

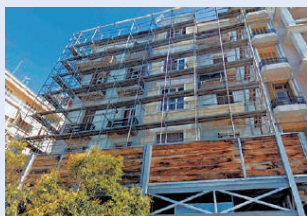
NEWS



Πλήγμα

■ **Η ΡΑΓΔΑΙΑ ΕΞΑΠΛΩΣΗ** του κορονοϊού θα μπορούσε να προκαλέσει την επιστροφή των τιμών των ακινήτων στο Ντουμπάι σε προ δεκαετίας επίπεδα, σύμφωνα με την S&P Global Ratings. Κατά τους αναλυτές, οι τιμές των ακινήτων πλησιάζουν τα χαμηλά επίπεδα που είχαν καταγραφεί το 2010. Δεν αποκλείεται να υποχωρήσουν περαιτέρω εάν ληφθεί υπόψη ο πληθωρισμός και οι προγραμματισμένες επενδύσεις που αναστέλλονται. Την καθοδική τάση στα ακίνητα τροφοδοτεί η συρρίκνωση της απασχόλησης σε τουρισμό και λιανεμπόριο, όπως και σε πολλούς κλάδους της οικονομίας. Όλα αυτά θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε τσουνάμι λουκέτων εταιρειών στο Ντουμπάι, αλλά και σε αναστολή των κατασκευαστικών εργασιών σε ορισμένα έργα.

Στη β' φάση



■ **ΤΗ Β' ΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ**, αυτήν της υποβολής δεσμευτικών προσφορών για την πολυετή εκμίσθωση του Μανδάλιδου Μεγάρου, ενέκρινε το τμήμα κληροδοτημάτων του **Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης**. Στην πρώτη φάση, της εκδήλωσης ενδιαφέροντος, είχε συμμετάσχει η κοινοπραξία Τετράγωνο ΕΠΕ - Πόρτο Σκίωνη - Γκάνας Κωνσταντίνος, αλλά η αρμόδια υπηρεσία του ΑΠΘ αναφέρει ότι είναι δυνατόν να εκπληρώσουν δεσμευτικό ενδιαφέρον και εταιρείες που **δεν έχουν εκδηλώσει ενδιαφέρον**. Να σημειώσουμε ότι το αντικείμενο του διαγωνισμού αφορά τη μετατροπή του κτιρίου σε **ξενοδοχείο**. Απαιτείται να υπολοισθούν —από τον ανάδοχο— εργασίες στατικής ενίσχυσης του κτιρίου, αποκατάστασης, ανακαινίσεις και διαμόρφωσης, των οποίων το ελάχιστο κόστος τοποθετείται σε **2,4 εκατ. ευρώ** (πλέον ΦΠΑ). Το μνηνίο ενόικιο δεν είναι δυνατόν να είναι μικρότερο από **16.000 ευρώ**, με τη μισθωτική διάρκεια να μην είναι μεγαλύτερη από **35 χρόνια**. Το προς εκμίσθωση εξώροφο κτίριο, που κατασκευάστηκε τέλη του 1940, βρίσκεται σε οικόπεδο συνολικού εμβαδού **255,10 τ.μ.** στη συμβολή των οδών Λεωφόρου Νίκης 39 & Βογατσικού στη Θεσσαλονίκη.

▶ Πανδημία

Στην «εντατική» η αγορά ακινήτων

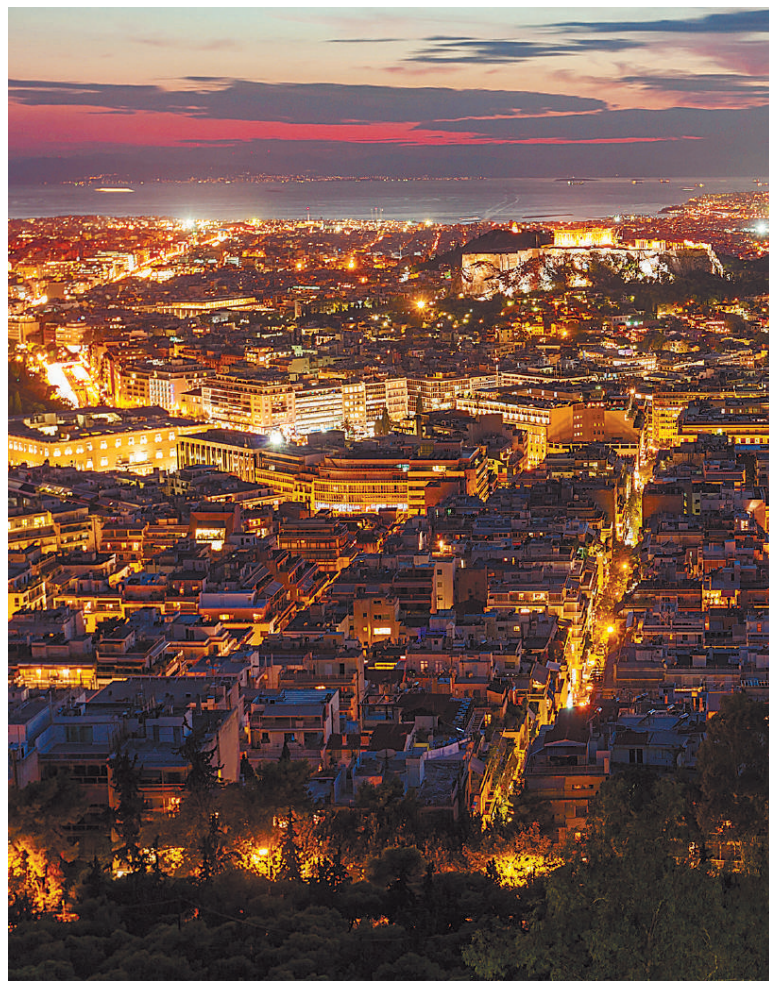
ΤΙ ΑΝΑΦΕΡΕΙ Ο ΕΠΙΚΕΦΑΛΗΣ ΤΟΥ ULI, ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ

Ανεξίτηλα σπινθήρες αναμένεται να αφήσει ο κορονοϊός στην ελληνική αγορά ακινήτων, όπως και στην ευρύτερη οικονομία. Ειδικότερα, σύμφωνα με τον πρόεδρο του ULI Ελλάδας και Κύπρου και διευθύνοντα σύμβουλο της 8G Capital Partners Ltd, Τάσο Κοτζαναστάση, παρότι ελάχιστα είναι γνωστά για την πανδημία και τον τρόπο με τον οποίο αυτή θα ελεγχθεί, οι επιπτώσεις της **δεν αναμένεται να είναι βραχύβιες**. Μια πρώτη χαρτογράφηση της επίδρασης του κορονοϊού επικειρεί ο κ. Κοτζαναστάσης:

Μεσοπρόθεσμα

Οι πρώτοι κλάδοι που ήδη πλήγνυαν είναι αυτοί που συνδέονται με τον τουρισμό. Τα ξενοδοχεία έκλεισαν, ενώ οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις κατοικίας υφίστανται μαζικές ακυρώσεις. Τα ακίνητα ψυχαγωγίας, όπως εστιατόρια και μπαρ, πήραν σειρά, ως επίσης και τα καταστήματα και εμπορικά κέντρα, αφού μόνο τα αναγκαία καταστήματα μπορούν να λειτουργήσουν.

Μιας και δεν υπάρχει πρόσφατο προηγούμενο πανδημίας, οι μόνες ενδείξεις για το πώς μπορεί να εξελιχθεί η κατάσταση μας έρχονται από την Κίνα, όπως επίσης και από προηγούμενες επιδημίες στην Ασία. Στη Γουχάν η επιδημία τέθηκε υπό έλεγχο έπειτα από δύο μήνες (χρειάστηκαν εννέα εβδομάδες από τα πρώτα κρούσματα μέχρι να επιταχυνθεί η κινεζική οικονομία στο 80% της παραγωγής). Το γεγονός ότι η Ιταλία έχει πληθυσμό που αντιστοιχεί στο 4% της Κίνας, αλλά υπερδιπλασιάζει τους νεκρούς, είναι συγκλονιστικό. Μέχρι σήμερα δεν υπάρχουν φάρμακα που αποδεδειγμένα να δουλεύουν και φαίνεται να απέχουμε γύρω στους 18 μήνες από το εμβόλιο. Οι προβλέψεις για το ΑΕΠ είναι δυσόψιμες. Σύμφωνα με το ΔΝΤ, η κρίση ίσως είναι χειρότερη από αυτήν του 2008 και οι περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες αναμένεται πλέον να χάσουν γύρω στο 5% του ΑΕΠ κατά τη φετινή χρονιά. Αν η πανδημία κορυφωθεί στις επόμενες δύο εβδομάδες, ίσως έχουμε ταχεία ανάκαμψη —τύπου «U». Ωστόσο, οι απόψεις διίστανται: ο **γενικός γραμματέας του ΟΟΣΑ, Αν-**



χελ Γκουρία, για παράδειγμα, έχει μιλήσει για επιπτώσεις που θα μας επιβαρύνουν για χρόνια. Η ζημιά στην πλευρά της **προσφοράς** ενδέχεται να είναι οριστική αν η πανδημία συνεχιστεί.

Σε χώρες με βεβαρημένο ιστορικό Μπ Εξυπηρετούμενων Δανείων, όπως η Ιταλία, η Ελλάδα και η Κύπρος, τα χαμηλότερα εισοδήματα έναντι της αύξησης της ανεργίας θα οδηγήσουν σε νέο φαύλο κύκλο αθετήσεων χρέους. Σε άλλες χώρες, όπως οι ΗΠΑ, ενδεχομένως να εκδηλωθούν αθετήσεις υποχρεώσεων στα εταιρικά δάνεια και ομόλογα. Είναι αλήθεια ότι λαμβάνονται μέτρα που περιλαμβάνουν ακόμα και τη μείωση των κανονιστικών κεφαλαίων των τραπεζών, τα οποία όμως ενδέχεται να μην είναι αρκετά. Δεδομένης της σοβα-

ρότητας της κατάστασης, λοιπόν, θα πρέπει να αναμένουμε σημαντική μείωση στη ζήτηση και στα ενοίκια των **επαγγελματικών ακινήτων**.

Οι **κλάδοι φιλοξενίας και βραχυπρόθεσμης μίσθωσης** ενδεχομένως θα συνεχίζουν να πλήττονται ακόμα και όταν αρθούν οι περιορισμοί στην Ελλάδα, εάν η ισχύς τους συνεχίσει σε χώρες από όπου προέρχονται οι τουρίστες.

Οι **κατοικίες** δύσκολα θα μείνουν ανεπηρέαστες, δεδομένης της αυξημένης ανεργίας αλλά και της εκτροπής του δανεισμού προς τον παραγωγικό τομέα.

Ποιες θα είναι οι **επιπτώσεις στην επενδυτική αγορά**; Συνιστούν τα ακίνητα επενδυτικά ευκαιρία; Η απάντηση δεν είναι ξεκάθαρη. Αφενός προσφέρουν **σαφώς μεγαλύτερες αποδόσεις** από ομό-

Ποια εκτιμάται ότι θα είναι η επίδραση του COVID-19 μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα στην αγορά ακινήτων

INFO

7,2%

ήταν η μέση ετήσια αύξηση των ονομαστικών τιμών των διαμερισμάτων το 2019 σε σχέση με το 2018, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος.

12,1%

αυξήθηκαν οι επενδύσεις σε κατοικίες πέρσι, έναντι 17,2% το 2018, παραμένοντας σε χαμηλό επίπεδο ως ποσοστό του ΑΕΠ (0,8%).

FOCUS

Τα χαμηλότερα εισοδήματα έναντι της αύξησης της ανεργίας θα οδηγήσουν σε νέο φαύλο κύκλο αθετήσεων χρέους, με επίπτωση στα ακίνητα.

ΕΤΑΔ

Αξιοποίηση ακινήτων μέσω πρότυπων προτάσεων

Σοβαρά εξετάζεται το ενδεχόμενο εκμετάλλευσης ακινήτων που βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ) με τη μέθοδο των πρότυπων προτάσεων.

Όπως αναφέρουν οι πληροφορίες, ήδη έχουν διεξαχθεί συζητήσεις για το θέμα αυτό μεταξύ στελεχών της κυβέρνησης και της διοίκησης της ΕΤΑΔ, η οποία ανέλαβε τα καθήκοντά της τον περασμένο Νοέμβριο.

Η ΕΤΑΔ αποτελεί τον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη κρατικού real estate, καθώς έχει την ευθύνη για τη διαχείριση **71.450 ακινήτων**. Ωστόσο, η εταιρεία παράγει εισοδήματα από **μόλις περίπου 1.000**, δεδομένου πως μεγάλος αριθμός περιουσιακών στοιχείων είναι καταπατημένος ή σε ορισμένες περιπτώσεις δεν μπορεί καν να εντοπιστεί.

Σύμφωνα με πληροφορίες, από το σύνολο των ακινήτων που έχουν

μεταβιβαστεί στην ΕΤΑΔ, περίπου **16.000** είναι δυνατό να αξιοποιηθούν τα επόμενα έτη. Κυβερνητικές πηγές αναφέρουν ότι πολλά ακίνητα από το χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ θα μπορούσαν να προσελκύσουν ενδιαφέρον ιδιωτών, οι οποίοι, στο **πλαίσιο των πρότυπων προτάσεων**, θα έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν ιδέες για πιθανούς τρόπους αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας που διαχειρίζεται η εταιρεία.

Στο χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ, άλλωστε, εντάσσονται **ακίνητα όλων των ειδών**, μεταξύ άλλων εκτάσεις κατάλληλες για τουριστική και αγροτική αξιοποίηση, διαμερίσματα σε πολλές πόλεις, ακόμα και παλιά ξενοδοχεία, όπως τα εμβληματικά «Ξενία». Η μέθοδος των πρότυπων προτάσεων σχεδιάζεται,

πρωτό ξεσπάσει η πανδημία, να νομοθετηθεί με τροπολογία που θα κατετίθετο σε ένα από τα επόμενα σχέδια νόμου της κυβέρνησης.

71.450 ακίνητα ανήκουν στο χαρτοφυλάκιο της ΕΤΑΔ, που είναι από τους μεγαλύτερους ιδιοκτήτες στην Ελλάδα

Αντίστροφη μέτρηση

■ **ΣΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΝΕΣΗ ΚΟΝΤΡΑ** στην επιδείνωση των επενδυτικών προοπτικών της ελληνικής οικονομίας λόγω του κορονοϊού θα μπορούσε να εξελιχθεί η Μητροπολιτική Παρέμβαση στο Ελληνικό. Πρόσφατα, το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) ενέκρινε την κατεδάφιση 450 κτιρίων στην έκταση, εξέλιξη αναμενόμενη, καθώς ήδη το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο έχει εγκρίνει την εν λόγω διαδικασία.

Το γεγονός αυτό σηματοδοτεί την έναρξη των πρόδρομων κατασκευαστικών εργασιών του Ελληνικού και

την έναρξη, έστω και σε μια από τις δυσκολότερες στιγμές για την χώρα και διεθνή οικονομία, της εμβληματικής επένδυσης του Ελληνικού, η οποία συνολικά θα απορροφήσει κεφάλαια ύψους 8 δισ. ευρώ, σύμφωνα με τις οικονομικές παραδοχές που είχαν πραγματοποιηθεί προτού η πανδημία λάβει ανεξέλεγκτες διαστάσεις. Το έργο αναμένεται να δημιουργήσει 75.000 νέες θέσεις εργασίας κατά τη λειτουργία του και να συμβάλει στην ενίσχυση του ΑΕΠ κατά 2,4% μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσής του.



λογα και μερική, αλλά με την αβεβαιότητα στην οικονομία οι αποδοχές αυτές δεν είναι διασφαλισμένες. Επιπλέον, οι μετοχές έχουν χάσει γύρω στο **30% της αξίας τους** και από πολλούς θεωρούνται πλέον επενδυτική ευκαιρία. Οι θεσμικοί επενδυτές ενδέχεται να πρέπει να στραφούν από τα ακίνητα στις μετοχές για να διατηρήσουν την επενδυτική κατανομή, κάτι που είναι γνωστό ως το «φαινόμενο παρονομαστή».

Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι πολλά από τα **ταμεία ιδιωτικού κεφαλαίου** με τα οποία συνεργάζεται η 8GCP έχουν επικεντρωθεί πλέον στις υφιστάμενες επενδύσεις τους, οι οποίες ενδεχομένως να χρειαστούν στήριξη. Σε κάθε περίπτωση, αναμένουμε ότι η αβεβαιότητα θα στρέψει το ενδιαφέρον από τις

περιφερειακές προς τις αγορές κορμού, οι οποίες ξαναγίνονται ελκυστικές.

Μακροπρόθεσμες επιπτώσεις

Η άποψή μας είναι ότι η πανδημία θα αφήσει ανεξιτηλές επιπτώσεις, ορισμένες από τις οποίες θα μπορούσαν να ιδωθούν ως αναγκαίες τομές. Θα επιταχύνει την **ψηφιοποίηση**, η οποία είναι απαραίτητη για την κτηματαγορά. Ωστόσο, οι ανάγκες των λιανεμπόρων σε επιφάνεια θα μειωθούν, γεγονός που θα επιτείνει το υφιστάμενο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν ήδη τα εμπορικά κέντρα λόγω του ηλεκτρονικού εμπορίου. Το **πείραμα της τηλεργασίας** θα βρει αρκετούς οπαδούς, αλλά ίσως είναι νωρίς για να γνωρίζουμε τις επιπτώσεις. Ενδεχομένως περισσότερα ευέλικτα γραφεία: Οι

κιστικά με μερική λειτουργικότητα ως γραφεία (που σημαίνει ειδική σχεδίαση και συνδυασμότητα); Συγκροτήματα μικτών χρήσεων, όπου, μαζί με το οικιστικό, υπάρχει και ένα **γραφειακό τμήμα**;

Στην **εφοδιαστική αλυσίδα**, η εξάρτηση από λίγα βιομηχανικά παγκόσμια κέντρα στην Ασία που σήμερα πλήττονται ίσως σημαίνει την επιστροφή κάποιων μορφών βιομηχανικής δραστηριότητας στις χώρες ζήτησης, τουλάχιστον για κάποιους κρίσιμους κλάδους.

Το **στοιχείο της ευεξίας** θα καταστεί απαραίτητη συνιστώσα κατά την ανάπτυξη και κατασκευή νέων κτιρίων. Η ποιότητα του αέρα, το επίπεδο υγρασίας, η συγκέντρωση σωματιδίων και μικροοργανισμών θα αποτελέσουν χαρακτηριστικά απαραίτητα κατά τη δημιουργία της «νέας γενιάς» κτιρίων.