

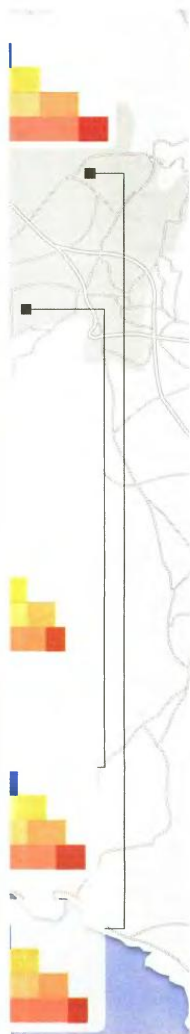


Σάββατο 3 Ιανουαρίου 2015

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ 49/27

και οι προοπτικές

επενδύσεις. Σε ποιες τιμές πραγματοποιούνται αγοραπωλησίες



Retail

■ **Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ** που βρίσκονται είτε στους **ενοποιημένους εμπορικούς δρόμους** των αστικών κέντρων είτε σε κάποιο από τα εμπορικά κέντρα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης υπακούει σε συγκεκριμένα κριτήρια. Σύμφωνα με τη **διευθύνουσα σύμβουλο της Proprius, Νίκη Σόμπουρα**, η επιτυχία της τοποθέτησης σε εμπορικούς χώρους είναι συνάρτηση της **καλής θέσης του ακινήτου, του μεγέθους του**, ώστε να μπορεί να απορροφηθεί από την αγορά, και των **ειδικών χαρακτηριστικών του** (ποιότητα κατασκευής, πρόσφατη διαστάσεις κ.λπ.).

Όπως εξηγούν οι αναλυτές, η **κατάρευση των παραδοσιακών εμπορικών δρόμων** διατηρεί αυξημένη τη ζήτηση για μίσθωση καταστημάτων σε malls που καταφέρνουν να διατηρούν υψηλή επισκεψιμότητα. Ταυτόχρονα, σε επίπεδο ενοικίασης νέων χώρων, **σημαντική κινητικότητα** καταγράφεται από αλυσιδωτές καρεπίστρες ή ταξέων γεφυμάτων, οι οποίες τείνουν να απορροφούν το κενό που έχουν δημιουργήσει τα λουκωτά παραδοσιακών παικτών. Ενδεικτικά, στο Κολωνάκι τα πολυτελή brands έχουν αντικατασταθεί ραζικά

από χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος, εξέλιξη που αποδίδεται στο αδιέξοδο που βρέθηκαν μεγάλες εταιρείες της ένδυσης-υπόδησης, όπως η Lak, η Aslanis και η Κοροζός.

Την ίδια στιγμή, κοινός τόπος των αναλυτών είναι ότι η απομάκρυνση του πολιτικού ρίσκου, που έχει ανακάμψει εσχάτως, θα προσδιορίσει εάν το 2015 τα μισθώματα θα ενισχυθούν. Ήδη από το δεύτερο εξάμηνο του 2014 ο «αέρας» έχει επιστρέψει σε περιοχές με σημαντική ζήτηση, όπως το Κολωνάκι, ωστόσο η πορεία των ενοικίων είναι ανάλογη αυτής του ΑΕΠ. Εάν, δηλαδή, όπως αναφέρουν οι ειδικοί, η **πολιτική αστάθεια παραμείνει κυρίαρχη**, δεδομένου ότι τα δημοσιονομικά μεγέθη παραμένουν προβληματικά, τότε η αγορά του retail **αναμένεται να βρεθεί αναμειγνύμενη με νέα πτώση**. Σε κάθε περίπτωση, όπως διευκρινίζει η κυρία Σόμπουρα, **καταστήματα σε κεντρικά σημεία των βασικών αγορών, γραφεία σε σύγχρονα κτίρια περιφερειακών αγορών** με εύκολη πρόσβαση και οικολογία για οικιστική ή εμπορική ανάπτυξη αποτελούν, διαχρονικά, ενδιαφέροντες επενδυτικές τοποθετήσεις.

Γραφεία

■ **ΕΑΝ Η ΜΟΝΑΔΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ** και των ποιοτικών χαρακτηριστικών κατοικιών ή καταστημάτων θα μπορούσε να απορροφήσει, έως έναν βαθμό, την περιθώριση που προκαλεί το πολιτικό ρίσκο ή το country risk, η επιτυχία μιας τοποθέτησης σε γραφειακούς χώρους **συνδέεται άμεσα με τον δείκτη επιχειρηματικής εμπιστοσύνης**. Σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς, ο αριθμός αιτήσεων υπαγωγής στο άρθρο 99 του Πρωτοδικευτικού Δικαίου **έχει περιοριστεί σημαντικά** από τις αρχές του 2013, ύστερα από μια τριετία (2010-2012) «έκτασης».

Ωστόσο, οι προοπτικές της αγοράς γραφείων, όπως αναφέρουν κτηματομεσίτες, παραμένουν χαμηλές, καθώς ο ρυθμός ίδρυσης νέων εταιρειών **παραμένει αρνητικός**. Ως αποτέλεσμα, το απόθεμα των γραφειακών χώρων **διατηρείται σε υψηλό επίπεδο**, ενώ το μνηστικό μίσθωμα στις προβλεπόμενες οδικές αρτηρίες κυμαίνεται από **12 ευρώ έως 19 ευρώ** ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αποδόσεις ανέρχονται στα επίπεδα του **8%-8,75%**, με την προβολή και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά να καθορίζουν την ελλοιωτικότητα των συγκεκριμέ-

νων ακινήτων.

Τέτοιου είδους περιπτώσεις (γραφεία με μοναδικά χαρακτηριστικά) αποτελεί ο χώρος **3.000 τ.μ.** που μίσθωσε το 2014 η εταιρεία **Cardiff Marine** στη Λεωφόρο Κηφισίας ή το προσιμόφωνο που σύνταξε η Εθνική Παναγία για την αγορά του υπερσύγχρονου **καριού του Ινστιτούτου Θεβράντες** στην Αθήνα.

Την ίδια στιγμή, σύμφωνα με όσα αναφέρουν οι αναλυτές, όσοι επενδύουν σε γραφειακούς χώρους θα πρέπει να είναι σε θέση να αναζητήσουν έναν **φερέγγυο μισθωτή**, καθώς η απουσία ρευστότητας από την αγορά έχει αυξήσει τα «φέσια». «Η σημαντική ρευστότητα των μεγάλων ΑΕΕΑΠ, η μείωση των μισθωμάτων και η αύξηση των αποδόσεων έχει αναβαθμίσει το ενδιαφέρον για τα πρώτης κατηγορίας γραφεία. Ωστόσο, η επανεμφάνιση του πολιτικού ρίσκου έχει καταστήσει, εκ νέου, επιφυλακτικούς τους επενδυτές σχετικά με το εάν θα πρέπει να τοποθετηθούν στην ελληνική αγορά. Δεν έχει «παγώσει» το επενδυτικό ενδιαφέρον, αλλά τείνουν να αυξάνονται οι αποδόσεις», σημειώνει ο **διευθύνων σύμβουλος της GLP Values, Πάργος Λίτσας**.

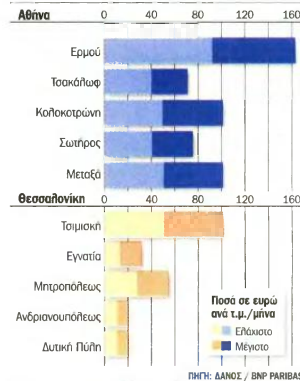
Αποθηκευτικοί χώροι

■ **Η ΜΕΤΑΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΛΙΜΑΝΙΟΥ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ** σε κεντρικό διαμετακομιστικό κόμβο έχει ενισχύσει την ελλοιωτικότητα των αποθηκευτικών χώρων, ιδίως στις περιοχές που γειτνιάζουν με λιμένα ή σιδηροδρομικούς σταθμούς (π.χ., Ορίσιο, Ασπρόπυργος, Θεσσαλονίκη). Οι τιμές μίσθωσης των αποθηκευτικών χώρων **τήνουν να σταθεροποιούνται**, ωστόσο όλα εξαρτώνται από τον ρυθμό ανάπτυξης της βιομηχανικής δραστηριότητας, συμ-

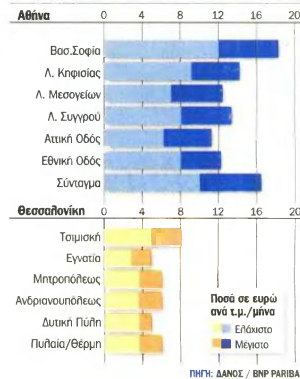
φωνα με έκθεση της εταιρείας Δανός / BNP Paribas. Ωστόσο, και για τη συγκεκριμένη κατηγορία real estate η **πολιτική σταθερότητα** και η **αύξηση των επενδύσεων** αποτελούν προαπαιτούμενα για την **αύξηση της ζήτησης και, κατ' επέκταση, των deals**.

Στο πλαίσιο αυτό, καταγράφεται αύξηση των κενών αποθηκευτικών χώρων επιφάνειας **1.000-3.000 τ.μ.**, ενώ οι επδόσεις των χώρων logistics εξαρτώνται από

Τα ενοίκια εμπορικών καταστημάτων



Τα ενοίκια γραφείων



03

Το καθεστώς των πλειστηριασμών και η διατήρηση της προστασίας από κατάσχεση της πρώτης κατοικίας για συνολικές οφειλές έως και **200.000 ευρώ**. Ούτε οι τράπεζες ούτε η κυβέρνηση επιθυμούν να αλλάξει το υφιστάμενο καθεστώς, ωστόσο απομένει να φανούν εάν τα δεδομένα θα διαφοροποιηθούν μέσα στην επόμενη χρονιά.

04

Η στήλη με επιτυχία της ρύθμισης των **ληξιπρόθεσμων επιχειρηματικών δανείων**, γεγονός που θα επιτρέψει σε βιώσιμα επιχειρηματικά σχήματα να εξυγιανθούν και να αναπτυχθούν πραγματοποιώντας νέες επενδύσεις. Πρόκειται για εξέλιξη που θα καθυστερήσει επί μακρόν εάν δεν υπάρξει πολιτική σταθερότητα.