

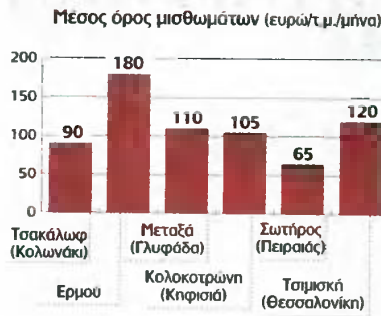


[γ' τρίμηνο]

# Ανοδικές τάσεις στη ζήτηση για ενοικίαση καταστημάτων

**Ως ένα έτος με δύο όψεις καταγράφεται το 2014 για την αγορά ενοικίασης καταστημάτων, καθώς στο δεύτερο μισό του χρόνου η απειλητική «πουχιά» σπάει και η επιστροφή της ζήτησης στους κεντρικούς και εμπορικούς δρόμους της χώρας, μαζί με τη θετικότερη ψυχολογία της αγοράς, είναι αν μη τι άλλο ένα καλοδεχούμενο σημάδι.**

## Η αγορά ενοικίων καταστημάτων το Σεπτέμβριο 2014



ΠΗΓΗ: **Cushman & Wakefield**

Της Ερης Δρίβα  
edriva@naftemporiki.gr

**Παρά τα** θετικά σημάδια, η υψηλή ανεργία και η εργασιακή αβεβαιότητα, σε συνδυασμό με την πτώση της κατανάλωσης θα συνεχίσουν την αρνητική επιρροή τους, τόσο στα μισθώματα όσο και στις επενδύσεις σε ακίνητα. Παρότι τελικά οι προοπτικές είναι γενικά αισιόδοξες. Σύμφωνα με ανάλυση της **Cushman & Wakefield** για την αγορά ενοικίων καταστημάτων σε Αθήνα και Πειραιά, τα μισθώματα κατά μέσο όρο (prime rents) αυξάνονται για διακεκριμένες μονάδες μικρών επιφανειών, ενώ παραμένουν σταθερά για τις μεγαλύτερες επιφάνειες. Αντίστοιχα, οι αποδόσεις (prime yields) θα παραμείνουν σε μεγάλο βαθμό χωρίς μεταβολή. Η προσφορά παραμένει σταθερή, ωστόσο αυξάνεται για τις μεγαλύτερες επιφάνειες σε λιγότερο κεντρικές οδούς. Και η ζήτηση θα παραμείνει σταθερή, με εξαίρεση το αυξημένο ενδιαφέρον για μικρές επιφάνειες. Αναλυτικά, στο έτος του τρίτου τριμήνου σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της Αθήνας το μίσθωμα διαμορφωνόταν ως εξής: Στην Τσακάλωφ στο Κολωνάκι στα 90 ευρώ/τ.μ. το μήνα, στην Ερμού στα 180 ευρώ/τ.μ. το μήνα, στη Γλυφάδα στην οδό Μεταξά στα 110 ευρώ/τ.μ. το μήνα, ενώ στην οδό Κολοκοτρώνη στην Κηφισιά στα 105 ευρώ/τ.μ. το μήνα. Στον Πειραιά στην οδό Σωτήρος το μίσθωμα διαμορφώνεται στα 65 ευρώ/τ.μ. το μήνα.

Στο επίπεδο των προνομιακών αποδόσεων (prime yields), σύμφωνα με την ίδια ανάλυση, δεν

υπήρξε μεταβολή σε σχέση με το περασμένο τρίμηνο. Ειδικότερα, οι αποδόσεις διαμορφώθηκαν ως εξής: στην Τσακάλωφ στο 7,8%, στην Ερμού στο 7%, στην οδό Μεταξά στη Γλυφάδα στο 7,50%, στην οδό Κολοκοτρώνη στην Κηφισιά στο 7,50% όπως και στην οδό Σωτήρος στον Πειραιά.

### Η ζήτηση σε μισθώσεις

Όπως παρατηρεί η **Cushman & Wakefield**, η ζήτηση για μικρές επιφάνειες σε κεντρικά σημεία της πόλης και εμπορικούς δρόμους είναι καλή και κατά συνέπεια καταγράφεται αύξηση των μισθωμάτων το γ' τρίμηνο, ωστόσο οι τιμές κυμαίνονται ανάλογα με την ακριβή τοποθεσία, τα χαρακτηριστικά και το μέγεθος του καταστήματος.

Στα υπάρχοντα συμβόλαια οι ιδιοκτήτες εμφανίζονται διστακτικοί στην επαναδιαπραγμάτευση, ενώ οι ιδιοκτήτες με κενά καταστήματα προσπαθούν να μειώσουν το διάστημα που ο χώρος τους μένει κενός. Κατά συνέπεια σε μία περιοχή είναι δυνατόν να καταγράφονται μεγάλες αποκλίσεις στο ύψος των ενοικίων. Οι ανοδικές πιέσεις στα μισθώματα (prime rents), ειδικά για τις μικρές και μεσαίες επιφάνειες, χαρακτηρίσαν και το γ' τρίμηνο με αποτέ-

λεσμα τη ποσοστά της αύξησης σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της Αθήνας να καταγράφουν σημαντική διακύμανση από τρίμηνο σε τρίμηνο, φτάνοντας ακόμα και διψήφια ποσοστά. Ειδικότερα, η διακύμανση είναι από 5% έως 30%. Και παρότι η προσφορά σε κεντρικούς δρόμους συρρικνώνεται, τα αδιάθετα καταστήματα σε λιγότερο κεντρικές περιοχές συνεχίζουν να αυξάνονται.

### Υποτονικές οι επενδύσεις

Παρά τη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών και του καταναλωτικού κλίματος, η επενδυτική δραστηριότητα, σύμφωνα με την **Cushman & Wakefield** είναι υποτονική. Ειδικά στα καταστήματα οι επενδύσεις ήταν ιδιαίτερα αδύναμες, καθώς τα περιουσιακά στοιχεία που άλλαξαν χέρια έφτασαν σε αξία μόλις τα 5 εκατ. ευρώ στο τρίτο τρίμηνο.

Παρ' όλα αυτά, οι προνομιακές αποδόσεις αναμένεται να παραμείνουν σταθερές απηφώντας την πτώση σε όλους τους κλάδους της λιανικής. Όπως εκτιμά η **Cushman & Wakefield** στην έκθεσή της, οι οικονομικές πιέσεις πιθανότατα θα αμβλυνθούν, παρέχοντας μία ανάπαυλα και στην αγορά ενοικίων καταστημάτων λιανικής. [SID:9041611]

Παρότι η προσφορά σε κεντρικούς δρόμους συρρικνώνεται, τα αδιάθετα καταστήματα σε λιγότερο κεντρικές περιοχές συνεχίζουν να αυξάνονται.