

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΔΙΚΤΥΩΝ ΛΙΑΝΙΚΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ

→ Αλέξανδρος Κουκάς



• Ο κ. Αλέξανδρος Κουκάς είναι partner στην Immoconsult.

• Mr. Alexander Koukas is a partner of Immoconsult.

Πριν περίπου 5 χρόνια όντας στέλεχος στο εμπορικό τμήμα σε έναν από τους μεγαλύτερους Έλληνες Real Estate Developers που μεταξύ άλλων σχεδίαζε την ανάπτυξη ενός εμπορικού κέντρου 100.000 τ.μ. GBA, ήταν έκδηλη η ανησυχία μας στο κατά πόσο ένα τέτοιο εγχείρημα θα μπορούσε να προσελκύσει το ενδιαφέρον μεγάλων πολυεθνικών αλυσίδων που έως τότε ήταν απούσες από την Ελληνική Αγορά. Θυμάμαι χαρακτηριστικά την έκδηλη απογοήτευση του τότε εμπορικού διευθυντή και νυν συνεταίρου μου κ. Konstantin Vollbach, κάθε φορά που γύριζε από την MAPIC και προσπαθούσε να μου εξηγήσει την έλλειψη ενδιαφέροντος από τις ξένες μεγάλες εταιρείες να εισέλθουν στην ελληνική αγορά. Ταυτόχρονα παρατηρούσαμε μία αγορά όπου ενώ προγραμματιζόντουσαν πολλές επενδύσεις στον χώρο του real estate, ελάχιστες προσπάθειες ξεπερνάγαν το στάδιο της μακέτας, κυρίως λόγω της έλλειψης υποστήριξης από το ίδιο το κράτος και των εμποδίων που έθετε σε όλα τα επίπεδα.

Σήμερα που επισκεπτόμαστε την Mapic για πρώτη φορά ως ανεξάρτητη εταιρεία, μπορούμε να μιλάμε για μία άλλη τελείως διαφορετική εποχή.

Καταρχήν ως χώρα περάσαμε με άριστα τις εξετάσεις που δώσαμε με την απόλυτα πετυχημένη διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων, που μας έδωσε την ευκαιρία να απολαμβάνουμε υποδομές αξιολύτεις ακόμα και από πολύ πιο προηγμένες από εμάς χώρες.

Η ραγδαία βελτίωση των οικονομικών μεγεθών και σταδιακή εναρμόιση επίσης του θεσμικού πλαισίου της χώρας σε σχέση με την λειτουργία του λιανεμπορίου (π.χ. ωράριο λειτουργίας καταστημάτων, νόμοι περί επαγγελματικών μισθώσεων κλπ.), με αυτά των αντίστοιχων ευρωπαϊκών, αποτελούν σημαντικοί παράγοντες στην αύξηση της ελκυστικότητας της ελληνικής αγοράς του Retail σε ξένες αλυσίδες. Σήμερα ο Έλληνας καταναλωτής απολαμβάνει τα προϊόντα που προσφέρουν τα μεγαλύτερα brandnames του εξωτερικού και ετοιμάζεται να υποδεχτεί τη λειτουργία δύο πολύ μεγάλων εμπορικών κέντρων στην Αθήνα (The Mall) και την Θεσσαλονίκη (Mediterranean Cosmos), όπου θα κάνουν την παρθενική τους παρουσία καινούργιοι retailers. Ταυτόχρονα σχεδιάζονται και άλλες μεγάλες επενδύσεις στο χώρο των εμπορικών κέντρων από Έλληνες και ξένους developers, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις συμμετέχει άμεσα ή έμμεσα και το ίδιο το κράτος (εμπορικό κέντρο Ολυμπιακού Χωριού, Ολυμπιακά Ακίνητα & Ανάπλαση Βοτανικού). Τα νέα αυτά κέντρα αναμένονται να εξομαλύνουν και αρκετά εμπόδια στην ως τώρα λειτουργία της αγοράς του retail (π.χ. υπερβολική καταβολή

DEVELOPMENT OF RETAIL NETWORKS

→ Alexander Koukas

Approximately 5 years ago, when I was manager in the commercial department of a major Greek Real Estate Developer, which was planning the development of a 100,000 square meters GBA commercial center, we were all worried whether such a project could attract the interest of major multinational chain stores, which at that time were not present in the Greek market. I remember the obvious disappointment of Mr. Konstantin Vollbach, commercial director of the company at that time and my partner at the present, every time he returned from MAPIC, after trying to explain the lack of interest by major foreign companies to enter the Greek market. At the same time, we were observing a market, in which although many real estate investments were being planned, very few projects advanced after the planning stage, mostly due to the lack of support by the state and the various obstructions set in every level.

Today, for the first time we visited Mapic as an independent company, we can speak of a totally different era.

As a country we successfully passed the test of the Olympic Games organization and have the opportunity to enjoy infrastructures that are enviable by many other countries more advanced than Greece.

The rapid improvement of financial figures and the gradual harmonization of the country's institutional framework concerning retail trade (e.g. stores' working hours, legislation concerning occupational lease, etc.) with the respective framework of other European countries, are significant factors for the increase of Greek retail market's attractiveness to foreign chain stores. Today, Greek consumers enjoy products offered by major foreign brandnames, while they are prepared to welcome the opening of two more major commercial centers in Athens (The Mall) and Thessaloniki (Mediterranean Cosmos), where

αέρα).

Καθοριστική βοήθεια στην προσπάθεια των εταιρειών retail να αναπτυχθούν σίγουρα παρέχει και η τεκνογνωσία των ελληνικών εταιρειών real estate consulting και real estate development. Στον χώρο αυτό σήμερα λειτουργούν αρκετές εταιρείες με πολύ εξειδικευμένα στελέχη, που είναι σε θέση να συμβουλευτούν τον εκάστοτε επενδυτή για τον τρόπο διεύθυνσης στην ελληνική αγορά, την επιλογή των σωστότερων locations στις εκάστοτε αγορές, την διαπραγμάτευση των εκάστοτε συμβάσεων ακόμη και την παράδοση των καταστημάτων με το κλειδί στο χέρι σύμφωνα με τις προδιαγραφές τους και την βέλτιστη σχέση ποιότητας - κόστους.

Ταυτόχρονα ιδιαίτερα μεγάλη είναι δυναμική της χώρας μας σε σχέση με τις αναδυόμενες αγορές των υπόλοιπων βαλκανικών χωρών. Στα επόμενα χρόνια θα παρατηρήσουμε τη σταδιακή επέκταση των εταιρειών Retail που δραστηριοποιούνται ήδη στην ελληνική αγορά και στις γειτονικές χώρες, με ταυτόχρονη αύξηση των επενδύσεων εκεί στον χώρο του Real Estate. Σίγουρα καταλυτικό ρόλο στην προσπάθεια αυτή θα παίξει η μεταφορά τεκνογνωσίας από τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται ήδη στον χώρο του RE Development στην Ελλάδα, που θα μπορέσουν έτσι να εφαρμόσουν και εκεί το πετυχημένο ελληνικό μοντέλο. ■

new retailers will appear for the first time. At the same time, many other major investments in the sector of commercial centers are being planned by Greek and foreign developers, while in some cases there is also the direct or indirect participation of the official state (Olympic Village's commercial center, Olympic Real Estate & reformation of Votanikos). The new commercial centers are also expected to overcome many existing obstacles in the operation of retail market (e.g. excessive payments for good will).

The development of retail companies is also aided by the know-how of Greek real estate consulting and real estate development companies. Today, there are many companies with specialized executives, who are able to provide to each investor consulting services regarding the ways of penetration in the Greek market, the selection of better locations in each market, the negotiations for each contract, and can even provide turn-key stores based to the investors' specifications and best product - cost relationship.

At the same time, the dynamics of Greece are significantly better compared with the emerging markets of other Balkan countries. During the next few years, we expect a gradual expansion of the Retail companies that are already activated in the Greek market and other neighboring countries, with mutual increase of investments in the Real Estate sector. Companies, already activated in the Real Estate Development sector of Greece, will play a decisive role in the whole attempt with the transfer of their know-how and their ability to implement the successful Greek model. ■