

Οι παράγοντες που θα τροφοδοτήσουν την ανάκαμψη και το μεγάλο αγκάθι

Αν και «είναι δύσκολες οι προβλέψεις, ιδιαίτερα αν αυτές αφορούν το μέλλον», όπως αναφέρει ένα δανέζικο απόφθεγμα, θα λέγαμε ότι το 2019 η ανάκαμψη, η οποία εδραιώθηκε μόλις φέτος, θα συνεχιστεί, με αντικείμενο ενδιαφέροντος τα καλής ποιότητας γραφεία και τους δύο τομείς που ικανοποιούν τη ζήτηση από το εξωτερικό: ξενοδοχεία και κατοικίες βραχείας διαμονής.

Την επενδυτική ζήτηση τροφοδοτούν τόσο η οικονομική ανάκαμψη στην Ελλάδα όσο και η δυσκολία εξεύρεσης ευκαιριών στην υπόλοιπη Ευρώπη. Με την έλλειψη επενδυτικού προϊόντος θα αναμέναμε καινούργιες αναπτύξεις (άλλως «develop-to-core»), αλλά η γνωστή δυστοκία του αδειοδοτικού πλαισίου θα αποτρέψει αρκετά από αυτά τα κεφάλαια. Ένα μεγάλο μέρος της αγοράς, που συμπεριλαμβάνει τη



Τάσος Κοτζαναστάσης, πρόεδρος ULI Greece & Cyprus - CEO 8G Capital Partners

μεγάλη πλειονότητα ακινήτων συνδεδεμένων με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (ΜΕΔ), θα παραμείνει αδρανές. Και αυτό επειδή η οικονομική βάση που τα υποστήριζε μάλλον δεν θα ανακάμψει, γεγονός που αφορά τα βιομηχανικά ακίνητα και την πρώτη κατοικία για εγχώρια ζήτηση. Πιο μεγάλο κίνδυνο θεωρούμε τον πολιτικό, ο οποίος σκεπάζει όλη την Ευρώπη. Στην Ελλάδα αναμένουμε εκλογές κάποια στιγμή

μέσα στο 2019 και η αβεβαιότητα θα αναχαιτίσει τη δραστηριότητα. Σε περίπτωση μεγαλύτερων αναταράξεων στην Ιταλία, ενός άτακτου Brexit ή ενός άλλου μείζονος συμβάντος στην Ευρώπη που πολώνεται από τον λαϊκισμό, οι επενδυτές θα οπισθοχωρήσουν σε «ασφαλή λιμάνια» και η αγορά μας ενδέχεται να παγώσει εκ νέου.