

Η ΑΓΟΡΑ ΕΠΕΝΔΥΣΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



Η Ελλάδα ως προορισμός εγκατάστασης επιχειρήσεων

Σύμφωνα με έρευνα της Cushman & Wakefield, που δημοσιεύτηκε τον Οκτώβριο 2005, η Αθήνα βρίσκεται στην ίδια θέση με τη Ρώμη, όσον αφορά τον αριθμό διεθνών εταιριών που σκοπεύουν να αποκτήσουν παρουσία στην χώρα, μέσα στα επόμενα 5 χρόνια.

Στην έρευνα του 2004 κατείχε την 30^η θέση στην γενική κατάταξη.

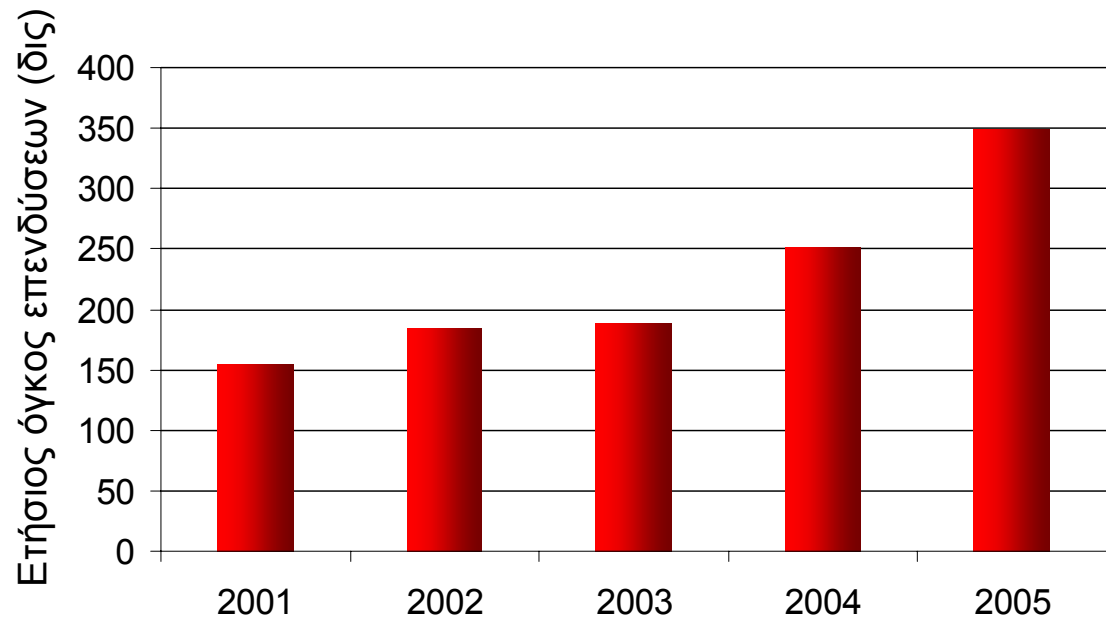


Διεθνείς επενδυτικές συναλλαγές

Μέσα στο 2005, οι θεσμικές επενδύσεις διεθνώς, άγγιξαν το ποσό ρεκόρ των 350 δις ευρώ

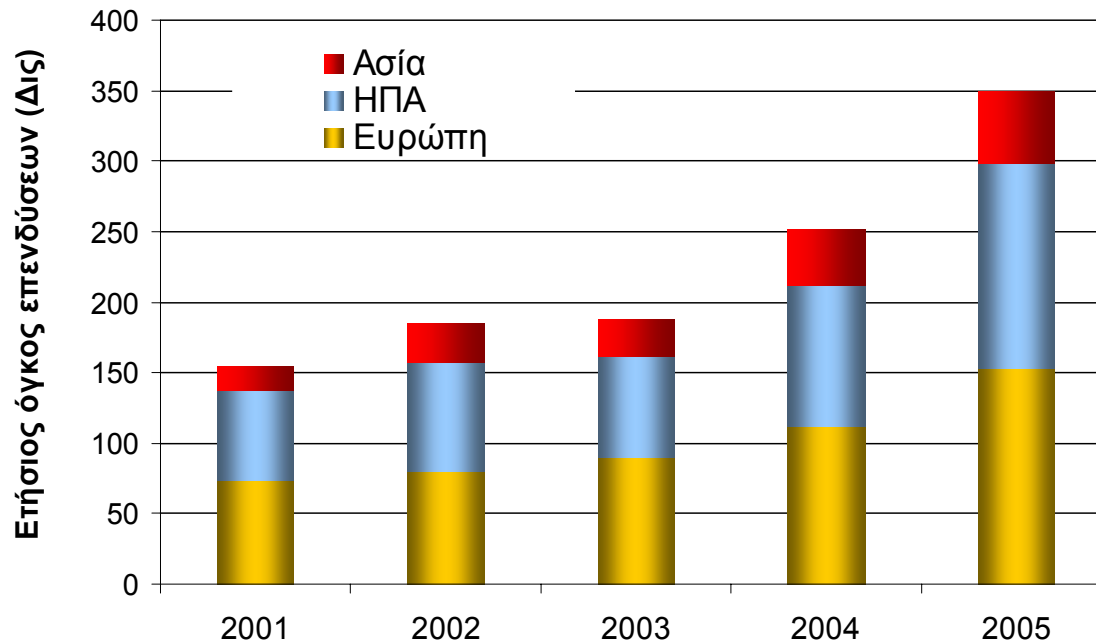
..σημειώνοντας 39% αύξηση, σε σχέση με το 2004 και 126% από το 2001

Επενδυτικές Συναλλαγές (Ασία, Ευρώπη, ΗΠΑ)



Πηγή: Cushman & Wakefield

Κύρια χαρακτηριστικά επενδύσεων το 2005 διεθνώς



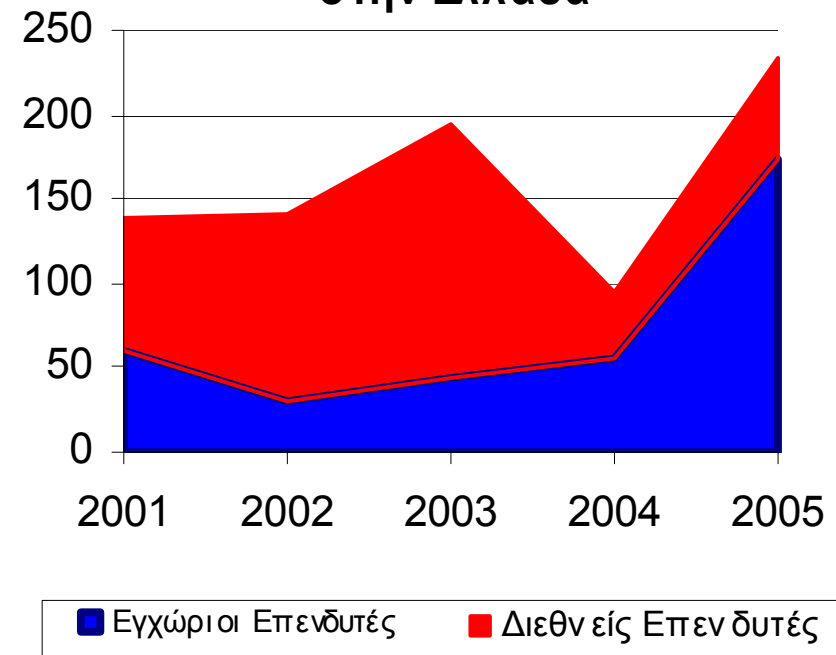
Πηγή: Cushman & Wakefield

- Το σύνολο των αγορών σημείωσαν αύξηση με ελάχιστο το 30%
- Οι ΗΠΑ βρέθηκαν στην πρώτη θέση με αύξηση 45%
- Το ποσοστό επενδύσεων από μη εγχώριους παίκτες υπολογίζεται σε 24% σημειώνοντας αύξηση από το 2004

Όγκος και χαρακτηριστικά επενδύσεων στην Ελλάδα

- Στην Ελλάδα η εικόνα είναι δυσανάλογη ως προς την δραστηριότητα διεθνών και εγχώριων επενδυτών.
- Το 2005 ο όγκος των επενδυτικών συναλλαγών υπολογίζεται ότι ξεπέρασε τα 200 εκ. ευρώ.
- Ποσοστό 70% αφορά επενδύσεις από Έλληνες θεσμικούς και ιδιώτες και 30% αφορά διεθνείς θεσμικούς.

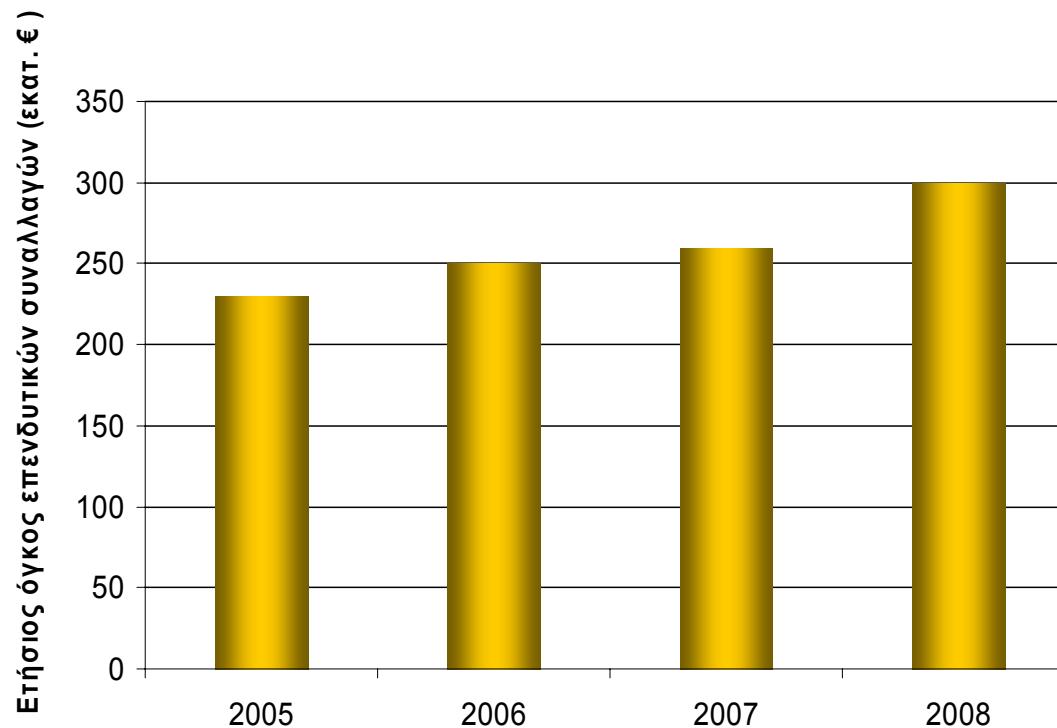
Προσέγγιση όγκου επενδύσεων στην Ελλάδα



Πηγή: Cushman & Wakefield

Μελλοντικές προοπτικές

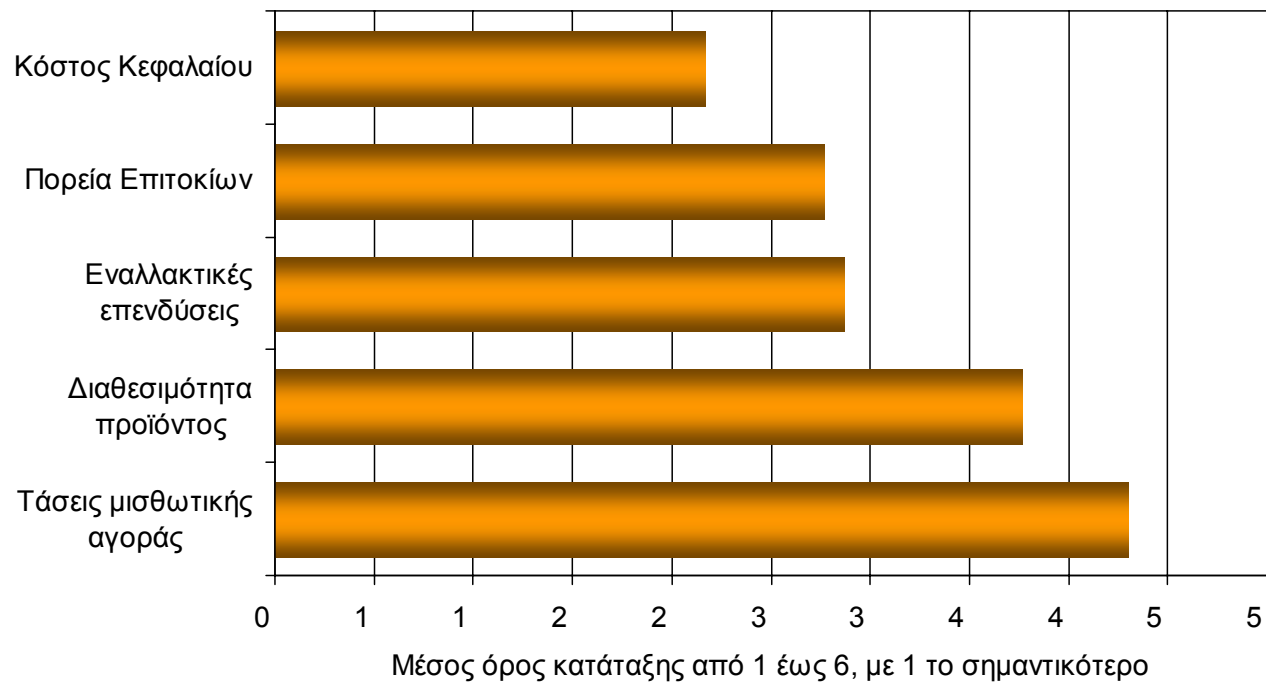
- Αύξηση του όγκου των επενδυτικών συναλλαγών με πρωταγωνιστές τους διεθνείς επενδυτές.
- Η Ελλάδα συμπεριλαμβάνεται στις χώρες ιδιαίτερου ενδιαφέροντος.
- Σταθεροποίηση των αποδόσεων με πτωτικές τάσεις.



Πηγή: Cushman & Wakefield

Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τις αποδόσεις διεθνώς

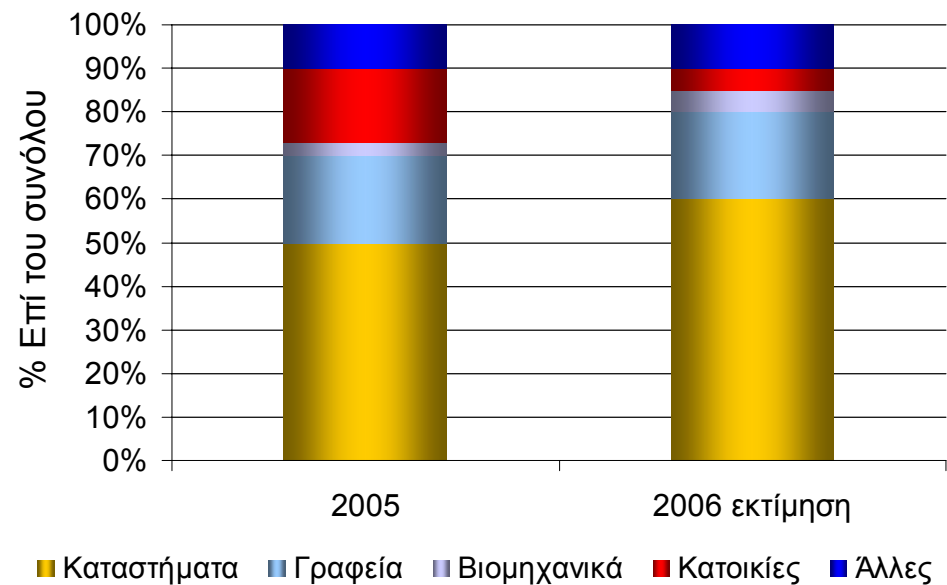
- Η αξία του χρήματος θεωρείται ο βασικός παράγοντας και ακολουθείται από την πορεία των επιτοκίων και τάσεις στις άλλες μορφές επενδύσεων.
- Η διαθεσιμότητα προϊόντος είναι στην 4^η θέση ενώ οι τάσεις των μισθωτών / χρηστών στην 5^η.



Πηγή: Cushman & Wakefield

Κατανομή επενδύσεων ανά κατηγορία στην Ελληνική αγορά

- Το 2006 αναμένεται το ενδιαφέρον των θεσμικών να επικεντρωθεί στις αγορές εμπορικών κέντρων.
- Μείωση των συναλλαγών σε κατοικίες.
- Περισσότερες συναλλαγές από ιδιώτες επενδυτές σε γραφεία και καταστήματα σε κεντρικές αγορές.
- Αύξηση των επενδύσεων σε βιομηχανικούς χώρους



Πηγή: Cushman & Wakefield

Δυσκολίες της Ελληνικής αγοράς

- Περιορισμένο επενδυτικό προϊόν.
- Υψηλό ποσοστό συγκέντρωσης ιδιοκτησίας σε μεμονωμένα φυσικά πρόσωπα.
- Θεσμικό και πολεοδομικό καθεστώς.
- Έλλειψη σύγχρονων χρηματοοικονομικών εργαλείων.
- Περιορισμένες επιλογές έμμεσης επένδυσης σε ακίνητα.
- Υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας του κράτους και ανυπαρξία αξιοποίησης της.
- Αδιαφάνεια στην αγορά, έλλειψη επίσημων στοιχείων και κτηματολογίου.
- Περιορισμένος αριθμός μεγάλων εκτάσεων για ανάπτυξη ακινήτων.



Τι αλλάζει στην αγορά και μελλοντικές ευκαιρίες

- Σημαντική αναβάθμιση των υποδομών και δημιουργία νέων αγορών.
- Νέο τοπίο στη διαθεσιμότητα χώρων και προσφορά προϊόντος.
- Άφιξη νέων αλυσίδων με το άνοιγμα των εμπορικών κέντρων (Fnac, Sfera, Foot Locker, Promod, Gerry Weber, Kotton κλπ).
- Προσέλκυση εταιρειών με εξειδικευμένη τεχνογνωσία στο χώρο του real estate, του development και του financing και παράλληλη ανάπτυξη του ελληνικού ανθρώπινου δυναμικού.
- Εφαρμογή σχεδίου ανάπτυξης ακινήτων του Δημοσίου σε συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα / εισαγωγή της Εταιρείας Επενδύσεως Ακίνητης Περιουσίας/ΚΕΔ στο χρηματιστήριο.
- Αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα σε έμμεσες επενδύσεις.



Τι θα πρέπει να προσέξει ο Έλληνας επενδυτής

- Σημερινή απόδοση του ακινήτου και μελλοντική σε περίπτωση αποχώρησης του μισθωτή.
- Όροι μισθωτηρίου (αναπροσαρμογή, δυνατότητα διακοπής κλπ).
- Τοποθεσία και προοπτικές ανάπτυξης της περιοχής .
- Δυνατότητα υπεραξίας.
- Οι υποδομές και προσβάσεις σήμερα και στο μέλλον.
- Το προφίλ του μισθωτή.
- Ο τρόπος και το κόστος της διαχείρισης του ακινήτου.
- Την ποιότητα κατασκευής, το βαθμό συντήρησης και τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.
- Το βαθμό δυσκολίας / ευκολίας μεταπώλησης του ακινήτου αλλά και επαναμίσθωσης του.



Αγορά Γραφείων στην Αττική

- Απόθεμα γραφειακών χώρων εκτιμάται στα 5.000.000τμ.
- Μόλις 1.500.000τμ σύγχρονοι χώροι διεθνών προδιαγραφών.
- Χαμηλή ποιότητα κατασκευής κτιρίων γραφείων κυρίως στο κέντρο και έλλειψη χώρων στάθμευσης.
- Μετατόπιση ενδιαφέροντος στην περιφέρεια και ιδιαίτερα κοντά στον άξονα της Αττικής οδού λόγω βελτίωσης πρόσβασης.
- Αυξημένη ζήτηση από εταιρείες που ζητούν καλύτερες εγκαταστάσεις και συγκέντρωση των υπηρεσιών σε ένα κτίριο.
- Η ζήτηση συγκεντρώθηκε σε χώρους 1.500-4.000τμ.
- Τα ενοίκια παρέμειναν σταθερά σε γραφεία Α ποιότητας και πτωτικά σε χώρους Β ποιότητας.
- Για το 2006 προβλέπεται σταθεροποίηση της αγοράς.

Βασικοί δείκτες της αγοράς γραφείων

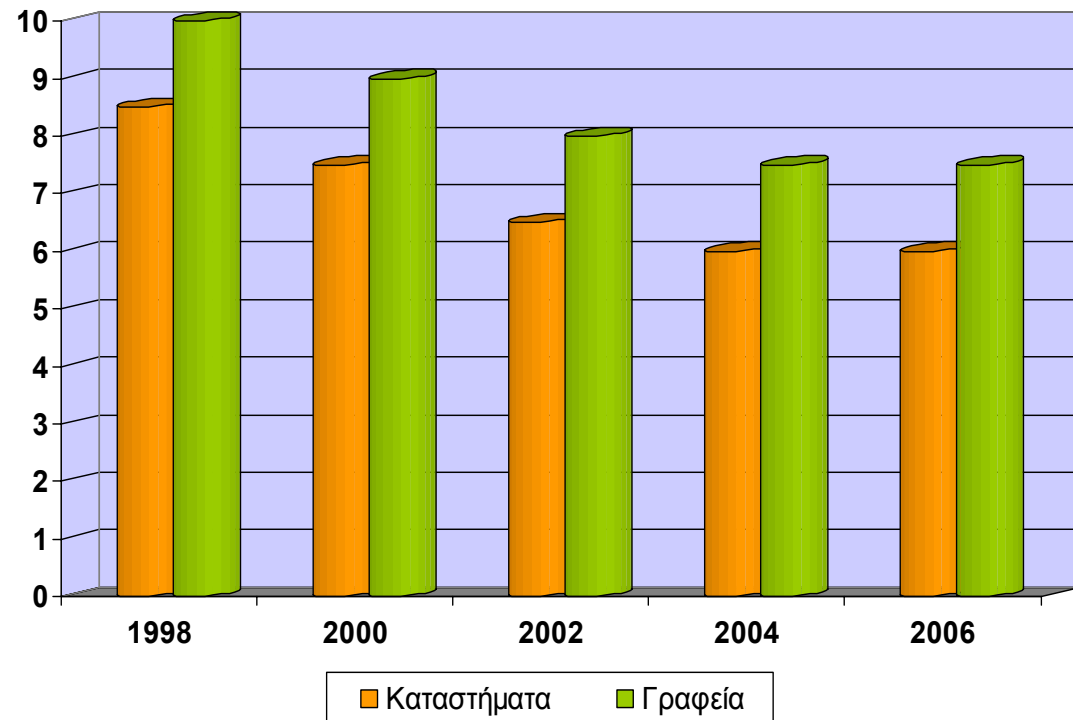
	Απόθεμα (τμ)	Διαθεσιμότητα (τμ)	Τιμές Μίσθωσης (€ / τμ / μήνα)
Σύνολο	5.000.000	400.000	Μέσος όρος 16
Κέντρο Αθήνας	2.350.000	150.000	12-23
Περιφέρεια Κέντρου	500.000	30.000	12-23
Λ. Κηφισίας	550.000	40.000	15-22
Λ. Μεσογείων	430.000	25.000	15-21
Εθνική Οδός	60.000	15.000	12-15
Λ. Συγγρού	230.000	20.000	14-21
Αττική Οδός	30.000	4.000	14-18

Πηγή: Cushman & Wakefield

Πορεία αποδόσεων γραφείων και καταστημάτων

- Σταθεροποίηση αποδόσεων από το 2004 έως το 2006
- Πτωτική πορεία από το 1998
- Πρόβλεψη για σταθεροποίηση αποδόσεων με ελαφρά πτώση στα εμπορικά κέντρα και καταστήματα στις κεντρικές αγορές

Μικτές αποδόσεις καταστημάτων και γραφείων σε %



Πηγή: Cushman & Wakefield

Αγορά καταστημάτων και εμπορικών κέντρων

- Το 2005 προστέθηκαν 232.000τμ εμπορικών κέντρων, με αναλογία έκτασης εμπορικών κέντρων ως προς κάτοικο 55τμ/1.000 κατοίκους, σημαντικά χαμηλότερη από την αντίστοιχη της Ε.Ε. 150τμ/1000 κατοίκους.
- Ραγδαία αύξηση διεθνών αλυσίδων που δραστηριοποιούνται πλέον στη χώρα μας.
- Η ζήτηση στα κεντρικά σημεία των επιμέρους κεντρικών αγορών εξακολουθεί να είναι υψηλή.
- Ενώ σε μικρότερες αγορές ή εκτός κεντρικών σημείων, η ζήτηση και τα ενοίκια παρουσιάζουν πτωτικές τάσεις.
- Νέες μορφές εμπορικών σχημάτων όπως retail warehouses, factory outlets.



The Mall Athens



Σημαντικές επενδυτικές συναλλαγές το 2005

Πωλητής	Αγοραστής	Ακίνητο	Είδος ακινήτου	Ένδειξη απόδοσης
Metro Group	IXIS AEW	8 Praktiker	DIY	-
Eurobank Properties- Deutsche Bank	UKA fund	16 Carrefour	Hypermarket	6,9
Carefour Μαρινόπουλος	Ιδιώτης Επενδυτής	Carrefour Αμπελοκήπων 6.500τμ	Hypermarket	7,1
Πειραιώς ΑΕΕΑΠ	Ιδιώτης Επενδυτής	Βασ.Σοφίας αυτοτελές μισθωμένο σε υπουργείο	Κτίριο γραφείων	8
Λεβαντής Κατασκευαστική	Ιδιώτης επενδυτής	3.500τμ στην Ηλία Ηλιού μισθωμένα σε τράπεζα	Κτίριο γραφείων	7,1
S&B, ΓΕΚ	Ιδιώτης επενδυτής	15.000τμ γραφεία στην Εθνική Οδό στη Κηφισιά	Κτίριο γραφείων	6,8

Σημαντικές επενδυτικές συναλλαγές το 2006

Πωλητής	Αγοραστής	Ακίνητο	Είδος ακινήτου
Ιδιώτης	Pradera	Florida 1 στη Θεσσαλονίκη	Retail Park
Κάμιнос ΑΕ	Eurobank Properties	Νέα Ιωνία μισθωμένο στην Singular 6.800τμ	Κτίριο γραφείων
Carefour Μαρινόπουλος	APN UKA	City Gate	Εμπορικό κέντρο
Arena	Ιδιώτης επενδυτής	14ο χλμ Εθνικής Αθηνών Λαμίας Κηφισιά 12.200τμ	Κτίριο γραφείων αποθηκών

Ενοίκια καταστημάτων το 2005

	Ενοίκιο (€ / τμ / μήνα)	Ενοίκιο (€ / τμ / χρόνο)
Τσακάλωφ - Κολωνάκι	180	2,160
Ερμού – Κέντρο	230	2,760
Μεταξά – Γλυφάδα	150	1,800
Κολοκοτρώνη – Κηφισιά	150	1,800
Σωτήρος – Πειραιάς	100	1,200
Τσιμισκή – Θεσσαλονίκη	120	1,440

Πηγή: Cushman & Wakefield

Επενδυτικές προτάσεις...

Ποσό
επένδυσης
έως €1.000.000

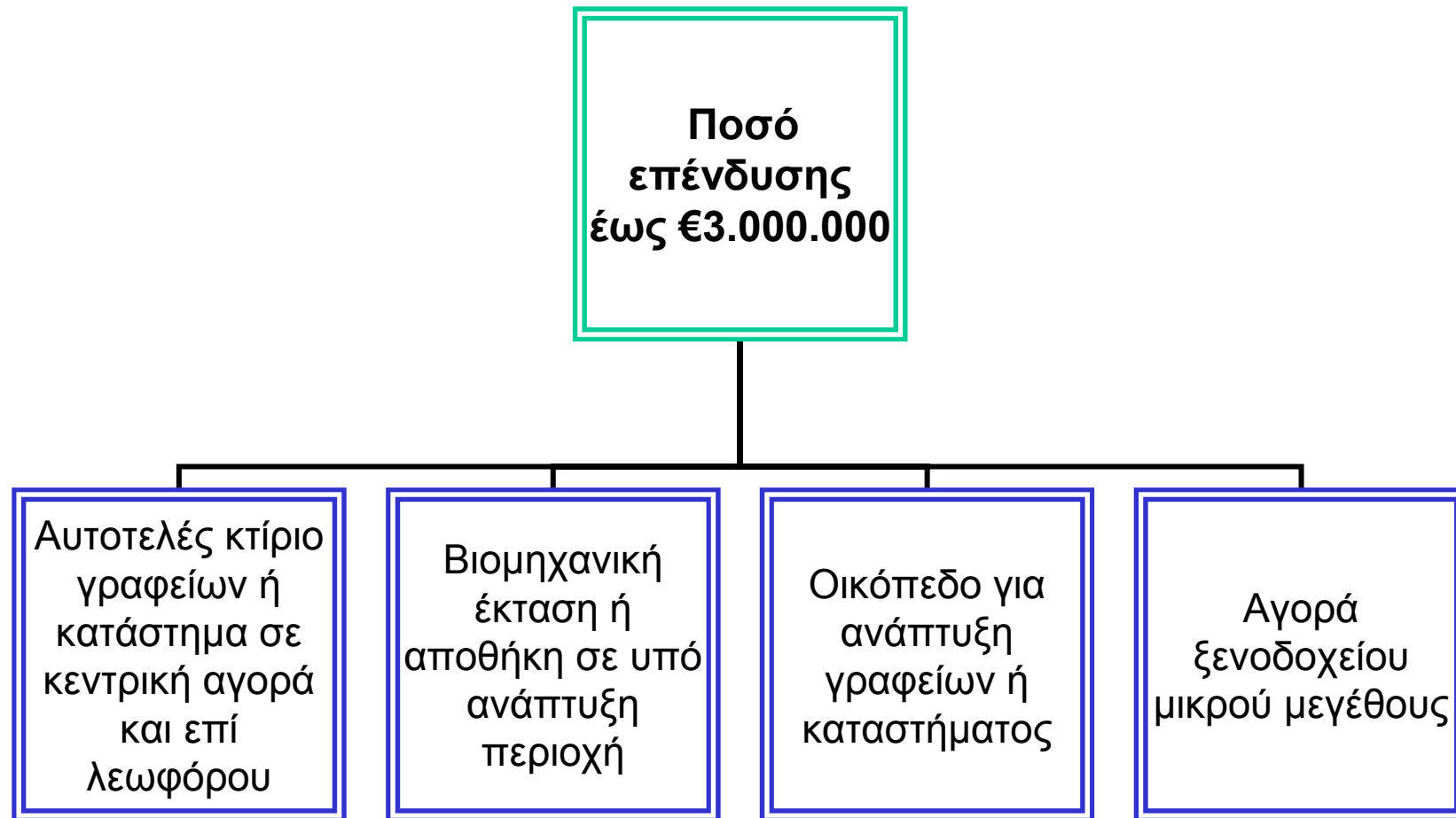
Διαμερίσματα η
μισθωμένα studio

Ανάπτυξη
οικοπέδου για
κατοικίες, για
δεύτερη κατοικία,
για αυτοτελές
κατάστημα

Αγορά ορόφου
γραφείων ή
καταστήματος επί
λεωφόρου ή σε
κεντρική αγορά

Αγορά οικοπέδου
σε
Αναπτυσσόμενη
περιοχή εντός ή
εκτός σχεδίου

Επενδυτικές προτάσεις...



Επενδυτικές ευκαιρίες...

Ποσό
επένδυσης
μεγαλύτερο
των €3.000.000

Έκταση για
ανάπτυξη
εμπορικού
κέντρου, κτιρίου
γραφείων και
αποθηκών

Εμπορικό
κέντρο, retail
park, business
park, logistics
park

Οικόπεδο για
ανάπτυξη
γραφείων ή
καταστήματος

Αγορά
ξενοδοχειακής
μονάδας

