

## Η Ερμού, 19ος πιο ακριβός εμπορικός δρόμος διεθνώς



Εξι θέσεις στην παγκόσμια κατάταξη με τους ακριβότερους εμπορικούς δρόμους, με βάση το κόστος ενοικίασης καταστημάτων, αναρριχήθηκε κατά τη διάρκεια του τελευταίου 12μήνου, η οδός Ερμού στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, η Ερμού βρίσκεται πλέον στη 19η θέση από την 25η στην οποία είχε καταταγεί πέρυσι, με το μέσο ετήσιο κόστος για ενοικίαση καταστήματος να διαμορφώνεται σε 2.640 ευρώ/τ.μ., ή 220 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση, από 195 ευρώ/τ.μ. κατά το 2016. Εν ολίγοις, το μέσο ενοίκιο στην Ερμού έχει καταγράψει αύξηση της τάξεως του 12,8% κατά τη διάρκεια του τελευταίου έτους. Αυτό προκύπτει από την τελευταία ετήσια έκθεση της Cushman & Wakefield, εταιρείας παροχής υπηρεσιών συμβούλων ακινήτων, η οποία εκπροσωπείται στην ελληνική αγορά από την Proprius. Η έκθεση καταγράφει την πορεία των εμπορικών ακινήτων στους δημοφιλέστερους εμπορικούς δρόμους σε συνολικά 67 πόλεις ανά την υφήλιο.

Υπενθυμίζεται ότι στο απόγειο της κρίσης στην αγορά των εμπορικών καταστημάτων, το 2013, η οδός Ερμού είχε υποχωρήσει μέχρι και την 31η θέση στη σχετική λίστα που επιμελείται η Cushman & Wakefield, προτού αρχίσει να αναρριχάται έκτοτε. Στον αντίποδα, κατά την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση, η Ερμού είχε φτάσει μέχρι και την πρώτη δεκάδα παγκοσμίως, καθώς το μέσο ενοίκιο είχε ανέλθει σε 360 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση, προτού υποχωρήσει μέχρι τα 150 ευρώ/τ.μ.

Σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία, η θετική αυτή εικόνα οφείλεται στη διατήρηση της ζήτησης σε υψηλό επίπεδο, ιδίως για τα εμπορικότερα σημεία, τη στιγμή όμως που η διαθεσιμότητα κενών καταστημάτων παραμένει χαμηλή και

δεν προβλέπεται τόνωση της προσφοράς στο άμεσο μέλλον, με αποτέλεσμα συχνά να παρατηρείται συνωστισμός ενδιαφερόμενων αλυσίδων για τα ίδια σημεία.

Η Ερμού δεν απώλεσε τον τίτλο του εμπορικότερου δρόμου της Αθήνας, ούτε κατά την περίοδο της κρίσης, παρά τη μείωση των ενοικίων και την εμφάνιση αρκετών κενών καταστημάτων. Η εγγύτητα προς το Σύνταγμα και το ιστορικό κέντρο λειτουργούν υπέρ της εμπορικότητάς της, ενώ πλέον η οδός αποκομίζει και σημαντικά οφέλη, λόγω της ανόδου του τουριστικού ρεύματος της Αθήνας κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών.

Ως εκ τούτου, οι μεγάλες αλυσίδες, ιδίως εκείνες του εξωτερικού, αναζητούν διαρκώς νέα σημεία στην Ερμού για τη δημιουργία των καταστημάτων τους.

Τον τελευταίο χρόνο, μεταξύ άλλων, νέα καταστήματα στην Ερμού λειτούργησαν η Forever21 και η Bertolucci. Ενδεικτικό της βελτίωσης της ζήτησης είναι ότι πλέον στην Ερμού έχει επιστρέψει και ο περίφημος «αέρας», δηλαδή η άυλη εμπορική αξία, ο οποίος ζητείται πλέον από όλο και περισσότερους ιδιοκτήτες, εκτός κι αν το κατάστημα ανήκει σε κάποιο ασφαλιστικό ταμείο, ή γενικότερα σε πρόσωπο δημοσίου δικαίου.

Οι αλυσίδες που ενδιαφέρονται να τοποθετηθούν στην Ερμού δεν διστάζουν να καταβάλουν και «αέρα», είτε απευθείας στον υφιστάμενο ενοικιαστή είτε στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, ώστε να εξασφαλίσουν θέση στα εμπορικότερα σημεία της οδού, καθώς πλέον δεν υπάρχουν κενά καταστήματα στην περιοχή, όπως συνέβαινε στο πρόσφατο παρελθόν.

Πάντως, επί του παρόντος, η ζήτηση για μίσθωση καταστημάτων περιορίζεται κυρίως στις περιοχές υψηλής εμπορικής δραστηριότητας, δηλαδή σε άξονες όπως η Ερμού στο Σύνταγμα, η Τσακάλωφ και η Σκουφά στο Κολωνάκι, η Αγγ. Μεταξά στη Γλυφάδα και η Κολοκοτρώνη στην Κηφισιά. Έτσι, ανοδικές τάσεις καταγράφονται και στα ενοίκια στις παραπάνω οδούς. Συγκεκριμένα, στη Μεταξά στη Γλυφάδα, τα ενοίκια έχουν αυξηθεί κατά 4,3% τον τελευταίο χρόνο, ενώ στην Κολοκοτρώνη στην Κηφισιά κατά 4,5%.

Στο Κολωνάκι, όπου μέχρι πρόσφατα η τάση ήταν πτωτική, πλέον τα ενοίκια έχουν σταθεροποιηθεί, ενώ σημαντική άνοδο κατά 7,1% σημειώνουν και οι τιμές στα καταστήματα του Πειραιά (Σωτήρος). Στο πλαίσιο αυτό, οι εταιρείες επιχειρούν να ενισχύσουν τη φυσική τους παρουσία στα δημοφιλέστερα εμπορικά σημεία όσο το δυνατόν ταχύτερα, προκειμένου να προλάβουν την ακόμα μεγαλύτερη άνοδο των ενοικίων.

### **Στην κορυφή η 5η Λεωφόρος στο Μανχάταν**

Σε διεθνές επίπεδο, την πρωτοκαθεδρία με το ιλιγγιώδες ποσό των 28.262 ευρώ/τ.μ. σε ετήσια βάση διατηρεί για ακόμα ένα έτος η 5η Λεωφόρος στο Μανχάταν της Νέας Υόρκης, ενώ έπεται στη δεύτερη θέση η Causeway Street στο Χονγκ Κονγκ, όπου το ετήσιο κόστος ενοικίασης καταστήματος διαμορφώνεται σε 25.673 ευρώ/τ.μ. Σε μεγάλη απόσταση ακολουθεί στην τρίτη

θέση (από την τέταρτη που κατείχε πέρυσι), η New Bond Street στο Λονδίνο, όπου το κόστος ανέρχεται σε 16.200 ευρώ/τ.μ. ετησίως. Στην τέταρτη θέση (έχοντας κερδίσει δύο θέσεις από το 2016) βρίσκεται φέτος η Via Montenapoleone στο Μιλάνο της Ιταλίας, καθώς οι τιμές ενοικίασης καταστημάτων έχουν αυξηθεί στις 13.500 ευρώ/τ.μ. ετησίως. Στον αντίποδα, πτωτικά κινήθηκε η Λεωφόρος Ηλυσίων Πεδίων στο Παρίσι φέτος, καθώς βρίσκεται στην πέμπτη θέση της σχετικής κατάταξης με 13.255 ευρώ/τ.μ., έναντι της τρίτης θέσης που είχε καταλάβει πέρυσι.

Αξίζει να σημειωθεί ότι καταγράφονται και σημαντικές διαφορές τιμών όσο χαμηλότερα βρίσκεται μια οδός. Για παράδειγμα, από τις 8.310 ευρώ/τ.μ. σε ετήσια βάση που κοστίζει η μίσθωση ενός καταστήματος στη δημοφιλέστερη οδό της Ζυρίχης (Bahnhofstrasse), το κόστος υποχωρεί σχεδόν στο μισό, με 4.620 ευρώ/τ.μ. που είναι η τιμή ενοικίασης στην αμέσως επόμενη πόλη της παγκόσμιας κατάταξης, τη δέκατη Βιέννη (Kohlmarkt).

Πηγή: [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr)