



ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΣΕ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

©2021



**ARVANITIDIS
PROPERTY
MANAGEMENT**

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Ερμού 1 , 54625
Τηλ: +30 6978413750
+30 6987347735

arvanitidis.suites@gmail.com



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις	3
2. Συνοπτική παρουσίαση	4
3. Περιγραφή ακινήτων	5
4. Περιγραφή επενδυτικών σχεδίων.....	17
5. Επισκόπηση της εταιρείας	20
6. Συγκρίσεις επενδύσεων και προβλέψεις στην αγορά ακινήτων	21



Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Η παρούσα έκθεση παρουσιάζει αναλυτικά μια επενδυτική πρόταση σε οικιστικά ακίνητα στο κέντρο της Θεσσαλονίκης. Η έκθεση περιλαμβάνει τόσο ειδικές αναφορές στο επενδυτικό πλάνο όσο και γενικές πληροφορίες που αφορούν την συνολική αγορά ακινήτων. Ο σκοπός της είναι να ενημερώσει τους πιθανούς επενδυτές που θέλουν να επενδύσουν στην αγορά ακινήτων του κέντρου της Θεσσαλονίκης παρέχοντας τους σημαντικές πληροφορίες και υποδεικνύοντας επενδυτικές ευκαιρίες. Όλα τα δεδομένα που παρουσιάζονται έχουν συλλεχτεί από την εταιρεία ARVANITIDIS PROPERTY MANAGEMENT O.E και επεξεργάστηκαν από έμπειρους επαγγελματίες στο χώρο των ακινήτων. Τα δεδομένα που παρουσιάζονται αφορούν το έτος 2021 και οι νομισματικές μονάδες είναι σε ευρώ (€). Στις αξίες δεν συμπεριλαμβάνονται έξοδα μεταβίβασης, φόροι, συμβολαιογραφικά και άλλα έξοδα που αφορούν τις αγοροπωλησίες των ακινήτων. Η εταιρεία έχει αναλάβει την αποκλειστική διαχείριση των ακινήτων και είναι υπεύθυνη για τη διεκπεραίωση οποιασδήποτε διαπραγμάτευσης ή/και συναλλαγής για λογαριασμό του εντολέα. Η εταιρεία μας ενεργεί αμερόληπτα με απόλυτη αντικειμενικότητα και η παρούσα έκθεση για τα ακίνητα αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας. Επίσης, η παρούσα μελέτη εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση τόσο σε τοπικό όσο και σε εθνικό επίπεδο.

ARVANITIDIS PROPERTY MANAGEMENT O.E.
ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Κ. ΑΡΒΑΝΙΤΙΔΗΣ - ΜΑΡΙΑ Κ. ΑΡΒΑΝΙΤΙΔΟΥ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΕΡΜΟΥ 1 - Τ.Κ. 546 25 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ
ΤΗΛ. 6978 413750 - 6987 347735
ΑΦΜ: 801432908 - ΔΟΥ: Α' ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ

Αρβανιτίδης Απόστολος, Οικονομολόγος
International Management MSc
Τμήμα Μελετών και Εκτιμήσεων

Συνοπτική Παρουσίαση

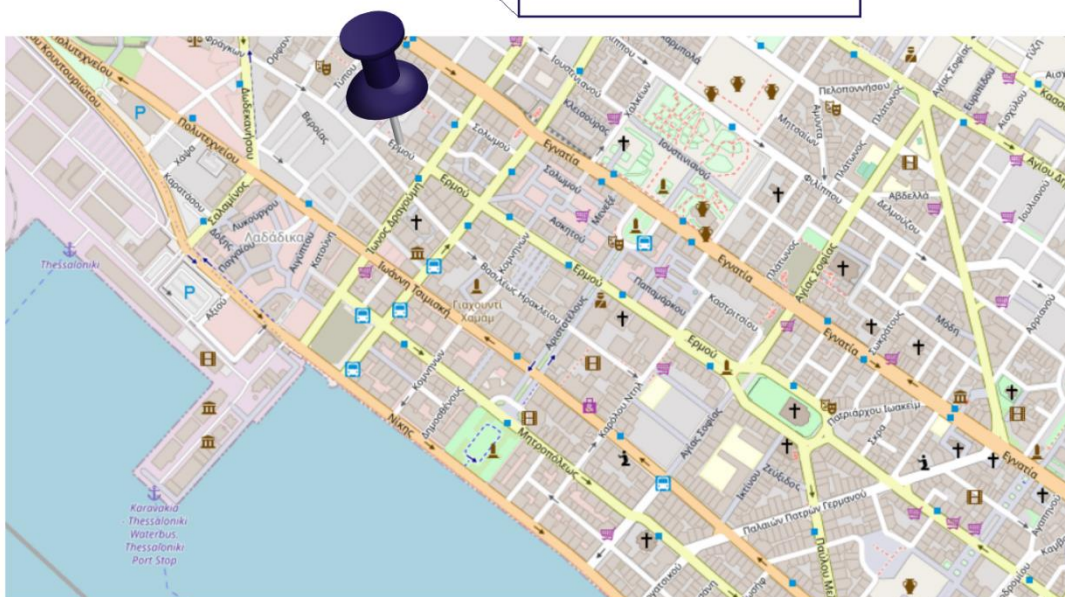
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Τα ακίνητα βρίσκονται στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, στην οδό Ερμού 1 στον τρίτο όροφο.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για δυο ανακαινισμένα πλήρως επιπλωμένα διαμερίσματα με πρόσοψη στην οδό Ερμού, τύπου γκαρσονιέρες, με μικτή επιφάνεια 40 τ.μ η κάθε μια και συνολική 80 τ.μ
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	Το κάθε διαμέρισμα περιλαμβάνει 1 υπνοδωμάτιο, 1 κουζίνα με καθιστικό, 1 μπάνιο και 1 κλειστό μπαλκόνι. Βρίσκονται σε οικοδομή του 1970 και υπάρχουν 2 ανελκυστήρες.
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Τα ακίνητα βρίσκονται στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης στη πλατεία χρηματιστηρίου σε σημείο με υψηλό δείκτη εμπορικότητας με πρόσβαση σε Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.
ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Και τα δυο ακίνητα είναι μισθωμένα σε εταιρεία διαχείρισης ακινήτων και ενοικιάζονται βραχυχρόνια σε πλατφόρμες διαμοιρασμού. Ο ιδιοκτήτης λαμβάνει σταθερό ποσό ετησίως και η εταιρεία είναι υπεύθυνη για τα πάγια και τη συντήρηση των ακινήτων.
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Τα ακίνητα μισθώνονται προς 350€ το καθένα (700€ μαζί) και η εταιρεία καταβάλλει όλα τα ενοίκια του έτους προκαταβολικά στην αρχή του έτους. Η καθαρή απόδοση είναι 4,95%.
ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	170.000 € (εκατόν εβδομήντα χιλιάδες ευρώ) 2.361€/τ.μ (δύο χιλιάδες τριακόσια εξήντα ένα ευρώ)

Περιγραφή Ακινήτων

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Τα υπό μελέτη ακίνητα βρίσκονται επί της οδού Ερμού 1 στο ιστορικό κέντρο του δήμου Θεσσαλονίκης. Η αρχή της οδού Ερμού, αποτελεί πλέον, ημι-πεζόδρομο ήπιας κυκλοφορίας με έναρξη την πρόσφατα ανακαινισμένη πλατεία Χρηματιστηρίου. Η εν λόγω οδός αποτέλεσε την «καρδιά» της διασκέδασης στη Θεσσαλονίκη και ταυτόχρονα, μία από τις πλέον δημοφιλείς εμπορικές αγορές της συμπρωτεύουσας. Η περιοχή αν και αντιμετωπίζει σημαντικό πρόβλημα έλλειψης χώρων στάθμευσης, όπως άλλωστε όλο το κέντρο της πόλης, ο δήμος έχει προβλέψει για θέσεις στάθμευσης των μόνιμων κατοίκων επί της οδού Ίωνος Δραγούμη. Παράλληλα σε κοντινή απόσταση υπάρχουν 4 ιδιωτικά parking. Η ασφάλεια της γειτονιάς εποπτεύεται από το αστυνομικό τμήμα της Αριστοτέλους και η περιοχή δεν παρουσιάζει εγκληματική δραστηριότητα καθώς είναι αρκετά ζωντανή.



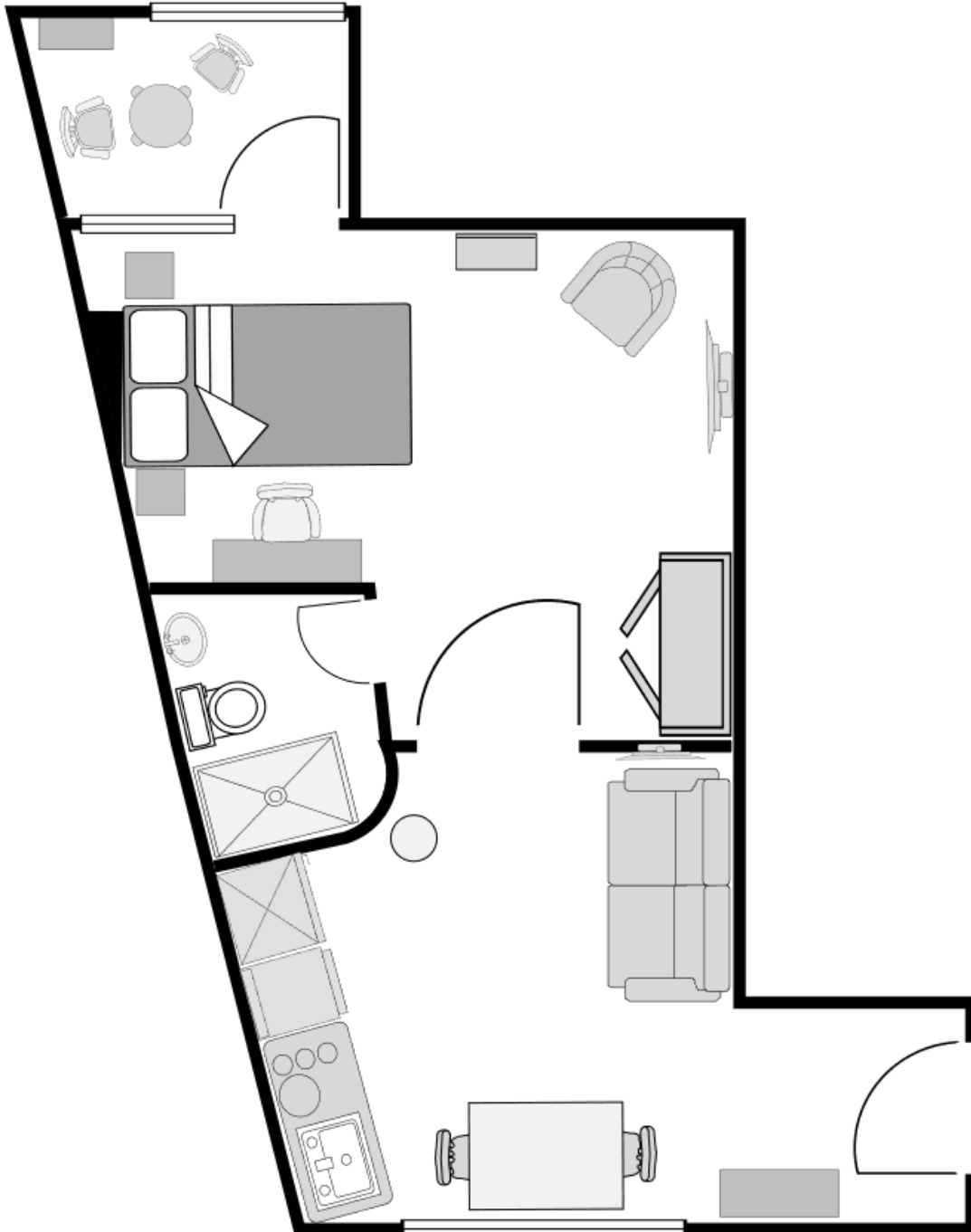
Η ζώνη της οδού Ερμού χαρακτηρίζεται ως επί το πλείστον, από εμπορική χρήση γης – τουλάχιστον σε επίπεδο ισογείου αλλά συχνά και σε επίπεδο ορόφου – και κυρίως γραφειακή και λοιπές επαγγελματικές χρήσεις (κέντρα ομορφιάς, φροντιστήρια, καφετερίες κλπ.), σε επίπεδο ορόφων αν και τελευταία εντοπίζουμε και οικιστική χρήση. Η δόμησή της συνίσταται κυρίως σε αμιγώς επαγγελματικά κτίρια (πολυώροφα καταστήματα, εμπορικά κέντρα, κτίρια γραφείων). Επιπλέον η περιοχή γύρω από τα ακίνητα εμπλουτίζεται με ποικίλες επιχειρήσεις ψυχαγωγικής χρήσης (καφετερίες, εστιατόρια και λοιποί χώροι εστίασης, bar, κέντρα διασκέδασης, κινηματογράφοι κλπ.) και με πλήθος ξενοδοχείων, που εντοπίζονται επί της οδού Κατούνη και την Ίωνος Δραγούμη. Η δόμησή της περιοχής συνίσταται κυρίως σε παλαιότερες (40 – 50 ετών) πολυκατοικίες αλλά και πολλά διατηρητέα κτίρια. Τα ακίνητα έχουν άμεση πρόσβαση σε συγκοινωνίες καθώς οι δύο κεντρικές αρτηρίες της πόλης (Εγνατία και Ίωνος Δραγούμη) απέχουν λιγότερο από 100 μέτρα. Επίσης η στάση του μετρό στην Ίωνος Δραγούμη απέχει λιγότερο από 150 μέτρα. Συνοπτικά, στα πλεονεκτήματα της περιοχής των ακινήτων, συγκαταλέγονται η εμπορικότητα, η καλή πρόσβαση σε όλες τις βασικές για την εξυπηρέτηση υπηρεσίες και άρτια εξυπηρέτηση από το δίκτυο αστικών συγκοινωνιών καθώς και η καλή ποιότητα του δομημένου και του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

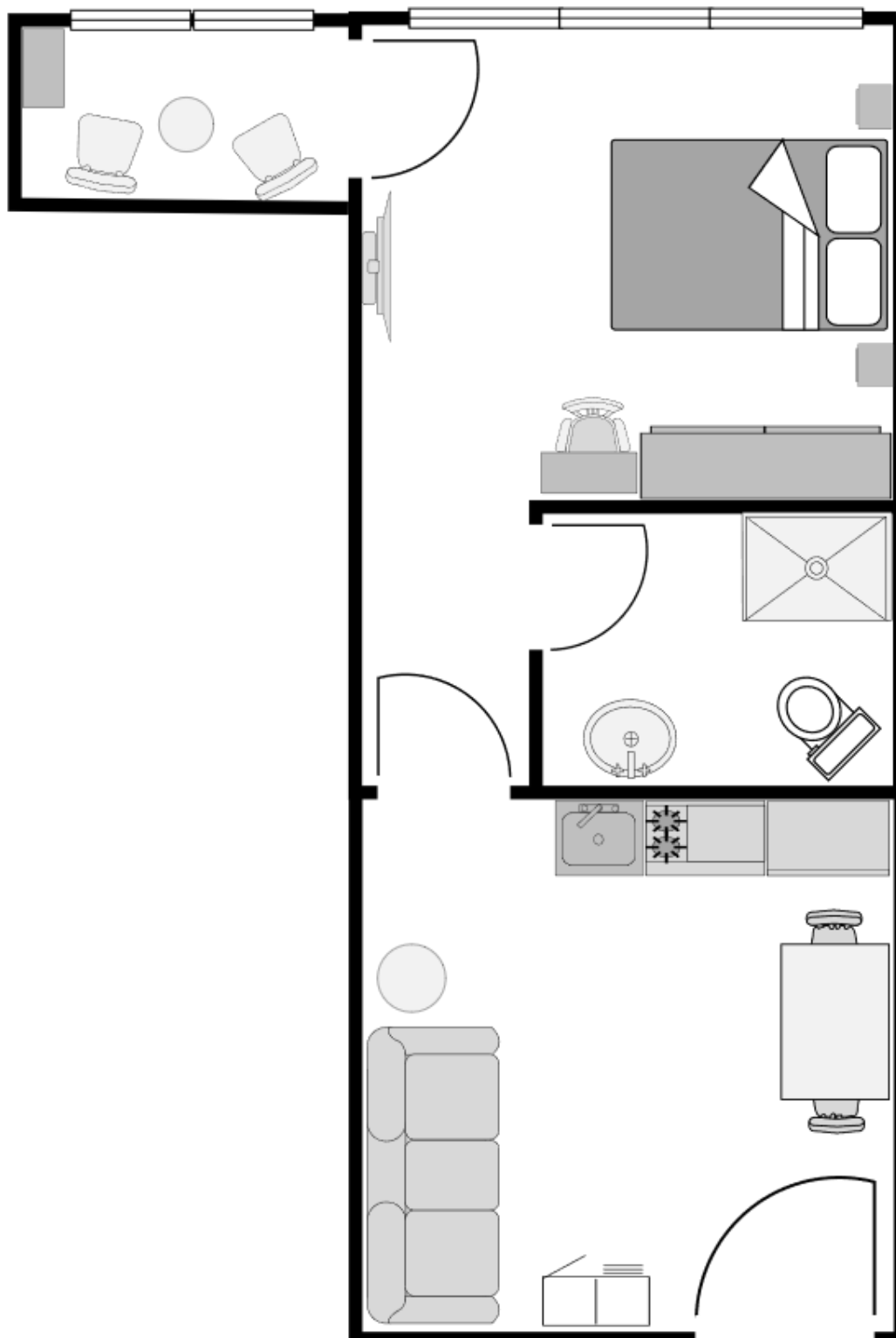
Πρόκειται για δυο ανακαινισμένα και πλήρως επιπλωμένα διαμερίσματα που βρίσκονται στον τρίτο όροφο οικοδομής με συνολικά οκτώ ορόφους. Η οικοδομή είναι χτισμένη τη δεκαετία του 1970 και διαθέτει δύο ανελκυστήρες και θυρωρό. Η κύρια χρήση της οικοδομής είναι επαγγελματική αλλά τα τελευταία χρόνια έχει αλλάξει προς οικιστική καθώς πολλά γραφεία έχουν ήδη μετατραπεί σε διαμερίσματα. Τα διαμερίσματα είναι διαμπερή και φωτεινά καθώς έχουν και τα δύο πρόσοψη στην οδό Ερμού και το ένα βλέπει επίσης στον ακάλυπτο της οικοδομής. Το κάθε διαμέρισμα διαθέτει 2 χώρους (υπνοδωμάτιο, κουζίνα), 1 μπάνιο και 1 κλειστό μπαλκόνι και μπορούν να φιλοξενήσουν έως και 3 άτομα το καθένα. Υπάρχει ατομική θέρμανση με φυσικό αέριο όπου σε κάθε διαμέρισμα υπάρχει ένας λέβητας συμπύκνωσης και 3 θερμομαντικά σώματα. Για την ψύξη υπάρχει μονάδα κλιματισμού. Τα κουφώματα που έχουν τοποθετηθεί είναι PVC ενώ παράλληλα έχουν τοποθετηθεί και σίτες. Όλα τα κουφώματα διαθέτουν στόρια σκίασης. Η πόρτα εισόδου στο κάθε ένα είναι θωρακισμένη ασφαλείας και οι εσωτερικές πόρτες λειτουργούν με κλειδαριές μαγνητικού τύπου. Περιέχονται όλες οι ηλεκτρικές συσκευές, καινούργιες, όπως ψυγείο, πλυντήριο, κουζίνα κ.α. Το συνολικό εμβαδόν του κάθε διαμερίσματος είναι 40 τ.μ μεικτά. Η διαμόρφωση των χώρων είναι άκρως εργονομική και λειτουργική καθώς έχει αξιοποιηθεί κάθε εκατοστό. Η διαμόρφωση πραγματοποιήθηκε υπό την επίβλεψη έμπειρου διακοσμητή και χρησιμοποιήθηκαν ποιοτικά υλικά.

ΚΑΤΟΨΕΙΣ ΤΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Διαμέρισμα 1^ο:



Διαμέρισμα 2^ο :



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

Διαμέρισμα 1^ο :

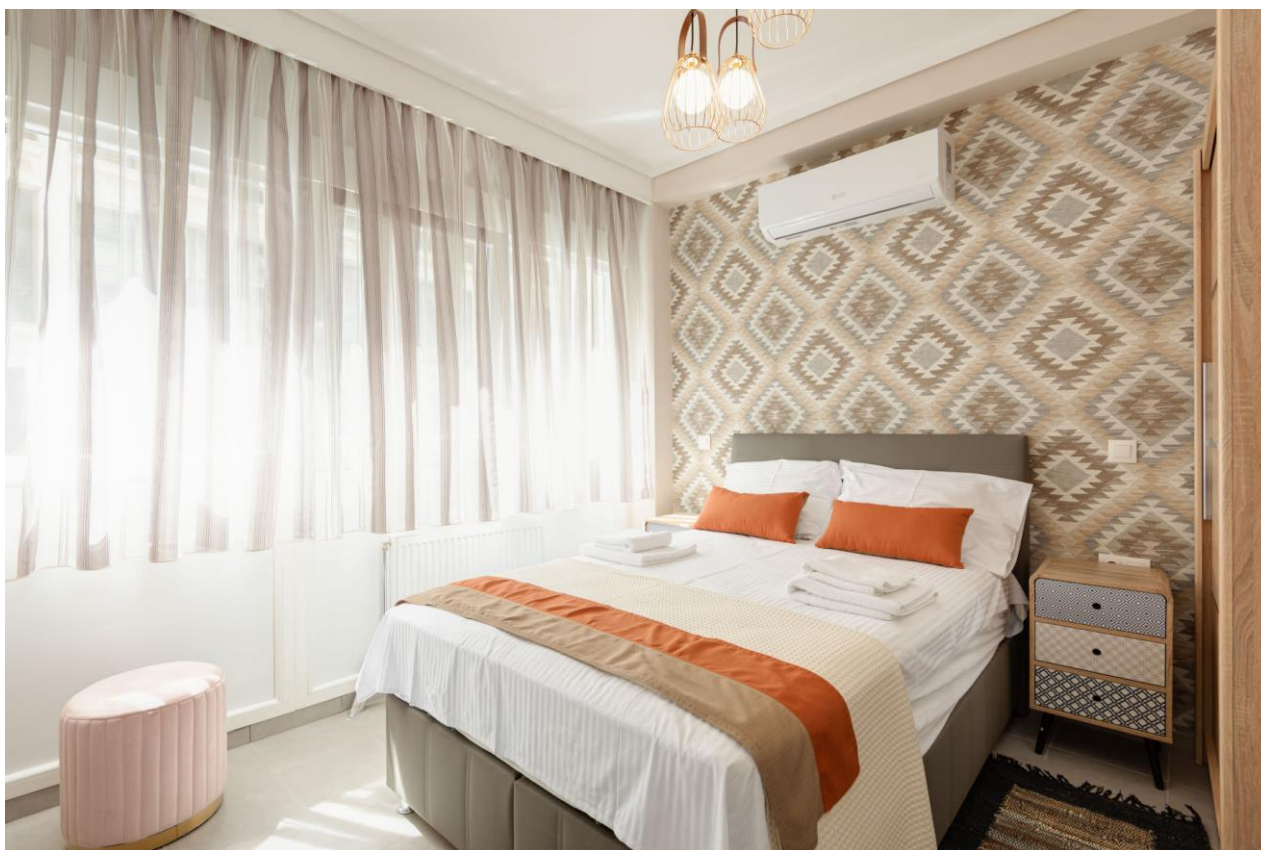






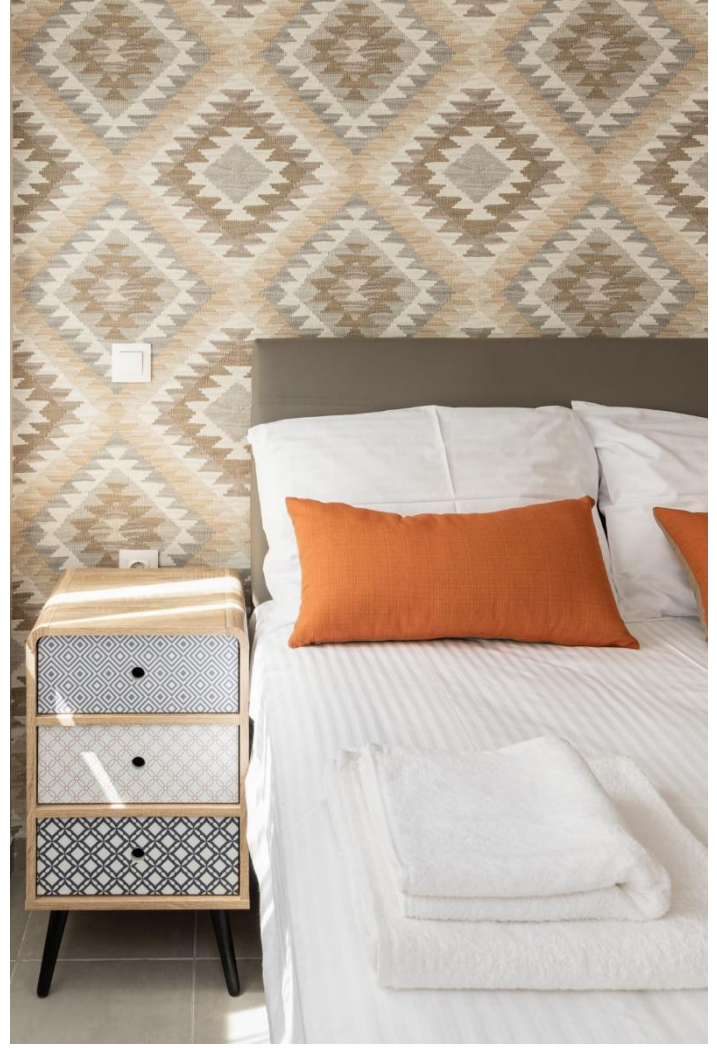


Διαμέρισμα 2^ο :









Περιγραφή επενδυτικών σχεδίων

Η ιδιωτική πολεοδόμηση είναι μία επένδυση πολύ ελκυστική και ενδιαφέρουσα. Η δυνατότητα προσφοράς βιώσιμου και οργανωμένου αστικού χώρου εκτός των σημαντικών ωφελειών στην κοινωνία δίνει και πολλές δυνατότητες στον επενδυτή. Η επένδυση αφορά την αγορά δυο ακινήτων συνολικού εμβαδού 80 τ.μ μεικτών και 72 τ.μ καθαρών (κύριοι χώροι 72 τ.μ και κοινόχρηστοι 8 τ.μ) στην ευρύτερη περιοχή του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης όπου επικεντρώνεται τόσο η τουριστική ζήτηση όσο και η τοπική ζήτηση για οικιστικά ακίνητα. Παρακάτω προτείνονται εναλλακτικοί τρόποι επένδυσης:

ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Περιγραφή: Ο επενδυτής μισθώνει και τα δυο διαμερίσματα προς 350€ το καθένα (700€ μαζί) σε εταιρεία διαχείρισης ακινήτων και λαμβάνει σταθερό μίσθωμα με συμβόλαιο 5ετίας με μεγάλη προοπτική ανανέωσης. Η εταιρεία διαχείρισης με τη σειρά της μισθώνει τα ακίνητα βραχυχρόνια μέσω πλατφόρμας διαμοιρασμού τύπου Airbnb. Επιπλέον, αναλαμβάνει όλους τους λογαριασμούς που βαρύνουν το ακίνητο όπως ρεύμα, ύδρευση, φυσικό αέριο, ίντερνετ και κοινόχρηστα. Η εταιρεία επίσης αναλαμβάνει όλη την συντήρηση των ακινήτων στη διάρκεια της μίσθωσης και οφείλει να παραδώσει τα ακίνητα στην αρχική τους κατάσταση. Τέλος η εταιρεία εξοφλεί όλα τα μισθώματα του έτους (8.400€) προκαταβολικά τον πρώτο μήνα του χρόνου. Συνοπτικά τα χαρακτηριστικά της επενδυτικής πρότασης είναι:

ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

1. Ετήσια απόδοση: 4,95% (8.400€ το χρόνο)
2. Η εταιρεία προκαταβάλει όλα τα μισθώματα του έτους.
3. Η εταιρεία αναλαμβάνει όλους τους λογαριασμούς των ακινήτων.
4. Η εταιρεία αναλαμβάνει όλη τη συντήρηση των ακινήτων.
5. Η εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα για πολλά συνεχόμενα χρόνια.
6. Ο επενδυτής δεν ασχολείται με τα ακίνητα και λαμβάνει σταθερή απόδοση.
7. Προβλέψιμες φορολογικές υποχρεώσεις βάση εισοδήματος.
8. Αναμενόμενος χρόνος ανάκτησης αρχικής επένδυσης 20 χρόνια.

ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΕ ΤΡΙΤΟΥΣ

Περιγραφή: Η συγκεκριμένη μέθοδος αξιοποίησης των ακινήτων είναι η πιο συνηθισμένη και απλή στην αγορά ακινήτων. Ο επενδυτής μισθώνει και τα δύο ακίνητα σε δύο μισθωτές με μηνιαίο μίσθωμα αγοράς από 300€ έως 450€ δηλαδή 600€-900€ μηνιαίως και για τα δύο ακίνητα. Πιθανό κοινό είναι φοιτητές, νέα ζευγάρια και εργαζόμενοι που αναζητούνε πλήρως επιπλωμένη κατοικία. Ο επενδυτής αναλαμβάνει ο ίδιος ή με τη βοήθεια μεσίτη να προωθήσει και εν τέλει μισθώσει και τα δύο ακίνητα. Οι λογαριασμοί που βαραινουν τα ακίνητα πληρώνονται από τους μισθωτές. Την συντήρηση των ακινήτων αναλαμβάνει ο επενδυτής και διατηρεί το δικαίωμα του ενοικίου εγγύηση από τους μισθωτές που θα διαμένουν. Δεν προβλέπεται άμεση ανάγκη συντήρησης καθώς η κατασκευή είναι ποιοτική και τα ακίνητα ανακαινίστηκαν πρόσφατα. Ο επενδυτής είναι υπεύθυνος για την συλλογή των μισθωμάτων στον προβλεπόμενο χρόνο και από τους δύο μισθωτές. Δεν απαιτείται ιδιαίτερη ενασχόληση του επενδυτή αν και στο διάστημα μέχρι τη συνολική απόσβεση της αξίας των ακινήτων ενδεχομένως χρειαστεί να αλλάξουν πολλές φορές οι μισθωτές όπως επίσης να υπάρξει κάποιο διάστημα που να μην μισθώνονται μέχρι ευρέσεως νέων ενοικιαστών.

ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΣΕ ΤΡΙΤΟΥΣ

1. Ετήσια απόδοση: 4,23% - 6,35% (7.200€ - 10.800€ το χρόνο)
2. Ο επενδυτής αναλαμβάνει την εύρεση δύο ενοικιαστών.
3. Ο επενδυτής αναλαμβάνει τη συντήρηση των ακινήτων.
4. Ο επενδυτής ασχολείται ελάχιστα με την επένδυση.
5. Ο επενδυτής αναλαμβάνει την έγκαιρη συλλογή μισθωμάτων.
6. Το μίσθωμα μπορεί να αναπροσαρμόζεται στις αλλαγές των ενοικιαστών.
7. Ενδεχομένως συχνές αλλαγές των ενοικιαστών. (ανά 3-4 χρόνια)
8. Προβλέψιμες φορολογικές υποχρεώσεις βάση εισοδήματος.
9. Αναμενόμενος χρόνος ανάκτησης αρχικής επένδυσης 16-20 χρόνια.

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕΣΩ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ

Περιγραφή: Ο επενδυτής μισθώνει και τα δύο ακίνητα βραχυχρόνια μέσω πλατφόρμας οικονομίας διαμοιρασμού όπως Airbnb και Booking. Τα δυο διαμερίσματα λειτουργούν σαν ξενοδοχειακά καταλύματα όπου φιλοξενούνται επισκέπτες καθημερινά και προσφέρονται παροχές φιλοξενίας. Ο επενδυτής αναλαμβάνει την αδειοδότηση των καταλυμάτων ως καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και εκδίδει αριθμό ΑΜΑ για το κάθε ακίνητο. Επίσης αναλαμβάνει τη προώθηση των καταλυμάτων στις πλατφόρμες διαμοιρασμού στο διαδίκτυο δημιουργώντας εκεί προφίλ οικοδεσπότη. Όλα τα έξοδα που βαραίνουν το ακίνητο τα αναλαμβάνει ο επενδυτής όπως επίσης τη προμήθεια εξοπλισμού για τέτοιου είδους μισθώσεις δηλαδή κλινοσκεπάσματα και πετσέτες. Η απόδοση είναι σαφέστατα υψηλότερη καθώς τα μισθώματα μπορεί να φτάσουν έως και το τριπλάσιο σε σχέση με αυτά της μακροχρόνιας μίσθωσης δηλαδή 700€ με 900€ για το κάθε ακίνητο αναλόγως την εποχή. Συνεπώς, αν και η δραστηριότητα αυτή απαιτεί πολύ μεγάλη αφοσίωση του επενδυτή για την οργάνωση των καταλυμάτων, η μεικτή απόδοση που λαμβάνει μπορεί να φτάσει ακόμα και 15%. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι και ο φορολογικός συντελεστής ανεβαίνει όσο μεγαλύτερα είναι τα εισοδήματα από μισθώματα όπως και τα έξοδα τα οποία είναι υψηλότερα.

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- | |
|---|
| 1. Ετήσια μεικτή απόδοση: 10% - 15% (17.000€ - 25.500€ το χρόνο) |
| 2. Ο επενδυτής αναλαμβάνει όλους τους λογαριασμούς των ακινήτων. |
| 3. Ο επενδυτής αναλαμβάνει την αδειοδότηση και τη φορολογία των ακινήτων. |
| 4. Ο επενδυτής αναλαμβάνει τη προμήθεια εξοπλισμού κλινοσκεπασμάτων κ.α. |
| 5. Ο επενδυτής αναλαμβάνει τη συντήρηση των ακινήτων. |
| 6. Η επένδυση απαιτεί σε μεγάλο βαθμό προσωπικό χρόνο του επενδυτή. |
| 7. Η επένδυση είναι ευάλωτη στην εποχικότητα και στις συνθήκες τουρισμού. |
| 8. Η τοποθεσία των ακινήτων είναι ιδανική για βραχυχρόνιες μισθώσεις. |
| 9. Αναμενόμενος χρόνος ανάκτησης αρχικής επένδυσης 7-10 χρόνια. |



Επισκόπηση της εταιρείας

Γιατί να επενδύσετε μαζί μας:

Τα παραπάνω δύο ακίνητα που αναπτύχθηκαν προτείνονται ως επενδυτικά από την εταιρεία μας καθώς αποτελούν επενδυτική ευκαιρία. Η εταιρεία μας ανέλαβε την κατασκευή τους και στη παρούσα φάση τα έχει εντάξει στο χαρτοφυλάκιο της. Η εταιρεία μας ARVANITIDIS PROPERTY MANAGEMENT O.E με παρουσία στο χώρο των ακινήτων από το 2017 έχει καταφέρει να βρίσκεται σε ηγετική θέση στην αγορά της Θεσσαλονίκης. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εταιρείας αποτελείται από 7 ιδιόκτητα ακίνητα, συνολικής αγοραίας αξίας 890.000€ και συνολικού εμβαδού 377 τ.μ. Η εταιρεία επίσης έχει εξασφαλίσει υψηλές αποδόσεις στους επενδυτές που επέλεξαν να επενδύσουν σε ακίνητα ακολουθώντας τις προτάσεις που υποδείξαμε. Δραστηριοποιούμαστε στον κλάδο της ανάπτυξης και των επενδύσεων σε ακίνητα, με στόχο:

- Τη δημιουργία ισχυρού χαρτοφυλακίου ακινήτων με καλή και σίγουρη απόδοση,
- Την επίτευξη σταθερών χρηματοοικονομικών ροών,
- Την παροχή ανταγωνιστικής σχέσης απόδοσης / κινδύνου στους επενδυτές
- Την ισχυρή κεφαλαιακή δομή.

Συνοπτικά η εταιρεία:

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ARVANITIDIS PROPERTY MANAGEMENT	
Αγοραία Αξία Ακινήτων	890.000€
Μέση Πληρότητα	91%
Σύνολο εργαζομένων και συνεργατών	14

Οι προσφερόμενες υπηρεσίες μας είναι:

1. Διαχείριση ακινήτων βραχυχρόνια και μακροχρόνια.
2. Αγοροπωλησίες ακινήτων και μεσιτικές υπηρεσίες.
3. Ανακαινίσεις και κατασκευές.
4. Εκτιμήσεις Ακινήτων και μελέτες στην αγορά των ακινήτων.
5. Επενδύσεις σε χρηματιστηριακά προϊόντα βασισμένα στην ακίνητη περιουσία

Συγκρίσεις επενδύσεων και προβλέψεις στην αγορά ακινήτων

Στη παρούσα έκθεση αναλύσαμε μια επενδυτική πρόταση σε δύο οικιστικά ακίνητα στο κέντρο της Θεσσαλονίκης η οποία αποτελεί μια απ' τις καλύτερες επενδυτικές επιλογές σε σχέση με τον κίνδυνο για τη δεδομένη χρονική συγκυρία. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι οι εναλλακτικές επενδυτικές επιλογές είτε δεν αποδίδουν το ίδιο καλά όπως τα ακίνητα, είτε ο επενδυτής εκτίθεται σε μεγάλο κίνδυνο.

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ

Παρακάτω παρουσιάζονται οι εναλλακτικές επιλογές του επενδυτή στις οποίες συγκαταλέγουμε: **προθεσμιακές καταθέσεις, τα ελληνικά κρατικά ομόλογα και ελληνικές μερισματικές μετοχές επιχειρήσεων**. Τα ακίνητα υπερέχουν σε απόδοση όλων αυτών των επενδύσεων καθώς αποδίδουν 4,95% το χρόνο.

ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΚΩΝ ΚΑΤΑΘΕΣΕΩΝ ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021

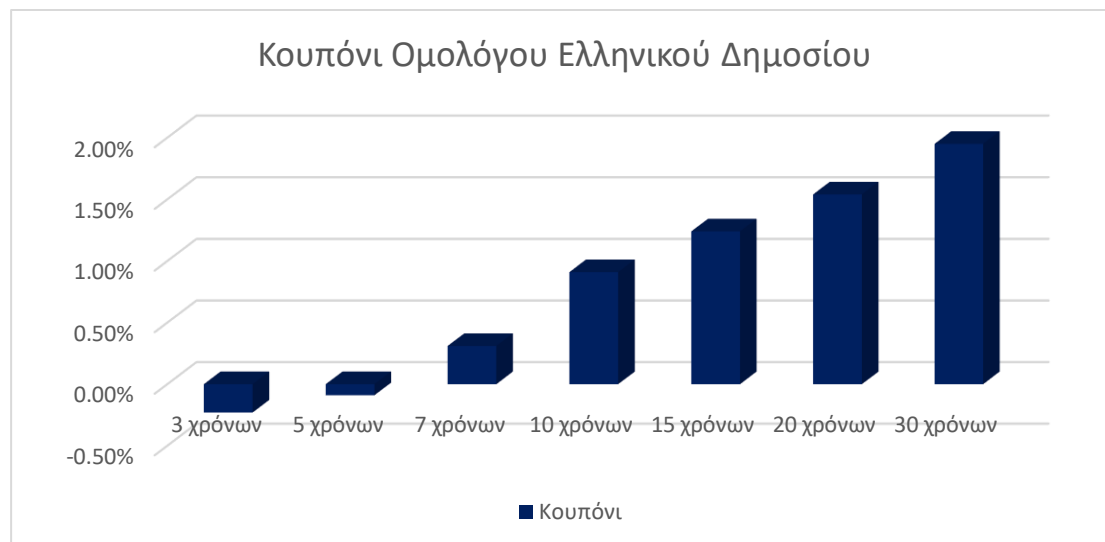
Για συνολικό κεφάλαιο 170.000€ οι προθεσμιακές καταθέσεις των τραπεζών προσφέρουν τα εξής επιτόκια:



Το μεγαλύτερο τόκος είναι της Attica Bank στο 0,5%. Στο ποσό των τόκων παρακρατείται και αποδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο φόρος 15%

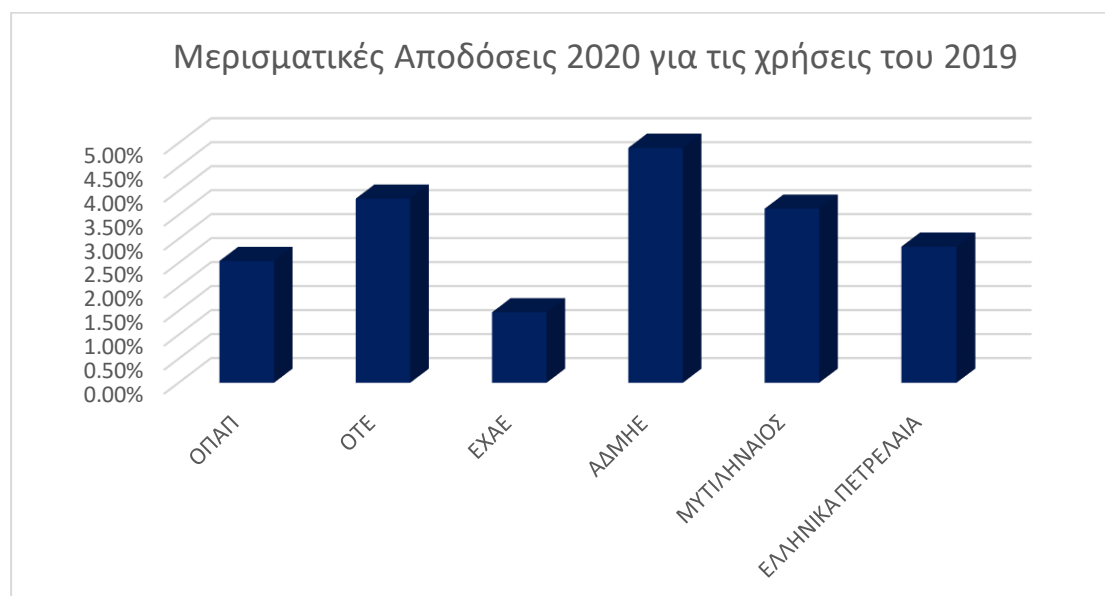
ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΟΜΟΛΟΓΩΝ ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2021

Παρακάτω παρουσιάζονται τα κουπόνια (απόδοση) των Ελληνικών Ομολόγων στις 22/04/2021 :



Στα ομόλογα των 3 και 5 χρόνων η απόδοση είναι αρνητική ενώ στο 30 χρόνων η απόδοση είναι στο 1,95%.

ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ 2020



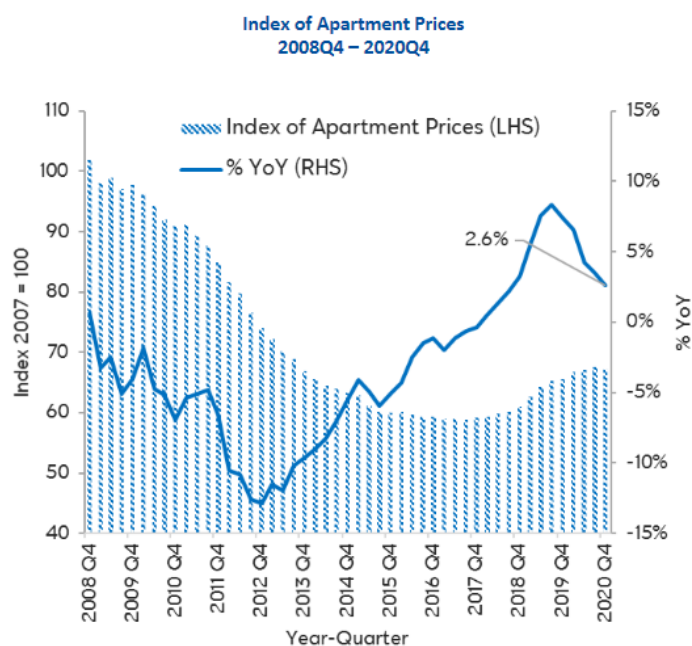
Ο ΑΔΜΗΕ έδωσε το 2020 από τα μεγαλύτερα ποσοστιαία μερίσματα 4,9%. Ο φόρος σε μερίσματα ελληνικών μετοχών ανέρχεται στο 5%.

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Εξετάζοντας τις εναλλακτικές επιλογές ενός επενδυτή πέραν των ακινήτων και συνυπολογίζοντας το ρίσκο και τον κίνδυνο που έχει μια επένδυση, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως τα ακίνητα έχουν συγκριτικά πλεονεκτήματα. Στη διάρκεια του χρόνου ένα ακίνητο είναι σχεδόν αδύνατο να χάσει όλη την αξία του εκτός και αν καταστραφεί ολοσχερώς. Ένα ακίνητο με σωστή διαχείριση προσφέρει παθητικό εισόδημα ενώ παράλληλα υπάρχει η πιθανότητα της υπεραξίας σε ενδεχόμενη πώληση του. Η αγορά οικιστικών ακινήτων στην Ελλάδα έχει ήδη ξεκινήσει να ανακάμπτει και το μέλλον προβλέπεται εξίσου θετικό καθώς οι συγκυρίες και τα γεγονότα ευνοούν την αύξηση των τιμών. Παρακάτω παρουσιάζονται οι καταλύτες της επερχόμενης αύξησης των τιμών στα ακίνητα:

ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΙΝΑΙ ΗΔΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΧΑΜΗΛΕΣ

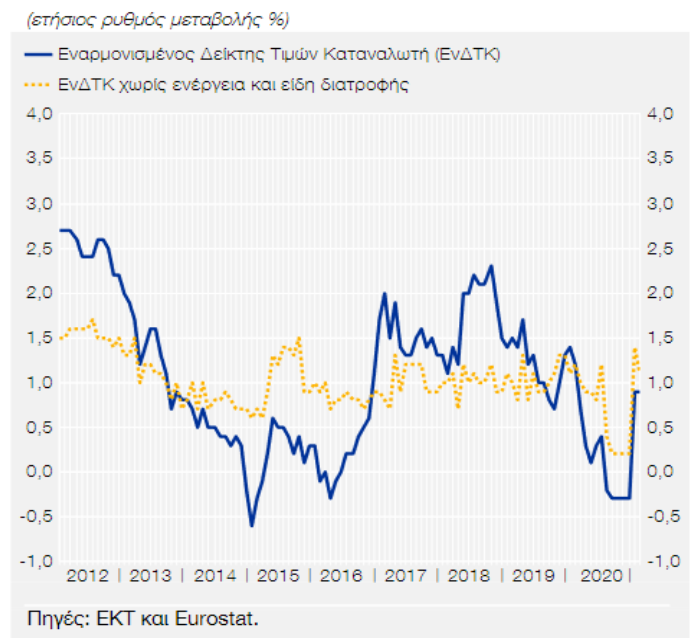
Η Eurobank Holdings στην ετήσια οικονομική έκθεση της παρουσιάζει την εξέλιξη των τιμών στα οικιστικά ακίνητα από το έτος 2008 και μετά με έτος βάσης το 2007 (100). Για το 2020 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 2,6% ενώ τα προηγούμενα 4 έτη ακόμα περισσότερο. Είναι πασιφανές ότι στα χρόνια της κρίσης τα ακίνητα στην Ελλάδα σημείωσαν πολύ μεγάλη πτώση και υποτιμήθηκαν σε πολλές περιπτώσεις έως 60%. Το 2008 υπήρξε η κορυφή στις τιμές των ακινήτων η οποία προκλήθηκε από γεγονότα εκείνης της εποχής όπως η χρηματοπιστωτική κρίση του 2007-2009. Παρόλα αυτά, κάποια από τα χαρακτηριστικά εκείνης της εποχής εμφανίζονται ακόμα και σήμερα και καθώς οι παγκόσμιες εξελίξεις είναι ραγδαίες με την εξέλιξη της πανδημίας, αναμένεται να προκαλέσουν τεράστια αύξηση στις τιμές των οικιστικών ακινήτων ακόμα και στα επίπεδα του 2007. Άλλωστε αυτό το ανοδικό κύμα έχει ήδη ξεκινήσει εδώ και 2 χρόνια ενώ η εποχή μετά την πανδημία θα προκαλέσει απλά επιτάχυνση του φαινομένου αυτού.



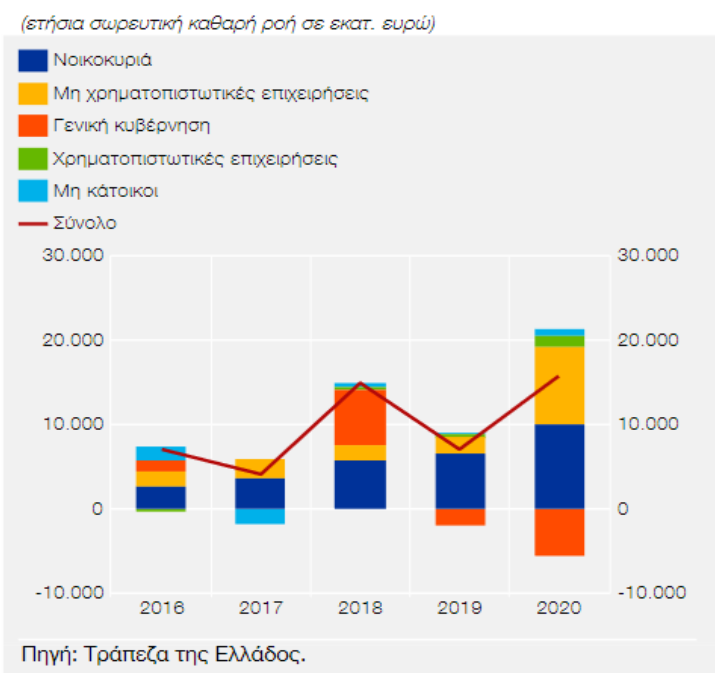
ΑΝΑΜΕΝΕΤΑΙ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΥ

Η καταπολέμηση της πανδημίας επέβαλε ευρεία δέσμη μέτρων δημοσιονομικής και νομισματικής πολιτικής για την ενίσχυση της ρευστότητας στην οικονομία η οποία λειτούργησε σε μεγάλο βαθμό το 2020 ως αντιστάθμισμα στις αρνητικές επιδράσεις της. Οι περισσότερες κυβερνήσεις του κόσμου με τα μέτρα αυτά αύξησαν το δημόσιο χρέος, και «έριξαν» στην οικονομία τεράστιες ποσότητες χρήματων με μορφή επιδομάτων, επιχορηγήσεων και δανείων. Πολλά νοικοκυριά που σκόπευαν να πραγματοποιήσουν αγορά ακινήτου το 2020 ανέβαλαν την αγορά τους ενώ η συνολική ζήτηση για αγαθά περιορίστηκε. Η συσσώρευση των χρημάτων αυτών αποτυπώνεται στο δεύτερο διάγραμμα της Τράπεζας της Ελλάδος. Ειδικότερα, οι καταθέσεις του ιδιωτικού τομέα σημείωσαν το 2020 σωρευτική αύξηση κατά 20,6 δισεκ. ευρώ ή 14%, η οποία ήταν υπερδιπλάσια της αντίστοιχης ροής το 2019. Δεν είναι τυχαίο που οι προθεσμιακές καταθέσεις που εξετάσαμε προηγουμένως έχουν πολύ μικρές αποδόσεις εφόσον οι τράπεζες έχουν πλέον πολύ μεγάλα τραπεζικά διαθέσιμα. Όσο όμως πλησιάζουμε στο τέλος της πανδημίας, η τεράστια αυτή ποσότητα χρημάτων θα διοχετευθεί στην αγορά με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών τόσο στα καταναλωτικά αγαθά όσο και στα επενδυτικά αγαθά όπως είναι τα ακίνητα.

Διάγραμμα III.2 Πληθωρισμός στη ζώνη του ευρώ (Ιανουάριος 2012 - Φεβρουάριος 2021)



Διάγραμμα VI.8 Ετήσια ροή καταθέσεων στις εγχώριες τράπεζες (2016-2020)





ΖΗΤΗΣΗ ΑΠΟ ΞΕΝΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΑΙ ΕΥΝΟΪΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Τα τελευταία χρόνια ένας από τους παράγοντες που οδήγησε στην αύξηση των τιμών στα ακίνητα ήταν οι άμεσες επενδύσεις που έγιναν από ξένους επενδυτές. Ισχυρό ενδιαφέρον έδειξαν κυρίως στον κλάδο των οικιστικών ακινήτων όπου οι αποδόσεις είναι ελκυστικές σε σύγκριση με άλλες χώρες. Προγράμματα όπως η Golden Visa έδωσε ακόμα ένα κίνητρο στους επενδυτές του εξωτερικού να επενδύσουν στην αγορά ακινήτων της Ελλάδος. Οι γεωπολιτικές εξελίξεις και η κατάσταση στις γειτονικές χώρες, βάζει την Ελλάδα στις προτιμήσεις των επενδυτών που προσδοκάνε μεγάλες αποδόσεις. Στη Θεσσαλονίκη ειδικότερα όπου το κέντρο έχει αποκτήσει πολύ μεγάλο ενδιαφέρον για τον τουρισμό εντοπίζουμε μεγάλες επενδύσεις σε ακίνητα ακόμα και σε ολόκληρα κτίρια ή ορόφους που μετατρέπονται σε ξενοδοχεία ή καταλύματα. Επίσης το ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο σε σχέση με το παρελθόν που ξεκίνησε ήδη από το 2020 αναμένεται να προσελκύσει περισσότερους επενδυτές. Πιο συγκεκριμένα φόροι που βαρύνουν τα ακίνητα και τα εισοδήματα που αυτά παράγουν όπως ο ΕΝΦΙΑ και ο φόρος αλληλεγγύης μειώνονται αισθητά ενώ αναμένονται και άλλες περαιτέρω φοροελαφρύνσεις.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Στη παρούσα έκθεση εξετάσαμε αναλυτικά μια επενδυτική πρόταση σε δύο οικιστικά ακίνητα στο κέντρο της Θεσσαλονίκης. Τα συγκεκριμένα ακίνητα προσφέρουν στον επενδυτή εξασφαλισμένη ετήσια απόδοση ενώ παράλληλα θεωρούμε πως οι εξελίξεις θα οδηγήσουν και σε μεγάλη υπεραξία. Η θέση της εταιρείας μας στα πλαίσια της διαχείρισης των ακινήτων και με γνώμονα πάντα την παροχή ανταγωνιστικής σχέσης απόδοσης / κινδύνου στους επενδυτές θεωρεί πως η συγκεκριμένη επένδυση αποτελεί ευκαιρία δεδομένου και των παγκόσμιων εξελίξεων.

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιαδήποτε διευκρινιστική ερώτηση ή/και προσφορά.

Στοιχεία επικοινωνίας:

+30 6978413750 Αρβανιτίδης Απόστολος

+30 6987347735 Αρβανιτίδου Μαρία

arvanitidis.suites@gmail.com

