

1. ΣΕ ΠΟΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ...

Μέσο: ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 29/12/2017 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 29/12/2017

Σελίδα: 1





▶ Τι προβλέπουν τέσσερις ειδικοί για την πορεία του real estate το 2018

Ανάκαμψη στην κτηματαγορά,

ΠΟΙΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑΜΕΝΕΤΑΙ ΝΑ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΟΥΝ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΤΟ ΝΕΟ ΕΤΟΣ,

ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΗΜΗΤΡΗ ΔΕΛΕΒΕΓΚΟ *dimitris.delevegos@capital.gr*

Οι νιοδοί ανάπτυξης που εμφανίστηκαν τη διετία 2016-2017 αναμένεται να πολλαπλασιαστούν τη νέα χρονιά, σύμφωνα με όσα αναφέρουν στο «Κ» κορυφαίοι παράγοντες της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Στις καλές περιοχές, σε πρώτες κατηγορίας χώρους λιανικής, ανακαινισμένους γραφειακούς χώρους σε καλή τοποθεσία και κατοικίες σε καλή τοποθεσία, κατά τη χρονιά που εκπνέει σε μερικά εικοσιπεντάχρονα, εάν δεν υπήρξε αναμικτή άνοδος ενοικίων ή τριών πώλησης, καταγράφηκε σταθεροποίηση.

Οι τάσεις του 2018

Ωστόσο, παρά τα «γαλαπτά χωριά», που τροφοδοτούνται από το περιορισμένο απόθεμα ακινήτων με υψηλές προδιαγραφές, την έκρηξη του τουρισμού και την κυριαρχία των ιστοτόπων βραχυχρόνιου μίσθωσης τύπου Airbnb, η ελληνική κτηματαγορά πάργω απέχει από μια γενικευμένη ανάκαμψη. Εξάλλου, σύμφωνα

με την ομάδα με τις χαμηλότερες επενδυτικές προδοκίες, καθώς η ασθενική οικονομία και η πολιτική αστάθεια αποθαρρύνουν τις επενδύσεις. Εξάίρεση αποτελούν αυτές που πραγματοποιούν οι πιο γενναίοι ξένοι επενδυτές, όπως αναφέρει χαρακτηριστικά η έρευνα.

Παρ' όλα αυτά, όπως σημειώνει η PwC, σε καμία από τις πόλεις αυτές οι επενδυτικές προοπτικές του 2018 δεν αξιολογούνται ως πολύ φωτεινές.

Κατά την έρευνα, η Αθήνα ανακάμπτει «ήσυχια», με τους πανευρωπαϊκούς επενδυτές που τοποθετούνται στη Νότια Ευρώπη, ως κυρίαρχη τάση, να είναι λιγοστοί. Ο τουρισμός, σύμφωνα με την PwC, είναι ο κλάδος που προσελκύει το υψηλότερο επενδυτικό ενδιαφέρον, δεδομένου ότι δεν συνδέεται άμεσα με την τοπική οικονομία.

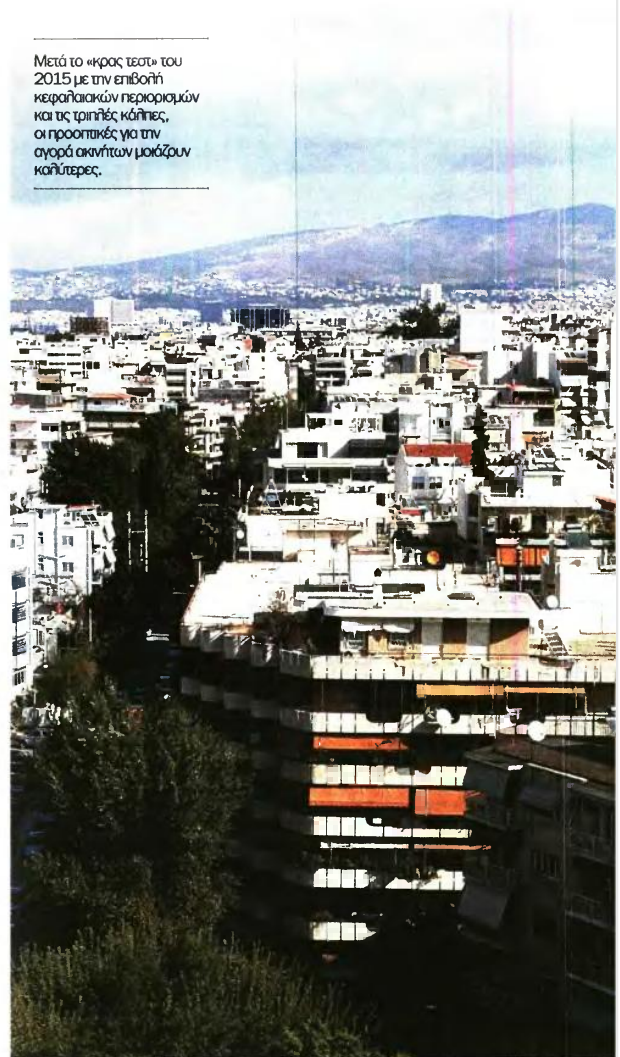
Αναφορικά με τα πρώτες κατηγορίας γραφεία, καταγράφεται κινητικότητα, με την Αθήνα να ανήκει σε μια από τις λιγοστές ευρωπαϊκές πόλεις όπου υπάρχουν ακόμη δυνατότητες για συμπλήρωση αποδόσεων. Πάντως, όπως σχολιάζουν οι ειδικοί, απαιτείται η

Η Αθήνα ανακάμπτει «ήσυχια», λένε στελέχη της αγοράς με επίκεντρο ακίνητα που βρίσκονται σε καλή τοποθεσία και διαθέτουν ποιοτικά χαρακτηριστικά

εγκώρια αγορά ακινήτων να εκπέμψει το μήνυμα ότι είναι σε θέση να υποστηρίξει μεγάλες επενδύσεις, όπως αυτή της αξιοποίησης της έκτασης των 6,2 χιλιάδων στρεμμάτων στο Ελληνικό. Ενδεχόμενη έναρξη υλοποίησης του συγκεκριμένου έργου το 2018 θα μπορούσε να συμπαράσχει ανοδικά το σύνολο της ελληνικής κτηματαγοράς.

Πώς, όμως, διαμορφώνονται, σύμφωνα με τους ειδικούς της αγοράς ακινήτων που μιλούσαν στο «Κ», οι προοπτικές της εγχώριας αγοράς για το 2018;

Μετά το «κρας τεστ» του 2015 με την επιβολή κεφαλαιακών περιορισμών και τις τριπλές κτήσεις, οι προοπτικές για την αγορά ακινήτων μοιάζουν καλύτερες.



Κοσμάς Θεοδωρίδης

ΕΠΙΚΕΦΑΛΗΣ ΤΟΥ ΜΕΣΙΤΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΛΙΣ, Β' ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑΣ ΜΕΣΙΤΩΝ ΕΛΛΑΔΑΣ

Το 2018 εκτιμώμε ότι θα ενισχυθούν περαιτέρω οι ανοδικές τάσεις που εμφάνισαν συγκεκριμένες περιοχές και κατηγορίες ακινήτων το 2017. Τη χρονιά που εκπνέει σε μερικά εικοσιπεντάχρονα, η τάση βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω διαδικτυακών πλατφορμών τύπου Airbnb θα λέγαμε ότι ενέχει ρόλο industry disruptor στην κτηματαγορά, επιτρέποντας σε πολλούς ιδιοκτήτες απρόσοδων κατοικιών να εξασφαλίσουν εισόδημα. Πλέον, η ελληνική πρωτεύουσα έχει διαρθεί σε δύο ζώνες. Στις περιοχές με καλές ποιότητες ιδιοκτησίες, όπου κυρίαρχες είναι οι βραχυχρόνιας μισθώσεις. Και στις συνοικίες όπου τα ακίνητα είναι υποδοτέτερα ποιότητας, είτε λόγω παλαιότητας είτε λόγω τοποθεσίας, αλλά διαθέτουν σε πρόσφορες μέσω των ειδικών προγραμμάτων της Υπατης Αρχής του Ο.Ν.Ε. Υπό το πρίσμα αυτό, το 2017 καταγράφηκε σταθεροποίηση των αξιών των ακινήτων, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις υπήρξε άνοδος τριών και ενοικίων. Η τάση αυτή αναμένεται να ενισχυθεί το 2018, με την



αγορά να τροφοδοτείται από αγοραπωλησίες που πραγματοποιούν ξένοι επενδυτές είτε μέσω του προγράμματος χορήγησης άδειας παραμονής σε υπηκόους τρίτων χωρών που επενδύουν σε ακίνητα αξίας άνω των 250.000 ευρώ είτε ανεξαρτήτως αυτού.

Επίσης, το παραλιακό τμήμα της Αττικής και οι περισσότερες περιοχές του αθηναϊκού Κέντρου αναμένεται να παρουσιάσουν βελτιωμένες απόδοσεις, καθώς οι νιοδοί ανάπτυξης που εμφανίστηκαν τη διετία 2016-2017 πολλαπλασιάζονται.

Εν κατακλείδι, θα λέγαμε ότι μετά τη δοκιμασία του 2015, με τις τριπλές εκλογές και την επιβολή κεφαλαιακών ελέγχων, ενδεχόμενο πολιτικό ρίσκο δεν θα μπορούσε να κλυδωνίσει την αγορά. Στον αντίποδα, μια κρίση στον τουρισμό ή μια μη διαχειριστική τρομοκρατική επίθεση θα μπορούσαν να προκαλέσουν ισχυρές αναταράξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Θα εξακολουθούσε το φαινόμενο του Airbnb, με περιοχές των Αθηνών να έχουν σταματήσει να καταγράφουν υποχώρηση τιμών.

Νίκη Σύμπουρα

ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ CUSH-MAN & WAKEFIELD PROPRIUS

Η αγορά βρίσκεται σε μεταβατική περίοδο. Οι εταιρείες επένδυσης σε ακίνητα επιδεικνύουν σημαντική δραστηριότητα, αλλά οι μεγάλοι διεθνείς επενδυτές δεν αναμένεται να εισέλθουν στην εγχώρια κτηματαγορά επαγγελματικών ακινήτων.

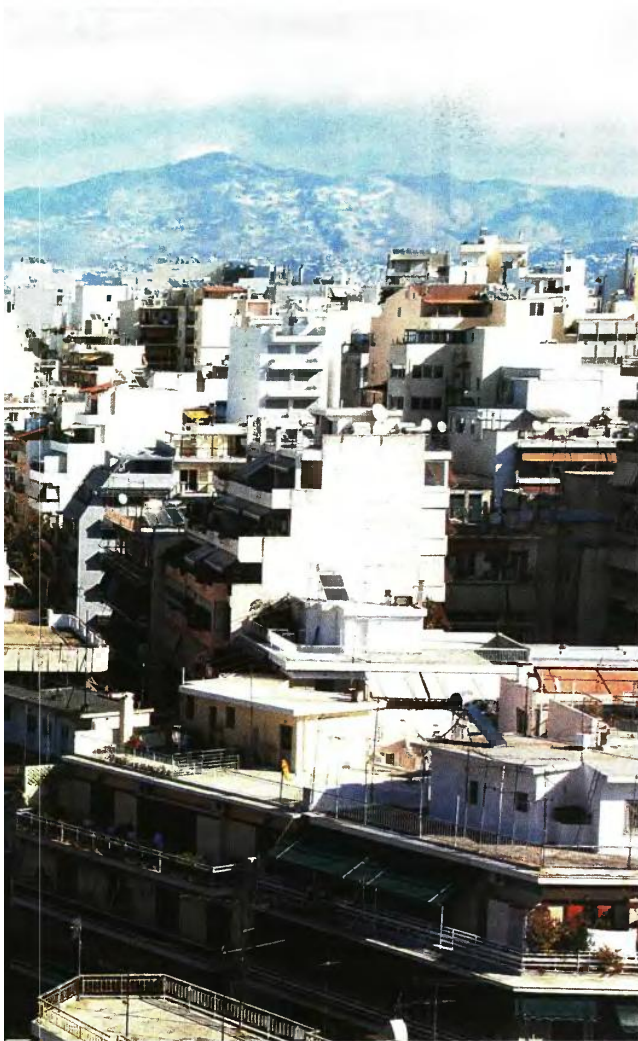
Αυτό επειδή η εμπιστοσύνη στις προοπτικές της οικονομίας δεν έχει αποκατασταθεί, οι αποδόσεις, που βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα, δεν προσελκύουν τους ξένους επενδυτές και η μεταβλητότητα του φορολογικού καθεστώτος λειτουργεί αποθαρρυντικά. Από την άλλη πλευρά, καταγράφεται υπαρκτό ενδιαφέρον από μικρότερο βέλτο ξένους επενδυτές, που προχωρούν σε αγοραπωλησίες





αλλά όχι για όλους

ΣΕ ΠΟΙΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ. ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ ΤΑ «ΒΑΡΙΔΙΑ» ΤΟΥ REAL ESTATE



Μπάμπης Χαραλαμπίδης

ΤΕΛΟΣ ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ ΕΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΓΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
THE SOLLUM PROPERTY SOLUTIONS

Οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης αναμένεται και το 2018 να σπέρνουν τις επιδόσεις και τις προοπτικές κατοικιών που βρίσκονται κοντά σε σημεία τουριστικού ή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος σε όλη την Ελλάδα.

Αυτή η κατηγορία ακινήτων εμφανίζει υψηλά ενδοκια και είναι σε μεγάλο βαθμό απρόσιτη για τον μέσο Έλληνα που επιδιώκει να ικανοποιήσει τις στεγαστικές ανάγκες του. Βέβαια, η αυστηροποίηση των φορολογικών ελέγχων σε ιδιοκτήτες που εκμισθώνουν, μέσω των ιστοτόπων βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα ακίνητά τους, αναμένεται να δημιουργήσει, έως έναν βαθμό, πιέσεις στη συγκεκριμένη αγορά.

Ακόμα μία τάση της αγοράς ακινήτων το 2018 είναι οι πλεσιπρασιμότητες, οι οποίες θα ενισχυθούν σημαντικά λόγω και της εμφάνισης που θα δοθεί στη διενέργειά τους πλεκτρονικά. Επίσης, αναμένεται να δοθεί περαιτέρω αύξηση στις μισθώσεις, ως επί το πλείστον, μεσαίου μεγέθους, έως 100 τετραγωνικών μέτρων, κατοικιών, οι οποίες αποτελούν τη βασική λύση για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των νοικοκυριών. Κατ'επέκταση, εκτιμούμε ότι το 2018 θα μπορούσε να υπάρξει αναμεικτή ενίσχυση των μισθωμάτων κατά βάση στα μικρομεσαία διαμερίσματα που γειννάζουν με μέσα σταθερής τροχιάς.



Και, παρά τη σχετική βελτίωση των επιδόσεων της ελληνικής οικονομίας, η αγορά κατοικίας θα εξακολουθήσει το 2018 να βρίσκεται αναμειγμένη με το δημογραφικό πρόβλημα και τη συρρίκνωση του διαθέσιμου προς κατανάλωση εισοδήματος, που δεν ευνοούν τον σχηματισμό νέων νοικοκυριών, όπως και με την υπερβάλλουσα προσφορά.

Πέραν των κατοικιών, τα εμπορικά ακίνητα πρώτης κατηγορίας θα εξακολουθήσουν να εμφανίζουν καλές προοπτικές, ενώ μέλλει να φανεί κατά πόσο το 2018 η τάση δημιουργίας καταστημάτων εστίασης θα παραμείνει κραταιά.

Παναγιώτης Θεοφιλόπουλος

PROPERTY MANAGER HELLAS CAPITAL LEASING

Η ζήτηση των επαγγελματικών ακινήτων με ποιοτικά επενδυτικά χαρακτηριστικά και σε καλή τοποθεσία θα διαμορφωθεί ανοδικά. Αυτό αναμένεται όχι τόσο λόγω της βελτίωσης των θεμελιωδών οικονομικών μεγεθών, αλλά επειδή το διαθέσιμο προϊόν γίνεται πλέον δυσχερέστερο. Βασικοί λόγοι για αυτό είναι η απουσία νέων κατασκευών εδώ και μία δεκαετία περίπου, ενώ σημαντικός αριθμός επαγγελματικών ακινήτων επιβαρύνεται με δανεισμό που σήμερα υπερβαίνει την εμπορική αξία του ακινήτου.

Επιπροσθέτως, λόγω της κρίσης, τα ακίνητα που είναι μισθωμένα σε αξιόπιστους και φερέγγυους μισθωτές είναι ακόμα λιγότερα. Η μείωση του αποθέματος των ποιοτικών ακινήτων έχει οδηγήσει σε υποχώρηση των αποδόσεων, ενώ ήδη το 2017 πραγματοποιήθηκαν συναλλαγές επενδυτικών ακινήτων με απόδοση στο 7,5% ή και χαμηλότερα από 8% και περισσότερο σε αντίστοιχες συναλλαγές που είχαν γίνει το 2016. Οι εισηγμένες εταιρείες στο χρηματιστήριο που επενδύουν σε ακίνητα (ΑΕΕΑΓ) αντιπροσωπεύουν για το 2017 την πλειοψηφία των αγοραπωλησιών και όλες τους έχουν πετύχει εξααιρετικές επενδύσεις.



Για τα κτήρια γραφείων με ποιοτικά χαρακτηριστικά και αποθηκευτικούς χώρους logistics εκτιμούμε ότι τα μισθώματα θα σταθεροποιηθούν το 2018 με προοπτική ελαφράς ανόδου, κυρίως επειδή το υφιστάμενο απόθεμα δεν επαρκεί για να καλύψει τη ζήτηση για μεγάλους αποθηκευτικούς χώρους άνω των 5.000 τ.μ.

Επίσης, τα διαθέσιμα ποιοτικά κτήρια γραφείων σε επιχειρηματικά κέντρα και κεντρικούς οδικούς άξονες είναι κι αυτά δυσχερέστερα. Σχετική αύξηση των αξιών αναμένεται και σε καταστήματα που βρίσκονται σε τμήματα δρόμων με εμπορική κίνηση, παρότι το λιανεμπόριο βρίσκεται ακόμη σε κρίση και πολλοί εμπορικοί δρόμοι έχουν πλεονεκτήματα.

Ακόμα μία τάση που αναμένουμε για το 2018 είναι η συνέχιση της ζήτησης για ξενοδοχεία πόλης και κατοικίες με στόχο την τουριστική αξιοποίησή τους. Σε τουριστικές περιοχές της Αθήνας, και όχι μόνο, τα διαθέσιμα διαμερίσματα για ενδοκιο με τον μήνα έχουν λιγοστέψει, αφού πολλά έχουν μετατραπεί σε Airbnb, κάτι που αναμένεται να συνεχιστεί, αφού ο κλάδος του τουρισμού δεν είναι συνδεδεμένος με την ελληνική οικονομία.

μέσω του προγράμματος κορήγησης άδειας παραμονής σε υπηκόους τρίτων χωρών για αγοράς ακινήτων αξίας άνω των 250.000 ευρώ. Στην αγορά γραφείων εκτιμούμε ότι μέσα στο 2018 θα καταγραφεί κινητικότητα που θα προέλθει από τις εταιρείες ανάπτυξης, δεδομένου ότι το κτηριακό απόθεμα είναι γερασμένο. Με άλλα λόγια, η δραστηριότητα ανάπτυξης νέων ποιοτικών χώρων, που αναμένεται για το 2018, θα ανακατέψει την τράπουλα, προσελκύοντας το μισθωτικό ενδιαφέρον.

Στα καταστήματα πρώτης κατηγορίας οι επιδόσεις είναι θετικές, ενώ οι δευτερογενείς

εμπορικές οδοί και τη φετινή χρονιά θα εξακολουθήσουν να βρίσκονται στη μέγερνη. Την επόμενη χρονιά, ακόμα, θα φανεί κατά πόσο η αγορά των επιφανειών λιανικής με μισθωτές αλυσίδες σουπερ-μάρκετ θα εμφανίσει περαιτέρω σταθεροποίηση.

Επίσης, στο prime retail αναμένουμε αύξηση των μισθωμάτων, ενώ είναι πιθανό στην αγορά να έρθουν νέες επωνυμίες.

Παραμένουμε, λοιπόν, συγκρατημένα αισιόδοξοι για τις προοπτικές της αγοράς ακινήτων το 2018, με δεδομένο ότι βασικοί δείκτες και θεμελιώδη μεγέθη της οικονομίας βελτιώθηκαν το 2017 σε σχέση με το 2016.