

1. ΑΝΑΠΤΥΣΣΟΥΝ ΔΙΚΑ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΔΕΝ ΑΓΟΡΑΖΟΥΝ ΝΕΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΙ ΑΕΕΑΠ

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ημ. Έκδοσης: . . . 16/12/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 16/12/2023

Σελίδα: 21



● **ΑΕΕΑΠ.** «Στερεύουν» οι συμφωνίες αγοραπωλησίας επενδυτικών ακινήτων, καθώς η διατήρηση των τιμών σε υψηλά επίπεδα και η απροθυμία των πωλητών να τις προσαρμόσουν στα σημερινά δεδομένα των υψηλών επιτοκίων υποχρεώνουν τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) να αναθεωρήσουν την επενδυτική στρατηγική τους. **Σελ. 25**



Αναπτύσσουν δικά τους και δεν αγοράζουν νέα ακίνητα οι ΑΕΕΑΠ

Υψηλές τιμές πώλησης και επιτόκια οδηγούν σε αλλαγή επενδυτικής στρατηγικής

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

«**Στερεύουν**» οι συμφωνίες αγοραπωλησίας επενδυτικών ακινήτων, καθώς η διατήρηση των τιμών σε υψηλά επίπεδα και η απροθυμία των πωλητών να τις προσαρμόσουν στα σημερινά δεδομένα των υψηλών επιτοκίων υποχρεώνει τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) να αναθεωρήσουν την επενδυτική στρατηγική τους. Πέραν του υψηλού κόστους δανεισμού, που έχει αυξήσει το ρίσκο, η άνοδος των επιτοκίων έχει ως αποτέλεσμα ο κλάδος των ακινήτων να καλείται να ανταγωνιστεί πλέον κι άλλες κατηγορίες επενδύσεων, των οποίων οι αποδόσεις έχουν αυξηθεί. Έτσι, αποδόσεις της τάξεως του 4%-5% είναι πλέον δύσκολο να θεωρηθούν επαρκείς, ιδίως για τις ΑΕΕΑΠ, που καλούνται να προσφέρουν υψηλή μερισματική απόδοση στους μετόχους τους.

Ηδη τα δεδομένα αυτά έχουν αρχίσει να μεταφράζονται σε ένδεια συναλλαγών στην αγορά ακινήτων εισοδήματος, καθώς σχεδόν όλες οι ΑΕΕΑΠ αποφεύγουν πλέον να αγοράζουν ακίνητα από τρίτους και στρέφονται σε άλλες μορφές επενδύσεων. Σε πρόσφατη ανάλυσή της, η **Proprius**, εταιρεία παροχής υπηρεσιών συμβούλων ακινήτων, ανέφερε ότι οι σημερινές αποδόσεις είναι «θεωρητικές, καθώς κατά τη διάρκεια του τρίτου τριμήνου δεν πραγματοποιήθηκε σημαντικός όγκος αγοραπωλησιών ακινήτων εισοδήματος. Η μεγαλύτερη συμφωνία αφορούσε την εξαγορά τριών κτιρίων, ύψους 180 εκατ. ευρώ, από τον όμιλο της Εθνικής Τράπεζας, που θα ολοκληρωθεί έως το τέλος του έτους». Ως εκ τούτου οι διοικήσεις των ΑΕΕΑΠ έχουν θέσει ως προτεραιότητά τους την ανάπτυξη των υφιστάμενων ακινήτων του χαρτοφυλακίου τους, καθώς η στρατηγική αυτή προσφέρει πολλαπλά οφέλη και σαφώς υψηλότερες αποδόσεις. Το σημαντικότερο πλεονέκτημα είναι η δυνατότητα χρηματοδότησης του 40%-50% της κάθε επένδυσης με τα δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης, που είναι σχεδόν μηδενικού επιτοκίου (0,5%). Ταυτόχρονα, μέσω της ανάπτυξης ακινήτων οι ΑΕΕΑΠ καρπώνονται και το κέρδος που θα είχε η εταιρεία ανάπτυξης του ακινήτου σε πε-



Με τα δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης οι επενδυτικές εταιρείες εξαλείφουν τον κίνδυνο των υψηλών επιτοκίων και μειώνουν σημαντικά το συνολικό χρηματοπιστωτικό κόστος, εξασφαλίζοντας υψηλότερα κέρδη. Στη φωτογραφία, η μακέτα του κτιρίου γραφείων The Grid που αναπτύσσουν οι Noval Property και Brook Lane Capital στο Μαρούσι.

Η άνοδος επιτοκίων έχει ενισχύσει τις αποδόσεις διαφόρων επενδυτικών επιλογών που ανταγωνίζονται οι ΑΕΕΑΠ.

ριπτωση που αγόραζε π.χ. ένα νεόδμητο ακίνητο εισοδήματος από κάποιον τρίτο. Έτσι, είναι εφικτή η αύξηση της απόδοσης της επένδυσης.

Στην πράξη, με τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης εξαλείφεται ο κίνδυνος των υψηλών επιτοκίων και μειώνεται σημαντικά το συνολικό χρηματοπιστωτικό κόστος, επιτρέποντας και υψηλότερα κέρδη στις εταιρείες που προχωρούν σε τέτοιες συμβάσεις. Ηδη υπολογίζεται ότι στο Ταμείο Ανάκαμψης έχουν ενταχθεί ή πρόκειται να ενταχθούν έργα ακινήτων συνολικού ύψους που θα ξεπεράσει το 1 δισ. ευρώ, όχι μόνο από τις ΑΕΕΑΠ, αλλά και από τις εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων. Υπενθυμίζεται ότι το Ταμείο Ανάκαμψης χρηματοδοτεί μόνο τα τμήματα του ακινήτου που συμβάλλουν στη μείωση του περιβαλλοντικού του αποτυπώματος, ενώ κτίρια που βρίσκονται σε περιοχές με χαμηλότερη οικονομική ανάπτυξη (π.χ. στην

περιφέρεια) χρηματοδοτούνται με μεγαλύτερο ποσοστό συγκριτικά π.χ. με την Αττική.

Για παράδειγμα, η Dimand ήδη εξασφάλισε δάνειο ύψους 60,8 εκατ. ευρώ από το Ταμείο Ανάκαμψης για τη μερική χρηματοδότηση της επένδυσης ανάπλασης του ακινήτου της πρώην Αθηναϊκής Χαρτοποιίας στον Βοτανικό. Πρόκειται για έργο συνολικού ύψους 150 εκατ. ευρώ, που εστιάζει στη διαμόρφωση ενός συγκροτήματος πράσινων κτιρίων γραφείων. Αντιστοίχως, η κοινοπραξία των Noval Property του ομίλου Βιοχάλκο και της επενδυτικής εταιρείας Brook Lane Capital εξασφάλισε δάνειο του Ταμείου Ανάκαμψης που καλύπτει το 40% των απαιτούμενων κεφαλαίων για την ανάπτυξη του συγκροτήματος γραφείων The Grid στο πρώην ακίνητο της Kodak στο Μαρούσι. Το εκτιμώμενο ύψος του κόστους κατασκευής θα ξεπεράσει τα 50 εκατ. ευρώ.

Όπως φαίνεται, μάλιστα, δεν αναμένεται διαφοροποίηση των υφιστάμενων δεδομένων στην αγορά ακινήτων, τουλάχιστον έως το τέλος του πρώτου εξαμήνου του 2024, όταν κι εκτιμάται ότι θα ξεκινήσει η χαλάρωση της νομοσυντακτικής πολιτικής από την ΕΚΤ και προφανώς θα γίνει επαναξιολόγηση των δεδομένων από τις επενδυτικές

εταιρείες ακινήτων. Στο μεσοδιάστημα δεν φαίνεται πως θα υπάρξει κάποια ιδιαίτερη αλλαγή στην αγορά, καθώς, όπως προβλέπει η Alpha Finance σε πρόσφατη ανάλυσή της για τον κλάδο των ΑΕΕΑΠ, οι τιμές των ακινήτων εισοδήματος θα συνεχίσουν να κινούνται ανοδικά.

Συγκεκριμένα, για το 2023 προβλέπεται αύξηση κατά 3,2%, ενώ για το 2024 αυτή θα διαμορφωθεί σε 3,1% και το 2025 σε 3%. Αυτό συνεπάγεται διατήρηση των αποδόσεων σε χαμηλό επίπεδο, παρότι και τα ενοίκια έχουν αυξηθεί. Σύμφωνα με την ανάλυση της Alpha Finance, συγκριτικά με πριν από δέκα χρόνια, όταν δηλαδή η κρίση βρισκόταν στο απόγειό της και οι αξίες είχαν υποχωρήσει, οι αποδόσεις των ακινήτων εισοδήματος ήταν πολύ διαφορετικές. Συγκεκριμένα, η μέση απόδοση ενός κτιρίου γραφείων κυμαινόταν τότε μεταξύ 8% και 10%, έναντι 5,8% που είναι σήμερα. Στην κατηγορία των logistics, που είναι και ιδιαίτερα δημοφιλής σήμερα, η μέση απόδοση διαμορφώνεται πλέον σε 6,8%, από 12%-14% που ήταν πριν από δέκα χρόνια. Συγκριτικά βέβαια με άλλες αγορές της Ευρώπης, οι σημερινές αποδόσεις που προσφέρει η ελληνική αγορά ακινήτων συγκαταλέγονται μεταξύ των υψηλότερων.