

► **Cushman & Wakefield Proprius**

Ανθεκτικά τα επαγγελματικά ακίνητα

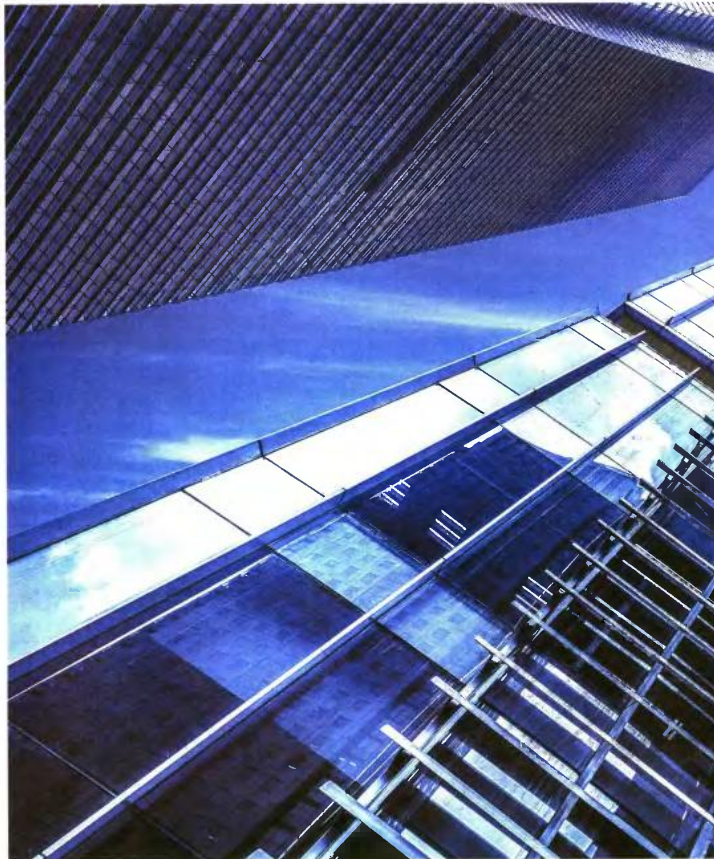
ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΟΥ 2019 ΔΙΑΤΗΡΗΘΗΚΑΝ ΤΑ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

Ανθεκτικές παρά τα lockdowns στο λιανεμπόριο, την εστίαση και σειρά επιχειρήσεων επιδεικνύουν κεντρικά καταστήματα και σύγχρονοι χώροι γραφείων, καθώς τόσο τα ενοίκια όσο και οι αποδόσεις διατηρήθηκαν στο επίπεδο τριών τοι 2019.

Σύμφωνα με την **κυρία Νίκη Σύμπουρα**, επικεφαλής της **Cushman & Wakefield Proprius** στην Ελλάδα, η ελληνική αγορά φαίνεται να συμπεριλαμβάνεται στις ανθεκτικότερες αγορές της Ευρώπης. Σύμφωνα με την ίδια, η έλλειψη ποιοτικών ακινήτων στην ελληνική αγορά και η διατήρηση του ισχυρού ενδιαφέροντος για επενδύσεις σε ακίνητα στήριξαν μέρος της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων, έτσι ώστε να καταγράψει ικανοποιητική πορεία το 2020. Αναφέρει, ωστόσο, ότι δεν συμβαίνει το ίδιο για τα επαγγελματικά ακίνητα σε λιγότερο κεντρικά σημεία ή για παλαιότερα κτίρια σε δευτερεύουσες θέσεις, όπου διαπιστώνεται αρκετά μεγάλη συμπίεση των μισθωμάτων.

Η ανθεκτικότητα των κεντρικών καταστημάτων και των σύγχρονων γραφειακών χώρων αποτυπώνεται και στο πλήθος των συμφωνιών που έγιναν κατά τη διάρκεια της πανδημίας. Έτσι, παρά την αβεβαιότητα για την πορεία της οικονομίας, υπογράφηκαν νέα **συμβόλαια ενοικίασης για 44.000 τ.μ. γραφειακών χώρων στο θμηνο του 2020.**

Σε βάση τα στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών **Proprius-Cushman & Wakefield** για το 2019, το ύψος των ενοικίων για καταστήματα **στην Ερμού** κυμαίνεται στα 285 ευρώ ανά τ.μ. μηνιαίως. Στην Κηφισιά τα ενοίκια των κεντρικών καταστημάτων διαμορφώνονται στα 120 ευρώ ανά τ.μ. τον μήνα, ενώ **στο Κολωνάκι** στα 95-100 ευρώ ανά τ.μ. Στον **Περαία** το μηνιαίο ενοίκιο για τα κεντρικά καταστήματα κινείται στα 80-85 ευρώ ανά τ.μ. μηνιαίως, ενώ στη **Γλυφάδα** στα 135-140 ευρώ ανά τ.μ. Στην **Πάτρα** τα ενοίκια των καταστημάτων υψηλής προβολής αγγίζουν τα 60 ευρώ ανά τ.μ.,



Η έλλειψη ποιοτικών ακινήτων στην ελληνική αγορά και η διατήρηση του ισχυρού ενδιαφέροντος σε ακίνητα στήριξαν μέρος της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων

στο **Ηράκλειο της Κρήτης** τα 95-100 ευρώ ανά τ.μ. και στην **Τομιακή** στη Θεσσαλονίκη στα 135-140 ευρώ ανά τ.μ. σε μηνιαία βάση.

Όσον αφορά τις ζητούμενες τιμές των ενοικίων στον κλάδο των γραφείων, κινούνται στα 15,42 ευρώ κατά μέσο όρο ανά τ.μ. ετησίως. Τα υψηλότερα ενοίκια συναντώνται στην Αθήνα **στο εμπορικό και ιστορικό κέντρο** και κυμαίνονται στα 22 ευρώ ανά τ.μ., ακολουθεί ο βορειοανατολικός τομέας (Κηφισίας, Αττική Οδός, Μεσογείων) στα 18,5 ευρώ ανά τ.μ., ενώ στην τρίτη θέση σε ό,τι αφορά το ύψος των ενοικίων βρίσκεται ο νότιος τομέας (Συγγρού, Βουλιαγμένης) με 16,5 ευρώ ανά τ.μ.

Η εικόνα στην Ευρώπη

Σύμφωνα με την τελευταία σχετική μελέτη της **Cushman & Wakefield** για το 4ο τρίμη-

νο του 2020, οι εμπορικές αγορές ακινήτων στην Ευρώπη εξακολουθούν να επηρεάζονται από τη συνεχιζόμενη πανδημία COVID-19, με σαφείς ωστόσο διαφοροποιήσεις μεταξύ τομέων και γεωγραφιών. Ο Nigel Almond, επικεφαλής δεδομένων και αναλύσεων της **Cushman & Wakefield**, σχολιάζοντας τα στοιχεία υπογραμμίζει ότι οι αναφορές για περαιτέρω περιοριστικά μέτρα προς τέλος του 2020 έχουν επηρεάσει αρνητικά τις κεντρικές αγορές καταστημάτων της Ευρώπης. Κατά τον ίδιο, τα κτίρια γραφείων δείχνουν κάποια ανθεκτικότητα στις βασικές αγορές, αλλά η εξασθενημένη ζήτηση θα συνεχίσει να ασκεί πίεση στα ενοίκια και τις αποδόσεις, ειδικά εκτός των βασικών αγορών.

Ο τομέας των logistics

Εν τω μεταξύ, ο τομέας των logistics συνεχίζει να επωφελείται από την αύξηση των κα-

1. ΑΝΤΕΧΟΥΝ ΤΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ

Μέσο: ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 20/02/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 20/02/2021

Σελίδα: 43



15,3%

μειώθηκε ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας τον περασμένο Νοέμβριο, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ.

23,9

μονάδες αυξήθηκε τον Ιανουάριο του 2021 ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκίων στις ιδιωτικές κατασκευές σε σχέση με τον Δεκέμβριο του 2020.



FOCUS

Στην Ευρώπη μόνο ο τομέας των logistics παρουσίασε άνοδο, με το μέσο yield να διαμορφώνεται πλέον στο 5,05%

ταναλωτικών δαπανών στο Διαδίκτυο και είναι έτοιμος για περαιτέρω αύξηση στα ενοίκια και συμπίεση στις αποδόσεις το 2021. Κατά τη διάρκεια, μάλιστα, του 2020 ο τομέας ακινήτων που αφορά μεγάλα αποθηκευτικά κέντρα ήταν ο μόνος που κατέγραψε αύξηση των ενοικίων και σταθερή συμπίεση στις αποδόσεις. Τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 0,8% κατά το 4ο τρίμηνο, ωθώντας την αύξηση σε ετήσια βάση σε 1,9%, έπειτα από μέση αύξηση άνω του 3% το 2019. Το Ηνωμένο Βασίλειο (+3,5%), η Γερμανία (+4,7%), η Γαλλία (+2,6%) και οι χώρες Μπενελούξ (+3,5%) σημείωσαν τις υψηλότερες αυξήσεις κατά τη διάρκεια του έτους, ως αποτέλεσμα της σχετικά χαμηλής προσφοράς και της ισχυρής ζήτησης. Η ισχυρή ζήτηση στις μισθώσεις οδήγησε σε περαιτέρω μείωση των αποδόσεων κατά 19 μονάδες βάσεις έναντι του 4ου τριμήνου του 2019 και το μέσο yield απόδοσης δι-

μορφώθηκε στο 5,05%. Εξάλλου, ο τομέας της εφοδιαστικής αλυσίδας είναι ο μόνος τομέας ακινήτων όπου η **Cushman & Wakefield** προβλέπει αύξηση των ενοικίων για το 2021 και συμπίεση των αποδόσεων σε πολλές αγορές.

Ο τομέας του **λιανικού εμπορίου** συνεχίζει να δέχεται τις συνέπειες της σύσφιξης των διαδικτυακών πωλήσεων και της μειωμένης επισκεψιμότητας. Τα κεντρικά ενοίκια σε κύριους εμπορικούς δρόμους στην Ευρώπη **μειώθηκαν κατά μέσο όρο 2,6%** σε σχέση με το 4ο τρίμηνο του 2019, οδηγώντας τα ενοίκια περαιτέρω στο κόκκινο, με την ετήσια ανάπτυξη στον χώρο να βυθίζεται κατά 10,6% σε ετήσια βάση. Αυτή είναι η χαμηλότερη απόδοση που έχει καταγραφεί **από τις αρχές της δεκαετίας του 1990**, όταν ξεκίνησε η παρακολούθηση των αγορών από την **Cushman & Wakefield**. Συνολικά 22 από τις 46 αγορές που παρακολουθήθηκαν ανέφεραν πτώση κατά τη διάρκεια του τελευταίου τριμήνου του έτους, ενώ 41 αγορές ανέφεραν πτώση καθ' όλη τη διάρκεια του 2020. Οι μεγαλύτερες μειώσεις καταγράφηκαν στο Ηνωμένο Βασίλειο (-15,3%), στις χώρες Μπενελούξ (-11,1%), την Κεντρική Ευρώπη (-18,1%) και τη Γερμανία (-13,4%). Η μέση βασική απόδοση αυξήθηκε στο 4,72%, από 4,3% πριν από έναν χρόνο.

Με τη ζήτηση για γραφεία σε ολόκληρη την Ευρώπη να μειώνεται κατά το 1/3 το 2020, τα ενοίκια για επαγγελματικά ακίνητα υποχώρησαν το 4ο τρίμηνο του 2020, με τον μέσο όρο των prime ενοικίων να μειώνεται κατά -0,5%, σημειώνοντας χαμηλότερη ετήσια αύξηση κατά μέσο όρο -0,8%. Αυτή ήταν η χαμηλότερη επίδοση του τομέα των ενοικίων από το 2ο τρίμηνο του 2010, στην αρχή της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

Με τη ζήτηση για γραφεία σε ολόκληρη την Ευρώπη να μειώνεται κατά το 1/3 το 2020, τα ενοίκια για επαγγελματικά ακίνητα υποχώρησαν το 4ο τρίμηνο του 2020, με τον μέσο όρο των prime ενοικίων να μειώνεται κατά -0,5%, σημειώνοντας χαμηλότερη ετήσια αύξηση κατά μέσο όρο -0,8%. Αυτή ήταν η χαμηλότερη επίδοση του τομέα των ενοικίων από το 2ο τρίμηνο του 2010, στην αρχή της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.