

1. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΕΙ Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ...

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 08/03/2024 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 08/03/2024

Σελίδα: 23

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



Μακροπρόθεσμους επενδυτές προσελκύει η ελληνική αγορά ακινήτων

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Σημάδια «ωρίμανσης» έχει αρχίσει να παρουσιάζει πλέον η αγορά ακινήτων της χώρας, όσον αφορά τις προοπτικές επένδυσης που προσφέρει στους ξένους επενδυτές. Κατ' αρχάς, όπως σημειώνουν στελέχη του κλάδου, η εξασφάλιση της επενδυτικής βαθμίδας λειτουργεί ως σημαντικό πλεονέκτημα, όντας ένα σημαντικό στοιχείο που απουσίαζε από την αρχή της οικονομικής κρίσης.

Η εξέλιξη αυτή θα προσελκύσει πιο ώριμους επενδυτές, που διαθέτουν μακροπρόθεσμη προσέγγιση σε κάθε αγορά, όπου τοποθετούν τα κεφάλαιά τους. Πρόκειται για μια σημαντική αντίθεση, σε σύγκριση με τα προηγούμενα χρόνια, ιδίως όταν σοβούσε η οικονομική κρίση. Τότε, η ελληνική αγορά ακινήτων ήταν στη «λίσιτα» πολύ πιο κερδοσκόπων επενδυτών, με σαφώς πιο μικρό χρονικό ορίζοντα. Η βασική τους στόχευση ήταν να αγοράσουν ακίνητα σε χαμηλές τιμές και να τα μεταπωλήσουν 1-2 χρόνια μετά, όταν η αγορά ανέκαμπτε.

Σήμερα, όπως αναφέρει σε πρόσφατη ανάλυσή της η NBG Securities, η εικόνα της αγοράς έχει διαφοροποιηθεί. Κατ' αρχάς, παρατηρείται το φαινόμενο της σύγκλισης των αποδόσεων της ελληνικής αγοράς με τις αντίστοιχες στην υπόλοιπη Ευρώπη. Το φαινόμενο αυτό είναι

ιδιαίτερα σπάνιο για τα ελληνικά δεδομένα, καθώς, ανέκαθεν, η ελληνική αγορά συγκαταλεγόταν μεταξύ εκείνων που ενείχαν μεγαλύτερο ρίσκο (ακόμα και την περίοδο πριν από την οικονομική κρίση) και κατά κανόνα προσέφεραν και πολύ υψηλότερες αποδόσεις. Αυτό έχει αρχί-

Οι αποδόσεις συμπίεζονται, αν και όπως τονίζει η NBG Securities, εξακολουθούν να είναι υψηλότερες από την υπόλοιπη Ευρώπη.

σε να αλλάξει κατά τη διάρκεια της τελευταίας διετίας, καθώς οι τιμές πώλησης και οι αξίες των ακινήτων εισοδήματος στην Ελλάδα, λόγω και της μεγάλης αύξησης της ανάπτυξης σύγχρονων κτιριακών και κυρίως «πράσινων» υποδομών, έχουν αυξηθεί σημαντικά. Το ίδιο ισχύει ασφαλώς και σε ό,τι αφορά τα ενοίκια. Έτσι, οι αποδόσεις συμπίεζονται, αν και όπως τονίζει η NBG Securities, εξακολουθούν να είναι υψηλότερες από την υπόλοιπη Ευρώπη.

Παρ' όλα αυτά, πλέον η «ψαλίδα» έχει περιοριστεί. Συγκεκριμένα, η μέση απόκλιση (ανάλογα με την κατηγορία ακινήτου)

Η πορεία σύγκλισης των αποδόσεων της ελληνικής αγοράς επενδυτικών ακινήτων με τις ώριμες αγορές της Ευρώπης

	γ' τρίμ. 2022		γ' τρίμ. 2023	
	ΜΕΣΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΟΜΟΛΟΓΩΝ ΙΣΟΥΣ ΤΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ	ΜΕΣΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	ΑΠΟΔΟΣΗ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΟΜΟΛΟΓΩΝ ΙΣΟΥΣ ΤΗΣ ΔΙΑΡΚΕΙΑΣ
Αθήνα	6,4%	4,6%	6,3%	4,2%
Λονδίνο	3,4%	4,1%	4,6%	4,5%
Παρίσι	3,3%	2,7%	4,7%	3,4%
Φρανκφούρτη	3,4%	2,1%	4,9%	2,8%

ΠΗΓΗ: Cushman & Wakefield, NGB Securities Research

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

κυμαίνεται από 50 έως 190 μονάδες βάσης (0,5%-1,9%), με τα logistics να εξακολουθούν να προσφέρουν υψηλότερες αποδόσεις, έναντι των αντίστοιχων ακινήτων στο εξωτερικό.

Την ίδια περίοδο, η κατακόρυφη αύξηση των επιτοκίων έχει αρχίσει να ασκεί πιέσεις στις αξίες των ακινήτων εισοδήματος, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι αποδόσεις. Ταυτόχρονα όμως αυξημένο είναι και το ρίσκο, λόγω της συνεχιζόμενης στροφής πολλών επιχειρήσεων σε πιο προσιτές λύσεις στέγασης, αλλά και σε μικρότερες επιφάνειες, λόγω της επικράτησης του μοντέλου της υβριδικής εργασίας. Αντιθέτως,

στην ελληνική αγορά, παρότι επίσης παρατηρείται αυξημένη στροφή προς την υβριδική εργασία, υπάρχει και πολύ μεγάλη ζήτηση για σύγχρονους βιοκλιματικούς χώρους γραφείων. Αντίστοιχα, πολύ υψηλή είναι και η ζήτηση σύγχρονων χώρων logistics, με αποτέλεσμα η ελληνική αγορά να προσφέρει ποσοστό κενών χώρων μόλις 6%, καθιστώντας την τοποθέτηση στη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων ιδιαίτερα ασφαλή και επικερδή.

Όπως επισημαίνει στην ανάλυσή της η NBG Securities, «η ελληνική αγορά ακινήτων διατηρεί ένα συγκριτικό πλεονέκτημα

σε σχέση με τις μεγάλες αγορές της Ευρώπης, προσφέροντας ελκυστικότερα spreads, σε σχέση με τις αποδόσεις των κρατικών ομολόγων. Θεωρούμε ότι η σύγκριση αυτή είναι αιτιολογημένη, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά των ακινήτων σύγχρονων προδιαγραφών, που έχουν χαρακτηριστικά ανάλογα ενός ομολόγου, δηλαδή προσφέρουν σχετική εξασφάλιση σε σχέση με το ύψος και τη διάρκεια των πληρωμών, όπως επίσης και χαμηλότερο επίπεδο επενδυτικού κινδύνου, έναντι άλλων μορφών επένδυσης». Με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, οι αποδόσεις των ελ-

ληνικών ακινήτων είναι υψηλότερες έναντι των κρατικών ομολόγων, σε σύγκριση με άλλες αγορές στην Ευρώπη. Σύμφωνα με την NGB Securities, η απόκλιση αυτή θα μειωθεί στο μέλλον, αλλά και πάλι θα παραμείνει υψηλότερη, έναντι άλλων ανεπτυγμένων αγορών.

Καταλήγοντας την ανάλυσή της, η NGB Securities εκτιμά ότι ο «αμυντικός» επενδυτικός χαρακτήρας του κλάδου των ακινήτων, σε συνδυασμό με τη διάθεση των επενδυτών να μειώσουν το ρίσκο τους, με δεδομένο ότι διατηρείται η ανασφάλεια και το περιβάλλον των υψηλών επιτοκίων, καθιστά την επένδυση σε ακίνητα ιδιαίτερα ελκυστική.

Ταυτόχρονα, η ανισορροπία ανάμεσα στην προσφορά και τη ζήτηση ακινήτων εισοδήματος υψηλών προδιαγραφών ενισχύει ακόμα περισσότερο τον βαθμό ελκυστικότητας των ελληνικών ακινήτων, που αποκτούν πλέον χαρακτήρα «επενδυτικού καταφυγίου», αλλά κι ενός τομέα με υψηλές προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης. Ως πιθανοί κίνδυνοι αξιολογούνται μια νέα αύξηση του κόστους κατασκευής, σε περίπτωση νέας ανόδου του ενεργειακού κόστους και των πρώτων υλών, τυχόν γεωπολιτικοί κίνδυνοι, που θα επιδεινώσουν το επενδυτικό κλίμα και η διατήρηση της αυστηρής νομισματικής πολιτικής από τις κεντρικές τράπεζες διεθνώς.