

Η ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΠΑΓΩΝΕΙ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ

Μέσο: ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 12/2/2015 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 12/2/2015

Σελίδα: 23

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



Η αβεβαιότητα παγώνει την αγορά

Μετά από έξι χρόνια ύφεσης οι προοπτικές της οικονομίας βελτιώθηκαν οριακά, ωστόσο, η πολιτική αβεβαιότητα έρχεται να περιορίσει σημαντικά τις κινήσεις της αγοράς, η οποία βρίσκεται σε αναμονή.

Της Ερης Δρίβα
edriwa@nateporiki.gr

Το κλίμα αβεβαιότητας εκτιμάται ότι θα επηρεάσει σημαντικά και τις μισθώσεις καταστημάτων λιανικής και το όποιο αυξητικό ενδιαφέρον θα περιοριστεί στα μικρά καταστήματα σε κεντρικούς δρόμους της Αθήνας.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις της **Cushman & Wakefield**, περιθώρια -αν και στενά- για αύξηση παρουσιάζουν μικρές μονάδες σε εξέχουσες αγορές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, ενώ στις ίδιες περιοχές η ζήτηση για μεγαλύτερες μονάδες θα σταθεροποιηθεί.

Ως απόρροια αυτής της τάσης θα είναι η μείωση της διαθεσιμότητας μικρών καταστημάτων και στον αντίποδα θα συνεχίσουν να βρίσκονται λιγότερο κεντρικές αγορές όπου θα συνεχιστεί η αύξηση των διαθέσιμων χώρων και η πτώση στις τιμές των ενοικίων.

Όπως και τα προηγούμενα τρίμηνα του 2014, το ενδιαφέρον ήταν ισχυρό για μικρές μονάδες σε κεντρικές αγορές και δρόμους καθώς και σε εμπορικά καταστήματα. Ιδιαίτερα «ζωηρό» υπήρξε το ενδιαφέρον σε καταστήματα φαγητού και ποτού, παρατηρεί η C&W.

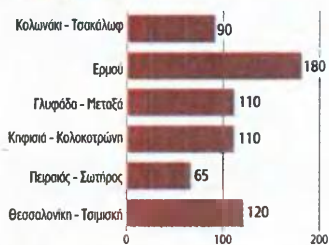
Κεντρικά, μεσαίου μεγέθους καταστήματα τα οποία μίσθωναν τραπεζικά ιδρύματα και διατέθηκαν στην αγορά «απορροφήθηκαν» μέσα στο 8^ο τρίμηνο του έτους. Ωστόσο, περιορισμένο είναι το ενδιαφέρον για μεγαλύτερες μονάδες.

Τις καλύτερες αποδόσεις κατέγραψαν οι κεντρικές οδοί σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη.

Στην Τσακάλωφ στο Κολωνάκι η τιμή διαμορφώθηκε στα 90 ευρώ/τ.μ. το μήνα παραμονίας αμετάβλητη το 2014, ενώ σε επίπεδο πενταετίας η πώση ήταν η μεγαλύτερη σε σχέση με τις εξεταζόμενες «δημοφιλείς» περιοχές και έφτασε το 10,9%.

Στην Ερμού το μίσθωμα για ένα κατάστημα κυμαίνεται στο 8^ο τρίμηνο του 2014 στα 180 ευρώ/τ.μ. το μήνα και είναι ο δρόμος που κατα-

Ενοίκια καταστημάτων 8^ο τριμήνου (ευρώ/τ.μ. το μήνα)



γράφει τη μικρότερη πώση, 4,8%, σε βάθος πενταετίας.

Στη Γλυφάδα, στην οδό Μεταξά το μίσθωμα κυμάνθηκε στα 110 ευρώ/τ.μ. το μήνα με την πώση στην πενταετία στο 6%.

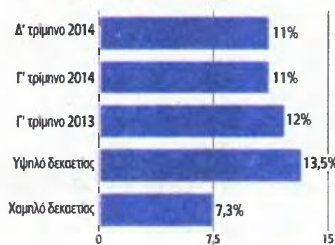
Στην Κηφισιά, στην οδό Κολοκοτρώνη η πορεία είναι αντίστοιχη με αυτή της Γλυφάδας καθώς το τετραγωνικό κοστίζει 110 ευρώ τον μήνα και η πώση επίσης κινήθηκε στο 6% στην πενταετία.

Στον Πειραιά και την οδό Σωτήρος το μίσθωμα φτάνει στα 65 ευρώ/τ.μ. το μήνα με την πώση στην πενταετία να κυμαίνεται στο 7,3%.

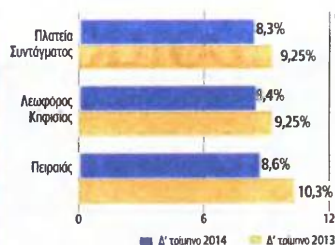
Στη Θεσσαλονίκη και στην οδό Τσιμισκή το τετραγωνικό στοιχίζει 120 ευρώ τον μήνα, ενώ οι συνολικές απώλειες στην πενταετία ήταν 5,6%.

Το επενδυτικό κλίμα, όπως διαπιστώνει η **Cushman & Wakefield** βελτιώνεται σταδιακά, παρ' ότι ακόμα δεν έχει μεταφραστεί σε σημαντική στροφή προς επενδύσεις στα καταστήματα

Αθήνα: Πορεία αποδόσεων στους βιομηχανικούς χώρους



Εξέλιξη αποδόσεων γραφείων (8^ο τρίμηνο 2014/2013)



λιανικής. Ο τομέας ήταν ασθενής σε όλο το 2014 και είναι ενδεικτικό ότι πραγματοποιήθηκαν μεταβιβάσεις μόλις 20 εκατ. ευρώ.

Το ενδιαφέρον των εγχώριων επενδυτών παραμένει στραμμένο στο εξωτερικό όπου το ρίσκο θεωρείται μικρότερο, ενώ ξένοι επενδυτές αναζητούν ευκαιρίες, ωστόσο, παραμένουν εξαιρετικά επιλεκτικοί.

Ελάχιστες ήταν οι πράξεις που καταγράφηκαν στην αγορά των γραφείων καθώς στο τέταρτο τρίμηνο του 2014 ελάχιστα deal ολοκληρώθηκαν. Σύμφωνα με την **Cushman & Wakefield**, η προσφορά χώρων πέφτει και δεν προβλέπεται άμεσα ή προσεχώς να διατεθούν καινούρια ή ανακαινισμένα συστήματα γραφείων. Οι κατασκευαστές

έχουν αδρανοποιηθεί καθώς αφενός είναι δύσκολο να πετύχουν κάποια χρηματοδότηση, αφετέρου γνωρίζουν ότι η αγορά είναι ακόμα ευαίσθητη και αναβάλλουν τα σχέδιά τους έως ότου υπάρξουν πιο γερές βάσεις ανάπτυξης.

Οι ιδιοκτήτες, παρατηρεί η μελέτη, οι οποίοι έχουν διαθέσιμους χώρους ρίχνουν τα μισθώματα για να προσελκύσουν ενοικιαστές. Χαρακτηριστικά, στην Ερμού το τετραγωνικό κοστίζει 19 ευρώ/μήνα περίπου 60% χαμηλότερα σε σχέση με το υψηλό 10ετίας.

Κατά το εξεταζόμενο τρίμηνο του 2014, εκτιμάται ότι στην αγορά γραφείων έγιναν πράξεις αξίας 25 εκατ. ευρώ. Τα deal που ολοκληρώθηκαν στο τέταρτο τρίμηνο ήταν μετρημένα και παρότι στην πλειονότητά τους οι συναλλαγές είναι εμπιστευτικές, ιδίως επενδυτής απέκτησε κύριο γραφείων που ανήκε στο δημόσιο και βρίσκεται επί της πλατείας Συντάγματος έναντι του ποσού των 3,75 εκατ. ευρώ.

Η αγορά κυριαρχείται από εγχώριους επενδυτές τόσο ως προς την αγορά όσο και ως προς την πώληση, ωστόσο, κατά το 8^ο τρίμηνο έκαναν την εμφάνισή τους στην αγορά της Αθήνας επενδυτές από την Τουρκία. Οι οργανωμένοι επενδυτές αναζητούν πιο σταθερές αγορές στην Ευρώπη.

Βιομηχανικοί χώροι: Ακινησία

Σύμφωνα με την μελέτη της **Cushman & Wakefield**, το τελευταίο τρίμηνο του 2014 ήταν το χειρότερο για την αγορά των βιομηχανικών χώρων.

Οι μισθώσεις ήταν ελάχιστες και στην πλειονότητά τους αφορούσαν ενοικιαστές που αναζητούσαν χώρους με ευνοϊκότερο μίσθωμα. Τα ενοίκια σε υψηλού ενδιαφέροντος περιοχές στην Αθήνα παρέμειναν σταθερά και κυμαίνονται στα 2,60 ευρώ/τ.μ. το μήνα για τις βιοτεχνίες και 4 ευρώ/τ.μ. το μήνα για τις αποθήκες

logistics. Εκτιμάται ότι κατά το 8^ο τρίμηνο έγιναν πράξεις αξίας 5 εκατ. ευρώ. Στο 12^ο μήνα, ένας σημαίνων αριθμός χώρων logistics έχουν βγει στην αγορά και οι απαιτήσεις των επενδυτών είναι συγκεκριμένες, είτε με απόκτηση για ίδια χρήση ή πώληση και leaseback συμφωνίες, είτε με ιδιοκτησίες που θέλουν να ρευστοποιήσουν.

[SID:9217797]

