

Real Estate στη Μετά-Πανδημία Εποχή

By FZT

Σε περιόδους μεγάλης αβεβαιότητας είναι δύσκολο να κάνουμε σχέδια. Με το ξέσπασμα της πανδημίας COVID-19 να έχει καταστρέψει τις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως, οι αγορές βιώνουν εκπληκτική μεταβλητότητα, κυρίως επειδή η πραγματική απειλή και ο αντίκτυπος του ιού είναι άγνωστη επί του παρόντος. Ο φόβος, ωστόσο, είναι πραγματικός, αφού η συντριπτική πλειονότητα των περιουσιακών στοιχείων έχει επηρεαστεί, ακόμη και αν αυτό αφορά σε μετοχές χρυσού, μια κατηγορία που κατεξοχήν πιστεύεται ότι επωφελείται από τις πανικοβλημένες αγορές. Ξεπερνώντας το αρχικό σοκ της άφιξης του ιού, η προσοχή στρέφεται τώρα σε μακροπρόθεσμο επίπεδο, με έμφαση στο πώς η **υγεία**, η **τεχνολογία** και η **βιωσιμότητα** θα μπορούσαν να βελτιώσουν τη ζωή μας και να οδηγήσουν στην ανάκαμψη.

Μετά το τέλος των συνθηκών απαγόρευσης κυκλοφορίας λόγω του φόβου μετάδοσης του ιού, θα περιμένουμε να δούμε έντονο ενδιαφέρον για το πώς το δομημένο περιβάλλον μπορεί να βελτιώσει την υγεία και την ευημερία (well-being) και όχι να τις θέσει σε μεγαλύτερο κίνδυνο. Πρόκειται για μια φυσική εξέλιξη των συνθηκών που δημιουργήθηκαν προσφάτως, όπου τα παγκόσμια ζητήματα υγείας και ευεξίας των ανθρώπων θα πρέπει να αντιμετωπιστούν σε τοπικό, αστικό σχεδιασμό, και κατ'επέκταση σε **επίπεδο ακίνητων εγκαταστάσεων**. Με περίπου το 50% του παγκόσμιου πληθυσμού (3,9 δισεκατομμύρια άτομα) να βρίσκεται σε κατάσταση απαγόρευσης κυκλοφορίας, αυτοί που εργάζονται είναι ενεργοί και συμμετέχοντες **στο μεγαλύτερο πείραμα στον κόσμο στο χώρο εργασίας** - ένα πείραμα όπου οι κατοικίες και όχι τα γραφεία έχουν γίνει ο κυρίαρχος τόπος εργασίας.

ESG σημαίνει ένα σύνολο περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σε επίπεδο διακυβέρνησης κριτηρίων για την αξιολόγηση επενδύσεων, όσο το δυνατόν πιο κοινωνικά υπεύθυνων, που θα επιλεγούν και θα διατηρηθούν στα χαρτοφυλάκια. Η ιδέα είναι ότι, όχι μόνο μπορούμε να επιτευχθούν επαρκείς επενδυτικές αποδόσεις, αλλά και να βρεθούν βιώσιμες επενδυτικές ευκαιρίες που είναι επωφελείς για τους εργαζομένους και την κοινωνία στο σύνολό της. Η τάση προς επενδύσεις **ESG μεταφράζεται σίγουρα στον κόσμο των ακινήτων**. Εστιάζοντας σε φιλικές προς το περιβάλλον, κοινωνικά συνειδητές και υπεύθυνα διαχειριζόμενες επενδύσεις σε ακίνητα, μπορούμε να προσβλέπουμε, όχι μόνο σε εξαιρετικές συνολικές αποδόσεις, αλλά και σε δεκαετίες βιωσιμότητας μπροστά. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι κατά τη διάρκεια των τελευταίων **100 ετών**, έχει διαπιστωθεί ότι οι αποδόσεις επενδύσεων σε ακίνητα παρουσιάζουν σημαντικά λιγότερη μεταβλητότητα από τις μετοχές, με τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία να έχουν επιδείξει στην πραγματικότητα (τουλάχιστον από τις αρχές της δεκαετίας του 1970) ιδιαίτερη ανθεκτικότητα και αντοχή σε αποδόσεις σε σχέση με το χρηματιστήριο. Φανταστείτε λοιπόν, πως, υπό το πρίσμα της νέας πραγματικότητας, και με πληθώρα μελλοντικών σχεδίων

για την τόνωση της οικονομίας υπό εξέταση και πιθανή εφαρμογή, θα επηρρεάζονταν οι αξίες και τα μισθώματα ακινήτων στην περίπτωση που ακολουθούνται πρακτικές φιλικού προς ESG.

Προφανώς και δεν ισχύουν όλα τα πιθανά κριτήρια ESG για κάθε τύπο επένδυσης σε ακίνητα. Εάν, για παράδειγμα, αγοράζατε ή μισθώνατε μια κατοικία για χρήση από οικογένεια, δεν υπάρχουν πραγματικά προβλήματα διακυβέρνησης που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη. Ωστόσο, δεν μπορεί να παραβλεφθεί ότι θα ήταν ιδιαίτερα ενδιαφέρον για τους χρήστες (ιδιοκτήτες ή μισθωτές) κατοικιών, το πόσο φιλική σε επίπεδο διαχείρισης ενέργειας και λοιπών πόρων θα ήταν η εγκατάσταση της κατοικίας επιλογής τους. Θα τους ενδιέφερε δε ακόμα περισσότερο η ποσοτική αποτίμηση της συνολικής εξοικονόμησης σε όρους χρήματος. Στη συνέχεια, κάτι τέτοιο θα επηρρεάζε προς τη σωστή κατεύθυνση (μετριάζοντας ενδεχομένως τη μείωση εισοδηματικής απόδοσης) την **όποια ζητούμενη μείωση εννοικίου λόγω δυσμενών οικονομικών συνθηκών και μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών στο σύνολο**. Σύγχρονες κατοικίες με χαμηλές εκπομπές άνθρακα, που ανταποκρίνονται στην ασφάλεια υδάτων, στην ανανέωση και ενεργό φιλτράρισμα του αέρα, μπορούν να αποτελέσουν, όχι μόνο την –προς τη σωστή κατεύθυνση- επιλογή του χρήστη, αλλά να προσελκύσουν το ενδιαφέρον επενδυτών και developers, που θα αδράξουν την ευκαιρία να υλοποιήσουν ESG έργα στο δομημένο περιβάλλον και τη βιώσιμη γεωργία. Τα μακροπρόθεσμα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη από τέτοιες επενδύσεις, θα μπορούσαν - μαζί με την κορύφωση των επενδύσεων σε ανανεώσιμες πηγές ενέργειας - να **επαναπροσδιορίσουν την Ελλάδα ως έναν σημαντικό κατασκευαστή πράσινων επενδυτικών προϊόντων, δημιουργώντας ταυτόχρονα απασχόληση για πλήθος εκτοπισμένων εργαζομένων**.

Η νέα παράμετρος που διαφοροποιεί τις κατοικίες από τους επαγγελματικούς χώρους είναι η **πυκνότητα ατόμων που συναθροίζονται σε συγκεκριμένη επιφάνεια** και η συχνότητα εισερχόμενων –εξερχομένων σε αυτή. Ενώ σε οικιστική χρήση αυτές οι παράμετροι μπορούν να είναι σχετικά ελεγχόμενες, σε επαγγελματική επιβάλεται πλέον ή ορθή και συνετή διαχείριση χώρων και εισόδων. Όλοι θα αναρωτηθούν πόσο και που χώρο γραφείου χρειάζονται, ή και πολλά άλλα για να αγωνιστούν σχετικά με το εάν έχουν τον κατάλληλο χώρο στα σωστά μέρη για τον κόσμο τους μετά την πανδημία τεχνικοοικονομικά, η σχετική επιτυχία μιας τέτοιας κίνησης από την πλευρά των επιχειρήσεων είναι πιθανό να έχει μακροπρόθεσμες συνέπειες στον τρόπο με τον οποίο οι επιχειρήσεις σκέφτονται και διαρθρώνουν τα χαρτοφυλάκια των ακινήτων τους, θα εξαρτηθεί δε από τη στρατηγική που θα ακολουθήσουν σε επίπεδο win-win με όλους τους ενδιαφερόμενους stakeholders.

Υπάρχει πληθώρα εξελίξεων στους επαγγελματικούς χώρους, με την ταχύτητα υιοθέτησης πολλών από αυτές πιθανόν να επιταχυνθούν λόγω της πανδημίας, έχοντας εκτεταμένες, θετικές επιπτώσεις στο δομημένο περιβάλλον μας, στην κατανάλωση ενέργειας και στην ποιότητα ζωής. Πολλές από αυτές φαίνονταν να είναι πολύ μακριά στο πρόσφατο παρελθόν, αλλά σε μια στιγμή που η υγεία μας και η ίδια η ύπαρξη μας απειλούνται, είναι καλό να γνωρίζουμε ότι κάποιο καλό μπορεί τελικά να προέλθει από

αυτό. Η ζήτηση για επαγγελματικά ακίνητα από χρήστες ή επενδυτές θα αυξηθεί με βάση την επιρροή και την ταχεία υιοθέτηση των νέων τεχνολογιών επόμενου κύματος. Τέτοιες τεχνολογίες μπορούν να λογιστούν η όποια καινοτομία στις βιοεπισημίες για την πραγματοποίηση εμβολίων ή διαγνωστικών εξετάσεων, η αύξηση της παραγωγής όγκου του εργοστασίου με την επανατοποθέτηση των απαραίτητων ανεμιστήρων, ή η ευρεία χρήση της τεχνολογίας εικονικών επικοινωνιών για την ενίσχυση της συνδεσιμότητας σε μια εποχή κοινωνικής απόστασης.

Επενδύσεις σε χαρτοφυλάκια ή και μεμονωμένα ακίνητα, όπου οι χρήστες-μισθωτές ακολουθούν σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες σύγχρονες πρακτικές με βάση κριτήρια **ESG (ευθυγραμμισμένοι με τα συμφέροντα των ενδιαφερόμενων μερών)**, θα μπορούσαν να αντλήσουν πολύ μεγάλο ενδιαφέρον από ιδιώτες και θεσμικούς επενδυτές (είτε έμμεσα, μέσω ΑΕΕΑΠ, crowdfunding, είτε άμεσα σε ιδιοκτησιακό επίπεδο), ενισχύοντας και στηρίζοντας επαρκούντως σε βάθος χρόνου τις αποδόσεις των επενδύσεών τους.

First Zurich Trust Research team