



Κατά τη διάρκεια του 2016 καταγράφηκαν και ανοδικές τάσεις, με κυριότερο παράδειγμα τον άξονα της Λ. Κηφισίας, όπου τα ενοίκια για πρώτη κατηγορίας κτίρια γραφείων αυξήθηκαν 7,1% στα 15 ευρώ/τ.μ. μεσοσταθμικά.

Βελτιωμένες οι προοπτικές για τα επαγγελματικά ακίνητα

Στο επίκεντρο κτίρια γραφείων, αποθηκευτικοί χώροι και ξενοδοχειακά ακίνητα

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Βελτιωμένες προδιαγράφονται οι προοπτικές για τον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων κατά το τρέχον έτος, ιδίως αν επιβεβαιωθούν οι προβλέψεις για σταδιακή ανάκαμψη της οικονομίας και επιστροφή της σε ανοδικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Σύμφωνα με τους αναλυτές της αγοράς, τα κτίρια γραφείων, οι σύγχρονοι αποθηκευτικοί χώροι και ασφαλώς τα ξενοδοχειακά/τουριστικά ακίνητα, αναμένεται να παραμείνουν και φέτος στο επίκεντρο, τόσο σε ό,τι αφορά τις μισθώσεις όσο και τις αγοραπωλησίες, ενώ σημαντική εκτιμάται ότι θα είναι και η κινητικότητα στο λαμεμπόριο, τάση που έχει ήδη καταγραφεί από το δεύτερο εξάμηνο του 2016 και μετά.

Σε πρόσφατες εκθέσεις της για τις επόμενες κατηγορίες ακινήτων, η εταιρεία παροχής υπηρεσιών ακινήτων **Proprius** καταγράφει τις θετικές προοπτικές που έχουν αρχίσει να ανοίγονται, κυρίως για τα ποιοτικότερα ακίνητα, που βρίσκονται σε προνομιακά σημεία της Αττικής. Στην αγορά γραφείων, τα ενοίκια αναμένεται να παραμείνουν σταθερά, κυρίως λόγω της έλλειψης νέων κτιρίων σύγχρονων προδιαγραφών, στα οποία επικεντρώνεται και η ζήτηση. Σύμφωνα μάλιστα με τα σχετικά στοιχεία της **Proprius**, κατά τη διάρκεια του 2016 καταγράφηκαν και ανοδικές τάσεις, με κυριότερο παράδειγμα τον άξονα της Λ. Κηφισίας, όπου τα ενοίκια για πρώτης κατηγορίας κτίρια γραφείων αυξήθηκαν κατά 7,1% σε 15 ευρώ/τ.μ. κατά μέσον όρο. Οι αναλυτές τονίζουν ότι κατά τη διάρκεια του τέταρτου τριμήνου

του 2016, μισθώθηκαν γραφεία συνολικής επιφάνειας 20.000 τ.μ. σε όλη τη χώρα, ενώ συνολικά στο 2016 απορροφήθηκαν χώροι γραφείων επιφάνειας 70.000 τ.μ., μέγεθος ανάλογο με εκείνο του 2015.

Πλέον, για το τρέχον έτος, η **Proprius** εκτιμά ότι η ζήτηση αναμένεται μεν να συνεχίσει να αυξάνεται, αλλά θα παραμείνει σχετικά αδύναμη σε σχέση με τα χρόνια πριν από την έλευση της οικονομικής κρίσης, τουλάχιστον έως ότου αποκατασταθούν πλήρως η οικονομική και η πολιτική σταθερότητα. Αυτό θα εξαρτηθεί τόσο από το αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων με τους δανειστές για

Οι τιμές των ενοικίων στην οδό Ερμού διαμορφώθηκαν κατά μέσον όρο σε 195 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση, σημειώνοντας αύξηση 8,3%.

την ολοκλήρωση και της δεύτερης αξιολόγησης όσο και από την πορεία της οικονομικής ανάπτυξης. Σε κάθε περίπτωση, η **Proprius** αναφέρει ότι η περιορισμένη προσφορά ποιοτικών γραφειακών χώρων θα εξακολουθήσει να λειτουργεί ως κινητήριο μοχλός για την αγορά γραφείων, συντηρώντας τις τιμές των ενοικίων στα σημερινά τους επίπεδα, ενώ δεν αποκλείεται και ελαφρώς ανοδικές κινήσεις.

Αντίστοιχα, στην αγορά των εμπορικών καταστημάτων/κέντρων,

το τέλος του 2016 σηματοδότησε τις πρώτες αυξήσεις στις τιμές ενοικίασης από το 2008. Ειδικότερα, οι τιμές των ενοικίων στην οδό Ερμού διαμορφώθηκαν κατά μέσον όρο σε 195 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση, σημειώνοντας αύξηση της τάξεως του 8,3%. Υπενθυμίζεται ότι στο απόγειο της αγοράς, τα ενοίκια των καταστημάτων στην Ερμού είχαν βρεθεί στο επίπεδο των 360 ευρώ/τ.μ., κατατάσσοντας την σε έναν από τους δέκα ακριβότερους εμπορικούς δρόμους παγκοσμίως. Πλέον, μετά και την τελευταία αυτή άνοδο, η Ερμού βρίσκεται στην 25η θέση, βελτιώνοντας την κατάταξή της κατά δύο θέσεις, σε σχέση με το 2015. Σημειώτεον ότι κατά την περίοδο κορύφωσης της κρίσης, τα ενοίκια είχαν υποχωρήσει έως τα 150-160 ευρώ/τ.μ.

Ακόμα μεγαλύτερη αύξηση της τάξεως του 9,1% σημείωσαν τα ενοίκια των καταστημάτων στη Γλυφάδα (οδός Ιωάννου Μεταξά), καθώς ανήλθαν σε 120 ευρώ/τ.μ., ενώ στην Κηφισιά (οδός Κολοκοτρώνη) τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 4,5% για να αγγίξουν τα 115 ευρώ/τ.μ. σε μηνιαία βάση. Αντίστοιχα, στην οδό Τοιμισκή της Θεσσαλονίκης σημειώθηκε αύξηση κατά 4% σε 130 ευρώ/τ.μ. Στον αντίποδα, σταθεροποιητικά κινήθηκαν τα ενοίκια σε Κολωνάκι (Τσακάλωφ) και Πειραιά (οδός Σωτήρος), με το μηνιαίο κόστος να παραμένει στα 90 ευρώ/τ.μ. και 70 ευρώ/τ.μ. αντίστοιχα.

Τα παραπάνω στοιχεία επιβεβαιώνουν την τροχιά ανάκαμψης στην οποία έχει εισέλθει η αγορά των εμπορικών καταστημάτων, αρχής γενομένης βέβαια από τις

εμπορικότερες «πάτωες». Σύμφωνα με φορείς της αγοράς ακινήτων, εφόσον η κατανάλωση ενισχυθεί, είναι σαφές ότι η βελτίωση αυτή της ζήτησης και συνεπώς και των τιμών ενοικίασης, θα αρχίσει να επεκτείνεται και σε άλλα σημεία, λιγότερο εμπορικά, όπου σήμερα το ποσοστό κενών καταστημάτων παραμένει υψηλό και τα ενοίκια εξακολουθούν να διαγράφουν πτωτική πορεία.

Αξίζει να σημειωθεί ότι τις θετικές τάσεις για την αγορά των επαγγελματικών ακινήτων σημείωσε και η Τράπεζα της Ελλάδος, στην πρόσφατη ενδιάμεση έκθεσή της για τη νομισματική πολιτική. Ειδικότερα, «ο κλάδος των τουριστικών ακινήτων (ξενοδοχεία, θέρετρα, κατοικίες), αλλά και εκείνος των επαγγελματικών ακινήτων, θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως τα μελλοντικά σπρίγγια της αγοράς, τοποθετώντας την σε τροχιά ανάκαμψης, υπό την προϋπόθεση της οριστικής σταθεροποίησης του οικονομικού κλίματος, αλλά και εφόσον πραγματοποιηθούν διαρθρωτικές αλλαγές στη φορολόγηση των ακινήτων, «ώστε να αναδειχθούν και να γίνουν πραγματικά ελκυστικές οι επενδυτικές ευκαιρίες που προσφέρει η χώρα», επιστημονίζει η ΤτΕ. Σε ό,τι αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα, η έκθεση υποστηρίζει ότι οι υψηλές αποδόσεις τους, σε συνδυασμό με τις χαμηλές τιμές που έχουν διαμορφωθεί σε όλο το φάσμα της αγοράς ακινήτων, τα έχει καταστήσει ελκυστικά για τους επενδυτές, κάτι που ισχύει και για τα τουριστικά ακίνητα, που ευνοούνται από τη δυναμική που έχει αναπτύξει ο εν λόγω κλάδος τα τελευταία χρόνια.