

1. ΜΕΓΑΛΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ MALLS ΝΕΑΣ ΓΕΝΙΑΣ

Μέσο: ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 28/08/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 28/08/2022

Σελίδα: 23



1. ΜΕΓΑΛΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ MAILS ΝΕΑΣ ΓΕΝΙΑΣ

Μέσο: ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 28/08/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 28/08/2022

Σελίδα: 28



Το μέλλον του ακινήτου στον Βοτανικό

Στην ΑΕΠ Ελαιώνα (Alpha Bank και Τράπεζα Πειραιώς) έχει περιέλθει το ακίνητο του ημιτελών εμπορικού κέντρου στον Βοτανικό μετά την κατάρρευση της Μπάμπης Εωβός-Διεθνής Τεχνική. Θα γεννιόζε με το σχεδιαζόμενο γήπεδο του ΠΑΟ στην περιοχή ως τμήμα της Διπλής Ανάπλασης Βοτανικού - λεωφόρου Αλεξάνδρας. Το μέλλον του ακινήτου θα ξεκαθαρίσει όταν το έργο της Διπλής Ανάπλασης ξεκινήσει να υλοποιείται. Υπενθυμίζεται πως είχε συναφθεί αλλά δεν εφαρμόστηκε μνημόνιο μεταξύ της ΑΕΠ Ελαιώνας και της Hines. Βάσει του υφιστάμενου Προεδρικού Διατάγματος δύναται να αναπτυχθούν στο ακίνητο 52.000 τμ.

Μεγάλες επενδύσεις σε malls νέας γενιάς

Εντονη κινητικότητα για την κατασκευή νέων εμπορικών χώρων σε Αττική, Θεσσαλονίκη Πάτρα και Κρήτη - Εκτιμάται ότι έως το 2025 θα έχουν αυξηθεί κατά 35%

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
ΞΑΝΘΗ ΓΟΥΝΑΡΗ

Την ώρα που ακόμη και ο πολυθρόλυτος «μεσαίος διάδρομος» της γερμανικής εκπαιδευτικής αλυσίδας Lidl «μικραίνει», καθώς οι καταναλωτές, έχοντας να πληρώσουν τους υπέρογκους λογαριασμούς για ενέργεια και τρόφιμα, γυρνούν την πλάτη σε σιδηροποτε μη αναγκαίο, όπως ρούχα, παπούτσια και είδη σπιτιού, στην ελληνική αγορά οι επενδύσεις σε νέους εμπορικούς χώρους έχουν πάρει φωτιά. Μόνο τα malls νέας γενιάς που έχουν δρομολογηθεί έως το 2025 θα αυξήσουν κατά 30% τη συνολική επιφάνεια πωλήσεων των εν λειτουργία εμπορικών κέντρων στην εγχώρια αγορά, ενώ εάν προσμετρηθούν και οι χώροι των retail parks, των στεγασμένων αγορών τροφίμων και των πολυτελών καταστημάτων που κατασκευάζονται, το ποσοστό της αύξησης ξεπερνά το 35%.

Υψηλή ζήτηση

Παρά την πληθωριστική έκρηξη, την ενεργειακή κρίση, τις αβεβαιότητες που αναδύονται στο οικονομικό περιβάλλον, τα προβλήματα στην εφοδιαστική αλυσίδα και τη στροφή των καταναλωτών στο ψηφιακό κανάλι πωλήσεων, η ζήτηση για εμπορικούς χώρους δεν έχει καμφθεί, αναφέρουν στελέχη της αγοράς ακινήτων. Η πρόσφατη εξαγορά του εκπαιδευτικού χωριού McArthur Glen στα Σπάτα από τη Lamda Development αποτυπώνει την επιστροφή των επενδυτών στο retail, έναν κλάδο που είχε ατονήσει λόγω των περιορισμών της πανδημίας. Και δεν πρόκειται για ελληνικό φαινόμενο, αφού εφέτος αύξηση επενδύσεων στα καταστήματα λιανικής σημειώνεται τόσο στην Ευρώπη όσο και στις ΗΠΑ.

Στο Ελληνικό

Δύο από τα νέα εμπορικά κέντρα που σχεδιάζο-

νται βρίσκονται στο mega project του Ελληνικού. Πρόκειται για το νέο εμπορικό κέντρο στη λεωφόρο Βουλιαγμένης, επιφάνειας 130.000 τ.μ., που θα είναι 1,5 φορά το The Mall Athens, και το πολυτελές Marina Galleria στο νότιο τμήμα, κοντά στο νέο casino resort αλλά και τις οικιστικές μονάδες, τα οποία αναμένεται να τεθούν σε λειτουργία το 2025. Μέχρι στιγμής το ενδιαφέρον από την πλευρά ενοικιαστών για το Vouliagmenis Mall ξεπερνάει το 80% της μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας και εντός του 2023 αναμένεται να έχουν υπογραφεί προσύμφωνα για το 65% της επιφάνειας των 85.500 τ.μ. Η καθαρή εκμισθώσιμη επιφάνεια του εμπορικού κέντρου στη λεωφόρο Βουλιαγμένης ανέρχεται σε 85.500 τ.μ., μια επένδυση 300-400 εκατ. ευρώ, ενώ το Marina Galleria θα αποτελέσει επένδυση 100-125 εκατ. ευρώ, με καθαρή εκμισθώσιμη επιφάνεια 19.000 τ.μ.

Δημόσια έγγραφη

Η διοίκηση της Lamda Development έχει ξεκαθαρίσει ότι ο τομέας των εμπορικών κέντρων θα αυτονομηθεί με στόχο τη δημιουργία εγγραφής της Lamda Malls στο Χρηματιστήριο, προσδοκώντας να αποκτήσει ρευστότητα 340-370 εκατ. ευρώ, που θα χρηματοδοτήσει την επένδυση στο Ελληνικό. Η εταιρεία σχεδιάζει να εισφέρει στη Lamda Malls, μέσω της Lamda Ellinikon Mall Holdings, τα υπό ανάπτυξη νέα malls του Ελληνικού.

Λυκόβρυση και Σαλαμίνα

Εν αναμονή εξακολουθεί να βρίσκεται το νέο εμπορικό κέντρο του Παναγιώτη Κωνσταντίνου, ιδιοκτήτη του Athens Metro Mall επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, στην περιοχή των Δήμων Μεταμόρφωσης και Λυκόβρυσης - Πεύκης με συνολική επιφάνεια 75.052,44 τ.μ. Ο προϋπολογισμός ανέρ-

χεται κοντά στα 94 εκατ. ευρώ και θα περιλαμβάνει: εμπορικό κέντρο, καταστήματα και πολυκαστήματα, αναψυκτήρια και χώρους εστίασης, αθλητικό κέντρο και παιδική χαρά, πάρκο, στούντο, κινηματογράφος, αίθουσα πολλοπλών χρήσεων. Η μισθώσιμη επιφάνεια θα ανέρχεται σε περίπου 40.000 τ.μ. Παράλληλα, έγκριση των περιβαλλοντικών όρων της επένδυσης για τη δημιουργία νέου εμπορικού κέντρου στη Σαλαμίνα – επένδυση ύψους 30 εκατ. ευρώ – έδωσε το Περιφερειακό Συμβούλιο της Περιφέρειας Αττικής. Φορέας της επένδυσης είναι η εταιρεία σουπερμάρκετ Γαλαξίας (Πέντε ΑΕ), η οποία προτίθεται να κατασκευάσει και να λειτουργήσει το νέο Εμπορικό Κέντρο Σαλαμίνας στη λεωφόρο Αιαντείου. Το ακίνητο έχει επιφάνεια 36.404 τ.μ. και η συνολική κάλυψη θα ανέρχεται σε 5.688,75 τ.μ. Το mall της Σαλαμίνας θα φιλοξενηθεί εκτός από σουπερμάρκετ Γαλαξίας, εμπορικά καταστήματα και θερινό κινηματογράφο.

Retail parks

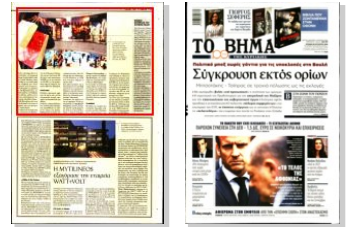
Την ίδια ώρα η Trade Estates, η ΑΕΕΑΠ του ομίλου Fourlis, προχωρεί την κατασκευή μιας σειράς νέων εμπορικών πάρκων που αναπτύσσονται σε Αττική, Πάτρα και Κρήτη. Αναλυτικά, στο χαρτοφυλάκιο της Trade Estates, στο οποίο ήδη περιλαμβάνονται retail parks τόσο στην Ελλάδα (Θεσσαλονίκη, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Πειραιώς) όσο και στο εξωτερικό (Βουλγαρία και Κύπρος), θα προστεθούν 4 νέα σε Πάτρα (στο ακίνητο της πρώην ΑΒΕΞ, στην Ακτή Δυμαίων), Ηράκλειο (κοντά στο αεροδρόμιο), Σπάτα (απέναντι από το Smart Park) και Χαλάνδρι (Δοκ. Πλακεντίας) όπου η ΑΕΕΑΠ έχει συνάψει στρατηγική συνεργασία με την ολλανδική εταιρεία Ten Brinke Hellas αναπτύσσοντας από κοινού τα εν λόγω εμπορικά πάρκα.

1. ΜΕΓΑΛΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ MAILS ΝΕΑΣ ΓΕΝΙΑΣ

Μέσο: ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 28/08/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 28/08/2022

Σελίδα: 29



Μόλις ολοκληρωθούν οι αναπτύξεις, τα εμπορικά πάρκα θα αποκτηθούν από την Trade Estates, όπως συνέβη με το retail park στη συμβολή των οδών Κηφισού και Πειραιώς, στο Μοσχάτο με χρήστες την ΑΒ Βασιλόπουλος, τις McDonald's, LC Waikiki, Μουσικάκας, καθώς και το πρώτο κατάστημα της πολωνικής αλυσίδας Perco. Η ΑΒ Βασιλόπουλος και η McDonald's θα είναι οι χρήστες και στο ακίνητο του Χαλανδρίου. Το πέμπτο (νέο) retail park της εταιρείας θα βρίσκε-

ται στο Ελληνικό. Πρόκειται για μία επένδυση 55-60 εκατ. ευρώ επιφάνειας 44.000 τ.μ. εκ των οποίων τα 14.000 τ.μ. θα μισθωθούν από τις εταιρείες του ομίλου ΙΚΕΑ και Intersport.

Food court

Εξάλλου εμπορικές χρήσεις θα έχουν και οι δύο στεγασμένες αγορές τροφίμων σε Θεσσαλονίκη και Αθήνα.

Η πρώτη, η Αγορά Μοδιάνο που ανακατασκευάστηκε και παραδίδεται τις επόμενες μέρες για χρήση. Εμβληματικό ορόσημο της

συμπρωτεύουσας, όπως ξεκίνησε από τον ιδρυτή της, τον Ελι Μοδιάνο, το 1922 και συνεχίζει σήμερα ο Όμιλος Fais.

Στις ράγες μπαίνει και η κατασκευή του Food Hall στη στοά του Αρσακείου Μεγάρου, όπου θα λειτουργήσει ως πολυχώρος προώθησης της ελληνικής μεσογειακής διατροφής.

Υπεύθυνοι του project είναι η Legendary Foods με επικεφαλής τον Αρη Κεφαλογιάννη, πρώην μέτοχο και ιδρυτή της βιομηχανίας ελιάς και ελαιολάδου Gaea, ο brand strategist

Πέτρος Οικονομίδης, ο πρώην τραπεζικός Βαγγέλης Κοντζιάς, ενώ συμμετέχει και η εφοπλιστική οικογένεια Οικονόμου.

Εν τω μεταξύ το πολυκαπταστήμα Attica στο City Link στο κέντρο της Αθήνας θα επεκταθεί κατά 2.000 τ.μ. στον 5ο όροφο του κτιρίου, καθώς επίκειται η αλλαγή σκυτάλης από την τράπεζα Πειραιώς.

Οι αριθμοί

Με βάση τα στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Proprius που εκπροσωπεί την

Cushman & Wakefield στην Ελλάδα το στοκ των εμπορικών κέντρων στην εγχώρια αγορά ξεπερνά τα 610.000 τ.μ., με την αναλογία τετραγωνικών μέτρων ανά κάτοικο στη χώρα μας να είναι πολύ χαμηλή, λίγο πάνω από 60 τ.μ. ανά κάτοικο, σύμφωνα με τα στοιχεία του 2019.

Την ίδια ώρα στην Ιταλία και την Ισπανία η αντίστοιχη αναλογία φτάνει τα 212 και 203 τ.μ. αντίστοιχα, ενώ στη Σουηδία αγγίζει τα 665 τ.μ. ανά 1.000 κατοίκους. Τη μερίδα του λέοντος κατέχει η Αττική με 353.000 τ.μ.

ΣΧΕΔΙΟ ΣΩΤΗΡΙΑΣ ΤΟΥ ATHENS HEART

Την τύχη του Athens Heart μελετά αυτή την περίοδο η Premia Properties ΑΕΕΑΠ, σε συνεργασία με την Εθνική Τράπεζα. Η τράπεζα είναι στην ουσία ιδιοκτήτρια του εμπορικού κέντρου στην Πειραιώς 180, στο ύψος του Ταύρου, μιας και είναι ο μοναδικός πισωγυριστής της εταιρείας ειδικού σκοπού (Doreco) στην οποία ανήκει το Athens Heart.

Υπευθυμίζεται πως η Doreco είχε μείνει εκτός της συμφωνίας εξυγίανσης της Pasal Development (vun Premia Properties ΑΕΕΑΠ).

Το σενάριο που κερδίζει πόντους προκειμένου να βρεθεί λύση στην οφειλή της Doreco, ύψους 55 εκατ. ευρώ, προβλέπει «κούρεμα» του δανεισμού της στα 15,7 εκατ. ευρώ.

Επιπλέον εξετάζεται η Premia να αποκτήσει από την Εθνική και τη γειτονική οικοπεδική έκταση όπου μπορεί να οικοδομηθεί ένα επιπλέον ακίνητο επιφάνειας 3.200 τ.μ., το οποίο θα λειτουργεί συνδυαστικά με το Athens Heart των 22.000 τ.μ., προσθέτοντας χρήσεις ψυχαγωγίας.

Η επιστροφή των επενδύτων στα εμπορικά κέντρα δεν είναι ελληνικό φαινόμενο, καθώς υψηλή ζήτηση για εμπορικούς χώρους υπάρχει τόσο στην Ευρώπη όσο και στις ΗΠΑ