

## 1. ΟΙ ΑΜΥΝΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: . . . . . ΜΕΤΟΧΟΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 16/10/2020 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 16/10/2020

Σελίδα: . . . . . 11

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



## ΣΤΗΝ ΠΡΩΤΗ ΓΡΑΜΜΗ

Ο ΠΟΝΟΚΕΦΑΛΟΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΝΕΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

# Οι άμυνες της αγοράς εμπορικών ακινήτων

του Φώτη Κόλλια

**Μ**ε την Oxford Economics να επισημαίνει πως οι τιμές στα εμπορικά ακίνητα έχουν σημειώσει πτώση 6% σε ετήσια βάση και να προβλέπει πως θα υποχωρήσουν πολύ περισσότερο, η ελληνική αγορά real estate προσπαθεί να διαχειριστεί τη νέα κατάσταση.

Οι αναλυτές της Oxford Economics υπενθυμίζουν πως τα δάνεια που συνδέονται με εμπορικά ακίνητα είχαν σοβαρότατο αντίκτυπο στις τράπεζες κατά τις προηγούμενες κρίσεις, κάτι που γνωρίζουν και οι Έλληνες τραπεζίτες. Στη χώρα μας, μετά την κρίση του 2008 και την κρίση του ελληνικού χρέους που ακολούθησε, κατέρρευσαν οι μεγαλύτεροι developers (Βαβός, Ektasis Development). Τώρα τα στελέχη της αγοράς ακινήτων και των τραπεζών ελπίζουν πως οι επιπτώσεις της πανδημίας θα είναι πιο διαχειρίσιμες.

Στην Oxford Economics τονίζουν πως διεθνώς, με βάση ορισμένες προβλέψεις, οι πιθανές επιπτώσεις στα δάνεια που συνδέονται με ακίνητα τα επόμενα χρόνια θα είναι μικρότερες σε σύγκριση με την κρίση του 2008. Όμως, «ρι σοβαρότατες αλλαγές που φέρνει η πανδημική κρίση μπορεί να σημειωθούν μεγαλύτερες σε βάθος και μακρύτερες σε χρονικό ορίζοντα πτώσεις σε ορισμένους τομείς των εμπορικών ακινήτων. Κάτι τέτοιο

μπορεί να οδηγήσει σε πολύ περισσότερα κόκκινα δάνεια που συνδέονται με ακίνητα, πιθανώς κοντά ή σε υψηλότερα επίπεδα από το 20% που είχαμε δει στις δεκαετίες του 1930 και του 1940».

Ωστόσο, τα κεφαλαιακά αποθέματα και οι δεικτές δανείων των τραπεζών είναι «σε διπλάσια επίπεδα» σε σύγκριση με πριν από 10 χρόνια, κάτι που σημαίνει πως έχουν και μεγαλύτερα περιθώρια να απορροφήσουν τις όποιες ζημιές. Επιπλέον, οι τράπεζες είναι λιγότερο εκτεθειμένες στα εμπορικά ακίνητα σε σύγκριση με το 2008, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις η έσθεση έχει μεταφερθεί σε άλλους επενδυτές όπως τα hedge funds που κινήθηκαν επιθετικά στην ελληνική αγορά την περίοδο 2016-2019. Αρκετά από αυτά τα funds παρέμειναν πως φέτος ή του χρόνου θα έβγαιναν από την ελληνική αγορά με αξιολογικά κέρδη, αλλά λογάριασαν χωρίς την πανδημία.

### Οι επιπτώσεις και οι συνθήκες

Τα στελέχη της ελληνικής αγοράς real estate υποστηρίζουν πως είναι ακόμα χωρίς για να μετρηθούν οι όποιες επιπτώσεις, κυρίως επειδή δεν γνωρίζουμε τη διάρκεια της πανδημίας.

Οι εικόνες στα εμπορικά κέντρα (πλην του «Smart Park» που επωφελείται επειδή είναι «υπαίθριος»), η επιστροφή χιλιάδων υ-

παλλήλων στο σπίτι, αν και αρκετοί είχαν γυρίσει στα γραφεία μετά τη λήξη της καραντίνας, είναι, πάντως, σημάδι σοβαρών αλλαγών. Το ίδιο δείχνουν και οι ανακοινώσεις των επενδυτικών εταιρειών ακινήτων (ΑΕΕΑΠ) για αλλαγή σχεδίων, όπως της Prodea που ματαίωσε τον σχεδιασμό για κατασκευή ξενοδοχείων σε Κρήτη και Αθήνα.

Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος έδειξαν ανθεκτικότητα στις τιμές των κατοικιών μέχρι στιγμής. Όμως μια ματιά στις αγγελίες δείχνει πως έχουν αρχίσει να ξαναμπαίνουν στην αγορά ακίνητα με χαμηλότερες τιμές σε σχέση με το 2018-2019, όταν κορυφώθηκαν οι συναλλαγές για «Χρυσή Βίτσα».

Οι αναλυτές της Cushman & Wakefield Proprius επισημαίνουν πως παρά τον περιορισμό της κληρικότητας στην αγορά, οι τιμές στα γραφεία πρώτης κατηγορίας διατηρούνται σταθερές. Προβλέπουν, όμως, πως στο δεύτερο εξάμηνο θα αυξηθούν οι ελεύθεροι χώροι σε κτίρια γραφείων δεύτερης κατηγορίας, χωρίς από να σημαίνει αυτομάτως και μείωση τιμών, όπως εξηγούν. Οι σημαντικά περιορισμένοι ελεύθεροι χώροι γραφείων πρώτης κατηγορίας αποτελεί σταθεροποιητικό παράγοντα για τις τιμές στην αγορά, σύμφωνα με την Cushman & Wakefield Proprius.

Τόσο στα γραφεία όσο και στη λιανική,

οι συναλλαγές ήταν περιορισμένες στο εννιάμηνο του 2020. Στη λιανική αναμένονται εξελίξεις προς τα τέλη του χρόνου όταν και θα κορυφωθούν οι διαπραγματεύσεις για τις τιμές στα νέα μισθωτήρια συμβόλαια.

Στο εξάμηνο είχαμε και λειτουργία νέων μεγάλων καταστημάτων όπως το North Face (120 τετραγωνικά μέτρα) στο The Mall και το Pink Woman (289 τ.μ.) στο Smart Park, ενώ ιδιαίτερα κινήσιμη με νέα υποκαταστήματα είναι η Opéra Bank.

### Τα γραφεία

Στα κτίρια γραφείων, η εβδομάδα σημάδευτηκε από τη συμφωνία της Generali για την απόκτηση του 50% του υπό κατασκευή συγκροτήματος γραφείων που αναπτύσσουν η Dimand και η Prodea ΑΕΕΑΠ επί της Λεωφόρου Συγγρού και Λαγυμιτζή, έναντι τιμήματος που ξεπερνά τα 25 εκατ. ευρώ. Το συγκρότημα γραφείων αποτελείται από 17.000 τ.μ. ανωδομής και υπόγειο που φτάνουν τις 9.000 τ.μ. Το έργο βρίσκεται στις εκσκαφές, με τη συνολική επένδυση να φτάνει τα 40 εκατ. ευρώ.

Νέες κινήσεις αναμένονται και στην αγορά των logistics που παραμένει ζεστή, με τις πληροφορίες να φέρνουν την Prodea ΑΕΕΑΠ κοντά στην απόκτηση δύο νέων αποθηκών στον Ασπρότυχο. ❏