτονες*, σ. 61.
- Σούκη, Σ. (2011). Έξι τάσεις για τα εμπορικά κέντρα του μέλλοντος, *Εμπρός Net*, 31/3.

Τσακίρη, Τ. (2012) Πέφτουν τα ενοίκια στα εμπορικά κέντρα, *Το Βήμα*, 2/10/2012.

Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο και ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ (2012). *Η πολιτική για τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη και την Ελλάδα*, Δελλαδέτσιμας Π.-Μ., Λουκάκης Γ., Κορωνιός, Ε., Τσεκούρα, Α., Τελικό παραδοτέο ερευνητικού προγράμματος.

West, D. M., Orr, M. (2003), Downtown Malls as Engines of Economic Development, Community Spirit and Political Capital, *Economic Development Quarterly*, 17, σ. 193-200.

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**

---



## Σύντομη ιστορική αναδρομή του πλαισίου αδειοδότησης των εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα

Η ίδρυση καταστημάτων λιανικού εμπορίου ρυθμίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 2323/1995 (ΦΕΚ 145 Α'), όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 του ν. 3377/2005 (ΦΕΚ 202 Α') και τροποποιήθηκαν με το άρθρο 26 (παρ. 1 στ) του ν. 3419/2005 ( ΦΕΚ 297 Α'), το άρθρο 25 (περ. Γ') του ν. 3468/2006 (ΦΕΚ 129 Α') και το άρθρο 12 (παρ. 21) του ν. 3557/2007 (ΦΕΚ 100 Α'). Επίσης, με το ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α'), βάσει του οποίου η αρμοδιότητα της χορήγησης αδειών ίδρυσης υπεραγορών λιανικού εμπορίου περιήλθε στα δημοτικά συμβούλια των δήμων με ισχύ από 01/01/2011 και τέλος με την Υ.Α. Κ1-164/17.1.2011 (ΦΕΚ 275 Β'/22.2.2011) με την οποία επήλθαν τροποποιήσεις στο ν. 3377/2005.

### ■ Περίοδος 1995-2005

Στο άρθρο 10 του ν. 2323/1995 «Υπαίθριο εμπόριο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 145), όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, μετά την αντικατάσταση του από το άρθρο 10 του ν. 3377/2005 (ΦΕΚ Α' 202/19.8.2005) οριζόταν ότι:

«1. Για την ίδρυση καταστημάτων λιανικού εμπορίου απαιτείται άδεια, που χορηγείται με απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ύστερα από γνώμη της αντίστοιχης οικονομικής και κοινωνικής επιτροπής, του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοί-



κτησης και του οικείου επιμελητηρίου<sup>4</sup>, όταν η συνολική επιφάνεια του εμπορικού καταστήματος είναι:

[...]

ε) πάνω από 1.500 τ.μ., σε δήμους με πληθυσμό από είκοσι χιλιάδες (20.000) μέχρι εκατό χιλιάδες (100.000) κατοίκους, εφόσον το κατάστημα βρίσκεται μέχρι είκοσι (20) χιλιόμετρα από το κέντρο των δήμων. Το πληθυσμιακό όριο υπολογίζεται σύμφωνα με την τελευταία, κάθε φορά, απογραφή

[...]

«4. Όποιος ενδιαφέρεται να αποκτήσει την άδεια που προβλέπεται στην παράγραφο 1, υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια αρχή. Η αίτηση συνοδεύεται από: α) τοπογραφικό διάγραμμα, που απεικονίζει την ωφέλιμη επιφάνεια και τους αποθηκευτικούς και λοιπούς βοηθητικούς χώρους του υπό ίδρυση καταστήματος, β) σχέδιο κάτοψης των κτισμάτων και του περιβάλλοντος χώρου, καθώς και αρχιτεκτονικά σχέδια της οικοδομής και γ) πλήρη οικονομοτεχνική μελέτη, το περιεχόμενο της οποίας πρέπει να καλύπτει τις απαιτήσεις των κριτηρίων της επόμενης παραγράφου.<sup>5</sup> [...]

5. Για την έκδοση της άδειας που προβλέπεται στην παράγραφο 1, λαμβάνονται υπόψη, ιδίως: α) οι επιπτώσεις

4 Με το άρθρο 3, παρ. 1 της Υ.Α. Κ1-164/17.1.2011 (ΦΕΚ Β' 275/22.2.2011), στο εδ. α της παρ. 1 του αρ. 10 του ν. 3377/2005 διαγράφονται οι λέξεις «και του οικείου επιμελητηρίου».

5 Με το άρθρο 3, παρ. 2 της Υ.Α. Κ1-164/17.1.2011 (ΦΕΚ Β' 275/22.2.2011), καταργείται το στοιχείο γ) του εδ. β της παρ. 4 του αρ. 10 του ν. 3377/2005.

στον ανταγωνισμό μεταξύ ομοειδών επιχειρήσεων, στην οικονομία της περιοχής, στην απασχόληση και στην επίδραση επί της λειτουργίας των μικρομεσαίων και μικρών επιχειρήσεων,<sup>6</sup> β) η ανάγκη διατήρησης της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής, η διασφάλιση του κανονικού εφοδιασμού των καταναλωτών, η προστασία του εισοδήματός τους και η καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών τους,<sup>7</sup> γ) ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός και οι επιπτώσεις στο περιβάλλον και ιδίως η εναρμόνιση του όγκου και του τύπου της μονάδας προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής, η ύπαρξη οδικού δικτύου και λοιπών έργων υποδομής και η επιβάρυνση του περιβάλλοντος από τις μετακινήσεις. [...]

6. Η απόφαση του νομαρχιακού συμβουλίου, κατά την παράγραφο 1, πρέπει να είναι ειδικά αιτιολογημένη και εκδίδεται υποχρεωτικά, μέσα σε αποκλειστική προθεσμία πενήντα (50) ημερών από την υποβολή της αίτησης, η οποία, μετά την άπρακτη πάροδο της παραπάνω προθεσμίας λογίζεται ότι γίνεται δεκτή.<sup>8</sup>»

6 Με το άρθρο 3, παρ. 3 της Υ.Α. Κ1-164/17.1.2011 (ΦΕΚ Β' 275/22.2.2011), καταργείται η περ. α' του αρ. 10 παρ. 5 του ν. 3377/2005.

7 Με το άρθρο 3, παρ. 4 της Υ.Α. Κ1-164/17.1.2011 (ΦΕΚ Β' 275/22.2.2011), καταργήθηκε η περ. β' του αρ. 10 παρ. 5 ν. 3377/2005.

8 Η αποκλειστική προθεσμία έκδοσης απόφασης του αρμοδίου οργάνου της παρ. 6 του αρ. 10 τροποποιείται σε 30 ημέρες από την υποβολή της αίτησης.

Περαιτέρω, η συνδρομή των προϋποθέσεων που θέτουν τα ανωτέρω κριτήρια αξιολογείται με βάση τα στοιχεία που διαθέτει ή μπορεί να συγκεντρώσει η αρμόδια Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση και τα στοιχεία που προσκομίζει ο ενδιαφερόμενος για τη χορήγηση της άδειας. Στοιχεία πέραν των ανωτέρω και των όσων οφείλει να διαθέτει η αρμόδια Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση μπορεί να ζητηθούν από τον ενδιαφερόμενο εγγράφως, μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δέκα ημερών, από την ημερομηνία κατάθεσης της αίτησής του. Για την έκδοση της άδειας που προβλέπεται στην παράγραφο 1 λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη, κατά τα λοιπά, τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά και πολεοδομικά σχέδια της περιοχής και τυχόν εγκεκριμένες μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων και τηρούνται οι διατάξεις της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας.

### ■ Έτος 1999

Με τον ν. 2741/1999 (ΦΕΚ 199 Α') «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίμων, άλλες ρυθμίσεις θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις», δίνεται η δυνατότητα προσφυγής κάθε ενδιαφερόμενου κατά των αποφάσεων των νομαρχιακών συμβουλίων σχετικά με τη μη χορήγηση άδειας λειτουργίας.

### ■ Έτος 2005

(α) Ρυθμίζεται η διαδικασία χορήγησης της άδειας με το άρθρο 10 του ν. 3377/2005 (ΦΕΚ 202 Α'), όπως προαναφέρθηκε.

(β) Με το άρθρο 26 (παρ. 1 στ) του ν. 3419/2005 (ΦΕΚ

297 Α'), τροποποιήθηκαν διατάξεις του ν. 2323/1995 (ΦΕΚ 145 Α'), όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 του ν. 3377/2005 (ΦΕΚ 202 Α').

### ■ Έτος 2006

Με το άρθρο 25 (περ. γ) του ν. 3468 /2006 (ΦΕΚ 129 Α') τροποποιήθηκαν διατάξεις του ν. 2323/1995 (ΦΕΚ 145 Α'), όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 του ν. 3377/2005 (ΦΕΚ 202 Α').

### ■ Έτος 2007

Με το άρθρο 12 (παρ. 21) του ν. 3557/2007 (ΦΕΚ 100 Α') τροποποιήθηκαν διατάξεις του ν. 2323/1995 (ΦΕΚ 145 Α'), όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 10 του ν. 3377/2005 (ΦΕΚ 202 Α').

### ■ Έτος 2008

Εξεδόθη η υπ' αριθ. 3037/2008 απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ, με την οποία κρίθηκε ότι οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 2323/1995, όπως ίσχυαν πριν την τροποποίησή τους με το ν. 3377/2005, αντίκεινται στο Σύνταγμα και στα άρθρα 5, 24 και 106 αυτού.

Σκεπτικό απόφασης:

«[...] Υπό τα δεδομένα του νόμου, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις, υπό τις οποίες ανέχεται, κατά τα εκτεθέντα, το Σύνταγμα την υπαγωγή της ιδρύσεως εμπορικού καταστήματος σε σύστημα αδειοδοτήσεως. Τούτο δε διότι ο νόμος δεν καθορίζει, εκ των προτέρων και με την επιβαλλομένη σαφήνεια, τον συγκεκριμένο σκοπό δημοσίου ενδιαφέρο-

ντος, στην εξυπηρέτηση του οποίου σκοπεύει προέχοντας το θεσπιζόμενο σύστημα, αλλά καταλείπει τις σχετικές σταθμίσεις στη Διοίκηση, με αποτέλεσμα ο προέχων προς εξυπηρέτηση σκοπός δημοσίου ενδιαφέροντος να καθορίζεται, κατά περίπτωση, από τη Διοίκηση, εξ αφορμής της αποφάνσεως επί συγκεκριμένου αιτήματος χορηγήσεως αδείας ιδρύσεως υπεραγοράς. Η έλλειψη δε αυτή σαφούς και εκ των προτέρων καθορισμού από το νόμο του προέχοντος σκοπού δημοσίου ενδιαφέροντος, προς εξυπηρέτηση του οποίου εισάγεται το επίμαχο σύστημα αδειοδοτήσεως, επιτείνεται εκ του γεγονότος ότι η απαρίθμηση των κριτηρίων, κατ' εκτίμηση των οποίων αποφαινεται η Διοίκηση επί των σχετικών αιτημάτων, είναι, όπως ρητώς προβλέπει ο νόμος, απλώς ενδεικτική, πράγμα που καθιστά δυνατή τη λήψη υπ' όψη από τη Διοίκηση και άλλων κριτηρίων, συνδεομένων, κατά την εκάστοτε εκτίμηση της, με άλλες, μη ρητώς μνημονευόμενες στο νόμο, πτυχές του δημοσίου συμφέροντος και καθιστά, επομένως, τη χορηγούμενη συναφώς στη Διοίκηση διακριτική ευχέρεια ιδιαιτέρως ευρεία [...].»

### **Συναφείς με την ανωτέρω κρίση αποφάσεις**

- Η υπ' αριθ. 271/18. 6. 2009 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Κομοτηνής ως προς το τροποποιηθέν πλέον αρ. 10 ν. 2323/1995 με το ν. 3377/2005 (ΦΕΚ 202 Α'/19.8.2005), όπως αυτό ίσχυε μέχρι πρόσφατα και όπως αυτό αναφέρεται στην αρχή της παρούσας.
- Η υπ' αριθ. 1047/2010 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Πειραιώς με την οποία έγινε δεκτή αίτηση ακυρώ-

σεως, και θεώρησε ότι και μετά την τροποποίηση του αρ. 10 ν. 2323/95 με το αρ. 10 ν. 3377/2005, εξακολουθούν να αντίκεινται οι διατάξεις αυτές στα αρ. 5 και 24 του Συντάγματος, ως παρέχουσες στα νομαρχιακά συμβούλια μη ανεκτή και ιδιαιτέρως ευρεία διακριτική ευχέρεια, να κρίνουν αποσπασματικώς και κατά περίπτωση, επί αιτημάτων ίδρυσης εμπορικών καταστημάτων επί τη βάσει ενδεικτικών μόνο στο νόμο κριτηρίων.

### ■ Έτος 2010 (Καλλικράτης)

Με την εφαρμογή του ν. 3852/2010 ΦΕΚ 87 Α΄ «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης», η αρμοδιότητα της χορήγησης αδειών ίδρυσης υπεραγορών λιανικού εμπορίου περιήλθε στα δημοτικά συμβούλια των δήμων, σύμφωνα με το αρ. 94 παρ. 6 («Πρόσθετες αρμοδιότητες των δήμων») και ισχύει από 1/1/2011, σύμφωνα με το αρ. 95 παρ. 1 του ανωτέρω νόμου.

### ■ Έτος 2011

Έκδοση της Υ.Α. Κ1-164/17.1.2011 (ΦΕΚ 275 Β΄ / 22.2.2011) με την οποία επήλθαν οι εξής τροποποιήσεις, στον ν. 3377/2005:

(α) με το άρθρο 3, παρ. 1 της εν λόγω απόφασης, στο εδ. α της παρ. 1 του αρ. 10 του ν. 3377/2005 διαγράφονται οι λέξεις «και του οικείου επιμελητηρίου»,

(β) καταργείται το στοιχείο γ΄ του εδ. β΄ της παρ. 4 του αρ. 10 του ν. 3377/2005,

(γ) καταργείται η περ. α΄ του αρ. 10 παρ. 5 του ν. 3377/2005,

(δ) καταργείται η περ. β΄ του αρ. 10 παρ. 5 του ν. 3377/2005,

(ε) η αποκλειστική προθεσμία έκδοσης απόφασης του αρμοδίου οργάνου της παρ. 6 του αρ. 10 τροποποιείται σε 30 ημέρες από την υποβολή της αίτησης.

### ■ Έτος 2012

Η χορήγηση αδειών ίδρυσης υπεραγορών λιανικού εμπορίου γίνεται από το δημοτικό συμβούλιο, σύμφωνα με το αρ. 75 παρ. ΙΙ του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων, όπως η αρμοδιότητα αυτή προστέθηκε με το αρ. 94 παρ. 6 («Πρόσθετες αρμοδιότητες των Δήμων») του ν. 3852/2010.

Δεν απαιτείται για τη χορήγηση άδειας ίδρυσης λειτουργίας υπερκαταστημάτων λιανικού εμπορίου:

- η γνώμη του οικείου επιμελητηρίου
- οικονομικοτεχνική μελέτη που θα παρουσιάζει τα στοιχεία που προέβλεπε ο νόμος

Δεν εξετάζονται για τη χορήγηση άδειας ίδρυσης λειτουργίας υπερκαταστημάτων λιανικού εμπορίου:

- οι επιπτώσεις στον ανταγωνισμό μεταξύ ομοειδών επιχειρήσεων, στην οικονομία της περιοχής, στην απασχόληση και στην επίδραση επί της λειτουργίας των μικρομεσαίων και μικρών επιχειρήσεων
- η ανάγκη διατήρησης της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής
- η διασφάλιση του κανονικού εφοδιασμού των καταναλωτών

- η προστασία του εισοδήματός τους και η καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών τους, από το αρμόδιο όργανο που είναι το δημοτικό συμβούλιο από 1/1/2011

## **Προϋποθέσεις χορήγησης**

Σήμερα εξετάζεται για τη χορήγηση άδειας ίδρυσης λειτουργίας υπερκαταστημάτων λιανικού εμπορίου:

- ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός
- οι επιπτώσεις στο περιβάλλον και ιδίως η εναρμόνιση του όγκου και του τύπου της μονάδας προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής
- η ύπαρξη οδικού δικτύου και λοιπών έργων υποδομής
- η επιβάρυνση του περιβάλλοντος από τις μετακινήσεις

Αν κατά την κρίση του αρμοδίου οργάνου η αίτηση συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την ύπαρξη των παραπάνω προϋποθέσεων, τότε έχει δέσμια αρμοδιότητα για τη χορήγηση της αιτούμενης άδειας.

## **Συμπέρασμα**

Με τις παραπάνω διατάξεις της Υ.Α. Κ1-164, η διαδικασία αδειοδότησης απλοποιήθηκε και «κατ' επίφαση» αντικειμενοποιήθηκε ως προς την αξιολόγησή της, αφού καταργήθηκαν οι διατάξεις εκείνες που απένειμαν ευρεία διακριτική ευχέρεια ερμηνειών στις περιπτώσεις χορήγησης της άδειας και οι οποίες ήδη είχαν κριθεί αντισυνταγματικές.





## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ**

---



**ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΘΝΙΚΩΝ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΩΝ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΛΕΩΝΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

<b>ΝΟΜΟΣ</b>	<b>ΦΕΚ</b>	<b>ΑΡΘΡΑ</b>	<b>ΘΕΜΑ</b>
146/1914	Ισχύς από 27.01.1914	1-24	Περί αθέμιτου ανταγωνισμού
802/1978	121/Α/09.08.1978	15	Εισαγωγή του θεσμού των εκπτώσεων
1892/1990	101/Α/31.07.1990	42	Ωράριο λειτουργίας καταστημάτων
2194/1994	34/Α/16.03.1994	14 (παρ. 2)	Εξαιρέση καταστημάτων από την ισχύουσα νομοθεσία για το ωράριο λειτουργίας
2224/1994	112/Α/06.07.1994	23	Εξουσιοδότηση για τον καθορισμό ωραρίου λειτουργίας καταστημάτων κατ' εξαίρεση του κανόνα της ελεύθερης λειτουργίας του άρθρου 46 του ίδιου νόμου
		46	Απελευθέρωση του ωραρίου λειτουργίας των καταστημάτων / Τροποποίηση του άρθρου 42 του ν. 1892/90, όπως είχε αντικατασταθεί με την παράγραφο 1 του άρθρου 3 του Π.Δ. 327/92
2323/1995	145/Α/13.07.1995	10	Ρυθμίσεις για την ίδρυση υπεραγορών λιανικού εμπορίου
2508/1997	124/Α/13.06.1997	1-33	Πολοδομοτικός νόμος για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων & οικισμών της χώρας
2741/1999	199/Α/28.09.1999	10 (παρ. 3 και 21)	Δυνατότητα προσωρινής κάθε ενδιαφερόμενου κατά των αποφάσεων των Νομαρχιακών Συμβουλίων σχετικά με τη μη χορήγηση άδειας λειτουργίας
2742/1999	207/Α/07.10.1999	1-29	Νόμος για τον χωροταξικό σχεδιασμό & αειφόρο ανάπτυξη
2941/2001	201/Α/12-9-2001	24	Πωλήσεις κάτω του κόστους
3190/2003	249/Α/30.10.2003	1 - 8	Τροποποίηση και συμπλήρωση του ν. 2323/1995 (υπαίτιο εμπόριο & έλεγχος παρεμπορίου)

ΝΟΜΟΣ	ΦΕΚ	ΑΡΘΡΑ	ΘΕΜΑ
3377/2005	202/Α/19.08.2005	10, 12, 13, 14	Αδειοδότηση καταστημάτων λιανικού εμπορίου / Αντικατάσταση του άρθρου 10 του ν. 2323/1995 και του άρθρου 23 του ν. 2224/1994 (με εξαίρεση τα αναφερόμενα στο άρθρο 42 του ν. 1892/1990 και στο άρθρο 14 του ν. 2194/1994)
3419/2005	297/Α/06.12.2005	26 (παρ. 1 στ)	Τροποποίηση του άρθρου 10 του ν. 3377/2005 για την αδειοδότηση καταστημάτων λιανικού εμπορίου
3468/2006	129/Α/27.06.2006	25 (περ. Γ)	Τροποποίηση του άρθρου 10 του ν. 3377/2005 για την αδειοδότηση καταστημάτων λιανικού εμπορίου
3557/2007	100/Α/14.05.2007	12 (παρ. 21), 13 (παρ. 3 & 4)	Τροποποίηση του άρθρου 10 του ν. 3377/2005 για την αδειοδότηση καταστημάτων λιανικού εμπορίου
3734/2009	8/Α/28.01.2009	42 (παρ. 2 και 3)	Τροποποίηση και συμπλήρωση του ν. 2323/1995 (υπαίθριο εμπόριο & έλεγχος παρεμπορίου)
3769/2009	105/Α/1.7.2009	19 (παρ. 8)	Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 802/1978 (ΦΕΚ 121/Α)
3852/2010	87/Α/07.06.2010	94 (παρ. 6)	Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης

ΠΡ. ΔΙΑΤΑΓΜΑ	ΦΕΚ	ΘΕΜΑ
327/1992	163/Α/01.10.1992	Ρύθμιση θεμάτων λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων (ωράριο)

ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	ΦΕΚ	ΘΕΜΑ
ΚΥΑ 1162/06.03.1997	200/Β/17.03.1997	Καθορισμός πλαισίων λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων και καταστημάτων τροφίμων
ΥΑ Α4-136/2003	296/Β/13.03.2003	Περιορισμός των προσφορών σε μεμονωμένα εμπόρευματα και απαγόρευση προσφορών πριν τις τακτικές εκπτώσεις
ΥΑ Α4-1863/2005	1985/Β/30.12.2005	Ρυθμίσεις για τη λειτουργία επιχειρήσεων STOCK & OUTLET / Κατάργηση της Υ.Α. Α4/769/2000
ΥΑ Α4-415/2008	556/Β/31.03.2008	Καθεστώς χαρακτηρισμού και προϋποθέσεις λειτουργίας των επιχειρήσεων STOCK & OUTLET, μη υπαγόμενες στους περιοριστικούς όρους των εκπτώσεων και των προσφορών
ΚΥΑ Κ1-164/2011	275/Β/17.01.2011	Τροποποίηση της Υ.Α. Α4-1863/2005 περί προϋποθέσεων λειτουργίας των επιχειρήσεων STOCK & OUTLET
<b>ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ - ΓΝΩΜΟΛΟΓΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΦΟΡΕΑΣ</b>	<b>ΘΕΜΑ</b>
3037/2008	Συμβούλιο της Επικρατείας	Περί αντισυνταγματικότητας του α. 10 του ν. 2323/1995
271/2009	Διοικητικό Εφετείο Κομοτηνής	Περί αντισυνταγματικότητας του α. 10 του ν. 2323/1995
1047/2010	Διοικητικό Εφετείο Πειραιά	Περί αντισυνταγματικότητας του α. 10 του ν. 2323/1995



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ**

---





**ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΘΝΙΚΩΝ ΝΟΜΟΘΕΤΗΜΑΤΩΝ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟΝ ΠΟΛΥΕΘΔΟΜΙΚΟ - ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΚΟ ΑΞΟΝΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

ΝΟΜΟΣ	ΦΕΚ	ΑΡΘΡΑ	ΘΕΜΑ
1577/1985	210/A/18.12.1985	1 (παρ. 21), 3 (παρ.1), 9 (παρ. 3) και 17 (παρ. 6)	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
1650/1986	160/A/16.10.1986	3, 4 και 8	Για την προστασία του περιβάλλοντος
2730/1999	130/A/25.06.1999	1-24	Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις
2947/2001	228/A/09.10.2001	1-22	Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις
2971/2001	285/A/19.12.2001	1-37	Αιγιάδος, παραλία και άλλες διατάξεις
3010/2002	91/A/25.04.2002	1, 2, 3 (παρ. 2), 6 (παρ. 3)	Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ, διαδικασίες οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις
3316/2005	42/A/22.02.2005	6, 7 (παρ.4α)	Ανάθεση και εκτέλεση δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις
4014/2011	209/A/21.09.2011	1-37	Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαίρετων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισολογίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος
4030/2011	249/A/25.11.2011	20 και επόμενη, 42	Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις

ΠΡ. ΔΙΑΤΑΓΜΑ	ΦΕΚ	ΘΕΜΑ
696/1974	301/Α/08.10.1974	Περί αμοιβών μηχανικών διά σύνταξιν μελετών, επιβλεψιν, παραλαβήν κ.λπ. Συγκοινωνιακών, Υδραυλικών και Κτιριακών Εργων, ως και Τοπογραφικών, Κτιματογραφικών και Χαρτογραφικών Εργασίων και σχετικών τεχνικών προδιαγραφών μελετών
99/1978	20/Α/17.02.1978	Περί τροποποίησεως και συμπληρώσεως του άρθρου 104 του Π.Δ. 696/1974 περί αμοιβών μηχανικών δια σύνταξιν μελετών κ.λπ.
23.2/1987	166/Δ/06.03.1987	Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης
152/1987	80/Α/01.06.1987	Τροποποίηση διατάξεων του Π.Δ. 696/1974 «περί αμοιβών μηχανικών δια σύνταξιν μελετών κ.λπ.» (ΦΕΚ Α' 301)
71/1988	32/Α/17.02.1988	Κανονισμός Πυροπροστασίας των Κτιρίων
515/1989	219/Α/05.10.1989	Τροποποίηση, συμπλήρωση και κατάργηση άρθρων του πρώτου βιβλίου του Π.Δ. 696/1974 «περί αμοιβών μηχανικών δια σύνταξιν μελετών κ.λπ.» (ΦΕΚ Α' 301)
350/1996	230/Α/17.09.1996	Ρύθμιση των υποχρεώσεων εξασφάλισως χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε πόλεις της χώρας, καθώς και στις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές αυτών
Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας	580/Δ/27.07.1999	Πολεοδομικός σχεδιασμός και δόμηση - Γενικοί κανόνες δόμησης
111/2004	76/Α/05.03.2004	Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση του Π.Δ. 230/1993 (ΦΕΚ Α' 94)

118/2006	119/A/16.06.2006	<p>Τροποποίηση του Β.Δ. 465/1970 «Περί όρων και προϋποθέσεων εγκαταστάσεως και λειτουργίας αντλίων καυσίμων προ πρατηρίων κειμένων εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και κωμών ή εκτός κατοικημένων εν γένει περιοχών και περί κυκλοφοριακής συνδέσεως εγκαταστάσεων μετά των οδών» (ΦΕΚ Α' 150) και του Π.Δ. 1224/1981 «Περί όρων και προϋποθέσεων ιδρύσεως και λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κειμένων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή κωμών ή εγκεκριμένων οικισμών ή εν γένει κατοικημένων περιοχών» (ΦΕΚ Α' 303) όπως τροποποιήθηκαν με το Π.Δ. 509/1984 (ΦΕΚ Α' 181), το Π.Δ. 143/1989 «Τροποποίηση διατάξεων σχετικών με όρους και προϋποθέσεις εγκαταστάσεως και λειτουργίας αντλίων καυσίμων και κυκλοφοριακής σύνδεσης εγκαταστάσεων μετά των οδών» (ΦΕΚ Α' 69), το Π.Δ. 401/1993 (ΦΕΚ Α' 170) και το Π.Δ. 125/1992 (ΦΕΚ Α' 56) «τροποποίηση και συμπλήρωση του Π.Δ. 143/89 (ΦΕΚ Α' 69)» και κατάργηση διατάξεων του Π.Δ. 327/1992 (ΦΕΚ Α' 163)</p>
ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ	ΦΕΚ	ΘΕΜΑ
465/1970	150/A/09.07.1970	Περί όρων και προϋποθέσεων εγκαταστάσεως και λειτουργίας αντλίων καυσίμων προ πρατηρίων κειμένων εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και κωμών ή εκτός κατοικημένων εν γένει περιοχών, και περί κυκλοφοριακής συνδέσεως εγκαταστάσεων μετά των οδών
ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ		ΦΕΚ
ΥΑ 3046/304/1989	59/Δ/03.02.1989	Κτηριοδομικός Κανονισμός
ΥΑ 69269/5387/1990	678/B/25.10.1990	Κατάταξη έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες, περιεχόμενο Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ), καθορισμός περιεχομένου Ειδικών Περιβαλλοντικών Μελετών (ΕΠΜ) και λοιπές συναφείς διατάξεις, σύμφωνα με το ν. 1650/1986

ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	ΦΕΚ	ΘΕΜΑ
ΥΑ 58185/2474/1991	360/Β/28.05.1991	Τροποποίηση και συμπλήρωση του Π.Δ. 71/1988 «Κανονισμός Πυροπροστασίας των Κτιρίων»
ΥΑ 52701/1997	380/Δ/16.05.1997	Τροποποίηση του άρθρου 25 της 3046/304/1989 (ΦΕΚ Δ'59) Απόφασης περί Κτιριοδομικού Κανονισμού
ΚΥΑ 15393/2332/2002	1022/Β/05.08.2002	Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του ν. 1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του ν. 3010/2002 «Εναρμόνιση του ν. 1650/1986 με τις Οδηγίες 97/11 ΕΕ και 96/61 ΕΕ, διαδικασικά οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'91)
ΚΥΑ 107017/28.08.2006	1225/Β/05.09.2006	Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ «σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001
ΥΑ Δ17γ/06/157/Φ.Ν.439.3/06	1611/Β/02.11.2006	Περιεχόμενο των τεχνικών εκθέσεων της παρ. 3α του άρθρου 6, των προκαταρκτικών μελετών του άρθρου 6 και των τεχνικών εκθέσεων της παρ. 4α του άρθρου 7 του ν. 3316/2005
ΚΥΑ Δ6/Β/5825/2010	407/Β/09.04.2010	Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων

ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ	ΦΕΚ	ΘΕΜΑ
ΚΥΑ ΔΙΑΔΠ/ Φ.Α.3.1/21220/2011	2496/Β/04.11.11	Απλούστευση διαδικασιών έκδοσης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, Θεάτρου και Κινηματογράφου
<b>ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ</b>	<b>ΦΟΡΕΑΣ</b>	<b>ΘΕΜΑ</b>
98/1989	ΥΠΕΧΩΔΕ	Προδιαγραφές μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών
48/1997	ΥΠΕΧΩΔΕ	Απαγόρευση επέκτασης του χώρου της εισόδου υπογείων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων εντός του προκηπίου
24/1998	ΥΠΕΧΩΔΕ	Παροχή διευκρινήσεων για την τροποποίηση του άρθρου 25 της αποφ. 3046/304/89 (ΦΕΚ 59/Δ/89) περί Κτηριοδομικού Κανονισμού
55/2000	ΥΠΕΧΩΔΕ	Οδηγίες για την εφαρμογή του ν.2831/00 «Τροποποίηση των διατάξεων του ΓΟΚ/85 “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός” και άλλες πολεοδομικές διατάξεις»
13/2002	ΥΠΕΧΩΔΕ	Τήρηση αποστάσεων από τις γραμμές αγωγού και παραλίας
32/2002	ΥΠΕΧΩΔΕ	Εφαρμογή διατάξεων ν. 2971/2001 «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις»



## ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΟΡΩΝ

Αγορά 11, 15, 16, 20, 22, 23, 26, 27, 28, 30, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 56, 57, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 73, 94, 95, 97, 103, 104, 109

Αδειοδότηση 37, 55, 56, 61, 76, 84, 92, 96, 100, 103, 110, 119, 127

Αθήνα 24, 25, 26, 29, 31, 32, 39, 40, 41, 52, 99

Ακτίνα επιρροής 104

Άξονας (ή πλαίσιο) κατασκευαστικός-πολεοδομικός 69, 70, 71, 96, 137

Άξονας (ή πλαίσιο) λειτουργικός-οικονομικός 55, 61, 69, 96, 131

Αστική συγκέντρωση 33, 104

Αστικό κέντρο 69

Αττική 26, 29, 37, 38, 41, 51, 52, 58, 79, 93, 97, 98, 101, 104, 106, 138

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) 70, 72, 73, 97, 98, 106

Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ) 75, 76, 87, 141

Δείκτης οικονομικού κλίματος 11, 12, 13

Ελλάδα 13, 14, 23, 24, 29, 36, 37, 42, 43, 44, 54, 55, 101, 105, 107, 119, 131, 133, 137

ΕΛ.ΣΤΑΤ. 13, 15, 16, 191

Εμπορική επιφάνεια 36, 37, 103

Εμπορική επιχείρηση 56



- Εμπορικό κέντρο ανοικτό 50, 53
- Εμπορικό κέντρο α΄ γενιάς 26, 27, 28, 29, 47, 49, 106
- Εμπορικό κέντρο β΄ γενιάς 29, 30, 32, 34, 46, 52, 101, 105
- Εμπόριο λιανικό (λιανεμπόριο) 11, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 45, 48, 51, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 95, 105, 119, 125, 126, 127, 131, 132
- Επιχείρηση 19, 20, 21, 22, 56, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 95, 98, 100, 103, 104, 108, 121, 126, 133
- Επιχείρηση, μικρομεσαία 19, 20, 21, 58, 62, 65, 68, 126
- ΕΣΕΕ 37, 103
- Ηράκλειο 26, 43, 73, 76, 103
- Θεσσαλονίκη 24, 26, 29, 30, 31, 32, 42, 47, 49, 58
- ΙΟΒΕ 11, 12, 13, 14, 17, 18, 29
- Κανονισμός κτιριοδομικός 70, 88, 139, 140, 141
- Κανονισμός πυρασφάλειας 70
- Κατανάλωση 13, 47, 49, 90
- Κρίση οικονομική 11, 22, 45, 49, 50, 97, 105, 106
- Λάρισα 29, 31, 43, 44, 47, 104
- Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων (Environmental Impact Assessment - EIA) 84, 85, 87, 93, 99, 109, 122
- Μελέτη κυκλοφοριακή 81, 82, 84, 87, 92
- Περιαστικές περιοχές 24, 51, 106
- Πολιτική, πολεοδομική 51, 70, 72, 73, 77, 97, 101, 138
- Πολυκατάστημα 15, 49, 72, 73, 79

Προβλεψιμότητα 108

Προσπελασιμότητα 53

Συγκέντρωση (υπερσυγκέντρωση) 20, 22, 24, 25, 26, 33, 37, 80, 104

Φιλελευθεροποίηση 15

Χωροθέτηση 24, 26, 32, 46, 51, 56, 96

Χώροι στάθμευσης 34, 79, 80, 89, 104, 138, 141

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΙ

### Κατάλογος γραφημάτων

#### Κεφάλαιο 1

Γράφημα 1.1: Δείκτης οικονομικού κλίματος, ΕΕ-27 - ευρωζώνη - Ελλάδα (1990-2012 = 100, εποχικά εξομαλυμένα στοιχεία)	13
Γράφημα 1.2: Δείκτης εμπιστοσύνης καταναλωτών, ΕΕ-27 - ευρωζώνη - Ελλάδα (1990-2012 = 100, εποχικά εξομαλυμένα στοιχεία)	14
Γράφημα 1.3: Εξέλιξη του δείκτη κύκλου εργασιών και του δείκτη όγκου στο ελληνικό λιανικό εμπόριο (Έτος βάσης 2005 =100)	16
Γράφημα 1.4: Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στο λιανικό εμπόριο	18

### Κατάλογος διαγραμμάτων

#### Κεφάλαιο 2

Διάγραμμα ροής ενεργειών 2.1 - Σταδίου Α΄	87
---	----

## Κατάλογος πινάκων

### Κεφάλαιο 1

Πίνακας 1.1:	Εμπορικά κέντρα υπό κατασκευή ή που πρόκειται να κατασκευαστούν σύντομα στην Αττική, 2013	38
Πίνακας 1.2:	Εγγεγραμμένες σε εθνικό επίπεδο εμπορικές αναπτύξεις (3ο τρίμηνο 2009)	39

### Κεφάλαιο 2

Πίνακας 2.1:	Εμπορικά κέντρα – Φόρτιση στο Δήμο Αμαρουσίου	102
--------------	---	-----

## Κατάλογος εικόνων

### Κεφάλαιο 1

Φωτογραφία 1.1:	Το εμπορικό κέντρο City Gate στη Θεσσαλονίκη	32
Φωτογραφία 1.2:	Το εμπορικό κέντρο Mc ArthurGlen Designer Outlet Athens	35
Φωτογραφία 1.3:	Το εμπορικό κέντρο Smart Park στα Σπάτα	36



## ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΩΝ

### **Πάυλος-Μαρίνος Α. Δελλαδέτσιμας**

*Καθηγητής Τμήματος Γεωγραφίας Χαροκόπειου Πανεπιστημίου (αρχιτέκτων UDFI, χωροτάκτης-πολεοδόμος UCL, δρ. ΕΜΠ, ΜRΤΡΠ)*

Ο Πάυλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας είναι καθηγητής στο Τμήμα Γεωγραφίας του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου. Σπούδασε αρχιτεκτονική στο Πανεπιστήμιο Σπουδών της Φλωρεντίας (Univesità degli Studi di Firenze) και εν συνεχεία χωροταξία (Dip. University College London) και πολεοδομία στο Πανεπιστήμιο του Λονδίνου (MPHIL Town Planning University College London). Έχει εργαστεί ως ερευνητής και μεταπτυχιακός υπότροφος στο ΕΜΠ (Τμήμα Αρχιτεκτόνων), όπου και εκπόνησε τη διδακτορική διατριβή του. Επακολούθησε η συνεργασία του ως ερευνητής με το IFRESI/CNRS (Λιλ). Έχει διδάξει στο Τμήμα Γεωγραφίας του Πανεπιστημίου Αιγαίου καθώς και σε μεταπτυχιακά προγράμματα στην Ελλάδα (Τμήμα Γεωγραφίας Πανεπιστημίου Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας Χαροκόπειου Πανεπιστημίου) και στην Ευρώπη (University College London –και ως εξωτερικός αξιολογητής–, University of Newcastle Upon Tyne, Università degli Studi di Roma La Sapienza, Université des Sciences & Technologies de Lille). Κατά το ακαδημαϊκό έτος 2011/12 εργάστηκε ως επισκέπτης καθηγητής στο ASRO - Faculty of Engineering KU Leuven. Εργάστηκε επίσης ως συνεργάτης καθηγητής (2012/13) στο Département Aménagement

Ecole Polytechnique de l' Université François Rabelais de Tours. Είναι μέλος της συντονιστικής και διδακτικής ομάδας European Spatial Development Planning Network, που διοργανώνει σε διαφορετικές πόλεις της Ευρώπης: (α) το Intensive Programme (IP) on Spatial Development Planning και (β) το European Module in Spatial Development Planning: Postgraduate Programme in European Spatial Development Planning (ASOP excellence award in planning education). Έχει δημοσιεύσει πολλά άρθρα σε επιστημονικά περιοδικά στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, κεφάλαια σε βιβλία, καθώς και επιστημονικές μονογραφίες. Είναι επιστημονικά υπεύθυνος σε σειρά ερευνητικών προγραμμάτων και διετέλεσε στέλεχος ομάδων εμπειρογνομόνων του ΟΑΣΠ και της Γενικής Γραμματείας Πολιτικής Προστασίας. Είναι επίσης μέλος της Επιστημονικού Συμβουλίου της ΓΣΕΒΕΕ. Τα επιστημονικά και ερευνητικά του ενδιαφέροντα επικεντρώνονται στα εξής πεδία: αστική γεωγραφία, πολεοδομικός-χωροταξικός σχεδιασμός, δυναμική ανάλυση και σχεδιασμός χρήσεων γης, ανάλυση αξιών γης και κτηματαγοράς, πολιτική γης, ανάλυση της τρωτότητας - διαχείριση φυσικών κινδύνων, συστήματα ασφαλείας αστικών περιοχών. Είναι μέλος της Ένωσης Πολεοδόμων του Ηνωμένου Βασιλείου (Royal Town Planning Institute) και του TEE.

## **Γιάννης Δ. Λουκάκης**

### ***Οικονομολόγος (Msc), υποψήφιος διδάκτορας Τμήματος Γεωγραφίας του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου, αξιωματικός Πυροσβεστικού Σώματος***

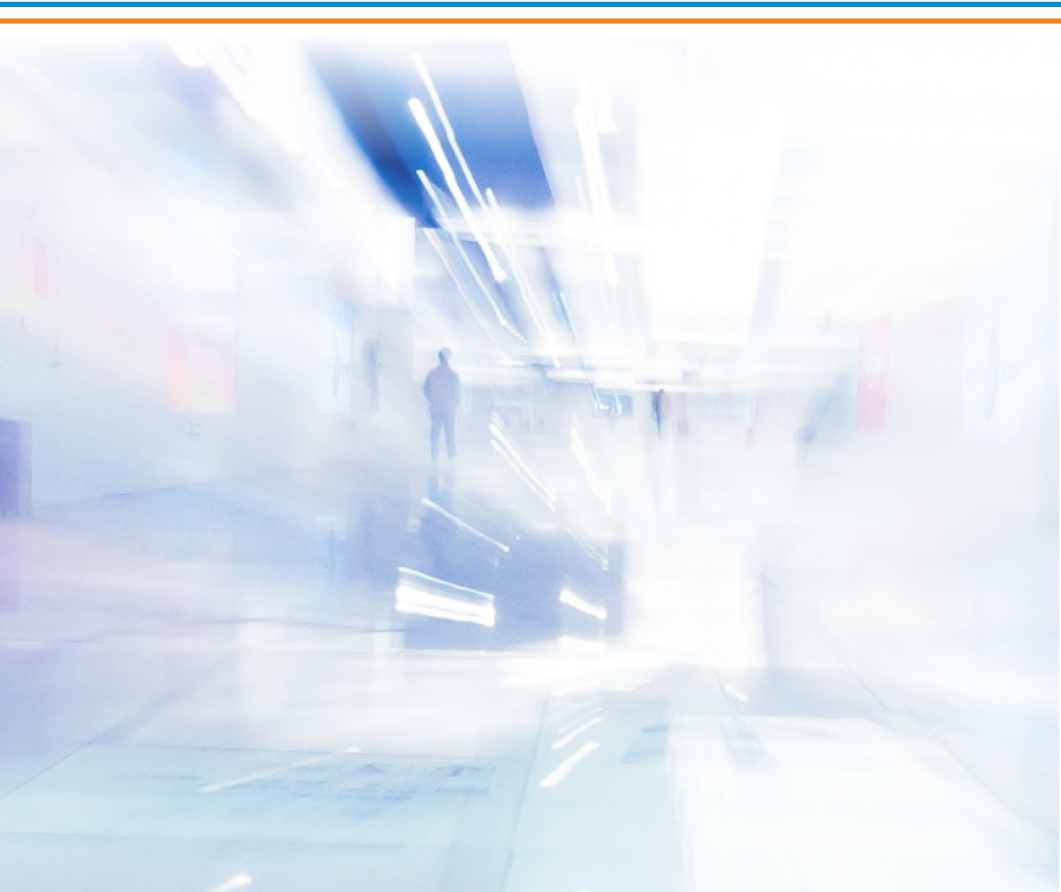
Ο Γιάννης Λουκάκης είναι οικονομολόγος, απόφοιτος του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Κρήτης (1996). Είναι υποψήφιος διδάκτορας στο Τμήμα Γεωγραφίας του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου. Πραγματοποίησε επίσης σπουδές στο University of Wales, ενώ επίσης αποφοίτησε από την Ακαδημία Αξιωματικών του Πυροσβεστικού Σώματος (2001). Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος (MSc) στο ΜΠΣ «Εφαρμοσμένη γεωγραφία και διαχείριση του χώρου: διαχείριση φυσικών και ανθρωπογενών καταστροφών» (2010) του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου, όπου υπήρξε και υπότροφος. Από το 2002 υπηρετεί ως αξιωματικός σε επιτελικές θέσεις στο Αρχηγείο Πυροσβεστικού Σώματος. Ειδικεύεται σε θέματα ασφάλειας του χώρου και αστικής ανάπτυξης, έχοντας συμμετάσχει σε ερευνητικά και μελετητικά προγράμματα. Έχει δώσει σειρά διαλέξεων στο προπτυχιακό και μεταπτυχιακό πρόγραμμα του Τμήματος Γεωγραφίας του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου, καθώς και σε άλλους εκπαιδευτικούς φορείς. Έχει δημοσιευμένο έργο και πλούσια εμπειρία ως εμπειρογνώμονας δημοσίων φορέων.





Ινστιτούτο Μικρών Επιχειρήσεων  
Γενική Συνομοσπονδία Επαγγελματιών Βιοτεχνών Εμπόρων Ελλάδας

Αριστοτέλους 46, 10433, Αθήνα, Τηλ: 210 8846852, Fax: 210 8846853  
www.imegseevee.gr – info@imegseevee.gr



 <p>Ευρωπαϊκή Ένωση Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο</p>	<p>ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑΣ</p>  <p>ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ "ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ" Προσαρμοστικός στον Αύγουστο</p>	 <p>IME ΓΣΕΒΕΕ</p>	 <p>ΕΣΠΑ 2007-2013 Πρόγραμμα για την ανάπτυξη ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ</p>
<p>Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης</p>			

ISBN: 978-618-5025-26-7



