



Cushman & Wakefield: Ο χάρτης εμπορικών και γραφειακών ακινήτων του α' τριμήνου

Πώς κινήθηκαν αποδόσεις και μισθώματα στις κυριότερες αγορές της ελληνικής επικράτειας

Την αγορά των καταστημάτων και των γραφείων, σύμφωνα με την εικόνα των αποδόσεων, των ενοικίων και των αποθεμάτων σε έκταση που παρουσίασαν κατά το α' τρίμηνο του 2020 χαρτογραφεί με τις δύο τελευταίες εκθέσεις της η Cushman & Wakefield Proprius.

Αναφορικά με τα γραφειακά ακίνητα, η έκθεση της εταιρείας που εξυπηρετεί τους πελάτες της Cushman & Wakefield σε Ελλάδα και Κύπρο, διαπιστώνει πως η πλειοψηφία των συμβολαίων που βρίσκονταν κοντά στην ολοκλήρωση προχωρούν με καθυστερήσεις. Σε ό,τι έχει να κάνει με τις τιμές, οι ιδιοκτήτες κρατούν τα ενοίκια σταθερά. Οι πωλητές ακινήτων φαίνονται απρόθυμοι να μειώσουν σημαντικά τα ενοίκια, με την ελπίδα ότι η αγορά θα ανακάμψει αμέσως μόλις αντιμετωπιστεί η πανδημία. Όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα, οι υψηλότερες αποδόσεις στην πρωτεύουσα καταγράφονται στα Βόρεια Προάστια – στην περιοχή κοντά στην Εθνική Οδό Αθηνών-Λαμίας – και στον Πειραιά.

Σε πτώση οι αποδόσεις των εμπορικών ακινήτων

Το α' τρίμηνο του 2020 ξεκίνησε για τον κλάδο των εμπορικών ακινήτων με την εκκίνηση των εργασιών επέκτασης κατά 4.000 τ.μ. στο City Link. «Ωστόσο, από τον Φεβρουάριο η κατάσταση άλλαξε δραματικά, καθώς οι λιανέμποροι αναγκάστηκαν να κλείσουν τα καταστήματα». Η μέση τιμή ενοικίου εκτιμάται ότι θα μειωθεί, ενώ οι όροι μίσθωσης θα τύχουν επαναδιαπραμάτευσης στην περίπτωση μισθώσεων για βραχύ χρονικό διάστημα.

Στην έκθεση γίνεται επίσης ειδική

αναφορά στην αγορά των εμπορικών κέντρων, όπου διαπιστώνεται πως το απόθεμα σε έκταση για την κατασκευή εμπορικών κέντρων ανέρχεται σε 605.000 τ.μ. για ολόκληρη την ελληνική επικράτεια. Σε ό,τι αφορά την αγορά της Αθήνας, είναι προγραμματισμένο να προστεθούν επιπλέον 195.000 τ.μ. εμπορικών κέντρων έως το 2025. Στο αριστερό διάγραμμα φαίνεται ότι οι αποδόσεις έχουν σημειώσει πτώση σε σύγκριση με το α' τρίμηνο του 2019, σε Ερμού, Θεσσαλονίκη και Γλυφάδα.

Χριστίνα Παπαγιάννη

Περιοχή (Αθήνα)	Αποθέματα	Διαθεσιμότητα	Vacancy rate (Δείκτης κενής θέσης)	Υπό κατασκευή	Μηνιαίο μίσθωμα	Prime yield
Επιχειρηματικό κέντρο	1,75 εκατ. τ.μ.	160.000 τ.μ.	9,14%	26.000 τ.μ.	22 ευρώ/τ.μ.	6,15%
Β. Προάστια (Λ. Κηφισίας, Αττική Οδός, Λ. Μεσογείων)	1,85 εκατ. τ.μ.	125.000 τ.μ.	6,76%	14.600 τ.μ.	18,5 ευρώ/τ.μ.	6,5%
Β. Προάστια (Ε75)	60.000 τ.μ.	12.000 τ.μ.	20%	5.000 τ.μ.	13 ευρώ/τ.μ.	7,2%
Ν. Προάστια (Λ. Συγγρού, Λ. Βουλιαγμένης)	1 εκατ. τ.μ.	70.000 τ.μ.	7%	15.000 τ.μ.	16,5 ευρώ/τ.μ.	6,7%
Λιμάνι Πειραιά	280.000 τ.μ.	40.000 τ.μ.	14,29%	7.000 τ.μ.	15,5 ευρώ/τ.μ.	7%

PRIME YIELDS(%)



Περιοχή	Prime yield	Μηνιαίο μίσθωμα
Ερμού	5,5%	285 ευρώ/τ.μ.
Κολωνάκι	6,5%	100 ευρώ/τ.μ.
Γλυφάδα	6,25%	140 ευρώ/τ.μ.
Κηφισιά	6,4%	120 ευρώ/τ.μ.
Πειραιάς	6,4%	85 ευρώ/τ.μ.
Θεσσαλονίκη – Τοιμιακή	6%	140 ευρώ/τ.μ.
Πάτρα	6,5%	60 ευρώ/τ.μ.
Ηράκλειο Κρήτης	6,5%	100 τ.μ.