



Ευκαιρίες εξακολουθούν να παρουσιάζουν οι αγορές ακινήτων της Αλβανίας, της Βουλγαρίας και της Σερβίας, οι οποίες, αν και επλήγησαν από την οικονομική κρίση, κατάφεραν να διατηρήσουν- αν και σε ορισμένες περιπτώσεις μειωμένο- το επενδυτικό ενδιαφέρον ξένων κεφαλαίων, που εισήλθαν στις αγορές για την ανάπτυξη έργων, με βασικό κίνητρο, τις αποδόσεις που προσφέρουν.

Βουλγαρία

Στη Βουλγαρία καταγράφεται πτώση των ενοικίων στους προνομιακούς γραφειακούς χώρους, ενώ οι αποδόσεις στους ίδιους χώρους το 2010 σημείωσαν μικρή πτώση σε σχέση με το 2009, έχοντας καταγράψει την περίοδο 2006-2009 σημαντική άνοδο. Η κατανομή των γραφειακών χώρων στην πρωτεύουσα της Βουλγαρίας, Σόφια, διαμορφώνεται ως εξής: Το 19% των προαναφερθέντων χώρων βρίσκονται στο κέντρο της πόλης, το 22% στο ευρύτερο κέντρο και το 59% στα περίχωρα.

Στη βουλγαρική αγορά παρατηρήθηκε μείωση του μέσου όρου ζητούμενων μισθωμάτων ανά κλάση γραφειακών χώρων, καθώς και πτώση του μέσου όρου ζητούμενων μισθωμάτων, ανά τοποθεσία. Έτσι, ενώ το 2009 η τιμή μίσθωσης προνομιακών γραφείων στη Σόφια διαμορφώνονταν περίπου στα 16 ευρώ ανά τ.μ., το 2010 έπεσε στα 14 ευρώ ανά τ.μ. Οι αποδόσεις των προνομιακών γραφείων "άγγιξαν" το 9,5% το 2010 στη Σόφια, έναντι 10% το 2009. Για ένα γραφειακό χώρο Class A, η τιμή διαμορφώνεται στα 14 ευρώ/ανά τ.μ., το 2010, ενώ για ένα χώρο Class B στα 8,5 ευρώ/ανά τ.μ. Το 2009, η τιμή για ένα χώρο Class A ήταν στα 16 ευρώ/τ.μ. και για ένα χώρο Class B στα 11 ευρώ ανά τ.μ. Ως προς το αποθεματικό κενών χώρων ανά τοπικές αγορές παρατηρείται ότι στο εμπορικό κέντρο της πόλης το αποθεματικό διαμορφώνεται στο 9%, ενώ στα περίχωρα περίπου στο 27%. Στα εμπορικά κέντρα παρατηρείται ότι τα βασικά μισθώματα διαμορφώνονται στα 25 ευρώ/ ανά τ.μ. στη Σόφια, στα 24 ευρώ/ ανά τ.μ. στη Βάρνα, στα 27 ευρώ/ανά τ.μ. στο Πλόβντιβ και στα 26 ευρώ/ ανά τ.μ. στο Μπουργκάς. Στην επιφάνεια εμπορικών κέντρων ανά πόλη, η Σόφια διαθέτει περίπου 85.000 τ.μ. GLA (μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια), η Βάρνα περίπου 48.000 τ.μ., το Πλόβντιβ 20.000 τ.μ., το Μπουργκάς 30.000 τ.μ., η Στάρα Ζαγόρα 20.000 τ.μ. και το Πλέβεν 10.000 τ.μ., GLA.

Οι μισθωτικές αξίες σε κύριες εμπορικές οδούς της Σόφιας διαμορφώνονται σε 60

Η αγορά ακινήτων στα Βαλκάνια

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 18 Ιανουάριος 2011 18:27 -

ευρώ/ανά τ.μ. - σε μηνιαία βάση - στη Βάρνα και το Πλόβντιβ σε 50 ευρώ/ανά τ.μ., αντίστοιχα και στο Μπουργκάς σε 40 ευρώ/ ανά τ.μ. Στην αγορά οικιστικών ακινήτων, ο μέσος όρος τιμών πωλήσεων κατοικιών διαμορφώνεται στη Σόφια σε 755 ευρώ/ ανά τ.μ, στο ευρύτερο κέντρο της πόλης σε 882 ευρώ/ ανά τ.μ. Στο εμπορικό κέντρο της πρωτεύουσας, η τιμή διαμορφώνεται σε 1.344 ευρώ/ανά τετραγωνικό μέτρο, στα βραχώδη προάστια σε 791 ευρώ/ανά τ.μ. Η χαμηλότερη τιμή καταγράφεται στα προάστια 497 ευρώ/ανά τ.μ.

Στη χώρα καταγράφηκε και το 2010 πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας, ως "επακόλουθο" των συνεπειών της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης που έπληξαν την αγορά και στη Βουλγαρία. Ένα άλλο "χαρακτηριστικό" είναι η σταθεροποίηση της αγοράς οικιστικών ακινήτων.

Αλβανία

Οι γραφειακοί χώροι είναι ένας από τους σημαντικότερους τομείς της κτηματαγοράς της Αλβανίας, στην οποία καταγράφηκαν - το α' εξάμηνο του 2010 - ελάχιστες μεταβολές στις τιμές των ενοικίων των γραφείων. Στα προνομιακά κτίρια γραφείων η διαθεσιμότητα σε κενούς χώρους είναι μικρή και το φαινόμενο της μικρής διαθεσιμότητας σε γραφεία οδηγείται από την υψηλή ζήτηση, την έλλειψη προνομιακών χώρων και την καθυστέρηση στην ολοκλήρωση των προς ανάπτυξη ακινήτων.

Σε εμπορικά κέντρα, με συνολική επιφάνεια 54.300 τετραγωνικών μέτρων, παρατηρείται ότι το εύρος των μισθωμάτων κυμαίνεται από 20 - 23 ευρώ/ ανά τ.μ. (ABA B. Center), από 15 έως 23 ευρώ/ ανά τ.μ. (Twin Tower), και από 12-10 ευρώ/ ανά τ.μ. (Torre Drin). Η αλβανική κτηματαγορά αναμένεται να "δει" αλλαγές, οι οποίες θα επιδράσουν στα νέα μισθωτήρια ή την αναπροσαρμογή των παλιών, ωστόσο, εκτιμάται ότι η κτηματαγορά θα προσαρμοστεί κατάλληλα.

Σερβία

Αυξημένος είναι ο αριθμός των κενών γραφειακών χώρων στη Σερβία, έναντι του 2005. Το α' εξάμηνο του 2010, οι κενοί γραφειακοί χώροι υπολογίζονταν σε περίπου 750.000 τετραγωνικά μέτρα, εκ των οποίων οι χώροι Class A ήταν περίπου 500.000 τετραγωνικά

μέτρα και οι χώροι Class B 250.000 τετραγωνικά μέτρα. Το 2009, το σύνολο των κενών γραφειακών χώρων στη σερβική αγορά διαμορφώθηκε σε περίπου 650.000 τετραγωνικά μέτρα. Αντίστοιχη, σύμφωνα με στοιχεία της Δανός, είναι η εικόνα και για τα καταστήματα που βρίσκονται εντός εμπορικών κέντρων. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Δανός, στο Βελιγράδι, οι αδιάθετοι χώροι εντός εμπορικών κέντρων "άγγιξαν" τα 268.400 τετραγωνικά μέτρα το α' εξάμηνο του 2010. Το εύρος των μισθωμάτων διαφέρει ανάλογα με τον τύπο του ακινήτου. Στις υπεραγορές το ελάχιστο μίσθωμα είναι 7 ευρώ και το μέγιστο 12 ευρώ/ανά τ.μ. Στα κέντρα ψυχαγωγίας το ελάχιστο και μέγιστο μίσθωμα διαμορφώνεται στα προαναφερθέντα επίπεδα.

Στους χώρους εστίασης το ελάχιστο μίσθωμα είναι 20 ευρώ και το μέγιστο 35 ευρώ/ ανά τ.μ., στις καφετέριες το ελάχιστο μίσθωμα είναι 30 ευρώ/ανά τ.μ. και το μέγιστο 60 ευρώ. Στο λιανεμπόριο για καταστήματα 100-200 τετραγωνικών μέτρων, το ελάχιστο μίσθωμα είναι 30 ευρώ ανά τ.μ και το μέγιστο 50 ευρώ ανά/τ.μ. Στο λιανεμπόριο, επίσης, για καταστήματα λιγότερο των 100 τετραγωνικών μέτρων το ελάχιστο μίσθωμα είναι 40 ευρώ και το μέγιστο 60 ευρώ ανά/τ.μ. Ωστόσο, το γεγονός ότι βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία κατασκευής/λειτουργίας πέντε εμπορικών κέντρων στη χώρα, αποδεικνύει ότι υπάρχει περιθώριο για αντίστοιχες αναπτύξεις στην περιοχή. Μάλιστα, στις μεγαλύτερες αναπτύξεις λιανεμπορίου, περιλαμβάνονται το Rajiceva Shopping Mall, με επιφάνεια εμπορικών μισθώσεων 45.000 τετραγωνικά μέτρα (το έργο αναμένεται να παραδοθεί το 2011), αλλά και το Delta Planet, συνολικής επιφάνειας εμπορικών μισθώσεων 80.000 τετραγωνικών μέτρων, για το οποίο εκδόθηκε η οικοδομική άδεια, αλλά παραμένει άγνωστος ο χρόνος παράδοσής του. Το 2010, η οικοδομική δραστηριότητα στη Σερβία σημείωσε πτώση 15%, έναντι του 2009. Οι μισθωτικές αξίες στα γραφεία κατέγραψαν απότομη μείωση κατά το 2009, η οποία ακολουθήθηκε από μικρότερη πτώση συγκριτικά το 2010. Οι πιο εμπορικές ζώνες βρίσκονται στο κέντρο του Βελιγραδίου, ανάμεσα στις πεζοδρομημένες ζώνες των δρόμων "Κνεζ Μιχαίλοβα" και "Τεράζια". Για δεύτερη συνεχή χρονιά η ζήτηση για καταστήματα ενός των εμπορικών περιοχών μειώθηκε και τα αδιάθετα καταστήματα εντός των εμπορικών κέντρων αυξήθηκαν τα τελευταία πέντε έτη.