

1. ΜΑΓΝΗΤΗΣ ΓΙΑ ΤΑ FUNDS ΟΙ ΥΨΗΛΕΣ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ ΚΥΡ_ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 24/03/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 26/03/2019

Σελίδα: 13

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



«Μαγνήτης» για τα funds οι υψηλές αποδόσεις στα ακίνητα

Γραφεία, logistics και εμπορικά καταστήματα αναζητούν στην ελληνική αγορά τα ξένα επενδυτικά κεφάλαια

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

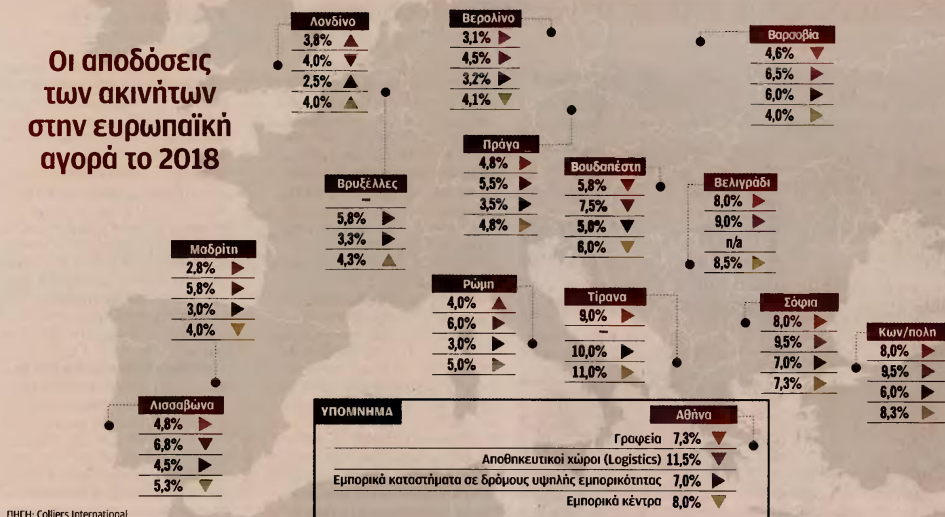
Εις πρώτες θέσεις πανευρωπαϊκά βρίσκονται οι αποδόσεις των ακινήτων στην Ελλάδα, αποτελώντας ισχυρό «δέλεαρ» για όλο και περισσότερα funds και ξένους θεσμικούς επενδυτές που αναζητούν ευκαιρίες και σε αγορές λιγότερο ανεπτυγμένες, όντας διατεθειμένοι να αναλάβουν και το αντίστοιχο ρίσκο. Είναι χαρακτηριστικό ότι, σύμφωνα με εκτιμήσεις στελεχών του κλάδου, το 2018 τοποθετήθηκαν στην ελληνική αγορά ακινήτων εισοδήματος (γραφεία, εμπορικά καταστήματα και logistics) κεφάλαια που ξεπέρασαν τα 500 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων πάνω από το 50% προήλθε από τις εγχώριες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα περιουσία (ΑΕΕΑΠ).

Στην πρώτη γραμμή

Σύγχρονα κτίρια γραφείων, αποθηκευτικές εγκαταστάσεις logistics τελευταίων προδιαγραφών και εμπορικά κέντρα και καταστήματα (ειδικά όσα βρίσκονται περί της Ερμού και της Πλατείας Συντάγματος) βρίσκονται στην πρώτη γραμμή των προτιμήσεων των επενδυτών, δεδομένης της ανάκαμψης της αγοράς. Αλλωστε, τα ενοίκια των εμπορικών καταστημάτων και των κτιρίων γραφείων στα πλέον περιζήτητα σημεία έχουν αρχίσει να αυξάνονται ήδη από το δεύτερο εξάμηνο του 2016, ενώ στα logistics η ζήτηση παραμένει σταθερά υψηλότερη της προσφοράς την τελευταία διετία.

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Colliers International, η ελληνική αγορά συγκαταλέγεται μεταξύ των εκλεκτικότερων στην Ευρώπη, αναφορικά με τις αποδόσεις που μπορεί να εξασφαλίσει ένας επενδυτής, εφόσον κινηθεί προσηκτικά. Για πα-

Οι αποδόσεις των ακινήτων στην ευρωπαϊκή αγορά το 2018



ΠΗΓΗ: Colliers International

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

ράδειγμα, ένα σύγχρονο κέντρο logistics στον Ασπρόπυργο μπορεί να αποφέρει ετήσια απόδοση της τάξεως του 11,5%, που είναι η υψηλότερη στην Ευρώπη στη συγκεκριμένη κατηγορία. Το πρόβλημα είναι η έλλειψη ακινήτων επενδυτικού χαρακτήρα, καθώς μόλις τον τελευταίο χρόνο έχουν επιστρέψει στην αγορά οι εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων logistics, προχωρώντας σε νέες κινήσεις. Σε κάθε περίπτωση, όπως σημειώνουν στελέχη της αγοράς, η ζήτηση για υπηρεσίες logistics μόνο ανοδικά μπορεί να κινηθεί στο μέλλον, λόγω της ενίσχυσης της πα-

Τα ενοίκια των εμπορικών καταστημάτων και των κτιρίων γραφείων στα πλέον περιζήτητα σημεία έχουν αρχίσει να αυξάνονται.

ρουσίας της Cosco στο λιμάνι του Πειραιά, αλλά και της συνεχούς ανάπτυξης του κλάδου του ηλεκτρονικού εμπορίου. Ως εκ τούτου, τα ενοίκια προβλέπεται να συνεχίσουν να αυ-

ξάνονται, ενισχύοντας και τις αποδόσεις. Αντιστοίχως, στην αγορά γραφείων, παρότι τον τελευταίο χρόνο καταγράφεται μείωση αποδόσεων, λόγω του πολύ υψηλού επενδυτικού ενδιαφέροντος που ωθεί τις αξίες προς τα πάνω, η Ελλάδα εξακολουθεί να βρίσκεται στις υψηλές θέσεις της ευρωπαϊκής λίστας. Ωστόσο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι το απόθεμα των κτιρίων γραφείων στην ελληνική αγορά είναι σαφώς χαμηλότερων προδιαγραφών έναντι ανταγωνιστικών αγορών, ακόμα και των βαλκανικών, όπου το «προϊόν» είναι ποιοτικότερο λόγω των σπ-

μαντικών επενδύσεων που έχουν γίνει, ενώ προσφέρει και υψηλές αποδόσεις. Για παράδειγμα, στη Σόφια, τα γραφεία αποδίδουν 8%, στο Βουκουρέστι 7,3% και στην Κωνσταντινούπολη 8%. Πρόκειται για πόλεις με υψηλή συγκέντρωση πολυεθνικών ομίλων και πολύ σύγχρονο απόθεμα γραφείων, συγκριτικά με την Αθήνα.

Αυτός είναι ίσως ένας από τους λόγους που οι ΑΕΕΑΠ στρέφονται και σε άλλες κατηγορίες ακινήτων, πέραν των «παράδοσιων». Όπως σημειώσε χαρακτηριστικά ο επικεφαλής τεχνικών υπηρεσιών της Εθνι-

κής Παναγίας ΑΕΕΑΠ Δημήτρης Γεωργιόπουλος, στο πρόσφατο συνέδριο για την αγορά ακινήτων Proterius North, που διοργάνωσε η «Συμμελών Τσομώκος Α.Ε.», «η ελληνική αγορά συνεχίζει να είναι ρηκή, αλλά αυτό είναι μια ευκαιρία να αρχίσουμε να διευρύνουμε τη στρατηγική μας πέρα από το παραδοσιακό μοντέλο retail και γραφεία και να επενδύσουμε σε logistics, σε φοιτητικά στέγη, όπως και στην αγορά ακινήτων που απαιτούν ριζική αλλαγή, έτσι ώστε να δημιουργήσουμε ένα νέο προϊόν και υπεραξία για τους μετόχους μας».

Αύξηση διαθεσιμότητας

Αντιστοίχως, σύμφωνα με την κυρία Νίκη Σύμπουρα, επικεφαλής της Proterius, η οποία εκπροσωπεί στην Ελλάδα την Cushman & Wakefield, «το 2018 ήταν μια καλή χρονιά για την ελληνική αγορά ακινήτων και το 2019 φαίνεται ότι θα εξελιχθεί σε χρονιά με ρεκόρ συναλλαγών, παρά τις αναμενόμενες εκλογές, όπου είθισται οι επενδυτές να τρουν στάση αναμονής. Το 2019 αναμένουμε αύξηση της διαθεσιμότητας μέσω της πώλησης των χαρτοφυλακίων NPLs αλλά και της εισόδου στην αγορά νέων θεσμικών επενδυτών». Η εταιρεία ανέφερε σε πρόσφατη έκθεσή της ότι το 2018 οι επενδύσεις για την αγορά ακινήτων στην Ευρώπη ανήλθαν σε 292 δισ. ευρώ, σημειώνοντας μείωση κατά 10,8% σε ετήσια βάση. Ωστόσο, κύριος λόγος γι' αυτό δεν ήταν η μείωση της ζήτησης, αλλά η έλλειψη προσφοράς επενδυτικών ακινήτων. Για το 2019, η εταιρεία προβλέπει μικρή αύξηση του όγκου των συναλλαγών, που αναμένεται να αγγίξει τα 300 δισ. ευρώ, με τη μεγαλύτερη ζήτηση να αφορά ακίνητα σε μικρότερες πόλεις και νέους τομείς.