

## 1. ΟΙ ΚΕΡΔΙΣΜΕΝΟΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟ 2021

Μέσο: .....ΑΞΙΑ

Ημ. Έκδοσης: ...03/04/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: ...03/04/2021

Σελίδα: ..... 16

Innews AE - Αποδελτίωση Τύπου - <http://www.innews.gr>



# Οι κερδισμένοι της αγοράς ακινήτων το 2021

● Η επενδυτική δραστηριότητα στην Ευρώπη αναμένεται να αυξηθεί από το δεύτερο εξάμηνο, με τον τομέα της αειφορίας και της βιωσιμότητας να κερδίζει έδαφος

**Ε**ναλλακτικοί τομείς της αγοράς θα κυριαρχήσουν στην επενδυτική ατζέντα για τα ακίνητα φέτος, καθώς οι επενδυτές παραμένουν αρνητικοί στην ανάληψη κινδύνου εστιάζοντας στις κύριες αγορές με καλύτερες προοπτικές μακροπρόθεσμης ανάπτυξης μέχρι να μειωθεί ο οικονομικός αντίκτυπος της πανδημίας. Η επενδυτική δραστηριότητα στην Ευρώπη αναμένεται να αυξηθεί από το δεύτερο εξάμηνο του 2021, με τον τομέα της αειφορίας και της βιωσιμότητας να κερδίζει έδαφος.

Τα συμπεράσματα αυτά προκύπτουν από την τελευταία μελέτη της γνωστής εταιρίας συμβούλων ακινήτων **Cushman & Wakefield** σχετικά με τον «Επενδυτικό οδηγό για το 2021».

Η εταιρία προβλέπει ότι οι αγορές της εφοδιαστικής αλυσίδας, της κατοικίας και οι φαρμακευτικές εταιρίες θα επωφεληθούν σημαντικά από τις αλλαγές στον τρόπο ζωής που έφερε η πανδημία, με την αλλαγή των τρόπων εργασίας, διαβίωσης και αγορών να συνεκίζουν να διαταράσσουν την καθημερινότητα. Ομοίως, άλλα εναλλακτικά είδη ακινήτων όπως τα data centers και η self storage αγορά αναμένεται να συνεχίσουν μια πορεία ισχυρής ανάπτυξης φέτος. Η ανακατασκευή ακινήτων είναι επίσης ένας σημαντικός τομέας ευκαιριών, συμπεριλαμβανομένων των προοπτικών ακινήτων μικτών χρήσεων και συγκεκριμένων τομέων, όπως οι χώροι logistics εντός των πόλεων για την υποστήριξη click and collect και οι περιοχές τεχνολογικών υποδομών.

Ο David Hutchings, Επικεφαλής Επενδυτικής Στρατηγικής, EMEA Capital Markets (Ευρώπη Μέση Ανατολή, Αφρική - EMEA) στην **Cushman & Wakefield**, δήλωσε: «Η επενδυτική δραστηριότητα σε όλες τις αγορές της Ευρώπης, Μέσης Ανατολής και Αφρικής στριγγίζεται στενά στην ευρύτερη οικονομική ανάκαμψη και στη χαλάρωση των περιορισμών Covid-19, οι οποίοι συνεχίζουν να υπαγορεύουν την κινητικότητα και την απόδοση των επενδύτων συγκεκριμένων τομέων. Η Ασία και η Βόρεια Αμερική θα οδηγήσουν την παγκόσμια οικονομική ανάκαμψη, αλλά η ευρωπαϊκή ανάπτυξη αναμένεται επίσης να επιταχυνθεί αργότερα μέσα στο έτος. Παρ' όλα αυτά, εν μέσω συνεχιζόμενων διαρθρωτικών αλλαγών στον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούμε γραφεία και καταστήματα, θα είναι η αγορά logistics και οι εναλλακτικές επενδύσεις όπως η νοίκιαση κατοικιών, οι επισιτιστικές υγείας και ζωής που θα διατηρήσουν τον τίτλο τους ως οι κερδισμένοι της πανδημίας φέτος.



*Η περιοχή της EMEA αναμένεται να διατηρήσει το χαμηλότερο ποσοστό κενότητας γραφείων καθ' όλη τη διάρκεια του έτους*

### Γραφεία και καταστήματα

Εν τω μεταξύ, η δραστηριότητα στους χώρους γραφείων και λιανικών πωλήσεων αναμένεται να αυξηθεί το δεύτερο εξάμηνο του 2021 μόλις αυξηθούν τα ποσοστά εμβολιασμού και οι περιορισμοί Covid-19 μειωθούν. Τα ακίνητα σε αυτούς τους τομείς θα επηρεαστούν από την ποιότητα της τοποθεσίας παρασύροντας τη ζήτηση των χρηστών και τελικά τις τιμές.

Η περιοχή της EMEA αναμένεται να διατηρήσει το χαμηλότερο ποσοστό κενότητας γραφείων καθ' όλη τη διάρκεια του 2021, με μέτρια και σταθερή αύξηση να φτάνει μόλις το 10%

έως το 4ο τρίμηνο του 2021, κυρίως λόγω των δεσμεύσεων μακροχρόνιων συμβολαίων και της μικρής δραστηριότητας νέων αναπτύξεων. Τα ποσοστά κενών θέσεων στη Βόρεια Αμερική, APAC & Greater China, αναμένεται να φθάσουν μεταξύ 15-20% έως το τελευταίο τρίμηνο του έτους.

Ο David Hutchings είπε: «Τα γραφεία και τα καταστήματα λιανικής δεν πρέπει να παραβλέπονται, ειδικά καθώς οι υπάλληλοι γραφείου επιστρέφουν στον χώρο εργασίας και οι αγορές καταστημάτων ανοίγουν ξανά το δεύτερο και τρίτο τρίμηνο.

Η πανδημία έφερε αναμφίβολα την ποιότητα της τοποθεσίας στο προσκήνιο και αυτός ο παράγοντας θα είναι κρίσιμος για την ικανοποίηση της ζήτησης των χρηστών.

Οι επενδυτές πιστεύουμε θα στραφούν σε μια πιο ολιστική προσέγγιση και να διερευνήσουν τις δυνατότητες μικτής χρήσης, βοηθώντας και πάλι στη δημιουργία ενός προορισμού».

## Πότε θα έρθει η ανάκαμψη

■ ΕΝΩ η ανάκαμψη των επενδύσεων σε ακίνητα αναμένεται να είναι πιο άμεση μόλις το επιτρέψουν οι συνθήκες, η ανάκαμψη για τους χρήστες θα είναι πιο χρονόβαρα. Τα νέα lockdown στα τέλη του 2020, η αργή δομική προσαρμογή στην αγορά εργασίας και γενικά τα χαμηλά ποσοστά εμβολιασμού (πλην του Ηνωμένου Βασιλείου και του Ισραήλ), επιβράδυναν τους ρυθμούς ανάκαμψης στο εγγύς μέλλον, με αναμενόμενες απώλειες 1,3 εκατομμυρίων θέσεων εργασίας σε ολόκληρη την περιοχή το 2021. Επομένως, η δραστηριότητα δεν αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά έως το δεύτερο εξάμηνο του 2021.

Ακόμα και τότε, η ανάκαμψη στη Δυτική Ευρώπη θα είναι πιο σταδιακή από ό, τι σε άλλες παγκόσμιες αγορές. Η ανάλυση του αντικτύπου του COVID-19 στα επίπεδα του πραγματικού ΑΕΠ δείχνει ότι οι ευρωπαϊκές αγορές είναι από τις πιο αργές στην ανάκαμψη. Σε μια παγκόσμια κατάταξη των 20 μεγαλύτερων οικονομιών, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία και η Ισπανία θα πρέπει να αναμένουν

τους μεγαλύτερους χρόνους ανάκαμψης, από το τέταρτο τρίμηνο του 2022 για το Ηνωμένο Βασίλειο έως το τέταρτο τρίμηνο του 2023 για την Ισπανία. Αυτό είναι σημαντικά μεγαλύτερο από την ηπειρωτική Κίνα, την Ταϊβάν και την Αυστραλία στην κορυφή της κατάταξης, των οποίων το ΑΕΠ ξεπέρασε τα επίπεδα πριν από το COVID στα μέσα του 2020.

Η ζήτηση των Ευρωπαϊκών επενδυτών εξακολουθεί να εστιάζει σε μεγάλο βαθμό σε βασικές αγορές, αλλά η ταχεία πρόβλεψη της οικονομικής ανάκαμψης σε χώρες όπως η Πολωνία θα ενθαρρύνει περισσότερο τους επενδυτές να μεταποτίσουν την εστίασή τους και σε νέες αγορές. Ο δρόμος προς την ανάκαμψη φαίνεται άνοιγμα και θα οδηγηθεί από τους επενδυτές καθώς η χαμηλά επιτόκια, η άφθονη ρευστότητα και η έλλειψη εναλλακτικών επενδυτικών επιλογών οδηγούν τη ζήτηση. Αυτό διαφέρει σε περιφερειακό επίπεδο καθώς οι συνθήκες είναι σταθερά πιο θετικές στην περιοχή της Ασίας - Ειρηνικού ακολουθούμενες από τη Βόρεια Αμερική,

ενώ η Ευρώπη, η Λατινική Αμερική και οι αναδυόμενες αγορές γενικά υστερούν. Ωστόσο, όλες οι περιοχές αναμένεται να τελειώσουν το 2021 με ισχυρή δυναμική. Ο David Hutchings, Επικεφαλής Επενδυτικής Στρατηγικής, EMEA Capital Markets στην **Cushman & Wakefield** καταλήγει στο συμπέρασμα: «Όπως και το 2020, οι παγκόσμιες οικονομίες και οι αγορές μίσθωσης και επενδύσεων σε ακίνητα θα ακολουθήσουν τις εξελίξεις της πανδημίας, η οποία επιτρέπει σαφώς διαφοροτικά κάθε αγορά. Οι επενδυτές πρέπει να κοιτάξουν πέρα από τον τρέχοντα βραχυπρόθεσμο κύκλο για να λάβουν τις καλύτερες επενδυτικές αποφάσεις, με γνώμονα τις διαρθρωτικές αλλαγές λόγω του ψηφιακού μετασχηματισμού, αλλά και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Βραχυπρόθεσμα, η ανάλυσή μας υποδηλώνει ότι το δεύτερο εξάμηνο του 2021 θα αρχίσουμε να βλέπουμε πραγματική δυναμική σε όλες τις αγορές, χωρίς να αποκλείεται ενισχυμένη οικονομική ανάκαμψη το τέταρτο τρίμηνο του έτους.