

Θολές οι προοπτικές της παγκόσμιας αγοράς ακινήτων Σελ. 27

Θολές οι προοπτικές της παγκόσμιας αγοράς ακινήτων

Η παγκόσμια αγορά real estate αναζητεί λόγους για να γίνει αισιόδοξη, με κατασκευαστές και επενδυτές να συζητούν για τις προοπτικές ανάκαμψης, η οποία όμως δεν αναμένεται να φανεί σύντομα.

Η διεθνής έκθεση για την αγορά ακινήτων MIPIN, που πραγματοποιείται στις Κάννες αυτή την εβδομάδα, καταδεικνύει ακριβώς αυτό το κλίμα με φόντο τη συνεχιζόμενη πτώση των τιμών στην αγορά εμπορικών ακινήτων.

Όπως ήταν αναμενόμενο, 20.000 επισκέπτες, κατασκευαστές και κτηματομεσίτες έχουν καταφθάσει στις Κάν-

νες με σημείο συζήτησης την κατάσταση της αγοράς, ενώ προσπαθούν να εξασφαλίσουν συμφωνίες.

Ωστόσο, αρκετοί από τους μεγαλύτερους επενδυτές στην αγορά real estate –συμπεριλαμβανομένων των αμερικανικών κολοσσών LaSalle, Greystar, Hines και Federated Hermes, της γαλλικής AEW και της γερμανικής Patrizia– δήλωσαν μέσω εκπροσώπων τους στο Reuters ότι βλέπουν αμυδρά σημάδια ανάκαμψης των συμφωνιών. Άλλοι, πάντως, εμφανίζονται επιφυλακτικοί.

Η άνοδος του κόστους δανεισμού και οι άδειοι χώροι

γραφείων συνδυάζονται με τις αδύναμες επενδύσεις στο real estate, παρότι κάποια τμήματα της αγοράς, όπως τα data centers και τα logistics, τα πηγαίνουν πολύ καλύτερα.

Οι τιμές στην ευρωπαϊκή αγορά εμπορικών ακινήτων μειώθηκαν 13,9% σε ετήσια βάση στο τέταρτο τρίμηνο του 2023, στη μεγαλύτερη πτώση από τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2009, σύμφωνα με στοιχεία της MSCI Real Assets.

Σε απότομη πτώση είναι και οι τιμές σε αμερικανικές πόλεις, καθώς τα ποσοστά των άδειων χώρων γραφείων σε πόλεις όπως το Σαν Φρανσίσκο και

το Λος Άντζελες πλησιάζουν το 30%. Ο όγκος των συμφωνιών στην αγορά εμπορικών ακινήτων της Ευρώπης βούλιαξε κατά το ήμισυ το 2023 στα 166 δισ. ευρώ, σηματοδοτώντας το χειρότερο έτος στα χρονικά, σύμφωνα με την MSCI.

Παρ' όλα αυτά, κάποιοι επενδυτές πιστεύουν ότι η ανάκαμψη βρίσκεται κοντά εάν οι κεντρικές τράπεζες αρχίσουν να μειώνουν τα επιτόκια.

«Γενικώς υπάρχει μια αίσθηση εμπιστοσύνης και ενθουσιασμού για φέτος», αναφέρει ο Τζέιμς Σεπάλα, επικεφαλής του real estate για την Ευρώπη στην Blackstone.