

ΑΠΑΞΙΩΝΕΤΑΙ Η ΑΓΟΡΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

Μέσο: ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 15/11/2012 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 15/11/2012

Σελίδα: 28

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



[στα χαρτιά οι αποδόσεις]

Απαξιώνεται η αγορά επαγγελματικής στέγης

Της Τέτης Ηγουμενίδη
thgoumi@nautemporiki.gr

Θεωρητική και μόνον είναι πλέον η συζήτηση στην Ελλάδα για τις αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων, μιας και όπως συμφώνησαν στελέχη του real estate κατά το πρόσφατο συνέδριο για την Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας, Prodexpro, ουσιαστικά η αγορά είναι ανύπαρκτη.

Είναι χαρακτηριστική η φράση του Θ. Χαραγκιώνη εκτελεστικού προέδρου της ομώνυμης εταιρείας και προέδρου της ελληνικής επιτροπής του Διεθνούς Οργανισμού Εμπορικών Κέντρων (ICSC) «μην μιλάτε για αποδόσεις σήμερα στην Ελλάδα, δεν υπάρχει αγορά».

Είχε προηγηθεί η εισήγηση της διευθύνουσας συμβούλου της Protrigius, Η.Ν. Σύμπουρα αφού σημείωσε πως «η αναφορά στις αποδόσεις είναι θεωρητική γιατί δεν σημειώνονται συναλλαγές» μιλpσε για μείωση των ενοικίων φέτος στα γραφεία κατά 10% έως και 30% σε σχέση με το 2011, καθώς και για μείωση 10% και σε κάποιες περιπτώσεις έως και 50% στα ενοίκια των καταστημάτων σε σχέση με δύο χρόνια πριν.

Οι θεωρητικές αποδόσεις σύμφωνα με την

είδα είναι 9% με 12% για τα γραφεία, 8% - 12% για καταστήματα και 10% - 15% για τα logistics.

Τα καταστήματα

Στη συνέχεια ο Θ. Χαραγκιώνης ανέφερε συγκεκριμένο παράδειγμα ακινήτου προς πώληση (συγκρότημα γραφείων) για το οποίο η απόδοση (τιμή πώλησης σε σχέση με το ετήσιο μίσθωμα) με βάση τη δημοσιευμένη αγγελία δεν ξεπερνά το 3,6%, όταν, όπως είπε, τα distressed funds (επενδυτικά κεφάλαια που αγοράζουν σε περιπτώσεις μεγάλης μείωσης των τιμών) ζητούν αποδόσεις τουλάχιστον 13%.

Ο επικεφαλής του ομίλου Χαραγκιώνη έδωσε και μια άλλη διάσταση για την κατάσταση που επικρατεί όσο αφορά τα καταστήματα: «Οι μικροί καταστηματάρχες δεν πληρώνουν τα νοίκια και διερευνούν τις αντοχές των ιδιοκτητών και οι μεγάλοι ζητούν μειώσεις στα μισθώματα περισσότερες από μια φορές το χρόνο». Αναφορικά με τα γραφεία επισημάνθηκε η μεταφορά πολλών επιχειρήσεων από την Κηφισίας στην Εθνική Οδό και σε κάποιες περιπτώσεις και στην Αττική Οδό. Συνοψίζοντας τα στελέχη της κτηματαγοράς επισήμαναν γενικότερα ότι το διάστημα αυτό δεν υπάρχει κινητικότητα στην αγορά των επαγ-



Φέτος η μέση πτώση των τιμών των ενοικίων στα επαγγελματικά ακίνητα θα διαμορφωθεί μεταξύ 12,5% - 18,5%.

γελματικών ακινήτων, κυρίως, γιατί δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι τιμές δεν θα πάνε πιο κάτω.

Αποτίμηση αξίας

Σύμφωνα επίσης με τις εκτιμήσεις της Πειραιώς Real Estate φέτος η μέση πτώση των τιμών των ενοικίων στα επαγγελματικά ακίνητα θα διαμορφωθεί μεταξύ 12,5% - 18,5% με την αγορά των καταστημάτων να υφίσταται τις μεγαλύτερες απώλειες. Σωρευτικά, από τα ανώτατα επίπεδα του 2007, οι τιμές στα ενοίκια γραφείων έχουν μειωθεί κατά 32,4%, των καταστημάτων και

53,1% και των αποθηκών - βιομηχανικών χώρων κατά 34,6%.

Η κατάσταση στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων αποτυπώνεται και στις αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων των ΑΕΕΑΠ (Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας). Για την Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ στο 9μηνο η μείωση της αξίας του χαρτοφυλακίου ήταν 46,12 εκατ. έναντι 11,83 εκατ. ευρώ πέρσι το αντίστοιχο διάστημα και αποδόθηκε στην επίπτωση που έχει στην αγορά των ακινήτων το δύσκολο μακροοικονομικό περιβάλλον. [SID:7024874]