

► Οι παγκόσμιες τάσεις

# Οι προβλέψεις για την αγορά ακινήτων

ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ CUSHMAN & WAKEFIELD ΓΙΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΝΔΗΜΙΑ

**Τ**α logistics centers, οι υποδομές που σχετίζονται με την αγορά φαρμάκου αλλά και οι κατοικίες αναμένεται να κυριαρχήσουν στην αγορά ακινήτων του 2021 σύμφωνα με την ανάλυση «The Signal Report: Investor's Quarterly Guide 2021», της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield. Κατά την ίδια ανάλυση, οι αναπτυσσόμενες γεωγραφικά περιοχές (EMEA) αναμένεται να επηρεαστούν αρνητικά, καθώς το επενδυτικό ενδιαφέρον, προκειμένου να περιοριστεί το ρίσκο, εστιάζει στις κόριες αγορές με καλύτερες προοπτικές μικροπρόθεσμης ανάπτυξης, μέχρι να μειωθεί ο οικονομικός αντίκτυπος της πανδημίας.

Αναλυτικότερα, η Cushman & Wakefield προβλέπει ότι οι αγορές της εφοδιαστικής αλυσίδας, της κατοικίας και οι φαρμακευτικές εταιρείες θα επωφεληθούν σημαντικά από τις αλλαγές στον τρόπο ζωής που έφερε η πανδημία, με την αλλαγή των τρόπων εργασίας, διαβίωσης και αγορών να συνεχίζει να διατηρείται την καθημερινότητα. Ομοίως, άλλα ενυδακτικά είδη ακινήτων, όπως το data centers και η self storage αγορά, αναμένεται να συνεχίσουν μια πορεία ισχυρής ανάπτυξης φέτος. Η ανακατασκευή ακινήτων είναι επίσης ένας σημαντικός τομέας ευκαιριών, συμπεριλαμβανομένων των προοπτικών ακινήτων μικτών χρήσεων και συγκεκριμένων τομέων, όπως οι χώροι logistics εντός των πόλεων για την υποστήριξη click and collect και οι περιοχές τεχνολογικών υποδομών.

Ειδικότερα, ο David Hutchings, επικεφαλής Επενδυτικής Στρατηγικής, EMEA Capital Markets στην Cushman & Wakefield, αναφέρει πως «η επενδυτική δραστηριότητα σε όλες τις αγορές της Ευρώπης, Μέσης Ανατολής και Αφρικής σπρώχνεται στενά στην ευρύτερη οικονομική ανάκαμψη και στη χαλάρωση των περιορισμών COVID-19, οι οποίοι συνεχίζουν να υπαγορεύουν την κινητικότητα και την απόδοση των επενδυτών συγκεκριμένων τομέων. Η Ασία και η



**Ο δρόμος προς την ανάκαμψη φαίνεται άνοιγος, καθώς οι συνθήκες είναι σταθερά πιο θετικές στην περιοχή της Ασίας-Ειρηνικού, από τη Β. Αμερική, ενώ η Ευρώπη, η Λ. Αμερική και οι αναδυόμενες αγορές γενικά υστερούν**

**Βόρεια Αμερική θα οδηγήσουν την παγκόσμια οικονομική ανάκαμψη**, αλλά η ευρωπαϊκή ανάπτυξη αναμένεται επίσης να επιταχυνθεί αργότερα μέσα στο έτος. Παρ' όλα αυτά, εν μέσω συνεχιζόμενων διαρθρωτικών αλλαγών στον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούμε γραφεία και καταστήματα, θα είναι η αγορά logistics και οι εναλλακτικές επενδύσεις, όπως η ενοικίαση κατοικιών, οι εποχικές υγιεινές και ζωής, που θα διατηρήσουν τον τίτλο τους ως οι κερδοφόροι της πανδημίας φέτος.

**Γραφεία και καταστήματα πιθανικής** Σύμφωνα με την έρευνα, η δραστηριότητα στους χώρους γραφείων και καταστημάτων λιανικής αναμένεται να αυξηθεί κατά το δεύτερο εξάμηνο 2021, μόλις αυξηθούν τα ποσοστά εμβολιασμού και οι περιορισμοί COVID-19 μειωθούν. Τα ακίνητα σε αυτούς τους τομείς θα επηρεαστούν σαφώς από την ποιότητα της τοποθεσίας τους, ελκύοντας τη ζήτη

ση των χρηστών και τελικά τις τιμές. Η περιοχή της EMEA αναμένεται να διατηρήσει το χαμηλότερο ποσοστό κενότητας γραφείων καθ' όλη τη διάρκεια του 2021, με μέτρια και σταθερή αύξηση να φτάνει μόλις το 10% έως το 8<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2021, κυρίως λόγω των δεμευμένων μακροχρόνιων συμβολαίων και της μικρής δραστηριότητας νέων αναπτύξεων. Τα ποσοστά κενών θέσεων στη Βόρεια Αμερική, Ασία και Κίνα αναμένεται να φτάσουν το 15%-20% έως το τελευταίο τρίμηνο του έτους.

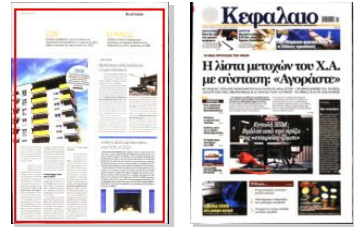
**Πότε έρχεται η ανάκαμψη** Σύμφωνα με την C&W, ενώ η ανάκαμψη των επενδύσεων σε ακίνητα αναμένεται να είναι πιο άμεση μόλις το επιτρέψουν οι συνθήκες, η ανάκαμψη των χρηστών θα είναι πιο μακρά. Τα νέα lockdown στα τέλη του 2020, η αργή δομικά προσαρμογή στην αγορά εργασίας και γενικά τα χαμηλά ποσοστά εμβολιασμού (πλην του Ηνωμένου

# 1. ΟΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: . . . . . ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . .03/04/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .03/04/2021

Σελίδα: . . . . . 43



Κεφαλαίο

Σάββατο 3 Απριλίου 2021

## Real Estate

### 53.000

δηλώσεις μεταβιβάσεων, γονικών παροχών και κληρονομιών διεκπεραιώθηκαν το α' τρίμηνο του 2021, αριθμός αντίστοιχος των πρώτων μηνών του 2020.

### 0,1 ΜΟΝΑΔΕΣ

αυξήθηκε ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις ιδιωτικές κατασκευές τον Φεβρουάριο του 2021, σύμφωνα με το IOBE.



### FOCUS

Το επενδυτικό ενδιαφέρον, προκειμένου να περιοριστεί το ρίσκο, εστιάζεται στις κύριες αγορές με καλύτερες προοπτικές μακροπρόθεσμης ανάπτυξης.

Βασιλείου και του Ισραήλ) μείωσαν τον ρυθμό της ανάκαμψης των χρηστών στο εγγύς μέλλον, με αναμενόμενες απώλειες 1,3 εκατομμυρίων θέσεων εργασίας σε ολόκληρη την περιοχή το 2021.

κρά και τότε, η ανάκαμψη στη Δυτική Ευρώπη θα είναι πιο σταδιακή από ό,τι σε άλλες παγκόσμιες αγορές. Η ανάλυση του αντίκτυπου της COVID-19 στα επίπεδα του πραγματικού ΑΕΠ δείχνει ότι οι ευρωπαϊκές αγορές είναι από τις πιο αργές στην ανάκαμψη. Σε μια παγκόσμια κατάσταση των 20 μεγαλύτερων οικονομιών, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία και η Ισπανία θα πρέπει να αναμένουν μεγαλύτερους χρόνους ανάκαμψης, από το τέταρτο τρίμηνο του 2022 για το Ηνωμένο Βασίλειο έως το τέταρτο τρίμηνο του 2023 για την Ισπανία. Αυτό είναι σημαντικό μεγαλύτερο διάστημα από την ηπειρωτική Κίνα, την Ταϊβάν και την Αυστραλία, των οποίων το ΑΕΠ ξεπέρασε τα προ-

πανδημίας επίπεδα στα μέσα του 2020. Η ζήτηση των Ευρωπαίων επενδυτών εξακολουθεί να εστιάζεται σε μεγάλο βαθμό σε βιοτικές αγορές, αλλά η ταχεία πρόβλεψη της οικονομικής ανάκαμψης σε χώρες όπως η Πολωνία θα ενθαρρύνει περισσότερο τους επενδυτές να μεταποτίσουν την εστίασή τους και σε νέες αγορές.

### Η παγκόσμια τάση για το 2021

Ο δρόμος προς την ανάκαμψη φαίνεται άνοιγος, και θα οδηγηθεί από τους επενδυτές, καθώς τα χαμηλά επιτόκια, η άφθονη ρευστότητα και η έλλειψη εναλλακτικών επενδυτικών επιλογών οδηγούν τη ζήτηση.

Αυτό διαφέρει σε περιφερειακό επίπεδο, καθώς οι συνθήκες είναι σταθερά πιο θετικές στην περιοχή της Ασίας-Ειρηνικού, ακολουθούμενη από τη Βόρεια Αμερική, ενώ η Ευρώπη, η Λατινική Αμερική και οι αναδυόμενες αγορές γενικά υποτερούν. Ωστόσο, όλες οι περιοχές αναμένεται να

κλείσουν το 2021 με **ισχυρή δυναμική**.

David Hutchings, επικεφαλής Επενδυτικής Στρατηγικής, EMEA Capital Markets στην Cushman & Wakefield, καταλήγει στο συμπέρασμα: «Όπως και το 2020, οι παγκόσμιες οικονομίες και οι αγορές μισθώσεως και επενδύσεων σε ακίνητα θα ακολουθήσουν τις εξελίξεις της πανδημίας, η οποία επηρεάζει σαφώς διαφορετικά κάθε αγορά. Οι επενδυτές πρέπει να κοιτάζουν πέρα από τον **τρέχοντα βραχυπρόθεσμο κύκλο** για να λάβουν τις καλύτερες επενδυτικές αποφάσεις, με γνώμονα τις διαμρθωτικές αλλαγές λόγω του ψηφιακού μετασχηματισμού, αλλά και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Βραχυπρόθεσμα, η ανάλυσή μας υποδηλώνει ότι το δεύτερο εξάμηνο του 2021 θα αρχίσουμε να βλέπουμε πραγματική δυναμική σε όλες τις αγορές, χωρίς να αποκλείεται οικονομική ανάκαμψη το δ' τρίμηνο του έτους.

### ► Alpha Bank

## Βραδύτερα, αλλά αυξάνουν οι τιμές κατοικιών

ηνέχιση της ανοδικής πορείας των τιμών των κατοικιών, παρά το ότι αναγνωρίζει επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης, καταγράφει στο εβδομαδιαίο της δελτίο η Alpha Bank.

Παράλληλα, διατηρεί θετικό momentum για την επαναφορά των άμεσων ξένων επενδύσεων σε ακίνητα. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, συνολικά τους πρώτους εννέα μήνες του 2020 οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε ακίνητα μειώθηκαν κατά 42,5% ή κατά 438,2 εκατ. ευρώ σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2019 και διαμορφώθηκαν στα 592 εκατ. ευρώ. Το γ' τρίμηνο του 2020 οι άμεσες ξένες επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε 220,7 εκατ. ευρώ, ανακάμποντας σε σύγκριση με το β' τρίμηνο (140,7 εκατ. ευρώ).

Όπως αναφέρει, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΤΓΕ, η αύξηση των τιμών των οικιστικών ακινήτων (διμερισμάτων) συνεχίστηκε το τελευταίο τρίμηνο του 2020, για δωδεκάτο διαδοχικό τρίμηνο, παρά την πτώση της οικονομικής δραστηριότητας εξαιτίας της πανδη-



μίας COVID-19. Παρατηρείται, ωστόσο, μια σταδιακή επιβράδυνση του ετήσιου ρυθμού αύξησης των τιμών των οικιστικών ακινήτων, ο οποίος διαμορφώθηκε σε 2,6% σε ετήσια βάση, έναντι 3,5% το τρίτο και 4,2% το β' τρίμηνο του 2020. Ως προς την παλαιότητα των διαμερισμάτων, το δ' τρίμηνο του 2020 η αύξηση των τιμών ήταν μεγαλύτερη στα παλαιά διαμερίσματα (άνω των 5 ετών), κατά 3%, σε ετήσια βάση, έναντι 6,4% την αντίστοιχη περίοδο του 2019. Όσον αφορά τα νέα διαμερίσματα (μέχρι 5 έτη), οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2% το τρίμηνο του 2020, ενώ το ίδιο τρίμηνο του 2019 είχε σημειωθεί αύξηση κατά 9,1%.

## Αύξηση αξίας χαρτοφυλακίου κατά 50% το 2021

ΣΕ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ αξίας 150 εκατ. ευρώ, σε σχέση με αυτό των 106 εκατ., στοχεύει η Brig Properties ΑΕΕΑΠ για τη φετινή χρονιά, με τη CEO της εταιρείας, κυρία Α. Αποστολίδου, να κάνει ιδιαίτερη αναφορά στους αποθηκευτικούς χώρους, που έχουν ζήτηση μεγαλύτερη της αντίστοιχης προσφοράς. Οι τομείς όπου θα συνεχίσει να επικεντρώνεται η εισηγμένη θα εξακολουθήσουν να είναι τα ακίνητα logistics, τα γραφεία και τα ξενοδοχεία, όπου εκτιμάται ότι είναι πιθανό να προκύψουν νέες ευκαιρίες.

Από το σύνολο των 106 εκατ. ευρώ που ήταν το χαρτοφυλάκιο των 28 ακινήτων της εταιρείας στο τέλος του 2020, ποσοστό πάνω από 46% αφορά τα logistics, σχεδόν 30% αφορά τα γραφεία και η μικτή χρήσης ακίνητα, περίπου 18% ξενοδοχεία κ.ά., νούμερα ενδεικτικά των προθέσεων της εισηγμένης. Στη διάρκεια του 2020 η ΑΕΕΑΠ υλοποίησε επενδύσεις άνω των 41 εκατ. ευρώ. Τα επιοσημιωμένα έσοδα από ενοίκια διαμορφώνονται σε 6,6 εκατ. ευρώ, στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται έσοδα 1 εκατ. ευρώ που αφορούν τη νέα επένδυση στον Ασπρόπυργο σε νέες αποθήκες.

