



# Ισχυρή επανεκκίνηση της αγοράς ακινήτων μετά την πανδημία

Η Ελλάδα θα βρεθεί σε πλεονεκτική θέση, αναφέρει έκθεση της Henley & Partners

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Σε πλεονεκτική θέση φαίνεται ότι θα βρεθεί η ελληνική αγορά ακινήτων μόλις αρθούν τα μέτρα περιορισμού των ταξιδιών από και προς άλλες χώρες και επιστρέψουν οι ξένοι επενδυτές. Στην «εμπροσθοφυλακή» αναμένεται να βρεθεί εκ νέου το πρόγραμμα «χρυσή βίζα», μέσω του οποίου χορηγούνται άδειες παραμονής στους επενδυτές από χώρες εκτός Ε.Ε., οι οποίοι προτίθενται να τοποθετήσουν τουλάχιστον 250.000 ευρώ για την αγορά ακινήτων.

Σε έκθεσή της, η Henley & Partners, εξειδικευμένος σύμβουλος επενδύσεων στην αγορά κατοικίας μέσω προγραμμάτων όπως η «χρυσή βίζα», σημειώνει ότι η πανδημία θα ωθήσει περισσότερους ιδιώτες επενδυτές υψηλών εισοδημάτων στο να επαναξιολογήσουν την επενδυτική τους στρατηγική και κυρίως στο πώς θα διασφαλίσουν τα κεφάλιά τους και ασφαλώς και τους οικείους τους, σε περίπτωση μελλοντικών οικονομικών σοκ. Στο πλαίσιο αυτό, χώρες με επιτυχημένα προγράμματα χορήγησης αδειών παραμονής ή και ιθαγένειας θα βρεθούν στο επίκεντρο, με την Ελλάδα να βρίσκεται σε εξαιρετικά πλεονεκτική θέση, ώστε να επωφεληθεί από την τάση αυτή.

Όπως τονίζει ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας δρ Γιούεργκ Στέφεν, «η επενδυτική μετανάστευση είναι μια επικερδής λύση για τους ξένους επενδυτές, αλλά και για τα ίδια τα κράτη που την εφαρμόζουν. Πολλοί ιδιώτες υψηλών εισοδημάτων επιλέγουν τα προγράμματα αγοράς ακινήτων των ευρωπαϊκών χωρών διότι προσφέρουν μια μοναδική επενδυτική ευκαιρία, η οποία περιλαμβάνει αποδόσεις από την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, τη δυνατότητα κεφαλαιοποίησης μελλοντικών υπεραξιών και τη δυνατότητα εναλλακτικής κατοικίας ή ακόμα και μιας δευ-



Χώρες με επιτυχημένα προγράμματα χορήγησης αδειών παραμονής θα βρεθούν στο επίκεντρο, με την Ελλάδα να επωφελείται ως ασφαλές καταφύγιο, τονίζει η Henley & Partners.

## Προέλκυση ξένων επενδυτών μέσω του προγράμματος «χρυσή βίζα» βλέπουν αναλυτές.

τερης ιθαγένειας. Αυτό όμως που είναι ξεκάθαρο είναι ότι η όποια επιστροφή των επενδυτών αυτών (στην περίπτωση της Ελλάδας, κυρίως των Κινέζων επενδυτών, που αποτελούν το 75%-80% των αιτήσεων χορήγησης αδειών παραμονής) θα λάβει χώρα από το τέταρτο τρίμηνο του έτους και μετά.

### Σε στάση αναμονής

Σύμφωνα πάντως με τη Νίκη Σύμπουρα, επικεφαλής της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Proprius, «ο αντίκτυπος της πανδημίας στην αγορά ακινήτων είναι εμφανής. Αν και οι συναλλαγές σε προχωρημένο στάδιο διαπραγματεύσεων προχω-

ρουν έστω με κάποιες καθυστερήσεις, οι περισσότεροι διεθνείς επενδυτές υιοθετούν βραχυπρόθεσμα στάση αναμονής όσον αφορά τις νέες επενδύσεις». Σε ανάλυσή της για λογαριασμό της Cushman & Wakefield, με την οποία η Proprius έχει στρατηγική συνεργασία στην ελληνική αγορά, η κ. Σύμπουρα σημειώνει ότι «περιμένουμε ένα αρκετά χαμηλό δεύτερο και τρίτο τρίμηνο και ελπίζουμε για ένα τέταρτο τρίμηνο του 2020 με περισσότερο έντονη δραστηριότητα. Σε σχέση με τη χρηματοδότηση ακινήτων, είναι πολύ νωρίς για να καταγραφεί οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους χρηματοδότησης στην Ελλάδα εφόσον υπάρχει τελικά κάποια επίδραση», αναφέρει.

Παράλληλα, βέβαια, θα πρέπει να τονιστεί ότι κινητικότητα εξακολουθεί να καταγράφεται και από πολλούς εγχώριους επενδυτές, οι οποίοι συνεχίζουν να αναζητούν ευκαιρίες σε ακίνητα, μια τάση που αυξάνεται προοδευτικά κάθε εβδομάδα. Στην αγορά γραφείων,

οι χρήστες έχουν αναβάλει, τουλάχιστον για τις επόμενες εβδομάδες, τα σχέδια μετακίνησής τους, ενώ εξετάζουν πλέον περισσότερο μισθώσεις μικρής διάρκειας με ευέλικτους όρους. «Ασφαλώς υπάρχουν και θετικές επιδράσεις της κρίσης αυτής, καθώς παρατηρήσαμε ότι τα μέτρα περιορισμού της κυκλοφορίας έχουν επιταχύνει την εφαρμογή των ψηφιακών τεχνολογιών σε πολλές πτυχές της επιχειρηματικότητας, ενώ η μεγαλύτερη κρήση της τεχνολογίας προσελκύει το ενδιαφέρον των χρηστών γραφείων», τονίζει η κ. Σύμπουρα.

Οι τομείς λιανικής (εμπορικά καταστήματα) και φιλοξενίας (ξενοδοχειακά ακίνητα) είναι ασφαλώς οι περισσότερο πληγθέντες, όπως άλλωστε και στις υπόλοιπες ευρωπαϊκές αγορές. Όσον αφορά τον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), αφενός αντιμετωπίζει δυσκολίες λόγω της αναστολής παραδόσεων αγαθών από το εξωτερικό, αφετέρου η αυξανόμενη ζήτηση στο ηλεκτρονικό εμπόριο λειτουργεί θετικά.