



ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

1^ο ΕΞΑΜΗΝΟ 2016



Οικονομική Επισκόπηση

Το αποτέλεσμα του **δημοψηφίσματος** στο Ηνωμένο Βασίλειο υπέρ της εξόδου από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δημιούργησε τις ανάλογες αναταράξεις στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα, καθώς αλλάζουν και οι ισορροπίες. Το διάγραμμα του Εμπορικού Ισοζυγίου που παρουσιάζεται από τη Eurostat για τα έτη 2005-2015 και εμφανίζει αυξανόμενα τα μεγέθη από το 2013, αναμένεται να διαφοροποιηθεί καθώς θα φανούν οι αντίστοιχες επιπτώσεις του αποτελέσματος αυτού.

Η συμφωνία της εκταμίευσης της 1^{ης} δόσης του **3^{ου} Προγράμματος Προσαρμογής** για την Ελλάδα, δημιουργεί από τη μία αισιοδοξία για την ρευστότητα που αναμένεται να επιφέρει στην επιχειρήσεις, αλλά και ανησυχία αν αναλογιστεί κανείς τα επιπλέον μέτρα που θα χρειαστεί να επιβαρύνουν τον Έλληνα επιχειρηματία και νοικοκύρη.

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος παρέμεινε αμετάβλητος τον Ιούνιο του 2016 σε σύγκριση με τον προηγούμενο μήνα (στις 89,7 μονάδες). Παρά την επιδείνωση των προσδοκιών στις υπηρεσίες και το λιανικό εμπόριο, το κλίμα στη βιομηχανία βελτιώθηκε, όπως και η καταναλωτική εμπιστοσύνη (στις -68 μονάδες από -71,9 τον προηγούμενο μήνα), η οποία, αν και παραμένει σε χαμηλό επίπεδο, κινείται θετικά για 2ο συνεχή μήνα.

Τα βασικά μεγέθη οικονομίας για το 1^ο εξάμηνο 2016:

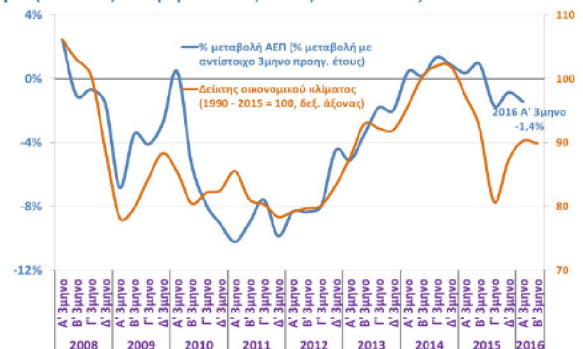
- Στο -1,4% διαμορφώθηκε η ύφεση το Α΄ 3μηνο του 2016 σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ελαφρά εντονότερη σε σύγκριση με τις αρχικές εκτιμήσεις (-1,3%), συμπληρώνοντας τρία διαδοχικά 3μηνα ύφεσης μετά από έξι συνεχόμενα 3μηνα ανάπτυξης.
- Στο 23,3% μειώθηκε το ποσοστό ανεργίας τον Απρίλιο του 2016, από 23,7% τον προηγούμενο μήνα και 25,3% τον αντίστοιχο μήνα του 2015 παρουσιάζοντας μικρή αλλά σταθερή μείωση. Το ποσοστό ανεργίας των νέων παρουσίασε επίσης μείωση αλλά παραμένει σε πολύ υψηλό επίπεδο (47,4%).

Εμπορικό ισοζύγιο Ελλάδας – Ην. Βασιλείου και ταξιδιωτικές εισπράξεις (Eurostat, ΤτΕ, 2015)



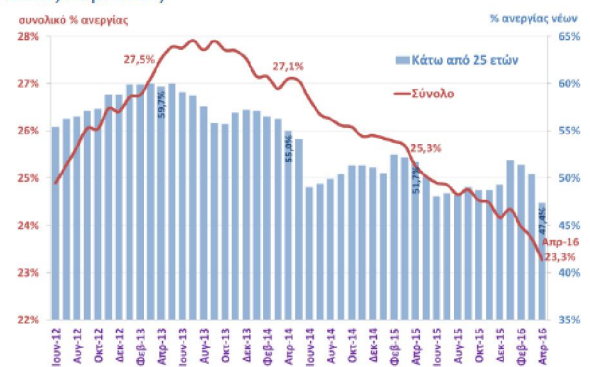
ΑΕΠ

Μεταβολή ΑΕΠ (εποχικά διορθωμένα στοιχεία) και οικονομικό κλίμα (ΕΛΣΤΑΤ, Α΄ 3μηνο 2016, IOBE, Ιουν. 2016)



Απασχόληση

Ποσοστό ανεργίας (εποχικά διορθωμένα στοιχεία) (ΕΛΣΤΑΤ, Απρ. 2016)

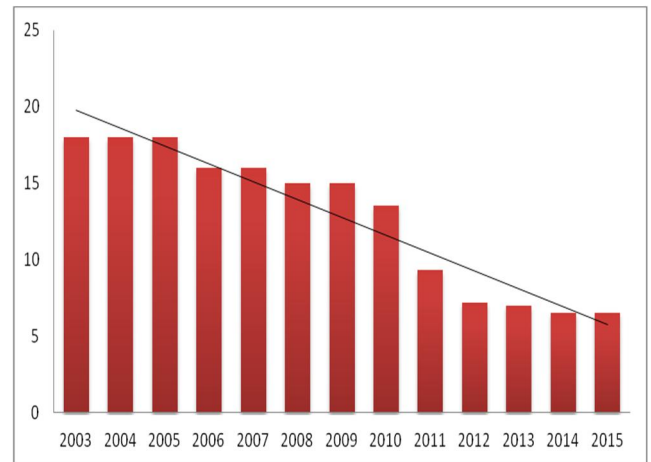


Πηγή: ΣΕΒ (Ιούλιος 2016)

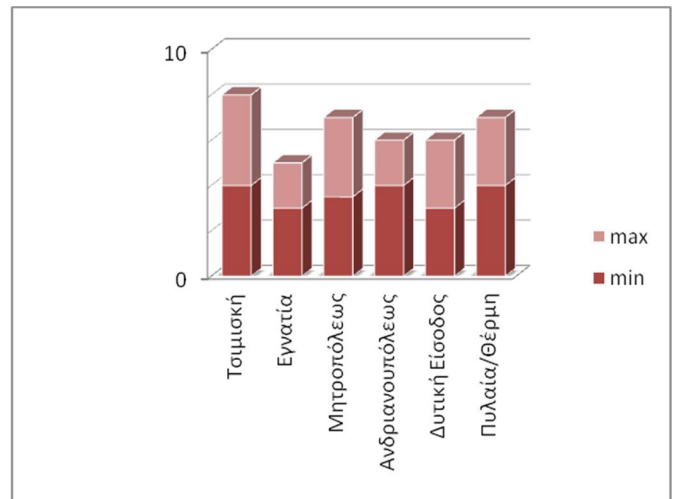
Γραφειακοί Χώροι

Η αγορά των γραφείων παρουσιάζει και για το H1 2016 σταθερή πορεία.

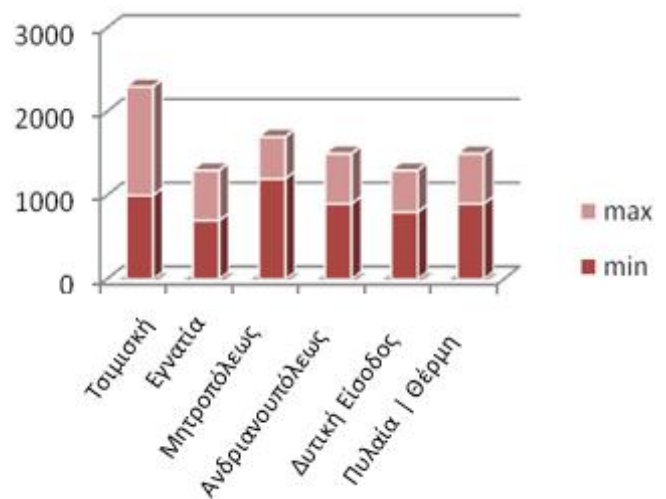
- ✓ Περιορισμένη ζήτηση, ειδικά από διεθνείς εταιρείες
- ✓ Διαπιστώνεται μετεγκατάσταση εταιρειών σε εμπορικότερα σημεία, καθώς υπάρχουν αρκετά ανακαινισμένα προς διάθεση γραφεία στο κέντρο της πόλης, τα οποία διατίθενται πλέον σε χαμηλότερα τιμήματα.
- ✓ Οι απαιτήσεις των ενδιαφερόμενων, δεδομένης της δυσχερούς θέσης των ιδιοκτητών, αυξάνονται σε σχέση με τις παροχές και την ετοιμότητα του προσφερόμενου ακινήτου.
- ✓ Η περίοδος που διανύουμε ευνοεί την επέκταση σε μεγαλύτερους χώρους, λόγω των χαμηλών μισθωμάτων.
- ✓ Η εκτιμώμενη μικτή απόδοση για γραφειακούς χώρους παραμένει 8,5 - 9,0%. Δεν υπάρχει επενδυτικό ενδιαφέρον για γραφειακούς χώρους στην Θεσσαλονίκη, κυρίως γιατί η διαθεσιμότητα αφορά γραφεία χαμηλού βαθμού συντήρησης, ενώ λίγες είναι οι διεθνείς εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην πόλη και προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον.
- ✓ Τα μισθώματα παρουσιάζονται σταθερά, σε χαμηλά όμως επίπεδα από το 2014.



Ενοίκια γραφείων 2003-2015



Ενοίκια γραφείων ανά περιοχή H1 2016



Τιμές πώλησης γραφείων ανά περιοχή H1 2016

Τάσεις Αγοράς	
Ενοίκια	→
Αποδόσεις	→
Διαθεσιμότητα	→
Απορρόφηση κενών χώρων	→
Πηγή: ΔΑΝΟΣ – An Alliance Member of BNP PARIBAS REAL ESTATE	

Εμπορικά Καταστήματα

Από το τέλος του 2015 η αγορά των καταστημάτων στη Θεσσαλονίκη άρχισε να εμφανίζει σημάδια ανάκαμψης κυρίως όσον αφορά την διαθεσιμότητα καταστημάτων στις εμπορικές αρτηρίες της πόλης.


Το πρώτο εξάμηνο το 2016 η τάση αυτή συνεχίστηκε και έφερε και μικρή αύξηση στα μισθώματα της οδού Τιμισσκή. Η έννοια του «αέρα» αποτελεί ακόμη παρελθόν για τη Θεσσαλονίκη.

Κατά τη διάρκεια του Η1 2016 ωστόσο έπαψε τη λειτουργία της η Ηλεκτρονική Αθηνών, μία από τις σημαντικότερες Ελληνικές εταιρείες στο χώρο των ηλεκτρικών ειδών, της οποίας τα προβλήματα ξεκίνησαν το καλοκαίρι το 2015 με την εφαρμογή των capital controls. Από την άλλη ο ανταγωνισμός στο χώρο αυτό είναι σημαντικός, ενώ η αντίστοιχη αγοραστική δύναμη των καταναλωτών περιορισμένη.

Η συγχώνευση των τραπεζικών οργανισμών σε συνδυασμό με την παύση εργασιών εμπόρων σε λιγότερο εμπορικά σημεία, έχει ως αποτέλεσμα την σημαντική προσφορά καταστημάτων μικρότερης εμπορικότητας.

Επιτυχημένη χαρακτηρίζεται η πορεία των καταστημάτων που εντάσσονται στα εμπορικά κέντρα και εμπορικά πάρκα της Θεσσαλονίκης.

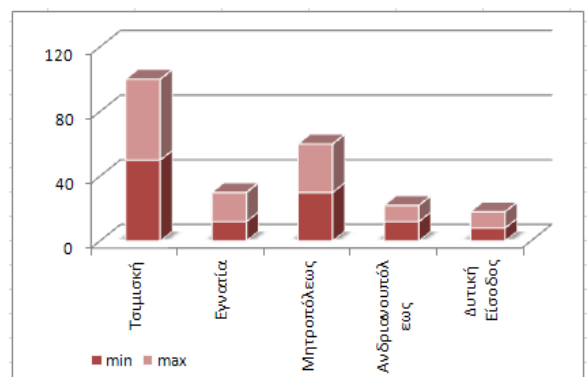
Το One Salonika, εκπαιδευτικό κέντρο στη δυτική είσοδο της πόλης, έχει κλείσει τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του και παρουσιάζει επιτυχή πορεία, χάρη τόσο του μείγματος των χρηστών, όσο και της διοργάνωσης events, τα οποία ανεβάζουν την επισκεψιμότητα.

Τάσεις Αγοράς	
Ενοίκια	
Αποδόσεις	
Διαθεσιμότητα	
Απορρόφηση κενών	

Πηγή: ΔΑΝΟΣ – An Alliance Member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Η **Μασούτης ΑΕ**, η μεγαλύτερη αλυσίδα super markets στη Βόρεια Ελλάδα, με 261 καταστήματα σήμερα στο δίκτυό της, πρόκειται να υλοποιήσει το επενδυτικό πρόγραμμα που είχε ανακοινώσει για το 2016, ύψους 20 εκατ ευρώ, το οποίο σε μεγάλο μέρος του αφορά ανακαινίσεις καταστημάτων.

Αξίζει, δε, να σημειώσουμε ότι η εταιρεία έχει καταφέρει μέσα στην περίοδο της οικονομικής κρίσης να διατηρήσει και να αυξήσει το μερίδιο της στην αγορά και να επενδύσει σε νέες «Ειδικές Εφαρμογές» για τις οποίες και βραβεύτηκε (Business IT Excellence (BITE) Awards 2016).



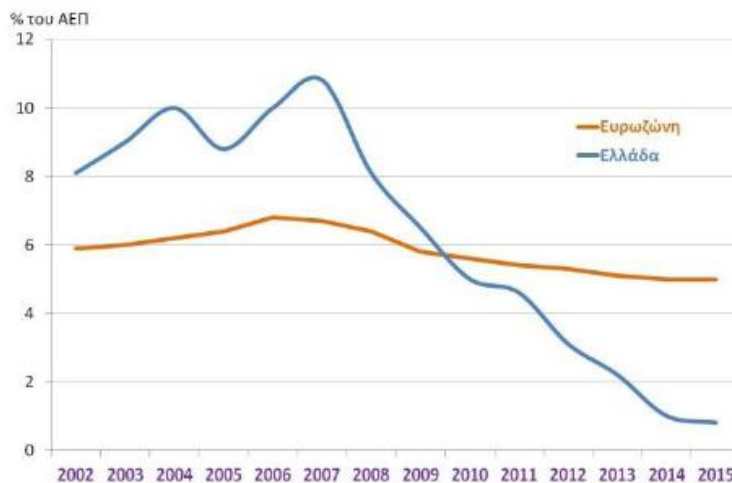
Πηγή: ΔΑΝΟΣ – An Alliance Member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Αγορά Κατοικίας

Η αγορά κατοικίας στην Ελλάδα και τη Θεσσαλονίκη ειδικότερα, παρουσιάζει πτωτικές τάσεις από το 2009. Η οικονομική κατάσταση της χώρας σε συνδυασμό με την έλλειψη χρηματοδότησης και την υψηλή φορολόγηση αλλά και την αβεβαιότητα αποτελούν τους βασικούς παράγοντες της μειωμένης ζήτησης.

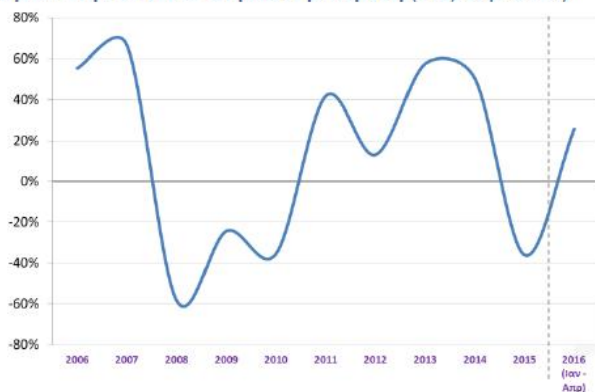
Ωστόσο πτωτική είναι η τάση και στις κατασκευές κλείνοντας έτσι την ψαλίδα μεταξύ προσφοράς- ζήτησης.

Επενδύσεις σε κατοικίες, Ελλάδα και Ευρωζώνη
(Eurostat, 2015)



Οι επενδύσεις σε κατοικίες, ως ποσοστό του ΑΕΠ, έχουν μειωθεί στην Ελλάδα από 10,8% το 2007 σε μόλις 0,8% το 2015. Ηπιότερη μείωση παρουσιάζεται στον μέσο όρο της Ευρωζώνης.

Καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα - ετήσια % μεταβολή (ΤτΕ, Απρ. 2016)



Πηγή: ΣΕΒ Ιούλιος 2016

Από την άλλη, αύξηση +25,8% εμφανίζει το διάστημα Ιαν – Απρ 2016 (έναντι αύξησης +15,1% το διάστημα Ιαν – Μαρ 2016) η εισροή ξένων κεφαλαίων για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα. Η τάση αυτή είναι πολύ ενθαρρυντική για την πορεία του τομέα στην Ελλάδα, καθώς μειώνεται η προσφορά με εισροή ξένου κεφαλαίου στη χώρα.

Η αγορά κατοικίας από ξένους για τη Βόρεια Ελλάδα, αφορά κυρίως τις τουριστικές περιοχές και λιγότερο τις πόλεις.





Αποθηκευτικοί & Βιομηχανικοί χώροι

Το χαρτοφυλάκιο του Ελληνικού Κράτους περιλαμβάνει 12 λιμάνια με τη μορφή ανωνύμων εταιρειών, ήτοι τα λιμάνια του Πειραιά (ΟΛΠ), της Θεσσαλονίκης (ΟΛΘ), του Βόλου, της Ραφήνας, της Ηγουμενίτσας, της Πάτρας, της Αλεξανδρούπολης, του Ηρακλείου, της Ελευσίνας, του Λαυρίου, της Κέρκυρας και της Καβάλας.

Το ΤΑΙΠΕΔ κατέχει το 74% του ΟΛΠ και του ΟΛΘ (εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών). Το Ελληνικό Δημόσιο βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης του πλέον αρμόδιου τρόπου αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου των λιμανιών.

Η ιδιωτικοποίηση του λιμανιού, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί το Η2 2016, του αεροδρομίου και της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, έχουν ως στόχο να δημιουργηθούν συνέργειες, οι οποίες θα αναδείξουν τη θέση της Θεσσαλονίκης και της Βόρειας Ελλάδας και να αναπτύξει συνδυασμένες μεταφορές που θα τη φέρουν σε καλύτερη επικοινωνία και επαφή με την υπόλοιπη Ευρώπη. Με αυτή τη λογική αναμένεται ότι και ο τομέας των Logistics και της βιομηχανίας θα ανθίσει και πάλι όπως άλλωστε επιβάλλει η θέση της πόλης.

	Παλιά βιομηχανικά κτίρια (€/τμ)	Νέες κατασκευές (€/τμ)
Τιμές πώλησης	150-200	300-500
Μηνιαίο Μίσθωμα	1.00-2.00	1.50-3.00
Απόδοση	11-15%	
<i>Δεν υπάρχει επενδυτικό ενδιαφέρον για την αγορά βιομηχανικών και αποθηκευτικών χώρων.</i>		

Τάσεις Αγοράς	
Ενοίκια	
Αποδόσεις	
Διαθεσιμότητα	
Απορρόφηση κενών	

Πηγή: ΔΑΝΟΣ – An Alliance Member of BNP PARIBAS REAL ESTATE



Ξενοδοχεία- Τουρισμός

Ήπια χαρακτηρίστηκε από την Ένωση Ξενοδόχων Θεσσαλονίκης, η αύξηση κατά 2,81% που σημείωσαν οι **διανυκτερεύσεις** στη Θεσσαλονίκη το 1^ο εξάμηνο 2016. Κατά το εξάμηνο αυτό παρατηρήθηκε μείωση των οδικών αφίξεων, η οποία οφείλεται κατά κύριο λόγο από στις αγροτικές κινητοποιήσεις και την εγκατάσταση των προσφύγων στην Ειδομένη. Από την άλλη, οι τρομοκρατικές ενέργειες που σημειώθηκαν σε άλλες χώρες, έχουν δημιουργήσει ανασφάλεια στον τουρίστα που αναζητά ασφάλεια στις διακοπές του.

Στα τέλη του Μαΐου, ξεκίνησε τη λειτουργία του το 5* **Miraggio Thermal Spa Resort**. Πρόκειται για μία επένδυση ύψους 120 εκατ.ευρώ που πραγματοποίησε η εταιρεία Med Sea Health, με βασικό επενδυτή τον Ελληνορώσο επιχειρηματία Ανδρέα Ραγότη. Η κατασκευή ξεκίνησε το 2014 και ολοκληρώθηκε με την κατασκευή της μαρίνας η οποία διαθέτει την μεγαλύτερη προβλήτα στο είδος της (μήκους 110 μέτρων) στην Ελλάδα. Πρόκειται για ένα έργο με το οποίο η εταιρεία συνεργάστηκε με το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο.

Μία ακόμη επένδυση, η οποία σύμφωνα με δημοσιεύματα ξεπέρασε τα 15 εκατ. ευρώ είναι εκείνη του Μανώλη Λεδάκη, για τη δημιουργία 5* ξενοδοχείου στη διατηρητέα καπναποθήκη Σπήρερ, στη Δράμα.

Το **Hydrama Grand Hotel**, αφού ξεπέρασε τις γραφειοκρατικές δυσκολίες και τις πολλές τεχνικές απαιτήσεις ενός μεγάλου έργου και άνοιξε τις πύλες του στα μέσα του Η1 2016. Πρόκειται για διατηρητέο κτίριο επιφάνειας 7.500 τμ.

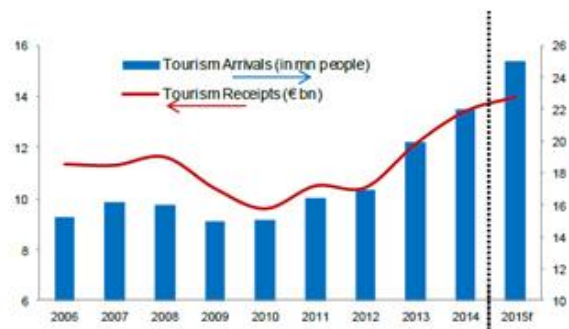


Miraggio Thermal Spa Resort



Hydrama Grand Hotel

Τουρισμός: Αφίξεις & Έσοδα



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας



ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
 Τηλ: +30 - 210 7 567 567
 Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
 Τηλ: +30 - 2310 244962,3
 Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

ΧΑΝΙΑ

Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
 731 33, Κρήτη
 Τηλ.: +30 – 28210 50900
 Fax: +30 – 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Δουκός Μποφώρ 7,
 712 02, Κρήτη
 Τηλ.: +30 2810 282822
 Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ι. Χατζηρωσσήφ 35,
 2027, Στρόβολος
 Τηλ: +357 - 22317031
 Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ

Γλάδστωνος 69,
 3040, Acropolis Centre,
 Κατάστημα 10
 Τηλ: +357 - 25343934
 Fax: +357 - 25343933
limassoldanos@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

3 Spanskih boraca Str.
 11070 New Belgrade
 Τηλ.: +381 11 2600 603
 Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ

Η έκθεση αυτή δημοσιεύεται μόνο για γενικές πληροφορίες. Παρά το γεγονός ότι έχουν χρησιμοποιηθεί υψηλά πρότυπα για την άντληση των πληροφοριών, την ανάλυση, την προβολή και τις προβλέψεις που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, καμία νομική ευθύνη δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τη ΔΑΝΟΣ ή BNP PARIBAS Real Estate, για οποιαδήποτε απώλεια ή ζημία που ενδέχεται να προκύψει από το περιεχόμενο του παρόντος εγγράφου. Τυχόν αναπαραγωγή ολόκληρου ή τμήματος του εγγράφου μπορεί να επιτραπεί μόνο με την σχετική αναφορά στην έρευνα της ΔΑΝΟΣ.

www.danos.gr

www.realestate.bnpparibas.com