



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού,
Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΣΕΕ

«Ανάπτυξη και λειτουργία μηχανισμού του INEMY/ΕΣΕΕ για την αποτελεσματική παρακολούθηση και εφαρμογή των πολιτικών κοινωνικής ένταξης και προστασίας»

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΟ ΔΕΛΤΙΟ - ΠΟΣΟΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ (ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ/ΤΟΠΙΚΕΣ) ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ:

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019

**ΠΑΡΑΔΟΤΕΟ 1.3: «Έρευνες καταγραφής εμπορικής δραστηριότητας
και επαγγελματικών στεγών σε εμπορικούς πόλους»**

ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΠΡΑΞΗΣ:

«Ανάπτυξη και λειτουργία μηχανισμού του INEMY/ΕΣΕΕ για την αποτελεσματική παρακολούθηση και εφαρμογή των πολιτικών κοινωνικής ένταξης και προστασίας», και Πακέτου Εργασίας 1: Μηχανισμός στήριξης του INEMY για τη διαμόρφωση προτάσεων πολιτικών για την επιχειρηματικότητα και την απασχόληση

κωδικός ΟΠΣ (MIS) 5000966



Ευρωπαϊκή Ένωση
Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού,
Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



Η προβληματική της έρευνας

Η προβληματική της παρούσας έρευνας είναι η μελέτη της αντανάκλασης των σημερινών κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών και των ραγδαίων αλλαγών που έχουν συντελεστεί σε αυτές τα τελευταία χρόνια, στη χωρική και λειτουργική διάρθρωση της επιχειρηματικής δραστηριότητας αλλά και στη βιωσιμότητα αυτής μέσα σε ένα εξαιρετικά ασταθές οικονομικό περιβάλλον. Για το λόγο αυτό, απογράφεται το σύνολο της επιχειρηματικής δραστηριότητας σε προσεκτικά επιλεγμένες-αντιπροσωπευτικές περιοχές του λεκανοπεδίου. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη χωρική διάσταση των κλειστών καταστημάτων καθώς και στην ανάδειξη χωρικών συγκεντρώσεων ομοειδών επιχειρήσεων που δημιουργούν επιμέρους εμπορικές πιάτσες γεγονός που πιθανόν να τις κάνει λιγότερο ευάλωτες σε συνθήκες κρίσης.

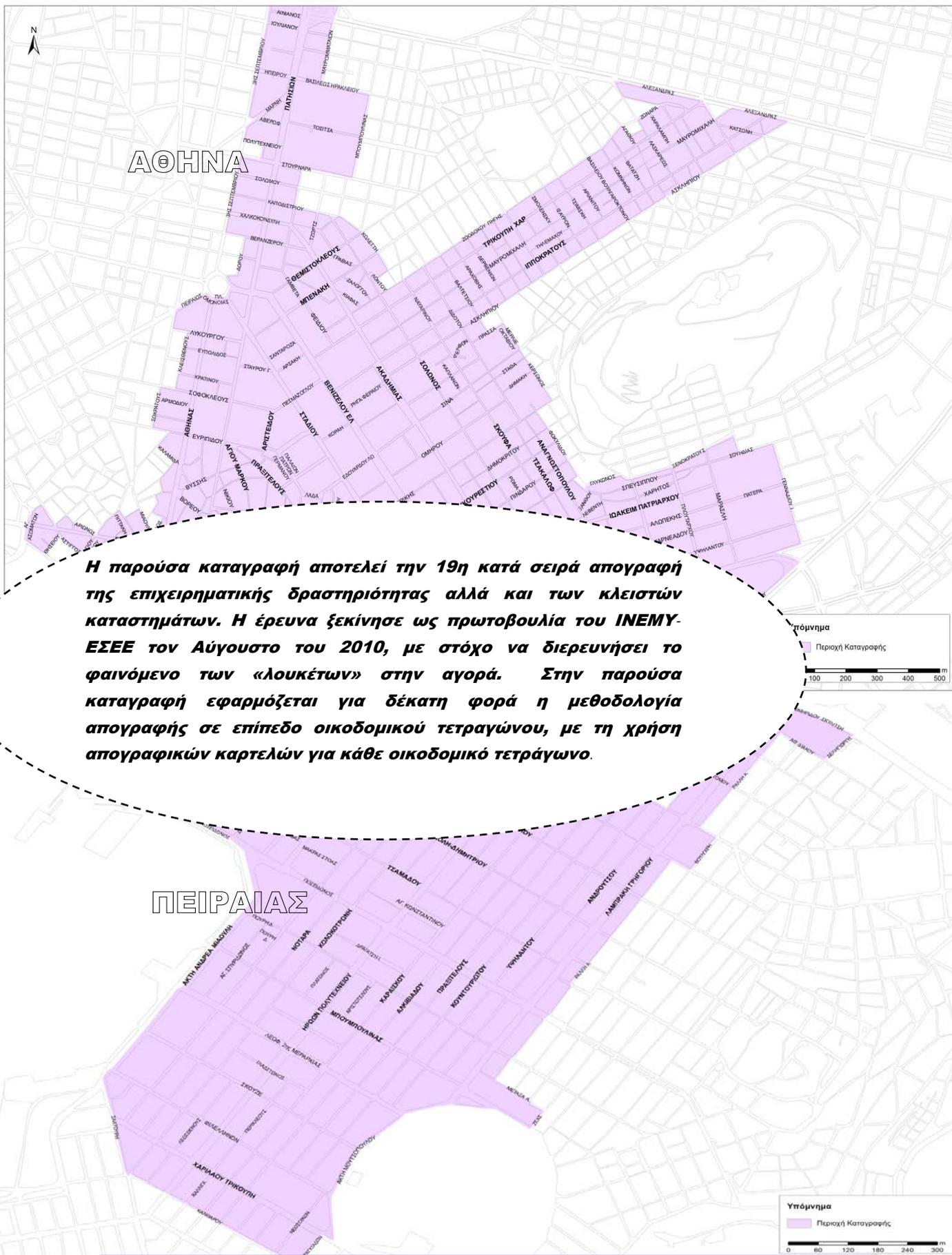
Ωστόσο, παρά το γεγονός ότι οι αλλαγές που συντελούνται στη οικονομία τα τελευταία χρόνια επηρεάζουν σημαντικά τη χωροταξία των επιχειρήσεων, είναι επίσης διαπιστωμένο ότι οι χωροταξικές ανακατατάξεις των επιχειρήσεων επενεργούν και εκείνες με τη σειρά τους στις καταναλωτικές συμπεριφορές. Οι μετεγκαταστάσεις των επιχειρήσεων, η δημιουργία νέων εμπορικών ζωνών, τα νέα εμπορικά πάρκα αποτελούν λίγα μόνο παραδείγματα σύγχρονων ανακατατάξεων με σημαντική επίδραση στα καταναλωτικά πρότυπα.

Επιπλέον η χωρική διάσταση μας δίνει το πλεονέκτημα συσχετισμού των ευρημάτων της παρούσας έρευνας με άλλα στοιχεία που έχουν αυστηρά χωρική διάσταση (πχ ζώνες αντικειμενικών αξιών και συντελεστές εμπορικότητας, προσβασιμότητα-προσπελασιμότητα κλπ).

Σήμερα, είναι γνωστό ότι η κατανάλωση δεν εστιάζεται μόνο στο εμπόρευμα αυτό καθαυτό αλλά έχει επεκταθεί και στην κατανάλωση τόπων αλλά και συμβολισμών σχετικών ή άσχετων με το προς πώληση προϊόν. Με άλλα λόγια, η αγορά αγαθών/εμπορευμάτων ενδέχεται να περιλαμβάνει και την κατανάλωση των τόπων εμπορίου αυτών καθαυτών. Οι τόποι αυτοί αποτελούν ταυτόχρονα το φυσικό πεδίο της ανταλλαγής εμπορευμάτων αλλά και συμβολικές/μεταφορικές περιοχές. Αναδεικνύεται λοιπόν έτσι μία νέα γεωγραφική διάσταση του εμπορίου, στο πλαίσιο της οποίας, όταν γίνεται λόγος για το «**εμπορικό κέντρο**» ενός γεωγραφικά καθορισμένου χώρου, δεν αναφερόμαστε μόνο σε έναν τόπο πώλησης και αγοράς εμπορικών προϊόντων, αλλά σε έναν πολύλειτουργικό και ετερογενές πεδίο δραστηριοτήτων.

Επιχειρώντας τη διατύπωση ενός λειτουργικού ορισμού του «εμπορικού κέντρου», αυτό θα μπορούσε να περιγραφεί ως μια σαφώς ορισμένη περιοχή η οποία χαρακτηρίζεται από τα εξής:

- Εύκολη πρόσβαση με μέσα μαζικής μεταφοράς
- Πολύ έντονη συγκέντρωση επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου
- Έντονη συγκέντρωση επιχειρήσεων εστίασης
- Σημαντική συγκέντρωση άλλων επιχειρήσεων υποστηρικτικών του εμπορικού κέντρου.



Η παρούσα καταγραφή αποτελεί την 19η κατά σειρά απογραφή της επιχειρηματικής δραστηριότητας αλλά και των κλειστών καταστημάτων. Η έρευνα ξεκίνησε ως πρωτοβουλία του INEMY-EΣΣΕ τον Αύγουστο του 2010, με στόχο να διερευνήσει το φαινόμενο των «λουκέτων» στην αγορά. Στην παρούσα καταγραφή εφαρμόζεται για δέκατη φορά η μεθοδολογία απογραφής σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, με τη χρήση απογραφικών καρτελών για κάθε οικοδομικό τετράγωνο.



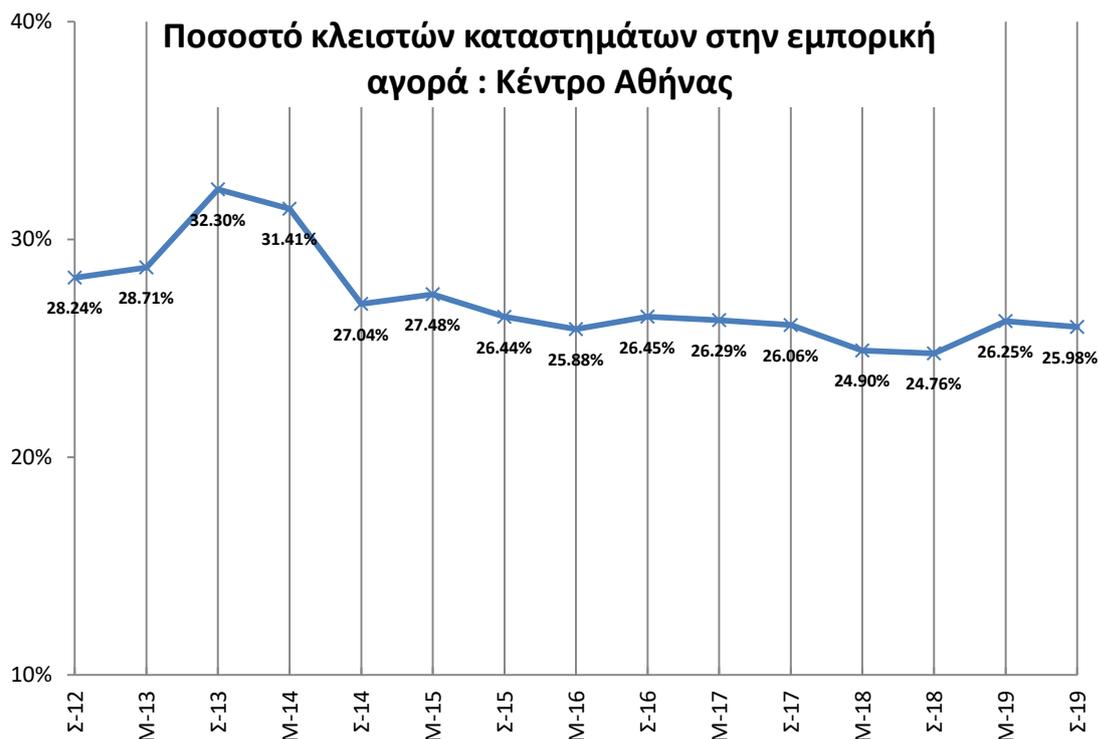
**Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
 Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού,
 Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση**

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης

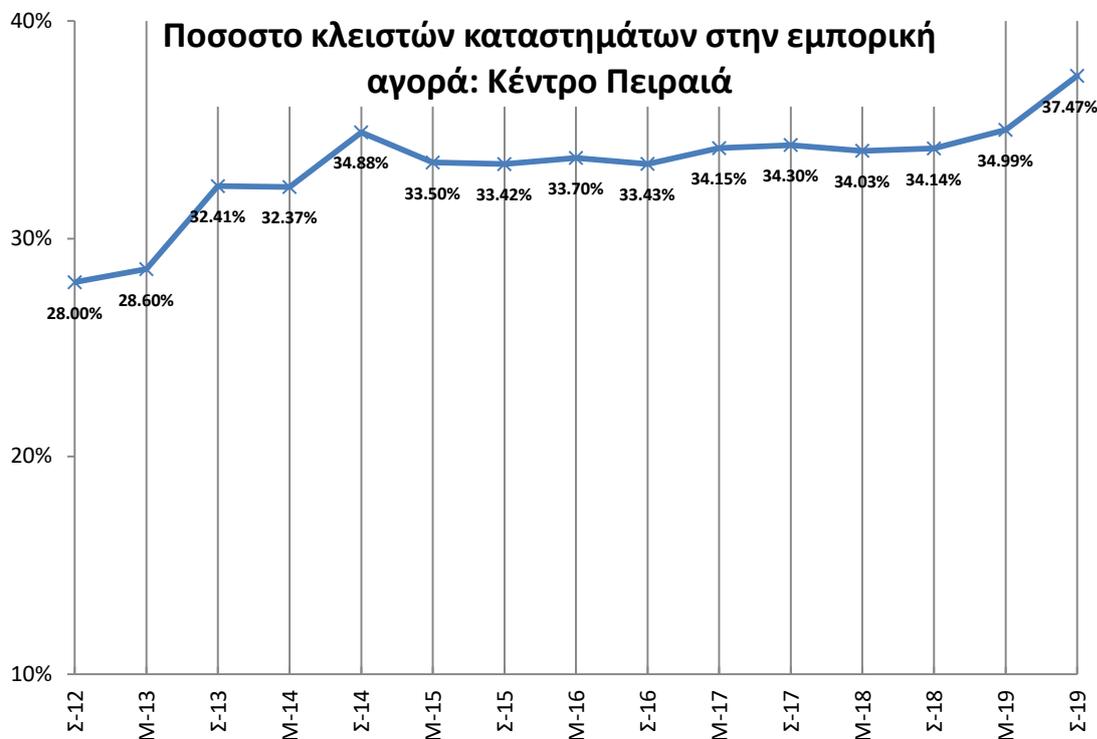


ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Η αναλογία των κλειστών επαγγελματικών στεγών στην εμπορική αγορά της Αθήνας ύστερα από τη σημαντική ενίσχυση των κλειστών καταστημάτων κατά τη διάρκεια του προηγούμενου εξαμήνου, παρουσιάζει τάσεις αποκλιμάκωσης (-0,27%) και επανέρχεται στα επίπεδα του Σεπτεμβρίου του 2017.



Στον αντίποδα, η εμπορική αγορά του Πειραιά παρουσιάζει ραγδαία αύξηση ως προς το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων. Ειδικότερα, στην παρούσα καταγραφή σημειώνεται σημαντικότερη αύξηση της τάξης του 2,48%. Η αύξηση αυτή διαμορφώνει τη δυσμενέστερη εικόνα που διαχρονικά έχει καταγραφεί στην εμπορική αγορά του Πειραιά.



Για την Αθήνα έχουν οριστεί 4 εμπορικές ζώνες εκ των οποίων η καθεμία έχει διαφορετική «αντοχή» απέναντι στο φαινόμενο των «λουκέτων», κάτι που επιβεβαιώνεται σε κάθε καταγραφή. Το Σεπτέμβριο του 2019, το «**Εμπορικό Τρίγωνο**» παρουσιάζει συγκριτικά με τις υπόλοιπες εμπορικές ζώνες, το μικρότερο ποσοστό κλειστών επιχειρήσεων, με το **23,5%** να είναι ανενεργές. Έπειτα ακολουθεί το «**Κολωνάκι**» 24,1%. Οι δυο αυτές ζώνες συγκεντρώνουν μικρότερη αναλογία «λουκέτων» από το συνολικό ποσοστό κλειστών της περιοχής. Σε χειρότερη θέση φαίνεται να βρίσκεται η ζώνη των «**Εξαρχείων**» με **35,1%** κλειστά και η ζώνη κεντρικών οδικών αρτηριών (Σταδίου, Πανεπιστημίου και Ακαδημίας) με 32,2%.

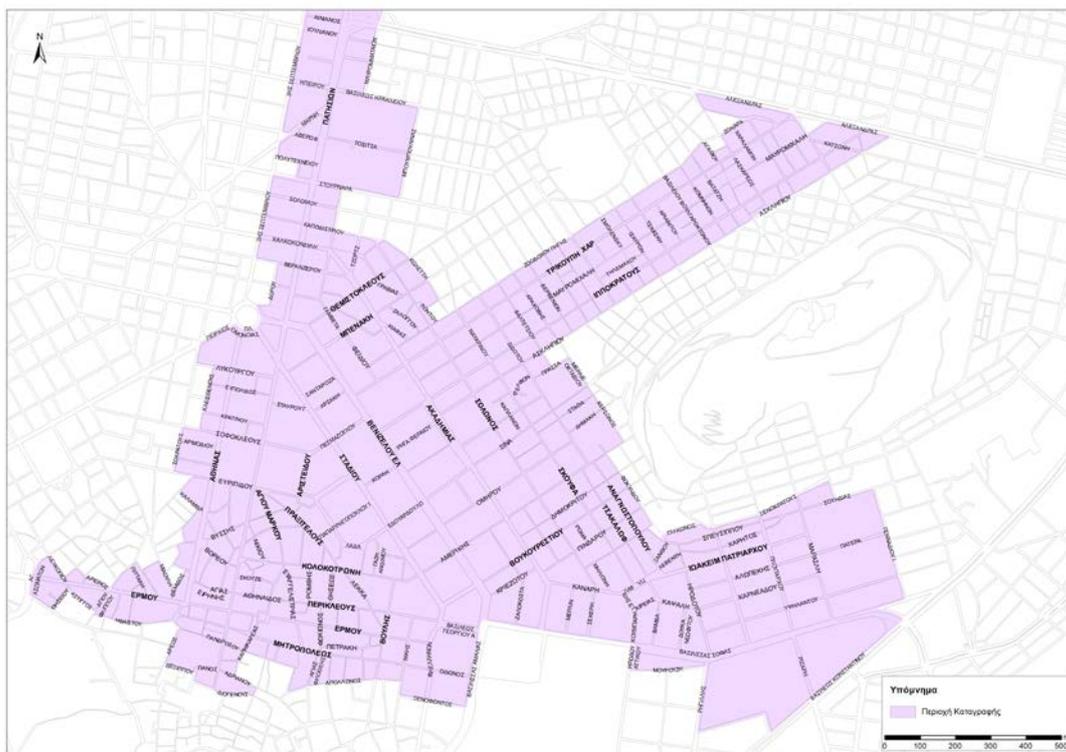
Για τον Πειραιά, διαμέσου της συστηματικής παρατήρησης, έχουμε οδηγηθεί στο συμπέρασμα ότι το εμπορικό κέντρο συρρικνώνεται γεωγραφικά, και περιορίζεται στην ονομαζόμενη ζώνη «Κέντρο Πειραιά» όπου εκεί παρατηρείται πολύ υψηλή συγκέντρωση επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η διαφοροποίηση αυτή δείχνει ότι το έντονο φαινόμενο των κλειστών επιχειρήσεων δεν πλήττει με την ίδια σφοδρότητα το «Κέντρο του Πειραιά» σε σύγκριση με τις άλλες δυο περιοχές-ζώνες («Λιμάνι» και «Τερψιθέα»), οι οποίες σημειώνουν ιδιαίτερα μεγάλο ποσοστό κλειστών (39,7% και 47,2% αντίστοιχα). Το ότι στη ζώνη «Κέντρο Πειραιά» συγκεντρώνεται η πλειονότητα της επιχειρηματικής δραστηριότητας, αποτελεί το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της

ζώνης αυτής έναντι των άλλων δυο, παράγοντας που περιορίζει αρκετά το ποσοστό των λουκέτων (33,4%).

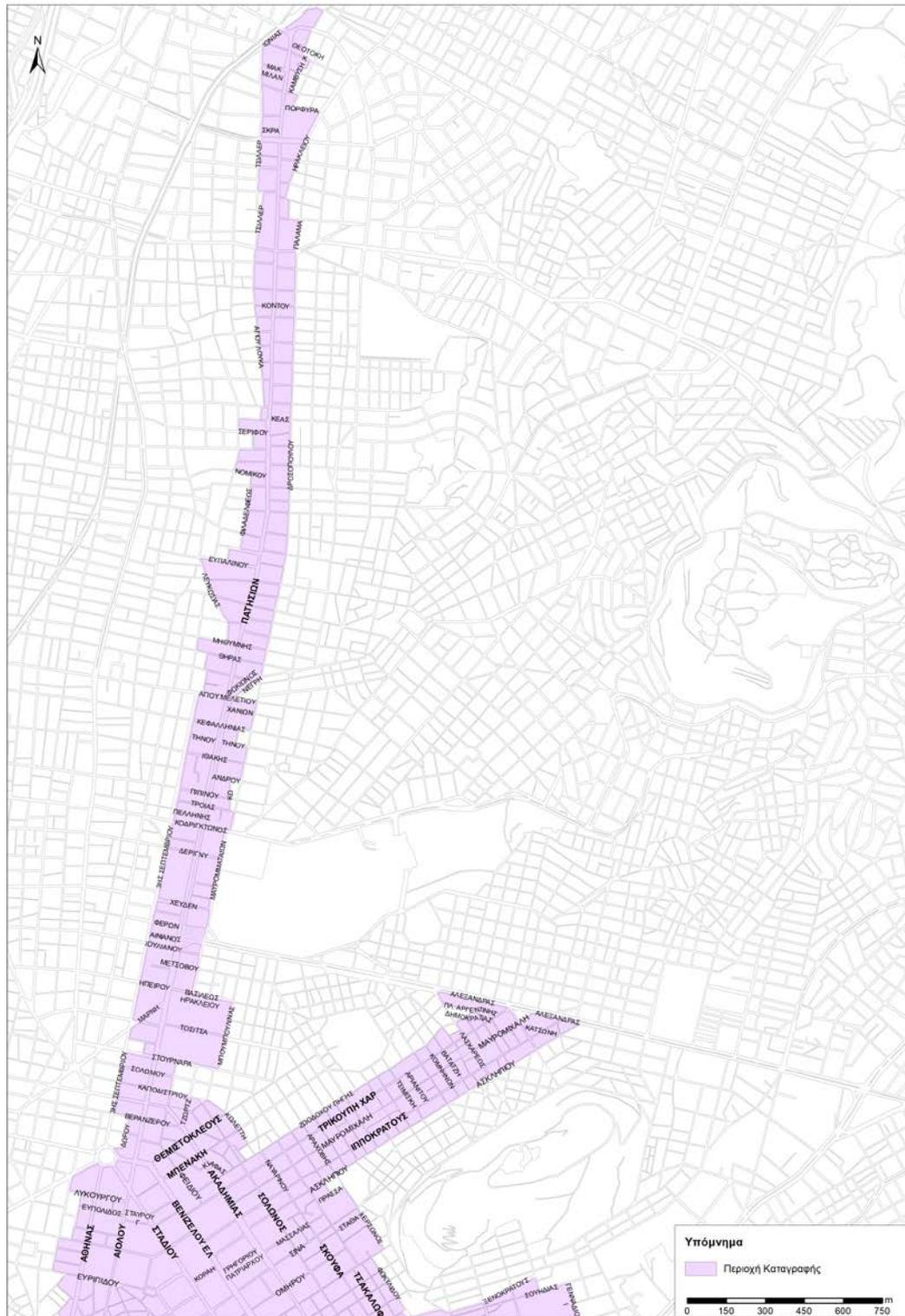
1. ΤΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Η συνολική απογραφή και χαρτογράφηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του κέντρου της Αθήνας πραγματοποιείται σήμερα για 15^η φορά (από τον Σεπτέμβριο 2012 σε εξαμηνιαία βάση) μέσω της επιτόπιας παρατήρησης, δίνοντας πλέον τη δυνατότητα για συστηματική και συγκριτική παρακολούθηση των αλλαγών που συντελούνται στο εμπορικό κέντρο. Ειδικότερα για την Αθήνα, με βάση τις ποικίλες διαστάσεις που συνθέτουν την έννοια του εμπορικού κέντρου έχει οριστεί το απογραφικό πεδίο που παρουσιάζεται με μωβ χρώμα στον ακόλουθο χάρτη (1α: Κέντρο Αθήνας & 1β: Κέντρο Αθήνας-Λεωφόρος Πατησίων).

Χάρτης 1α: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας: Οριοθέτηση περιοχής απογραφής



Χάρτης 1β: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθηνάς-Πατησίων οριοθέτηση περιοχής απογραφής



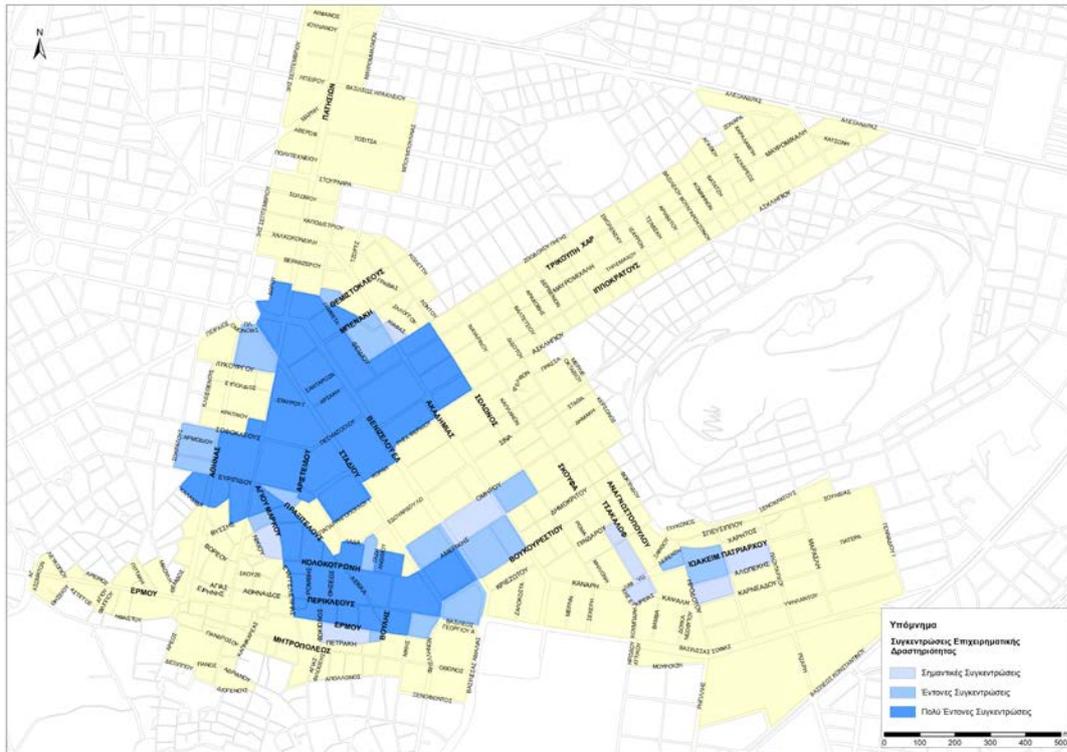
1. Α. Χωρικές συγκεντρώσεις των επιχειρήσεων του εμπορικού κέντρου της Αθήνας: Ανάλυση ανά επιχειρηματικό κλάδο

Στο χάρτη {2} φαίνεται η συγκέντρωση του συνόλου της επιχειρηματικής δραστηριότητας στο κέντρο της πόλης όπως αυτή προκύπτει από τη χαρτογράφηση της πυκνότητας της επαγγελματικής στέγης. Στα οικοδομικά τετράγωνα που στο χάρτη απεικονίζονται με έντονο μπλε χρώμα, παρατηρείται μεγαλύτερο πλήθος επαγγελματικών στεγών σε σύγκριση με τα υπόλοιπα του απογραφικού πεδίου.

Για την ανάδειξη των κλαδικών συγκεντρώσεων επιλέχθηκε ο δείκτης **Getis-Ord Gi*** που στη διεθνή βιβλιογραφία συναντάται και ως **hot spot analysis**. Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου και μετράει τη συγκέντρωση ομοειδών επιχειρήσεων στο οικοδομικό τετράγωνο συνυπολογίζοντας όμως και τις συγκεντρώσεις που παρατηρούνται στα γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα, πράγμα που αποδίδει με καλύτερη ευκρίνεια την έννοια της πιάτσας (Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το δείκτη βλ. στο παράρτημα II).

Όπως αποτυπώνεται στο χάρτη {2}, οι πολύ έντονες συγκεντρώσεις επαγγελματικής στέγης παρουσιάζονται στη νότια εμπορική ζώνη του κέντρου – παραδοσιακό εμπορικό τρίγωνο, στο Κολωνάκι και στην περιοχή Πανεπιστήμιο - Ομόνοια.

Χάρτης 2: Εμπορική αγορά κέντρο Αθήνας- Χωρικές συγκεντρώσεις επαγγελματικής στέγης



Η αναλογία των διαφορετικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων σε ένα παραδοσιακό εμπορικό κέντρο ποικίλει, διαμορφώνοντας την ιδιαίτερη φυσιογνωμία του εκάστοτε εμπορικού κέντρου.

Ως εκ τούτου, πέρα από τη γενική χωροθέτηση της επαγγελματικής στέγης, εξετάζεται και η χωρική κατανομή των βασικών κλάδων οικονομικής δραστηριότητας, διαδικασία που καθιστά εφικτό τον προσδιορισμό των επιμέρους εμπορικών «πιατσών».

Με βάση τα ποσοτικά δεδομένα των κλαδικών συγκεντρώσεων για την εμπορική αγορά της Αθήνας, επιλέχθηκε να χαρτογραφηθούν οι παρακάτω επιμέρους κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας:

1. **ΕΝΔΥΣΗ -ΥΠΟΔΗΣΗ**: 47.71 Λιανικό εμπόριο ενδυμάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα & 47.72 Λιανικό εμπόριο υποδημάτων και δερμάτινων ειδών σε εξειδικευμένα καταστήματα
2. **ΤΡΟΦΙΜΑ**: 47.21-47.25 & 47.29 Όλοι οι κλάδοι που αφορούν το εμπόριο τροφίμων
3. **ΕΣΤΙΑΣΗ**: 56.10-56.30 Όλοι οι κλάδοι που αφορούν την εστίαση
4. **ΒΙΒΛΙΟΧΑΡΤΟΠΩΛΕΙΑ**: 47.61 & 47.62
5. **ΛΕΥΚΑ ΕΙΔΗ**: 47.51 & 47.53
6. **ΚΟΜΜΩΤΗΡΙΑ**: 96.02
7. **ΚΟΣΜΗΜΑΤΟΠΩΛΕΙΑ**: 47.77 Λιανικό εμπόριο ρολογιών και κοσμημάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα

Αρχικά, τα ποσοτικά δεδομένα των κλαδικών συγκεντρώσεων για την εμπορική αγορά της Αθήνας εξετάζονται σε διαχρονική βάση με στόχο τη διερεύνηση πιθανών μεταβολών στο μέγεθος και την αναλογία των βασικών υπό εξέταση κλάδων οικονομικής δραστηριότητας. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι αναλογίες επί του συνόλου των καταγεγραμμένων επιχειρήσεων για το εξάμηνο αναφοράς.

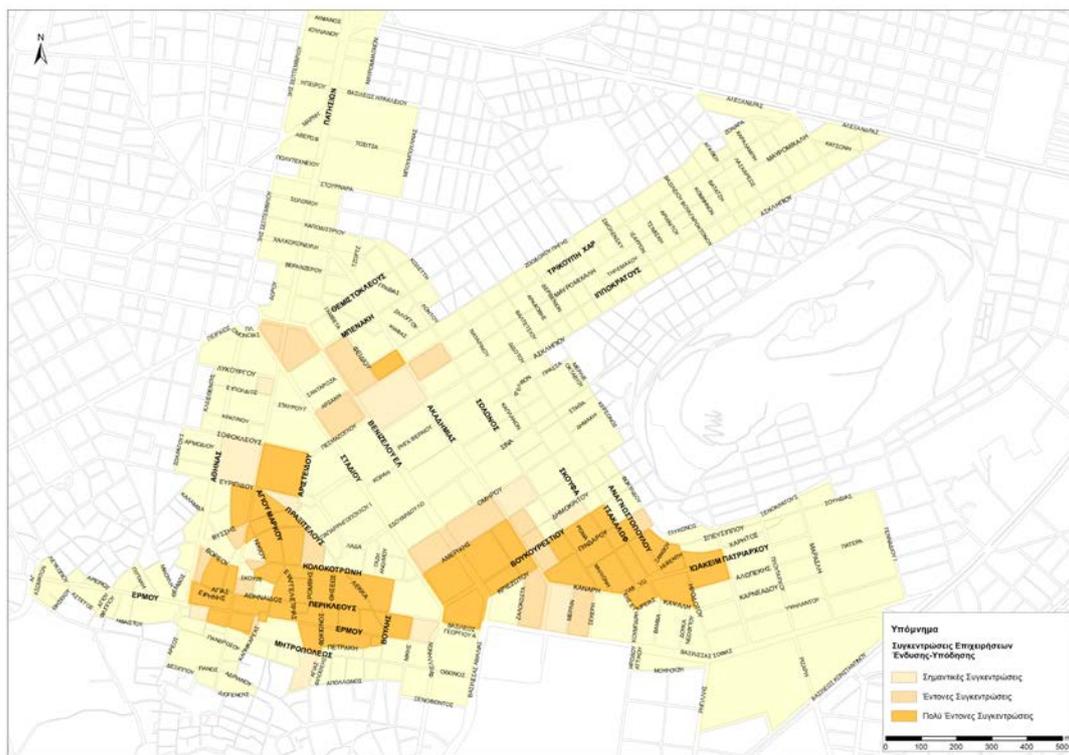
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ: ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ
ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Σ-19
Super Market, παντοπωλεία	2.18
Τρόφιμα/ποτά	5.80
Ένδυση	15.48
Υποδήματα / δερμάτινα είδη	4.55
Οικιακός εξοπλισμός	2.39
Λευκά είδη / χαλιά	3.22
Κιγκαλερία	1.62
Ηλεκτρικές συσκευές	1.35
Βιβλιοπωλεία / χαρτοπωλεία	4.16
Παιχνίδια / αθλητικός εξοπλισμός	1.58
Η/Υ τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός	1.60
Κοσμήματα / ρολόγια	7.02
Φαρμακευτικά / καλλυντικά	3.93
Λοιπές δραστηριότητες λιανικού εμπορίου	10.95
ΣΥΝΟΛΟ ΛΙΑΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ	65.82
Εστίαση	16.89
Άλλοι κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας	17.27

Με βάση τα δεδομένα του πίνακα συνάγεται το συμπέρασμα ότι ο κλάδος του λιανικού εμπορίου έχει έντονη παρουσία στην κατανομή της ενεργού επιχειρηματικότητας για την εμπορική αγορά της Αθήνας.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η χαρτογράφηση των μεγαλύτερων κλάδων για το εμπορικό κέντρο της Αθήνας.

Χάρτης 3α: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- Χωρικές συγκεντρώσεις λιανικού εμπορίου ΕΝΔΥΣΗΣ -ΥΠΟΔΗΣΗΣ

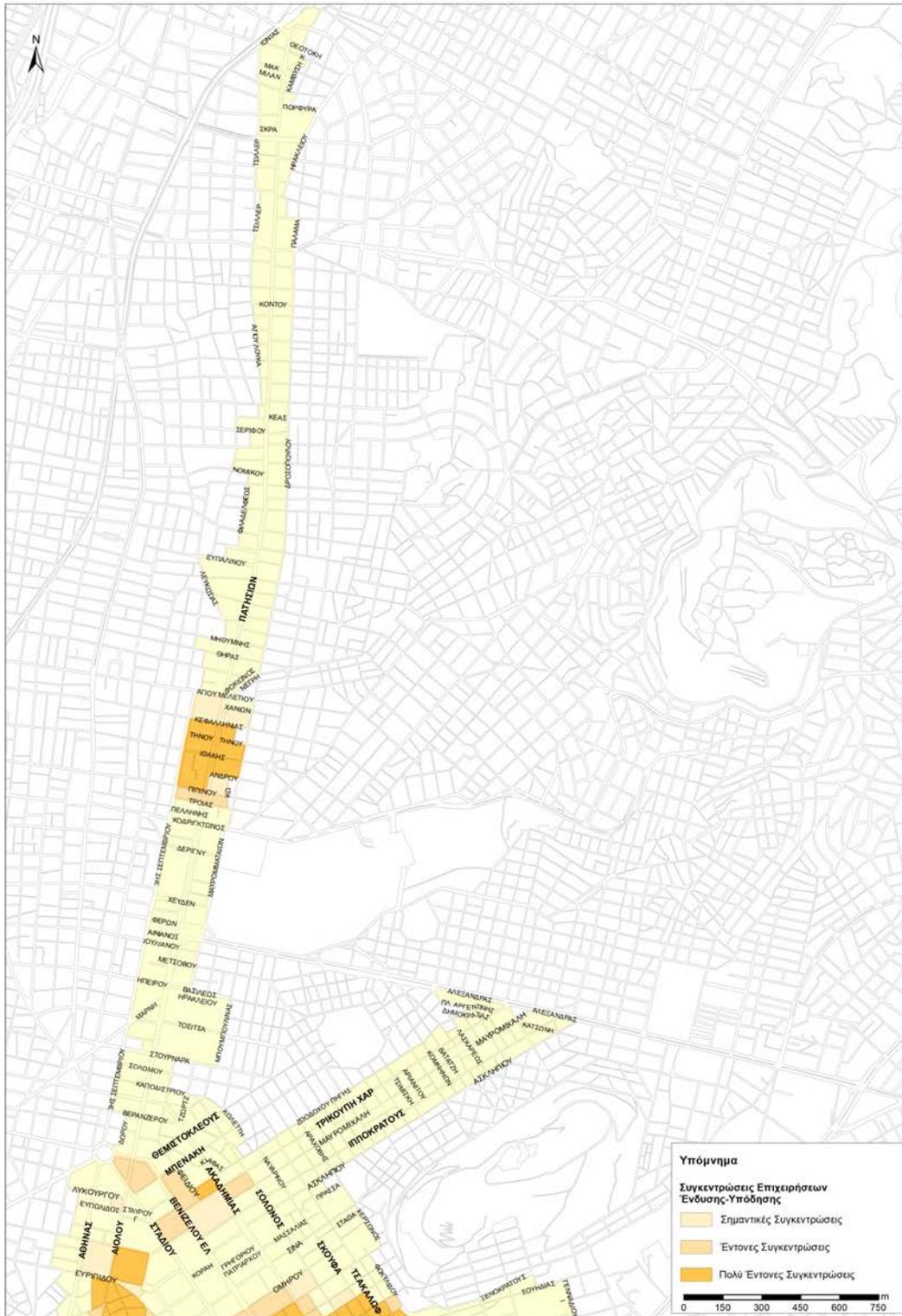


Ο χάρτης (3α) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων στον κλάδο «Ένδυσης-Υπόδησης», όπου στο σύνολο της ενεργού επιχειρηματικότητας συγκεντρώνουν το 20,03%. Όπως θα ήταν αναμενόμενο, πολύ έντονη είναι η συγκέντρωση επιχειρήσεων «ένδυσης-υπόδησης» στο παραδοσιακό εμπορικό «τρίγωνο». Το 21,58% των ενεργών επιχειρήσεων της περιοχής, είναι επιχειρήσεις «ένδυσης-υπόδησης», με ιδιαίτερα αυξημένη παρουσία μεταξύ των οδών Ερμού -Αιόλου- Αγίου Μάρκου, όπου συγκεντρώνεται σχεδόν το ήμισυ (49,00%) των επιχειρήσεων του κλάδου μέσα στο εμπορικό τρίγωνο (171 από τις 349 επιχειρήσεις ένδυσης που εντοπίζονται στη ζώνη).

Επιπλέον, επιβεβαιώνεται η ύπαρξη παραδοσιακής πιάτσας καταστημάτων «ένδυσης-υπόδησης» στη ζώνη του Κολωνακίου. Οι δρόμοι με εντονότερη παρουσία του κλάδου στην ευρύτερη περιοχή είναι οι οδοί Βουκουρεστίου, Σόλωνος, Σκουφά, Πατριάρχου Ιωακείμ και Αναγνωστοπούλου, ενώ στο σύνολο των ενεργών επιχειρήσεων του Κολωνακίου το 23,18% είναι επιχειρήσεις «ένδυσης-υπόδησης» (213 από τις 919 επιχειρήσεις).

Η λεωφόρος Πατησίων που σε επίπεδο οδού, στεγάζει το μεγαλύτερο πλήθος επιχειρήσεων, είναι ο εμπορικός δρόμος με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στον κλάδο της ένδυσης-υπόδησης. Ειδικότερα, το 26,91% των επιχειρήσεων που στεγάζονται εκεί ανήκουν στον κλάδο της «ένδυσης-υπόδησης» (190 από τις 706 επιχειρήσεις). Ακολουθεί ο χάρτης (3β) με τη χαρτογράφηση των συγκεντρώσεων του κλάδου της «ένδυσης-υπόδησης» επί της Πατησίων.

Χάρτης 3β: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας: Πατησίων- Χωρικές συγκεντρώσεις λιανικού εμπορίου ΕΝΔΥΣΗΣ –ΥΠΟΔΗΣΗΣ



Ο χάρτης (4) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων στον κλάδο του λιανικού εμπορίου κοσμημάτων.

Χάρτης 4: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- Χωρικές συγκεντρώσεις ΚΟΣΜΗΜΑΤΟΠΩΛΕΙΩΝ

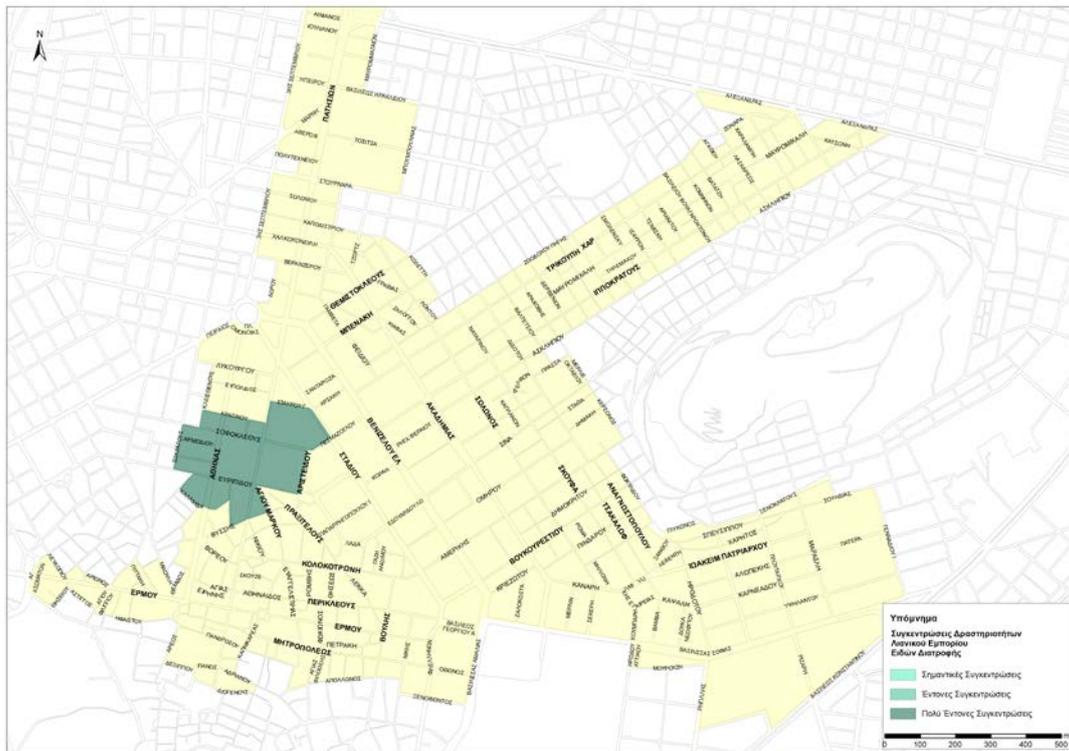


Αυξημένη συγκέντρωση κοσμηματοπωλείων αποτυπώνεται στα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της Βουκουρεστίου, από το ύψος της Πανεπιστημίου έως την Ακαδημίας. Η φυσιογνωμία της Βουκουρεστίου είναι συνυφασμένη με τον κλάδο, και αποτελεί από μόνη της μια παραδοσιακή «πιάτσα» κοσμηματοπωλείων, δεδομένου ότι περίπου μία στις τρεις επιχειρήσεις που εδρεύουν στον εν λόγω δρόμο δραστηριοποιούνται στον συγκεκριμένο κλάδο.

Υψηλές συγκεντρώσεις κοσμηματοπωλείων παρατηρούνται επίσης και στο εμπορικό τρίγωνο και ειδικότερα σε οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της Λέκκα και της Περικλέους. Τέλος, όπως επιβεβαιώνεται σε κάθε καταγραφή, μία διακριτή πιάτσα εμφανίζεται επί της Πανεπιστημίου, από το ύψος του Ρεξ έως και την Πλατεία Ομόνοιας, με ιδιαίτερη ένταση στη συμβολή των οδών Πατησίων και Πανεπιστημίου.

Ο χάρτης (5) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων εμπορίας τροφίμων-ποτών.

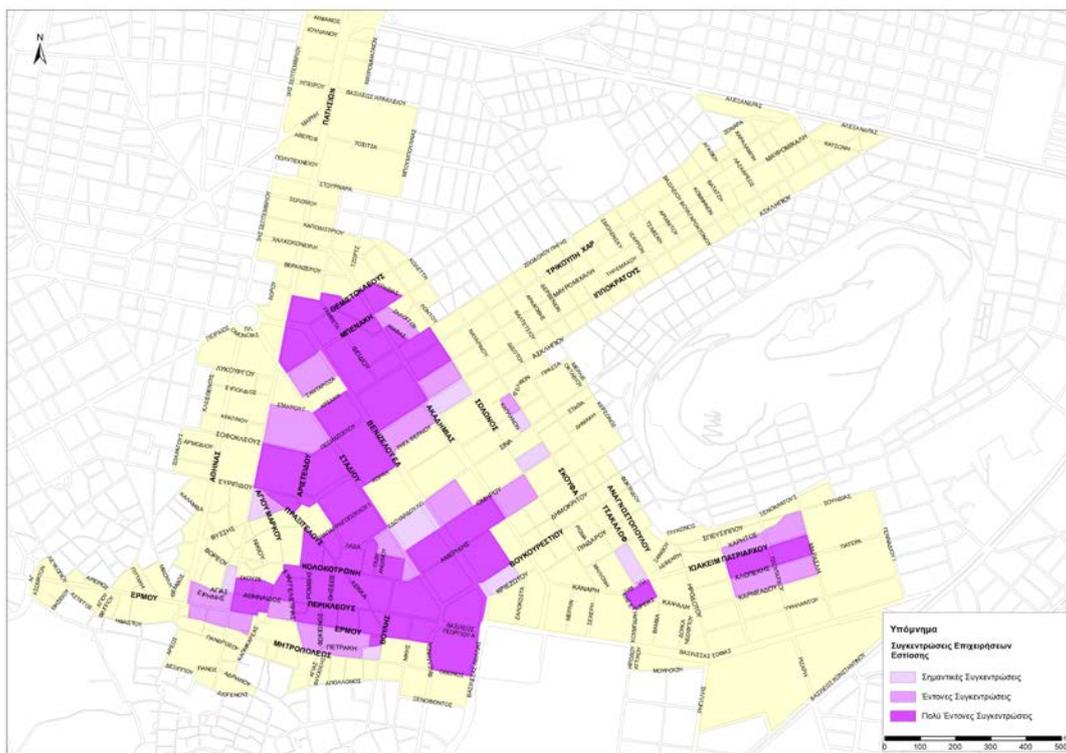
Χάρτης 5: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- Χωρικές συγκεντρώσεις επιχειρήσεων εμπορίας ΤΡΟΦΙΜΩΝ –ΠΟΤΩΝ



Σε αντίθεση με τις άλλες κατηγορίες, η περίπτωση του κλάδου των «τροφίμων-ποτών», όπως επιβεβαιώνεται σε κάθε καταγραφή, εμφανίζει ιδιαίτερα υψηλές συγκεντρώσεις σε περιορισμένα σημεία (πιάτσες) εντός μιας ευρύτερης εμπορικής αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, ο χάρτης των εμπορικών επιχειρήσεων τροφίμων αποτυπώνει ανάγλυφα την περίπτωση της εμπορικής «πιάτσας». Στο χάρτη, ξεχωρίζει με έντονο πράσινο χρώμα η παραδοσιακή αγορά τροφίμων του κέντρου της Αθήνας, η «Βαρβάκειος αγορά» που περιλαμβάνει του δρόμους Φιλοποίμενος, Αριστογείτονος, Αρμοδίου και Αθηνάς, δρόμοι που στο σύνολό τους μαζί στεγάζουν το 25,09% των ενεργών επιχειρήσεων του κλάδου.

Ο χάρτης (6) παρακάτω απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων εστίασης όπως αυτές καταγράφηκαν το Σεπτέμβριο του 2019.

Χάρτης 6: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- Χωρικές συγκεντρώσεις επιχειρήσεων ΕΣΤΙΑΣΗΣ

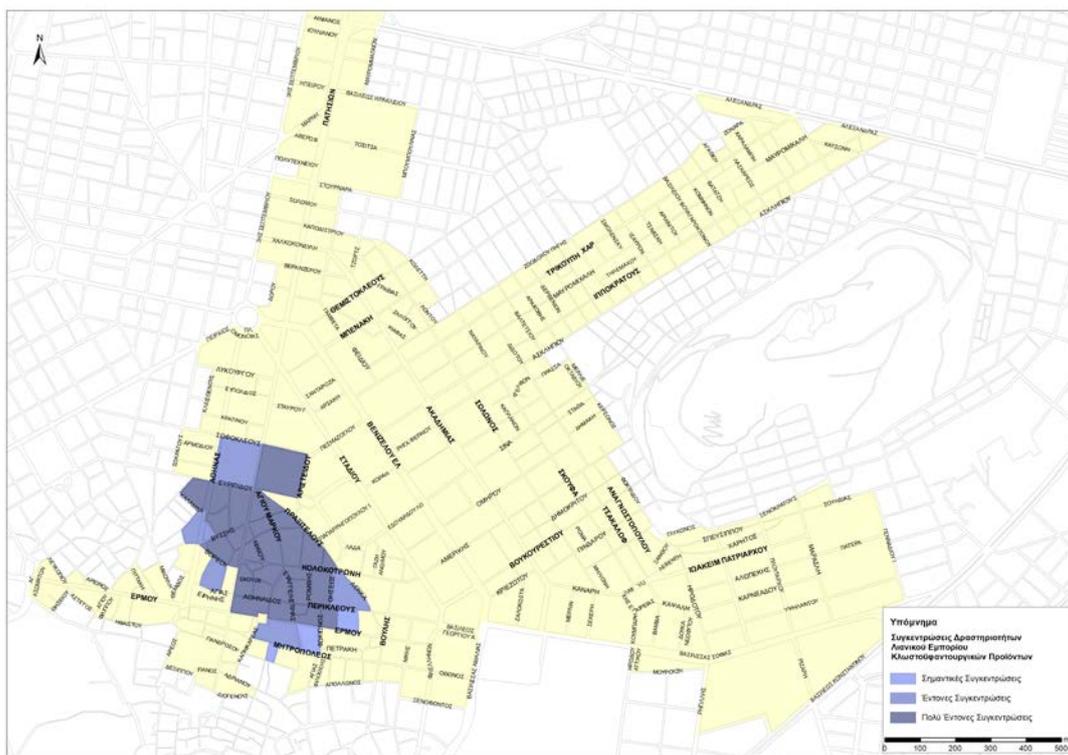


Όπως αποτυπώνεται στο χάρτη, οι συγκεντρώσεις των επιχειρήσεων «εστίασης» εκτείνονται σε μεγάλη έκταση του εμπορικού κέντρου της πόλης, εμφανίζοντας κατά τόπους πολύ σημαντικές πυκνότητες. Ιδιαίτερα εμφανής είναι η έντονη πυκνότητα των καφέ και των εστιατορίων στο παραδοσιακό εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας, και στις κεντρικές οδικές αρτηρίες, καθώς και στην περιοχή των «Εξαρχείων».

Επιπλέον, αξιοσημείωτη είναι η παρουσία του κλάδου της εστίασης στο Κολωνάκι, καθώς το 16,97% των ενεργών επιχειρήσεων είναι εστιατόρια και καφέ (156 από τις 919 επιχειρήσεις). Ομοίως, ίδιας τάξης μεγέθους συμμετοχή του κλάδου παρατηρείται στην περιοχή του Εμπορικού Τριγώνου με 292 από τις 1617 επιχειρήσεις (18,06%). Αξιοσημείωτο για αυτές τις δυο πιάτσες είναι ότι μαζί συγκεντρώνουν παραπάνω από το ήμισυ (55,17%) των ενεργών επιχειρήσεων εστίασης στο σύνολο του κέντρου της Αθήνας (448 από τις 812 επιχειρήσεις).

Ο χάρτης (7) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων λιανικού εμπορίου λευκών ειδών.

Χάρτης 7: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- Χωρικές συγκεντρώσεις επιχειρήσεων ΛΕΥΚΩΝ ΕΙΔΩΝ



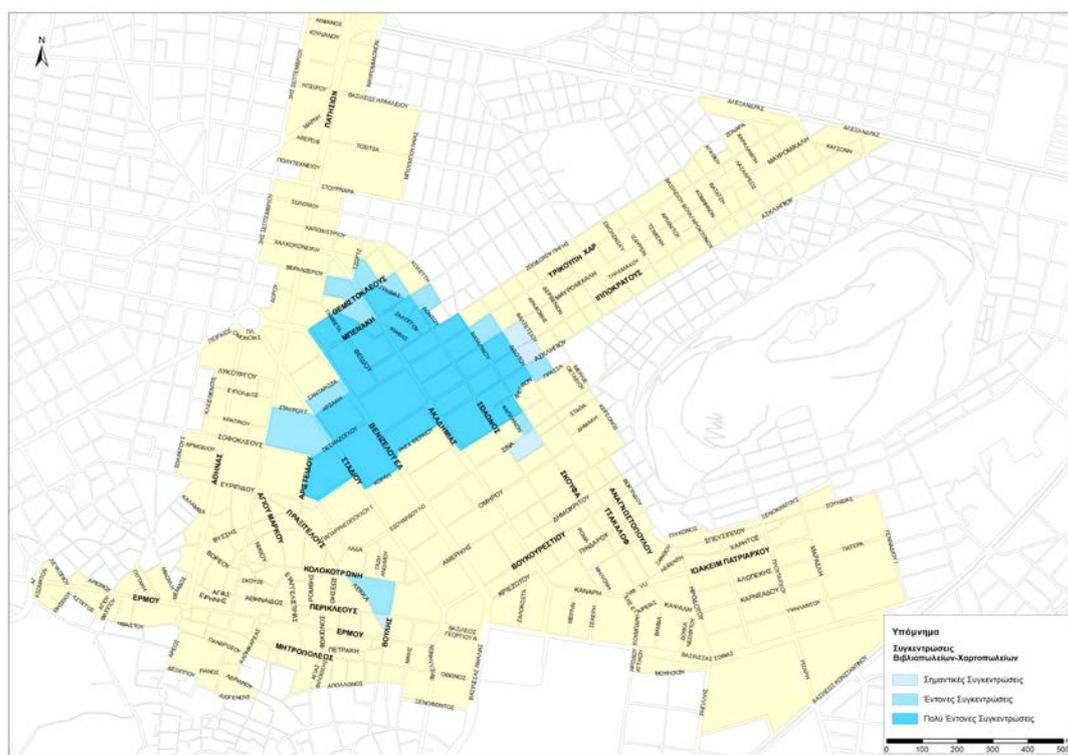
Τα «λευκά είδη» αποτελούν έναν ιδιαίτερο εμπορικό κλάδο για το κέντρο Αθήνας. Ο εν λόγω κλάδος, παρόλο που συγκεντρώνει μόλις το 3,22% των ενεργών επιχειρήσεων, παρουσιάζει ειδικά χαρακτηριστικά ως προς τη χωρική κατανομή του.

Όπως φαίνεται στον παραπάνω χάρτη, οι επιχειρήσεις «λευκών ειδών» τείνουν να συσπειρώνονται σε περιορισμένες χωρικές εκτάσεις δημιουργώντας ευδιάκριτα, όπως και οι επιχειρήσεις τροφίμων, το φαινόμενο της κλαδικής «πιάτσας». Στην εμπορική αγορά της Αθήνας η «πιάτσα» των λευκών ειδών εντοπίζεται μεταξύ των οδών «Ερμού-Πραξιτέλους-Αθηνάς» και πρόκειται για μια καθιερωμένη «πιάτσα» «υφασμάταδικων», κλωστοϋφαντουργικών και καταστημάτων ειδών προικός. Αναλυτικότερα, πολύ σημαντικές είναι οι συγκεντρώσεις των

επιχειρήσεων του κλάδου - εντός αυτής της περιοχής- επί της «Αιόλου» και επί της «Καλαμιώτου», όπου στεγάζει παραδοσιακές επιχειρήσεις του κλάδου με πολυετή παρουσία. Οι δυο αυτοί εμπορικοί δρόμοι συγκεντρώνουν το 18,06% των ενεργών επιχειρήσεων του κλάδου συνολικά (28 από τις 155 επιχειρήσεις). Αξιοσημείωτο είναι ότι στο σύνολο των ενεργών επιχειρήσεων του κλάδου, περίπου οι 8 στις 10 στεγάζονται μέσα στα χωρικά όρια του Εμπορικού Τριγώνου, και σημειώνουν αναλογία σημαντικά υψηλότερη (7,36%) από το σύνολο των ζωνών της Αθήνας.

Ο χάρτης (8) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις βιβλιοπωλείων στο κέντρο της Αθήνας.

Χάρτης 8: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- Χωρικές συγκεντρώσεις ΒΙΒΛΙΟΠΩΛΕΙΩΝ



Η περίπτωση του κλάδου των βιβλιοπωλείων παρουσιάζει και αυτή έντονο το γνώρισμα της χωρικής γειτνίασης των ομοειδών επιχειρήσεων και αποτελεί παραδοσιακό εμπορικό κλάδο με πολυετή παρουσία για το εμπορικό κέντρο της Αθήνας.

Από την εικόνα που παρουσιάζει ο χάρτης, διαπιστώνεται ότι τα βιβλιοπωλεία της Αθήνας βρίσκονται κυρίως επί των κεντρικών οδικών

αρτηριών και εντός της ζώνης των «Εξαρχείων», καθώς οι 3 στις 10 επιχειρήσεις του κλάδου βρίσκονται επί των οδών Σόλωνος, Ιπποκράτους και Χαριλάου Τρικούπη.

Ο παρακάτω χάρτης (9) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις κομμωτηρίων στο κέντρο της Αθήνας.

Χάρτης 9: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- Χωρικές συγκεντρώσεις ΚΟΜΜΩΤΗΡΙΩΝ, ΚΟΥΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΩΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ



Ο κλάδος των επιχειρήσεων «Προσωπικής Φροντίδας» συμπεριλαμβάνει τα κέντρα αισθητικής και άλλες επιχειρήσεις υπηρεσιών καλλωπισμού (περιποίηση νυχιών, μακιγιάζ κτλ). Με βάση την εικόνα του παραπάνω χάρτη διαπιστώνεται αξιοσημείωτη τοπική συγκέντρωση επιχειρήσεων κομμωτηρίων στην περιοχή του Κολωνακίου. Η ιδιαίτερη σημασία του κλάδου επιβεβαιώνεται και από τα ποσοτικά δεδομένα, καθώς στην εν λόγω περιοχή στεγάζεται το 40,24% των ενεργών επιχειρήσεων του κλάδου (68 στις 169 επιχειρήσεις). Ως προς την κατανομή των ενεργών επιχειρήσεων εντός της ζώνης του Κολωνακίου, ο κλάδος των επιχειρήσεων «Προσωπικής Φροντίδας» παρουσιάζει υψηλή συμμετοχή. Ειδικότερα, αποτελεί το 7,40% των ενεργών επιχειρήσεων, αναλογία σημαντικά υψηλότερη σε σχέση με τις υπόλοιπες εμπορικές ζώνες της Αθήνας (εμπορικό Τρίγωνο/Κεντρικές Οδικές Αρτηρίες/Πατησίων).

1. Β. Η καταγραφή των λουκέτων

Στο πλαίσιο της παρούσας απογραφής, καταμετρώνται όλες οι κλειστές επιχειρήσεις στον οριζόμενο ερευνητικό χώρο του εμπορικού κέντρου της Αθήνας.

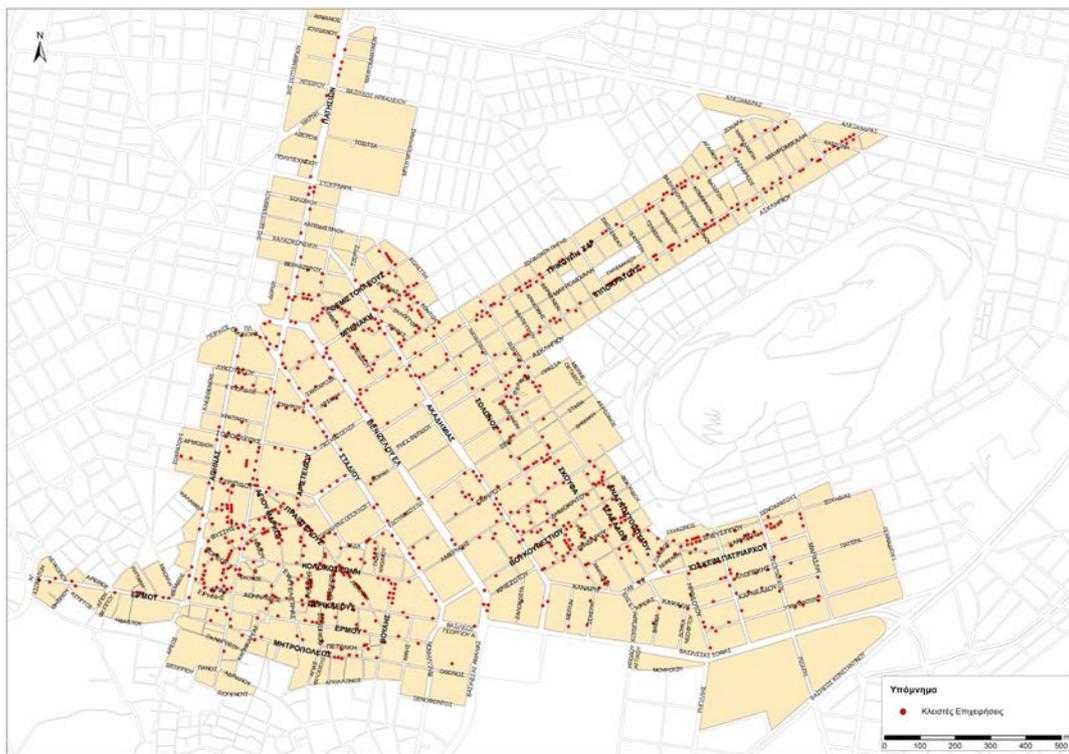
Η παρουσίαση των αποτελεσμάτων της καταγραφής χωρίζεται σε τρία βασικά μέρη, ακολουθώντας την παρακάτω δομή:

- Παρουσίαση των συγκεντρωτικών δεδομένων των κλειστών επιχειρήσεων του εμπορικού κέντρου στο πλαίσιο της απογραφής
- Παρουσίαση αποτελεσμάτων της απογραφής των κλειστών επιχειρήσεων σε βασικές εμπορικές οδούς του απογραφικού πεδίου.
- Παρουσίαση αποτελεσμάτων της απογραφής των κλειστών επιχειρήσεων σε βασικές εμπορικές ζώνες του απογραφικού πεδίου.

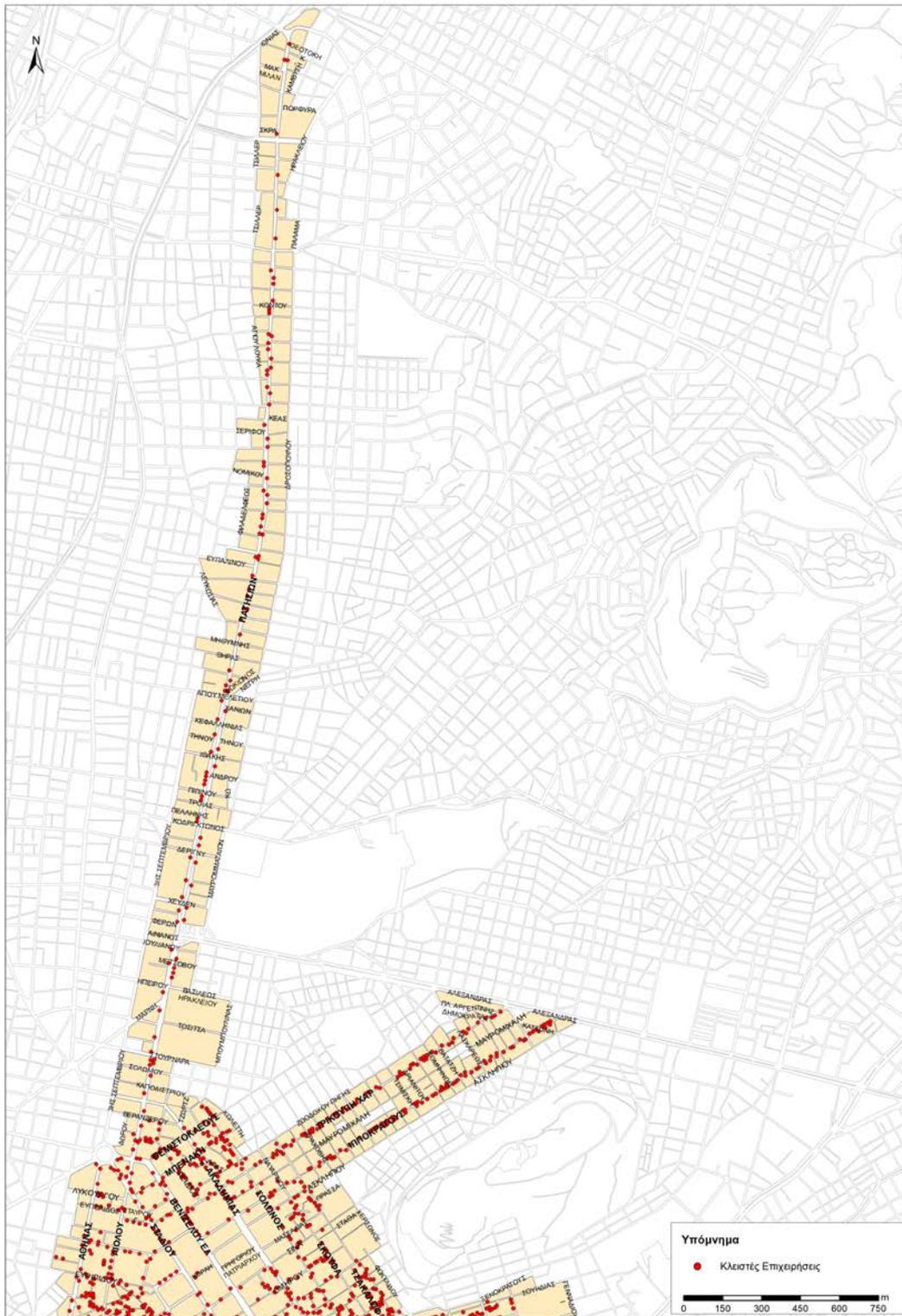
B.1. Συγκεντρωτικά δεδομένα των κλειστών επιχειρήσεων του εμπορικού κέντρου:

Στο πλαίσιο της απογραφής του εμπορικού κέντρου, καταμετρήθηκαν συνολικά όλες οι κλειστές επιχειρήσεις στον οριζόμενο ερευνητικό χώρο. Στο χάρτη που ακολουθεί, τα κόκκινα στίγματα αναπαριστούν το πλήθος των κλειστών καταστημάτων που καταγράφηκαν στο πεδίο (χάρτης 10α για το κέντρο της Αθήνας και 10β για τη Λεωφόρο Πατησίων).

Χάρτης 10α: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- Κλειστές επιχειρήσεις



Χάρτης 10β: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας: Πατησίων- Κλειστές επιχειρήσεις



Σε απόλυτους αριθμούς, από τη συνολική απογραφή του εμπορικού κέντρου προκύπτει ότι σε σύνολο **6.515** επιχειρήσεων /επαγγελματικών στεγών, οι **1.710** είναι κλειστές. Η αναλογία των «λουκέτων» ως προς το σύνολο της επιχειρηματικής δραστηριότητας διαμορφώνεται με βάση την τωρινή απογραφή στο **26,25%**.

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ			
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019	6.502	1.689	25,98%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2019	6.515	1.710	26,25%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2018	6.554	1.623	24,76%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2018	6.607	1.645	24,90%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2017	6.615	1.724	26,06%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2017	6.603	1.736	26,29%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2016	6.605	1.747	26,4%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2016	6.608	1.710	25,9%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2015	6.573	1.738	26,4%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2015	6.529	1.795	27,5%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014	6.121	1.655	27,0%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2014	6.269	1.969	31,4%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2013	6.276	2.027	32,3%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2013	6.461	1.855	28,7%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2012	6.515	1.840	28,2%

Το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων στο κέντρο της Αθήνας μειώνεται σημαντικά. Η μείωση αυτή (0,27%) ανακόπτει την τάση κλιμάκωσης που καταγράφηκε κατά το προηγούμενο εξάμηνο και επαναφέρει το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων στα επίπεδα του Σεπτεμβρίου του 2017.

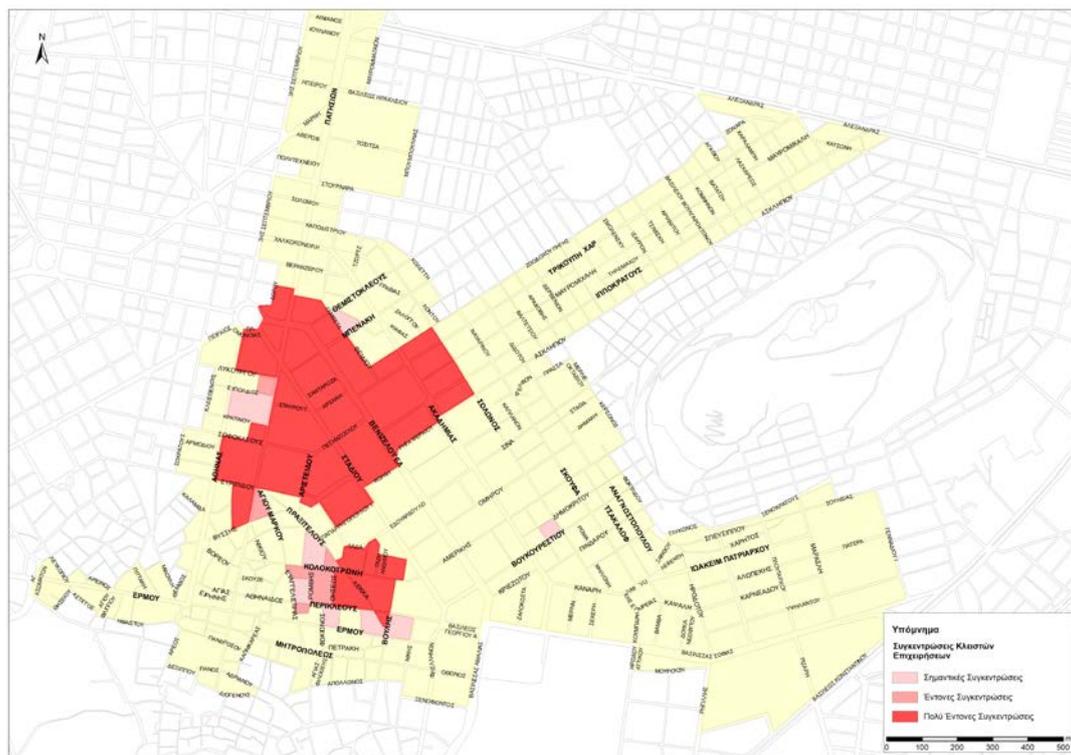
Η αναλογία των κλειστών καταστημάτων μπορεί να έχει εν μέρει απομακρυνθεί από το επίπεδο του 30% που κυμαινόταν μερικά χρόνια πριν, παρόλα αυτά όμως παραμένει σε ανησυχητικό επίπεδο για μια μητροπολιτική αγορά, όπως είναι το κέντρο της Αθήνας.

Η χαρτογράφηση των κλειστών επιχειρήσεων του εμπορικού κέντρου αναδεικνύει ότι το φαινόμενο των «λουκέτων» υπακούει, όπως και η εμπορική δραστηριότητα, σε χωρικά πρότυπα.

Περισσότερο ενδεικτικός όμως ως προς τη χωρική κατανομή των «λουκέτων» είναι ο χάρτης {11} που αποτυπώνει τη σχετική πυκνότητα των συγκεντρώσεων των κλειστών καταστημάτων με αντίστοιχης έντασης χρωματική απόχρωση.

Ειδικότερα, όπως απεικονίζεται στον παρακάτω χάρτη {11}, τα «λουκέτα» διαμορφώνουν «πιάτσες», με τα κλειστά καταστήματα να παρουσιάζουν ιδιαίτερες πυκνότητες σε περιορισμένες περιοχές του πεδίου. Σα γενική εικόνα, φαίνεται ότι τα κλειστά μαγαζιά σχηματίζουν «γειτονιές κλειστών» κυρίως στην περιοχή των Εξαρχείων και επί των κεντρικών οδικών αρτηριών της εμπορικής αγοράς.

Χάρτης 11: Εμπορική αγορά Κέντρο Αθήνας- χωρικές συγκεντρώσεις κλειστών επιχειρήσεων



B.2. Κεντρικοί εμπορικοί δρόμοι στην Αθήνα με «ρεκόρ» κλειστών επιχειρήσεων

Για την εμπορική αγορά της Αθήνας παρουσιάζεται η αναλογία των κλειστών επιχειρήσεων σε διαχρονική σειρά, δεκαπέντε καταγραφών, από το Σεπτέμβριο του 2012 έως και σήμερα, των εμπορικών δρόμων με μέσο πλήθος επιχειρήσεων μεγαλύτερο των 60.

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΝΑΛΟΓΙΑΣ ΤΩΝ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΕ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥΣ ΔΡΟΜΟΥΣ* ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ: ΚΕΝΤΡΟ ΑΘΗΝΑΣ															
	Σ-12	Μ-13	Σ-13	Μ-14	Σ-14	Μ-15	Σ-15	Μ-16	Σ-16	Μ-17	Σ-17	Μ-18	Σ-18	Μ-19	Σ-19
28ης Οκτωβρίου Πατησίων	28,7	28,6	33,1	24,6	14,5	18,5	17,6	18,8	21,0	20,9	20,5	16,7	16,5	16,9	16,8
Αγίου Μάρκου	15,6	14,3	14,5	19,8	14,9	13,8	10,3	10,3	13,4	9,6	10,8	7,1	8,4	9,8	12,5
Αθηνάς	18,5	21,3	14,7	12,6	11,7	12,4	12,3	9,4	9,6	8,2	8,2	9,6	12,5	13,0	13,8
Αιόλου	26,1	33,5	35,1	23,3	23,0	21,8	21,4	20,8	22,0	22,5	22,5	23,3	22,8	24,6	26,4
Ακαδημίας	31,0	34,9	31,3	31,1	24,5	25,0	24,1	23,3	26,0	24,7	24,2	22,8	25,0	23,9	22,5
Αναγνωστοπούλου	37,3	35,7	38,7	31,5	30,4	35,7	42,3	38,6	34,7	28,4	27,0	27,0	29,7	31,1	28,4
Βουκουρεστίου	17,6	20,4	23,5	28,2	24,8	17,6	15,2	17,8	16,7	15,8	14,9	14,9	13,5	12,4	12,4
Βουλής	29,6	26,5	29,9	33,3	34,5	29,1	27,6	26,4	31,8	32,2	34,5	30,2	31,0	30,2	31,4
Ερμού	26,2	23,8	28,4	18,4	13,6	12,7	12,0	10,9	10,8	10,8	9,8	9,9	9,7	11,3	11,0
Ευριπίδου	24,1	17,6	36,0	26,9	34,8	36,6	31,9	30,4	33,8	29,4	29,4	32,4	23,2	23,2	19,6
Θεμιστοκλέους	22,6	25,3	30,5	31,9	30,0	30,7	32,9	27,2	25,6	25,6	26,8	20,3	22,4	20,8	21,6
Ιπποκράτους	28,4	33,2	32,9	51,8	36,3	36,4	36,3	38,2	37,4	39,3	38,0	37,0	36,6	37,3	36,2
Κολοκοτρώνη	23,9	22,2	21,9	14,6	22,7	23,5	21,7	20,2	19,7	18,4	17,4	17,2	24,1	20,7	18,3
Πανεπιστημίου	35,1	40,9	43,2	35,5	37,1	36,9	37,2	35,1	34,9	33,9	34,4	32,9	30,0	31,3	29,6
Μητροπόλεως	39,4	40,0	47,4	25,3	25,3	26,4	23,3	25,8	23,6	23,9	20,2	19,1	14,8	15,7	15,7
Μπενάκη Εμμανουήλ	38,0	27,6	33,3	32,0	24,1	25,6	29,8	28,2	27,1	29,1	29,1	21,2	25,6	24,7	27,2
Πατριάρχη Ιωακείμ	21,2	15,4	19,3	18,4	12,0	11,4	7,8	5,6	9,8	7,6	6,5	5,4	4,3	7,5	8,6
Περικλέους	32,1	31,0	36,0	27,5	29,3	29,3	24,8	24,8	23,4	25,9	25,9	23,9	21,2	29,4	26,7
Πραξιτέλους	29,7	22,6	35,1	59,2	29,2	23,9	21,5	20,0	20,3	21,2	19,7	19,7	25,0	27,4	27,0
Σκουφά	20,6	21,5	22,0	21,6	30,5	21,8	22,1	24,0	29,0	26,2	24,1	21,8	17,3	19,1	23,6
Σόλωνος	29,4	29,4	34,2	23,4	23,0	23,6	22,6	23,5	24,2	22,0	22,7	23,1	23,4	25,4	26,3
Σοφοκλέους	33,9	12,1	34,0	38,5	33,3	42,6	40,3	36,4	38,1	38,7	38,7	38,5	38,5	38,5	38,1
Σταδίου	41,7	42,2	50,8	36,8	39,8	37,7	35,1	35,0	34,3	34,3	33,6	31,7	33,1	36,8	36,0
Τρικούπη Χαριλάου	29,3	33,1	37,7	51,5	38,4	44,5	44,1	42,0	43,1	45,1	44,8	42,7	42,7	46,3	46,8
Τσακάλωφ	21,1	21,1	23,4	32,3	35,8	32,7	28,8	28,8	29,0	27,7	27,7	27,7	29,2	23,1	24,6

*Δρόμοι με μέσο πλήθος επιχειρήσεων >60

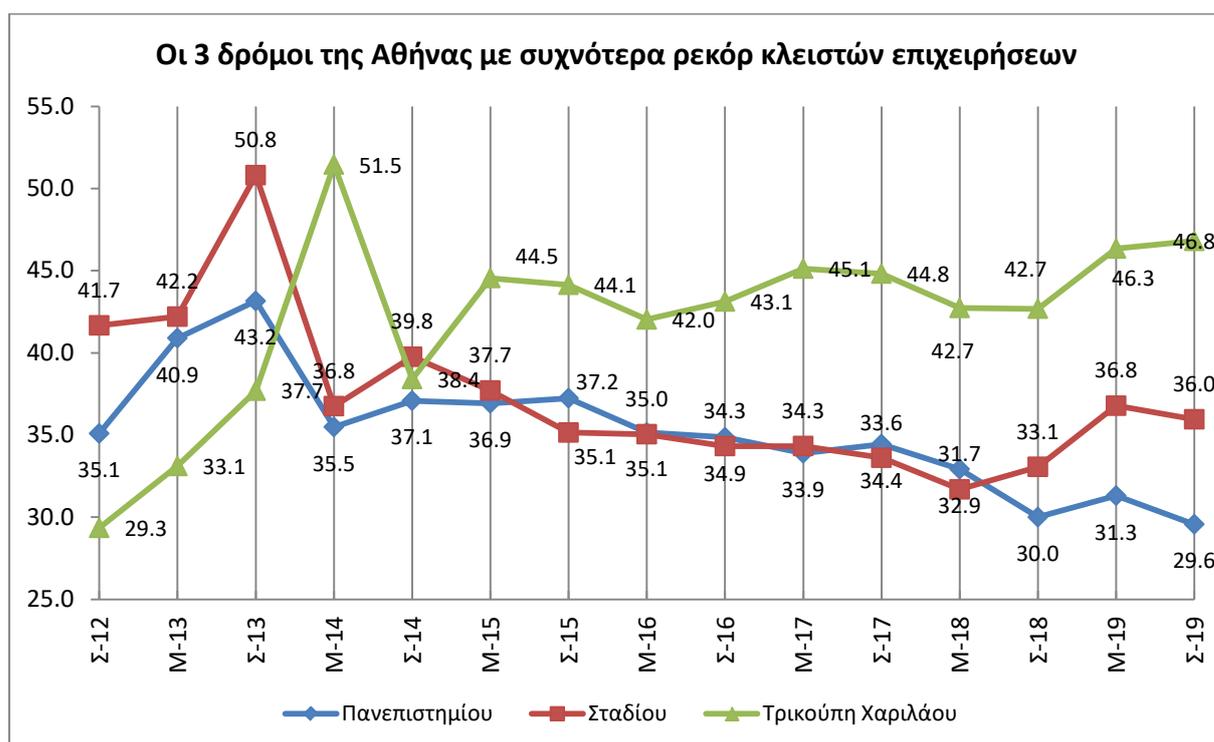
Μεταξύ των κεντρικών εμπορικών δρόμων υπάρχουν ορισμένοι στους οποίους διαπιστώνονται ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά συγκέντρωσης κλειστών επιχειρήσεων.

Στην καταγραφή του Σεπτεμβρίου του 2019, τα υψηλότερα ποσοστά λουκέτων καταγράφονται κατά φθίνουσα σειρά στους δρόμους:

Χαριλάου Τρικούπη {46,8%}, Σοφοκλέους {38,1%}, Ιπποκράτους {36,2%}, Σταδίου {36,0%}, Βουλής {31,4%} και Πανεπιστημίου {29,6%}.

Οι παραδοσιακοί αυτοί εμπορικοί δρόμοι, αν και παρουσιάζουν διαφορετικά χαρακτηριστικά μεταξύ τους (ύψος ενοικίων, τύπος εμπορίου κα.), πλήττονται σε μεγάλο βαθμό από το φαινόμενο των κλειστών επιχειρήσεων.

Στο γράφημα που ακολουθεί παρουσιάζονται διαγραμματικά οι δρόμοι που συγκεντρώνουν συχνότερα τα μεγαλύτερα ποσοστά κλειστών επιχειρήσεων (Ρεκόρ).



Η Χαριλάου Τρικούπη, η Σταδίου και η Πανεπιστημίου αποτελούν διαχρονικά τους 3 δρόμους που στις περισσότερες καταγραφές παρουσιάζουν σημαντικά υψηλά ποσοστά κλειστών.

Αναλυτικότερα, η Χαριλάου Τρικούπη, είναι ένας εμπορικός δρόμος που πλήττεται σφόδρα από τα λουκέτα, σχεδόν σε καθεστώς ερημοποίησης, ξεπερνώντας στις τελευταίες οκτώ καταγραφές το οριακό ποσοστό του 40%. Στην τωρινή καταγραφή η αναλογία των κλειστών στον εμπορικό δρόμο είναι 46,8%.

Η Πανεπιστημίου, παρουσιάζει τάσεις αποκλιμάκωσης και στην τωρινή καταγραφή φτάνει σε ιστορικό χαμηλό ως προς το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων με την αναλογία τους να διαμορφώνεται στο 29,6%.

Στη Σταδίου, μετά από τις τάσεις κλιμάκωσης που καταγράφηκαν κατά το προηγούμενο έτος, σημειώνεται σημαντική μείωση των λουκέτων κατά 0,8%. Έτσι, η αναλογία των κλειστών επιχειρήσεων διαμορφώνεται στο 36,0%.

Έχει ωστόσο σημασία να διερευνηθεί η ιδιαίτερη φυσιογνωμία κάθε εμπορικού δρόμου καθώς τα πολύ υψηλά ποσοστά κλειστών επιχειρήσεων σε αυτές τις περιπτώσεις ενδέχεται να χρήζουν διαφορετικής ερμηνείας. Στην περίπτωση της Πανεπιστημίου για παράδειγμα η υψηλή αναλογία κλειστών επιχειρήσεων συσχετίζεται με την έντονη παρουσία στοών, εντός των οποίων, η σχετική συχνότητα των κλειστών είναι σημαντικά μεγαλύτερη.

B.3. Αναλυτικά αποτελέσματα καταγραφής στις βασικές εμπορικές ζώνες της Αθήνας

Για την εξαγωγή εύληπτων χαρτογραφικών αλλά και περιγραφικών αποτελεσμάτων, καθώς και για λόγους ανταπόκρισης με την πραγματική εικόνα που παρουσιάζεται στο κέντρο της Αθήνας, επιλέγεται η ανάλυση του φαινομένου σε ευρύτερες υποπεριοχές με κοινά λειτουργικά αλλά και μορφολογικά χαρακτηριστικά.

Για την Αθήνα έχουν οριστεί **4 ζώνες** εκ των οποίων η καθεμία φέρει τα δικά της ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και γνωρίσματα. Οι υποπεριοχές-ζώνες που επιλέχθηκαν ταυτίζονται λίγο πολύ με τη μέση ανθρωπογεωγραφική αντίληψη που υπάρχει για το κέντρο της πόλης και συμπίπτουν σε πολύ μεγάλο βαθμό με επιμέρους «γειτονιές» της.

Οι περιοχές αυτές είναι αυτές που φαίνονται στον παρακάτω χάρτη {12} και είναι οι παρακάτω:

Εμπορικό Τρίγωνο Αθήνας: που ορίζεται από τις οδούς Μητροπόλεως, Σταδίου¹ και Αθηνάς

Κεντρικοί Οδικοί Άξονες: που είναι οι οδοί Σταδίου, Πανεπιστημίου και Ακαδημίας. Η υποπεριοχή αυτή, περιλαμβάνει και όλες τις κάθετες και παράλληλες προς τις κεντρικές οδούς.

Κολωνάκι: που ορίζεται από τις οδούς Βασιλίσσης Σοφίας, Μαρασλή, Σπεύσιππου, Αναγνωστοπούλου, Ασκληπιού² και Ακαδημίας³

Εξάρχεια-Νεάπολη: που ορίζεται από τις οδούς Ασκληπιού, Διδότου, Ιπποκράτους, Αλεξάνδρας, Χαριλάου Τρικούπη, Σόλωνος, Θεμιστοκλέους και Ακαδημίας⁴.

¹ Η οδός Σταδίου περιλαμβάνεται στη 2^η υποπεριοχή.

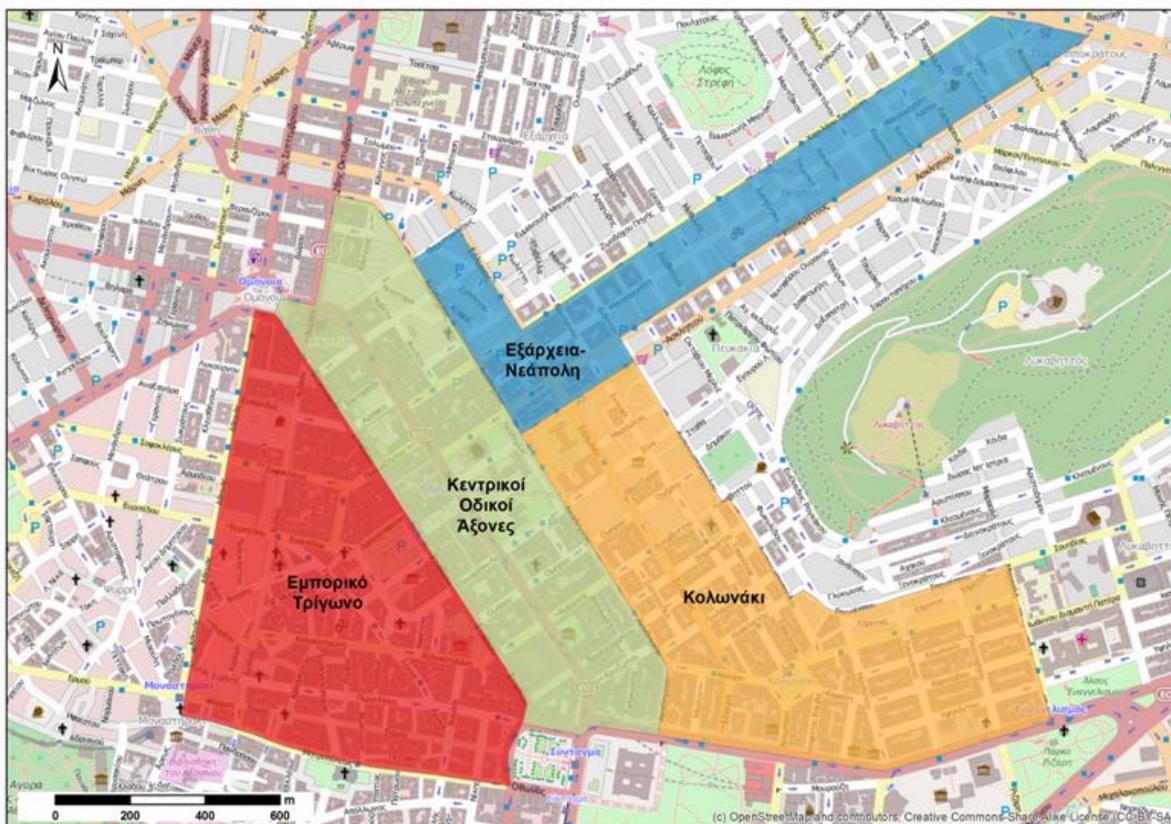
² Η οδός Ασκληπιού περιλαμβάνεται στη 4^η υποπεριοχή.

³ Η οδός Ακαδημίας περιλαμβάνεται στη 2^η υποπεριοχή.

⁴ Βλ. υποσημείωση 3.

Στον παρακάτω χάρτη αποτυπώνονται χωρικά οι οριζόμενες εμπορικές ζώνες:

Χάρτης 12: Εμπορική αγορά Αθήνας- Χάρτης αποτύπωσης των εμπορικών «ζωνών» για το εμπορικό κέντρο των Αθηνών



Στο ακόλουθο κομμάτι της έκθεσης παρουσιάζεται ξεχωριστά και η οδός «Πατησίων», ένας δρόμος δηλαδή που αποτελεί παραδοσιακά - με βάση γεωγραφικά κριτήρια αλλά και λόγω του ιδιαίτερα μεγάλου πλήθους των εμπορικών επιχειρήσεων που στεγάζει - μια ξεχωριστή εμπορική αγορά.

Στον πίνακα που ακολουθεί παραθέτονται οι αναλογίες κλειστών επιχειρήσεων ανά εμπορική ζώνη το Σεπτέμβριο του 2019.

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΖΩΝΗ ΣΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ: ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019				
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΑΝΟΙΧΤΕΣ	ΚΛΕΙΣΤΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
Εμπορικό Τρίγωνο	1.617	498	2.115	23,5%
Εξάρχεια	550	298	848	35.1%
Κεντρικοί οδικοί άξονες	939	445	1.384	32,2%
Κολωνάκι	919	292	1.211	24,1%
Πατησίων	706	138	844	16.4%
Υπόλοιπο	82	18	100	18.0%
ΣΥΝΟΛΟ	4.805	1.710	6.515	26,2%

Το εμπορικό κέντρο της Αθήνας (εμπορικό τρίγωνο), συγκριτικά με τις υπόλοιπες εμπορικές ζώνες, παρουσιάζει το μικρότερο ποσοστό κλειστών επιχειρήσεων, με το 23,5% των επαγγελματικών στεγών να είναι ανενεργές. Πρόκειται για την εμπορική περιοχή που συγκεντρώνει το μεγαλύτερο πλήθος εμπορικών επιχειρήσεων του απογραφικού πεδίου (32,5% της ενεργού επιχειρηματικότητας).

Το εμπορικό τρίγωνο αποτελεί τη σημαντικότερη εμπορική ζώνη του κέντρου καθώς στεγάζει περισσότερες από 1 στις 3 επιχειρήσεις των κλάδων «ένδυσης-υπόδησης» και «εστίασης», ενώ εντός της ζώνης εδρεύουν σχεδόν τα μισά καταστήματα του κλάδου των «τροφίμων». Παράλληλα η σημασία του εμπορικού τριγώνου είναι ευρύτερη καθώς αποτελεί την «καρδιά» του ιστορικού κέντρου της πόλης.

Η ζώνη που περιλαμβάνει του κεντρικούς οδικούς άξονες του κέντρου της Αθήνας, πλήττεται σε μεγαλύτερο βαθμό σε σύγκριση με το εμπορικό τρίγωνο, καθώς διατηρεί ένα πολύ υψηλό και απογοητευτικό ποσοστό κλειστών (32,2%).

Η αυξημένη αναλογία των κλειστών στις κεντρικές οδικές αρτηρίες της Αθήνας είναι ανησυχητική καθώς η ζώνη αυτή είναι η δεύτερη, μετά το εμπορικό τρίγωνο, ως προς το συνολικό πλήθος επιχειρηματικών στεγών. Η διαχρονική παρακολούθηση των κεντρικών εμπορικών αξόνων της Αθήνας

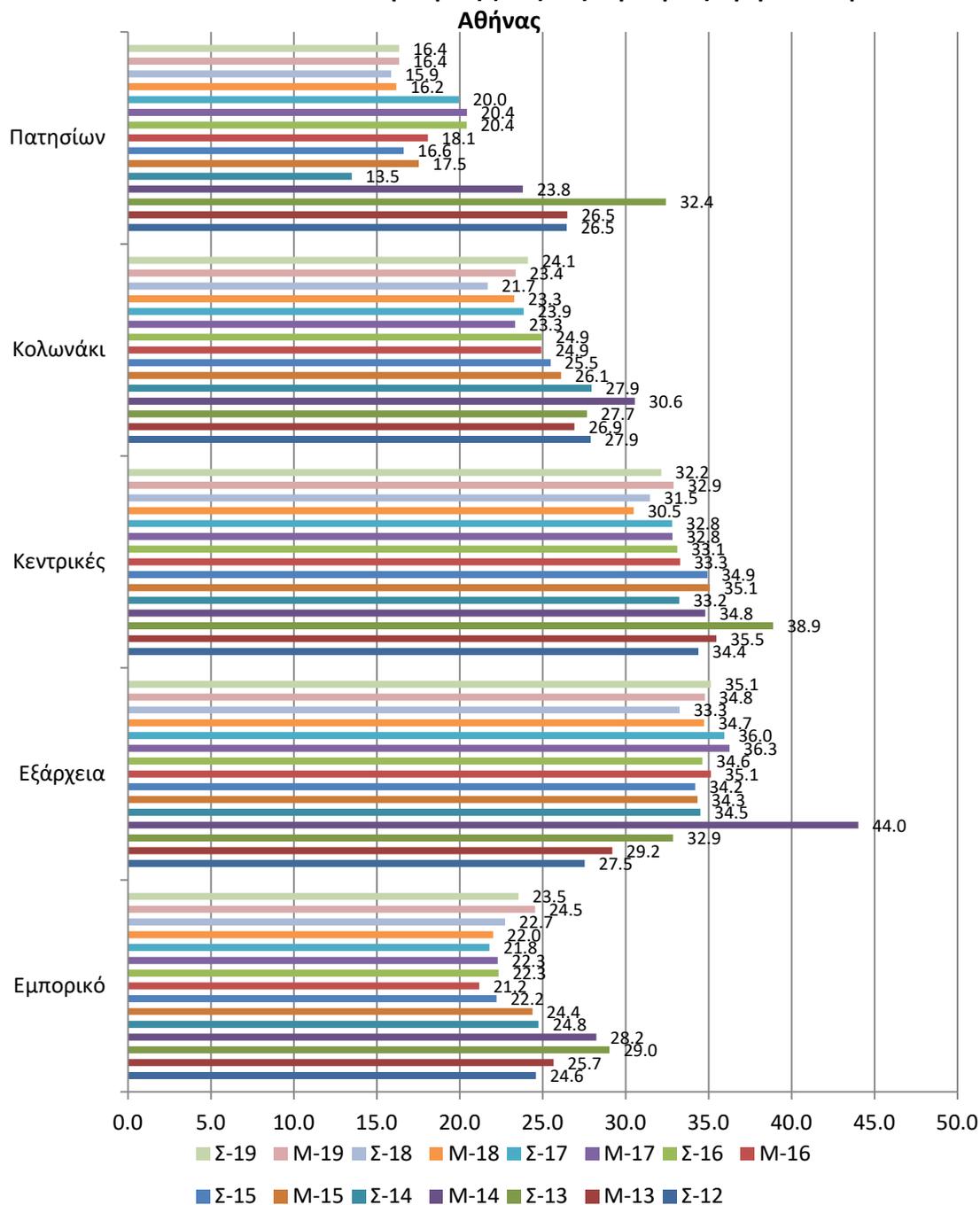
υποδεικνύει ότι αυτές διατηρούν υψηλά ποσοστά κλειστών σε όλες τις καταγραφές.

Η εμπορική αγορά των Εξαρχείων είναι αυτή που διαχρονικά εμφανίζει το υψηλότερο ποσοστό κλειστών καταστημάτων. Στην παρούσα καταγραφή το ποσοστό αυτό ανέρχεται στο 35,1% εμφανίζοντας οριακή αύξηση (0,3%) σε σχέση με την προηγούμενη καταγραφή. Πρόκειται για μια εμπορική ζώνη με ιδιαίτερη φυσιογνωμία, με χαρακτηριστική την παρουσία του κλάδου του βιβλίου, της εστίασης, αλλά και την παροχή ειδικών υπηρεσιών όπως οι γραφικές τέχνες (φωτοτυπίες, δακτυλογραφήσεις κτλ).

Στην τωρινή καταγραφή στο «Κολωνακί», το 24,1% των επαγγελματικών στεγών που καταμετρήθηκαν, βρέθηκαν να είναι κλειστές. Το ποσοστό κλειστών στη ζώνη αναφοράς παραμένει αξιοσημείωτο δεδομένων των ειδικών γνωρισμάτων της εμπορικής αγοράς του Κολωνακίου, ως η «ακριβή» και επώνυμη αγορά της Αθήνας, που απευθύνεται σε μεσαίες και ανώτερες εισοδηματικές κατηγορίες, μια αγορά με χαρακτηριστική την παρουσία του κλάδου της «ένδυσης-υπόδησης». Η σημαντική αύξηση που καταγράφεται στην παρούσα καταγραφή (0,7% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο) επαναφέρει την εικόνα της αγοράς στα επίπεδα του Σεπτεμβρίου του 2017.

Συμπερασματικά, παρατηρείται μία μικρή τάση αποκλιμάκωσης της ραγδαίας αύξησης των κλειστών καταστημάτων που καταγράφηκε κατά το Μάρτιο του 2019. Η αποκλιμάκωση του ποσοστού των κλειστών καταστημάτων φαίνεται ότι οφείλεται στην ενίσχυση της παρουσίας των ενεργών επιχειρήσεων στο εμπορικό τρίγωνο καθώς στις υπόλοιπες ζώνες παρατηρείται είτε στασιμότητα είτε αύξηση της παρουσίας των κλειστών καταστημάτων.

Ποσοστό κλειστών ανά εμπορική ζώνη στην εμπορική αγορά: Κέντρο



Στη συνέχεια, εξετάζεται η αναλογία των κλειστών προς τις ανοιχτές επιχειρήσεις στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της ζώνης «Εμπορικό τρίγωνο» και στη ζώνη του «Κολωνακίου»⁵, συγκριτικά με τη γενική αναλογία που διαπιστώνεται σε κάθε ζώνη.

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΗ ΖΩΝΗ «ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ»: ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019			
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΗ ΖΩΝΗ «ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ»	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΟΜΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΧΩΡΙΣ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΟΜΩΝ
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	2.115	508	1.607
ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	498	67	431
ΑΝΑΛΟΓΙΑ	23,5%	13,2%	26,8%

Για το «εμπορικό τρίγωνο» της Αθήνας ορίστηκαν ως κεντρικοί, βάσει του πλήθους των επιχειρήσεων και της εμπορικότητας τους, οι δρόμοι: «Ερμού», «Μητροπόλεως», «Αθηνάς» και «Αιόλου». Τα στατιστικά δεδομένα που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα υποδεικνύουν σημαντική διαφοροποίηση των κεντρικών δρόμων του εμπορικού τριγώνου ως προς τη συγκέντρωση ανενεργών επαγγελματικών στεγών. Στο σύνολο των κεντρικών δρόμων το ποσοστό των κλειστών ανέρχεται στο 13,2% όταν το γενικό ποσοστό της ζώνης φτάνει στο 23,5%. Διαπιστώνεται λοιπόν ότι στην περιοχή του «εμπορικού τριγώνου», τα λουκέτα συγκεντρώνονται περισσότερο στους παράδρομους, ενώ οι κεντρικοί εμπορικοί δρόμοι, και ιδιαίτερα η οδός «Ερμού» που στεγάζει και το μεγαλύτερο πλήθος επιχειρήσεων, διατηρούν σημαντικά καλύτερες αναλογίες ενεργών επαγγελματικών στεγών.

⁵ Παρουσιάζονται ξεχωριστά τα ποσοστά των κεντρικών δρόμων μόνο στις δύο αναφερθείσες ζώνες επειδή στις υπόλοιπες υποπεριοχές του πεδίου δεν υπολείπεται σημαντικό πλήθος επιχειρήσεων αν αφαιρεθούν όσες εδρεύουν στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της κάθε ζώνης.

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΗ ΖΩΝΗ «ΚΟΛΩΝΑΚΙ»: ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019			
	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΗ ΖΩΝΗ «ΚΟΛΩΝΑΚΙ»	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΟΜΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΧΩΡΙΣ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΔΡΟΜΩΝ
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	1.211	429	782
ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	292	82	210
ΑΝΑΛΟΓΙΑ	24,1%	19,1%	26,9%

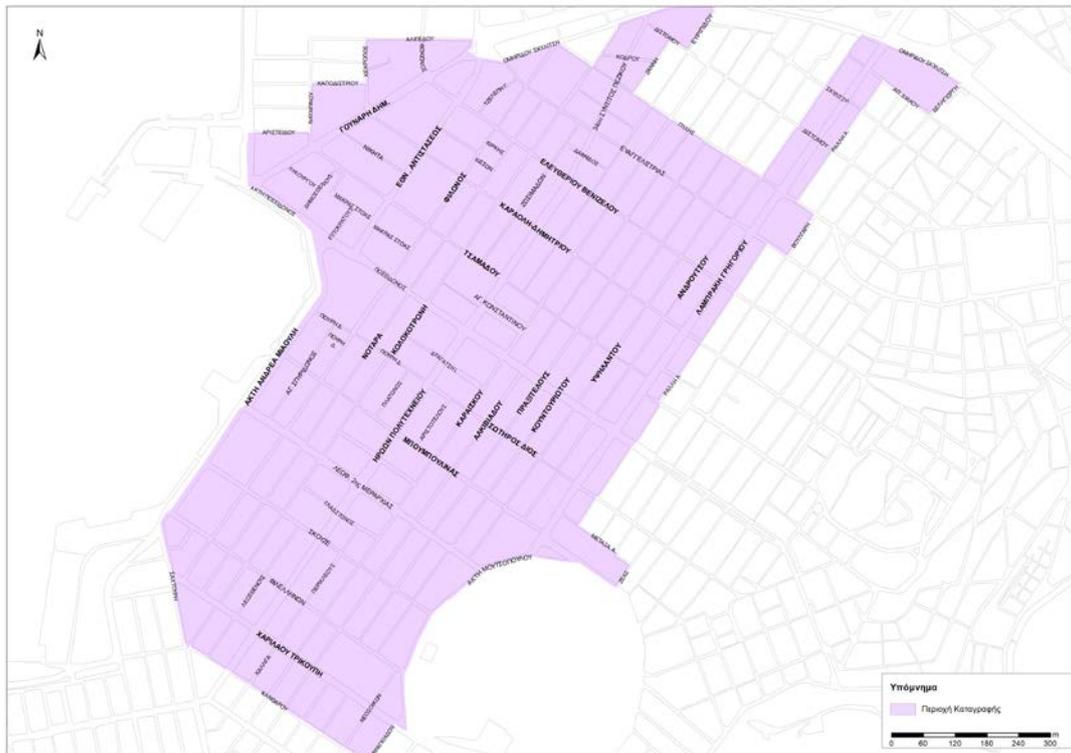
Αναφορικά με τη ζώνη του Κολωνακίου, η διαφοροποίηση των κεντρικών με τους παράδρομους δεν είναι το ίδιο έντονη όπως στο εμπορικό τρίγωνο. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι, αν και οι κεντρικοί εμπορικοί δρόμοι παρουσιάζουν καλύτερη εικόνα από τους παράδρομους, η διαφορά του ποσοστού των κλειστών στους εν λόγω δρόμους είναι μικρότερη σε σύγκριση με την γενική αναλογία της ζώνης. Παρόλα αυτά όμως υπάρχει σαφής διαφοροποίηση της αναλογίας των κλειστών με ή χωρίς την παρουσία των κεντρικών εμπορικών δρόμων.

1. ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

Η συνολική απογραφή και χαρτογράφηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του κέντρου του Πειραιά πραγματοποιείται σήμερα για 15^η φορά (από τον Σεπτέμβριο 2012 σε εξαμηνιαία βάση) μέσω της επιτόπιας παρατήρησης, δίνοντας πλέον τη δυνατότητα για συστηματική και συγκριτική παρακολούθηση των μεταβολών που συντελούνται στο εμπορικό κέντρο.

Ειδικότερα για τον Πειραιά, με βάση τις ποικίλες διαστάσεις που συνθέτουν την έννοια του εμπορικού κέντρου ορίστηκε το απογραφικό πεδίο που παρουσιάζεται στον ακόλουθο χάρτη.

Χάρτης 1: Εμπορική αγορά Πειραιά- Οριοθέτηση περιοχής απογραφής

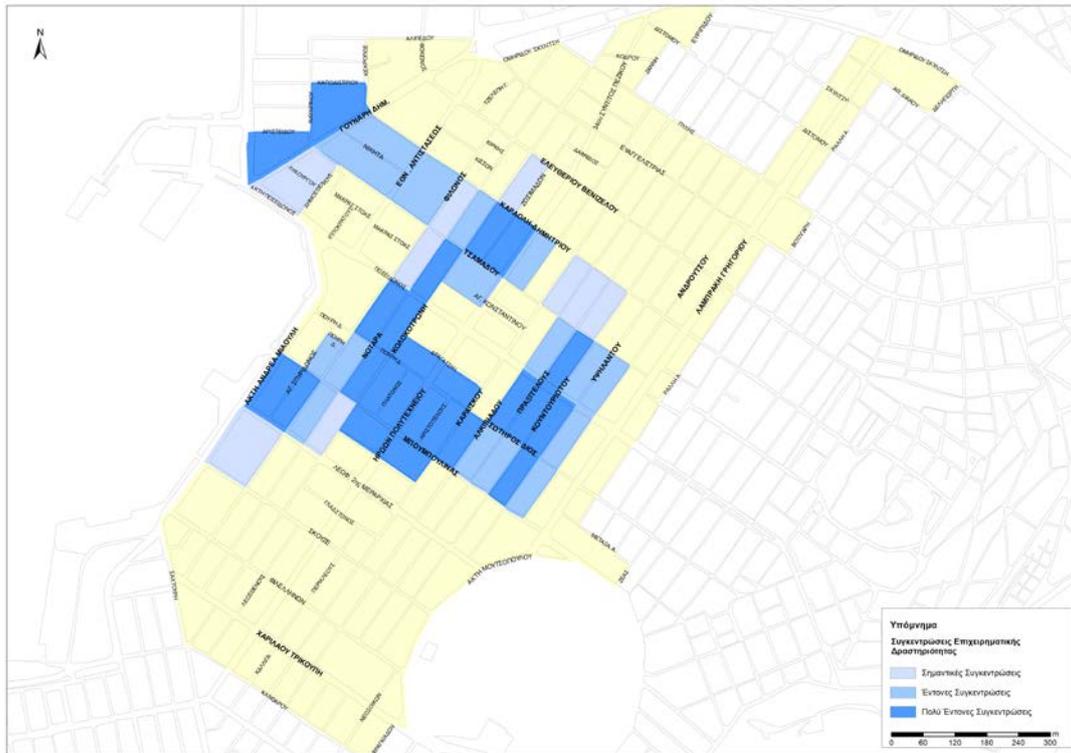


2. Α. Χωρικές συγκεντρώσεις των επιχειρήσεων του εμπορικού κέντρου του Πειραιά: Ανάλυση ανά επιχειρηματικό κλάδο

Στην περίπτωση του κέντρου Πειραιά όπως και στην περίπτωση της Αθήνας, όπου πρόκειται για ένα εκτεταμένο χωρικά πεδίο, μπορούμε από τη μία μεριά να διακρίνουμε τις λεγόμενες πιάτσες (συγκεντρώσεις ομοειδών επιχειρήσεων/ μονολειτουργικές ζώνες εμπορίου). Από την άλλη, καθίστανται ευδιάκριτες και οι λεγόμενες ζώνες κεντρικότητας (ζώνες που απαρτίζονται από γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα με υψηλή συγκέντρωση σημαντικού πλήθους επιχειρήσεων). Αυτή η διάκριση είναι απαραίτητη για την αναλυτική εξέταση του εμπορικού κέντρου αφού οι ιδιαιτερότητες της εκάστοτε εμπορικής ζώνης μέσα στο εμπορικό κέντρο είναι σημαντικές.

Στο χάρτη {2} φαίνεται η συγκέντρωση του συνόλου της επιχειρηματικής δραστηριότητας στο κέντρο της πόλης, όπως αυτή προκύπτει από τη χαρτογράφηση της πυκνότητας της επαγγελματικής στέγης το Σεπτέμβριο του 2019. Όπως γίνεται φανερό από το χάρτη, στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά παρουσιάζεται σημαντική πυκνότητα επιχειρήσεων σε μεγάλη έκταση του απογραφικού πεδίου καθώς μεγάλο μέρος του καλύπτεται από έντονο μπλε χρώμα που αντιστοιχεί στη μέγιστη βαθμίδα επιχειρηματικής συγκέντρωσης.

Χάρτης 2: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χωρικές συγκεντρώσεις επαγγελματικής στέγης



Με βάση τα ποσοτικά δεδομένα των κλαδικών συγκεντρώσεων για την εμπορική αγορά του Πειραιά, επιλέχθηκε να χαρτογραφηθούν οι παρακάτω επιμέρους κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας:

1. **ΕΝΔΥΣΗ –ΥΠΟΔΗΣΗ:** 47.71 Λιανικό εμπόριο ενδυμάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα & 47.72 Λιανικό εμπόριο υποδημάτων και δερμάτινων ειδών σε εξειδικευμένα καταστήματα
2. **ΤΡΟΦΙΜΑ:** 47.21-47.25 & 47.29 Όλοι οι κλάδοι που αφορούν το εμπόριο τροφίμων και ποτών
3. **ΕΣΤΙΑΣΗ:** 56.10-56.30 Όλοι οι κλάδοι που αφορούν την εστίαση
4. **ΕΙΔΗ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ:** 47.59
5. **ΚΟΜΜΩΤΗΡΙΑ:** 96.02
6. **ΚΟΣΜΗΜΑΤΟΠΩΛΕΙΑ:** 47.77 Λιανικό εμπόριο ρολογιών και κοσμημάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα

Αρχικά, τα ποσοτικά δεδομένα των κλαδικών συγκεντρώσεων για την εμπορική αγορά του Πειραιά εξετάζονται σε διαχρονική βάση (από το Σεπτέμβριο του 2012 έως σήμερα) με στόχο τη διερεύνηση πιθανών μεταβολών στο μέγεθος και την αναλογία των βασικών υπό εξέταση κλάδων. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αναλογίες των κλάδων επί του συνόλου των καταγεγραμμένων επιχειρήσεων για το έτος 2019 κατά τον μήνα Σεπτέμβριο.

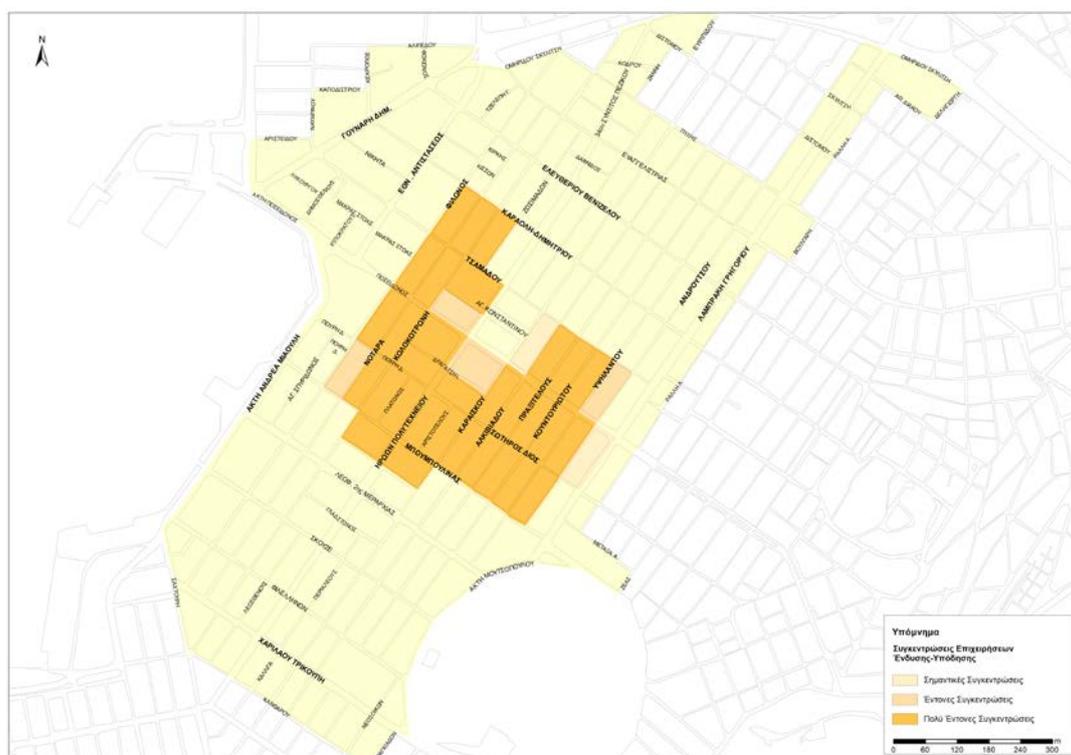
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ: ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ	
ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ	
ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	Σ-19
Super Market, παντοπωλεία	1,90
Τρόφιμα/ποτά	6,47
Ένδυση	16,29
Υποδήματα / δερμάτινα είδη	4,07
Οικιακός εξοπλισμός	3,18
Λευκά είδη / χαλιά	1,84
Κιγκαλερία	2,29
Ηλεκτρικές συσκευές	1,62
Βιβλιοπωλεία / χαρτοπωλεία	1,79
Παιχνίδια / αθλητικός εξοπλισμός	1,67
Η/Υ τηλεπικοινωνιακός εξοπλισμός	1,00
Κοσμήματα / ρολόγια	3,68
Φαρμακευτικά / καλλυντικά	5,30
Λοιπές δραστηριότητες λιανικού εμπορίου	7,98
ΣΥΝΟΛΟ ΛΙΑΝΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ	59,10
Εστίαση	14,56
Άλλοι κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας	26,34

Κατά τον τελευταίο χρόνο, η σύνθεση και η δομή της επιχειρηματικότητας στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά δεν φαίνεται να σημειώνει πολύ έντονες διαφοροποιήσεις. Στη γενική εικόνα φαίνεται ότι ο κλάδος του λιανικού εμπορίου κατέχει σημαντική παρουσία στο σύνολο της αγοράς. Στην κατανομή της ενεργού επιχειρηματικότητας στον Πειραιά, φαίνεται ότι ο κλάδος της «ένδυσης-υπόδησης» έχει σημαντική παρουσία με 20,36%, ενώ δεύτερος πολύ σημαντικός κλάδος είναι η εστίαση (14,56%).

Η περίπτωση του εμπορίου στον Πειραιά είναι αρκετά ιδιαίζουσα καθώς παρά το πλήγμα που έχει δεχθεί από το «κύμα» των «λουκέτων» φαίνεται ότι «αντέχει», αφού εξακολουθεί να διατηρεί σημαντική παρουσία.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η χαρτογράφηση των σημαντικότερων κλάδων για το εμπορικό κέντρο του Πειραιά.

Χάρτης 3: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χωρικές συγκεντρώσεις λιανικού εμπορίου Ένδυσης-Υπόδησης



Ο χάρτης (3) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων του κλάδου Ένδυσης-Υπόδησης όπως αποτυπώθηκε στην τωρινή καταγραφή (Σεπτέμβριος 2019). Στο χάρτη παρατηρείται πολύ έντονη συγκέντρωση επιχειρήσεων ένδυσης-υπόδησης στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά, η οποία κατανέμεται σχετικά ομοιόμορφα. Στο αμιγώς εμπορικό κέντρο του Πειραιά αναδεικνύονται έντονες συγκεντρώσεις καταστημάτων «ένδυσης-υπόδησης» σε τμήμα της «Σωτήρος», ενός πεζόδρομου που παραδοσιακά στεγάσει εμπορικές επιχειρήσεις του κλάδου.

Υψηλές συγκεντρώσεις καταστημάτων ένδυσης-υπόδησης σημειώνονται επίσης επί της οδού Τσαμαδού, στην κεντρική λεωφόρο Ηρώων Πολυτεχνείου, στον παραδοσιακά εμπορικό δρόμο υποδημάτων τη Φίλωνος, καθώς και επί της Βασιλέως Γεωργίου.

Στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους Σωτήρος Διός, Τσαμαδού, Ηρώων Πολυτεχνείου και Βασιλέως Γεωργίου στεγάζονται σχεδόν οι μισές (47,40%) ενεργές επιχειρήσεις ένδυσης-υπόδησης που καταγράφονται στον Πειραιά.

Οι παραπάνω δρόμοι, αποκλειστικά ή κατά το μεγαλύτερό τους τμήμα, ανήκουν στη ζώνη «Εμπορικό Κέντρο Πειραιά» γεγονός που διαμορφώνει και το αντίστοιχα υψηλό ποσοστό εκπροσώπησης των καταστημάτων ένδυσης υπόδησης σε επίπεδο ζώνης. Ειδικότερα τα καταστήματα ένδυσης-υπόδησης που βρίσκονται στην εν λόγω ζώνη αντιπροσωπεύουν το 74,79% επί του συνόλου των ομοειδών ενεργών επιχειρήσεων που καταγράφηκαν στον Πειραιά το Σεπτέμβριο του 2019. Αντίστοιχα σημαντικός είναι και ο ρόλος του εν λόγω κλάδου για το σύνολο της ζώνης καθώς σχεδόν 3 στις 10 ενεργές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται εντός της ζώνης εμπορεύονται ρούχα ή υποδήματα.

Σε αντίθεση την παραπάνω εικόνα, στην εμπορική ζώνη του «Λιμανιού», δεν παρατηρείται πολύ σημαντική πυκνότητα επιχειρήσεων του κλάδου, ενώ στην ζώνη της «Τερψιθέας» εμφανίζεται ακόμη πιο αποδυναμωμένη.

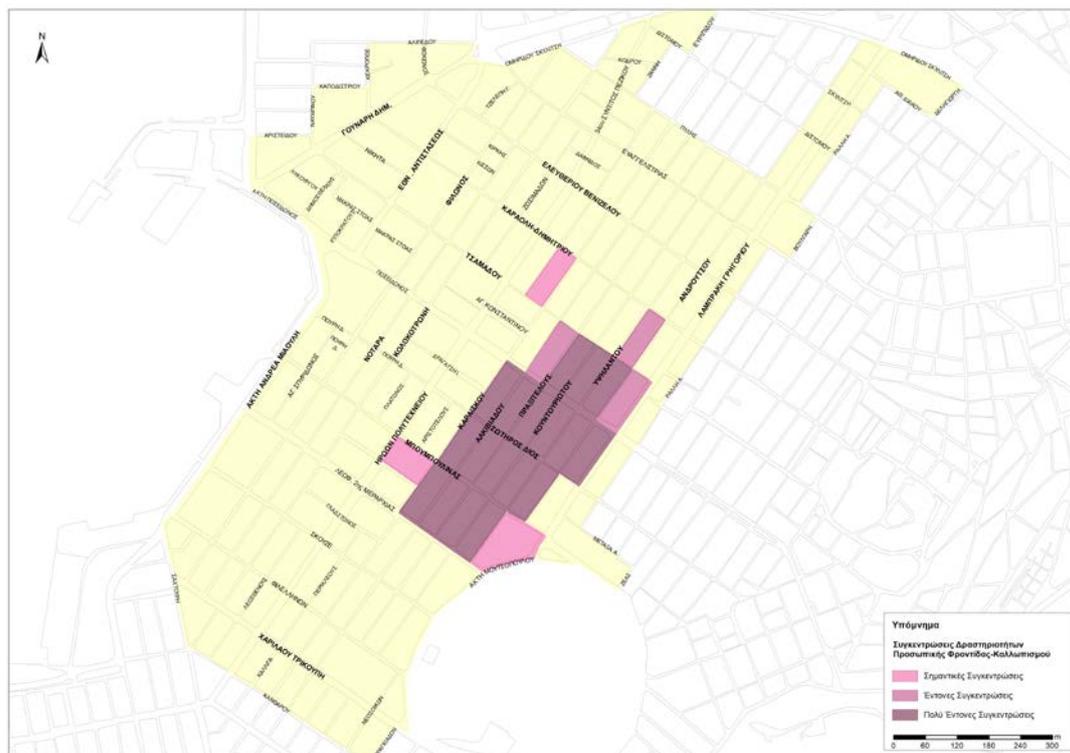
Χάρτης 4: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χωρικές συγκεντρώσεις Λιανικού εμπορίου ρολογιών και κοσμημάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα



Ο χάρτης (4) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων στον κλάδο του λιανικού εμπορίου κοσμημάτων και ρολογιών (Σεπτέμβριος 2019) στο κέντρο του Πειραιά. Όπως φαίνεται στο χάρτη, έντονη είναι η συγκέντρωση επιχειρήσεων του κλάδου στο κέντρο του απογραφικού πεδίου.

Ειδικότερα, παρατηρούνται έντονες συγκεντρώσεις των επιχειρήσεων του κλάδου, σε μία συνεκτική περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Νοταρά-Μπουμπουλίνας-Κουντουριώτου-Βασιλέως Γεωργίου. Με βάση τα αριθμητικά δεδομένα, στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους Ηρώων Πολυτεχνείου, Τσαμαδού και Βασιλέως Γεωργίου στεγάζεται το 42,42% των κοσμηματοπωλείων που καταγράφηκαν στον Πειραιά το Σεπτέμβριο του 2019.

Χάρτης 5: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χωρικές συγκεντρώσεις κομμωτηρίων, κουρείων και κέντρων αισθητικής



Ένα πρώτο συμπέρασμα που εξάγεται από την εικόνα του χάρτη για το εμπορικό κέντρο του Πειραιά, είναι ότι παρατηρείται σημαντική συγκέντρωση επιχειρήσεων υπηρεσιών κομμωτηρίων, κουρείων και κέντρων αισθητικής, παρόλο που σε απόλυτους αριθμούς πρόκειται για 102 ενεργές επαγγελματικές στέγες, οι οποίες όμως φαίνεται πως ακολουθούν συγκεκριμένο χωρικό πρότυπο.

Στον χάρτη, αποτυπώνονται υψηλές συγκεντρώσεις του κλάδου υπηρεσιών προσωπικής φροντίδας, σε οικοδομικά τετράγωνα του απογραφικού πεδίου που ορίζονται χωρικά από τις οδούς Καραΐσκου-Καραολή Δημητρίου-Γρηγορίου Λαμπράκη-2ας Μεραρχίας. Πρόκειται δηλαδή για επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται κυρίως σε παράδρομους του εμπορικού κέντρου και όχι τόσο σε κεντρικές εμπορικές αρτηρίες. Η παρουσία του κλάδου έχει μια αξιοσημείωτη θέση στην εμπορική ζώνη Κέντρο Πειραιά, ενώ είναι σχεδόν αμελητέα στις ζώνες «Λιμάνι» και «Τερψιθέα».

Χάρτης 6: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χωρικές συγκεντρώσεις επιχειρήσεων εστίασης



Ο χάρτης (6) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων στον κλάδο της εστίασης (Σεπτέμβριος 2019). Όπως αποτυπώνεται στον χάρτη, οι συγκεντρώσεις των επιχειρήσεων εστίασης εκτείνονται στο κέντρο του απογραφικού πεδίου αλλά και κυρίως στην περιοχή του «Λιμανιού». Καθώς η εστίαση είναι ένας κλάδος που χαρακτηρίζεται σε μεγάλο βαθμό από το φαινόμενο της «πιάτσας», αυτή η τάση επιβεβαιώνεται και στην περίπτωση του Πειραιά.

Στην ευρύτερη περιοχή του «Λιμανιού» διακρίνονται έντονες συγκεντρώσεις επιχειρήσεων εστίασης. Ουσιαστικά πρόκειται για μια «πιάτσα» εστίασης που παραδοσιακά στεγάζει ουζερί και καφενεία, η οποία επιβεβαιώνεται και ποσοτικά καθώς η ζώνη του λιμανιού παρουσιάζει τη μεγαλύτερη αναλογία επιχειρήσεων (20,87%) επί του συνόλου της ενεργού επιχειρηματικότητας που καταγράφηκε στις ζώνες του Πειραιά.

Επίσης, υψηλές πυκνότητες επιχειρήσεων εστίασης συναντάμε στο πεζοδρομημένο τμήμα της Καραϊσκού (από τη Βασιλέως Γεωργίου μέχρι τη

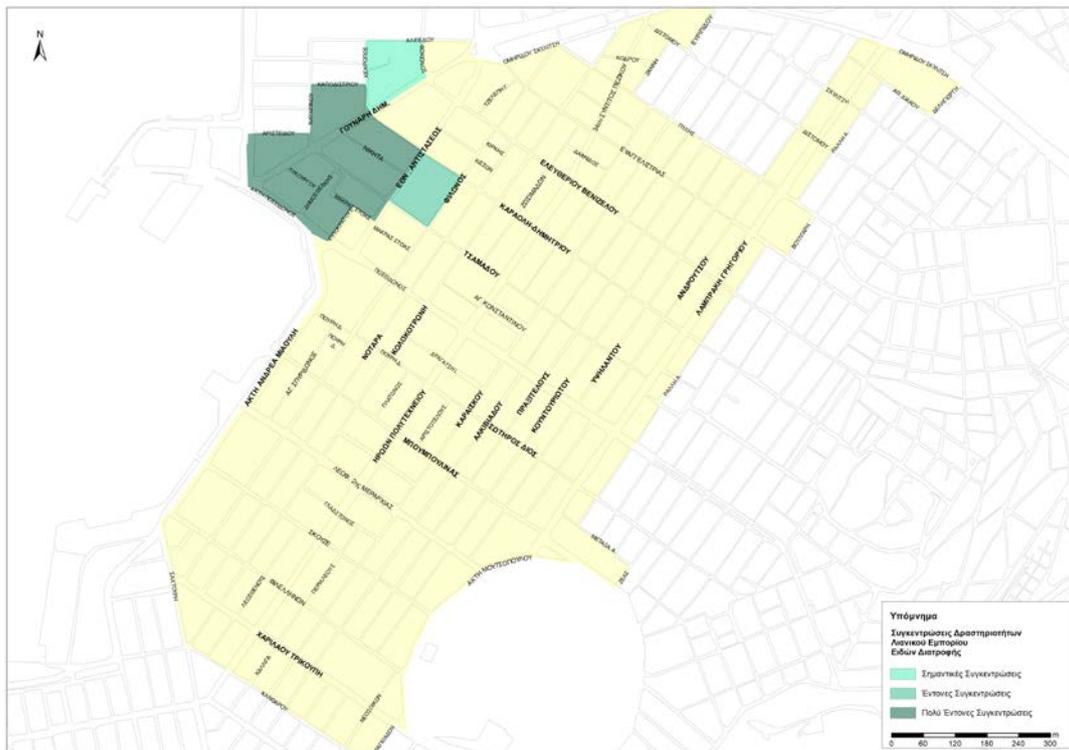
Μπουμπουλίνας), όπου σχηματίζεται χωρικά μια ξεκάθαρη «πίατσα» επιχειρήσεων του κλάδου.

Χάρτης 7: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χωρικές συγκεντρώσεις επιχειρήσεων οικιακού εξοπλισμού και επίπλων



Ο χάρτης (7) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων στον κλάδο επιχειρήσεων οικιακού εξοπλισμού και επίπλων (Σεπτέμβριος 2019). Η εικόνα του χάρτη υποδεικνύει σχετική διασπορά των επιχειρήσεων του κλάδου με σημαντικότερη συγκέντρωση στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά και στο Λιμάνι. Από τα ποσοτικά δεδομένα όμως, προκύπτει ότι στο αμιγώς εμπορικό κέντρο του Πειραιά στεγάζονται σχεδόν οι 2 στις 3 επιχειρήσεις του κλάδου, ενώ σημαντική παρουσία καταγράφεται και αξονικά της Γούναρη.

Χάρτης 8: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χωρικές συγκεντρώσεις επιχειρήσεων εμπορίας τροφίμων και ποτών



Ο χάρτης (8) απεικονίζει τις συγκεντρώσεις επιχειρήσεων στον κλάδο επιχειρήσεων εμπορίας τροφίμων και ποτών (Σεπτέμβριος 2019). Στον παραπάνω χάρτη παρατηρείται στην περιοχή του «Λιμανιού» η ύπαρξη εμπορικής «πιάτσας» επιχειρήσεων τροφίμων, η οποία σκιαγραφείται με έντονο πράσινο χρώμα. Σε επίπεδο εμπορικής ζώνης, φαίνεται ότι η ζώνη «Λιμάνι» συγκεντρώνει την υψηλότερη αναλογία επιχειρήσεων τροφίμων και ποτών από ότι αντίστοιχα συγκεντρώνουν οι ζώνες «Κέντρο Πειραιά» και «Τερψιθέα», όπου δεν φαίνεται να παρατηρούνται ιδιαίτερες χωρικές πυκνότητες.

2. Β. Η καταγραφή των λουκέτων

Στο πλαίσιο της απογραφής του εμπορικού κέντρου, καταμετρήθηκαν συνολικά όλες οι κλειστές επιχειρήσεις στον οριζόμενο ερευνητικά χώρο του εμπορικού κέντρου του Πειραιά.

Η παρουσίαση των αποτελεσμάτων της καταγραφής χωρίζεται σε τρία βασικά μέρη ακολουθώντας την εξής δομή:

- Παρουσίαση των συγκεντρωτικών δεδομένων των κλειστών επιχειρήσεων του εμπορικού κέντρου στο πλαίσιο της απογραφής και ανάλυση χρονοσειράς για τους δρόμους με «ρεκόρ» λουκέτων
- Παρουσίαση αποτελεσμάτων της απογραφής των κλειστών επιχειρήσεων σε βασικές εμπορικές ζώνες του απογραφικού πεδίου

2. Β.1. Συγκεντρωτικά δεδομένα των κλειστών επιχειρήσεων του εμπορικού κέντρου:

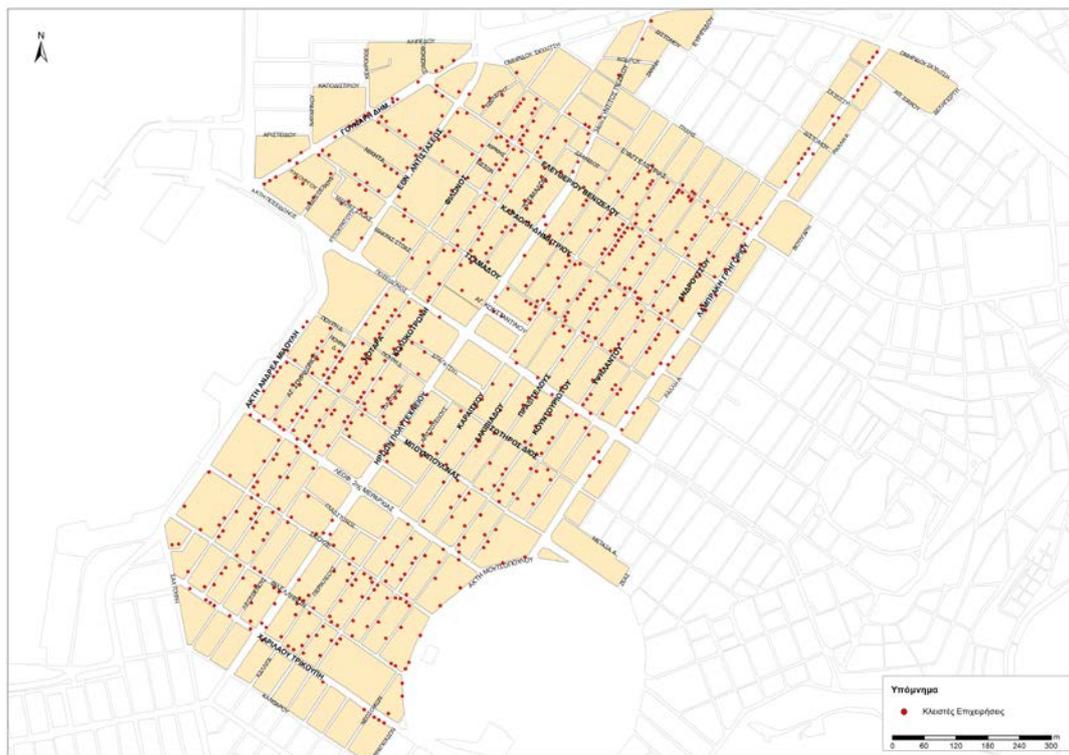
Η κατάσταση των «λουκέτων» στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά είναι ιδιαίτερα ανησυχητική καθώς το γενικό συμπέρασμα που προκύπτει από τις απογραφές, είναι ότι διαχρονικά διαπιστώνεται ενίσχυση της αναλογίας των κλειστών επιχειρήσεων, η οποία το Σεπτέμβριο του 2013 άρχισε να ξεπερνάει το 30%, αναλογία που διατηρείται έως και σήμερα όπου διαμορφώνεται το ιστορικά υψηλότερο ποσοστό λουκέτων στην περιοχή.

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ			
ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ	ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019	2.866	1.094	37,47%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2019	2.849	997	35,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2018	2.806	958	34,1%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2018	2.812	957	34,0%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2017	2.799	960	34,3%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2017	2.805	958	34,2%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2016	2.686	898	33,4%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2016	2.694	908	33,7%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2015	2.693	900	33,4%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2015	2.671	895	33,5%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2014	2.457	857	34,9%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2014	2.762	894	32,4%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2013	2.666	864	32,4%
ΜΑΡΤΙΟΣ 2013	2.647	757	28,6%
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2012	2.554	715	28,0%

Τα «λουκέτα» αποτελούν πλέον μια μόνιμη εικόνα για την εμπορική αγορά του Πειραιά, φτάνοντας στην τωρινή καταγραφή το 37,47% παρουσιάζοντας ραγδαία αύξηση κατά 2,47% σε σχέση με την προηγούμενη καταγραφή. Διαπιστώνεται, μέσω της διαχρονικής πλέον παρακολούθησης της αναλογίας, μια τάση διαρκούς επιδείνωσης του ποσοστού των κλειστών καταστημάτων, το οποίο αυξάνει εξάμηνο με το εξάμηνο. Αδιαμφισβήτητα, πρόκειται για ένα ποσοστό πολύ ανησυχητικό για μια μητροπολιτική αγορά τέτοιου βεληνεκούς.

Στο χάρτη που ακολουθεί, τα κόκκινα «στίγματα» αναπαριστούν τη θέση των κλειστών καταστημάτων που καταγράφηκαν στην τελευταία απογραφή.

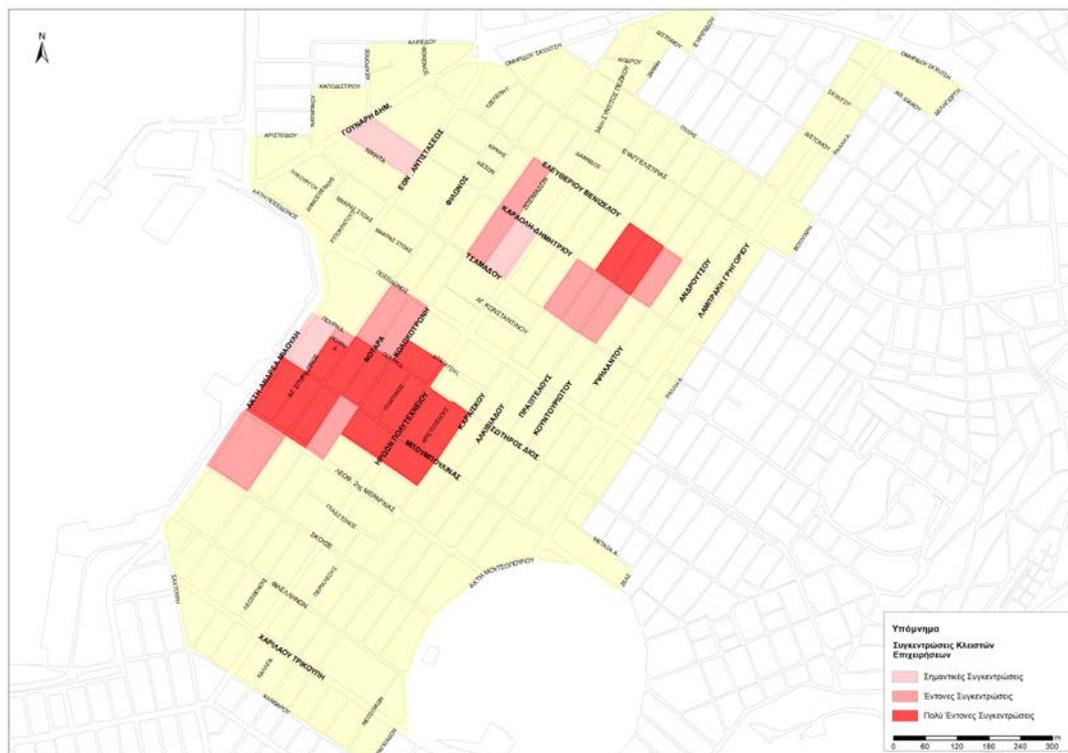
Χάρτης 9: Εμπορική αγορά Πειραιά- Κλειστά καταστήματα



Σε απόλυτους αριθμούς, από τη συνολική απογραφή του εμπορικού κέντρου προκύπτει ότι σε σύνολο **2.866** επιχειρήσεων /επαγγελματικών στεγών, οι **1094** είναι κλειστές.

Περισσότερο ενδεικτικός, ως προς τη χωρική κατανομή των «λουκέτων», είναι ο χάρτης {10} που αποτυπώνει τη σχετική πυκνότητα των συγκεντρώσεων των κλειστών καταστημάτων με αντίστοιχης έντασης χρωματική απόχρωση.

Χάρτης 10: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χωρικές συγκεντρώσεις κλειστών καταστημάτων



Αναλυτικότερα, όπως απεικονίζεται στον παραπάνω χάρτη (10), συγκεντρώσεις «λουκέτων» παρατηρούνται σε όλη την έκταση του απογραφικού πεδίου, ενώ σε αρκετά σημεία φαίνεται ότι οι συγκεντρώσεις αυτές είναι τόσο έντονες που λαμβάνουν χωρικά την μορφή της «πιάτσας». Τα «λουκέτα» δηλαδή σχηματίζουν «γειτονιές» κυρίως σε παράδρομους παρά σε κεντρικές οδικές αρτηρίες.

Ειδικότερα, σε όλη την έκταση των οικοδομικών τετράγωνων επί της οδού Νοταρά και στην ευρύτερη περιοχή του λιμανιού από την πλευρά της «Τερψιθέας», υπάρχει πολύ έντονη συγκέντρωση κλειστών επιχειρήσεων και εμφανίζεται στο χάρτη με έντονο κόκκινο χρώμα. Ωστόσο, σε όλο το υπόλοιπο πεδίο υπάρχουν διάσπαρτες συγκεντρώσεις κλειστών επιχειρήσεων, που σε ορισμένα σημεία όπως στη συμβολή των οδών

Πραξιτέλους και Καραολή, είναι αρκετά έντονες σχηματίζοντας τοπικές πιάτσες κλειστών.

Έχει διαπιστωθεί και σε προηγούμενες καταγραφές, αλλά επιβεβαιώνεται και στην τωρινή ότι ο Πειραιάς αποτελεί ιδιαίτερη περίπτωση ως προς τη χωρική κατανομή των «λουκέτων», ακολουθώντας ένα αντίθετο πρότυπο από αυτό της Αθήνας. Ειδικότερα, το φαινόμενο των «λουκέτων» είναι σχετικά ασθενές στις κεντρικές οδούς της πόλης, οι οποίες φαίνεται ότι διατηρούν τον ίδιο αριθμό ενεργών επιχειρήσεων.

Αντιθέτως, η εικόνα των παράδρομων είναι αρκετά απογοητευτική για το σύνολο της εμπορικής αγοράς. Μάλιστα, σε κάποιες μεμονωμένες περιπτώσεις «παράδρομων» φαίνεται πως επικρατεί μια σχετική «ερήμωση» (καθώς η αναλογία των κλειστών υπερβαίνει το οριακό ποσοστό 40%). Είναι χαρακτηριστικό ότι οι εμπορικοί δρόμοι με ρεκόρ «λουκέτων» είναι στο σύνολο τους παράλληλοι και κάθετοι των κεντρικών οδικών αρτηριών της πόλης. Η εικόνα αυτή υποδεικνύει μια ξεκάθαρη υπεροχή των «κεντρικών» οδικών αρτηριών έναντι των παράδρομων στα «λουκέτα».

2. Β.2. Κεντρικοί εμπορικοί δρόμοι με ρεκόρ κλειστών επιχειρήσεων

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα της έρευνας για τους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά, από το Σεπτέμβριο του 2012 ως και την τωρινή καταγραφή (Σεπτέμβριος 2019). Πρόκειται δηλαδή για 7 συναπτά έτη παρατήρησης, πράγμα που δίνει τη δυνατότητα διεξαγωγής σημαντικών συμπερασμάτων, τόσο ως προς τη συνολική εικόνα της αγοράς του Πειραιά αλλά και για τον κάθε δρόμο μεμονωμένα.

Για την εμπορική αγορά του Πειραιά, παρουσιάζεται η αναλογία των κλειστών επιχειρήσεων σε διαχρονική σειρά δεκαεσσάρων καταγραφών, από το Σεπτέμβριο του 2012 έως και σήμερα, των εμπορικών δρόμων με μέσο πλήθος επιχειρήσεων μεγαλύτερο του 50.

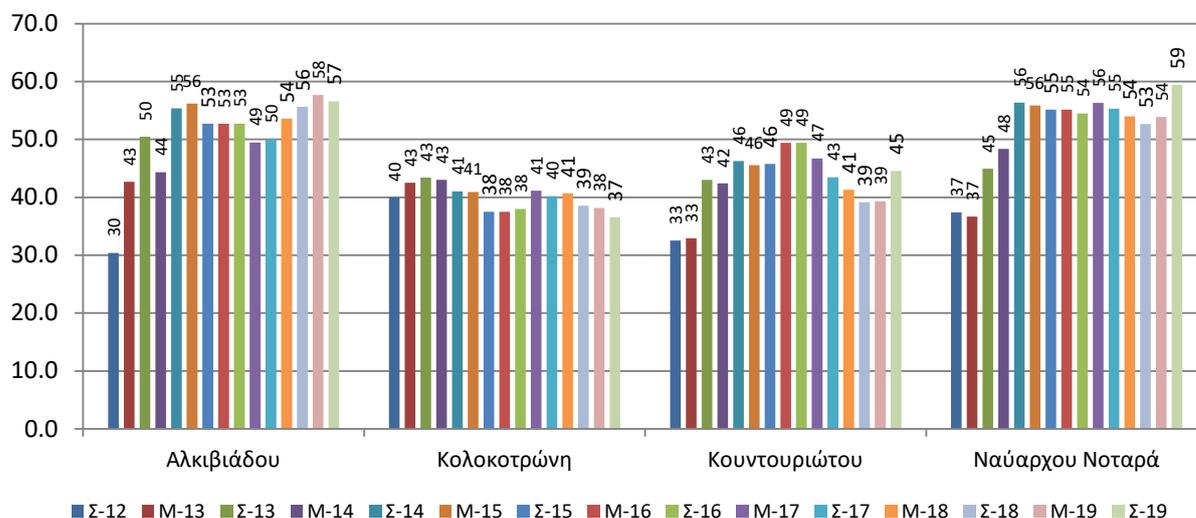
ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΑΝΑΛΟΓΙΑΣ ΤΩΝ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΣΕ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥΣ ΔΡΟΜΟΥΣ* ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ:															
ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ															
	Σ-12	Μ-13	Σ-13	Μ-14	Σ-14	Μ-15	Σ-15	Μ-16	Σ-16	Μ-17	Σ-17	Μ-18	Σ-18	Μ-19	Σ-19
Ακτή Μιαούλη	43,3	33,3	37,5	40,6	41,5	38,3	38,3	38,3	37,3	40,4	37,7	39,6	33,3	34,5	34,5
Αλκιβιάδου	30,4	42,7	50,5	44,3	55,4	56,2	52,7	52,7	52,7	49,5	50,0	53,6	55,7	57,7	56,6
Ανδρούτσου Οδυσσέα	30,2	38,2	38,3	35,5	37,2	23,5	23,5	23,5	23,5	20,8	20,0	16,4	20,0	28,8	38,7
Βενιζέλου Ελευθέριου (Πειραιάς)	36,6	37,8	37,7	36,5	33,3	33,7	33,7	33,7	34,9	29,1	27,9	27,9	26,7	24,7	27,4
Γούναρη Δημητρίου	32,1	24,4	23,1	33,7	26,5	27,5	27,5	27,1	27,1	36,0	32,6	27,6	29,5	29,3	33,7
Εθνικής Αντιστάσεως	23,0	20,0	20,0	17,0	25,5	26,0	26,0	24,0	22,4	25,5	21,7	19,6	26,1	21,7	22,9
Καραϊσκού	20,0	19,1	22,3	27,6	33,8	30,1	30,3	30,3	30,3	32,4	31,1	32,7	34,0	36,2	41,9
Καραολή & Δημητρίου (Προφ. Ηλίας)	21,4	25,9	31,3	31,4	31,0	28,4	29,3	29,3	29,3	35,7	35,4	38,1	37,2	33,0	39,5
Κολοκοτρώνη	40,0	42,5	43,4	43,0	41,1	40,9	37,5	37,5	38,0	41,1	40,2	40,7	38,5	38,2	36,6
Κουντουριώτου	32,6	32,9	43,0	42,4	46,3	45,6	45,8	49,4	49,4	46,7	43,5	41,3	39,1	39,3	44,6
Λαμπράκη Γρηγορίου	25,6	24,2	25,0	16,8	31,6	28,5	27,0	27,0	27,0	26,1	24,8	25,9	25,8	28,5	28,8
Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α΄	16,4	8,5	9,2	8,2	11,7	6,2	7,4	7,4	8,7	5,6	8,3	6,9	6,9	5,6	8,5
Λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου	22,8	21,4	18,7	19,0	18,6	20,4	22,2	21,7	19,9	20,6	23,7	21,3	23,0	36,0	36,4
Μπουμπουλίνας	20,2	24,1	27,9	27,6	32,4	28,4	30,5	30,5	29,3	31,7	30,5	28,0	29,3	23,8	27,1
Ναύαρχου Νοταρά	37,4	36,7	44,9	48,3	56,3	55,9	55,2	55,2	54,5	56,3	55,3	54,0	52,7	53,9	59,4
Πραξιτέλους	26,5	24,7	43,3	36,4	45,7	36,5	37,5	37,5	37,5	39,6	42,9	42,3	43,6	44,6	46,5
Σωτήρος Διός	9,4	16,7	11,8	28,4	11,4	9,3	10,3	9,3	7,5	8,0	6,2	9,7	9,1	5,6	6,5
Τρικούπη Χαριλάου	26,9	34,5	33,9	26,7	34,6	32,7	33,9	33,9	33,9	30,4	35,1	33,3	36,8	35,1	33,9
Τσαμαδού	14,4	15,3	20,8	23,9	22,0	18,7	19,9	21,1	20,5	22,4	23,2	22,4	24,1	22,9	28,4
Υψηλάντου	37,8	42,1	41,7	36,2	40,0	40,7	40,7	41,9	41,9	39,6	43,6	42,2	42,2	47,3	46,4
Φίλωνος	28,7	28,0	36,7	34,2	41,1	43,0	43,7	43,7	42,9	42,0	41,0	41,0	38,1	39,1	42,5

*Δρόμοι με μέσο πλήθος επιχειρήσεων >50

Ιδιαίτερα δυσμενή είναι τα συμπεράσματα που προκύπτουν από το ύψος της αναλογίας των κλειστών που καταγράφεται σε ορισμένους από τους παραπάνω δρόμους, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις το ποσοστό των «λουκέτων» υπερβαίνει το κρίσιμο όριο του 40% συνθέτοντας μια εικόνα πλήρους «ερημοποίησης».

Στο γράφημα παρουσιάζονται διαγραμματικά οι δρόμοι που συγκεντρώνουν τα συχνότερα μεγαλύτερα ποσοστά κλειστών επιχειρήσεων (Ρεκόρ).

Οι εμπορικοί δρόμοι του Πειραιά με συχνότερα ρεκόρ κλειστών επιχειρήσεων



Πολύ έντονες συγκεντρώσεις κλειστών καταστημάτων εμφανίζονται σε όλη την έκταση των οδών Ναυάρχου Νοταρά, Κολοκοτρώνη, Κουντουριώτου και Αλκιβιάδου. Συγκεκριμένα, για τις οδούς Αλκιβιάδου και Νοταρά, φαίνεται ότι οι κλειστές επιχειρήσεις εκτείνονται σε όλο το μήκος τους, κάτι που επιβεβαιώνεται και από τα ποσοτικά δεδομένα, καθώς περισσότερες από τις μισές επιχειρήσεις (57% και 59% αντίστοιχα) παραμένουν μη αξιοποιήσιμες.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, στην περίπτωση του Πειραιά, οι κεντρικότερες εμπορικές οδικές αρτηρίες, που στεγάζουν εκτός των άλλων και μεγάλες εμπορικές αλυσίδες, παρουσιάζουν μεγαλύτερη αντοχή στο φαινόμενο των κλειστών καταστημάτων.

Χαρακτηριστικά είναι τα πολύ χαμηλά ποσοστά που σημειώνονται στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους Βασιλέως Γεωργίου (8,5%), στον πεζόδρομο Σωτήρος Διός (6,5%). Από την άλλη πλευρά η κεντρική λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου σημειώνει σημαντική αύξηση ως προς το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων 36,4% στην παρούσα καταγραφή.

2. Β.3. Αναλυτικά αποτελέσματα καταγραφής στις βασικές εμπορικές ζώνες του Πειραιά

Η μέθοδος απογραφής (επιτόπια καταγραφή σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου) που υιοθετήθηκε από την καταγραφή του Σεπτεμβρίου του 2014, δίνει τη δυνατότητα ανάλυσης του απογραφικού πεδίου σε εμπορικές ζώνες με βάση ανθρωπογεωγραφικά και εμπορικά κριτήρια, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως στην μελέτη της Αθήνας.

Για τον Πειραιά έχουν οριστεί **3 εμπορικές ζώνες** εκ των οποίων η καθεμία έχει τη δική της φυσιογνωμία με βάση τη θέση που κατέχει στο εμπορικό κέντρο της πόλης, εμφανίζοντας διαφορετικά ποιοτικά χαρακτηριστικά. Ταυτόχρονα, παρατηρείται ότι οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης όπως αυτές εκδηλώνονται στην αγορά με την επιδημία των «λουκέτων», διαφέρουν σε κάθε εμπορική ζώνη.

Ειδικότερα, οι ζώνες που ορίστηκαν για την περιοχή του Πειραιά είναι οι παρακάτω:

Το κέντρο του Πειραιά:

που ορίζεται από τις οδούς Ευαγγελιστρίας, Γρηγορίου Λαμπράκη, Μπουμπουλίνας και Νοταρά⁶.

Το Λιμάνι:

που ορίζεται από τις οδούς Νοταρά, Χαριλάου Τρικούπη, Ακτή Μιαούλη, Ακτή Ποσειδώνος, Γούναρη και Ευαγγελιστρίας

Η περιοχή Τερψιθέα:

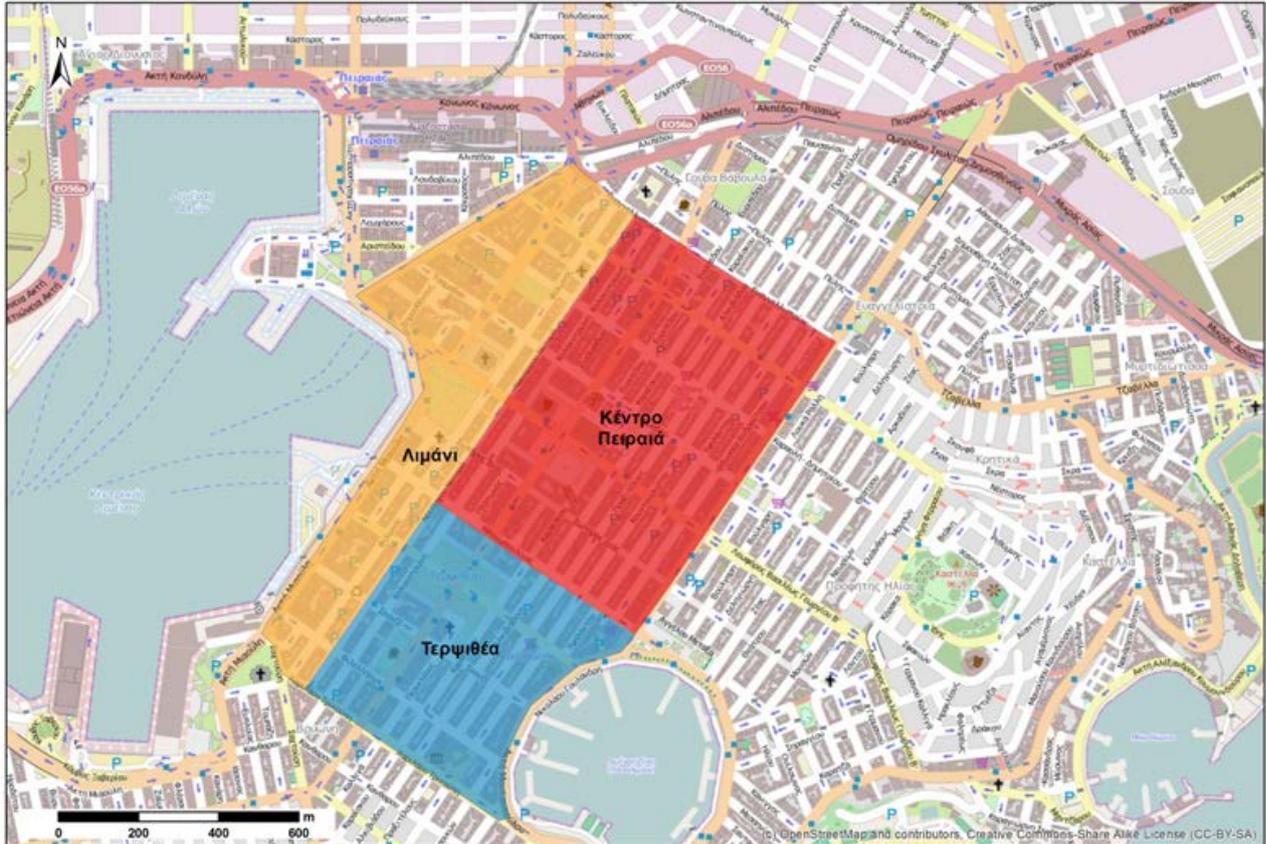
που ορίζεται από τις οδούς Μπουμπουλίνας, Νοταρά⁷, Χαριλάου Τρικούπη και Ακτή Μουτσοπούλου

Στον παρακάτω χάρτη φαίνονται οι τρεις εμπορικές «ζώνες» που έχουν οριστεί για το εμπορικό κέντρο του Πειραιά.

⁶ Η Νοταρά περιλαμβάνεται στην 1^η υποπεριοχή

⁷ Βλ. υποσημείωση 13.

Χάρτης 11: Εμπορική αγορά Πειραιά- Χάρτης αποτύπωσης των εμπορικών «ζωνών» για το εμπορικό κέντρο του Πειραιά



Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνεται η αναλογία των κλειστών επιχειρήσεων σε κάθε «ζώνη» από το Σεπτέμβριο του 2012 σε εξαμηνιαία βάση.

ΠΟΣΟΣΤΑ ΚΛΕΙΣΤΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΤΕΓΩΝ ΑΝΑ ΖΩΝΗ ΣΤΗΝ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

	Σ-12	Μ-13	Σ-13	Μ-14	Σ-14	Μ-15	Σ-15	Μ-16	Σ-16	Μ-17	Σ-17	Μ-18	Σ-18	Μ-19	Σ-19
ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ	26%	28%	31%	29%	31%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	29%	31%	33%
ΛΙΜΑΝΙ	31%	28%	33%	37%	38%	38%	39%	39%	38%	41%	39%	38%	37%	36%	40%
ΤΕΡΨΙΘΕΑ	31%	32%	37%	34%	43%	42%	43%	43%	43%	41%	44%	44%	44%	45%	47%
ΥΠΟΛΟΙΠΟ	28%	28%	50%	50%	41%	38%	35%	35%	35%	38%	38%	43%	44%	35%	40%

Η αναλογία των κλειστών επιχειρήσεων ανά εμπορική ζώνη, φαίνεται ότι αποτελεί ακόμη ένα σημαντικό στοιχείο που τεκμηριώνει την οριοθέτηση ζωνών στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά, καθώς η κάθε μια παρουσιάζει διαφορετική εικόνα όσον αφορά το ύψος της συγκέντρωσης κλειστών επαγγελματικών ζωνών.

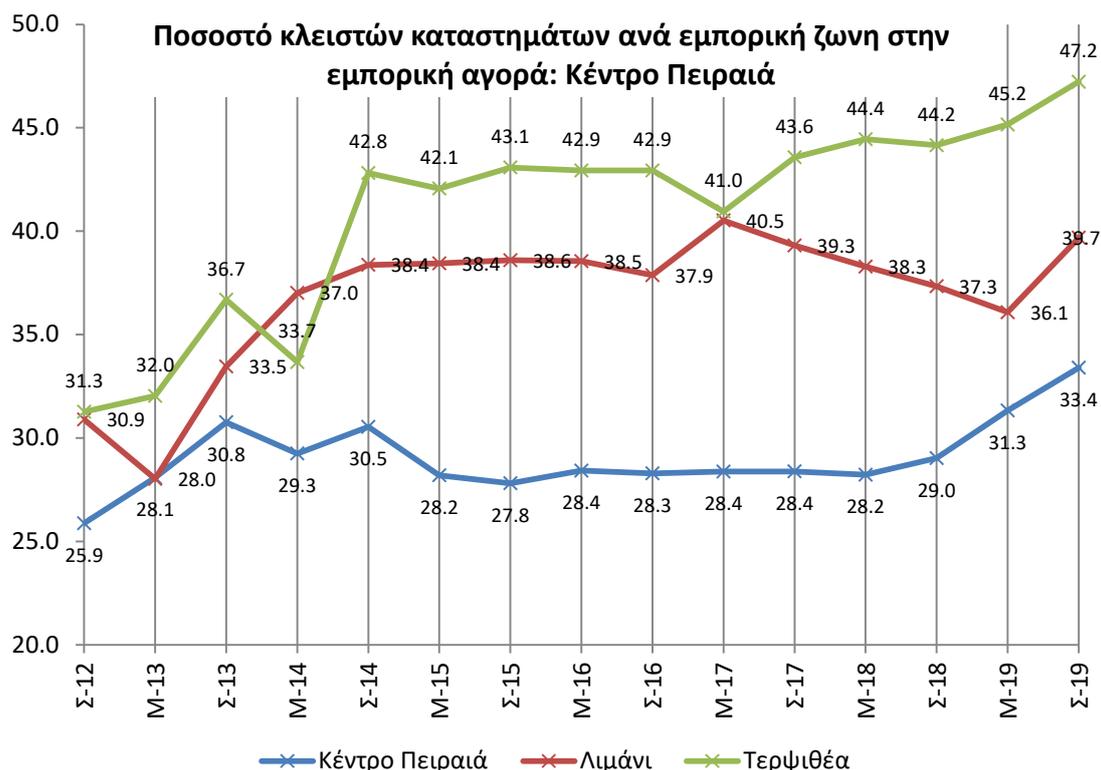
Η περιοχή της «Τερψιθέας» καθώς και η ζώνη του «Λιμανιού» παρουσιάζουν τα μεγαλύτερα ποσοστά λουκέτων, κατά πολύ υψηλότερα από το ποσοστό λουκέτων στο σύνολο του απογραφικού πεδίου του Πειραιά.

Αναλυτικότερα, από τα ποσοτικά δεδομένα της ανάλυσης ανά εμπορική «ζώνη», προκύπτει ότι η ζώνη της «Τερψιθέας», συγκεντρώνει την μεγαλύτερη αναλογία κλειστών στο εμπορικό κέντρο του Πειραιά, καθώς στη συγκεκριμένη περιοχή περισσότερες από 4 στις 10 επαγγελματικές στέγες είναι «ανενεργές».

Σχετικά χαμηλότερη αλλά εξίσου επιβαρυντική για την περιοχή είναι η συγκέντρωση των κλειστών επαγγελματικών στεγών στο «Λιμάνι» και στην ευρύτερη περιοχή, όπου και εκεί τα «λουκέτα» σημειώνουν υψηλότερη αναλογία (40%) από το γενικό ποσοστό των κλειστών για το σύνολο του εμπορικού κέντρου του Πειραιά (37,5%).

Όπως γίνεται φανερό και στο παρακάτω διάγραμμα, παρατηρούνται ραγδαίες αυξήσεις του ποσοστού των κλειστών καταστημάτων σε όλες τις

ζώνες του Πειραιά. Ειδικότερα, στην «Τερψιθέα» καταγράφεται αύξηση 2,2%, στο «Λιμάνι» ανακόπτεται η πτωτική τάση που είχε καταγραφεί κατά την τελευταία διετία και παρατηρείται ραγδαία επιδείνωση κατά 3,6%. Τέλος, σημαντική αύξηση καταγράφεται και στο «Κέντρο» όπου το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων αυξάνεται κατά 2,3%.



Ωστόσο, η αναλογία των κλειστών που διαπιστώνεται στο «Κέντρο» είναι σημαντικά χαμηλότερη (33,4%) από τη γενική αναλογία. Αντίστοιχα σημαντική, είναι και η διαφορά της εν λόγω ζώνης από τις άλλες δύο.

Αναδεικνύεται δηλαδή μια τάση συντήρησης της ελαφρώς ηπιότερης εικόνας κλειστών επιχειρήσεων σε σχέση με την εικόνα που παρατηρείται στο υπόλοιπο εμπορικό κέντρο της πόλης.

Η διαφοροποίηση αυτή είναι αξιοσημείωτη σε κάθε καταγραφή και δείχνει ότι το έντονο φαινόμενο των κλειστών επιχειρήσεων δεν πλήττει με την ίδια σφοδρότητα το «κέντρο του Πειραιά» σε σύγκριση με τις άλλες δύο ζώνες, οι οποίες σημειώνουν πολύ υψηλά ποσοστά κλειστών καταστημάτων. Ιδιαίτερα

δε για την περίπτωση της Τερψιθέας το ποσοστό αυτό προσεγγίζει τα όρια «ερημοποίησης» (47,2%).

Για τον Πειραιά ήδη από τις προηγούμενες καταγραφές, καθώς η παρακολούθηση της σύνθεσης και της μεταβλητότητας της εν λόγω εμπορικής αγοράς είναι συστηματική, έχουμε οδηγηθεί στο συμπέρασμα ότι το εμπορικό κέντρο ουσιαστικά έχει συρρικνωθεί γεωγραφικά, και περιορίζεται στην ονομαζόμενη ζώνη «κέντρο Πειραιά» όπου εκεί παρατηρείται και πολύ υψηλή συγκέντρωση επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Το ότι σε αυτή τη ζώνη συγκεντρώνεται η πλειονότητα της επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των άλλων ζωνών και περιορίζει το ποσοστό των λουκέτων σε μια χαμηλότερη αναλογία σε σύγκριση με το σύνολο του απογραφικού πεδίου.

Η σχετική «αντοχή» που παρουσιάζει αυτή η ζώνη απέναντι στο φαινόμενο των λουκέτων που πλήττει τον Πειραιά, δεν δίνει σε καμία περίπτωση περιθώρια εφησυχασμού. Το 33,4% είναι μια αρκετά υψηλή αναλογία ανενεργών στεγών, η οποία είναι απογοητευτική για τη φυσιογνωμία της συγκεκριμένης ζώνης και φαίνεται ότι πλέον επιδεινώνεται με την πάροδο του χρόνου. Δηλαδή, παρά το ότι πρόκειται για το «κέντρο» της εμπορικής αγοράς της πόλης, παρατηρείται ανησυχητική αναλογία κλειστών η οποία αντί να αποκλιμακώνεται φαίνεται να αυξάνεται.

Συμπερασματικά, μπορούμε να επισημάνουμε ότι μπορεί το «κέντρο» να αντιστέκεται και να μην σημειώνει τα ίδια ποσοστά με τις δυο άλλες ζώνες, όμως σίγουρα η «βαρύτητα» του ποσοστού των κλειστών σε μια περιοχή με σημαντική συσσώρευση επιχειρηματικών στεγών αποτελεί εύρημα που θέτει ισχυρούς προβληματισμούς.

3. ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΠΙΒΙΩΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΣΤΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

Μεθοδολογία κατασκευής του δείκτη (ΔΕΕ)

Ο Δείκτης Επιβίωσης Επιχειρηματικότητας (ΔΕΕ) υπολογίζεται βάσει των ποσοστών των ανοιχτών επιχειρήσεων ανά καταγραφή και μπορεί να μεταφραστεί ως η πιθανότητα τη δεδομένη χρονική στιγμή μία επιχείρηση να είναι ανοιχτή. Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή του ΔΕΕ αφορούν κεντρικούς δρόμους της Αθήνας και του Πειραιά, για τους οποίους υπάρχουν δεδομένα από τον Μάρτιο του 2011 έως σήμερα, έτσι ώστε να υπάρχει άμεση συγκρισιμότητα μεταξύ τους.

Συγκεκριμένα οι δρόμοι που επιλέχθηκαν για την Αθήνα είναι οι εξής:

Ερμού, Ακαδημίας, Πανεπιστημίου, Σταδίου, Πατησίων, Θεμιστοκλέους, Εμμανουήλ Μπενάκη, Χαριλάου Τρικούπη, Σόλωνος, Σκουφά, Τσακάλωφ και Πατριάρχου Ιωακείμ

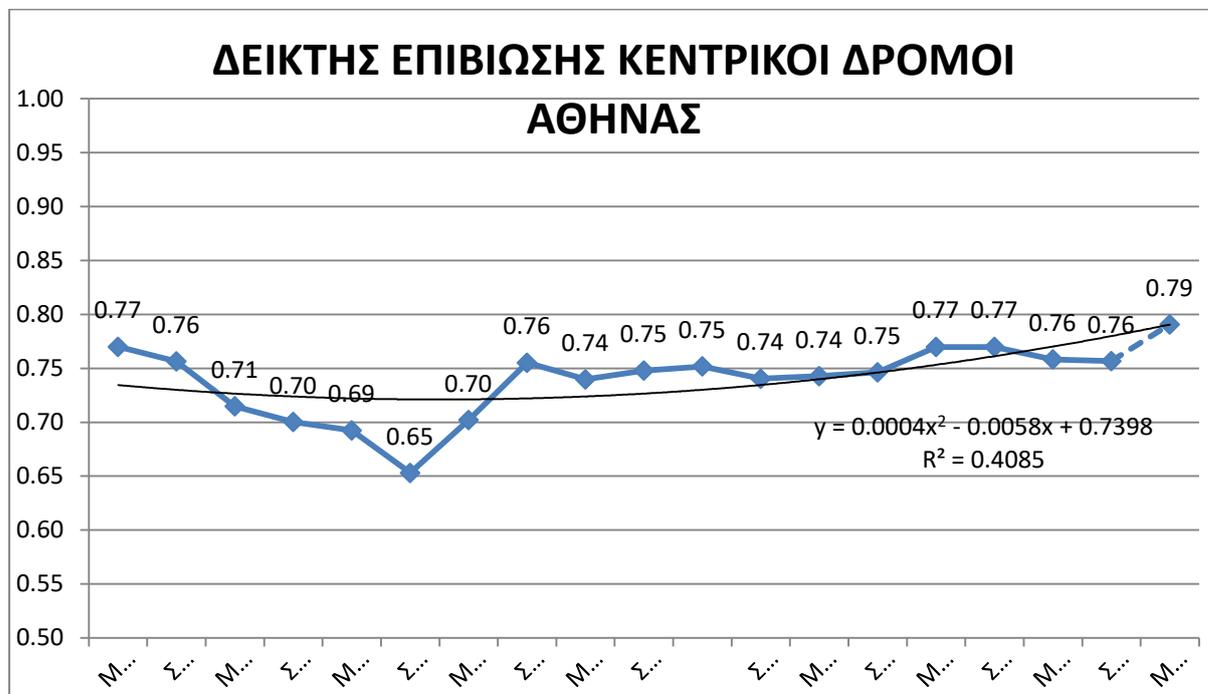
Όσον αφορά τον Πειραιά, τα δεδομένα αντλήθηκαν από τους εξής δρόμους:

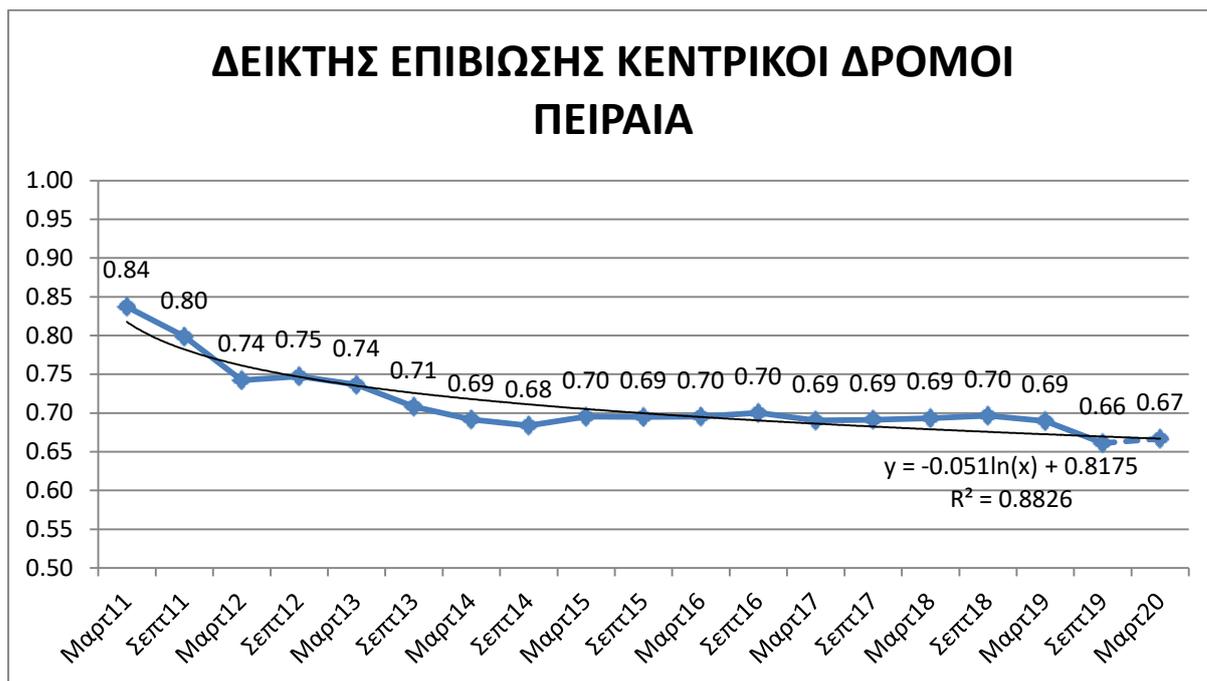
Σωτήρος Διός, Τσαμαδού, Κολοκοτρώνη, Φίλωνος, Ηρώων Πολυτεχνείου, Βασιλέως Γεωργίου Α', Εθνικής Αντιστάσεως, Βενιζέλου Ελευθέρου, Καραολή & Δημητρίου και Ναύαρχου Νοταρά

Να σημειωθεί ότι για την Αθήνα, η επιλογή των συγκεκριμένων δρόμων εκτός από τη διαχρονικότητα των δεδομένων εξασφαλίζει και ικανοποιητική γεωγραφική διασπορά, διότι επιλέχθηκαν δρόμοι από όλες τις περιοχές του Δήμου Αθηναίων που διεξάγεται η μελέτη των λουκέτων (Πατησίων, Κεντρικές οδικές αρτηρίες, Εξάρχεια, Κολωνάκι).

Χρησιμοποιώντας τις τελευταίες δεκαοκτώ καταγραφές κατασκευάστηκαν μοντέλα παλινδρόμησης, ώστε να προβλεφθεί η επόμενη τιμή του Δείκτη Επιβίωσης σε κάθε περιοχή, θεωρώντας ως ανεξάρτητη μεταβλητή το χρόνο, με βήμα ένα εξάμηνο. Το μοντέλο που κρίθηκε ότι προσαρμόζεται καλύτερα στα δεδομένα στην περίπτωση της Αθήνας είναι το πολυωνυμικό μοντέλο 2^{ου} βαθμού και στην περίπτωση του Πειραιά είναι το λογαριθμικό μοντέλο.

Η εκτίμηση του ΔΕΕ για το επόμενο εξάμηνο στους κεντρικούς δρόμους της Αθήνας βάσει του πολυωνυμικού μοντέλου είναι 0,791 και για τους κεντρικούς δρόμους του Πειραιά βάσει του λογαριθμικού μοντέλου είναι 0,667.





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι :
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ

Με τη μέθοδο της απογραφής ανά οικοδομικό τετράγωνο, και παρά το ότι αποδείχτηκε περισσότερο χρονοβόρα καθώς η καταγραφή και η καταχώρηση γίνεται σε δύο διαφορετικές φάσεις και όχι επιτόπου στο πεδίο, εξασφαλίζεται η μέγιστη δυνατή εξάλειψη διπλοεγγραφών.

Επιπλέον, με την παρούσα μεθοδολογία απογραφής, ο προσδιορισμός της θέσης του κάθε σημείου πραγματοποιείται και αυτός σε δεύτερο χρόνο με τη χρήση εξειδικευμένου λογισμικού γεωεντοπισμού (Terra Geocoder). Τα αποτελέσματα της εν λόγω διαδικασίας είναι περισσότερο ακριβή από το στίγμα εντοπισμού που παρέχουν τα κινητά τηλέφωνα⁹ που είχαν χρησιμοποιηθεί στις προηγούμενες καταγραφές. Με δεδομένα λοιπόν, το βέλτιστο γεωγραφικό προσδιορισμό της κάθε επιχείρησης, την αμφιμονοσήμαντη αντιστοίχσή της σε ένα συγκεκριμένο Οικοδομικό Τετράγωνο αλλά και τη σχεδόν πλήρη εξάλειψη των σφαλμάτων καταγραφής επιλέχθηκε (από το Μάρτιο του 2015 και ύστερα) ως μέθοδος υπολογισμού και αναπαράστασης των χωρικών συγκεντρώσεων η Hot Spot Analysis (Getis-Ord Gi*)¹⁰. Βασικό πλεονέκτημα της εν λόγω μεθόδου είναι το ότι παρουσιάζει τις συγκεντρώσεις σε επίπεδο Οικοδομικού Τετραγώνου και δεν είναι τόσο ευαίσθητη όσο μέθοδος που χρησιμοποιείτο μέχρι τότε (Kernel Density Estimation).

⁹ Τα διαθέσιμα κινητά τηλέφωνα χρησιμοποιούν την τεχνολογία a-GPS που στην ουσία είναι ένα υποβοηθούμενο από τις κυψέλες κινητής τηλεφωνίας σύστημα γεωεντοπισμού. Η ακρίβεια του στίγματος εξαρτάται από το τι ορατότητα προς δορυφόρους υπάρχει στην περιοχή αλλά και από την ποιότητα του σήματος της κινητής τηλεφωνίας. Έτσι λοιπόν σε κεντρικές περιοχές με αρκετά υψηλά κτίρια (πχ κέντρο Αθήνας) που η ορατότητα είναι περιορισμένη η ακρίβεια του στίγματος μειώνεται.

10 Βλ. Παράρτημα ΙΙ. «ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΤΕΓΩΝ»

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ :

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΣΤΕΓΩΝ

Αναλυτικότερα, η μέθοδος υπολογισμού έχουμε επιλέξει συναντάται στη βιβλιογραφία ως δείκτης Getis-Ord G_i^* ή ως Hot Spot Analysis. Τα αποτελέσματα που δίνει η παραπάνω ανάλυση μας επιτρέπουν την αναγνώριση περιοχών έντονης συγκέντρωσης δραστηριοτήτων. Η λογική της μεθόδου είναι ότι για να θεωρήσει ότι ένα τετράγωνο παρουσιάζει σημαντική συγκέντρωση, δεν αρκούν υψηλές τιμές μόνο εντός του οικοδομικού τετραγώνου αλλά απαιτούνται και υψηλές τιμές στα γύρω οικοδομικά τετράγωνα. Προκύπτει από τη σχέση

$$G_i^* = \frac{\sum_{j=1}^n w_{i,j} x_j - \bar{X} \sum_{j=1}^n w_{i,j}}{S \sqrt{\frac{[n \sum_{j=1}^n w_{i,j}^2 - (\sum_{i,j} w_{i,j})^2]}{n-1}}}$$

Όπου

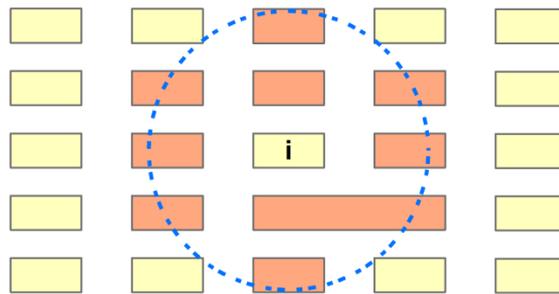
$$\bar{X} = \frac{\sum_{j=1}^n x_j}{n}$$

και

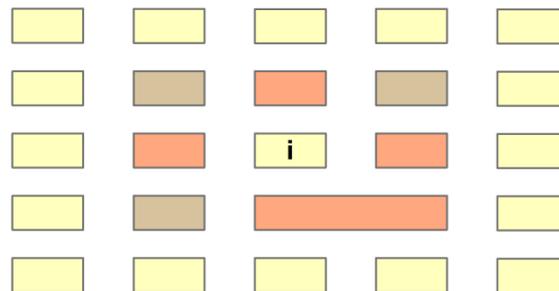
$$S = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^n x_j^2}{n} - (\bar{X})^2}$$

Όπου i το οικοδομικό τετράγωνο για το οποίο θα υπολογιστεί ο δείκτης, x_j το πλήθος των δραστηριοτήτων στο οικοδομικό τετράγωνο j και $w_{i,j}$ το χωρικό βάρος μεταξύ i και j και n το πλήθος των οικοδομικών τετραγώνων μίας περιοχής (Getis and Ord, 1992 και Ord and Getis, 1995). Όπως φαίνεται και από τις παραπάνω σχέσεις, για τον υπολογισμό του εν λόγω δείκτη είναι πολύ κρίσιμες οι παράμετροι n και $w_{i,j}$. Το πλήθος των n οικοδομικών τετραγώνων τα οποία θα συνυπολογιστούν για την εξαγωγή του δείκτη εξαρτάται άμεσα από τη μέθοδο προσδιορισμού χωρικού βάρους που θα επιλεγεί. Για την προκειμένη περίπτωση και επειδή έχουμε να κάνουμε με

συγκεντρώσεις επιχειρήσεων στον αστικό χώρο, επιλέξαμε ως προσδιοριστικό παράγοντα χωρικού βάρους την άμεση φυσική εγγύτητα μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων. Η άμεση φυσική εγγύτητα αποδίδει αρκετά καλύτερα την έννοια της πιάτσας και λαμβάνει υπόψη τις πιθανές ιδιομορφίες του αστικού χώρου, γεγονός που δε συμβαίνει αν υιοθετήσουμε μία συγκεκριμένη απόσταση-κατώφλι υπολογισμού. Για καλύτερη κατανόηση της μεθόδου απόδοσης χωρικού βάρους (βλ. Σχήμα 2).



Σχήμα 2.1: Οικοδομικά υπολογισμού δείκτη G_i με απόδοση χωρικών βαρών βάσει της απόστασης-κατώφλι από το οικοδομικό τετράγωνο i



Σχήμα 2.2: Οικοδομικά υπολογισμού δείκτη G_i με απόδοση χωρικών βαρών βάσει της φυσικής γειννίας με το οικοδομικό τετράγωνο i . (Με έντονο χρώμα συμπολίζονται οι άμεσοι γείονες ενώ με πιο αχνό οι δευτερεύοντες)

Σχήμα 1: Σχηματική αναπαράσταση της μεθόδου απόδοσης χωρικών βαρών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ:

ΠΙΝΑΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ (ΣΤΑΚΟΔ2008) ΓΙΑ ΚΑΘΕ ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΠΕΔΙΟ



Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Ανάπτυξη Ανθρώπινου Δυναμικού,
Εκπαίδευση και Διά Βίου Μάθηση
Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης



**ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ
(ΣΤΑΚΟΔ2008) ΣΤΟ ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΠΕΔΙΟΥ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ**

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
47.71	Λιανικό εμπόριο ενδυμάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα	745	15.48%
56.30	Δραστηριότητες παροχής ποτών	522	10.85%
47.78	Άλλο λιανικό εμπόριο καινούργιων ειδών σε εξειδικευμένα καταστήματα	353	7.33%
47.77	Λιανικό εμπόριο ρολογιών και κοσμημάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα	338	7.02%
56.10	Δραστηριότητες υπηρεσιών εστιατορίων και κινητών μονά-δων εστίασης	290	6.03%
47.72	Λιανικό εμπόριο υποδημάτων και δερμάτινων ειδών σε εξειδικευμένα καταστήματα	219	4.55%
96.02	Δραστηριότητες κομμωτηρίων, κουρείων και κέντρων αισθη-τικής	169	3.51%
47.61	Λιανικό εμπόριο βιβλίων σε εξειδικευμένα καταστήματα	166	3.45%
47.51	Λιανικό εμπόριο κλωστοϋφαντουργικών προϊόντων σε εξειδικευμένα καταστήματα	140	2.91%
47.59	Λιανικό εμπόριο επίπλων, φωτιστικών και άλλων ειδών οικι-ακής χρήσης σε εξειδικευμένα καταστήματα	115	2.39%
47.24	Λιανικό εμπόριο ψωμιού, αρτοσκευασμάτων και λοιπών ει-δών αρτοποιίας και ζαχαροπλαστικής σε εξειδικευμένα κατα-στήματα	108	2.24%
47.11	Λιανικό εμπόριο σε μη εξειδικευμένα καταστήματα που πω-λούν κυρίως τρόφιμα, ποτά ή καπνό	105	2.18%
47.73	Λιανικό εμπόριο φαρμακευτικών ειδών (φαρμακεία)	96	1.99%
47.75	Λιανικό εμπόριο καλλυντικών και ειδών καλλωπισμού σε ε-ξειδικευμένα καταστήματα	83	1.72%
47.29	Λιανικό εμπόριο άλλων τροφίμων σε εξειδικευμένα καταστή-ματα	82	1.70%
47.52	Λιανικό εμπόριο σιδηρικών, χρωμάτων και τζαμιών σε εξειδι-κευμένα καταστήματα	78	1.62%
47.79	Λιανικό εμπόριο μεταχειρισμένων ειδών σε καταστήματα	69	1.43%
47.54	Λιανικό εμπόριο ηλεκτρικών οικιακών συσκευών σε εξειδι-κευμένα καταστήματα	65	1.35%
82.19	Αναπαραγωγή φωτοτυπιών, προετοιμασία εγγράφων και άλλες ειδικευμένες δραστηριότητες γραμματειακής υποστήρι-ξης	63	1.31%
47.42	Λιανικό εμπόριο τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού σε εξειδι-κευμένα καταστήματα	52	1.08%
47.64	Λιανικό εμπόριο αθλητικού εξοπλισμού σε εξειδικευμένα κα-ταστήματα	48	1.00%

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
47.22	Λιανικό εμπόριο κρέατος και προϊόντων κρέατος σε εξειδι-κευμένα καταστήματα	44	0.91%
47.76	Λιανικό εμπόριο λουλουδιών, φυτών, σπόρων, λιπασμάτων, ζώων συντροφιάς και σχετικών ζωοτροφών σε εξειδικευμένα καταστήματα	42	0.87%
58.11	Έκδοση βιβλίων	41	0.85%
79.11	Δραστηριότητες ταξιδιωτικών πρακτορείων	41	0.85%
92.00	Τυχερά παιχνίδια και στοιχήματα	41	0.85%
47.26	Λιανικό εμπόριο προϊόντων καπνού σε εξειδικευμένα καταστήματα	36	0.75%
47.62	Λιανικό εμπόριο εφημερίδων και γραφικής ύλης σε εξειδικευμένα καταστήματα	34	0.71%
95.29	Επισκευή άλλων ειδών προσωπικής και οικιακής χρήσης	33	0.69%
74.20	Φωτογραφικές δραστηριότητες	31	0.64%
18.12	Άλλες εκτυπωτικές δραστηριότητες	29	0.60%
47.65	Λιανικό εμπόριο παιχνιδιών κάθε είδους σε εξειδικευμένα καταστήματα	28	0.58%
32.99	Άλλες μεταποιητικές δραστηριότητες π.δ.κ.α.	23	0.48%
46.12	Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην πώληση καυσίμων, μεταλλευμάτων, μετάλλων και βιομηχανικών χημικών προϊόντων	23	0.48%
47.23	Λιανικό εμπόριο ψαριών, καρκινοειδών και μαλακίων σε εξειδικευμένα καταστήματα	22	0.46%
47.63	Λιανικό εμπόριο εγγραφών μουσικής και εικόνας σε εξειδι-κευμένα καταστήματα	22	0.46%
66.12	Δραστηριότητες σχετικές με συναλλαγές συμβάσεων χρεο-γράφων και αγαθών	16	0.33%
96.04	Δραστηριότητες σχετικές με τη φυσική ευεξία	16	0.33%
47.25	Λιανικό εμπόριο ποτών σε εξειδικευμένα καταστήματα	15	0.31%
47.43	Λιανικό εμπόριο εξοπλισμού ήχου και εικόνας σε εξειδικευμένα καταστήματα	15	0.31%
47.53	Λιανικό εμπόριο χαλιών, κλιμιών και επενδύσεων δαπέδου και τοίχου σε εξειδικευμένα καταστήματα	15	0.31%
61.20	Ασύρματες τηλεπικοινωνιακές δραστηριότητες	15	0.31%
69.20	Δραστηριότητες λογιστικής, τήρησης βιβλίων και λογιστικού ελέγχου· παροχή φορολογικών συμβουλών	14	0.29%
95.12	Επισκευή εξοπλισμού επικοινωνίας	14	0.29%
95.23	Επιδιόρθωση υποδημάτων και δερμάτινων ειδών	14	0.29%
85.41	Μεταδευτεροβάθμια μη τριτοβάθμια εκπαίδευση	12	0.25%
68.31	Μεσιτικά γραφεία ακινήτων	11	0.23%
69.10	Νομικές δραστηριότητες	11	0.23%
96.01	Πλύσιμο και (στεγνό) καθάρισμα κλωστούφαντουργικών και γούνινων προϊόντων	11	0.23%
47.41	Λιανικό εμπόριο ηλεκτρονικών υπολογιστών, περιφερειακών μονάδων υπολογιστών και λογισμικού σε εξειδικευμένα καταστήματα	10	0.21%
47.74	Λιανικό εμπόριο ιατρικών και ορθοπεδικών ειδών	10	0.21%

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
	σε εξειδι-κευμένα καταστήματα		
71.12	Δραστηριότητες μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών	10	0.21%
85.52	Πολιτιστική εκπαίδευση	9	0.19%
85.59	Άλλη εκπαίδευση π.δ.κ.α.	9	0.19%
47.21	Λιανικό εμπόριο φρούτων και λαχανικών σε εξειδικευμένα καταστήματα	8	0.17%
95.25	Επισκευή ρολογιών και κοσμημάτων	8	0.17%
64.30	Δραστηριότητες σχετικές με καταπιστεύματα (trusts), κεφάλαια (funds) και παρεμφερή χρηματοπιστωτικά μέσα	7	0.15%
41.20	Κατασκευαστικές εργασίες κτιρίων για κατοικίες και μη	6	0.12%
43.21	Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις	6	0.12%
46.66	Χονδρικό εμπόριο άλλων μηχανών και εξοπλισμού γραφείου	6	0.12%
53.20	Άλλες ταχυδρομικές και ταχυμεταφορικές δραστηριότητες	6	0.12%
70.22	Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών και άλλων συμβουλών διαχείρισης	6	0.12%
85.60	Εκπαιδευτικές υποστηρικτικές δραστηριότητες	6	0.12%
95.11	Επισκευή ηλεκτρονικών υπολογιστών και περιφερειακού ε-ξοπλισμού	6	0.12%
96.09	Άλλες δραστηριότητες παροχής προσωπικών υπηρεσιών π.δ.κ.α.	6	0.12%
18.14	Βιβλιοδετικές και συναφείς δραστηριότητες	5	0.10%
43.22	Υδραυλικές και κλιματιστικές εγκαταστάσεις θέρμανσης και ψύξης	5	0.10%
96.03	Δραστηριότητες γραφείων κηδείων και συναφείς δραστηριότητες	5	0.10%
52.10	Αποθήκευση	4	0.08%
61.10	Ενσύρματες τηλεπικοινωνιακές δραστηριότητες	4	0.08%
65.11	Ασφάλειες ζωής	4	0.08%
70.10	Δραστηριότητες κεντρικών γραφείων	4	0.08%
86.22	Δραστηριότητες άσκησης ειδικών ιατρικών επαγγελμάτων	4	0.08%
90.02	Υποστηρικτικές δραστηριότητες για τις τέχνες του θεάματος	4	0.08%
93.29	Άλλες δραστηριότητες διασκέδασης και ψυχαγωγίας	4	0.08%
94.99	Δραστηριότητες άλλων οργανώσεων π.δ.κ.α.	4	0.08%
95.21	Επισκευή ηλεκτρονικών ειδών ευρείας κατανάλωσης	4	0.08%
45.40	Πώληση, συντήρηση και επισκευή μοτοσυκλετών και των μερών και εξαρτημάτων τους	3	0.06%
46.69	Χονδρικό εμπόριο άλλων μηχανημάτων και εξοπλισμού	3	0.06%
47.91	Λιανικό εμπόριο από επιχειρήσεις πωλήσεων με αλληλο-γραφία ή μέσω διαδικτύου	3	0.06%
68.32	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης	3	0.06%

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
74.30	Δραστηριότητες μετάφρασης και διερμηνείας	3	0.06%
77.22	Ενοικίαση βιντεοκασετών και δίσκων	3	0.06%
85.53	Δραστηριότητες σχολών οδηγών	3	0.06%
86.23	Δραστηριότητες άσκησης οδοντιατρικών επαγγελματιών	3	0.06%
45.20	Συντήρηση και επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων	2	0.04%
46.49	Χονδρικό εμπόριο άλλων ειδών οικιακής χρήσης	2	0.04%
47.30	Λιανικό εμπόριο καυσίμων κίνησης σε εξειδικευμένα καταστήματα	2	0.04%
49.42	Υπηρεσίες μετακόμισης	2	0.04%
50.20	Θαλάσσιες και ακτοπλοϊκές μεταφορές εμπορευμάτων	2	0.04%
62.01	Δραστηριότητες προγραμματισμού ηλεκτρονικών συστημάτων	2	0.04%
71.11	Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων	2	0.04%
78.10	Δραστηριότητες γραφείων εύρεσης εργασίας	2	0.04%
94.20	Δραστηριότητες συνδικαλιστικών οργανώσεων	2	0.04%
42.91	Κατασκευή υδραυλικών και λιμενικών έργων	1	0.02%
43.29	Άλλες κατασκευαστικές εγκαταστάσεις	1	0.02%
43.99	Άλλες εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες π.δ.κ.α.	1	0.02%
46.15	Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην πώληση επίπλων, ειδών οικιακής χρήσης, σιδηρικών και ειδών κινγκ-λερίας	1	0.02%
46.64	Χονδρικό εμπόριο μηχανημάτων για την κλωστοϋφαντουργική βιομηχανία, και χονδρικό εμπόριο ραπτομηχανών και πλεκτομηχανών	1	0.02%
46.65	Χονδρικό εμπόριο επίπλων γραφείου	1	0.02%
46.73	Χονδρικό εμπόριο ξυλείας, οικοδομικών υλικών και ειδών υγιεινής	1	0.02%
56.21	Δραστηριότητες υπηρεσιών τροφοδοσίας για εκδηλώσεις	1	0.02%
58.13	Έκδοση εφημερίδων	1	0.02%
58.14	Έκδοση έντυπων περιοδικών κάθε είδους	1	0.02%
62.09	Άλλες δραστηριότητες της τεχνολογίας της πληροφορίας και δραστηριότητες υπηρεσιών ηλεκτρονικών υπολογιστών	1	0.02%
64.20	Δραστηριότητες εταιρειών χαρτοφυλακίου (holding)	1	0.02%
66.19	Άλλες δραστηριότητες συναφείς προς τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες, με εξαίρεση τις ασφαλιστικές δραστηριότητες και τα συνταξιοδοτικά ταμεία	1	0.02%
73.11	Διαφημιστικά γραφεία	1	0.02%
74.10	Δραστηριότητες ειδικευμένου σχεδίου	1	0.02%
75.00	Κτηνιατρικές δραστηριότητες	1	0.02%
77.11	Ενοικίαση και εκμίσθωση αυτοκινήτων και ελαφρών μηχανοκίνητων οχημάτων	1	0.02%
77.40	Εκμίσθωση πνευματικής ιδιοκτησίας και	1	0.02%

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
	παρεμφερών προϊό-ντων, με εξαίρεση τα έργα με δικαιώματα δημιουργού		
81.21	Γενικός καθαρισμός κτιρίων	1	0.02%
82.30	Οργάνωση συνεδρίων και εμπορικών εκθέσεων	1	0.02%
85.10	Προσχολική εκπαίδευση	1	0.02%
86.90	Άλλες δραστηριότητες ανθρώπινης υγείας	1	0.02%
88.10	Δραστηριότητες κοινωνικής μέριμνας χωρίς παροχή καταλύ-ματος για ηλικιωμένους και άτομα με αναπηρία	1	0.02%
88.99	Άλλες δραστηριότητες κοινωνικής μέριμνας χωρίς παροχή καταλύματος π.δ.κ.α.	1	0.02%
90.01	Τέχνες του θεάματος	1	0.02%
90.03	Καλλιτεχνική δημιουργία	1	0.02%

**ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ
(ΣΤΑΚΟΔ2008) ΣΤΟ ΑΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΠΕΔΙΟΥ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ**

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
47.71	Λιανικό εμπόριο ενδυμάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα	292	16.29%
56.30	Δραστηριότητες παροχής ποτών	176	9.82%
96.02	Δραστηριότητες κομμωτηρίων, κουρείων και κέντρων αισθη-τικής	102	5.69%
47.78	Άλλο λιανικό εμπόριο καινούργιων ειδών σε εξειδικευμένα καταστήματα	99	5.52%
56.10	Δραστηριότητες υπηρεσιών εστιατορίων και κινητών μονά-δων εστίασης	85	4.74%
47.72	Λιανικό εμπόριο υποδημάτων και δερμάτινων ειδών σε εξει-δικευμένα καταστήματα	73	4.07%
47.77	Λιανικό εμπόριο ρολογιών και κοσμημάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα	66	3.68%
47.59	Λιανικό εμπόριο επίπλων, φωτιστικών και άλλων ειδών οικι-ακής χρήσης σε εξειδικευμένα καταστήματα	57	3.18%
47.73	Λιανικό εμπόριο φαρμακευτικών ειδών (φαρμακεία)	55	3.07%
47.24	Λιανικό εμπόριο ψωμιού, αρτοσκευασμάτων και λοιπών ει-δών αρτοποιίας και ζαχαροπλαστικής σε εξειδικευμένα κατα-στήματα	49	2.73%
47.52	Λιανικό εμπόριο σιδηρικών, χρωμάτων και τζαμιών σε εξειδι-κευμένα καταστήματα	41	2.29%
47.11	Λιανικό εμπόριο σε μη εξειδικευμένα καταστήματα που πω-λούν κυρίως τρόφιμα, ποτά ή καπνό	34	1.90%
47.29	Λιανικό εμπόριο άλλων τροφίμων σε εξειδικευμένα καταστή-ματα	33	1.84%
47.51	Λιανικό εμπόριο κλωστοϋφαντουργικών προϊόντων σε εξει-δικευμένα καταστήματα	30	1.67%
47.54	Λιανικό εμπόριο ηλεκτρικών οικιακών συσκευών σε εξειδι-κευμένα καταστήματα	29	1.62%
47.75	Λιανικό εμπόριο καλλυντικών και ειδών καλλωπισμού σε ε-ξειδικευμένα καταστήματα	27	1.51%
92.00	Τυχρά παιχνίδια και στοιχήματα	24	1.34%
95.29	Επισκευή άλλων ειδών προσωπικής και οικιακής χρήσης	23	1.28%
45.20	Συντήρηση και επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων	22	1.23%
47.64	Λιανικό εμπόριο αθλητικού εξοπλισμού σε εξειδικευμένα κα-ταστήματα	22	1.23%
82.19	Αναπαραγωγή φωτοτυπιών, προετοιμασία εγγράφων και άλλες ειδικευμένες δραστηριότητες γραμματειακής υποστήρι-ξης	21	1.17%
47.76	Λιανικό εμπόριο λουλουδιών, φυτών, σπόρων, λιπασμάτων, ζώων συντροφιάς και σχετικών ζωοτροφών σε εξειδικευμένα καταστήματα	19	1.06%

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
69.20	Δραστηριότητες λογιστικής, τήρησης βιβλίων και λογιστικού ελέγχου· παροχή φορολογικών συμβουλών	18	1.00%
47.61	Λιανικό εμπόριο βιβλίων σε εξειδικευμένα καταστήματα	17	0.95%
47.26	Λιανικό εμπόριο προϊόντων καπνού σε εξειδικευμένα καταστήματα	15	0.84%
47.62	Λιανικό εμπόριο εφημερίδων και γραφικής ύλης σε εξειδικευμένα καταστήματα	15	0.84%
74.20	Φωτογραφικές δραστηριότητες	15	0.84%
18.12	Άλλες εκτυπωτικές δραστηριότητες	14	0.78%
46.12	Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην πώληση καυσίμων, μεταλλευμάτων, μετάλλων και βιομηχανικών χημικών προϊόντων	14	0.78%
79.11	Δραστηριότητες ταξιδιωτικών πρακτορείων	14	0.78%
47.22	Λιανικό εμπόριο κρέατος και προϊόντων κρέατος σε εξειδικευμένα καταστήματα	13	0.73%
47.74	Λιανικό εμπόριο ιατρικών και ορθοπεδικών ειδών σε εξειδικευμένα καταστήματα	13	0.73%
47.42	Λιανικό εμπόριο τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού σε εξειδικευμένα καταστήματα	12	0.67%
96.01	Πλύσιμο και (στεγνό) καθάρισμα κλωστοϋφαντουργικών και γούνινων προϊόντων	12	0.67%
47.23	Λιανικό εμπόριο ψαριών, καρκινοειδών και μαλακίων σε εξειδικευμένα καταστήματα	11	0.61%
32.99	Άλλες μεταποιητικές δραστηριότητες π.δ.κ.α.	10	0.56%
50.20	Θαλάσσιες και ακτοπλοϊκές μεταφορές εμπορευμάτων	10	0.56%
95.23	Επιδιόρθωση υποδημάτων και δερμάτων ειδών	10	0.56%
45.40	Πώληση, συντήρηση και επισκευή μοτοσυκλετών και των μερών και εξαρτημάτων τους	9	0.50%
47.65	Λιανικό εμπόριο παιχνιδιών κάθε είδους σε εξειδικευμένα καταστήματα	8	0.45%
95.12	Επισκευή εξοπλισμού επικοινωνίας	8	0.45%
45.32	Λιανικό εμπόριο μερών και εξαρτημάτων μηχανοκίνητων οχημάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα	7	0.39%
47.25	Λιανικό εμπόριο ποτών σε εξειδικευμένα καταστήματα	7	0.39%
47.30	Λιανικό εμπόριο καυσίμων κίνησης σε εξειδικευμένα καταστήματα	6	0.33%
85.41	Μεταδευτεροβάθμια μη τριτοβάθμια εκπαίδευση	6	0.33%
85.52	Πολιτιστική εκπαίδευση	6	0.33%
95.11	Επισκευή ηλεκτρονικών υπολογιστών και περιφερειακού εξοπλισμού	6	0.33%
61.20	Ασύρματες τηλεπικοινωνιακές δραστηριότητες	5	0.28%
65.11	Ασφάλειες ζωής	5	0.28%
85.53	Δραστηριότητες σχολών οδηγών	5	0.28%
85.60	Εκπαιδευτικές υποστηρικτικές δραστηριότητες	5	0.28%
96.09	Άλλες δραστηριότητες παροχής προσωπικών	5	0.28%

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
	υπηρεσιών π.δ.κ.α.		
46.66	Χονδρικό εμπόριο άλλων μηχανών και εξοπλισμού γραφείου	4	0.22%
46.69	Χονδρικό εμπόριο άλλων μηχανημάτων και εξοπλισμού	4	0.22%
47.41	Λιανικό εμπόριο ηλεκτρονικών υπολογιστών, περιφερειακών μονάδων υπολογιστών και λογισμικού σε εξειδικευμένα κα-ταστήματα	4	0.22%
66.12	Δραστηριότητες σχετικές με συναλλαγές συμβάσεων χρεο-γράφων και αγαθών	4	0.22%
74.30	Δραστηριότητες μετάφρασης και διερμηνείας	4	0.22%
75.00	Κτηνιατρικές δραστηριότητες	4	0.22%
90.03	Καλλιτεχνική δημιουργία	4	0.22%
93.29	Άλλες δραστηριότητες διασκέδασης και ψυχαγωγίας	4	0.22%
95.21	Επισκευή ηλεκτρονικών ειδών ευρείας κατανάλωσης	4	0.22%
96.04	Δραστηριότητες σχετικές με τη φυσική ευεξία	4	0.22%
46.90	Μη εξειδικευμένο χονδρικό εμπόριο	3	0.17%
47.21	Λιανικό εμπόριο φρούτων και λαχανικών σε εξειδικευμένα καταστήματα	3	0.17%
47.53	Λιανικό εμπόριο χαλιών, κιλιμιών και επενδύσεων δαπέδου και τοίχου σε εξειδικευμένα καταστήματα	3	0.17%
47.63	Λιανικό εμπόριο εγγραφών μουσικής και εικόνας σε εξειδι-κευμένα καταστήματα	3	0.17%
53.20	Άλλες ταχυδρομικές και ταχυμεταφορικές δραστηριότητες	3	0.17%
68.31	Μεσιτικά γραφεία ακινήτων	3	0.17%
69.10	Νομικές δραστηριότητες	3	0.17%
85.59	Άλλη εκπαίδευση π.δ.κ.α.	3	0.17%
87.30	Δραστηριότητες φροντίδας με παροχή καταλύματος για ηλι-κιωμένους και άτομα με αναπηρία	3	0.17%
93.12	Δραστηριότητες αθλητικών ομίλων	3	0.17%
43.32	Ξυλουργικές εργασίες	2	0.11%
46.52	Χονδρικό εμπόριο ηλεκτρονικού και τηλεπικοινωνιακού εξο-πλισμού και εξαρτημάτων	2	0.11%
47.43	Λιανικό εμπόριο εξοπλισμού ήχου και εικόνας σε εξειδικευμέ-να καταστήματα	2	0.11%
52.10	Αποθήκευση	2	0.11%
61.10	Ενσύρματες τηλεπικοινωνιακές δραστηριότητες	2	0.11%
70.10	Δραστηριότητες κεντρικών γραφείων	2	0.11%
82.11	Συνδυασμένες διοικητικές δραστηριότητες γραφείου	2	0.11%
85.10	Προσχολική εκπαίδευση	2	0.11%
85.20	Πρωτοβάθμια εκπαίδευση	2	0.11%
88.91	Δραστηριότητες βρεφονηπιακών και παιδικών σταθμών	2	0.11%

ΣΤΑΚΟΔ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ	ΣΥΝΟΛΟ	Αναλογία ανοιχτών του κλάδου στο σύνολο των ανοιχτών
95.25	Επισκευή ρολογιών και κοσμημάτων	2	0.11%
32.50	Κατασκευή ιατρικών και οδοντιατρικών οργάνων και προμη-θειών	1	0.06%
41.20	Κατασκευαστικές εργασίες κτιρίων για κατοικίες και μη	1	0.06%
46.14	Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην πώληση μηχανημάτων, βιομηχανικού εξοπλισμού, πλοίων και αερο-σκαφών	1	0.06%
47.79	Λιανικό εμπόριο μεταχειρισμένων ειδών σε καταστήματα	1	0.06%
49.42	Υπηρεσίες μετακόμισης	1	0.06%
50.10	Θαλάσσιες και ακτοπλοϊκές μεταφορές επιβατών	1	0.06%
58.14	Έκδοση έντυπων περιοδικών κάθε είδους	1	0.06%
68.32	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμ-βασης	1	0.06%
70.22	Δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών και άλλων συμβουλών διαχείρισης	1	0.06%
71.11	Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων	1	0.06%
71.12	Δραστηριότητες μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών	1	0.06%
77.22	Ενοικίαση βιντεοκασετών και δίσκων	1	0.06%
81.29	Άλλες δραστηριότητες καθαρισμού	1	0.06%
86.22	Δραστηριότητες άσκησης ειδικών ιατρικών επαγγελμάτων	1	0.06%
86.90	Άλλες δραστηριότητες ανθρώπινης υγείας	1	0.06%
88.99	Άλλες δραστηριότητες κοινωνικής μέριμνας χωρίς παροχή καταλύματος π.δ.κ.α.	1	0.06%
94.99	Δραστηριότητες άλλων οργάνωσεων π.δ.κ.α.	1	0.06%
95.22	Επισκευή συσκευών οικιακής χρήσης και εξοπλισμού σπι-τιού και κήπου	1	0.06%
96.03	Δραστηριότητες γραφείων κηδειών και συναφείς δραστηριό-τητες	1	0.06%
99.00	Δραστηριότητες εξωχώριων οργανισμών και φορέων	1	0.06%