



◆ Τιμές κάτω και από την αντικειμενική αξία σε κεντρικά σημεία της πρωτεύουσας

Πωλούν όσο-όσο τα εμπορικά ακίνητα

ΤΗΣ ΡΙΤΑΣ ΖΑΧΑΡΙΑΔΟΥ

Σε τιμές κάτω και από την αντικειμενική αξία πωλούνται πλέον επαγγελματικά ακίνητα σε κεντρικά σημεία της πρωτεύουσας από επιχειρήσεις που πιέζονται οικονομικά. Ωστόσο οι επενδυτές, κυρίως του εξωτερικού, ευελπιστούν ότι οι τιμές θα συμπειστούν περαιτέρω, ώστε να φτάσουν οι αποδόσεις των ακινήτων στα επίπεδα του 10%.

Παράγοντες της αγοράς διαρνύουν τον αρνητικό αντίκτυπο των πρόσφατων δηλώσεων του επικεφαλής του ΔΝΤ Ντομίνικ Στροσκάν καθώς στα διεθνή φόρα, μεταξυ αστείου και σοβαρού, οι επενδυτές δείχνουν καχυποψία να επενδύσουν στην Ελλάδα, σε μια χώρα όπου κατά τα λεγόμενα του πρωθυπουργού της Πύργου Παπανδρέου κυριαρχεί η διαφθορά και η διαπλοκή.

Χαρακτηριστική είναι η έλλειψη ενδιαφέροντος από θεσμικούς για επενδύσεις σε ακίνητα και σε αυτό έχει συμβάλει -κατά κοινή ομολογία- εκτός από το ασταθές οικονομικό περιβάλλον και ο νόμος Κατοξέλη που με την τελευταία τροποποίηση θέτει ουσιαστικά εν αμφιβόλω τις ισχύουσες συμβάσεις με στόχο να διευκολύνει τους μισθωτές.

Στα μεγάλα αστικά κέντρα και ειδικά στα κεντρικά σημεία οι πινακίδες «Μεταφερόμαστε» είναι σε πρώτο πλάνο, αφού κοινός στόχος είναι η αναζήτηση χαμηλού μισθώ-

Οι τιμές των ενοικίων για επαγγελματικά ακίνητα

από €19 έως €23/τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας

από €17 έως €19/τ.μ. για νεόδομη ακίνητα επί της Λ. Κηφισίας

από €14 έως €18/τ.μ. για μεταχειρισμένα ακίνητα επί της Λ. Κηφισίας

από €14 έως €17/τ.μ. για νεόδομη ακίνητα στην περιοχή της Λ. Συγγρού

από €11 έως €14/τ.μ. για ακίνητα παλαιότητας στην περιοχή της Λ. Συγγρού

από €8 έως €10/τ.μ. κατά περίπτωση τα μισθώματα στις περιοχές του κέντρου της Θεσσαλονίκης και της Χαλαμαριάς

ματος. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Συνομοσπονδίας Ελληνικού Εμπορίου περισσότερες από 1.500 αιτήσεις έχουν κατατεθεί προς ιδρύ-

ματα, κληροδοτήματα, νομικά πρόσωπα δημόσιου δικαίου, να προχωρήσουν σε μειώσεις του μισθώματος. Ανάλογο πρόβλημα αντιμετωπίζουν

και πολλά δημόσια κτίρια τα οποία ανήκουν σε ιδιώτες και για τα οποία οι διαπραγματεύσεις κάνουν λόγο για μείωση έως και 20%.

Πέρφτουν τα ενοίκια ακόμα και στην Ερμού

Η ΚΑΜΨΗ των ενοικίων εμπορικών καταστημάτων, ως αποτέλεσμα της μειωμένης κατανάλωσης και της οικονομικής κρίσης, έχει πλέον ωθήσει ακόμη και την οδό Ερμού σε πτώση πολλών θέσεων στην κατάταξη των ακριβότερων εμπορικών δρόμων παγκοσμίως, με βάση τις τιμές ενοικίασης.

Σε έκθεση της **Cushman & Wakefield**, η Ερμού, η οποία μέχρι πριν από μερικά χρόνια βρισκόταν στην πρώτη δεκάδα, υποχώρησε κατά επτά θέσεις τον προηγούμενο χρόνο, με την κάμψη των ενοικίων της έως και 15,4% κατά μέσο όρο. Η προσφορά είναι η μεγαλύτερη των τελευταίων 20 ετών σύμφωνα με την ίδια εταιρεία, η καταβολή «αέρα» έχει περιοριστεί, ενώ σε δευτερεύουσες αγορές τα ενοίκια έχουν μειωθεί έως και 35%. Το ενδιαφέρον που προέρχεται κυρίως από δημόσιους οργανισμούς και εταιρείες τηλεπικοινωνιών εκδηλώνεται για επιφάνειες μικρότερες των 3.000 τ.μ. και μάλιστα για δευτερεύουσες περιοχές στο πλαίσιο της εξασφάλισης χαμηλότερων μισθωμάτων και μείωσης των λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων.

Επανασχεδιάζουν το δίκτυό τους τράπεζες, εταιρείες Ι.Χ., ασφαλιστικές

ΤΟΝ ΕΠΑΝΑΣΧΕΔΙΑΙΣΜΟ του εμπορικού δικτύου επιχειρούν οι αλυσίδες λιανικής με προεξάρχουσες τις εταιρείες αυτοκινήτων, οι εκθέσεις των οποίων καλύπτουν στεγασμένους χώρους σύμφωνα με τα μεσικά γραφεία που ξεπερνούν τα 10.000 τ.μ. στην Αθήνα. Στα πλέον επίμαχα σημεία είναι οι περιοχές του Βοτανικού, η Πέτρου Ράλλη και η Λεωφόρος Κηφισίας. Εντείνονται καθημερινά τα σενάρια συγχώνευσης

ιδιωτικών τραπεζών, γεγονός που θα δημιουργήσει νέα δεδομένα στην αγορά και με την πιθανή συγχώνευση των ΑΕΕΑΠ αλλά και το κλείσιμο μισθωμένων τραπεζικών καταστημάτων. Άλλωστε σύμφωνα με τα πλάνα ανάπτυξης των τραπεζών για το προσεχές διάστημα προβλέπεται η σταδιακή μείωση του αριθμού των καταστημάτων, χωρίς ωστόσο το ενδιαφέρον να είναι σοβαρό από ιδιώτες επενδυτές.

Την ίδια ώρα θεσμικοί όπως οι Εμπορική, ΑΤΕ, Eurobank, Γενική, επανεξετάζουν τη δυνατότητα πώλησης ακινήτων, με πεινρά όμως αποτελέσματα. Από την πλευρά της Αγροτικής Τράπεζας γίνεται επαναξιολόγηση του χαρτοφυλακίου της ακίνητης περιουσίας. Στα προς πώληση συμπεριλαμβάνεται και ένα ακίνητο ενός στρέμματος επί της Λ. Αλεξάνδρας έναντι €5 εκατ. καθώς και εν νέα ακόμη ακίνητα εκτός Αττικής, συνολι-

κής αξίας €7,9 εκατ. Σε αρκετές περιπτώσεις όπως και με την Εμπορική προτιμάται η πώληση να γίνεται μεμονωμένα, καθώς τα προς πώληση αφορούν ακίνητα αξίας από 3 έως 12 εκατ. ευρώ.

Ανάλογη κινητικότητα και από τις μεγάλες ασφαλιστικές, καθώς Interamerican, Groupama, Axon αναζητούν νέα σημεία στέγασης των επαγγελματικών δραστηριοτήτων τους με γνώμονα το χαμηλό μίσθωμα.