



Ερχεται νέος γύρος μειώσεων στα ενοίκια των καταστημάτων

Πιέσεις λόγω πανδημίας και στροφής των καταναλωτών στο ηλεκτρονικό εμπόριο

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Πώς διαμορφώνονται οι μέσες τιμές ενοικίασης στις δημοφιλείς «πιάτσες»

Ισχυρές πιέσεις αναμένεται να δεχθούν τους επόμενους μήνες τα ενοίκια και συνεπώς και οι αξίες των εμπορικών καταστημάτων, καθώς η κρίση που έχει προκαλέσει η πανδημία μεγαθύνεται, τόσο σε ένταση, όσο και σε διάρκεια, πλήττοντας την ιδιωτική κατανάλωση. Ταυτόχρονα, ένα διαρκώς μεγαλύτερο τμήμα των καταναλωτών στρέφεται στα καταστήματα ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση η οποία, όπως φαίνεται, θα μονιμοποιηθεί μετά την πανδημία, ωθώντας και τις εμπορικές αλυσίδες να αναπροσαρμόσουν τα πλάνα τους σε σχέση με το δίκτυο των φυσικών καταστημάτων τους.

Όπως τονίζουν στελέχη της αγοράς ακινήτων, τα καταστήματα που βρίσκονται σε πολύ δημοφιλείς εμπορικούς δρόμους και εντός των εμπορικών κέντρων/πάρκων θα εμφανίσουν μεγαλύτερες αντοχές. Ωστόσο, όλα τα υπόλοιπα εμπορικά ακίνητα προβλέπεται να βρεθούν ενώπιον του φάσματος του «λουκέτου», ανάλογα με τις αντοχές του εκάστοτε επιχειρηματία, ή των σχεδίων των κάθε εμπορικής αλυσίδας.

Πρόκειται για μια επανάληψη των όσων συνέβησαν την περίοδο 2012-2014, όταν το ποσοστό κενών καταστημάτων, ακόμα και σε κεντρικές εμπορικές αρτηρίες, είχε προσεγγίσει ή και είχε ξεπεράσει το 40%.

Εν τω μεταξύ, αν δεν αποκατασταθεί έστω σε κάποιο βαθμό και η τουριστική κίνηση, π.χ. μέχρι το τέλος της άνοιξης του 2021, τότε είναι πιθανό να καταγραφούν μειώσεις ενοικίων ακόμα και στην οδό Ερμού, η οποία μέχρι σήμερα βρίσκεται στο... «απυρόβλητο».

Σε πρόσφατη ανάλυσή της για το τρίτο τρίμηνο, η εταιρεία παροχής υπηρεσιών Proprius-Cushman & Wakefield, επισημαίνει ότι «τα καταστήματα που



	ΥΨΟΣ ΕΝΟΙΚΙΟΥ (Σε ευρώ/τ.μ./μήνα)	ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ
Ερμού	285	5,5%
Κολωνάκι	95	6,5%
Γλυφάδα	135	6,3%
Κηφισιά	120	6,4%
Πειραιάς	80	6,4%
Θεσσαλονίκη (Τσιμισκή)	135	6,0%
Πάτρα	60	6,5%
Ηράκλειο Κρήτης	95	6,5%

ΠΗΓΗ: Proprius

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Φόβοι για επανάληψη όσων συνέβησαν την περίοδο 2012-2014, όταν το ποσοστό κενών καταστημάτων έφτανε το 40%.

βρίσκονται στις δημοφιλέστερες εμπορικές πιάτσες "υποφέρουν" από την έλλειψη τουριστικών ροών και την πολιτική εκτεταμένου πληρωσιμότητας.

Ετσι, σε ορισμένες υποαγορές καταγράφονται σημάδια διόρθωσης των ενοικίων, ενώ στις πιο δημοφιλείς περιοχές, τα ενοίκια παραμένουν σταθερά». Σύμφωνα με τους αναλυτές της εταιρείας, στην παρούσα συγκυρία, στη χειρότερη θέση βρίσκονται τα καταστήματα εστίασης, όπως φούρνοι, καφετέριες κ.τ.λ., όπως επίσης και ο κλάδος της ψυχαγωγίας.

Κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου, καταγράφηκαν και οι πρώτες μικρές διορθώσεις στις

τιμές των ενοικίων. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Proprius, σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο, τα ενοίκια των καταστημάτων στο Κολωνάκι, στη Γλυφάδα, στον Πειραιά και στη Θεσσαλονίκη (οδός Τσιμισκή) έχουν σημειώσει μικρή κάμψη της τάξεως των πέντε ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση.

Στον αντίποδα, σταθερές παραμένουν προσώρας οι τιμές στην οδό Ερμού, όπου το μέσο ενοίκιο για τα καταστήματα που βρίσκονται εγγύτερα της πλατείας Συντάγματος (πρόκειται για το δημοφιλέστερο τμήμα οδού) παραμένει αμετάβλητο σε 285 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση.

Πλήγμα και από τράπεζες

Πάντως, την παρούσα συγκυρία είναι πιθανό να εκμεταλλευθούν κάποιες εμπορικές αλυσίδες που θα θελήσουν να αποκτήσουν παρουσία σε σημεία που δεν είχαν μέχρι πρότινος, «ποντάροντας» όχι μόνο σε μεγαλύτερη διαθεσιμότητα εμπορικών ακινήτων, αλλά και σε μεγαλύτερη ευελιξία από την πλευρά

των ιδιοκτητών, αναφορικά με τις ζητούμενες τιμές ενοικίασης. Αλλωστε, η παρούσα συγκυρία είναι λιαν αρνητική για τους ιδιοκτήτες, καθώς όχι μόνο δεχεται μεγάλο πλήγμα το λιαν εμπόριο, αλλά επιπλέον έχει δρομολογηθεί και το άμεσο κλείσιμο δεκάδων (πιθανώς ακόμα και εκατοντάδων τους επόμενους μήνες) τραπεζικών υποκαταστημάτων.

Η Εθνική Τράπεζα έχει ανακοινώσει ήδη ότι θα κλείσει 41 καταστήματα μέχρι τον προσεχή Ιανουάριο, ενώ και η Τράπεζα Πειραιώς θα κλείσει άλλα 53 καταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Οι τράπεζες συνθηάζουν να μισθώνουν ακίνητα στα εμπορικότερα σημεία της κάθε συνοικίας. Ως εκ τούτου, η ταυτόχρονη αυτή κίνηση στη δύσκολη περίοδο που διανύει η αγορά, αναμένεται όχι μόνο να δυσκολέψει τους κατόχους των ακινήτων αυτών να βρουν νέους μισθωτές, αλλά παράλληλα θεωρείται σχεδόν βέβαιο ότι το πιθανό ενοίκιο για τα ακίνητα αυτά θα είναι χαμηλότερο σε σχέση με εκείνο που εισπράτταν μέχρι σήμερα.

Αντέχουν προς το παρόν οι δημοφιλείς «πιάτσες»

Ανεξάρτητα από τις εξελίξεις στο ηλεκτρονικό εμπόριο, η ζήτηση για φυσικά καταστήματα σε δημοφιλείς «πιάτσες» δεν πρόκειται να υποχωρήσει. Ωστόσο, είναι σαφές ότι οι αλυσίδες θα πείσουν για μείωση των ενοικίων και σύγουρα για το «ξεφούσκωμα» του περιθώριου «αέρα», ιδίως αν αρχίσουν να πολλαπλασιάζονται τα κενά ακίνητα τους επόμενους μήνες.

Κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου του έτους, η αλυσίδα Cosmos Sport άνοιξε το νέο της

κατάστημα, επιφάνειας σχεδόν 1.000 τ.μ., στην οδό Ερμού, ενώ σχεδιάζει τη λειτουργία ενός ακόμη καταστήματος στη Νέα Σμύρνη εντός του πρώτου τριμήνου του 2021. Η αλυσίδα ΙΚΕΑ ξεκίνησε τη λειτουργία του πρώτου της καταστήματος, επιφάνειας 1.800 τ.μ., στην περιοχή του Πειραιά, στη συμβολή των οδών Γούναρη και Τσαμαδού, ενώ η Calvin Klein Jeans άνοιξε ένα νέο κατάστημα στο εμπορικό κέντρο Golden Hall του ομίλου Lamda Development. Το πρώτο της κατάστημα στην

Ελλάδα εγκαίνισσε και η αλυσίδα Kiko Milano, τοποθετούμενη στο εμπορικό κέντρο The Mall Athens. Αντίστοιχα, η αλυσίδα οικιακών ειδών Jysk άνοιξε το 39ο κατάστημά της, αυτή τη φορά στην περιοχή της Καλλιθέας. Στη Θεσσαλονίκη, η αλυσίδα Zakret και η Dust & Cream άνοιξαν επίσης νέα καταστήματα, αμφότερες στην οδό Τσιμισκή.

Αντίστοιχα, κατά τη διάρκεια του δεύτερου τριμήνου, μεταξύ των σημαντικών μισθώσεων που είχαν πραγματοποιηθεί, πε-

ριλαμβάνεται η μίσθωση καταστήματος επιφάνειας 365 τ.μ. στο Κολωνάκι (οδός Κανάρη 20) από την αλυσίδα κοσμημάτων Anna Maria Mazaraki. Επίσης, η Folli Follie μίσθωσε χώρους 60 τ.μ. στην οδό Λεβίδου 7-9 στην Κηφισιά. Στην Κηφισιά, στην οδό Κυριαζή 36Α, η Anna Riska μίσθωσε κατάστημα επιφάνειας 95 τ.μ. Στη Θεσσαλονίκη, η αλυσίδα με ειδίκευση στα αθλητικά υποδήματα Sneaker10 μίσθωσε κατάστημα 325 τ.μ. επί της οδού Τσιμισκή 100.