

Κ

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΔΟΣΗ

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2024

ακίνητα & ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Τάση: Οικιστικά
συγκροτήματα
/ Το εκρηκτικό κοκτέιλ
του στεγαστικού
/ Τα μεγάλα ντιλ
και οι προοπτικές
/ Η νέα αρχιτεκτονική
των χώρων εργασίας
/ Τραπεζικές επενδύσεις
σε ακίνητα



Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

ADDING VALUE TO YOUR REAL ESTATE PROJECT IN GREECE

corporate solutions -
office & logistics tenant rep

disposals & acquisitions

valuations -
feasibility studies

project management

investment strategy -
industrial & hospitality

rent renegotiations
lease audits



Winners of the European Property Awards
**BEST PROPERTY AGENCY/CONSULTANCY
2023-2024**

in Greece & Europe

Athens Economics Ltd
Real Estate Solutions

10, Mourouzi st,
GR – 10674 Athens
t. +30 210 3600172
+30 210 3624608
athenseconomics.gr

JLL Αθηναϊκή Οικονομική**Οι αποδόσεις στο χρηματιστήριο
των ακινήτων**

Τα niche markets και τα logistics θα συνεχίσουν να πρωτοστατούν και το 2024 στις προτιμήσεις των επενδυτών, προβλέπει η κ. Δίκα Αγαπητίδου, γενική διευθύντρια της JLL-Αθηναϊκή Οικονομική.

Του Νίκου Χ. Ρουσάνογλου

ΝΕΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ειδικού χαρακτήρα αναμένεται να εισέλθουν στο «ραντάρ» των επενδυτών το επόμενο διάστημα, καθώς αρκετοί εξ αυτών βρίσκονται σε αναζήτηση υψηλότερων αποδόσεων, γιατί είναι διατεθειμένοι να αναλάβουν και υψηλότερο ρίσκο. Μεταξύ των κατηγοριών αυτών περιλαμβάνονται κτίρια όπως σχολεία, μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, κέντρα επεξεργασίας μεγάλου όγκου δεδομένων (data centers), θεματικά πάρκα, ακόμα και στούντιο παραγωγής ταινιών, αναφέρει η κ. Δίκα Αγαπητίδου, γενική διευθύντρια της JLL-Αθηναϊκή Οικονομική.

Ποιες κατηγορίες ακινήτων εκτιμάτε ότι θα προσφέρουν τις υψηλότερες αποδόσεις το 2024 και για ποιους λόγους;

Πιστεύω ότι τα niche markets καθώς και τα logistics θα συνεχίσουν να πρωτοστατούν και το 2024. Με τον όρο niche markets αναφερόμαστε σε νέους ή επενδυτικά αδοκίμαστους κλάδους, οι οποίοι γι' αυτόν τον λόγο έχουν μεγαλύτερο κίνδυνο και προσφέρουν υψηλότερες αποδόσεις. Τέτοιοι είναι τα σχολεία, οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, τα data centers, τα θεματικά πάρκα, τα στούντιο παραγωγής ταινιών, τα διαγνωστικά κέντρα, οι σταθμοί αυτοκινητών κ.ά. Οι ετήσιες αποδόσεις σε τέτοια ακίνητα κυμαίνονται συνήθως μεταξύ 8-10%. Τα logistics παραδοσιακά προσφέρουν υψηλότερες αποδόσεις, τό-



σο στην Ελλάδα όσο και στην υπόλοιπη Ευρώπη, κυρίως επειδή ως επενδυτικό προϊόν εξελίχθηκαν αργότερα από τους «συνήθεις υπόπτους», γραφεία και καταστήματα δηλαδή, και επομένως είχαν υψηλότερο κίνδυνο. Βλέπουμε όμως ότι όσο αυξάνεται η ελκυστικότητά τους και το μερίδιό τους στα χαρτοφυλάκια θεσμικών επενδυτών, όσο δηλαδή ωριμάζει ο κλάδος, τόσο συμπιέζονται οι αποδόσεις και πλησιάζουν αυτές των πιο παραδοσιακών κλάδων. Σήμερα, στην Ελλάδα, οι ετήσιες αποδόσεις των logistics κυμαίνονται μεταξύ 6,75-7,75%, δηλαδή τουλάχιστον μιάμιση ποσοστιαία μονάδα πάνω από γραφεία και καταστήματα. Οι επενδυτές, φυσικά, δεν εστιάζουν μόνο στην ετήσια απόδοση ενός ακινήτου, καθώς συμπεριλαμβάνουν στους υπολογισμούς τους και την υπεραξία την οποία θα επιτύχει με την πάροδο του χρόνου, εξετάζουν δηλαδή τη συνολική απόδοση (total return). Είναι ένας βασικός λόγος που τους οδηγεί να επενδύσουν στη μετατροπή κτιρίων (αλλαγή χρήσης και ριζική ανακαίνιση), στην επιλογή/κατασκευή πράσινων κτιρίων γραφείων, παραγωγικών μονάδων και πολυτελών κατοικιών και ξενοδοχείων.

«ΣΗΜΕΡΑ, ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΟΙ ΕΤΗΣΙΕΣ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΤΩΝ LOGISTICS ΚΥΜΑΙΝΟΝΤΑΙ ΜΕΤΑΞΥ 6,75-7,75%, ΔΗΛΑΔΗ ΤΟΥΛΑΧΙΣΤΟΝ ΜΙΑΜΙΣΗ ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΟΝΑΔΑ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ».

Το ζήτημα της ανακατασκευής και της ενεργειακής αναβάθμισης του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος αναμένεται να εξελιχθεί σε κυρίαρχη τάση στην ελληνική αγορά τα επόμενα χρόνια. Ποια είναι τα εμπόδια για να δούμε επενδύσεις

μεγάλης κλίμακας, που θα κατορθώσουν να αλλάξουν την εικόνα της πόλης και να αυξήσουν τον αριθμό των ακινήτων υψηλής ενεργειακής απόδοσης;

Στο δομημένο περιβάλλον αναλογεί το 40% των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (ΕΔΑ) σε παγκόσμια κλίμακα. Από αυτό, περίπου το 12% προέρχεται από την κατασκευαστική διαδικασία και τις πρώτες ύλες που χρησιμοποιεί, με το υπόλοιπο 28% να συνδέεται με τις λειτουργικές ΕΔΑ και την κατανάλωση θέρμανσης, ψύξης και φωτισμού. Η ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος, σύμφωνα και με τις επιταγές και τις οδηγίες της ΕΕ, αποτελεί μονόδρομο σήμερα και, όπως κάθε μεγάλη αλλαγή, αντιμετωπίζει σοβαρές προκλήσεις. Η μεγαλύτερη ασφαλώς σχετίζεται με το κόστος της μετάβασης προκειμένου για υπάρχοντα κτίρια, το οποίο, παρότι μπορεί να αντιμετωπιστεί σταδιακά, οπωσδήποτε επιδρά σε πρώτη φάση αρνητικά σε επιχειρηματικούς ισολογισμούς και κερδοφορία. Μεσοπρόθεσμα, φυσικά, και πέρα από την ευθυγράμμιση με ESG κριτήρια, το ισοζύγιο είναι μόνο θετικό, καθώς τα βιώσιμα επαγγελματικά κτίρια επιτυγ-

χάνουν ευνοϊκότερους όρους δανεισμού και υψηλότερα μισθώματα. Εκεί που συναντάμε τις μεγαλύτερες δυσκολίες είναι στην εφαρμογή της ενεργειακής αναβάθμισης στον τομέα της κατοικίας, αφενός γιατί για την πλειονότητα των μικρο-ιδιοκτητών το κόστος είναι δυσβάστακτο και αφετέρου γιατί, λόγω κατακερματισμού (πολυκατοικίες, αλλά και μονοκατοικίες με πολλαπλούς κληρονόμους), είναι εξαιρετικά δύσκολη η επίτευξη ομοφωνίας για τις απαραίτητες εργασίες. Σε κάθε περίπτωση, στα θέματα περιβαλλοντικής προστασίας, το ιδιωτικό όφελος είναι μικρότερο από το κοινωνικό όφελος, κατά συνέπεια η βέλτιστη κρατική πολιτική δεν μπορεί να βασίζεται μόνο σε διοικητικές ρυθμίσεις αλλά και σε επιδοτήσεις.

Πώς πιστεύετε ότι θα επιδράσει η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας στην αγορά ακινήτων;

Η χώρα μας έχει μπει στο ραντάρ των ξένων επενδυτών εδώ και αρκετά χρόνια. Η επίτευξη της επενδυτικής βαθμίδας δεν είναι καταλυτική για τον κλάδο των ακινήτων, κατά τη γνώμη μου, αλλά ασφαλώς επιβεβαιώνει τις επιλογές τους και διευκολύνει τις αποφάσεις τους. ■■■

