



Τα ενοίκια στα καλύτερα σημεία της Ερμού φτάνουν στα 210 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, έχοντας σημειώσει άνοδο 7,7% το πρώτο τρίμηνο του 2017 σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα πέρυσι

# Τους ακριβούς δρόμους επι

ΑΝΑΖΗΤΟΥΝ ΤΑ ΛΙΓΟΣΤΑ εναπομείναντα σημεία στις πρωτοκλασάτες περιοχές του κέντρου, ενώ στους περιφερειακούς εμπορικούς

Το Σύνταγμα και η Ερμού στην Αθήνα, η Τοιμασκή στη Θεσσαλονίκη και φυσικά τα μεγάλα εμπορικά κέντρα κερδίζουν την... εύνοια των εγχώριων και Ξένων αλυσίδων που αναζητούν τα λίγα, πλέον, καλά σημεία που έχουν απομείνει στους πρωτοκλασάτους εμπορικούς δρόμους εντός και εκτός του κέντρου της πρωτεύουσας. Στους δευτεροκλασάτους δρόμους όμως τα κενά καταστήματα είναι πολλά και δεν πρόκειται σύντομα να νοικιαστούν, όπως τουλάχιστον εκτιμούν τα στελέχη της εγχώριας αγοράς ακινήτων, τα οποία προβλέπουν αγορά δύο ταχυήτων στα εμπορικά ακίνητα, με περαιτέρω πιέσεις στους περιφερειακούς εμπορικούς δρόμους και ανοδικές τάσεις στα ενοίκια των καλών εμπορικών σημείων.



Της ΣΤΕΦΑΝΙΑΣ ΣΟΥΚΗ  
Επιχειρηματίας και Έντα

**Μ**ε αυτά τα δεδομένα στην αγορά, η Υπηρεσία Αξιοποίησης Ακινήτων Περιουσίας Ενόπιων Δυνάμεων (ΥΠΑΑΠΕΔ), που υπάγεται στο υπουργείο Εθνικής Αμυνας, ετοιμάζεται μέσα στο καλοκαίρι, ενδεχομένως και εντός του Ιουλίου, να προκηρύξει έναν από τους πολυαναμενόμενους, για Ξένες και εγχώριες αλυσίδες, διαγωνισμούς αξιοποίησης. Ο λόγος για το ακίνητο επί των οδών Κολοκοτρώνη και Βουλής στο Σύνταγμα, ιδιοκτησίας του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (ΜΤΣ), το ακίνητο θα βγει προς μακροχρόνια μίσθωση, ενώ προσπάθειες για την παραχώρησή του έχουν γίνει και στο πρόσφατο παρελθόν, χωρίς ωστόσο το αναμενόμενο αποτέλεσμα. Τώρα η ΥΠΑΑΠΕΔ θα θέσει σε ηλεκτρονική δημοπρασία, μέσω του [www.e-publicrealestate.gr](http://www.e-publicrealestate.gr), τον διαγωνισμό για τη μακροχρόνια παραχώρηση, στα πρότυπα της έτερης ιδιοκτησίας του ΜΤΣ, του Μεγάρου Citylink, επιφάνειας 65.000 τ.μ. (όπου στεγάζεται και το «Attica»), που εκμεταλλεύεται με μακροχρόνια παραχώρηση η θυγατρική του

ομίλου Πειραιώς, Picar, για την οποία παρεμπιπτόντως εξετάζονται και εσνάρια πωλήσεις. Αντίστοιχα, ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την αγορά της Θεσσαλονίκης αυτή τη φορά, έχει η δρομολογούμενη πώληση - και μάλιστα σε χαμηλότερη τιμή - ενός από τα μεγαλύτερα εμπορικά «φιλέτο» της οδού Τοιμασκή από την Εθνική Leasing. Πρόκειται για το πρώην ακίνητο του ομίλου Φωκά επί της οδού Τοιμασκή 64, εκεί όπου παλιά στεγαζόταν το αθλητικό πολυκατάστημα του άλλοτε κραταιού βορειοελλαδίτικου ομίλου F Sport, ο οποίος κατέρρευσε προ πενταετίας λόγω κρίσης. Το ακίνητο πωλείται τώρα στην τιμή των 6,8 εκατ. ευρώ κατ' ελάχιστο (έναντι των 8 εκατ. ευρώ που είχε βγει ως ελάχιστο τίμημα κατά την προηγούμενη διαδικασία), με τις προσφορές από τους ενδιαφερόμενους επενδυτές να κατατίθενται κατά την πρώτη εβδομάδα του Ιουλίου. Οι επτελείς της Εθνικής Leasing προσβλέπουν τώρα σε μεγαλύτερο ενδιαφέρον από πλευράς μεγάλων αλυσίδων, δεδομένης της προνομιακής θέσης του κτιρίου, το οποίο είναι ένα από τα καλύτερα ακίνητα στο χαρτοφυλάκιο του ομίλου.

## Οι αλυσίδες

Ακριβώς οι ελκυστικότερες τιμές στην αγορά εξηγούν και τη συνεχιζόμενη κινητικότητα από αρκετούς ομίλους που συνεχίζουν να αναζητούν καλύτερα σημεία για την τοποθέτησή τους,

*«Εκτός της Ερμού, η περιοχή γύρω από το Σύνταγμα προσελκύει αυτή τη στιγμή την προσοχή των μεγάλων εταιρειών, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει ότι υπάρχει αντίστοιχο ενδιαφέρον όσο καταβαίνουμε προς την Ομόνοια»*

συνδυάζοντας το λεγόμενο «value for money».

*«Στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους, π.χ. στην Ερμού, στη Μεταλά ή στην πλατεία Εσπερίδων στη Γλυφάδα, στο Χαλάνδρι και ακόμη στον Πειραιά, δεν υπάρχουν πλέον ελεύθερα τα λεγόμενα «καλά καταστήματα». Ακόμη και αυτά που έχουν αφήσει ολο το προηγούμενο διάστημα οι τράπεζες, οι οποίες ήταν τοποθετημένες κατά κύριο λόγο στα πιο προνομιακά σημεία των μεγάλων*

*εμπορικών δρόμων, έχουν απορροφηθεί από μεγάλες ελληνικές ή Ξένες φίρμες ή από εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον χώρο της εστίασης», αναφέρει ο κ. Παναγιώτης Τσαούσης, επικεφαλής του κλάδου Retail της γνωστής εταιρείας συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield Proprius, η οποία συνεργάζεται με τη διεθνή εταιρεία συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield σε Ελλάδα και Κύπρο.*

Στο ερώτημα αν μαζί με την άνοδο στα ενοίκια έχει επιστρέψει και ο «αέρας» στην οδό Ερμού, η οποία αποτελεί διακαή πόθο οικ. ολιγών εταιρειών, ο κ. Τσαούσης αναφέρει ότι «το φαινόμενο του "αέρα" αφορά πολύ μεμονωμένες περιπτώσεις. Πάντως σε σχέση με το πρόσφατο παρελθόν κατά τη διάρκεια της κρίσης, αυτό που παρατηρούμε τώρα είναι ότι όσα καταστήματα βγαίνουν προς μίσθωση στον εμπορικότερο δρόμο της Ελλάδας νοικιάζονται άμεσα, ακόμη και σε διάστημα πολύ μικρότερο του ενός μήνα, ενώ η τάση των ενοικίων είναι συνεχώς ανοδική».

Εκτός του πιο πολυσύχναστου εμπορικού δρόμου της Ελλάδας, οι αναλύτες της Cushman & Wakefield Proprius προβλέπουν για το αμέσως επόμενο διάστημα σταθερότητα ως προς τις τιμές των ενοικίων στα πιο καλά σημεία και περαιτέρω πτώση στις λιγότερο εμπορικές περιοχές. Από την πλευρά τους, οι μεγάλες αλυσίδες εξακολουθούν να επενδύουν σε «καλά» καταστήματα, με πιο πρόσφατα παραδείγματα τη λεπτουργία - την περασμένη εβδομάδα - του μεγαλύτερου καταστήματος στην Ελλάδα (3.500

τ.μ.) για την αλυσίδα Zara στο εμπορικό πάρκο «Smart Park», αλλά και την τοποθέτηση της Intersport στην καρδιά της Αθήνας, στο ιστορικό κτήριο της οδού Σταδίου 23.

Επιπλέον, η εγχώρια αγορά real estate αναμένει με μεγάλο ενδιαφέρον τις εξελίξεις στο ανοικτό μέτωπο με τις τράπεζες του ομίλου Λεμονή, ο οποίος είχε στο χαρτοφυλάκιο του και επόμενες φίρμες που στεγαζόταν σε εμπορικούς χώρους του



Τα ενοίκια στην οδό Τσιμισκή στη Θεσσαλονίκη φτάνουν στα 130 ευρώ ανά τ.μ. Ανθρωποι της αγοράς λένε ότι όσα καταστήματα βγαίνουν προς μίσθωση στους καλούς εμπορικούς δρόμους νοικιάζονται άμεσα

**Τιμές ενοικίασης σε μεγάλες εμπορικές πιάτσες**

Περιοχή - Οδός	Ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα	Μεταβολή έτους
Κολωνάκι - Τσακάλωφ	90	0%
Ερμού	210	7,7%
Γλυφάδα - Μετασό	120	9,1%
Κηφισιά - Κολοκοτρώνη	115	4,5%
Πειραιός - Σιδηρός	70	0%
Θεσσαλονίκη - Τσιμισκή	130	0%

Πηγή: Cushman & Wakefield Proprius, 4<sup>ο</sup> τρίμηνο 2017



# λέγουν οι μεγάλες αλυσίδες

δρόμους δεκάδες καταστήματα παραμένουν κενά

μεγάρο Citylink και μένουν σήμερα κενά. «Εκτός της Ερμού, η περιοχή γύρω από το Σύνταγμα προσελκύει αυτή τη στιγμή την προσοχή των μεγάλων εταιρειών, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει ότι υπάρχει αντίστοιχο ενδιαφέρον όσο κατεβαίνουμε προς την Ομόνοια», σχολιάζει σχετικά ο κ. Τσαούσης.

Το ίδιο συμπέρασμα συνάγεται και από τα στοιχεία του Ινστιτούτου Εμπορίου και Υπηρεσιών (INEMV) της Ελληνικής Συνομοσπονδίας Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας (ΕΣΕΕ) για την επιχειρηματικότητα σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της Αθήνας, σύμφωνα με τα οποία 3 στα 10 εμπορικά καταστήματα στην Αθήνα παραμένουν κλειστά έστω και αν πλέον έχει περιοριστεί ο ρυθμός αύξησης των κενών.

Γενικότερα για το εμπορικό real estate, πάντως, οι αναλύτες της Cushman & Wakefield Proprius εντοπίζουν κινητικότητα και κάνουν αναφορά στις θετικές επιδράσεις που άσκησαν στην αγορά real estate η διάσωση της Μαρινόπουλος από τη Σκλαβενίτη, η επέκταση της δανέζικης Jysk εντός και εκτός Αθηνών, η λειτουργία του νέου «McDonald's» στην Ανατολική Θεσσαλονίκη, το άνοιγμα του 10ου σημείου στην Ελλάδα για την αλυσίδα Carpsa (στον Πειραιά), η είσοδος της Forever 21 στην αγορά της Αθήνας με το κατάστημα-ναυαρχίδα της Ερμού, η λειτουργία του νέου καταστήματος της Κοτσόβολος στα Τρίκαλα, η έλευση της αλυσίδας Public στο Κολωνάκι και στη συνέχεια στο αεροδρόμιο, η συμφωνία για το νέο Oysho του

τρέχει το «Athens Metro Mall»), όπως και η έλευση της Guess στο εκπαιδευτικό κομμάτι «McArthurGlen» στα Σπάτα. Εκτός Αθηνών, η H&M άνοιξε μέσα στον Μάιο το μεγαλύτερο κατάστημά της στη Θεσσαλία, στον πιο εμπορικό δρόμο της Λάρισας, στην οδό Κούμα 25, αντικαθιστώντας τα υπάρχοντα καταστήματα στο εμπορικό κέντρο «Pantheon Plaza» και στην οδό Ρούσβελτ, ενώ στον ίδιο δρόμο ο όμιλος Κωνσταντίνου ετοιμάζεται να ανοίξει μέσα στον επόμενο μήνα νέο κατάστημα Benetton-Sisley.

**Ta malls**

Επισημαίνεται εδώ ότι η περίπτωση του -εξημερωμένου πλέον- «Pantheon Plaza» στη Λάρισα, όπως και άλλων εμπορικών κέντρων κυρίως στη Θεσσαλία, αποτελεί από τις ελάχιστες εξαιρέσεις... malls νέας γενιάς που δεν άντεξαν τη δύσκολη τελευταία οκταετία, γιατί, κατά τα άλλα, τα υπόλοιπα σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη έχουν επιδείξει αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα. Παρ' όλα αυτά, ακόμη και για το «Pantheon Plaza» της Λάρισας ορισμένες πληροφορίες αναφέρουν ότι υφίσταται πρόταση προς τους ιδιοκτήτες Πορτογάλους της Sonae Sierra για μετατροπή του σε εκπαιδευτικό κέντρο.

Επιπλέον, η ολοκλήρωση της συμφωνίας μεταξύ του ομίλου Lamda Development και της Vardé Partners, στις αρχές Ιουνίου, για την απόκτηση από τον γνωστό διεθνή διαχειριστή εναλλα-

κέντρο του ομίλου το «The Mall Athens»-στο Μαρούσι, το οποίο εξαγοράζεται εξ ολοκλήρου από τη Lamda Development στο πλαίσιο της σχετικής συμφωνίας ύψους 200 εκατ. ευρώ, την περασμένη εβδομάδα, με την έτερη ιδιοκτήτρια του 50% την HSBC), αποτελεί ένα εξειδικευμένο χαρτοφυλάκιο στο κομμάτι των εμπορικών κέντρων και θα προχωρήσει σε εξαγορές με στόχο να φτάσει σε αξία το 1,5 δισ. ευρώ σε ενεργητικό και να εισαχθεί στο Χ.Α., αυξάνοντας με τον τρόπο αυτό και την αξία συμμετοχής της ίδιας της Lamda Development. Το νέο επιχειρηματικό σχήμα της Lamda Malls θα αναλάβει να υλοποιήσει και την επένδυση των περίπου 25 εκατ. ευρώ για την επέκταση του «Golden Hall», με τη δημιουργία του Μουσείου Ολυμπιακών Αγώνων, ενυδρείου, νέων καταστημάτων, παιδοδοχείων κ.λπ., αλλά βρίσκεται ακόμη στο στάδιο των αδειοδοτικών διαδικασιών, με προοπτική να ανοίξει -στην καλύτερη περίπτωση- προς το τέλος του 2018 - αρχές 2019.

Ενα ακόμη σημαντικό ρεό που επιβεβαιώνει την κινητικότητα στο κομμάτι των malls είναι οι νέες κινήσεις που ετοιμάζει, κατά πληροφορίες, ο όμιλος του Π. Κωνσταντίνου της Alimar, ο οποίος συνεχίζει και το 2017 τις ανοδικές επιδόσεις σε τζίρος καταστημάτων και επισκεψιμότητα στο «Athens Metro Mall» στον Άγιο Δημήτριο. Ο ίδιος ο ομογενής από τη Βενεζουέλα είχε δηλώσει το 2010, όταν είχε ανοίξει το επιτυχημένο, όπως αποδείχθηκε στη συνέχεια, εμπορικό κέντρο δίπλα από το μετρό του Αγίου Δημητρίου, ότι ενδιαφέρεται και για νέα malls στην Ελλάδα.

Μια επιπλέον μετά φράίνεται ότι ήρθε η ώρα το ενδιαφέρον να γίνει πράξη και ο όμιλος Alimar εξετάζει ήδη τις προπρώξεις ορισμένων ακινήτων με κέντρο βάρους την Αθήνα.

Την ίδια στιγμή, στρέφει στα outlets για τη δημιουργία του πρώτου εκπαιδευτικού κέντρου στο κέντρο της Αθήνας επιχειρείται από τον όμιλο Χαραγκιώνη, με το εμπορικό κέντρο Capriote επί της Ιουλιανού και 3ης Σεπτεμβρίου, εκεί όπου στεγάζεται το Ελληνικό Μουσείο Αυτοκινήτου. Εκτός Αθηνών, οι θετικές επιδόσεις του Mare West της Viohalco στην Κόρινθο οδηγούν τον όμιλο σε επιπλέον αγορές όμορων εκτάσεων για μελλοντική επέκταση, ενώ το έτερο εμπορικό κέντρο του ομίλου στον Κηφισό συνεχίζει επίσης ανοδικά.

*Μέσα στο καλοκαίρι θα γίνει ο διαγωνισμός για το ακίνητο επί των οδών Κολοκοτρώνη και Βουλής στο Σύνταγμα, ιδιοκτησίας του Μετοχικού Ταμείου Στρατού, ενώ στη Θεσσαλονίκη βγαίνει προς πώληση το πρώην ακίνητο του ομίλου Φοκά επί της οδού Τσιμισκή 64*

ομίλου Inditex στην Πάτρα. Επίσης, θετικό σημάδι είναι το comeback της Springfield με την τοποθέτησή της στην αγορά του Χαλανδρίου, εκεί όπου άνοιξε και το πρώτο της κατάστημα στα βόρεια προάστια πριν από περίπου έναν μήνα η ισπανική αλυσίδα γυναικείων εσωρούχων και αξεσουάρ women's secret, αμφότερες κάτω από την ομπρέλα της Alimar του ομίλου Κωνσταντίνου (σ.σ.: του ομογενούς από τη Βενεζουέλα που

κτικών επενδύσεων ύψους 12 δισ. δολαρίων του 31,7% της νεοσύστατης Lamda Malls -αντί 61,3 εκατ. ευρώ- σηματοδοτεί την αρχή μιας σειράς κινήσεων για νέες εξαγορές εμπορικών κέντρων ανά την Ελλάδα: Η Lamda Malls, στην οποία εισφέρονται αρχικά δύο από τα εμπορικά κέντρα του ομίλου της Lamda, το «Golden Hall» στο Μαρούσι και το «Mediterranean Cosmos» στη Θεσσαλονίκη (και εν συνεχεία το τρίτο μεγάλο εμπορικό