

Η αγορά ομολόγων ευνοεί το ευρωπαϊκό real estate



Στο συγκρότημα La Defense, το μεγαλύτερο σύμπλεγμα επαγγελματικών χώρων της Ευρώπης, οι εργάτες βάζουν την τελευταία πινελιά στον πύργο Ματζούνγκα. Το επιβλητικό οικοδόμημα των 45 ορόφων βρίσκεται στην επιχειρηματική ζώνη του κέντρου του Παρισιού και αναμένεται να εγκαινιασθεί τον Αύγουστο. Υπάρχει μόνο ένα μειονέκτημα. Το κτίριο, το οποίο προς το παρόν δεν έχει ενοικιασθεί, θα προσθέσει 63.000 τετραγωνικά μέτρα σε ένα πάρκο όπου το ποσοστό διαθέσιμων προς εκμετάλλευση χώρων υπερβαίνει το 12%. Ακόμη ένα μεγάλο κτίριο αναμένεται να τεθεί σε λειτουργία το τρέχον έτος. Κατά τον Ολιβιέ Ζεράρ, υπεύθυνο του παρισινού γραφείου της εταιρείας συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield, το ποσοστό διαθέσιμων χώρων προς ενοίκιαση βελτιώνεται. Πρόκειται για μεγάλους χώρους που αφορούν μεγάλους πελάτες και θα αρκέσουν σχετικά ολιγάριθμες μισθώσεις να καλύψουν ένα κτίριο, όταν οι εταιρείες θα αισθανθούν περισσότερη ασφάλεια για το μέλλον.

Εντούτοις, σε μικρή απόσταση από το La Defense, το μεγαλύτερο σύμπλεγμα γραφείων της περιοχής, το Coeur Defense, πρώην ιδιοκτησία της χρεοκοπημένης Lehman Brothers, επωλήθη και πάλι. Οι νυν ιδιοκτήτες του, οι οποίοι και αυτοί έχουν οικονομικά προβλήματα, διέθεσαν το κτίριο αντί 1,3 δισ. ευρώ σε αμερικανικό επενδυτικό οίκο. Η La Defense συνοψίζει το παράδοξο της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων στην Ευρώπη: η νέα έκρηξη του κλάδου συνέβη πριν ολοκληρωθεί η διάλυση της προηγούμενης «φούσκας». Σε μία ευρεία γενίκευση, για να καλυφθεί μεγάλη ποικιλία ακινήτων και επιμέρους εθνικών οικονομιών, η ασυμβατότητα μεταξύ

του ενθουσιασμού των επενδυτών και της επιφυλακτικότητας των ενοικιαστών/εκμισθωτών ουδέποτε ήταν μεγαλύτερη. Οι επενδύσεις επανακάμπτουν, όχι όμως και οι ενοικιαστές.

Ενας από τους λόγους που ωθούν τους επενδυτές στα ακίνητα, είναι ότι τα κρατικά ομόλογα εμφανίζουν χαμηλότερες αποδόσεις. Καθώς, λοιπόν, οι τιμές των πρώτης κατηγορίας ακινήτων αυξάνονται και οι προοπτικές ανάπτυξης βελτιώνονται, ορισμένοι στρέφονται σε πόλεις δεύτερης κατηγορίας και υποβαθμισμένα περιουσιακά στοιχεία. Η Γαλλία, πάντως, έχει προσελκύσει λιγότερες επενδύσεις από τη Βρετανία και τη Γερμανία, όπου η ανάπτυξη φαίνεται πιο σταθερή. Αναλογικά η αύξηση των επενδύσεων στα ακίνητα στη Γαλλία είναι μικρότερη από την αντίστοιχη στην Ιρλανδία ή την Ισπανία, όπου οι τιμές είναι φθηνές.

Στη Γερμανία, όπως αναφέρει η τράπεζα DG Hyp, τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 3,2% σε επτά μεγάλες πόλεις το 2013 και κατά 2,3% σε μικρότερες. Τα στοιχεία είναι ισχυρά, όταν η αύξηση του ΑΕΠ στη Γερμανία ήταν ελάχιστα πάνω από το μηδέν. Οι νέες θέσεις εργασίας, ειδικά για υπαλλήλους γραφείου, κινητοποιούν και τη ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους. Οι διαθέσιμοι χώροι μειώνονται, καθώς δεν υπάρχει ακόμα μεγάλη αύξηση σε κατασκευές νέων κτιρίων. Αρκετοί επενδυτές ακινήτων οδεύουν προς Νότο λόγω των σχετικά ελκυστικών αποδόσεων, δηλαδή της αναλογίας του εισοδήματος από τα ενοίκια προς την αξία του οικοδομήματος. Στην Ισπανία ο οικονομικός εφιάλης ίσως να τελείωσε, γεγονός θετικό για τις τιμές, ενώ η δυσπραγία στη Γαλλία μοιάζει χωρίς τέλος. Πάντως, οι αισιόδοξοι αναλυτές εκτιμούν ότι η διαφορά μεταξύ των αποδόσεων των ακινήτων και των κρατικών ομολόγων είναι η μέγιστη που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια στη Γαλλία, πράγμα το οποίο ενδεχομένως να λειτουργήσει ευνοϊκά για τις τιμές. Στην Ισπανία οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν κατά 30%-40% εν συγκρίσει με τα υψηλότερα επίπεδά τους, εξού και πολλοί πιστεύουν ότι τώρα βρίσκονται κοντά στο ναδίρ. Οι επενδυτές συνωστίζονται, αναζητώντας ευκαιρίες και στοιχηματίζοντας σε μία ακόμα ευπαθή οικονομική ανάκαμψη.

Στην Ισπανία

Στην Ευρώπη οι τράπεζες με κακής ποιότητας χαρτοφυλάκια ακινήτων συνηθίζουν να πωλούν τους βραχίονές τους με δραστηριότητες στη διαχείριση ακινήτων σε

ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια. Η «κακή τράπεζα» της Ισπανίας, η οποία ιδρύθηκε το 2012 για να στεγάσει 51 δισ. ευρώ σε προβληματικά περιουσιακά στοιχεία, άρχισε να απαλλάσσεται από αυτά το 2013. Μέσω αυτής της τράπεζας, ο ιδρυτής της Zara απέκτησε ακίνητα στη Βαρκελώνη και τη Βαλένθια, και συνολικά πέρυσι επενδυτές απέκτησαν εμπορικά ακίνητα στην Ισπανία αξίας 3 δισ. ευρώ και πλέον. Πρόκειται για αύξηση 60% ως προς το 2012. Φέτος εμφανίστηκαν δυναμικά στο προσκήνιο δύο επενδυτικοί όμιλοι, στους οποίους συμμετέχουν οι μεγαλοεπενδυτές Τζορτζ Σόρος και Τζον Πόλσον, καθώς και το ολλανδικό συνταξιοδοτικό ταμείο APG. Η ισπανική τράπεζα Banco Santander είναι πολύ κοντά στο να πωλήσει ένα από τα πιο φημισμένα οικοδομήματα της Μαδρίτης, το Edificio Espana, σε Κινέζους επενδυτές. Πολλοί θεωρούν πως η Ισπανία είναι η φετινή ευρωπαϊκή ιστορία επιτυχίας στα ακίνητα.

kathimerini.gr