

# Πώς επηρεάζει τα επαγγελματικά ακίνητα η πανδημία

## Τι εκτιμά η ΤτΕ για την πορεία της αγοράς

Της Τέτης Ηγουμενίδη  
tigoum@naftemporiki.gr

«Την έναρξη μιας νέας περιόδου για την αγορά ακινήτων, η οποία πλήττεται άμεσα εκτός των άλλων από τη ραγδαία υποχώρηση του τουριστικού κλάδου, την αναστολή της επενδυτικής δραστηριότητας και την αβεβαιότητα σχετικά με την εξέλιξη και τη διάρκεια της παρούσας κρίσης, σηματοδοτεί ο Μάρτιος του 2020» επισημαίνει η Τράπεζα της Ελλάδος στην πρόσφατη έκθεσή της για τη νομισματική πολιτική 2019-2020 και στο κεφάλαιο που αναφέρεται στο real estate.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, «η απότομη, σχεδόν καθολικά, διακοπή των δραστηριοτήτων της κτηματαγοράς, η προσωρινή αναστολή λειτουργίας των υποθηκοφυλακείων και η διά νόμου μείωση των μισθώσεων σε πληγείσες ή σε αναστολή λειτουργίας επιχειρήσεις και, υπό όρους, σε φυσικά πρόσωπα δημιουργούν συνθήκες, οι οποίες δεν επιτρέπουν την αποτίμηση των επιπτώσεων άμεσα, δεδομένου μάλιστα ότι η αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από αδράνεια και

σχετική χρονική υστέρηση στην αποτύπωση της προσαρμογής των τιμών. Εκτιμάται ωστόσο ότι οι επιπτώσεις δεν θα είναι ενιαίες και οι ρυθμοί της μεσοπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης ανάκαμψης θα διαφοροποιηθούν ανάλογα με την κατηγορία, τη θέση και τα ειδικά χαρακτηριστικά των ακινήτων».

### Ανατροπή σκηνικού

Για ανατροπή του θετικού σκηνικού που είχε δημιουργηθεί τα τελευταία δύο χρόνια και κυρίως το 2019 στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων μίλησε πρόσφατα η υποδιοικητής της Τράπεζας της Ελλάδος, Θεόδωρος Μητράκος, σημειώνοντας ότι «η ζήτηση από το εξωτερικό, η οποία συνέβαλε σημαντικά στην ανάκαμψη της κτηματαγοράς τα τελευταία έτη, είναι πλέον ανύπαρκτη, με σημαντικές συμφωνίες να έχουν "παγώσει" ή και ακυρωθεί». Όπως είπε, «η πρόσφατη υγειονομική κρίση έχει αναποφευκτα επηρεάσει αρνητικά τις ξένες άμεσες επενδύσεις (ΞΑΕ) στον κλάδο των ακινήτων και έχει επιφέρει σημαντικές ανακατατάξεις. Το α' τετράμηνο του 2020 καταγράφηκε υποχώρηση των ΞΑΕ σε ακίνητα κατά

50% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο πέρυσι».

Όπως είναι γνωστό, ο κλάδος των ακινήτων αποτέλεσε πόλο έλξης για τις ξένες άμεσες επενδύσεις τα τελευταία χρόνια. Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος για το 2019, οι ξένες άμεσες επενδύσεις προς τον κλάδο των ακινήτων έφτασαν το 1,45 δισ. ευρώ ή το 35% του συνόλου των ξένων άμεσων επενδύσεων (4,1 δισ. συνολικά), αυξημένες κατά 28% σε σχέση με το 2018 (1,13 δισ.).

Η σημαντική αύξηση των επενδύσεων στην ελληνική αγορά ακινήτων τα τελευταία έτη έχει αποδοθεί στην επιτυχία του προγράμματος «Χρυσή Βίζα», καθώς και στην ανάπτυξη του θεσμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων κυρίως σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, αλλά και σε άλλους τουριστικούς προορισμούς.

### Ανά κλάδο

Τα βασικά στοιχεία που καταγράφει η Τράπεζα της Ελλάδος για την κατάσταση σήμερα στα επαγγελματικά ακίνητα έχουν ως εξής:

■ Στην αγορά των ήδη διακρίνονται σημαντι-



## Οι γραφειακοί χώροι

▼ Σύμφωνα με την έκθεση της ΤτΕ, η αγορά των γραφείων αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα από την υποχώρηση της οικονομικής δραστηριότητας, το διαφανόμενο πλήγμα στις επιχειρήσεις και τη μείωση της απασχόλησης. Σημαντική, όμως, επίδραση στη ζήτηση ενδέχεται να έχει και η ταχεία προσαρμογή των επιχειρήσεων στην τηλεργασία, όπως και η εξέλιξη της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και της ψηφιοποίησης σειράς δραστηριοτήτων και διαδικασιών του δημόσιου τομέα, που πραγματοποιείται το τελευταίο διάστημα. Βραχυπρόθεσμα αλλά και σε μεγαλύτερο βάθος χρόνου, εκτιμάται ότι οι ανάγκες σε χώρους ανά επιχείρηση θα βρουν μειωμένες, παρέχοντας ωστόσο το οικονομικό περιθώριο για αναζήτηση χώρων υψηλότερων προδιαγραφών ποιότητας και θέσης. Επομένως, οι ισχυρότερες αρνητικές επιπτώσεις αναμένονται στις αξίες των δευτερευουσών αγορών, ενώ μεσοπρόθεσμα, και υπό την προϋπόθεση της ανάκαμψης της οικονομίας, εκτιμάται ότι θα ενισχυθούν περαιτέρω οι αξίες των γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

κές διαφοροποιήσεις στις επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης μεταξύ διαφόρων υποκατηγοριών, όπως τα μικρά καταστή-

ματα λιανικής, τα εμπορικά κέντρα, οι μεγάλοι εμπορικοί χώροι (ακίνητα τύπου big box) και οι υπεραγορές τροφίμων (σούπερ

μάρκετ). Παράλληλα, η εξοικείωση με το ηλεκτρονικό εμπόριο που επιτυγχάνεται με ραγδαίους ρυθμούς τους τελευταίους μήνες και η επιφυλακτικότητα των καταναλωτών να βρεθούν σε κλειστούς χώρους, όπου παρατηρείται μεγάλη προσέλευση πελατών, ενδέχεται να δημιουργήσει πιέσεις στη ζήτηση και να οδηγήσει σε μεταβολή των απαιτούμενων προδιαγραφών των χώρων καταστημάτων, με αντίστοιχη αύξηση της ζήτησης για αποθηκευτικούς χώρους. Οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι δυσμενέστερες για τις δευτερεύουσες αγορές καταστημάτων.

■ Στον κλάδο των ξενοδοχείων ο αντίκτυπος της κρίσης αναμένεται ισχυρός και εξαρτημένος από τον ρυθμό ομαλοποίησης των συνθηκών παγκοσμίως και την αποκατάσταση της εξωτερικής ζήτησης. Βραχυπρόθεσμα, και στον βαθμό που θα υπάρξει η δυνατότητα αξιοποίησης του εσωτερικού τουρισμού, αλλά και έστω περιορισμένης προσέλκυσης τουρισμού από το εξωτερικό με ασφάλεια, η εμπέδωση και το μέγεθος των επιπτώσεων εκτιμάται ότι θα έχουν έντονα τοπικά χαρακτηριστικά. Παράλληλα, η προσαρμογή στις απαιτήσεις υγιεινής και ασφάλειας, η συρρίκνωση της τουριστικής περιόδου και η ανάγκη λειτουργίας με χαμηλές πληρότητες αναμένεται να επηρεάσουν τη βιωσιμότητα λειτουργίας αρκετών μονάδων, γεγονός το οποίο εκτός από τη συμπίεση των αξιών των ακινήτων, με συναφείς προς τον τουρισμό χρήσεις, αναμένεται να οδηγήσει προσωρινά στον επαναπροσδιορισμό των επενδυτικών σχεδίων.

## Ποιες τάσεις επικρατούν για τις μισθώσεις καταστημάτων

▼ Βραχυπρόθεσμες συμφωνίες μέχρι να περάσει η περίοδος της πανδημίας είναι η τάση που επικρατεί στην αγορά των μισθώσεων καταστημάτων, σύμφωνα με τον Παναγιώτη Τσαούση, επικεφαλής του τομέα εμπορικών ακινήτων της Cushman & Wakefield Proprius (από τις μεγαλύτερες εταιρείες παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών real estate).

Ο κ. Τσαούσης επισημαίνει στη «Ν» ότι «οι εκτιμήσεις για το πώς θα κινηθεί η αγορά είναι δύσκολες όταν οι παράγοντες που επηρεάζουν είναι πολλοί, ενώ είναι σύνθετος να υπάρχει μια χρονική υστέρηση στην αποτύπωση των μειωμένων πωλήσεων, σε συμφωνίες για μειωμένα μισθώματα» και προσθέτει: «Εφόσον δεν υπάρξει αρνητική εξέ-

λιξη και το υγειονομικό σκέλος ξεπεραστεί, τα μισθώματα θα επιστρέψουν σύντομα στα σημερινά επίπεδα. Οι προβλέψεις είναι θετικές για το γ' και το δ' τρίμηνο του 2020 και ακόμη θετικότερες για το 2021. Θα υπάρξει πίεση και διόρθωση - διαφοροποίηση των τιμών, μικρότερη στις καθιερωμένες αγορές και σε AAA locations και μεγαλύτερη σε δευτερεύουσες αγορές, που δεν έχουν ακόμα ανακάμψει από την οικονομική κρίση της τελευταίας δεκαετίας, αλλά χρονικά πεπερασμένες. Το lockdown δημιούργησε πρωτόγνωρες συνθήκες, επιτάχυνε εξελίξεις και ανέδειξε αδυναμίες για κάποιες εταιρείες, ενώ ταυτόχρονα δημιούργησε ευκαιρίες για άλλες, που ήδη έχουν αρχίσει να αποτυπώνονται στην αγο-

ρά. Χωρίς αμφιβολία, η περίοδος του Covid-19 επηρέασε σημαντικά και τις επιχειρήσεις, που καλούνται πλέον να κοιτάζουν το μέλλον τους με διαφορετικό πρίσμα. Τα κρατικά μέτρα περιορισμού του λειτουργικού κόστους βοήθησαν έως έναν βαθμό. Με τις αισιόδοξες συνθήκες εξέλιξης της κατάστασης και δεδομένη την πτώση των πωλήσεων για τουλάχιστον ένα έτος, ήδη έχουν αρχίσει οι συζητήσεις μεταξύ μισθωτών - εκμισθωτών σε σχέση με μείωση των μισθωμάτων για αυτό το χρονικό διάστημα».

Το στέλεχος της Cushman & Wakefield Proprius, με μεγάλη εμπειρία στην εν λόγω αγορά, εξηγεί επίσης: «Επειτα από μια έκτακτη και πρωτόγνωρη περίοδο όπου η αγορά δεν λειτουργού-

σε και τη χαλάρωση των υγειονομικών μέτρων που κρίθηκε αναγκαίο να ληφθούν, έχουμε αρχίσει να βιώνουμε τη νέα πραγματικότητα. Νέες διαδικασίες και τρόποι συμπεριφοράς, αλλαγές ίσως στις καταναλωτικές προτεραιότητές μας και σημαντική αύξηση εξοικείωσης με ηλεκτρονικά κανάλια πρόσβασης και απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών έχουν επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό μέχρι σήμερα τους τζίρους των φυσικών καταστημάτων. Τα παραπάνω δεν παρατηρούνται μόνο στην Ελλάδα, αλλά παγκοσμίως. Επίσης, ανακοινώσεις από μεγάλους international fashion retailers αναφέρουν σημαντική πτώση πωλήσεων στα φυσικά καταστήματά τους που προσεγγίζει ακόμη και το 50% για το διάστημα

από αρχές Μαρτίου έως τέλη Μαΐου, όπου στην πλειονότητά τους παρέμειναν κλειστά, με αποτέλεσμα τον περιορισμό του δικτύου τους και την προσπάθεια διαχείρισης - ελέγχου του κόστους των καταστημάτων. Αντίθετα, οι online πωλήσεις τους σημείωσαν στο αντίστοιχο διάστημα σημαντική άνοδο, πάνω από 30%. Υπάρχουν διαφοροποιήσεις μεταξύ των κατηγοριών ειδών λιανικής, με τις εταιρείες που εμπορεύονται ηλεκτρικά και ηλεκτρονικά είδη, είδη σπιτιού, παιδικά μόδα, αθλητικά, βιβλία κ.ά. να παρουσιάζουν μικρότερες διακυμάνσεις, ενώ τα καταστήματα τροφίμων παρουσίασαν σημαντική αύξηση πωλήσεων».

Και ο κ. Τσαούσης καταλήγει: «Σταδιακά η κίνηση επανέρχε-

ται στα εμπορικά καταστήματα. Ο αρχικός φόβος αρχίζει να απομακρύνεται από τη συνείδησή μας, αναζητούμε τις παλιές συνήθειές μας και επανερχόμαστε στην "κλασική" κατανάλωση. Αρκεί, όμως, αυτό; Εκτιμάται πως δεν αρκεί, αν στην εξέλιξη δεν προστεθεί ένας σημαντικός παράγοντας εσόδου για τη χώρα μας, ο οποίος προέρχεται από τον τουρισμό και τον τρόπο που διαχέεται στην οικονομία κατά τους χειμερινούς μήνες. Επηρεάζοντας συνολικά το ΑΕΠ πάνω από το 30%, αποτελεί μεγάλο στοιχείο το πώς τελικά θα εξελιχθεί μέσα στο 2020. Επιπρόσθετα, η αγορά θα μπορέσει να ξεπεράσει ακόμη δυσκολότερα ένα δεύτερο lockdown σε περίπτωση υποτροπής».