



ΕΤΕΚ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Σάββατο, 5 Μαρτίου 2016
Λευκωσία

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Δρ. Γεώργιος Μούντης
Managing Partner



DELFI PARTNERS & CO.

Περιεχόμενα

 Ο κλάδος Ακινήτων στην Κύπρο

Τρόποι Χρηματοδότησης 

 Επένδυση σε Ακίνητα

Ο κλάδος Ακινήτων στην Κύπρο



01 Αναμένεται αύξηση ζήτησης από χρήστες και επενδυτές

02 Σταδιακή μείωση της ανεργίας και βελτίωση των εισοδημάτων

03 Περαιτέρω αύξηση ζήτησης από ξένους επενδυτές όταν η οικονομία ανακάμψει

04 Επανάκαμψη του ενδιαφέροντος από Ηνωμένο Βασίλειο και Μέση Ανατολή

05 Αύξηση δύναμης της στερλίνας έναντι του ευρώ και νέες αγορές, όπως Ιράν, Ιράκ και Κίνα (Μέση Ανατολή)

06 Αύξηση πωλητήριων συμβολαίων το 2015 (αύξηση και από αλλοδαπούς)

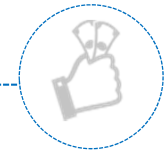
= Ο κλάδος Ακινήτων στην Κύπρο

Διαθεσιμότητα Χρηματοδότησης



Η διαθεσιμότητα χρηματοδότησης εξαρτάται από τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά την εκάστοτε περίοδο.

Η εξασφάλιση χρηματοδότησης παραμένει δύσκολη λόγω των αυστηρών κριτηρίων δανεισμού (έλεγχος ικανότητας αποπληρωμής, όχι μόνο αξίας εξασφαλίσεων).



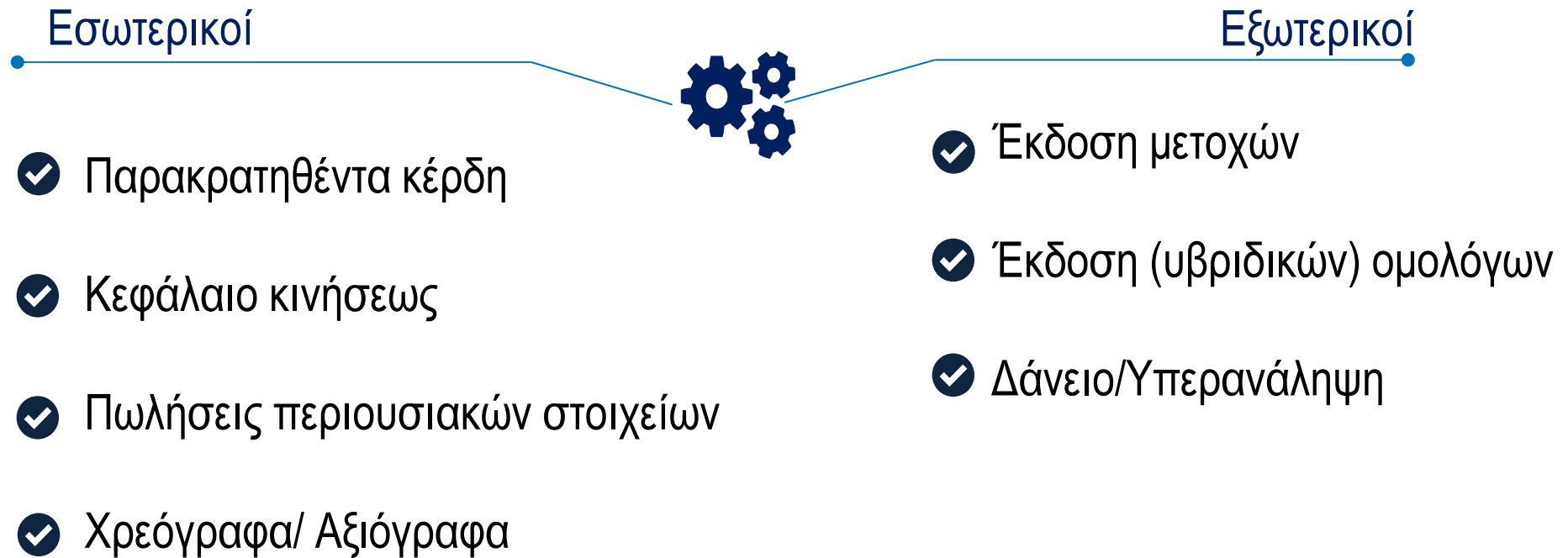
Η προσφορά των ακινήτων έχει αυξηθεί κατά πολύ μεγάλο βαθμό λόγω της μη αποπληρωμής των ενυπόθηκων δανείων.

Ο τρόπος αντιμετώπισης των κόκκινων δανείων και ενδεχόμενη ανακεφαλαιοποίηση είναι ζωτικής σημασίας. Οι τράπεζες θα πρέπει να αντιμετωπίσουν όγκο ακινήτων από debt-to-asset swaps.



Αναμένεται να προκύψουν ευκαιρίες για διενέργεια συναλλαγών πιο κάτω από την αξία των ακινήτων και με ελκυστικές αποδόσεις σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

Τρόποι Χρηματοδότησης



Τα παρακρατηθέντα κέρδη είναι η πιο σημαντική πηγή χρηματοδότησης για μια κερδοφόρα επιχείρηση αν και σήμερα στην Κύπρο πολύ λίγες επιχειρήσεις στον κλάδο των ακινήτων έχουν παρακρατηθέντα κέρδη.



Τρόποι Χρηματοδότησης

Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα Χρηματοδότησης μέσω δανεισμού



Διατήρηση
περιουσιακών στοιχείων



Μεγαλύτερο βαθμό
οικονομικής ελευθερίας



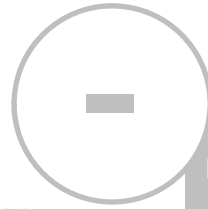
Εύκολο να διαχειριστεί



Φορολογικές εκπτώσεις



Λιγότερο ακριβό



Αποπληρωμή



Υψηλά επιτόκια



Αξιολόγηση της πιστοληπτικής
ικανότητας από τον δανειστή



Μετρητά και εξασφαλίσεις



Τρόποι Χρηματοδότησης

Χρηματοδότηση μέσω δανεισμού | Παράγοντες που επηρεάζουν τα επιτόκια

Μακροοικονομικοί παράγοντες

- 1 | Το επίπεδο του πληθωρισμού/ αποπληθωρισμού
- 2 | Το βασικό επιτόκιο που είναι συνδεδεμένο με Libor, Euribor κτλ.
- 3 | Ο όγκος της προσφοράς χρήματος
- 4 | Ταχύτητα κυκλοφορίας του χρήματος
- 5 | Επίπεδο ΑΕΠ και ρυθμός ανάπτυξης
- 6 | Επίπεδο επενδύσεων και ρυθμού αποταμίευσης

Μικροοικονομικοί παράγοντες

- 1 | Κόστος πιστωτή για άντληση κεφαλαίων
- 2 | Επίπεδο κινδύνου χρηματοδοτούμενου έργου
- 3 | Περίοδος δανείου (λήξη)
- 4 | Σχέση βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων πηγών δανείου
- 5 | Ποσό του δανείου
- 6 | Υποστήριξη ενός δανείου
- 7 | Ατομικός συντελεστή κέρδους (έργου, επιχειρήσεων, βιομηχανίας)
- 8 | ΚΠΑ επενδυτικού σχεδίου



Τρόποι Χρηματοδότησης

Χρηματοδότηση μέσω δανεισμού | Όροι δανείων

Οι πιστωτές γενικά ζητούν:



01 Προσωπική
εγγύηση ή
υποθήκη¹



02 Μετοχές
οφειλέτη στη
χρηματοδότηση
30-50%



03 Ωριμότητα
15-20
χρόνια



04 Σύντομη
λήξη του
δανείου

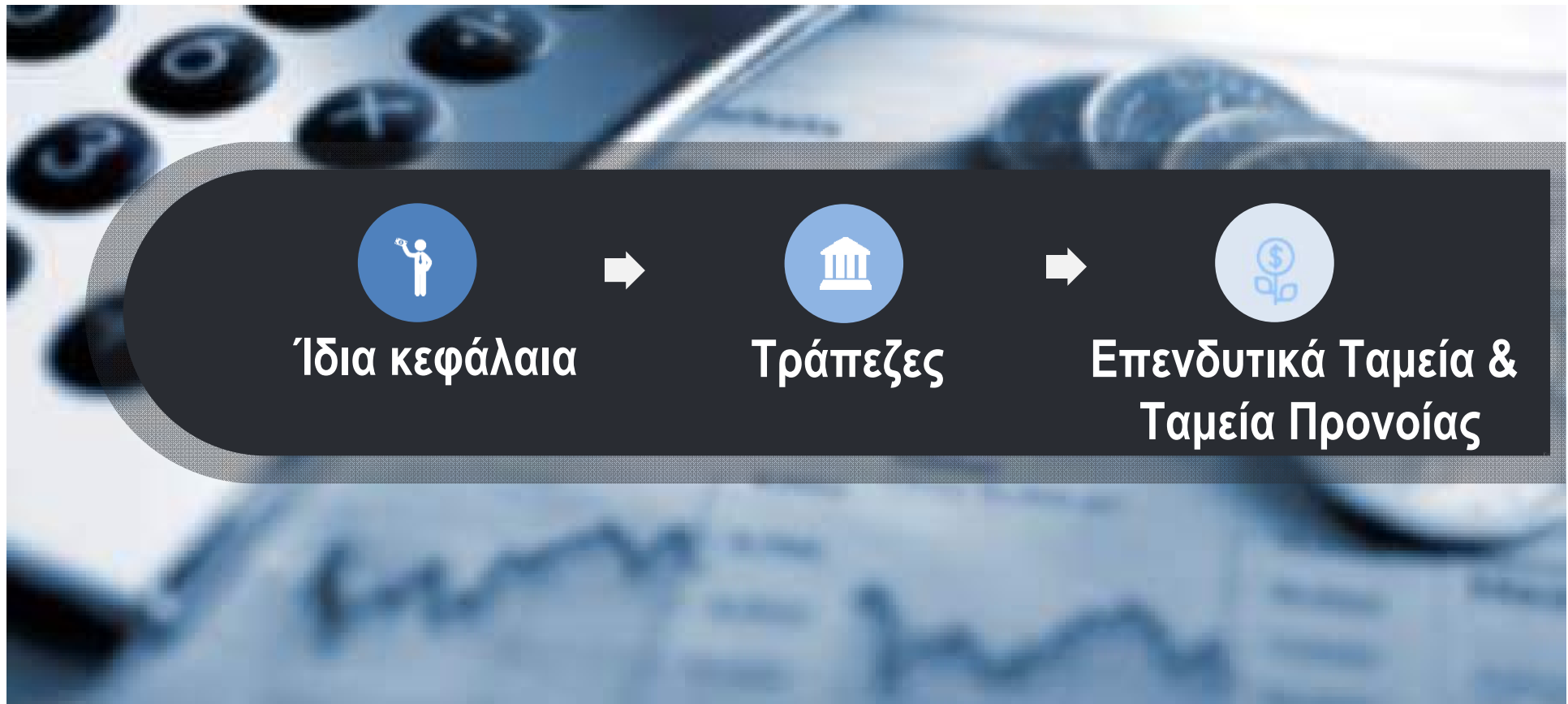


05 Ανάλυση
οικονομικής
κατάστασης και
ικανότητας
αποπληρωμής

¹ (η πρακτική αυτή δεν εφαρμόζεται σε άλλες χώρες-πρ. εγγυήσεις σε εταιρικά δάνεια)

= Τρόποι Χρηματοδότησης

Παραδοσιακοί Τρόποι



Τρόποι Χρηματοδότησης

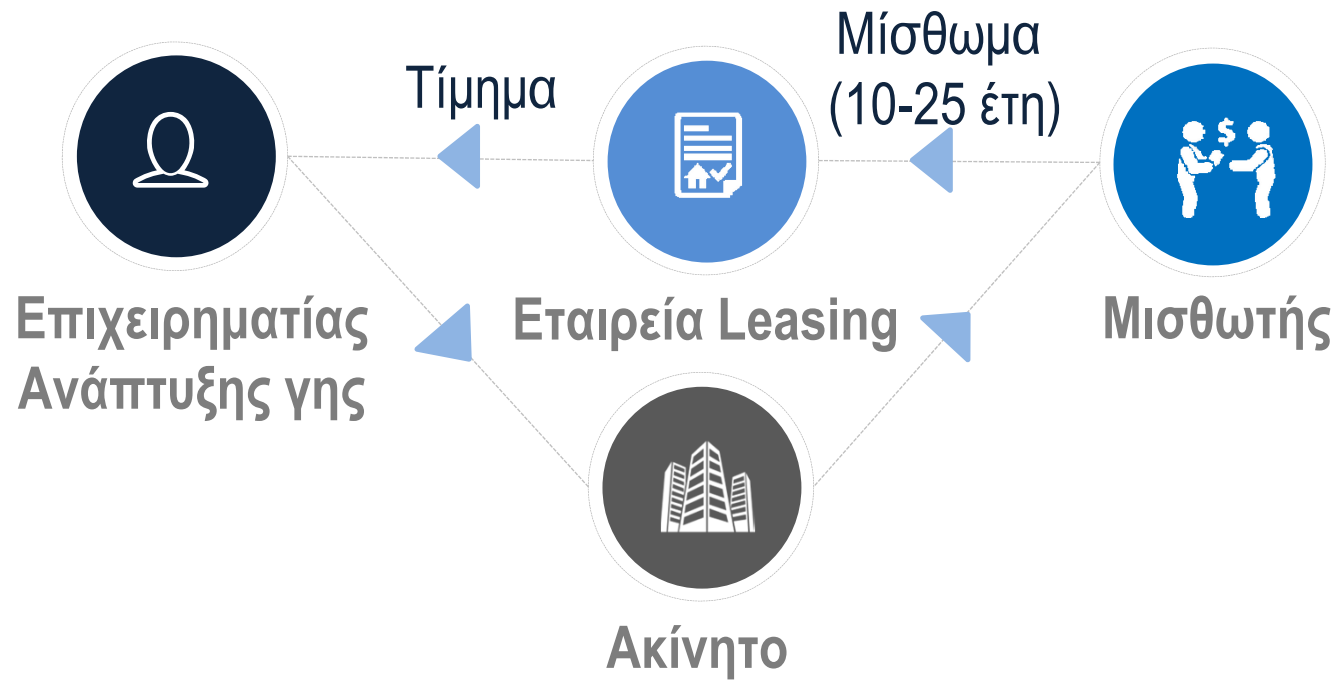
Νέοι Τρόποι



**Leasing | Ιδιωτικά Επενδυτικά Κεφάλαια | EIB | EBRD | MBS | Cloud funding |
Project finance | Family offices | HNWI | Mezzanine/ Bridge Finance**

Τρόποι Χρηματοδότησης

Leasing



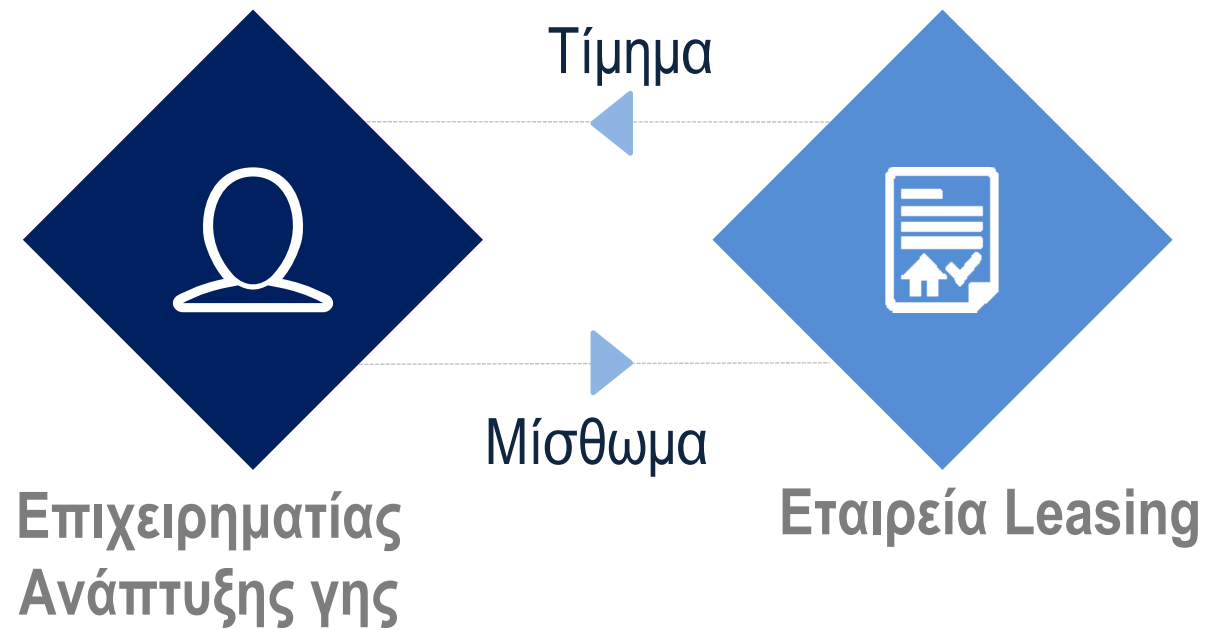
Πλεονεκτήματα έναντι δανεισμού:

- ✓ Δεν υπάρχει υποθήκη
- ✓ Δεν επιβαρύνεται η εικόνα της επιχείρησης (πιστοληπτική εικόνα)



Τρόποι Χρηματοδότησης

Leasing | Sale & Lease back





Τρόποι Χρηματοδότησης

Ιδιωτικά Επενδυτικά Κεφάλαια



Κατηγορία Ενεργητικού	Αποτελείται από μετοχικές κινητές αξίες μιας εταιρίας	Η εταιρεία δεν είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών	Ο επενδυτής γίνεται περιορισμένος εταίρος
--	--	---	--

Κατά αυτόν τον τρόπο ο επενδυτής θα επωφεληθεί ή θα ζημιωθεί αντίστοιχα από τις επενδύσεις στις οποίες θα προχωρήσει με το συγκεκριμένο κεφάλαιο και όχι ανάλογα με τη γενική επενδυτική στρατηγική.



Τρόποι Χρηματοδότησης

EIB

> **EIB (European Investment Bank)**

Η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕΠ) είναι δημόσιο διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα της Ε.Ε.

> **Μέτοχοι τα κράτη-μέλη της Ε.Ε.**

Είναι η μόνη τράπεζα που εκπροσωπεί τα συμφέροντα των κρατών μελών της Ε.Ε., αφού τα κράτη-μέλη είναι οι μέτοχοι της.

> **Υποστήριξη μικρομεσαίων επιχειρήσεων**

Έχει δανείσει σε πελάτες όλων των μεγεθών για τη στήριξη της βιώσιμης ανάπτυξης και της απασχόλησης. Ανάμεσα στους στόχους της είναι η υποστήριξη μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων.



Τρόποι Χρηματοδότησης

EBRD

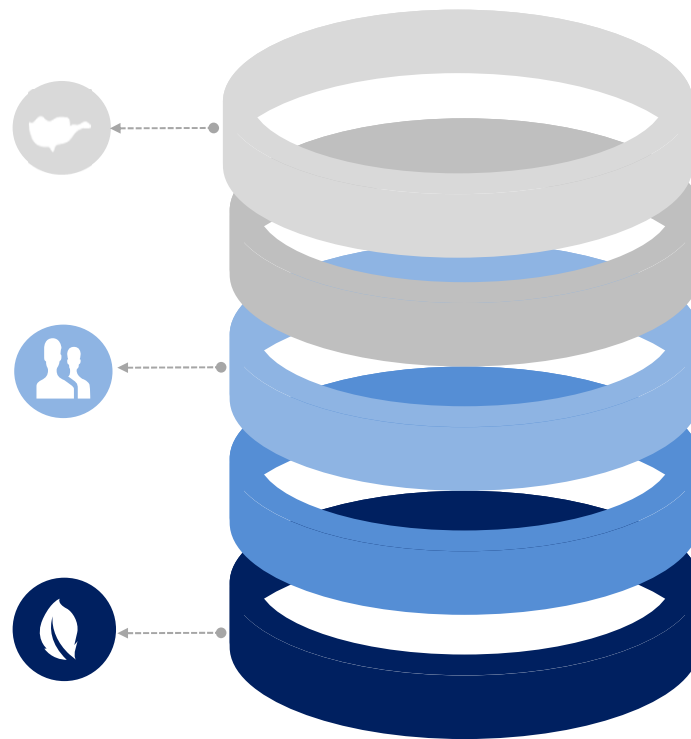
Η EBRD (Ευρωπαϊκή Τράπεζα για την Ανασυγκρότηση και την Ανάπτυξη) είναι ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα που βοηθά τις επιχειρήσεις να αναπτυχθούν, προσφέροντας δάνεια, χρηματοδοτήσεις ιδίων κεφαλαίων και εγγυήσεων.

Ένα έργο για να είναι επιλέξιμο από την EBRD για χρηματοδότηση πρέπει:

**Να βρίσκεται σε
μία EBRD χώρα
εργασιών**

**Να ωφελήσει την
τοπική κοινωνία**

**Να ικανοποιεί
περιβαλλοντικά
πρότυπα**



**Να έχει ισχυρές
εμπορικές
προοπτικές**

**Να συμβάλει
στην ανάπτυξη
του ιδιωτικού
τομέα**

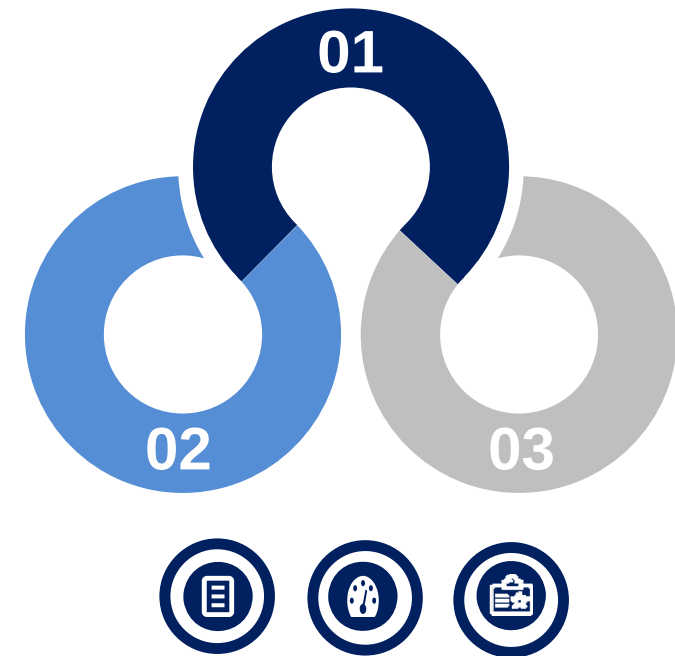
= Τρόποι Χρηματοδότησης

MBS

Mortgage Backed Securities ή Τιτλοποιημένα Ενυπόθηκα Δάνεια είναι ένα είδος χρεογράφου εξασφαλισμένο με περιουσιακά στοιχεία που είναι υποθήκη ή σύνολο υποθηκών.

Τα χρεόγραφα αυτά θα πρέπει να ενταχθούν σε μία από τις 2 κορυφαίες θέσεις κατάταξης, όπως καθορίζεται από έναν διαπιστευμένο οργανισμό αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και συνήθως καταβάλουν περιοδικές πληρωμές, που είναι παρόμοιες με πληρωμές τοκομεριδίων.

Η υποθήκη θα πρέπει να προέρχεται από ένα οργανωμένο και εξουσιοδοτημένο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.



= Τρόποι Χρηματοδότησης

Crowdfunding

Crowdfunding

Είναι πρακτική χρηματοδότησης έργου ή κοινοπραξίας με τη συλλογή εισφορών από ένα μεγάλο αριθμό ατόμων

Μέσω διαδικτύου

Συχνά πραγματοποιείται μέσω ίντερνετ δια μέσου εγγραφών, αλλά μπορεί να εκτελεστεί και δια μέσου αλληλογραφίας, εκδηλώσεων παροχής και άλλων μεθόδων



Βασίζεται σε 3 παράγοντες

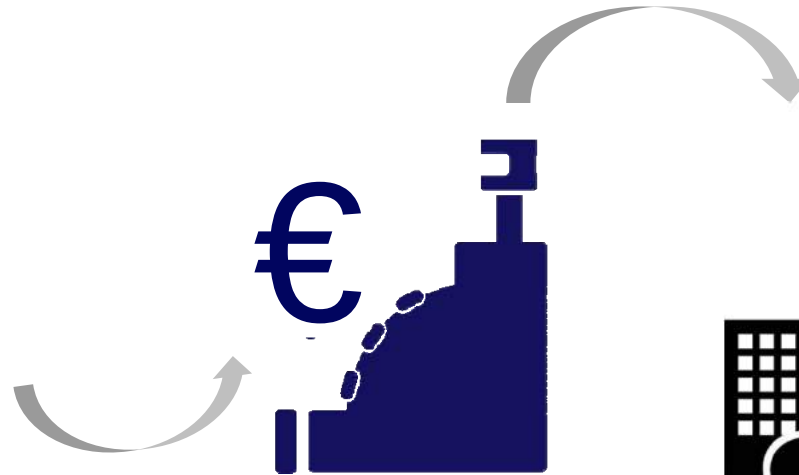
- ✓ Εμπνευστή που προτείνει το έργο που θα χρηματοδοτηθεί
- ✓ Άτομα ή ομάδες που υποστηρίζουν την ιδέα
- ✓ Μία συντονιστική επιτροπή («πλατφόρμα») που φέρνει τα μέρη σε επαφή για να υλοποιηθεί η ιδέα

Τρόποι Χρηματοδότησης

Project finance



Χρηματοδότηση
μακροπρόθεσμων
έργων



Βασίζεται στη μη
χρήση ή στην
περιορισμένη
χρήση
οικονομικών
δομών



Το χρέος του έργου και τα ίδια
κεφάλαια που
χρησιμοποιούνται για τη
χρηματοδότηση του έργου
αποπληρώνονται από τις
ταμειακές ροές που
παράγονται από το έργο

Τρόποι Χρηματοδότησης

Family offices



- ✓ Family offices (Φορείς διαχείρισης οικογενειακής περιουσίας) είναι συμβουλευτικές επιχειρήσεις ιδιωτικής διαχείρισης πλούτου.
- ✓ Προσφέρουν συνολικές λύσεις όπως, την κατάρτιση του προϋπολογισμού, την ασφάλιση, φιλανθρωπικών, οικογενειακές επιχειρήσεις, μεταφορά πλούτου και φορολογικών υπηρεσιών, αλλά και την **παροχή δανείων**.
- ✓ Υπάρχουν δύο είδη single family offices and **multi-family offices**. Τα πρώτα εξυπηρετούν μία εξαιρετικά εύπορη οικογένεια, ενώ τα δεύτερα επιδιώκουν να εξυπηρετούν πολλούς πελάτες.

High Net Worth Individuals (HNWI)

- [illegible]



Τρόποι Χρηματοδότησης

Mezzanine/ Bridge Finance

- > Το Mezzanine Finance (ενδιάμεση χρηματοδότηση) είναι **υβριδική μορφή χρηματοδότησης** κεφαλαίου που συνδυάζει στοιχεία ιδίων κεφαλαίων και χρέους.
- > Μέσω αυτής, εταιρείες που δεν έχουν πρόσβαση στην αγορά ομολόγων υψηλής απόδοσης, μπορούν να **εξασφαλίσουν επιπλέον κεφάλαιο**, ύψους μεγαλύτερου από αυτού που είναι πρόθυμοι οι παραδοσιακοί δανειστές να τους εξασφαλίσουν.
- > Συνήθως χρησιμοποιείται σε περιπτώσεις όπου οι **απαιτήσεις ιδίων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερη από 10%**.



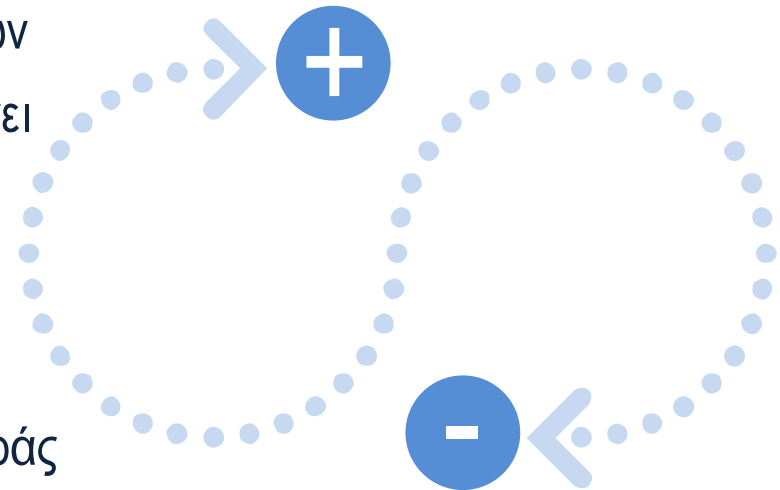


Τρόποι Χρηματοδότησης

Mezzanine/ Bridge Finance | Χαρακτηριστικά

Πλεονεκτήματα

- > Υψηλότερη απόδοση από τις παραδοσιακές επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους ακινήτων
- > Δομή επενδύσεων σχεδιασμένη για να μονώνει τους επενδυτές από την πτώση αξιών και ταμειακών ροών
- > Βραχυπρόθεσμος επενδυτικός ορίζοντας
- > Συμφωνεί με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς



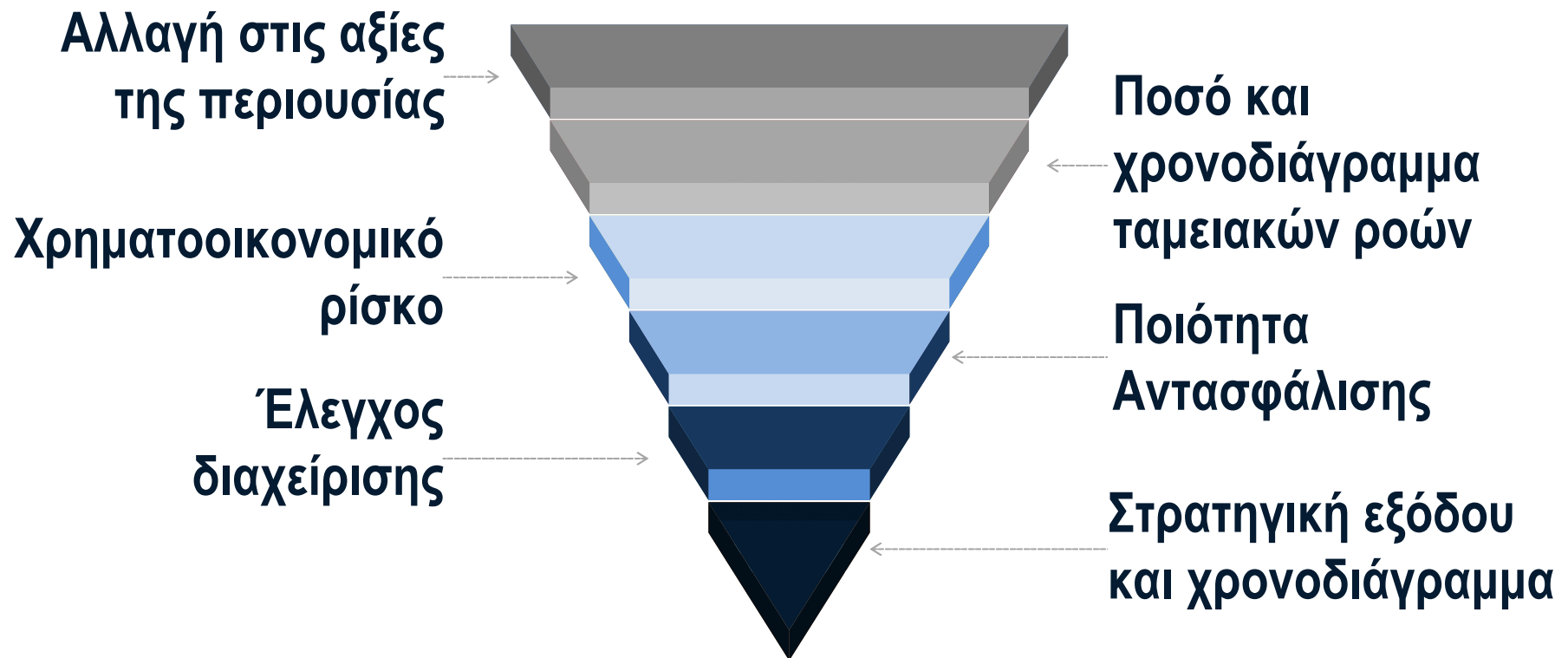
Μειονεκτήματα

- > Περιορισμένος έλεγχος περιουσιακών στοιχείων
- > Περιορισμένη ρευστότητα



Τρόποι Χρηματοδότησης

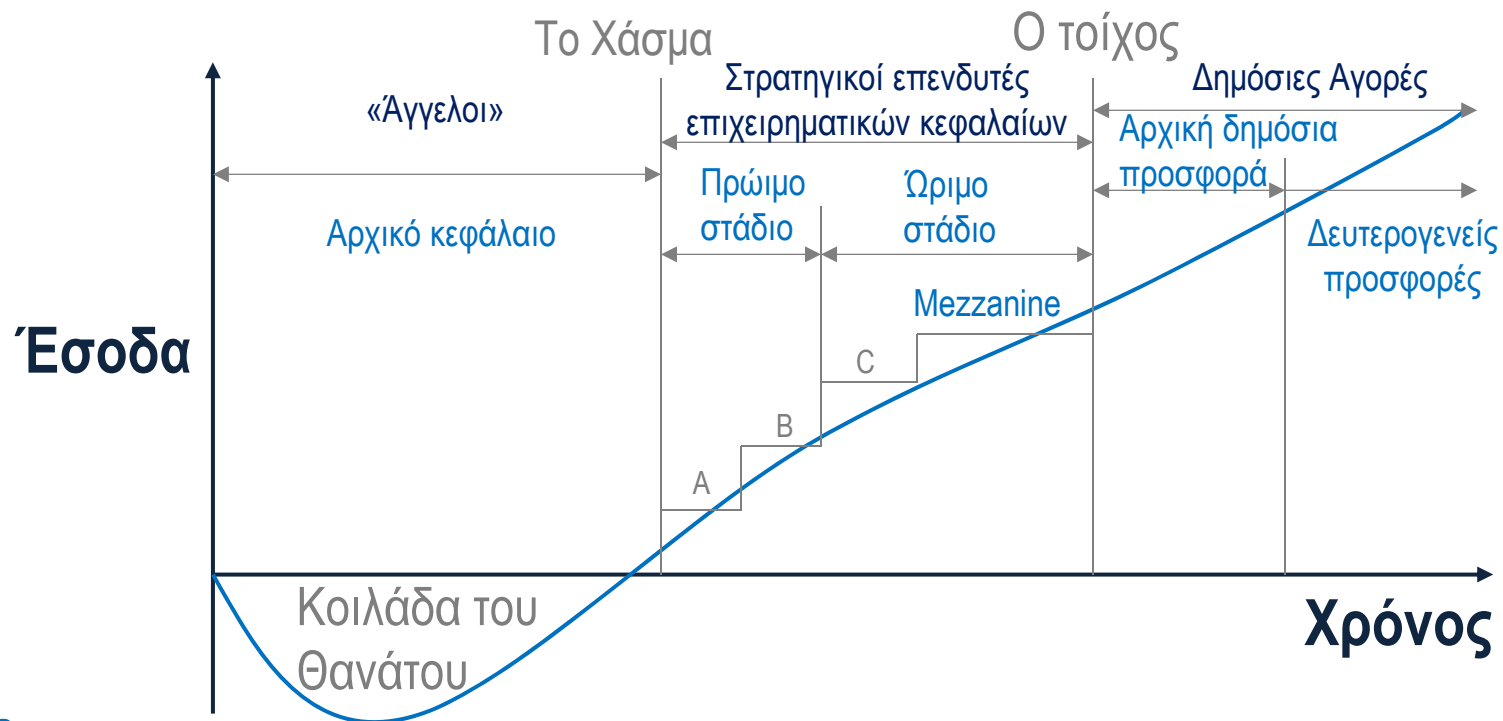
Mezzanine/ Bridge Finance | Ρίσκο





Τρόποι Χρηματοδότησης

Ο κύκλος ζωής της Χρηματοδότησης



Αρχικό κεφάλαιο: Έρευνα αγοράς και ανάπτυξη προϊόντος.

Πρώιμο στάδιο: Χρηματοδότηση εργασιών πλήρους κλίμακας και πώληση προϊόντων / υπηρεσιών. Δεν έχει ακόμη κερδοφορία.

Όριμο στάδιο: Επέκταση Χρηματοδότησης και νέων προϊόντων. Κοντά στο σημείο εξισορρόπησης.



Επένδυση σε Ακίνητα

Γιατί επενδύουμε σε ακίνητα?



Χαρτοφυλάκιο με Ακίνητα
Τρέχουσες έρευνες επενδύσεων
δείχνουν ότι ένας στρατηγικός
επενδυτής πρέπει να έχει ένα
μέρος του χαρτοφυλακίου των
επενδύσεων σε ακίνητα

Γιατί;

Επενδυτικά οχήματα
Βασίζονται σε
χρονοδιάγραμμα κύκλων
αγοράς και προφίλ
κινδύνου



Επένδυση σε Ακίνητα

Τι απόδοση πρέπει να έχει ένα ακίνητο για να θεωρείται καλή επένδυση?

Οι αποδόσεις αποτελούν χρήσιμο εργαλείο ανάλυσης που δείχνουν τη σχέση μεταξύ μισθωμάτων και τιμών των ακινήτων.



Οι επενδυτές θα συγκρίνουν πιθανές ευκαιρίες επένδυσης με άλλες αγορές και θα «απαιτήσουν» επιπλέον αποδόσεις για να αναλάβουν λιγότερο ελκυστικές επενδύσεις.

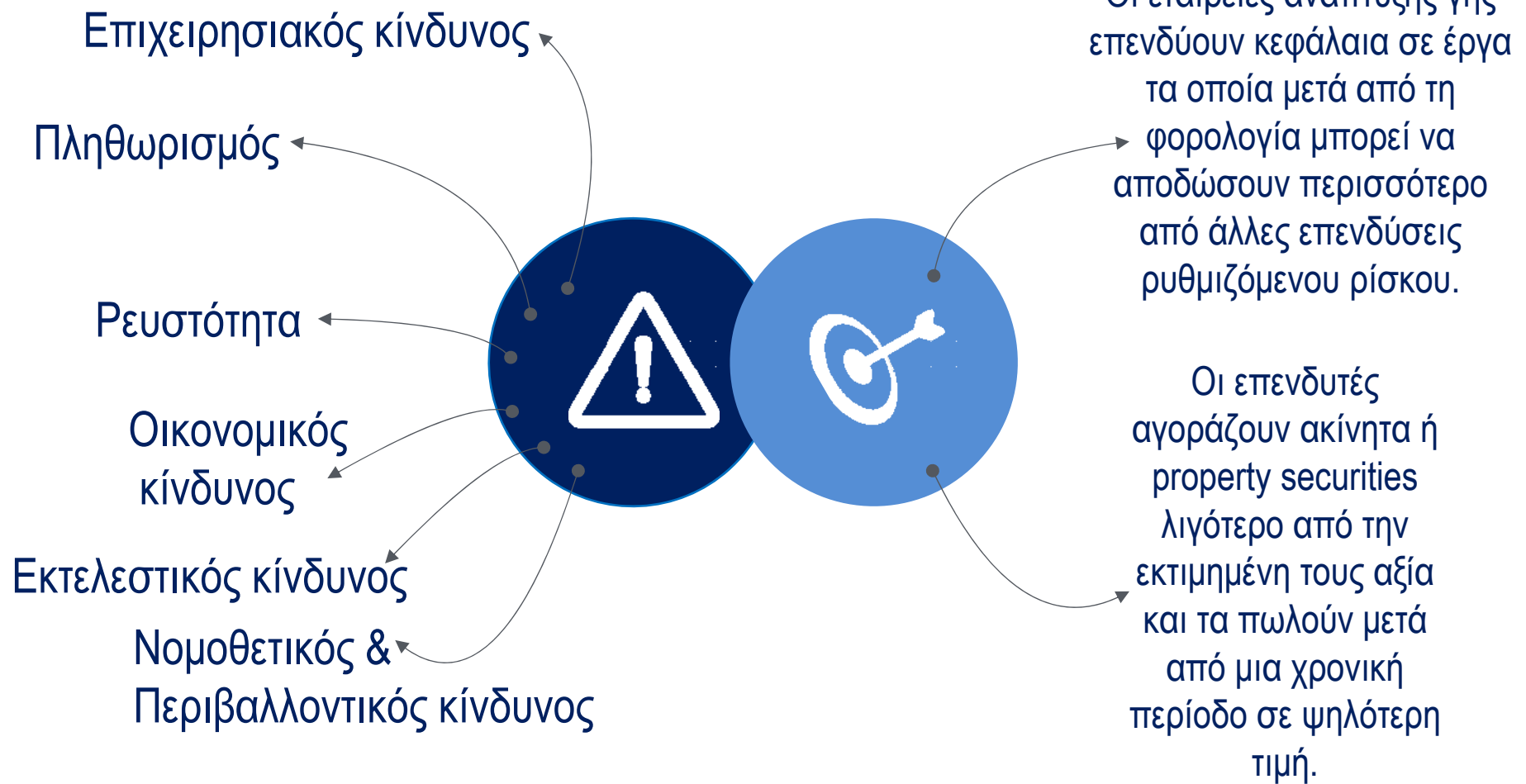
Με τα σημερινά δεδομένα της Κύπρου, η απόδοση μιας επένδυσης σε ακίνητα πρέπει να «ανταμείψει» τους θεσμικούς επενδυτές για το επιπλέον κίνδυνο της αγοράς, για την αβεβαιότητα της αλλά και για την έλλειψη ρευστότητας και περιορισμένων στρατηγικών εξόδου.

Δεδομένου του κινδύνου της αγοράς αλλά και της έλλειψης ρευστότητας, οι επενδυτές ψάχνουν αποδόσεις με εύρος 10%-18% για υγιή ακίνητα, ανάλογα και με τον κατασκευαστικό και επενδυτικό κίνδυνο που χρειάζεται να αναλάβουν.



Επένδυση σε Ακίνητα

Κίνδυνοι & Στόχοι επενδυτών





Επένδυση σε Ακίνητα

Καθοριστικοί Παράγοντες για έναν Επενδυτή

Ο συνετός επενδυτής πρέπει να βασίζεται σε τρεις σημαντικούς και ταυτόχρονα διαχρονικούς παράγοντες

Διασπορά

Η διασπορά των κεφαλαίων σε ποικίλες επενδύσεις, εξομαλύνει τις διακυμάνσεις της αξίας της περιουσίας (μειώνοντας το ρίσκο).

Ρευστότητα

Η ρευστότητα δίνει δυνατότητα κάλυψης έκτακτων οικονομικών υποχρεώσεων και εκμετάλλευσης πιθανών αρνητικών συγκυριών, πραγματοποιώντας νέες επενδύσεις σε χαμηλότερες τιμές.

Χρόνος

Ο καθορισμός του Χρονικού Ορίζοντα της Επένδυσης είναι επίσης καθοριστικός παράγοντας.



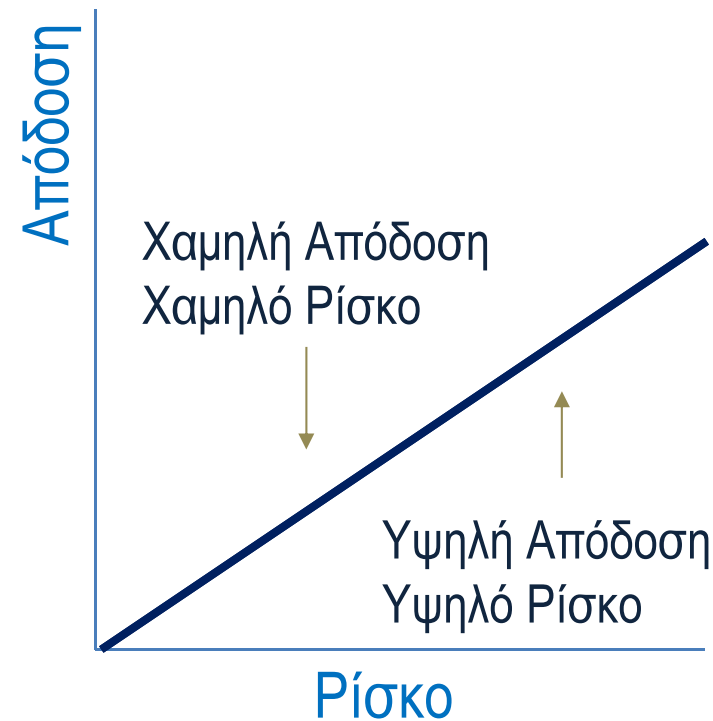


Επένδυση σε Ακίνητα

Απόδοση και Ρίσκο



Όλες ανεξαιρέτως οι επενδύσεις έχουν «ρίσκο», άλλες περισσότερο κι άλλες λιγότερο. Γενικά, όσο υψηλότερες είναι οι προοπτικές κέρδους μίας επένδυσης, τόσο χαμηλότερη είναι η σταθερότητά του (τόσο αυξάνεται δηλαδή η διακύμανση ή το ρίσκο του). Όσο λιγότερες διακυμάνσεις έχει μία επένδυση τόσο μικρότερες είναι και οι προοπτικές για υψηλά κέρδη.



ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Δρ. Γεώργιος Μούντης

Managing Partner



DELFI PARTNERS & CO.