



Γιατί θα συνεχιστεί η άνοδος των ακινήτων

Οι τιμές θα μπορούσαν να σημειώσουν αύξηση από 20% ως 30% τα επόμενα 2-3 χρόνια

ΡΕΠΟΡΤΑΖ
ΤΑΣΟΣ ΜΑΝΤΙΚΙΔΗΣ

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ - ΑΘΗΝΑ

Χαμηλές τιμές σε γειτονιές κοντά στην Ακρόπολη

Η αύξηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος που παρατηρείται στην ελληνική αγορά ακινήτων αναμένεται να συνεχιστεί, με κορυφαία στελέχη του κλάδου να εκτιμούν ότι οι τιμές θα μπορούσαν να σημειώσουν άνοδο 20%-30% τα επόμενα 2-3 χρόνια. Η κρίση στην ελληνική αγορά ακινήτων ξεκίνησε το 2008 και είχε ως συνέπεια την έως και 60% υποτίμηση των αξιών και την κατά 75% μείωση της επενδυτικής δραστηριότητας. Το γεγονός αυτό οδήγησε σε αναδιάρθρωση και συγκέντρωση του κλάδου, με τους συμμετέχοντες να αντιμετωπίζουν προκλήσεις αλλά και ευκαιρίες. Η σταθεροποίηση ξεκίνησε το 2017 και το 2018 είχαμε τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης, κυρίως στον Ξενοδοχειακό κλάδο λόγω της ανόδου της αγοράς φιλοξενίας.

Ο συνδυασμός υψηλών αποδόσεων σε εμπορικά ακίνητα με τις ελκυστικές τιμές σε όλους τους τομείς, η εκτίναξη του τουρισμού και (η αναγκαιότητα) μείωση των NPE's των τραπεζών, η οποία θα απελευθερώσει κεφάλαια στην αγορά, αναμένεται να προσελκύσουν πρόσθετο επενδυτικό ενδιαφέρον, εκτιμών παράγοντες της κτηματαγοράς.

Συναλλαγές

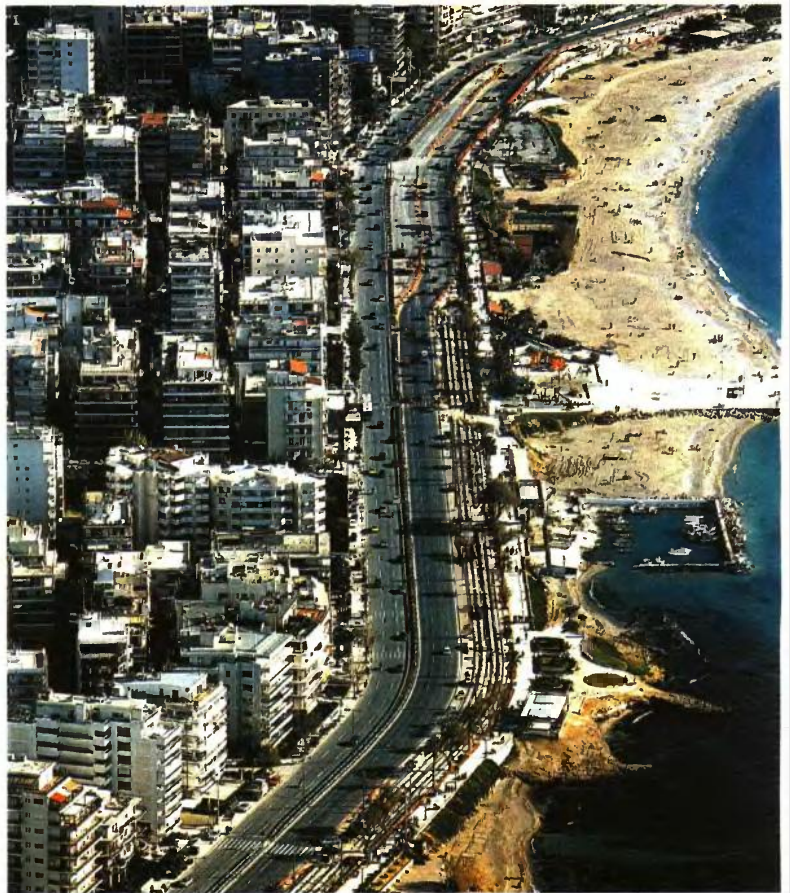
Σύμφωνα με επαγγελματίες του κλάδου, καταγράφονται πλέον περισσότερες συναλλαγές, που ενισχύονται και από τις πρώτες διαθέσιμες ακινήτων από τις τράπεζες, αλλά αφορούν κυρίως συγκεκριμένα ακίνητα, εμπορικά, με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά (investment grade). Οι ξένοι επενδυτές, κυρίως τα μεγαλύτερα funds, δείχνουν ενισχυμένο ενδιαφέρον, αλλά κατά κύριο λόγο με έμμεσο τρόπο, επενδύοντας κυρίως σε NPLs και όχι άμεσα σε real estate. Μεγαλύτερη δραστηριότητα φαίνεται να υπάρχει σε σχέση με τις ελληνικές ΑΕΕΑΠ, τόσο ως επενδυτές οι ίδιες όσο και ως ανακείμενο επενδυτικού ενδιαφέροντος από Έλληνες και ξένους επενδυτές - και βαίνει αυξανόμενος ο αριθμός τους.

Ιδιαίτερη κινητικότητα παρατηρείται στον χώρο του τουρισμού (hospitality), όχι μόνο σε resorts αλλά και σε Ξενοδοχεία πόλης. Στον τομέα του hospitality δραστηριοποιούνται και αρκετοί μικρότεροι ξένοι

Καθώς τα διαμερίσματα που βρίσκονται ανάμεσα στις πλατείες Μοναστηρακίου, Ομονοίας και Συντάγματος στις περισσότερες περιπτώσεις έχουν ήδη εκμωθωθεί σε τουρίστες, οι καλύτερες γειτονιές για να επενδύσει κανείς καθώς οι τιμές είναι ακόμη χαμηλότερες από ό,τι σε άλλα κεντρικά σημεία της πόλης αν και δεν βρίσκονται πολύ μακριά από την Ακρόπολη, ενώ εξυπηρετούνται και από μέσα μαζικής μεταφοράς, είναι σύμφωνα με την Τranio Κεραμεικός, Κυψέλη, Ψυρρή και Εξάρχεια.

Η Αίγινα και η ελληνική «χρυσή βίτσα» προσελκύουν εξάλλου Κινέζους, Τούρκους, Ρώσους, Ισραηλινούς κ.ά., οι οποίοι αγοράζουν τις διαθέσιμες κατοικίες, κυρίως στις περιοχές του ιστορικού κέντρου. Αυτό έχει ως συνέπεια τη μείωση των διαθέσιμων διαμερισμάτων προς μίσθωση στο κέντρο της Αθήνας, όπως Κουκάκι/Μακρυγιάννη, Σύνταγμα, Μοναστηράκι, Πλάκα, Ψυρρή, Φιλοπάππου, Ακρόπολη, Θησείο, Πετράλωνα, Μετς, Φίξ, Κολωνάκι, Λυκαβηττός, Πίσια, Παγκράτι. Βάσει στοιχείων της AirDNA πάντως, το 2018 παρατηρήθηκε αύξηση των καταχωρήσεων σπιτιών στις Αίγινα και Homeaway στην Ελλάδα κατά 21%, ξεπερνώντας τις 72 χιλ., ενώ πτώση 17% σημειώθηκε στη μέση τιμή διανυκτέρευσης.

Η μέση πληρότητα υποχώρησε στο 46,1% από 52,7%, ενώ το μέσο έσοδο ανά ιδιοκτησία που διαθέτεται προς μίσθωση υποχώρησε το 2018 στα 58 ευρώ από 81 ευρώ το 2017. Από την άλλη πλευρά, οι Βρυξέλλες απευθύνονται προειδοποίηση ότι τα προγράμματα χορήγησης «χρυσής βίζας» αποτελούν κίνδυνο για την ασφάλεια, το ξέπλυμα χρήματος και τη φοροδιαφυγή.



Η Ελλάδα εμφανίζεται ως ο πιο «hot» επενδυτικός προορισμός στη Μεσόγειο στο τουριστικό real estate και οι τιμές των κατοικιών στα νότια προάστια της Αθήνας και ειδικά στις περιοχές που διαμορφώνουν τη λεγόμενη Αθηναϊκή Ριβιέρα επανακαμπύτουν, ενώ μια σειρά αναπλάσεων που βρίσκονται σε εξέλιξη στην περιοχή δείχνουν πως η δυναμική αυτή θα συνεχιστεί

επενδυτές, επιλέγοντας συνήθως ακίνητα για Airbnb χρήση ή την ανάπλαση μικρών παλαιών κτιρίων σε boutique hotels στην Αθήνα, συνεπεία του ότι πλέον έχει καθιερωθεί ως city destination. Ο περιορισμός των «κόκκινων» Ξενοδοχειακών δανείων ύψους 3,3 δισ. ευρώ και η είσοδος διεθνών επενδυτών που προσθέτουν Ξενοδοχειακές μονάδες στο δυναμικό τους οδήγησαν σε βίαιη αναδιάρθρωση αλλά και σε αυξημένο ενδιαφέρον για τον κλάδο.

Κόστος και απόδοση

Συνολικά οι ξένοι τοποθετούνται στην ελληνική αγορά ακινήτων καθώς σήμερα το κόστος ιδιοκτησίας ανά τετραγωνικό μέτρο είναι στην Ελλάδα αρκετά μικρότερο από ό,τι σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Με βάση τα στοιχεία της Numbeo, η Αθήνα είναι σήμερα 2,5 έως 7 φορές φθηνότερη από τις άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, ενώ η καθαρή απόδοση ενοικίου ενός ανακαινισμένου διαμερισματος στο κέντρο της Αθήνας κυμαίνεται στο 5%-7% έναντι 3% στις περισσότερες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Τranio, οι τιμές στην ελληνική αγορά ακινήτων θα ήταν δυνατόν να σημειώσουν άνοδο κατά 20%-30% τα επόμενα 2-3 χρόνια. Η Ελλάδα εμφανίζεται επίσης, σύμφωνα με έρευνα της Τranio, ως πιο «hot» επενδυτικός προορισμός στη Μεσόγειο στο τουριστικό real estate, ενώ για την **Cushman & Wakefield** το 2019 η Αθήνα μαζί με το Παρίσι, το Αμστερνταμ, την Πράγα, τη Μαδρίτη και τη Λισαβόνα αποτελούν τους πιο ελκυστικούς προορισμούς

στην Ευρώπη για επενδύσεις στον Ξενοδοχειακό τομέα.

Η Αθηναϊκή Ριβιέρα

Σύμφωνα με έρευνα της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Algean Property, οι τιμές των κατοικιών στα νότια προάστια της Αθήνας και ειδικά τις περιοχές που διαμορφώνουν την λεγόμενη Αθηναϊκή Ριβιέρα επανακαμπύτουν, ενώ μια σειρά αναπλάσεων που βρίσκονται σε εξέλιξη στην περιοχή δείχνουν πως η δυναμική αυτή θα συνεχιστεί. Η πιο ακριβή περιοχή είναι η Βουλιαγμένη με τις ζητούμενες τιμές να διαμορφώνονται στα 4.000 με 6.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο, ενώ οι πολυτελείς κατοικίες μπορεί να φθάσουν και τα 8.000 ευρώ το μέτρο.

Ακολουθούν οι Γλυφάδα και το Ελληνικό με τις τιμές να διαμορφώ-

νονται στα 2.500 με 4.500 ευρώ/τετραγωνικό. Σε Αλιμο, Βάρκιζα, Σαρονίδα και Σούνιο οι τιμές κυμαίνονται ανάμεσα στα 2.000 με 4.000 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Στις υπόλοιπες περιοχές (Παλαιό Φάληρο, Βάρη, Λαγονήσι, Παλαιά Φώκαια, Λεγερνά) οι ζητούμενες τιμές κυμαίνονται στα 1.500 με 3.500 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Γραφεία - καταστήματα

Στα επαγγελματικά ακίνητα, σύμφωνα με την Danos/BNP Paribas Real Estate, στα γραφεία οι τιμές ενοικίασης κυμαίνονται μεταξύ 8 ευρώ και 19 ευρώ/τ.μ. Στα σημεία μεγάλης τετραγωνικό μέτρο, όπως είναι η Βασιλίσσης Σοφίας και η πλατεία Συντάγματος στο κέντρο της Αθήνας, η Λ. Κηφισίας αλλά και η Συγγρού, παρατηρείται έλλειψη διαθέσιμότητας σύγχρονων γραφειακών χώρων με αποτέλεσμα να υπάρχει αύξηση μισθολογικών αξιών. Οι αποδόσεις παραμένουν μεταξύ 7,5% και 9%.

Στα εμπορικά καταστήματα τα ενόικια παρουσιάζουν αυξητικές τάσεις στις κύριες αγορές (με παράλληλη επανεμφάνιση του «αέρα»). Οι αποδόσεις στην Ερμού κυμαίνονται μεταξύ 6,5% και 6,75%, ενώ στις υπόλοιπες κύριες αγορές κυμαίνονται μεταξύ 7% και 7,5%. Στους αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους η αντιστροφή νέας προσφοράς οδηγεί σε αυξητικές τάσεις των μισθολογίων. Τα ενόικια είναι 2,50 ευρώ/τ.μ. τον μήνα για βιομηχανική χρήση στην Αθήνα και 3-4 ευρώ/τ.μ. τον μήνα για την εφοδιαστική χρήση, όπου η ζήτηση είναι αυξημένη, με τις αποδόσεις να κυμαίνονται από 9,5% έως 11%.

B

Η Αθήνα είναι σήμερα 2,5 έως 7 φορές φθηνότερη από τις άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, με βάση τα στοιχεία της Numbeo

Στα εμπορικά καταστήματα τα ενόικια παρουσιάζουν αυξητικές τάσεις στις κύριες αγορές (με παράλληλη επανεμφάνιση του «αέρα»)