

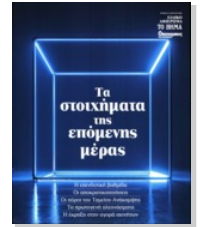
1. ΕΡΧΕΤΑΙ ΕΚΡΗΞΗ ΣΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Μέσο: ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ_ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 11/06/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 11/06/2023

Σελίδα: 52

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



52 ΤΟ ΒΗΜΑ

Οικονομικός

ΚΥΡΙΑΚΗ 11 ΙΟΥΝΙΟΥ 2023

Ανάπτυξη

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ερχεται «έκρηξη» στα εμπορικά ακίνητα

Οι υψηλές αποδόσεις στον κλάδο ενεργοποιούν το ενδιαφέρον των επενδυτών - Κατασκευάζονται πάνω από 220.000 τ.μ. καταστημάτων

Οι αποδόσεις στα malls είναι υψηλότερες συγκριτικά με εκείνες των καταστημάτων στους δημοφιλείς εμπορικούς δρόμους



ΤΗΣ ΞΑΝΘΗΣ ΓΟΥΝΑΡΗ

Περισσότερα από 220.000 τετραγωνικά μέτρα νέων εμπορικών χώρων θα προστεθούν στην εγχώρια αγορά μέσα στα επόμενα χρόνια, με την ανάκαμψη των λιανικών πωλήσεων μετά την πανδημία και τις υψηλές αποδόσεις στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων να ενεργοποιούν ξανά το ενδιαφέρον των επενδυτών.

Η πλειονότητα των νέων αναπτύξεων δρομολογείται εντός της έκτασης του Ελληνικού (Vouliagmenis Mall 130.000 τ.μ., Commercial Hub 30.000 τ.μ., Riviera Galleria 19.000 τ.μ.), ωστόσο δυναμικά κινούνται οι developers και σε άλλες περιοχές, όπως το κέντρο της Αθήνας (Μινιόν 6.500 τ.μ.), ο Πειραιάς (Πύργος Πειραιά 7.000 τ.μ.), η Πάτρα (νέο εμπορικό πάρκο που αναπτύσσουν η Ten Brinke και η Trade Estates 7.900 τ.μ.) και το Ηράκλειο της Κρήτης (νέο εμπορικό πάρκο που αναπτύσσουν η Ten Brinke και η Trade Estates 21.000 τ.μ.).

Εφτασαν σε νέο υψηλό

Το ενδιαφέρον είναι πάντως ότι οι αποδόσεις στα malls, όπου κυριαρχούν οι μεγάλοι «παίκτες», όπως η Lamda Development, είναι υψηλότερες συγκριτικά με εκείνες των καταστημάτων στους δημοφιλείς εμπορικούς δρόμους.

Συγκεκριμένα, οι αποδόσεις στα εμπορικά κέντρα κυμαίνονται μεταξύ 6,75% -7,75% έναντι 5,5%-6,5% των καταστημάτων στους κεντρικούς δρόμους.

Σύμφωνα με ανάλυση της Savills για την ευρωπαϊκή αγορά εμπορικών ακινήτων, το γ' τρίμηνο του 2022 οι αποδόσεις των εμπορικών κέντρων πρώτης κατηγορίας έφτασαν σε νέο υψηλό 5,52% κατά μέσο όρο σε ολόκληρη την Ευρώπη. Αυτή η επίδοση είναι 20 μονάδες βάσης πάνω από το προηγούμενο τρίμηνο και 105 μονάδες βάσης πάνω από την τελευταία κορύφωση των τιμών το α' τρίμηνο του 2018 (4,47%).

Από την άλλη, οι αποδόσεις των καταστημάτων στις δημοφιλείς εμπορικές πιάτσες μειώθηκαν κατά μέσο όρο κατά 18 μονάδες βάσης κατά το γ' τρίμηνο και διαμορφώθηκαν σε 3,78%.

Με βάση τις προβλέψεις των αναλυτών της Savills, θα σημειωθεί περαιτέρω εξασθένηση των αποδόσεων για τους επόμενους έξι μήνες, ιδίως για τα καταστήματα των πολυσύχναστων εμπορικών δρόμων.

Ανοδος τιμών πώλησης

Αξιοαναφορά είναι επίσης το γεγονός ότι παρά τη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των Ελλήνων λόγω της ενεργειακής κρίσης και των πληθωριστικών πιέσεων, οι τιμές των ακινήτων στην αγορά του retail σημείωσαν σημαντική άνοδο το 2022.

Ειδικότερα, σύμφωνα με στοιχεία των εταιρειών συμβούλων ακινήτων, οι τιμές των εμπορικών ακινήτων κατέγραψαν άνοδο της τάξης του 6,1% το 2022, όταν το 2021 είχαν παρουσιάσει αύξηση 2,3%.

Βεβαίως την πρωτοκαθεδρία το 2022 είχε ο κλάδος των κατοικιών με αύξηση τιμών 13,6% συγκριτικά με το 2021, ωστόσο τα εμπορικά ακίνητα ξεπέρασαν τα γραφεία, οι τιμές των οποίων εμφάνισαν άνοδο 4,1%.

Αύξηση και στα νοίκια

Την ίδια ώρα, η ζήτηση για μίσθωση εμπορικών καταστημάτων στους πλέον εμπορικούς δρόμους της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης, της Γλυφάδας, της Κηφισιάς, του Πειραιά, του Ηρακλείου και της Πάτρας εξακολουθεί να είναι αυξημένη λόγω της έλλειψης προσφοράς.

Ειδικότερα, η **Cushman & Wakefield** Proprius κατέγραψε 60 νέες συμφωνίες μίσθωσης εμπορικών καταστημάτων το α' τρίμηνο του 2023 στις βασικές εμπορικές περιοχές, αριθμός αυξημένος κατά 40% σε σύγκριση με το δ' τρίμηνο του 2022.

Περίπου 40 συμφωνίες καταγράφηκαν στην Αθήνα, οι οποίες αφορούν 20.000 τ.μ. επιφάνειας λιανικής πώλησης. Όσον αφορά το ύψος των νοικίων, η μίσθωση ενός καταστήματος σε καλή θέση στην οδό Ερμού κοστίζει σήμερα περί τα 280 ευρώ/τ.μ. μηνιαίως, όσο ήταν το ζητούμενο νοίκιο και το 2019.

Αντίστοιχα, στην Κηφισιά το μηνιαίο κόστος μίσθωσης διαμορφώνεται σε 110 ευρώ/τ.μ. και στη Γλυφάδα σε 145 ευρώ/τ.μ. από 130 ευρώ/τ.μ. έναν χρόνο πριν και 125 ευρώ/τ.μ. το 2019.

Στο Κολωνάκι οι τιμές ενοικίασης αυγίζουν τα 100 ευρώ/τ.μ., σχετικά αυξημένες συγκριτικά με το 2019, ενώ ανοδικά κινούνται τα μισθώματα και στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της Πάτρας.

Ανοίγει η «ψαλίδα»

Από την άλλη, όμως, στο περιθώριο οδηγούνται χιλιάδες εμπορικά ακίνητα, καθώς διευρύνεται το χάσμα μεταξύ των καταστημάτων στις δημοφιλείς αγορές και εκείνων στις δευτερεύουσες.

Είναι χαρακτηριστικό ότι μόλις το 9% των συμμετεχόντων στην έρευνα της CPS απάντησαν πως το μισθωτικό ενδιαφέρον για τα καταστήματα σε δευτερεύουσες αγορές θα αυξηθεί, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για το αγοραστικό ενδιαφέρον ήταν ακόμη χαμηλότερο, στο 5%.

Η μεγάλη πλειονότητα των ανθρώπων της κτηματαγοράς, σύμφωνα με την ίδια έρευνα, εκτιμά ότι οι τιμές πώλησης και ενοικίασης στις κύριες αγορές θα παραμείνουν σταθερές κατά τη διάρκεια του 2023 συγκριτικά με το 2022.

Ωστόσο, ένα στα δύο στελέχη της κτηματαγοράς θεωρεί ότι θα σημειωθεί και νέα άνοδος των τιμών στις κύριες αγορές ζήτησης.