

ΓΡΑΦΕΙΟ  
ΜΑΝΟΣ ΚΡΑΝΙΑΣ\*



## Τα εμπορικά ακίνητα με πολλές ταχύτητες και το 2024

**Το 2024** για την αγορά εμπορικών ακινήτων (commercial property) ισχύουν τάσεις που πρέπει να ενσωματώσουν στην πρακτική τους οι ιδιοκτήτες, ενδιαφερόμενοι, επαγγελματίες και επενδυτές, ανεξαρτήτως μεγέθους και βεληνεκούς. Οι κύριες τάσεις είναι ως ακολούθως:

**1. Τα τελευταία έτη** η μαζική αγορά εμπορικών ακινήτων έχει επηρεαστεί από τα μεγάλα προβλήματα της αγοράς ακινήτων, όπως η ραγδαία αύξηση του κατασκευαστικού και λειτουργικού κόστους, ή έλλειψη δανειακών κεφαλαίων, η ανισοβαρής ανάπτυξη του λιανικού εμπορίου. Τα τελευταία 3 έτη δείχνει μια ανάκαμψη, αλλά κυρίως σε μια κλίμακα επενδύσεων μεγάλου βεληνεκούς. Σήμερα η μαζική αγορά εμπορικών ακινήτων εμφανίζει πολλές ταχύτητες απόδοσης και πόρειας. Η μαζική ζήτηση για εμπορικά ακίνητα, γραφεία ή καταστήματα, χωρίς προνομακά χαρακτηριστικά, είναι χαμηλή. Επίσης η διεθνής ζήτηση, η «κροσζίνη» για την επέκταση της ελληνικής αγοράς κατοικίας, δεν αφορά, σε αξιοσημείωτο βαθμό, τη μαζική αγορά εμπορικών ακινήτων. Τα τελευταία έτη και το 2024 υπάρχει επενδυτικό ενδιαφέρον για εμπορικά ακίνητα με προνομακά χαρακτηριστικά (prime). Η δυναμική στα εμπορικά ακίνητα αφορά λιγότερους παίκτες μεγαλύτερης κλίμακας όπως AEEAI, funds, μεγάλες επιχειρήσεις και ισχυρούς επενδυτές. Οι μικρομεσαίοι είναι εκτός αγοράς, γιατί δεν υπάρχει η ανάγκη ούτε η ζήτηση για αγορές νέων επαγγελματικών χώρων και γιατί δεν υπάρχει η οικονομική δυνατότητα για νέες αγορές, με δεδομένη και τη δυσκολία εύρεσης δανειακών κεφαλαίων στη μαζική μικρομεσαία αγορά.

**2. Η ειδική αγορά** των logistics (αποθηκευτικών χώρων) είναι αυτή με σταθερή άνοδο τα τελευταία έτη λόγω της υψηλής ζήτησης και της ανεπαρκούς προσφοράς. Η άνοδος του ηλεκτρονικού εμπορίου επηρέασε ενισχυτικά το φαινόμενο αυτό, καθώς επίσης και η περιορισμένη διαθεσιμότητα αποθηκευτικών χώρων με κατάλληλες προδιαγραφές. Αποτέλεσμα οι αποδόσεις τους να είναι σήμερα από τις καλύτερες στην Ευρώπη.

**3. Ισχυρή ζήτηση** για επενδύσεις συγκεντρώνουν και «πράσινα» κτίρια γραφείων νεόδμητα, ενεργειακής κλάσης A, ή μηδενικής κατανάλωσης (LEED), που όμως προορίζονται για χρήση ή μίσθωση σε μεγάλες επιχειρήσεις ή πολυεθνικές. Στο επίπεδο της μικρομεσαίας αγοράς η ζήτηση για γραφειακούς χώρους είναι περιορισμένη έως ελάχιστη, αφού ένα 90% στην ελληνική οικονομία ακόμη αφορά μικρομεσαίες επιχειρήσεις ή ελεύθερους επαγγελματίες που δεν έχουν άμεση ανάγκη μεγάλων ή σύγχρονων γραφειακών χώρων.

**4. Η σταθερή επέκταση** των σύγχρονων εμπορικών κέντρων ή υπεραγορών έχει πιέσει ασφυκτικά τις υπαίθριες αγορές των μεγάλων δήμων, ειδικά της Αττικής. Αποτέλεσμα, αξία διατηρούν μόνο συγκεκριμένα καταστήματα υψηλής προβολής και ειδικών χαρακτηριστικών σε συγκεκριμένες θέσεις και αγορές. Τα υπόλοιπα καταστήματα περιορισμένων χαρακτηριστικών και προβολής αλλάζουν χρήση ή απαξιώνονται.

\*Πολιτικός μηχανικός ΕΜΠ, MSc, CEO «Κράμα Property», γραμματέας Ενημέρωσης ΠΟΜΙΔΑ, πρόεδρος ΕΝΒΟΠΑ