

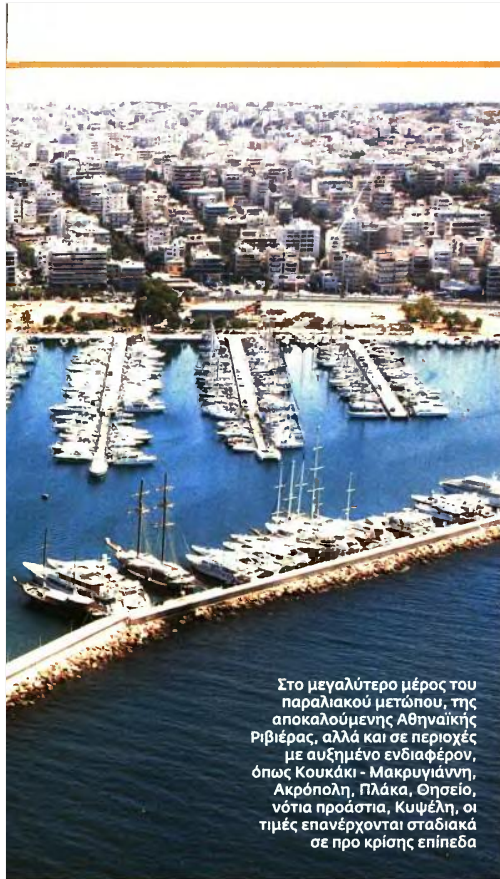
1. ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΩΝ 20% ΩΣ 30% ΤΑ ΕΠΟΜΕΝΑ 2-3 ΧΡΟΝΙΑ

Μέσο: ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΚΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 23/06/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 23/06/2019

Σελίδα: 37

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



Στο μεγαλύτερο μέρος του παραλιακού μετώπου, της αποκαλούμενης Αθηναϊκής Ριβιέρας, αλλά και σε περιοχές με αυξημένο ενδιαφέρον, όπως Κουκάκι - Μακρυγιάννη, Ακρόπολη, Πλάκα, Θησείο, νότια προάστια, Κυψέλη, οι τιμές επανέρχονται σταδιακά σε προ κρίσης επίπεδα

(INNEWS/INNEWS/STAFF)

τις άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, ενώ η καθαρή απόδοση ενοικίου ενός ανακαινισμένου διαμερίσματος στο κέντρο της Αθήνας κυμαίνεται στο 5%-7% έναντι 3% στις περισσότερες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Tranio, οι τιμές στην ελληνική αγορά ακινήτων θα ήταν δυνατόν να σημειώσουν άνοδο κατά 20%-30% τα επόμενα 2-3 χρόνια.

Η Αθηναϊκή Ριβιέρα

Είναι χαρακτηριστικό πως σε περιοχές με αυξημένο ενδιαφέρον, όπως Κουκάκι - Μακρυγιάννη, Ακρόπολη, Πλάκα, Θησείο, Νότια Προάστια, Κυψέλη, αλλά και στο μεγαλύτερο μέρος του παραλιακού μετώπου, της αποκαλούμενης Αθηναϊκής Ριβιέρας, οι τιμές επανέρχονται σταδιακά σε προ κρίσης επίπεδα. Σύμφωνα με την Ένωση Μεσσιτών Ακινήτων Πιστοποιημένων Πραγματογνωμόνων Ελλάδας (ΕΠΠΑ) αρκετοί αγοραστές σπρέφονται στα νεόδμητα, δεδομένου ότι τα παλιά ακίνητα που αγοράζονται, σε ποσοστό περί το 60%, απαιτούν εκτεταμένες ανακαινίσεις. Να σημειωθεί πως ο χρόνος παραμονής προς πώληση στην αγορά των διαθέσιμων ακινήτων έχει μειωθεί δραματικά. Το ποσοστό των ακινήτων που πωλούνται μέσα σε τρεις μήνες από την ανάρτησή του πολυτηρήτους έχει σχεδόν τριπλασιαστεί ενώ στο παρελθόν χρειάζονταν χρόνια από την ανάρτησή τους για να πουληθούν.

Τα μισθώματα

Αύξηση των μισθωμάτων έως και 50% παρατηρούνται στις περιοχές του κέντρου της Αθήνας που έχει αναπτυχθεί η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης τύπου Airbnb, τα μηνιαία μισθώματα που ζητούνται στις περιοχές Κουκάκι - Μακρυγιάννη φθάνουν έως και 20 €/τ.μ. και πλέον στην περιοχή

απέναντι από το Κουκάκι, στον Νέο Κόσμο, τα μηνιαία μισθώματα που ζητούνται φτάνουν τα 16 €/τ.μ., ενώ μεγάλη ζήτηση στις μισθώσεις υπάρχει για το Παγκράτι, τους Αμπελοκήπους, τα Εξάρχεια, την Καλλιθέα, χωρίς να υπάρχουν διαθέσιμα ακίνητα.

Η Ελλάδα εμφανίζεται σήμερα, σύμφωνα με έρευνα της Tranio, ως πιο «hot» επενδυτικός προορισμός στη Μεσόγειο στο τουριστικό real estate, ενώ για την Cushman & Wakefield το 2019 η Αθήνα μαζί με το Παρίσι, το Αμστερνταμ, την Πράγα, τη Μαδρίτη και τη Λισαβόνα αποτελούν τους πιο ελκυστικούς προορισμούς στην Ευρώπη για επενδύσεις στον ξενοδοχειακό τομέα. Σύμφωνα με επαγγελματίες του κλάδου, καταγράφονται πλέον περισσότερες συναλλαγές, σε συγκεκριμένα ακίνητα, εμπορικά, με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (investment grade). Οι ξένοι επενδυτές, κυρίως τα μεγαλύτερα funds, δείχνουν ενισχυμένο ενδιαφέρον, αλλά κατά κύριο λόγο με έμμεσο τρόπο, επενδύοντας κυρίως σε NPLs και όχι άμεσα σε real estate. Μεγαλύτερη δραστηριότητα φαίνεται να υπάρχει σε σχέση με τις ελληνικές ΑΕΕΑΠ τόσο ως επενδυτές οι ίδιες όσο και ως αντικείμενο επενδυτικού ενδιαφέροντος από έλληνες και ξένους επενδυτές – και βγαίνει αυξανόμενος ο αριθμός τους.

Ιδιαίτερη κινητικότητα παρατηρείται στον χώρο του τουρισμού (hospitality), όχι μόνο σε resorts αλλά και σε ξενοδοχεία πόλης. Στον τομέα του hospitality δραστηριοποιούνται και αρκετοί μικρότεροι ξένοι επενδυτές, επιλέγοντας συνήθως ακίνητα για Airbnb χρήση ή την ανάπλαση μικρών παλαιών κτιρίων σε boutique hotels στην Αθήνα, συνειδητά ότι πλέον έχει καθιερωθεί ως city destination.

ΤΑΣΕΙΣ

Η εικόνα σε καταστήματα και γραφεία

Στα εμπορικά καταστήματα, η έλλειψη διαθέσιμων εμπορικών χώρων στα malls, που σε κάποια η πληρότητα είναι 100% και υπάρχει λίστα αναμονής για τη μίσθωση χώρου, έρχεται να καλύψει η επέκταση ύψους 25 εκατ. ευρώ του «Golden Hall», συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 11,5 χιλ. τ.μ., με χρήσεις εμπορίου και αναψυχής, που ήδη βρίσκεται σε εξέλιξη και θα ολοκληρωθεί στο τέλος του 2019, και επίσης η νέα εμπορική επένδυση, αξίας 93,4 εκατ. ευρώ, στη Λυκόβρυση, του ομίλου Κωνσταντίνου, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 40.000 τ.μ., όπου το επενδυτικό σχέδιο προβλέπει την ανάπτυξη ενός εμπορικού και ψυχαγωγικού πόλου ελξης επισκεπτών.

Οι νεοεισερχόμενες αλυσίδες το 2018 ήταν το ιαπωνικό brand Miniso που άνοιξε ήδη 3 καταστήματα εντός του 2018, ο γαλλικός κολοσσός Decathlon, που άνοιξε καταστήματα στα εμπορικά κέντρα «River West» & «Mare West», και το Carolina Herrera που άνοιξε κατάστημα στο «Golden Hall». Όσον αφορά τα μηνιαία μισθώματα /τ.μ. στην Ερμού εξακολουθούν να φτάνουν τα 260 €/τ.μ., που

την καθιστούν τον πιο ακριβό δρόμο της Ελλάδος. Η ζήτηση στην αγορά των γραφείων εξακολουθεί να είναι αυξητική και δεδομένου ότι εδώ και μια δεκαετία δεν κατασκευάζονται νέοι γραφειακοί χώροι και κτίρια γραφείων μετατρέπονται σε ξενοδοχεία και καταλύματα που μισθώνονται μέσω Airbnb, η διαθέσιμότητα ποιοτικών γραφείων μειώνεται. Ειδικά στο κέντρο της Αθήνας και στον άξονα της Λεωφ. Κηφισίας, οι διαθέσιμοι ποιοτικοί χώροι γραφείων, ειδικά επιφάνειας πάνω 1.000 τ.μ., είναι ελάχιστοι. Το ποσοστό των κενών γραφείων υψηλών προδιαγραφών σε περιοχές μεγάλης ζήτησης φθάνει ως το 8%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό των γραφείων σε δευτερεύουσες περιοχές διαμορφώνεται σε πάνω από 20%. Αποτέλεσμα οι τιμές των μισθωμάτων σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών να κυμαίνονται από 17 ως 20 €/τ.μ. στις περιοχές μεγάλης ζήτησης και να αποτελεί πλέον κανόνα, να χρεώνονται οι διαθέσιμες θέσεις στάθμευσης των ακινήτων όπου υπάρχουν, με μηνιαίο μίσθωμα από 100 ως 150 ευρώ ανά θέση.

Στον τομέα των γραφείων υψηλών προδιαγραφών σημειώνεται έλλειψη διαθέσιμων χώρων να ικανοποιήσουν την υπάρχουσα ζήτηση εταιρειών, για εύρεση ποιοτικών χώρων ώστε να στεγαστεί η δραστηριότητά τους. Οδηγός της ζήτησης παραμένει η υψηλή ποιότητα, ενώ η αναπτυξιακή δραστηριότητα (development activity) είναι περιορισμένη και το υπάρχον απόθεμα είναι απαξιωμένο σε σημαντικό βαθμό.