



Το 2021 αναμένεται να αρχίσει η ανάκαμψη στην αγορά ακινήτων

Προβληματισμένοι οι παράγοντες του real estate για τη «στάση» επενδύσεων

Επενδυτική ανομβρία θα επικρατήσει στο real estate, τουλάχιστον μέχρι το τέλος του έτους, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις στελεχών της αγοράς, που «βλέπουν» αρχή της ανάκαμψης το 2021 και αυτό με αξίες που θα έχουν αναπροσαρμοστεί. Συγκεκριμένα για τα ξενοδοχεία, πλήρης ανάκαμψη αναμένεται το 2022, με σοβαρό ενδεχόμενο να αλλάξει ιδιοκτήτες ένα μεγάλο μέρος των ακινήτων αυτών, ειδικά εφόσον η κρίση υγείας τα βρίσκει με σημαντικό δανεισμό.

Σύμφωνα με στοιχεία της ΤτΕ, η αγορά των ακινήτων το 2019 προσέλαυσε το 35% των συνολικών άμεσων ξένων επενδύσεων στη χώρα. Οι ξένες επενδύσεις στο ελληνικό real estate αυξήθηκαν 28% σε σχέση με το 2018 και διαμορφώθηκαν σε 1,45 δισ. ευρώ, κάτι που αποδίδεται, μεταξύ άλλων, στην Golden Visa και το AirBnb, κυρίως στην Αθήνα και στις τουριστικές περιοχές, αλλά και στα ποιοτικά επαγγελματικά ακίνητα. Ωστόσο, η χρονιά που διανύουμε προμηνύεται διαφορετική.

Στάση αναμονής

Σήμερα, η ζήτηση από το εξωτερικό είναι πλέον ανύπαρκτη και οι σημαντικές συμφωνίες έχουν παγώσει ή ακόμη και ακυ-

Γενικευμένη η πίεση στα επαγγελματικά ακίνητα

▼ **Ο τομέας των ξενοδοχείων δεν είναι ο μόνος από την κατηγορία των επαγγελματικών ακινήτων που επηρεάζεται. Σημαντική πίεση αναμένεται στις αποτιμήσεις των καταστημάτων και στα μισθώματά τους, ειδικά όσα (τα περισσότερα) έπλεοναν αναγκαστικά, εστιατόρια, καφέ, λιανικό εμπόριο κλπ. Ακόμη και μετά το τέλος του lockdown οι επιχειρήσεις αυτές δύσκολα θα ανακάμψουν, εξαιτίας της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των Ελλήνων και της καθίζησης του τουρισμού. Σύμφωνα με σχετική αναφορά της Cushman & Wakefield Proprius (εταιρεία συμβουλευτικών και εκτιμητικών υπηρεσιών), το μέσο ενοίκιο στα καταστήματα εκτιμάται ότι θα μειωθεί και θα κυριαρχήσει στην αγορά η επαναδιαπραγμάτευση των όρων μίσθωσης, έστω για μια βραχυπρόθεσμη περίοδο.**

Πίεση, πιθανότατα λίγο μικρότερη απ' ό,τι στα καταστήματα λιανικής, αναμένεται στις τιμές και τα ενοίκια των γραφείων. Η τάση που καταγράφεται δείχνει στροφή προς μικρότερα ακίνητα και βραχυπρόθεσμες συμβάσεις μίσθωσης με πιο ευέλικτους όρους. Πάντως, σε αυτή τη φάση, όπως σημειώνει η Cushman & Wakefield Proprius, οι ιδιοκτήτες - πωλητές ακινήτων δεν δείχνουν διατεθειμένοι να μειώσουν σημαντικά τις τιμές, αναμένοντας ότι η αγορά θα ανακάμψει γρήγορα, κάτι που προφανώς συμβάλλει στην ανυπαρξία πράξεων.

ρωθεί, εν μέσω αυξημένης αβεβαιότητας σχετικά με τη διάρκεια της κρίσης και τον αντίκτυπό της στην πραγματική οικονομία, όπως επιστόμησε πρόσφατος ο υποδιοικητής της ΤτΕ, Θεόδωρος Μητράκος, επιχει-

ρώντας μια πρώτη προσέγγιση για το πώς θα κινηθεί η κτηματαγορά όσο διαρκεί η πανδημία και τι θα γίνει αμέσως μετά. Σύμφωνα με τον κ. Μητράκο, οι επενδυτές στα επόμενα τρίμηνα αναμένεται να υιοθετήσουν

στάση αναμονής. Προσθέτει πάντως ότι η Ελλάδα θα παραμείνει στον χάρτη των ξένων επενδυτών, γιατί παρουσιάζει πραγματικές επενδυτικές ευκαιρίες σε σχέση με ανταγωνιστικούς προορισμούς.

Κομμάτι της ανάκαμψης

Το ίδιο εκτίμησε κατά τη διάρκεια διαδικτυακής συζήτησης την περασμένη Παρασκευή η διευθύνουσα σύμβουλος της Cushman & Wakefield Proprius, Νίκη Σύμπουρα.

Όπως είπε, «η επενδυτική δραστηριότητα θα επανέλθει στο τέλος του 2020», σημειώνοντας ωστόσο ότι υπάρχουν διαθέσιμα κεφάλαια και επενδυτές που επιθυμούν να τα αξιοποιήσουν στον ελληνικό τουρισμό, παρά την υγειονομική κρίση, ενώ τόνισε ότι η Ελλάδα ήταν και θα παραμείνει μία από τις κύριες αγορές sea-resort μαζί με τις Ισπανία και Πορτογαλία και αναμένεται να αποτελέσει κομμάτι της ανάκαμψης, καθώς ξεκινά από πολύ καλή θέση, έχοντας κερδίσει και το στοίχημα της υγειονομικής ασφάλειας.

Στην ίδια συζήτηση, ο Managing director της HINES Greece, Paul Gomotopoulos, ανέφερε ότι τα επενδυτικά κεφάλαια τα οποία ανακάλυψαν την Ελλάδα τα τελευταία χρόνια θα περιορίσουν τις επενδύσεις τους

το επόμενο διάστημα στη χώρα, ενώ για την ίδια την εταιρεία που εκπροσωπεί εξήγησε ότι δεν είναι fund, αλλά εταιρεία real estate, ήρθε στην Ελλάδα ως μακροχρόνιος επενδυτής και δεν σκοπεύει να διαφοροποιήσει τον σχεδιασμό της, αντίθετα παρακολουθεί και τις επενδυτικές ευκαιρίες που τυχόν θα προκύψουν το επόμενο διάστημα.

Η Δανός (εταιρεία συμβουλευτικών και εκτιμητικών υπηρεσιών) σε πρόσφατη αναφορά της για τα τουριστικά ακίνητα σημείωσε, μεταξύ άλλων, ότι η ανάκαμψη αναμένεται σε δύο χρόνια, με τις νησιωτικές περιοχές να επηρεάζονται πολύ περισσότερο (κακή υγειονομική περίθαλψη, άτομα που δεν θέλουν να μετακινούνται) από τη νέα κρίση.

Σύμφωνα επίσης με τη Δανός, οι περισσότεροι αναλυτές συμφωνούν ότι δεν θα αντιμετωπίσουν την ίδια πρόκληση όλα τα ακίνητα στον κλάδο του τουρισμού. Το μεγαλύτερο πρόβλημα θα αντιμετωπίσουν οι μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες.

Τα City Hotels μπορεί να βελτιώσουν τη θέση τους τους επόμενους μήνες, κυρίως γιατί δεν είναι εποχικά και βασίζονται σε επαγγελματίες ταξιδιώτες.

[SID:13504865]