



ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΠΙΑΤΣΕΣ... ΔΥΟ ΤΑΧΥΤΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

Αυξήσεις ενοικίων σε... πέντε δρόμους

του Φώτη Κόλλιο

Δεν επωφελούνται όλες οι εμπορικές πιάτσες από τη βελτίωση του οικονομικού κλίματος, όπως δείχνουν τα στοιχεία της εταιρείας συμβούλων υπηρεσιών ακινήτων Cushman & Wakefield-Proprius για τα ενοίκια των καταστημάτων στο πρώτο εξάμηνο του έτους. Αντίθετα, προς τα πάνω κινούνται τα ενοίκια στα κτίρια γραφείων στους τρεις κυριότερους πόλους (Σύνταγμα, Κηφισίας, Πειραιάς), με αυξήσεις από 5,9% έως 8,3% τον τελευταίο χρόνο. Επιπλέον, η απουσία νέων κατασκευών και η έλλειψη ποιοτικών κωνήτων **στρέφει τους επενδυτές προς την αγορά κτιρίων χαμηλότερων προδιαγραφών, με στόχο να τα αντικαταστήσουν.**

Αυξήσεις στις τιμές των ενοικίων καταστημάτων καταγράφονται, βέβαια, στην Ερμού και τη Σωτήρος στον Πειραιά. Δεν ακολουθούν όμως το Κολωνάκι (Τσακάλωφ), η Γλυφάδα (Μεταξά) και η Κηφισιά (Κολοκοτρώνη), όπου οι τιμές έμειναν σταθερές.



Ταυτόχρονα, επισημαίνεται πως μετά την επενδυτική κινήτικότητα του τελευταίου τριμήνου του 2017, στους πρώτους μήνες του 2018 υπήρξε μια σχετική άπνοια, χωρίς να λείπουν οι σημαντικές συμφωνίες.

Με βάση τα στοιχεία της Cushman & Wakefield-Proprius, **τα ενοίκια στην Ερμού καταγράφουν αύξηση 13,6% τον τελευταίο χρόνο.** Στο τέλος Ιουνίου, η μέση τιμή έφτανε τα 250 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.)

ανά μήνα, δηλαδή τις περίπου 3.000 ευρώ ανά τ.μ. ετησίως. Σταθερά, σε σύγκριση με τον Ιούνιο του 2017, παραμένουν τα ενοίκια καταστημάτων στη Μεταξά (120 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα), στην οδό Κολοκοτρώνη (115 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα) και στην Τσακάλωφ (90 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα).

Στο τελευταίο τρίμηνο του 2017 η εταιρεία συμβούλων κατέγραψε συμφωνίες ύψους 38 εκατ. ευρώ στον χώρο της λιανικής, αλλά **στους πρώτους μήνες του τρέχοντος έτους θεωρεί πως υπήρξε κάμψη.** Στη διάρκεια του πρώτου τριμήνου υπήρξαν, πάντως, συμφωνίες όπως η αγορά καταστήματος από την Εθνική Πανγαία στην Ερμού (5,7 εκατ. ευρώ) και η αγορά καταστήματος στον ίδιο δρόμο από την Trastor (2,5 εκατ. ευρώ).

«Το ενδιαφέρον των επενδυτών επικεντρώνεται σε καταστήματα και πολυκαταστήματα που βρίσκονται σε καλές τοποθεσίες εντός των κύριων εμπορικών δρόμων», επισημαίνεται στην έκθεση της Cushman & Wakefield-Proprius.

Οι αναλυτές της εταιρείας θεωρούν, πάντως, πως η απουσία νέων αναπτύξεων επηρεάζει αρνητικά την αγορά καθώς η απουσία επενδυτικού προϊόντος υψηλής ποιότητας περιορίζει τη δραστηριότητα των ενδιαφερόμενων από την Ελλάδα και το εξωτερικό.

Τα γραφεία

Στον τομέα των γραφείων υπήρξε μεγαλύτερη κινήτικότητα στη διάρκεια του έτους, σύμφωνα με την Cushman & Wakefield-Proprius. Για παράδειγμα η Grivalia ανακοίνωσε την αγορά κτιρίων γραφείων στο Μαρούσι (7,5 εκατ. ευρώ) και στη Γλυφάδα (5,08 εκατ. ευρώ), ενώ η Trastor απέκτησε το 80% κτιρίου στο Μαρούσι (6,5 εκατ. ευρώ) και η Intercontinental (ICI) απέκτησε κτίριο γρα-

φείων 838 τ.μ. στο Κολωνάκι (2,45 εκατ.).

Ταυτόχρονα η πλήρης απουσία νέων ποιοτικών κτιρίων στρέφει τους επενδυτές προς την αγορά κωνήτων που μπορούν, με βελτιώσεις, να ανέβουν κατηγορία, ώστε να διατεθούν σε πιο απαιτητικούς μισθωτές. Οι αναβαθμίσεις τέτοιων κτιρίων αναμένεται, κατά τους αναλυτές, να αποτελέσουν έναν από τους κύριους μοχλούς ανάπτυξης της αγοράς γραφείων στη διάρκεια του έτους.

Όσο για τις τιμές, στην Αθήνα (Πλατεία Συντάγματος) **φτάνουν τα 18 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα** για τα ποιοτικά κτίρια γραφείων, με αύξηση 5,9% σε σύγκριση με τον Ιούνιο του 2017. Στην Κηφισίας κινούνται κοντά στα 16 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, με αύξηση 6,7% σε σχέση με πέρυσι και στον Πειραιά στα 13 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα (αύξηση 8,3% σε σύγκριση με τον Ιούνιο του 2017). ❏