



Πλήρης απαξίωση για τα εμπορικά ακίνητα στην Ελλάδα - Μόνο τρεις μεγάλες αγοραπωλησίες το 2013

Σοκ στις επαγγελματικές μισθώσεις με αποκλειστική υποχρέωση του ενοικιαστή να καταβάλλει μόνο τους φόρους

21 Νοέμβριος 2013

Της Στεφανίας Σούκη

Ενώ στην Ελλάδα, μέσα στο 2013 καταγράφηκαν επισήμως μόλις τρεις μεγάλες αγοραπωλησίες στον τομέα των εμπορικών κέντρων/ καταστημάτων, συνολικής αξίας περί τα 93 εκατ. ευρώ, στην Ευρώπη οι επενδύσεις σε εμπορικά καταστήματα αυξήθηκαν- μόνο το τρίτο τρίμηνο του 2013- στα 8,1 δισ. ευρώ.

Στη χώρα μας, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία των συμβούλων ακινήτων, η πρώτη αγοραπωλησία αφορά το εμπορικό κέντρο City Gate στη Θεσσαλονίκη, το οποίο πουλήθηκε έναντι 6 εκατ. ευρώ από το επενδυτικό fund APN, ενώ η δεύτερη ήταν η αγορά από την Εθνική Τράπεζα ενός καταστήματος στην αρχή της οδού Ερμού (Φωκάς - Esprit) έναντι 5,9 εκατ. ευρώ. Η τρίτη συμφωνία μεταξύ ΤΑΙΠΕΔ και Lamda Development αφορά το υπόλοιπο τμήμα του IBC στο Μαρούσι, εκεί όπου λειτουργεί το εμπορικό κέντρο Golden Hall, έναντι τιμήματος ύψους 81 εκατ. ευρώ.

Οι εκτιμήσεις των στελεχών του εγχώριου real estate αναφέρουν ότι εφεξής θα υπάρξουν και άλλες κινήσεις «δεδομένου ότι η εγχώρια αγορά είναι αυτή την στιγμή πολύ “ρηχή” και υπάρχουν μεγάλες ευκαιρίες, ακόμη και στον τομέα των καταστημάτων». Σημειωτέον ότι στις άλλες κατηγορίες ακινήτων (γραφεία, τουριστικά κ.τ.λ.) και δεδομένων των διαγωνισμών που πραγματοποιεί το ΤΑΙΠΕΔ, οι αγοραπωλησίες το 2013 είναι αισθητά αυξημένες: Μόνο το deal για τα 28 δημόσια ακίνητα (κυρίως γραφεία και δημόσια κτίρια) που διατέθηκαν μέσω sale & leaseback σε Eurobank Properties και Εθνική Παναγία ξεπέρασε τα 261 εκατ. ευρώ, ενώ επιπλέον κεφάλαια εισέρευσαν στα ταμεία του Δημοσίου από

τις συμφωνίες ...προηγούμενες (π.χ. Κασσιώπη, Παλιούρι) και επόμενες (βλ. Αστέρα) στον τουριστικό τομέα.

Οι επενδύσεις στην Ευρώπη

Πανευρωπαϊκά, σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield, ο όγκος των συναλλαγών στα καταστήματα/ εμπορικά κέντρα στο τρίτο τρίμηνο του 2013 έφτασε τα 8,1 δισ. ευρώ, 9% χαμηλότερα από το προηγούμενο τρίμηνο και 28% αυξημένος σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2012. Ως αποτέλεσμα, το μερίδιο αγοράς του τομέα των καταστημάτων εμπορικών κέντρων στις επενδύσεις ακινήτων, έπεσε στο 21,8% έναντι 25,4% στο δεύτερο τρίμηνο.

Η δραστηριότητα στα εμπορικά κέντρα αυξήθηκε ενώ στα καταστήματα σε εμπορικούς δρόμους μειώθηκε. Σε ετήσια βάση, οι εκτιμήσεις των αναλυτών της Cushman & Wakefield κάνουν λόγο για συνολική αύξηση εφέτος κατά 7%, στα 36 δισ. ευρώ όσον αφορά τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα. Η ζήτηση επικεντρώνεται κυρίως σε μοντέρνα σχήματα στους κυριότερους εμπορικούς δρόμους. Η Γερμανία και οι Σκανδιναβικές χώρες εξακολουθούν να έχουν αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά και οι επενδυτές στρέφονται στη νοτιά και ανατολική Ευρώπη όπου συγκεντρώνεται μεγάλη δραστηριότητα τους τελευταίους μήνες.

Στη κεντρική και ανατολική Ευρώπη η αγορά καταστημάτων/εμπορικών κέντρων το τρίτο τρίμηνο του 2013 αποτέλεσε το 33% της συνολικής επενδυτικής αγοράς ενώ ο όγκος αυξήθηκε κατά 7% λόγω της μεγάλης κινητικότητας στην Πολωνία, Ρουμανία και Σλοβακία. Ωστόσο η μεγάλη άνοδος πραγματοποιήθηκε στη Νότια Ευρώπη με όγκο 259% υψηλότερο μεταξύ του δεύτερου και τρίτου τριμήνου όπου η αγορά καταστημάτων καταλαμβάνει το 57% της αγοράς, κυρίως από τις αγοραπωλησίες στην Ιταλία και Ισπανία.

Η πλειονότητα των επενδύσεων αφορά σε εμπορικά κέντρα που κέρδισε έδαφος το τρίτο τρίμηνο του 2013, με το συνολικό όγκο να έχει αυξηθεί κατά 18%, στα 3,95 δισ. ευρώ, με μερίδιο αγοράς 49% σε σχέση με το 41% μέσο όρος των τελευταίων 5 ετών. Η αγορά των καταστημάτων σε εμπορικούς δρόμους ενώ έπεσε το τελευταίο τρίμηνο έχει βελτιωθεί τα τελευταία χρόνια - διπλασιάζοντας το μερίδιο της αγοράς (από 10,8% το 2007 στο 22,8% το 2009) με ιδιώτες και θεσμικούς επενδυτές να στρέφονται στην σχετική ασφάλεια και ρευστότητα αυτής της αγοράς.

Πηγή: Πλήρης απαξίωση για τα εμπορικά ακίνητα στην Ελλάδα - Μόνο τρεις μεγάλες αγοραπωλησίες το 2013 | newmoney.gr <http://www.newmoney.gr/article/30353/pliris-apaxiosi-gia-ta-emporika-akineta-stin-ellada-mono-treis-megales-agorapolisies#ixzz2oUfny9b>