

## Ποια είναι τα ακίνητα που "κοιτούν" οι επενδυτές

22/Οκτ/2019 07:57

Του **Δημήτρη Δελεβέγκου**

Τακαλής ποιότητας γραφεία, οι αποθηκευτικοί χώροι και τα ξενοδοχεία προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον, όπως ανέφεραν κορυφαία στελέχη της αγοράς ακινήτων, κατά το χθεσινό συνέδριο Prodexpro για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας. Συνολικά πάντως, για το 2019 υπολογίζεται ότι η αξία των συναλλαγών σε ακίνητα εισοδήματος ανέρχεται σε περίπου 1 δισ. ευρώ.

Σύμφωνα με τη Γενική Διευθύντρια της Αθηναϊκής Οικονομικής-JLL Δίκα Αγαπητίδου, τους τελευταίους 18 μήνες παρατηρείται επιστροφή των εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων στην ελληνική αγορά ακινήτων, ενώ εκτιμάται ότι κατά τη φετινή χρονιά η προσθήκη νέων αποθηκευτικών χώρων θα διαμορφωθεί σε 100.000 τετραγωνικά μέτρα από περίπου 60.000 τ.μ. το 2018. Σύμφωνα με την ίδια, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά στους χώρους logistics, με τις αποδόσεις να κυμαίνονται από 8,75-9,5%.

**Οδιευθύνων σύμβουλος της Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ, Στέλιος Αλεξίου**, σημείωσε ότι την επόμενη πενταετία θα χρειαστεί να επενδυθούν περίπου 6 δισ. ευρώ για την αναβάθμιση και κατασκευή νέων ξενοδοχείων, ενώ εκτίμησε ότι η τάση για αναβάθμιση σε ξενοδοχειακές υποδομές, με έμφαση στα ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων, θα συνεχιστεί.

**Οδιευθύνων σύμβουλος της Trastor ΑΕΕΑΠ, Τάσος Καζίνος**, ανέφερε ότι οι χώροι των γραφείων και τα logistics αποτελούν τους κλάδους με τα καλύτερα θεμελιώδη, εμφανίζοντας διψήφιο ρυθμό αύξησης. Όπως ο ίδιος ανέφερε το 2019 οι συναλλαγές σε ακίνητα εισοδήματος είναι ύψους 1 δισ. ευρώ.

Σύμφωνα με το **γενικό διευθυντή της ΟΤΕ Ακίνητα, Παναγιώτη Καλαμπιέτσο**, τα αυτοτελή ακίνητα με υψηλές προδιαγραφές και προδιαγραφές ενεργειακής εξοικονόμησης απουσιάζουν από την αγορά.

Έλλειμμασε "πράσινα" επαγγελματικά κτήρια εντοπίζει και ο **Χρήστος Μισαηλίδης, CEO-Asia Pacific & Middle East, IWG plc**, με το 10% των συνολικών τετραγωνικών μέτρων στην Αθήνα να αφορά αυτούς του είδους τα ακίνητα.

Γιατην **Αγγέλα Μιχαλοπούλου**, Γενική Διευθύντρια Αξιοποίησης Ακινήτων & Επιχειρηματικών Μονάδων της **ΕΤΑΔ**, το ενδιαφέρον βρίσκεται στις μεγάλες παραθαλάσσιες τουριστικές αναπτύξεις υψηλών προδιαγραφών και τα ακίνητα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εκθεσιακοί χώροι. Η ΕΤΑΔ, όπως ανέφερε, δρομολογεί διαγωνισμούς για την αξιοποίηση του σταδίου του Tae Kwon Do, που θα μετατραπεί σε συνεδριακό χώρο, αλλά και του χιονοδρομικού κέντρου στον Παρνασσό. Επενδυτικό ενδιαφέρον συναντά ακόμη και ο τομέας των φοιτητικών κατοικιών.

**ΟΠάνος Παναγιωτίδης**, **COO της Dimand**, ανέφερε ότι η ψυχολογία στην αγορά ακινήτων έχει αλλάξει, γεγονός που φαίνεται από την προσφορά τιμημάτων σημαντικά υψηλότερων, σε σχέση με αυτά που ζητούνται. Στα γραφεία κυρίαρχη τάση είναι αυτή της μετεγκατάστασης σε νέους χώρους, χωρίς να υφίσταται επέκταση δραστηριότητας εταιρειών. Τόνισε ότι τα κτήρια με πιστοποίηση **Leed** αποτελούν πλέον τον "κανόνα" στην αγορά ακινήτων, ενώ η νέα τάση περιλαμβάνει την ανάπτυξη κτηρίων μηδενικού αποτυπώματος διοξειδίου. Οι αποθηκευτικοί χώροι συγκεντρώνουν επενδυτικό ενδιαφέρον, όπως είπε, ενώ τα καταστήματα και η κατοικία είναι δύο τομείς που θα εξακολουθούν να παραμένουν αντιμέτωποι με την πτώση της κατανάλωσης και το μεγάλο απόθεμα απούλητων κατοικιών.

**ΟΓιάννης Παρασκευόπουλος**, Γενικός Διευθυντής της **Δανός – BNP Paribas Real Estate**, ανέφερε ότι καταγράφεται μεγάλη έλλειψη σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη σε πρώτης ποιότητας γραφεία, με τους αποθηκευτικούς χώρους να προσελκύουν ζήτηση. Ωστόσο, όπως είπε, το πλεονέκτημα της Ελλάδας, που είναι οι υψηλές αποδόσεις, θα μπορούσε να μετατραπεί σε μειονέκτημα, εάν τα yields ξεκινήσουν να αποκλιμακώνονται.

**ΗΝίκη Σύμπουρα**, διευθύνουσα σύμβουλος της **Cushman Wakefield Propius**, ανέφερε ότι η ζήτηση θα παραμείνει ισχυρή για τα υψηλών προδιαγραφών ακίνητα, όπως και τις ευκαιρίες.

**ΗΛίλα Τσιτσογιαννοπούλου**, μέλος του **ΔΣ του ΤΑΙΠΕΔ**, τόνισε ότι υφίσταται ισχυρή ζήτηση για **greenfield** έργα, που περιλαμβάνουν και τις οικιστικές αναπτύξεις, ενώ τα νέα έργα αξιοποίησης του ταμείου έχουν ανάγκη από νέες υποδομές σε μαρίνες και λιμάνια.

**ΟΆρης Καρυτινός**, διευθύνων σύμβουλος της **Prodea** σημείωσε ότι το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο για τις ΑΕΕΑΠ πρέπει να αλλάξει άρδην, αναφέροντας χαρακτηριστικά ότι οι ΑΕΕΑΠ, παρά το αντίξοο φορολογικό πλαίσιο, κατάφεραν να επιβιώσουν.

**ΟΤάσος Κοτζαναστάσης**, Πρόεδρος, **ULI Greece**, Διευθύνων Σύμβουλος, **8G Capital Partners Ltd** σημείωσε ότι η αξία των ακινήτων είναι συνάρτηση του εισοδήματος που δημιουργούν, με την τεχνολογία να έχει αλλάξει το real estate.

Απότην πλευρά του, ο **Ανδρέας Σάντης**, **managing director** και επικεφαλής της **NCH Capital** σημείωσε χαρακτηριστικά ότι "μπαίνοντας στην Ελλάδα και ίσως στα Βαλκάνια ένας ξένος επενδυτής είχε τα λεφτά, αλλά όχι καλή γνώση της αγοράς. Μετά από ένα διάστημα 6-7 χρόνων κατέληξε να έχει πλούσια γνώση αλλά να μην έχει τα λεφτά".

**ΗΝαταλία Στράφτη, COO, Grivalia Management Company, Grivalia** σημείωσε ότι ο επόμενος κύκλος ανάπτυξης δεν θα εστιάσει μόνο στην αγορά γραφείων και καταστημάτων, αλλά και στην αγορά κατοικίας.

**ΟΘεόδωρος Χαραγκιώνης, Πρόεδρος ICSC Ελλάδος, Σύνδεσμος Επενδυτών Ανάπτυξης Ακινήτων** σημείωσε ότι ακόμη οι "σοβαροί" επενδυτές δεν έχουν μπει στην αγορά ακινήτων.

Εγγένει, κατά τον **Γ. Κορμά διευθύνοντα σύμβουλο της Πειραιώς Real Estate** τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων σχετίζονται με την απουσία δεικτών, γνώσης και διαφάνειας.

[dimitris.delevegos@capital.gr](mailto:dimitris.delevegos@capital.gr)

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)