



• **Ενδείξεις** σταθεροποίησης στην αγορά καταστημάτων. Περιορισμένη αύξηση των αγοραπωλησιών αλλά και των κλειστών μαγαζιών. **Σελ. 14**



Στην πρόσφατη έρευνα της ΕΣΣΕ προέκυψε ότι στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας τα κενά καταστήματα διαμορφώνονται σε 27% του συνόλου, ωστόσο, πρόκειται για το χαμηλότερο ποσοστό της τελευταίας διετίας.

Ενδείξεις σταθεροποίησης στην αγορά καταστημάτων

Περιορισμένη αύξηση των αγοραπωλησιών αλλά και των κλειστών μαγαζιών

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Τα πρώτα -δελά εσω- σημάδια σταθεροποίησης φαίνεται πως έχουν αρχίσει να καταγράφονται στον κλάδο των εμπορικών καταστημάτων, ίσως την κατηγορία ακινήτων που δέχθηκε το ισχυρότερο πλήγμα κατά την περίοδο της κρίσης. Αν και οι πωλήσεις παραμένουν σε πολύ χαμηλό επίπεδο, φαίνεται πως έχει ανασχεθεί η πτωτική τους πορεία, σε ένα δείγμα σταδιακής ανάκαμψης της ζήτησης, εξέλιξη που όπως φαίνεται έχει αρχίσει να βελτιώνει, με αργούς έστω ρυθμούς, την εικόνα των κενών καταστημάτων στο κέντρο της πόλης.

Η αγορά του κέντρου

Στην πρόσφατη έρευνα της ΕΣΣΕ προέκυψε ότι στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας τα κενά καταστήματα διαμορφώνονται σε 27% του συνόλου, ωστόσο, πρόκειται για το χαμηλότερο ποσοστό της τελευταίας διετίας. Για την ακρίβεια, στο σύνολο των εμπορικών επιχειρήσεων που είναι 6.126, τα 1.657 ήταν κλειστά. Τον Μάρτιο του 2014 το αντίστοιχο ποσοστό ήταν 31,1%, τον Σεπτέμβριο του 2013 32,5% και τον περσινό Μάρτιο 28,8%. Το μεγαλύτερο ποσοστό κενών καταστημάτων με 39,8% εξακολουθεί να καταγράφει η οδός Σταδίου, ιδίως όσο απομακρύνεται κανείς από το Σύνταγμα και προσεγγίζει την Ομόνοια, ενώ ακολουθεί η Χαριλάου Τρικούπη με 38,4%. Τα κενά καταστήματα της Πανεπιστημίου αγγίζουν το 37,1%, της Ιπποκράτους το 36,3% και της οδού Βουλής το 34,5%. Αισθητά χειρότερη είναι η εικόνα της αγοράς του Πειραιά, όπου σε

σύνολο 2.463 εμπορικών επιχειρήσεων του κέντρου της πόλης, οι 860, δηλαδή ποσοστό 34,92%, ήταν κλειστές. Τα αντίστοιχα ποσοστά κενών καταστημάτων ήταν 31,95% τον προηγούμενο Μάρτιο, 32,31% τον Σεπτέμβριο του 2013 και 28,5% τον Μάρτιο του 2013. Εν ολίγοις, στην αγορά του Πειραιά η κρίση βγαίνει επιδεινούμενη, σε ένα δείγμα των μεγάλων διακυμάνσεων από περιοχή σε περιοχή. Είναι χαρακτηριστικό ότι σε οδούς του Πειραιά, όπως η Νοτάρα και η Αλκιβιάδου, τα κενά καταστήματα είναι περισσότερα από τα μισά, με

Η αγορά καταστημάτων αποτελεί την κατηγορία ακινήτων που έχει δεχτεί το μεγαλύτερο πλήγμα από την οικονομική κρίση.

τα σχετικά ποσοστά να αγγίζουν το 56,34% και 55,38% αντίστοιχα. Αντίστοιχα, στην Κουντουριώτη τα κενά καταστήματα ανέρχονται σε 46,27%, στην Πραξιτέλους σε 45,68% και στη Φιλόωνος το 41,06%.

Τα εμπορικά κέντρα

Τη στιγμή πάντως που οι δημοφιλείς εμπορικές «πάσσες» της Αττικής αντιμετωπίζουν σοβαρές προκλήσεις, η εικόνα των καταστημάτων στα μεγάλα εμπορικά κέντρα είναι εκ διαμέτρου αντίθετη. Όπως γνωστοποίησε η Lamda Development, κατά το φετινό εννεάμηνο και τα τρία εμπορικά κέντρα της κατέγραψαν βελτίωση των μεγεθών

τους, καθώς ο κύκλος εργασιών ενισχύθηκε κατά 9% και η συνολική επισκεψιμότητα κατά 6,5%. Ταυτόχρονα, η πληρότητα αγγίζει το 98%. Τις καλύτερες επιδόσεις εμφανίζει το Golden Hall, το οποίο σημείωσε αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 12%, των επισκεπτών κατά 9% και της λειτουργικής κερδοφορίας κατά 7% σε 9,7 εκατ. ευρώ. Αντίστοιχα, στο The Mall Athens ο τζίρος των καταστημάτων ενισχύθηκε κατά 7,5%, οι επισκέπτες αυξήθηκαν κατά 5,5% και τα λειτουργικά κέρδη κατά 3% σε 9 εκατ. ευρώ. Τέλος, το Mediterranean Cosmos στη Θεσσαλονίκη σημείωσε άνοδο του τζίρου κατά 9%, των επισκεπτών κατά 7% και της λειτουργικής κερδοφορίας κατά 6% σε 9,4 εκατ. ευρώ.

Σε κάθε περίπτωση, τα εμπορικά καταστήματα έχουν πληγεί σημαντικά από την οικονομική κρίση, δεδομένου ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι τιμές πώλησής τους έχουν υποχωρήσει κατά 55%, ενώ αντίστοιχα η πώληση των ενοικίων υπολογίζεται σε 40% κατά μέσο όρο. Ωστόσο, σύμφωνα με τους μεσίτες, τα ενοίκια των εμπορικών καταστημάτων έχουν υποχωρήσει κατά 50% κατά μέσο όρο, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις η υποχώρηση αγγίζει ακόμα και το 60%.

Πάντως, ο «βιτρίνα» της αγοράς, που δεν είναι άλλη από την οδό Ερμού και ιδίως τα καταστήματα της οδού που είναι κοντά στην πλατεία Συντάγματος, καταγράφει σταθεροποιητικές τάσεις. Σε πρόσφατη έρευνά της, η **Cushman & Wakefield**, η οποία εκπροσωπείται στην ελληνική αγορά από την εταιρεία Proprium, κατατάσσει την Ερμού στην

29η θέση, από την 31η που είχε βρεθεί στην περσινή έρευνα, επί συνόλου 65 αγορών. Ακόμα κι έτσι βέβαια, η θέση της Ερμού απέχει παρσαγγάς από την περίοδο του 2006-2007, όταν είχε βρεθεί ακόμα και στην πρώτη δεκάδα, δείγμα της «φούσκας» που είχε δημιουργηθεί στην αγορά, κυρίως λόγω της έλλειψης κενών εμπορικών καταστημάτων και εναλλακτικών καναλιών πώλησης για τις εμπορικές αλυσίδες, π.χ. μέσω μεγάλων εμπορικών κέντρων. Με βάση τα φετινά στοιχεία, η βελτίωση της θέσης της Ερμού οφείλεται κυρίως στην πτώση των ενοικίων σε άλλες χώρες, παρά στην άνοδο των τιμών στην εγχώρια αγορά, καθώς ο κόστος ενοικίασης καταστήματος παρέμεινε σταθερό σε 2.160 ευρώ/τ.μ. ετησίως ή 180 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση.

Μεγάλη συμφωνία

Μάλιστα, σύμφωνα με τη Δανός & Συνεργάτες/BNP Paribas Real Estate, κατά το φετινό πρώτο εξάμηνο σημειώθηκε μια από σημαντικότερες κινήσεις των τελευταίων ετών, καθώς η Folli Follie προχώρησε στην ενοίκιαση του κτιρίου της πρώην αλυσίδας ενδύσεων-υπόδησης Φοκάς, επί της Ερμού 19, αντί μηνιαίου ενοικίου της τάξεως των 35.000 ευρώ. Συνολικά δε, η αγορά καταγράφει σταθεροποιητικές τάσεις, καθώς οι μεγάλες αλυσίδες λιανικής έχουν αρχίσει να κινούνται πιο δυναμικά στην αγορά, ώστε να επωφεληθούν από τις ιστορικά χαμηλές τιμές. Έτσι, πλην της Ερμού, το μέσο ενοίκιο στην οδό Τσακάλωφ διαμορφώνεται πλέον σε 80 ευρώ/τ.μ, ενώ στις οδούς Κολοκοτρώνη (Κηφισιά) και Μεταξά (Γλυφάδα) αγγίζει τα 110 ευρώ/τ.μ.