



Πτώση ενοικίων και χρέη φοβίζουν τους θεσμικούς του real estate

Μπορεί η ανάκαμψη της παγκόσμιας αγοράς ακινήτων να έκανε -έστω και δευτέ- την εμφάνισή της κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2009, ωστόσο οι εκτιμήσεις για το 2010 προειδοποιούν ότι η πορεία ανόδου κάθε άλλο παρά εξασφαλισμένη είναι. Αυτό γιατί η ίδια η παγκόσμια οικονομία εξακολουθεί να πορεύεται με δεκανίκια, μιας και μεγάλο ρόλο στη βελτίωση των επιμέρους δεκτών έχουν έως σήμερα διαδραματίσει τα δικασ προηγούμενο κυβερνητικά πακέτα στήριξης ανά τον κόσμο. Εξαιτίας των έκτακτων αυτών μέτρων, υπάρχει ο κίνδυνος ανάδυσης νέων επενδυτικών κινδύνων, ενώ ταυτόχρονα σε πολλές περιπτώσεις προλείπεται το έδαφος για νέες «φούσκες» στην αγορά ακινήτων, αναφέρον οι αναλυτές.

Όπως ανέφερε πρόσφατα ο κ. Τζο Βαλέντε, επικεφαλής επενδυτικής στρατηγικής της Allianz Real Estate, «έχουμε πολύ μικρή μνήμη. Συνεχίζουμε να προχωρούμε σε επενδυτικές

συμφωνίες ακινήτων, αγνοώντας τη συνεχιζόμενη πτώση των ενοικίων και την ωρολογιακή βόμβα των χρεών από δάνεια για απόκτηση ακινήτων. Αυτό είναι οι σπόροι για το σπάσιμο της νέας "φούσκας", τόνισε ο κ. Βαλέντε. Αντίστοιχα, αναλυτές της AXA Real Estate Investment Managers επισημαίνουν ότι μπορεί κατά το προσεχές εξάμηνο να συνεχιστεί το κλίμα ευφορίας που έχει διαμορφωθεί σε επενδυτές και αγορές, ωστόσο στη συνέχεια θα επανέλθει η επιφυλακτικότητα, ως απόρροια της νέας ανόδου της ανεργίας. Ακόμα κι αν η απασχόληση ενισχυθεί, τα ενοίκια θα χρειαστούν τουλάχιστον έξι μήνες έως κι έναν χρόνο μέχρι να ανακάμψουν. Αυτό στο οποίο φαίνεται να συμφωνούν οι ανά τον κόσμο επικεφαλής επενδυτικών ομίλων στην αγορά ακινήτων, όπως η ING Real Estate Investment Management και η UBS Asset Management, είναι ότι οι τωρινές συμφωνίες είναι πρόωρες κι ε-

«Συνεχίζουμε να προχωρούμε σε επενδυτικές συμφωνίες ακινήτων, αγνοώντας τη συνεχιζόμενη πτώση των ενοικίων και την ωρολογιακή βόμβα των χρεών από δάνεια για απόκτηση ακινήτων».

νέχουν μεγάλο ρίσκο, κάτι που επιβεβαιώθηκε περίτρανα στην περίπτωση της αναταραχής στο Ντουμπάι.

Για την αγορά ακινήτων της Ευρώπης, η Cushman & Wakefield προβλέπει ότι το 2010 οι ενοικιαστές θα εξακολουθήσουν να έχουν το πάνω χέρι στις διαπραγματεύσεις τους με τους ιδιοκτήτες. Τα ενοίκια γραφείων αναμένεται να υποχωρήσουν περαιτέρω κατά 5% έως 10% στη διάρκεια του

πρώτου εξαμήνου του έτους. Ωστόσο η κινητικότητα θα είναι αυξημένη καθώς οι επιχειρήσεις προχωρούν σε αναδιοργάνωση και επιδιώκουν να επωφεληθούν από τις τρέχουσες συνθήκες στην αγορά, ιδίως στις περιοχές εκείνες όπου η διαθεσιμότητα ποιοτικών γραφειακών χώρων αρχίζει να περιορίζεται. Στο πλαίσιο αυτό, δεν αποκλείεται σε ορισμένες αγορές να καταγραφούν και ανοδικές τάσεις στην αγορά ενοικίων.

Όσον αφορά τις επενδύσεις ακινήτων, η Cushman εκτιμά ότι θα συνεχιστεί η αυξητική πορεία που ξεκίνησε κατά τους τελευταίους μήνες του 2009. Έτσι, είναι πιθανό η συνολική αξία των αγοραπωλησιών επαγγελματικών ακινήτων να ανέλθει σε 120 δις. ευρώ. Ωστόσο οι αποδόσεις των ποιοτικότερων ακινήτων θα αρχίσουν να περιορίζονται, καθώς θα υπάρχουν περισσότεροι ενδιαφερόμενοι αγοραστές για λιγότερα διαθέσιμα ακίνητα.



Τα ενοίκια γραφείων αναμένεται να υποχωρήσουν περαιτέρω κατά 5% έως 10% στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του έτους.