

# ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΑΘΜΙΔΑ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Ανάλυση με βάση τις προδιαγραφές των Οίκων αξιολόγησης

Rating Scale

## Παραδοχές

Η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί το 2025 και επικαιροποιείται 2 φορές το χρόνο ώστε να αποτυπώνει τις δυνατότητες των ελληνικών επενδυτικών ακινήτων σύμφωνα με τις προδιαγραφές των επενδυτικών βαθμίδων των εταιριών S&P, Moody's, DBRS.

Κάθε επένδυση σε ακίνητο ή άυλη αξία είναι ξεχωριστή και μοναδική.

Το παρόν είναι μια γενική στατιστική παρουσίαση/κατηγοριοποίηση.

## Επενδυτική Κλίμακα



| Επενδυτική Βαθμίδα | Εμπορικά Ακίνητα                                                                            | Οικιστικά Ακίνητα                                               | Χώρες / Stocks                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| AAA                | Καταστήματα λιανεμπορίου σε πολύ κεντρικά σημεία (Ερμού, Σύνταγμα) με επώνυμους μισθωτές    | Διαμερίσματα ανακαινισμένα με θέα στο Ιστορικό Κέντρο, Κολωνάκι | Δανία, Γερμανία, Λουξεμβούργο, Σουηδία, Αυστραλία, Καναδάς Johnson & Johnson stock |
| AA                 | Μεγάλα καταστήματα σε κεντρικές οδικές αρτηρίες (super market, πολυκαταστήματα κτλ)         | Βόρεια Προάστια: Π. Ψυχικό, Φιλοθέη, Κέντρο Κηφισιάς            | EU, USA (AA-) Φινλανδία Αυστρία, Γαλλία(AA-), Αγγλία, Apple stock (AA+)            |
| A                  | Εμπορικά καταστήματα πλησίον του Εμπορικού Κέντρου κάθε δήμου/περιοχής                      | Παγκράτι, Μαρούσι (A+) Χαλάνδρι, Ηλιούπολη, Χολαργός, Π. Φάληρο | Κίνα, Ιαπωνία (A+), Ισπανία (A-), Πολωνία Coca Cola, Pfizer                        |
| BBB                | Γραφειακοί Χώροι σε κεντρικά σημεία και καταστήματα λιανεμπορίου σε μέτριας εμπορικά σημεία | Κυψέλη, Νέα Σμύρνη, Γκάζι, Πειραιάς, Αγία Παρασκευή, Γαλάτσι    | Ταϊλανδή, Πορτογαλία, Ιταλία, Κύπρος (BBB+) McDonald's, Morgan Stanley             |
| BBB-               | Γραφεία και καταστήματα σε τοποθεσία χαμηλής προβολής & εμπορικότητας                       | Πατήσια, Μοσχάτο, Αιγάλεω Περιστέρι, Εξάρχεια                   | Ουγγαρία, Ινδία(BBB-), Σερβία , <b>Ελλάδα</b> (BBB-)                               |
| BB                 | Εμπορικά Ακίνητα σε τοπικές αγορές εκτός Αστικού Κέντρου                                    | Γλυφάδα, Βούλα, Ελληνικό (Παραλιακό μέτωπο)                     | Μαρόκο, Νότιο Αφρική, Βόρεια Μακεδονία (BB-) Τουρκία BB-                           |
| B                  | Εμπορικά Ακίνητα σε Επαρχιακούς Δρόμους                                                     | Ομόνοια, Σεπόλια, Άγιος Παντελεήμωνα                            | Μπαχάμες, Ανγκόλα, Tesla (B-)                                                      |
| C                  | Κτίρια/ ακίνητα σε μη εμπορικές περιοχές                                                    | Υποβαθμισμένες περιοχές                                         | Ουκρανία , Πακισταν, Αργεντινή                                                     |





Η κάθε περιοχή εμπορικών & οικιστικών ακινήτων παρουσιάζει διαφορετικά χαρακτηριστικά ως προς τη ποιότητα κατασκευής, βαθμό συντήρησης, τοποθεσία κτλ. Η παρούσα επικεντρώνεται στη πλειοψηφία (άνω του 80%) των ακινήτων που έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά. Περιπτώσεις που διαφοροποιούνται από τον Μ.Ο. πρέπει να εξετάζονται μεμονωμένα.

| Επενδυτική Βαθμίδα | Ετήσια Απόδοση | Εμπορικά Ακίνητα                                                                                    | Οικιστικά Ακίνητα                                                      |
|--------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| AAA                | 2% - 3%        | Καταστήματα λιανεμπορίου σε πολύ κεντρικά σημεία (Ερμού, Σύνταγμα) με επώνυμους μισθωτές            | Διαμερίσματα <u>ανακαινισμένα με θέα</u> στο Ιστορικό Κέντρο, Κολωνάκι |
| AA                 | 3% - 4%        | Μεγάλα καταστήματα σε κεντρικές οδικές αρτηρίες ( <i>super market</i> , <i>πολυκαταστήματα</i> κτλ) | Βόρεια Προάστια: Π. Ψυχικό, Φιλοθέη, Κέντρο Κηφισιάς                   |
| A                  | 4% - 4,8%      | Εμπορικά καταστήματα πλησίον του Εμπορικού Κέντρου κάθε δήμου/ περιοχής                             | Παγκράτι, Μαρούσι (A+) Χαλάνδρι, Ηλιούπολη, Χολαργός, Π. Φάληρο        |
| BBB                | 4,6% - 5,5%    | Γραφειακοί Χώροι σε κεντρικά σημεία και καταστήματα λιανεμπορίου σε μέτριας εμπορικά σημεία         | Κυψέλη, Νέα Σμύρνη, Εξάρχεια, Γκάζι, Πειραιάς, Αγία Παρασκευή, Γαλάτσι |
| BBB-               | 5,5% - 6,5%    | Γραφεία και καταστήματα σε τοποθεσία χαμηλής προβολής & εμπορικότητας                               | Πατήσια, Μοσχάτο, Αιγάλεω Περιστερί                                    |
| BB                 | 6,3% - 7%      | Εμπορικά Ακίνητα σε τοπικές αγορές εκτός Αστικού Κέντρου                                            | Γλυφάδα, Βούλα, Ελληνικό (Παραλιακό μέτωπο)                            |
| B                  | 7,2% - 10%     | Εμπορικά Ακίνητα σε Επαρχιακούς Δρόμους                                                             | Ομόνοια, Σεπόλια, Άγιος Παντελεήμονας                                  |
| C                  | min 15%        | Κτίρια/ ακίνητα σε μη εμπορικές περιοχές                                                            | Υποβαθμισμένες περιοχές                                                |

© Vassilis Asteriadis

Το παρόν άρθρο/ ανάλυση/ μελέτη αποτελεί Πνευματική ιδιοκτησία του Αστεριάδη Βασίλη, σύμβουλος επένδυσης σε ακίνητα, ο οποίος εδρεύει επί της οδού Μαρασλή 37 στον Δήμο Αθηναίων και σύμφωνα με τον Νόμο 2121/1993 «Περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας», όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Ο συγγραφέας διατηρεί τα αποκλειστικά δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας στο σχεδιασμό και το σύνολο του περιεχομένου του με εξαίρεση το περιεχόμενο που τυχόν προστίθεται από τους χρήστες του (ενδεικτικά σχόλια/ απόψεις που αναρτούν οι χρήστες στο δικτυακό τόπο). Τυχόν παραβίαση των δικαιωμάτων αυτών του Συγγραφέα με οποιονδήποτε τρόπο συνεπάγεται τις ευθύνες και επισύρει τις ποινές που ορίζει ο νόμος.



# ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΒΑΘΜΙΔΑ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

JUN

2025

Ανάλυση με βάση τις προδιαγραφές των Οίκων αξιολόγησης

## Βασικές Αλλαγές Στις Επενδυτικές Βαθμίδες :

Το πρώτο Εξάμηνο του 2025 παρατηρούμε αρκετές και αξιοσημείωτες αλλαγές στις Επενδυτικές Βαθμίδες:

- ❖ Η **Moody's** υποβάθμισε την μακροπρόθεσμη πιστοληπτική ικανότητα του **αμερικανικού δημοσίου** από **Aaa** σε **Aa**
- ❖ Η **Moody's** αναβάθμισε την **Αργεντινή** από **Ca** σε **Caa3**, με θετικό outlook, για πρώτη φορά μετά από πέντε χρόνια
- ❖ Η **Moody's** άλλαξε το outlook της **Κένυας** από **Negative** σε **Positive** (χωρίς αλλαγή rating στο **Caa1**)
- ❖ Σημειώνεται πως η Ελλάδα είχε αναβαθμιστεί στο τέλος του 2024
- ❖ Τα οικιστικά ακίνητα στη περιοχή του Αμαρουσίου ανέβηκαν σε A++ λόγω της αναμενόμενης ανακοίνωσης του Σταθμού του Μετρό και της μεταφοράς του Καζίνο
- ❖ Τα οικιστικά Ακίνητα στη περιοχή της Κυψέλης από BBB αναβαθμίστηκαν σε A- λόγω και πάλι των έργων του Μετρό και δε αναμένουμε αλλαγές
- ❖ Τα νότια προάστια (πέραξ του Ελληνικού) παρατηρούμε μια κάμψη της ζήτησης-ενδεχόμενο να χάσουν το 2ο εξάμηνο την επενδυτική τους βαθμίδα

