

Η λειτουργία του Μετρό Θεσσαλονίκης επηρεάζει το real estate της πόλης. Που εκτινάχθηκαν οι τιμές

2025/02/21 10:29 στην κατηγορία MMM

Η έναρξη της λειτουργίας του Μετρό στη Θεσσαλονίκη έχει επηρεάσει τις αξίες των ακινήτων, επιφέροντας σημαντικές διαφοροποιήσεις σε επιμέρους κατηγορίες του real estate, όπως μετέδωσε το ΑΠΕ - ΜΠΕ.

Ειδικότερα έρευνα της Cerved Property Services (CPS), διαπιστώνει ότι στον κλάδο των γραφείων, όπου οι τάσεις είναι ανοδικές την τελευταία διετία για το σύνολο του Δήμου Θεσσαλονίκης, καταγράφηκε συγκριτικά μεγαλύτερη αύξηση στα μισθώματα γραφειακών χώρων του κέντρου και του Βαρδάρη που βρίσκονται σε απόσταση έως 350 μ. από σταθμούς Μετρό.

Συγκεκριμένα η ποσοστιαία μεταβολή των ακινήτων του δείγματος που πληρούν τα παραπάνω κριτήρια και βρίσκονται επί των οδών Βασιλέως Ηρακλείου, Ερμού, Ίωνος Δραγούμη και Εγνατίας για την περίοδο 2020-2024 **κυμάνθηκε μεταξύ 40% και 58%**.

Αντιθέτως στα καταστήματα, όπως αναφέρεται στην έρευνα που παρουσιάστηκε στο συνέδριο του ΣΕΚΕ, η ζώνη επιρροής περιορίζεται στα 250 μέτρα από τους σταθμούς Μετρό και οι αυξήσεις είναι μικρότερης κλίμακας.

Παρότι οι ιδιοκτήτες αύξησαν τις ζητούμενες τιμές έως και 50% μόλις άρχισε η λειτουργία του μετρό, η αγορά δεν έχει ανταποκριθεί ακόμα, με αποτέλεσμα να καταγράφονται σήμερα παρά τη λειτουργία του Μετρό αρκετά κενά καταστήματα εντός ζώνης επιρροής γύρω από τους σταθμούς Εγνατία, Φλέμινγκ, Ανάληψη και 25ης Μαρτίου.

Πλήρης εμπορική ανάπτυξη υπάρχει μόνο στην περίμετρο των 250 μέτρων από τον σταθμό Αγίας Σοφίας, η οποία όμως υπήρχε και πριν από τη λειτουργία του Μετρό, καθότι πρόκειται για μία από τις πλέον εμπορικές περιοχές της πόλης.

Οι βασικές εμπορικές αρτηρίες Τσιμισκή και Μητροπόλεως βρίσκονται σε απόσταση άνω των 500 μ. από τους πλησιέστερους σταθμούς μΜετρό, οπότε σύμφωνα με την έρευνα βρίσκονται εκτός ζώνης επιρροής. Οι τάσεις των τιμών στους κεντρικούς

αυτούς άξονες της πόλης είναι ανοδικές, χωρίς όμως αυτό να οφείλεται στη λειτουργία του Μετρό.

Αναφορικά με τα οικιστικά ακίνητα ο δείκτης της CPS, που παρακολουθεί την εξέλιξη των τιμών όλων των περιοχών της χώρας, καταγράφει στη Θεσσαλονίκη ανοδικές τάσεις από το 2018 έως σήμερα. Συγκεκριμένα η αύξηση για την εξεταζόμενη περίοδο 2020-2024 για το σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης ανέρχεται στο 50% ασχέτως αν η περιοχή εξυπηρετείται ή πρόκειται να εξυπηρετηθεί βραχυπρόθεσμα από το μετρό.

Όμως **η άνοδος αξιών που παρατηρήθηκε στις περιοχές γύρω από τους σταθμούς μετρό Παπάφη, Ευκλείδη, Φλέμινγκ, Ανάληψη, 25ης Μαρτίου** για ακίνητα κατασκευής των δεκαετιών 1970 και 1980, όπου εμπίπτει και η πλειονότητα των ακινήτων τους, αγγίζει το 60% ξεπερνώντας τον μέσο όρο του πολεοδομικού συγκροτήματος για την ίδια περίοδο.

Αυτό που προκύπτει από την έρευνα είναι ότι ο Δήμος Καλαμαριάς που βραχυπρόθεσμα θα εξυπηρετηθεί από το Μετρό, παρουσιάζει την τελευταία διετία άνοδο τιμών έως και 35%, προμηνύοντας ακόμα μεγαλύτερες αυξήσεις με την έλευση του μετρό στον δήμο.