



► Παγκόσμια κεφάλαια

Οι πόλεις με τις καλύτερες επενδυτικές προοπτικές

ΠΟΙΕΣ ΧΩΡΕΣ ΑΞΙΟΠΟΙΟΥΝ ΤΙΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ ΛΟΓΩ BREXIT

Η τεχνολογία, η ποιότητα διακυβέρνησης, η ποιότητα των υποδομών, η υψηλή ποιότητα και ασφαλής συγκοινωνιακή σύνδεση και η ασφάλεια αποτελούν τους βασικούς παράγοντες που καθιστούν φιλική σε επενδύσεις μια πόλη. Σύμφωνα με έρευνα της **Cushman & Wakefield**, χάρη στις συγκεκριμένες παραμέτρους η Νέα Υόρκη, το Λονδίνο, το Παρίσι, το Λος Άντζελες, το Άμστερνταμ, το Σίδνι, το Βερολίνο και το Χονγκ Κονγκ ανήκουν στις κορυφαίες πόλεις που προσελκύουν τους επενδυτές.

Ωστόσο, από ποιες χώρες ή ηπείρους προέρχονται και πού κατευθύνονται τα διεθνή κεφάλαια;

*Τι φανερώνει έρευνα της **Cushman & Wakefield** για την επενδυτική ελκυστικότητα των πόλεων*

Οι διεθνείς επενδύσεις

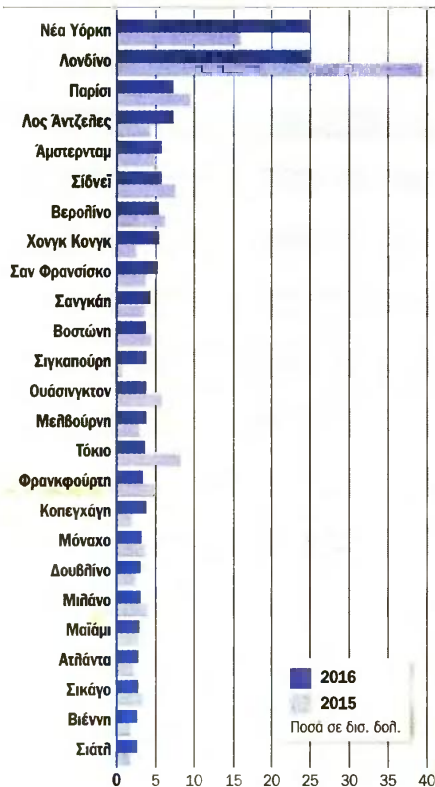
Η λεγόμενη διασυννοριακή (από μια χώρα προς μια άλλη) κίνηση των κεφαλαίων (εξαιρουμένων αυτών που αφορούν αναπτύξεις γης) αυξήθηκε σε **ποσοστό 28,3%** το διάστημα Ιανουαρίου-Ιουνίου 2016, συγκριτικά με την αντίστοιχη περίοδο του 2015. Επίσης, κατά το ίδιο διάστημα, η διεθνής ροή κεφαλαίων επιβραδύνεται (-3,8%), αλλά σε μικρότερο βαθμό, σε σχέση με τις επενδύσεις που πραγματοποιούνται σε επίπεδο κρατών (-6,3%).

Σύμφωνα με την C&W, τη μεγαλύτερη πηγή διασυννοριακών κεφαλαίων αποτελεί η **Αμερική**, που επένδυσε περίπου **86,7 δισ. δολάρια** (εκτός της αμερικανικής ηπείρου), ποσό που αντιστοιχεί στο 35,3% των συνολικών επενδύσεων. Η Ευρώπη αποτελεί **μεγάλο μεγέθους διεθνή αγοραστή**, αλλά σημαντικό τμήμα των επενδύσεων απορροφάται από τα ευρωπαϊκά κράτη. Επίσης η **Ασία** καταλαμβάνει σημαντική θέση, επειδή η συντριπτική πλειονότητα των κεφαλαίων καταλήγει εκτός της ασιατικής ηπείρου.

Την ίδια στιγμή, στους ταχέως αναπτυσσόμενους διεθνείς επενδυτές ανήκει η **Αφρική** (+135%), λόγω της αυξημένης ζήτησης από νοτιοαφρικανικούς αγοραστές. Αυξήθηκαν ακόμα και οι επενδύσεις από την **Ασία** (+13,8%), ενώ η **Μέση Ανατολή** αντιπροσωπεύει το 10% των διεθνών επενδύσεων.

Στην πρώτη πεντάδα των διεθνών επενδυτών ανήκουν οι ΗΠΑ (51 δισ. δολ.), η **Κίνα** (16,8 δισ.), η **Σιγκαπούρη** (16,3 δισ.), ο **Καναδάς** (14,7 δισ.) και το **Κατάρ** (10,3 δισ.). Αξίζει να σημειωθεί ότι, λόγω της σταθεροποίησης και της επικείμενης ανόδου των τιμών του «μαύρου χρυσού» στη Μέση Ανατολή, αναμένεται οι επενδύσεις από εκεί να αυξηθούν, ενώ αυξητικές τάσεις αναμένεται να καταγράψει και η Νότια Αφρική.

ΟΙ ΠΟΛΕΙΣ ΜΕ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΟΥΣ ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ

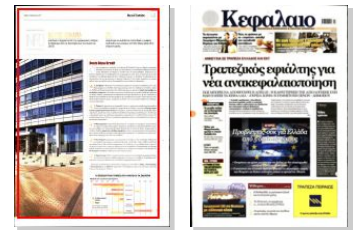


1. ΟΙ ΠΟΛΕΙΣ ΜΕ ΤΙΣ ΚΑΛΥΤΕΡΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Μέσο: ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 18/02/2017 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 18/02/2017

Σελίδα: 43



Σάββατο 18 Φεβρουαρίου 2017

Real Estate

43



86,7 ΔΙΣ ΔΟΛΛΑΡΙΑ

επένδυσε η Αμερική εκτός της αμερικανικής ηπείρου το διάστημα από τον Ιανουάριο έως τον Ιούλιο του 2016.

2%

αναμένεται να αυξηθεί σε ετήσια βάση ο ρυθμός ανάπτυξης των ενοικίων στη Νέα Υόρκη μέσα στην επόμενη τριετία.



Deals λόγω Brexit

Όπως αναφέρουν οι αναλυτές της **Cushman & Wakefield**, λόγω του Brexit η παγκόσμια κατάταξη των πόλεων ως προς την ελκυστικότητα σε επενδύσεις ενδέχεται να διασαλευτεί, δεδομένου ότι σήμερα το Λονδίνο έχει την πρωτοκαθεδρία. Ενδεχόμενη αλλαγή του καθεστώτος των διαβατηρίων και η διαμόρφωση νέων όρων ως προς την υλοποίηση επενδύσεων στη Μεγάλη Βρετανία έχουν οδηγήσει εταιρείες να εξετάζουν το ενδεχόμενο μεταγκατάστασης από την πρωτεύουσα της γηραιάς Αλβιώνας. Ποιες πόλεις αναμένεται να επωφεληθούν λόγω της εξέδου από την Ευρωπαϊκή Ένωση της Μεγάλης Βρετανίας;

01 Το **Δουβλίνο** ενδεχομένως να αποτελέσει έκληξη για ορισμένους, δεδομένου ότι το απόθεμα γραφείων που διαθέτει είναι λίγο μεγαλύτερο από το ένα δέκατο του Λονδίνου. Ωστόσο, διαθέτει πληθυσμό μεγαλύτερο από τη Φρανκφούρτη και φιλοξενεί **σημαντικό αριθμό ευρωπαϊκών εταιρειών** τεχνολογίας, γεγονός που σχετίζεται με το ευνοϊκό νομοθετικό καθεστώς της χώρας. Επίσης, συγκεντρώνει την υψηλότερη αναλογία εργαζομένων, με τους επενδυτές να θεωρούν την ιρλανδική πρωτεύουσα μικρή και με ευμετάβλητη ρευστότητα. Όσον αφορά τις αποδόσεις καλής ποιότητας κώρων, ανέρχονται σε 4,25%, ενώ οι προοπτικές αύξησης των μισθωμάτων είναι ελκυστικές.

02 Το **Παρίσι** θα μπορούσε να επωφεληθεί λόγω του σημαντικού πληθυσμιακού μεγέθους του και του αποθέματος γραφείων, συγκριτικά με το Λονδίνο, ενώ είναι το **δεύτερο μεγαλύτερο χρηματοπιστωτικό κέντρο** της Ευρώπης. Αποτελεί διεθνές hub με πολυάριθμες δραστηριότητες, μεταξύ των οποίων η μόδα. Η απευθείας αεροπορική σύνδεση με το Λονδίνο και η προσφορά κώρων με μισθώματα χαμηλότερα συγκριτικά με το Λονδίνο δίνουν πόντους στη γαλλική πρωτεύουσα. Ωστόσο, η ανελαστική νομοθεσία μειώνει την ελκυστικότητα της πόλης ως επενδυτικού προορισμού.

03 Η **Φρανκφούρτη**, λόγω Brexit, θα μπορούσε να αδράξει την ευκαιρία να ισχυροποιήσει τον τομέα των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, φιλοξενώντας ήδη πολλές διεθνείς τράπεζες, όπως, βέβαια, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και την Deutsche Borse. Συγκριτικά με το Λονδίνο, διαθέτει **μικρότερο απόθεμα γραφείων**, αλλά το εργασιακό κόστος είναι μικρότερο και το κόστος μίσθωσης γραφείων είναι σημαντικά χαμηλότερο. Οι αποδόσεις των καλών γραφείων είναι συγκρίσιμες με αυτές του Λονδίνου.

04 Η **Νέα Υόρκη** θα μπορούσε να ανταγωνιστεί το Λονδίνο σε όλα τα επίπεδα, διαθέτοντας μια διαφανή οικονομία, και αποτελεί ελκυστική –επενδυτικά– πόλη. Διαθέτει αποδόσεις που βρίσκονται στα ίδια επίπεδα συγκριτικά με του Λονδίνου, ενώ το επίπεδο κενών χώρων είναι κάτω του μέσου όρου, παρά την αύξηση των νέων αναπτύξεων. Ως αποτέλεσμα, οι αυξητικοί ρυθμοί ανάπτυξης της απασχόλησης θα οδηγήσουν σε αύξηση των ενοικίων, που εκτιμάται ότι **θα ξεπεράσει, ετησίως, το 2%**, μέσα στην επόμενη τριετία.

05 Το **Άμστερνταμ** διαθέτει ισχυρή παρουσία εταιρειών του τραπεζικού και χρηματοπιστωτικού τομέα και διπλάσιο απόθεμα γραφείων σε σχέση με το Δουβλίνο. Τα μισθώματα παραμένουν σε προσιτά επίπεδα, ενώ οι αποδόσεις διαμορφώνονται στο 5%.

Εκτός από τις προηγούμενες πέντε πόλεις, σύμφωνα με την C&W, το **Τόκιο**, η **Σιγκαπούρη**, το **Χονγκ Κονγκ** και το **Σινδνεί** θα μπορούσαν να διεκδικήσουν μέρος του κενού που, όπως όλα δείχνουν, θα αφήσει το Λονδίνο.

ΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ ΠΟΥ ΚΡΑΤΟΥΝ ΤΑ ΣΚΗΠΤΡΑ

