

Δυναμική ανάκαμψη στο real estate και περιθώρια ανόδου για τις ελληνικές ΑΕΕΑΠ “βλέπει” η Alpha Finance

2023/11/16 08:57 στην κατηγορία LOGISTICS

Στη δυναμική ανάκαμψη της ελληνικής αγοράς ακινήτων μετά από μία παρατεταμένη περίοδο κρίσης αναφέρεται σε νέα της έκθεση η Alpha Finance, ενώ προσθέτει πως, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της, η ανάκαμψη του ελληνικού real estate θα συνεχιστεί χάρη στις θετικές μακροοικονομικές τάσεις, την αύξηση των άμεσων ξένων επενδύσεων και του τουρισμού καθώς και την πιθανή αύξηση των χρηματοδοτήσεων από τον τραπεζικό τομέα.

Κάνοντας μία ιστορική αναδρομή στο ελληνικό real estate, η χρηματιστηριακή αναφέρει ότι την προηγούμενη δεκαετία, η ελληνική αγορά ακινήτων αντιμετώπισε σημαντικές προκλήσεις λόγω της δημοσιονομικής κρίσης και βαθιάς ύφεσης που έπληξε τη χώρα.

Η εντυπωσιακή ανάκαμψη των τελευταίων ετών οφείλεται αφενός στην πολιτική σταθερότητα και αφετέρου στις θετικές μακροοικονομικές εξελίξεις που, μεταξύ άλλων, οδήγησαν στην ανάκαμψη των επενδύσεων και στην αναβάθμιση του αξιόχρεου της χώρας σε επενδυτική βαθμίδα, τονίζει στην έκθεσή της η χρηματιστηριακή.

Οι ελληνικές Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητα (ΑΕΕΑΠ) ωφελήθηκαν από αυτήν την ανάκαμψη, επεκτείνοντας ενεργά τα χαρτοφυλάκιά τους και διαφοροποιώντας τις επενδύσεις τους. Η εγχώρια αγορά των ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνει **9 εταιρείες, εξειδικευμένες στην απόκτηση, διαχείριση και επένδυση σε ακίνητα και χρηματοοικονομικές αγορές**, οι οποίες εκμεταλλεύονται τις παρούσες συγκυρίες προκειμένου να επιτύχουν ισχυρή και βιώσιμη ανάπτυξη.

Τα χαρτοφυλάκια των ελληνικών ΑΕΕΑΠ είναι αρκετά διαφοροποιημένα, ενώ κυρίαρχη θέση σε αυτά έχουν τα εμπορικά ακίνητα όπως κτίρια γραφείων, καταστήματα λιανικής και logistics, με την αξία των συνολικών χαρτοφυλακίων των εισηγμένων εταιρειών να **αγγίζει τα €3,9 δισ.** με βάση τα τελευταία δημοσιευμένα στοιχεία.

Οι ευρωπαϊκές ΑΕΕΑΠ διαπραγματεύονται κοντά στη λογιστική τους αξία (NAV) κατά

μέσο όρο με βάση τα ιστορικά στοιχεία των τελευταίων 20 ετών, σημειώνει η Alpha Finance, προσθέτοντας, ωστόσο, ότι στην τρέχουσα συγκυρία, η αποτίμησή τους είναι πολύ χαμηλότερη, περίπου 30% discount στη λογιστική τους αξία. Σύμφωνα με τη χρηματιστηριακή, η αύξηση των επιτοκίων και η ανησυχία για τις αγορές ακινήτων αποτελούν τις βασικές αιτίες του μεγάλου discount με το οποίο διαπραγματεύονται σήμερα οι ευρωπαϊκές ΑΕΕΑΠ, γεγονός που καθιστά τις αποτιμήσεις στα τρέχοντα επίπεδα από τις χειρότερες των τελευταίων δύο δεκαετιών.

Οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ διαπραγματεύονται επίσης με discount σε σχέση με το NAV την τελευταία 5ετία και ιδιαίτερα αυξημένο discount επί του παρόντος (20% με 30%), τονίζει στην έκθεσή της η χρηματιστηριακή. Οι αναλυτές της Alpha Finance εκτιμούν, όμως, ότι η τρέχουσα συγκυρία προσφέρει μία δυνητική επενδυτική ευκαιρία, λαμβάνοντας υπόψη τις θετικές προοπτικές της εγχώριας αγοράς ακινήτων, την **ενδεχόμενη μείωση των επιτοκίων από το β' εξάμηνο του 2024 και την πιθανή βελτίωση της ρευστότητας της αγοράς.**

Στην έκθεση της Alpha Finance παρουσιάζονται επίσης τα βασικά χαρακτηριστικά των έξι μεγαλύτερων REICs της εγχώριας αγοράς (Prodea, Trastor, Premia, BriQ, Trade Estates and Noval Property) που περιλαμβάνουν τη διάρθρωση των χαρτοφυλακίων τους, τα βασικά οικονομικά τους μεγέθη, τη στρατηγική, τη διοίκηση, την εσωτερική διακυβέρνηση και τη μετοχική τους δομή.