



και οι προοπτικές

επενδύσεις. Σε ποιες τιμές πραγματοποιούνται αγοραπωλησίες



Retail

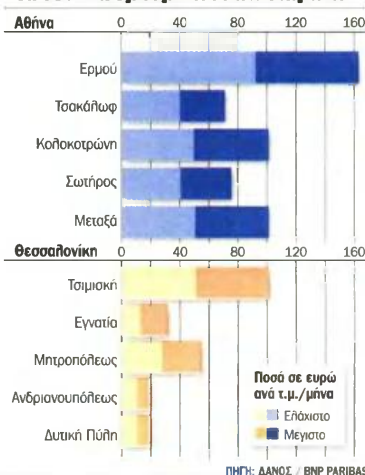
■ **Η ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ** που βρίσκονται είτε στους **εναπομείναντες εμπορικούς δρόμους** των αστικών κέντρων είτε σε κάποιο από τα εμπορικά κέντρα της Αθήνας ή της Θεσσαλονίκης υπακούει σε συγκεκριμένα κριτήρια. Σύμφωνα με τη **διευθύνουσα σύμβουλο της Proprius, Νίκη Σύμπουρα**, η επιτυχία της τοποθέτησης σε εμπορικούς χώρους είναι συνάρτηση της **καλής θέσης του ακινήτου**, του **μεγέθους** του, ώστε να μπορεί να απορροφηθεί από την αγορά, και των **ειδικών χαρακτηριστικών** του (ποιότητα κατασκευής, πρόσψη, διαστάσεις κ.λπ.).

Όπως εξηγούν οι αναλυτές, η **κατάρρευση των παραδοσιακών εμπορικών δρόμων** διατηρεί αυξημένη τη ζήτηση για μίσθωση καταστημάτων σε malls που καταφέρνουν να διατηρούν υψηλή επισκεψιμότητα. Ταυτόχρονα, σε επίπεδο ενοικίασης νέων χώρων, **σημαντική κινητικότητα** καταγράφεται από αλυσίδες καφεσιτάσιας ή ταχέως γευμάτων, οι οποίες τείνουν να απορροφούν το κενό που έχουν δημιουργήσει τα λουκέτα παραδοσιακών παικτών. Ενδεικτικά, στο Κολωνάκι τα πολυτελή brands έχουν αντικατασταθεί μαζί

από χρήσεις **υγιεινομικού ενδιαφέροντος**, εξελίχτην που αποδίδεται στο αδιέξοδο που βρέθηκαν μεγάλες εταιρείες της ένδυσης-υπόδησης, όπως η Lak, η Aslanis και η Καρούζος.

Την ίδια στιγμή, κοινός τόπος των αναλυτών είναι ότι η απομάκρυνση του πολιτικού ρίσκου, που έχει ανακάμψει εσχάτως, θα προσδιορίσει εάν το 2015 τα μισθώματα θα ενισχυθούν. Ήδη από το δεύτερο εξάμηνο του 2014 ο «αέρας» έχει επιστρέψει σε περιοχές με σημαντική ζήτηση, όπως το Κολωνάκι, ωστόσο η πορεία των ενοικίων είναι ανάλογη αυτής του ΑΕΠ. Εάν, δηλαδή, όπως αναφέρουν οι ειδικοί, η **πολιτική αστάθεια παραμείνει κυρίαρχη**, δεδομένου ότι τα δημοσιονομικά μεγέθη παραμένουν προβληματικά, τότε η αγορά του retail **αναμένεται να βρεθεί αντιμέτωπη με νέα πτώση**. Σε κάθε περίπτωση, όπως διευκρινίζει η κυρία Σύμπουρα, **καταστήματα σε κεντρικά σημεία των βασικών αγορών**, γραφεία σε **σύγχρονα κύρια περιφερειακών αγορών** με εύκολη πρόσβαση και οικόπεδα για οικιστικά ή εμπορικά ανάπτυξη αποτελούν, διαχρονικά, ενδιαφέρουσες επενδυτικές τοποθετήσεις.

Τα ενοίκια εμπορικών καταστημάτων



Γραφεία

■ **ΕΑΝ Η ΜΟΝΑΔΙΚΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ** και των ποιοτικών χαρακτηριστικών κατοικιών ή καταστημάτων θα μπορούσε να απορροφήσει, έως έναν βαθμό, την περιθώριση που προκαλεί το πολιτικό ρίσκο ή το country risk, η επιτυχία μιας τοποθέτησης σε γραφειακούς χώρους **συνδέεται άμεσα με τον δείκτη επιχειρηματικής εμπιστοσύνης**. Σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς, ο αριθμός αιτήσεων υπαγωγής στο άρθρο 99 του Πτωχευτικού Δικαιού **έχει περιοριστεί σημαντικά** από τις αρχές του 2013, ύστερα από μια τριετία (2010-2012) «έξαρχου».

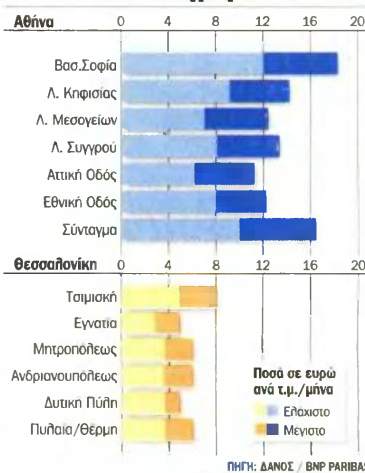
Ωστόσο, οι προοπτικές της αγοράς γραφείων, όπως αναφέρουν κτηματομεσίτες, παραμένουν χαμηλές, καθώς ο ρυθμός ίδρυσης νέων εταιρειών **παραμένει αρνητικός**. Ως αποτέλεσμα, το απόθεμα των γραφειακών χώρων **διατηρείται σε υψηλά επίπεδα**, ενώ το μηνιαίο μίσθωμα στις προβλεπόμενες οδικές αρτηρίες κυμαίνεται από **12 ευρώ** έως **19 ευρώ** ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αποδόσεις ανέρχονται στα επίπεδα του **8%-8,75%**, με την προβολή και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά να καθορίζουν την ελκυστικότητα των συγκεκριμέ-

νων ακινήτων.

Τέτοιοι είδους περιπτώσεις (γραφεία με μοναδικά χαρακτηριστικά) αποτελεί ο χώρος **3.000 τ.μ.** που μίσθωσε το 2014 η εταιρεία **Cardiff Marine** στη Λεωφόρο Κηφισίας ή το προσιύμφωνο που σύναψε η Εθνική Πλαγιά για την αγορά του υπερσύγχρονου **κυριου του Ινστιτούτου Θερμάντες** στην Αθήνα.

Την ίδια στιγμή, σύμφωνα με όσα αναφέρουν οι αναλυτές, όσοι επενδύουν σε γραφειακούς χώρους θα πρέπει να είναι σε θέση να αναζητήσουν έναν **φερέγγυο μισθωτή**, καθώς η απουσία ρευστότητας από την αγορά έχει αυξήσει τα «φέρισα». «Η σημαντική ρευστότητα των μεγάλων ΑΕΕΑΠ, η μείωση των μισθωμάτων και η αύξηση των αποδόσεων έχει αναθερμάνει το ενδιαφέρον για τα πρώτες κατηγορίες γραφεία. Ωστόσο, η επανεμφάνιση του πολιτικού ρίσκου έχει καταστήσει, εκ νέου, επιφυλακτικούς τους επενδυτές σχετικά με το εάν θα πρέπει να τοποθετηθούν στην ελληνική αγορά. Δεν έχει «παγώσει» το επενδυτικό ενδιαφέρον, αλλά τείνουν να αυξάνονται οι αποδόσεις», σημειώνει ο **διευθύνων σύμβουλος της GLP Values, Γιώργος Λίτσας**.

Τα ενοίκια γραφείων



Αποθηκευτικοί χώροι

■ **Η ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΛΙΜΑΝΙΟΥ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ** σε κεντρικό διαμετακομιστικό κόμβο έχει ενισχύσει την ελκυστικότητα των αποθηκευτικών χώρων, ιδίως στις περιοχές που γειννάζουν με λιμάνια ή αεροδρομικούς σταθμούς (π.χ., Θριάσιο, Ασπρόπυργος, Θεσσαλονίκη). Οι τμές μίσθωσης των αποθηκευτικών χώρων **τήνουν να σταθεροποιούνται**, ωστόσο όλα εξαρτώνται από τον ρυθμό ανάπτυξης της βιομηχανικής δραστηριότητας, σύμ-

φωνα με έκθεση της εταιρείας Δανός / BNP Paribas. Ωστόσο, και για τη συγκεκριμένη κατηγορία real estate η **πολιτική σταθερότητα και η αύξηση των επενδύσεων** αποτελούν προαπαιτούμενο για την **αύξηση της ζήτησης και, κατ' επέκταση, των deals**.

Στο πλαίσιο αυτό, καταγράφεται αύξηση των κενών αποθηκευτικών χώρων επιφάνειας **1.000-3.000 τ.μ.**, ενώ οι επιδόσεις των χώρων logistics εξαρτώνται από

τη βελτίωση του δείκτη βιομηχανικής δραστηριότητας, που, για πρώτη φορά από την έναρξη της χρηματοπιστωτικής κρίσης, εμφάνισε θετικό πρόσημο κατά το πρώτο τρίμηνο της χρονιάς που εκπνέει.

Όσον αφορά τις μηνιαίες τιμές μίσθωσης και τις αποδόσεις, κυμαίνονται από **2,5 ευρώ** έως **4 ευρώ** και από **11%** έως **13%** σε Αθήνα και από **1,5-3 ευρώ** σε Θεσσαλονίκη για νεόδμητες κατασκευές.