



ΠΩΣ ΔΙΑΓΡΑΦΟΝΤΑΙ ΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ 2012

Ακίνητα: φεύγουν οι επενδυτές από Ελλάδα

Μακριά από την ελληνική αγορά φεύγουν οι επενδυτές ακινήτων, όπως έδειξε και η πρόσφατη αποχώρηση της Henderson από το εμπορικό κέντρο Smart Park, σπαζόντας το προσυμφωνημένο εξαγοράς του από τη Reds. Τα στοιχεία από την τελευταία έκθεση «Winning in Growth Cities» της Cushman & Wakefield για τις πόλεις με τη μεγαλύτερη επενδυτική δραστηριότητα σε επαγγελματικά ακίνητα δεν θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν την Αθήνα. «**Η δεδομένη κατάσταση της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων δεν εννοεί τις επενδύσεις στη χώρα μας**», δηλώνει η κ. Νίκη Σήμευρα, διευθύνουσα σύμβουλος της **Proprius** που εκπροσωπεί την Cushman & Wakefield στην Ελλάδα και στην Κύπρο. Η ίδια προσθέτει πως ούτως ή άλλως «η ποιότητα και το

μέγεθος της αγοράς στην Ελλάδα δεν επιτρέπουν διάχυση του ενδιαφέροντος των επενδυτών σε επαγγελματικά ακίνητα εκτός Αθήνας και Θεσσαλονίκης». Από την έρευνα του διεθνούς οίκου προκύπτει πως η Νέα Υόρκη, για πρώτη φορά μετά το 2007, αντικαθιστά το Λονδίνο ως η πόλη που ελκύει περισσότερες επενδύσεις σε επαγγελματικά ακίνητα. **Η Νέα Υόρκη έως το γ' τρίμηνο του 2011 εμφάνισε αύξηση στις επενδύσεις 165%**. Το Λονδίνο είναι ο αμίσιος επόμενος στόχος, κυρίως για τους επενδυτές που κινούνται εκτός των συνόρων τους. Το Τόκιο, παρά την πτώση στη ζήτηση εξαιτίας των φυσικών καταστροφών και του πυρηνικού δυστύχηματος στη Φουκουσίμα, παρέμεινε τρίτο στην κατάταξη. «Με τη ρευστή κατάσταση στις οικονομίες και την αβεβαιότητα σε σχέση με τη διεθνή αγορά, **οι επενδυτές συνεχίζουν να επικεντρώνονται σε ποιοτικά ακίνητα και σε α-**

σφαλείς επενδύσεις, σε ώριμες αγορές», υποστηρίζουν οι αναλυτές του διεθνούς οίκου. **Συγκέντρωση**
Η έρευνα «Winning in Growth Cities» βασίζεται σε στοιχεία έως το γ' τρίμηνο του 2011. Οι πρώτες 25 πόλεις παρούσασαν αύξηση του όγκου των επενδυτικών συναλλαγών κατά 48% μέχρι το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, λίγο μεγαλύτερο ποσοστό από το 41% που αφορά στην ευρύτερη αγορά. Ως αποτέλεσμα, παρατηρήθηκε συγκέντρωση της αγοράς, **με τις πρώτες 25 πόλεις να διεκδικούν 54% μερίδιο σε σύγκριση με το αντίστοιχο 52% του 2010.** Η αγορά γραφείων υπερίσχυσε καταλαμβάνοντας το 40% από το σύνολο των επενδύσεων, ενώ ακολούθησαν οι αγορές καταστημάτων με 25% και βιομηχανικών χώρων με 11%. Η Ευρώπη είχε 8 πόλεις στην

κατάταξη των πρώτων 25. Γρηγορότερα αναπτυσσόμενη αγορά είναι αυτή της Φραγκφούρτης και **οι 2 μεγαλύτερες συναλλαγές φτάνουν το 1,6 δισ. δολάρια** (Deutsche Bank Twin Towers και OpertTurm). Στην Ασία προηγείται η Σεούλ και βρίσκεται στην 9η θέση. Το Λονδίνο, το Παρίσι και μετά η Νέα Υόρκη είναι οι πρώτες πόλεις όπου στόχευσαν οι ξένοι επενδυτές. Η Σιγκαπούρη και το Πεκίνο καταλαμβάνουν την τέταρτη και την πέμπτη θέση. Από τις πρώτες 25 πόλεις που προσελκύουν εκτός συνόρων επενδυτές **μόνο 12 συμπεριλαμβάνονται στη λίστα των 25 πρώτων** πόλεων στη συνολική κατάταξη. Οι εκτός συνόρων επενδυτές φαίνεται να προτιμούν την Ευρώπη και την Ασία από την Αμερική. Η Νέα Υόρκη είναι η μόνη αμερικανική πόλη στη συγκεκριμένη λίστα. Σε παγκόσμιο επίπεδο, **ο μέσος όρος των αποδόσεων στις**

πρώτες 25 πόλεις είναι 6,3%, κάτω από τον μέσο όρο του 7,4% που αφορά στην παγκόσμια αγορά και από σημαίνει ότι οι επενδυτές δεν είναι έτοιμοι να μπουν σε αγορές απλώς επειδή προσφέρουν υψηλές αποδόσεις. **Προβλέψεις για το 2012**
Τα δεδομένα της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων παραμένουν αβέβαια και με μεγάλες διακυμάνσεις από αγορά σε αγορά. Οι επενδυτές φαίνεται πως ενδιαφέρονται περισσότερο για σταθερό εισόδημα παρά για αύξηση του κεφαλαίου και για ανάπτυξη. Ως επένδυση υψηλής απόδοσης, η αγορά ακινήτων θα παραμείνει στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος και **ο όγκος των συναλλαγών αναμένεται να αυξηθεί εφόσον υπάρχουν κατάλληλο προϊόν και χρηματοδότηση.** Οι τρέχουσες αναμένεται να προσφέρουν προϊόν στις αγορές, αν και το ποσοστό των ποιοτικών ακινήτων που κατέχουν είναι μικρό. Η διαθεσιμότητα χρηματοδότησης έχει βελτιωθεί για ποιοτικά ακίνητα, όμως ακόμα είναι περιορισμένη και αβέβαιη όσο οι τρέχουσες περιμένουν νέους κανονισμούς και εντολές στην Ευρώπη και στην Αμερική, ενώ η **πολιτική της κυβέρνησης στην Κίνα έχει περιορίσει τις χρηματοδοτήσεις.** Η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα έρχεται σε περίοδο όπου πολλοί ιδιοκτήτες είναι απρόθυμοι να πουλήσουν, διότι δεν βλέπουν αρκετές ευκαιρίες επανατοποθέτησης των κεφαλαίων τους. Αυτό σημαίνει **μεγαλύτερες ανήσεις των τιμών για τις καλύτερες πόλεις και πίεση για νέες αναπτύξεις σε άλλες**, το οποίο μπορεί να θεωρηθεί ευκαιρία αλλά και κίνδυνος την ίδια στιγμή, ιδιαίτερα στη Ασία όπου η προσφορά μπορεί εύκολα και γρήγορα να αυξηθεί επικίνδυνα. ¶