

1. ΟΙ ΤΡΟΦΟΔΟΤΕΣ ΤΟΥ REAL ESTATE

Μέσο: ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ_ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

Ημ. Έκδοσης: . . .28/11/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .28/11/2023

Σελίδα: 50

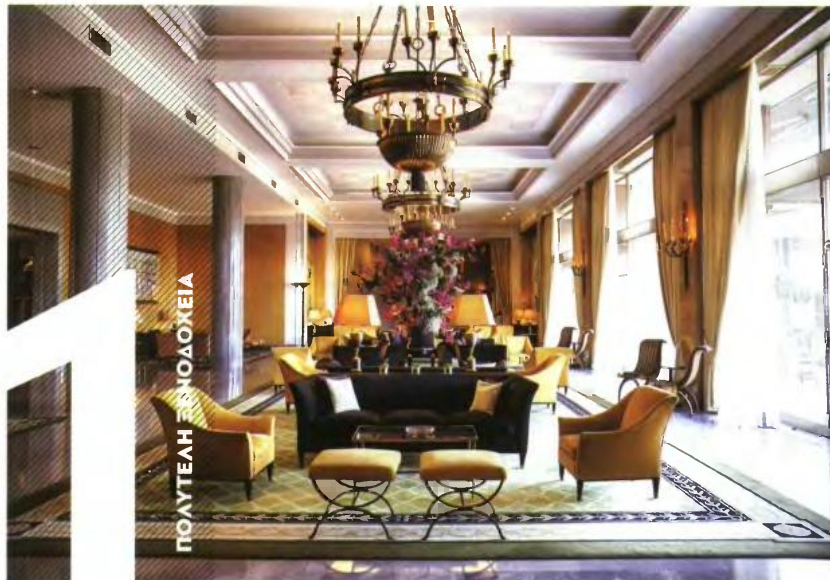


ΡΕΠΟΡΤΑΖ

ΟΙ ΤΡΟΦΟΔΟΤΕΣ ΤΟΥ REAL ESTATE

Η ελληνική αγορά ακινήτων ακολουθεί ανοδική πορεία ωθούμενη από τις άμεσες ξένες επενδύσεις, τα «πράσινα» γραφεία, τα logistics και τον τουρισμό

Της Τέτης Ηγουμενίδη tigoumenidi@naftemporiki.gr



Οι ξένες επενδύσεις, η ζήτηση για σύγχρονα «πράσινα» γραφεία και logistics, καθώς και η θετική πορεία του τουρισμού είναι παράγοντες που τροφοδοτούν την ανοδική, μέχρι σήμερα, πορεία της αγοράς του real estate.

Την ίδια στιγμή, ωστόσο, οι γεωπολιτικές αβεβαιότητες, με συνέπεια αυξήσεις στα κόστη της ενέργειας, διατήρηση του υψηλού πληθωρισμού και περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων, δεν αφήνουν ανεπηρέαστη την κτηματαγορά και αυτό ήδη αποτυπώνεται σε πολλές άλλες χώρες.

Όπως επισημαίνεται από το Urban Land Institute και την PwC με αφορμή τα αποτελέσματα της έκθεσης *Emerging Trends in Real Estate Europe 2024*, «η βιομηχανία του real estate είναι ανήσυχη, καθώς η γεωπο-

λιτική ένταση και τα υψηλά επιτόκια διαταράσσουν το status quo στη μετά Covid εποχή». Αν και στην έρευνα καταγράφεται μεγαλύτερη επιχειρηματική εμπιστοσύνη και κέρδη για το 2024, από ό,τι πριν από έναν χρόνο, αυτό συμβαίνει γιατί η αγορά εκκινεί από χαμηλότερη βάση. Ο κλάδος δίνει ιδιαίτερη προσοχή στις οικονομικές προβλέψεις για την Ευρώπη, που υποδηλώνουν στην καλύτερη περίπτωση υποτονική ανάπτυξη.

Όπως συντηθίζουν να επισημαίνουν τα στελέχη της κτηματαγοράς, η ελληνική αγορά των ακινήτων έχει διαφορετικά χαρακτηριστικά και σε αυτή τη φάση εξακολουθεί να αναπτύσσεται για τις συγκεκριμένες κατηγορίες που προαναφέραμε με κινητήριο δύναμη τις ξένες επενδύσεις.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που δημοσιοποιεί ανά τακτά διαστήματα η Τράπεζα της Ελλάδος, οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε ακίνητα φέτος τους πρώτους έξι μήνες αυξήθηκαν 39,8% έναντι του αντίστοιχου διαστήματος πέρυσι.

Διαμορφώθηκαν σε 1.102,8 εκατ. ευρώ (497 εκατ. κατά το α' τρίμηνο και 605,8 εκατ. το β'). Αντίστοιχα το α' εξάμηνο του 2022 το σύνολο των άμεσων ξένων επενδύσεων σε ακίνητα ήταν 788,4 εκατ. ευρώ (το α' τρίμηνο 374 εκατ. και το β' 414,4 εκατ.).

Να σημειωθεί ότι το 2022 έναντι του 2021 οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε ακίνητα, σύμφωνα πάντα με τα στοιχεία που καταγράφει η Τράπεζα της Ελλάδος, αυξήθηκαν 68%. Συνολικά είχαν διαμορφωθεί σε 1,975 δια.

1. ΟΙ ΤΡΟΦΟΔΟΤΕΣ ΤΟΥ REAL ESTATE

Μέσο: ΝΑΥΤΕΜΠΟΡΙΚΗ_ΕΙΔΙΚΗ_ΕΚΔΟΣΗ

Ημ. Έκδοσης: . . .28/11/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .28/11/2023

Σελίδα: 51



μίζουν την απόκλιση των μισθωτικών αξιών μεταξύ του νέου «πράσινου» αποθέματος γραφείων έναντι παλαιότερων κτιρίων η οποία προσεγγίζει ακόμη και το 25%.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον αφορά ακίνητα με χαμηλότερο κόστος λειτουργίας -κάτι που βεβαίως ζητούν και οι χρήστες- τα οποία διασφαλίζουν την αποκόμιση εισοδήματος και υπεραξιών για μεγάλο χρονικό ορίζοντα.

Η χαμηλή προσφορά σύγχρονων ακινήτων, στο μεταξύ, οδηγεί στη διάχυση των αυξήσεων των τιμών μισθωμάτων προς ακίνητα χαμηλότερων τεχνικών προδιαγραφών, τα οποία ωστόσο θα απαιτήσουν μεσοπρόθεσμα σημαντικές κεφαλαιακές δαπάνες για αναβαθμίσεις ώστε να παραμείνουν ανταγωνιστικά έναντι των νέων κτιρίων.

Μεγάλος «παίκτης» στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων είναι οι Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ), με συνολικές επενδύσεις, βάσει των πιο πρόσφατων επίσημων στοιχείων τους, στο τέλος Ιουνίου, 4,603,4 δισ. ευρώ, από 4,430,8 δισ. ευρώ στις 31/12/2022 (αύξηση 3,9%). Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη της KPMG, η αξία των χαρτοφυλακίων των ΑΕΕΑΠ από το 2018 μέχρι το 2022 διπλασιάστηκε (αυξήθηκε 110% από τα 2,1 δισ. ευρώ σε 4,4 δισ. ευρώ), όπως και



Μεγάλος «παίκτης» στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων είναι οι Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ), με επενδύσεις στο τέλος Ιουνίου ύψους 4,6 δισ.

τα έσοδά τους, που διαμορφώθηκαν σε 292,3 εκατ. από 139,9 εκατ. ευρώ. Θετικές προδοκίες συγκεντρώνουν οι επαγγελματικές αποθήκες υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου.

Σχεδόν το σύνολο των ΑΕΕΑΠ έχουν στο χαρτοφυλάκιό τους logistics και προχωρούν στην απόκτηση και νέων. Η Diamond σχεδιάζει την ανάπτυξη μεγάλου αποθηκευτικού κέντρου στη Θεσσαλονίκη, ενώ η Street Development, μέλος των εταιρειών του επενδυτικού κεφαλαίου HIG Capital, έχει ανακινώσει τη δημιουργία σύγχρονου συγκροτήματος εφοδιαστικής αλυσίδας και διακομετακομιστικού εμπορίου στον χώρο του παλαιού εργοστασίου της Ελληνικής Χαλυβουργίας στον Λοσπύργο. Την υψηλή ζήτηση για αποθήκες καταγράφει στις επαναλαμβανόμενες ανά τακτά διαστήματα αναφορές της συμβουλευτικής οχετικά με τα ακίνητα εταιρεία Danos (μέλος της BNP Paribas Real Estate), εκτιμώντας περαιτέρω άνοδο των τιμών μισθώσεων για τους σύγχρονους χώρους logistics.

Επίσης, σύμφωνα με την τακτική μελέτη της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield **Proprius**, η ζήτηση παραμένει υψηλή. Συνολικά περίπου 120.000 τετραγωνικά μέτρα βιομηχανικών και logistics χώρων απορροφήθηκαν το πρώτο εξάμηνο στην Αττική και μέχρι το τέλος του 2023 θα παραδοθούν νέοι χώροι συνολικής επιφάνειας 80.000 τ.μ., με το 95% εξ αυτών να είναι ήδη προμισθωμένο.

Αξιοσημείωτο είναι και η επενδυτική δραστηριότητα στον τομέα των πολυτελών ξενοδοχείων κυρίως από ξένα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια σε συνεργασία με διεθνή brands που αναλαμβάνουν τη λειτουργία αυτών ■

ευρώ, έναντι 1,176 δισ. έναν χρόνο πριν και 875 εκατ. το 2020. Επρόκειτο για το υψηλότερο ποσό άμεσων ξένων επενδύσεων σε ακίνητα που είχε σημειωθεί στην Ελλάδα ιστορικά, με το δεύτερο μεγαλύτερο να είναι αυτό του 2019 (1,450 δισ. ευρώ).

Διαφορετικά χαρακτηριστικά

Η αγορά των οικιστικών ακινήτων τροφοδοτείται από την αυξημένη ζήτηση, ως απόρροια της δεκαετούς οικονομικής κρίσης που προηγήθηκε, η οποία είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση του διαθέσιμου αποθέματος, αλλά και των τιμών. Ξένοι έχουν τοποθετηθεί στην ελληνική αγορά αγοράζοντας διαμερίσματα, για επενδυτικούς σκοπούς. Το ενδιαφέρον είναι πως και οι Έλληνες πλέον

αγοράζουν σπίτια, με σκοπό την απόδοση, σε μεγαλύτερο βαθμό από ό,τι συνέβαινε στο παρελθόν, καθώς παρατηρείται πολύ μεγάλη αύξηση των μισθωμάτων, συνεπεία της μειωμένης προσφοράς που υπάρχει.

Σε άλλες χώρες καταγράφεται είτε επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών στα οικιστικά ακίνητα, είτε ακόμη και μείωσή τους. Σε καθοδικό κύκλο έχουν μπει μεγάλες αγορές, όπως π.χ. της Γερμανίας.

Με ενδιαφέρον αναμένεται πώς οι εξελίξεις σε άλλες αγορές θα επηρεάσουν τους ξένους επενδυτές ως προς τις τοποθετήσεις τους στην Ελλάδα.

Στους γραφειακούς χώρους μεγαλώνει περαιτέρω το χάσμα μεταξύ των σύγχρονων επαγγελματικών ακινήτων και των παλαιών. Στελέχη της κτηματαγοράς υπογραμι-