

Η Αθήνα ανεβαίνει κατά μία θέση στην κατάταξη για επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς το Real Estate στην Ευρώπη μπαίνει σε μακριά και αργή πορεία ανάκαμψης

Σύμφωνα με τη μελέτη της PricewaterhouseCoopers και του ULI, το Μόναχο, το Αμβούργο, το Παρίσι και το Λονδίνο έχουν ενδιαφέρουσες προοπτικές για επενδύσεις

Αθήνα, 9 Φεβρουαρίου 2010 – Η Αθήνα ανεβαίνει από την 21^η στην 20^η θέση, όσον αφορά στα υφιστάμενα χαρτοφυλάκια στη φετινή μελέτη 'Emerging Trends in Real Estate® Europe'. Σύμφωνα με τη μελέτη του Urban Land Institute (ULI) και της PricewaterhouseCoopers (PwC), η μεγαλύτερη άνεση σε πιστώσεις και η σταθεροποίηση των αξιών των ακινήτων θα προκαλέσουν βελτίωση του real estate στην Ευρώπη το 2010. Χρειάζεται όμως να διανύσουμε μεγάλη απόσταση μέχρι την ανάκαμψη.

Ο κ. **Βασίλης Βύζας**, Partner της PwC στην Ελλάδα, υπεύθυνος για θέματα real estate δήλωσε: «Τα συγκρατημένα θετικά μηνύματα της έκθεσης που αφορούν και την Αθήνα μπορεί να αποτελέσουν μια αφετηρία για εκσυγχρονισμό αλλά και περαιτέρω ανάπτυξη της ελληνικής αγοράς ακινήτων, με την ελπίδα της προσέγγισης διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων σε μια εποχή που είναι ίσως κρίσιμη όσο ποτέ άλλοτε.»

Όσον αφορά στην Αθήνα, οι συμμετέχοντες στη μελέτη προσδιόρισαν δύο πιθανές ευκαιρίες: Βραχυπρόθεσμα, ευκαιρίες μέσα από την ύφεση καθώς οι επενδυτές που πιστεύουν στην ανάκαμψη το 2010 θα δεχτούν την επιβίωση ως μία πρόκληση, και μακροπρόθεσμα, ευκαιρίες από τον τουρισμό. Οι συστάσεις για επένδυση αφορούσαν τους κλάδους των λιανικών πωλήσεων, της κατοικίας και των ξενοδοχείων, αν και οι συμμετέχοντες στη μελέτη πρόσθεσαν την προειδοποίηση ότι η επιλογή θα ήταν πολύ αυστηρή. Η Αθήνα κατατάσσεται 22^η θέση όσον αφορά εξαγορές ακινήτων και στη 13^η όσον αφορά στην ανάπτυξη ακινήτων.

Η μελέτη 'Emerging Trends' βασίζεται σε έρευνες και συνεντεύξεις, με τη συμμετοχή περισσότερων από 600 κορυφαίων στελεχών του κλάδου, συμπεριλαμβανομένων επενδυτών, κατασκευαστών, χρηματοοικονομικών στελεχών και διαχειριστών περιουσιακών στοιχείων. Μεγάλος αριθμός των στελεχών αυτών επισήμαναν την ανάγκη για επιφυλακτικά βήματα, καθώς η οικονομία της Ευρώπης παραμένει εύθραυστη, λόγω της υψηλής ανεργίας και των χαμηλών καταναλωτικών δαπανών.

Επιπλέον, η μελέτη αναφέρει το πρόβλημα της μαζικής αναχρηματοδότησης του χρέους του real estate που προβάλλει απειλητικό και το οποίο ανέρχεται σε εκατοντάδες δισεκατομμύρια ευρώ. Ο κλάδος είναι ανήσυχος, καθώς δεν είναι σαφές πώς θα καταλήξει το θέμα - εάν οι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί θα πουλήσουν ακίνητα και δάνεια ή θα τα «επεκτείνουν και θα προσποιούνται». Η συγκεκριμένη πρόκληση για τον κλάδο του real estate επιδεινώνεται από την αβεβαιότητα του ερωτήματος εάν και πώς οι ευρωπαϊκές κυβερνήσεις θα μπορούσαν να αποδεσμεύσουν τις οικονομίες τους από τις μεγάλες εισαγωγές κρατικής υποστήριξης. Η απότομη διακοπή της χρηματοδότησης θα μπορούσε, όχι μόνο να βγάλει την ανάκαμψη από την πορεία της, αλλά και να κάνει την οικονομία να υποτροπιάσει, σύμφωνα με τη μελέτη.

Ο John Forbes, Real Estate Leader στην περιοχή της Ευρώπης, Μέσης Ανατολής και Αφρικής, της PricewaterhouseCoopers σχολίασε: «Φέτος υπάρχει μία αίσθηση προσεκτικής αισιοδοξίας. Η αντίληψη που αφορά τις προοπτικές επένδυσης έχει σταθεροποιηθεί, και παρόλο που η αντίληψη που αφορά την ανάπτυξη συνεχίζει να μειώνεται, είναι μία λιγότερο δραματική μείωση από εκείνη που παρατηρήθηκε πέρυσι. Το σημαντικότερο ζήτημα είναι η πλευρά του ιδιοκτήτη. Οι επενδυτές είναι νευρικοί και εστιάζουν την προσοχή τους στις βαθύτερες, πιο ρευστές αγορές».

«Η οικονομική ανάκαμψη της Ευρώπης είναι καθ' οδόν, αλλά θα είναι αργή και ανώμαλη», δήλωσε ο Πρόεδρος της ULI Europe, Alexander Otto. «Η πορεία μας στην κορυφή θα είναι αργή και το κατά πόσο οι αξίες θα ανακάμψουν εξαρτάται από το σημείο στο οποίο θα βρεθεί οικονομικά η Ευρώπη σε σύγκριση με τον παγκόσμιο ανταγωνισμό». Ο Otto, Διευθύνων Σύμβουλος της ECE Projektmanagement στο Αμβούργο, δήλωσε ότι γενικά η Γερμανία είναι ευνοϊκότερα διακείμενη προς τις επενδύσεις και την ανάπτυξη από άλλες χώρες, κυρίως λόγω της ευρείας της οικονομίας. Όσον αφορά συγκεκριμένες πόλεις, το Μόναχο και το Αμβούργο κατατάχθηκαν από τη μελέτη ως οι δύο πόλεις με τις καλύτερες προοπτικές για τα υφιστάμενα χαρτοφυλάκια το 2010, η ίδια κατάταξη που κατείχαν και το 2009. «Η διαφορετική οικονομική βάση καθώς και η ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης διατήρησε τις

αγορές επιχειρηματικών ακινήτων και στις δύο πόλεις υγιείς, κάνοντάς τις ελκυστικές επιλογές για επενδύσεις», δήλωσε ο Otto.

Το Παρίσι κατέλαβε την τρίτη θέση στη μελέτη όσον αφορά τις προοπτικές των υφιστάμενων χαρτοφυλακίων, εκτοπίζοντας το Λονδίνο, εν μέρει λόγω της γενικής αντίληψης ότι έχει μία ευρύτερη οικονομική βάση και ότι είναι λιγότερο εξαρτημένο από τον κλάδο των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών απ' ό,τι το Λονδίνο. Οι συμμετέχοντες στη συνέντευξη τόνισαν το χαμηλό επίπεδο κενών διαμερισμάτων στο Παρίσι, αυξάνοντας τη διαβάθμισή του όσον αφορά ευκαιρίες για επένδυση και σε μικρότερο βαθμό για ανάπτυξη.

Η εκτίμηση των επενδύσεων όσον αφορά το Λονδίνο βελτιώθηκε σημαντικά από το 2009, κυρίως λόγω της ανάκαμψης στην αγορά αιτία της οποίας ήταν μία εισροή κεφαλαίων από τη Μέση Ανατολή και την Ασία. Η πόλη κατετάγη τέταρτη το 2010 για επενδύσεις στα υφιστάμενα περιουσιακά στοιχεία και κατ' αρχήν για νέες ευκαιρίες εξαγοράς. Όσον αφορά στις εξαγορές, η προσοχή εστιάζεται κυρίως στα γραφεία, ενώ οι μισοί συμμετέχοντες στη μελέτη δήλωσαν τα γραφεία ως προτιμώμενο ακίνητο. Παρά τον σκεπτικισμό σχετικά με την περιορισμένη ανάκαμψη, μερικοί δήλωσαν ότι είναι αρκετά πεπεισμένοι ότι το Λονδίνο θα καταστρώσει τα απαραίτητα σχέδια ανάπτυξης για το 2011, και ίσως και για τη φετινή χρονιά.

Ο William Kistler, Πρόεδρος της ULI EMEA (Ευρώπη, Μέση Ανατολή, Αφρική και Ινδία) παρατήρησε ότι στο υφιστάμενο περιβάλλον υπάρχει μία τάση στους επενδυτές να εστιάζουν την προσοχή τους στις αγορές που γνωρίζουν. «Η διαφάνεια και η ρευστότητα προσελκύει επενδυτές που δεν στρέφονται σε άλλες αγορές, και αυτό αληθεύει τόσο για το Λονδίνο όσο και για το Παρίσι», δήλωσε ο Kistler. «Οι συγκεκριμένες αγορές προσελκύουν το έντονο ενδιαφέρον μη Ευρωπαίων επενδυτών. Η αγορά του real estate το 2010 διακατέχεται από μία αίσθηση για ασφάλεια και αποφυγή ρίσκου.»

Επιπρόσθετες αγορές που διαμορφώνουν τη δεκάδα για τις προοπτικές που αφορούν την απόδοση της περιουσίας στη μελέτη είναι η Βιέννη, το Μιλάνο, η Κωνσταντινούπολη, το Βερολίνο, η Ρώμη και η Φρανκφούρτη.

Όσον αφορά στους τύπους των περιουσιακών στοιχείων, η ποιότητα της τοποθεσίας, η κατασκευή και ο ενοικιαστής λαμβάνονται κυρίως υπόψη, σύμφωνα με τη μελέτη. Γραφεία στο κέντρο της πόλης, καταστήματα λιανικής σε κεντρικούς δρόμους και εμπορικά κέντρα είναι οι πρώτες επιλογές για εμπορικές επενδύσεις για το 2010. Οι επενδύσεις σε κατοικίες καταλαμβάνουν υψηλή θέση στην κατάταξη. Αν και οι κύριοι τύποι περιουσιακών στοιχείων προτιμώνται, υπάρχουν κάποιοι τομείς που εξακολουθούν να είναι ελκυστικοί, αν και σε μικρό βαθμό, στους οποίους περιλαμβάνεται η στέγαση φοιτητών, η αποθήκευση, η στέγαση ηλικιωμένων, η κοινωνική στέγαση, οι εγκαταστάσεις και υποδομές υγείας. Η πράσινη ανάπτυξη οποιουδήποτε τύπου αποκτά σημασία, ιδιαίτερα με την Ευρωπαϊκή Ένωση να εισάγει την υποχρεωτική αξιολόγηση ενεργειακής αποδοτικότητας για τα κτήρια. «Θα πρέπει να γίνει μέρος του DNA της επιχείρησής μας», είπε ένας από τους συμμετέχοντες στη μελέτη.

Μερικές από τις καλύτερες συμβουλές των συμμετεχόντων στην έρευνα:

- Προτιμήστε το **απλό**. Απλές επενδύσεις σε real estate οι οποίες είναι κατανοητές σε όλους.
- Οι **αγορές**: Το βασικό είναι και το σημαντικότερο. Επικεντρώστε την προσοχή σας σε βασικές επενδύσεις σε μεγάλες, ρευστές αγορές.
- **Ανάπτυξη**: Όσοι αντέχουν να ρισκάρουν, μπορούν να αγοράσουν γη και να βάλουν σε εφαρμογή μία σειρά από projects. Οι κατοικίες και η μικτή χρήση είναι οι καλύτεροι τομείς.
- Επιδιώξτε τα **δάνεια**: Αγοράστε μία τράπεζα ή δημιουργήστε μία πλατφόρμα δανεισμού. Τώρα είναι η καλύτερη εποχή να δανείσετε για real estate, εάν έχετε τις κατάλληλες ικανότητες και δεν έχετε να διευθετήσετε κληρονομικά ζητήματα. Οι αξίες είναι χαμηλές και το χάσμα ανάμεσα στα κεφάλαια και στα περιθώρια των δανείων είναι πολύ καλό. Ή μπορείτε να αγοράσετε χρέος με έκπτωση.
- Η **πράσινη ανάπτυξη** είναι επωφελής: Το real estate βρίσκεται στην πρώτη γραμμή της μάχης κατά της κλιματικής αλλαγής. Τώρα συνειδητοποιούμε ότι η περιβαλλοντική και κοινωνική υπευθυνότητα συνδέεται με την οικονομία. Είναι ζήτημα δράσης.

Για αντίτυπο της μελέτης επικοινωνήστε με το τμήμα Marketing & Communications, κ. Μ. Λοΐζου, τηλ. 210-687-4553.

###

Σχετικά με το Urban Land Institute

Το Urban Land Institute (www.uli.org) είναι ένα παγκόσμιο μη κερδοσκοπικό εκπαιδευτικό και ερευνητικό ινστιτούτο που υποστηρίζεται από τα μέλη του. Αποστολή του είναι να προσφέρει ηγεσία στον τομέα της γης καθώς και σε εκείνον της δημιουργίας και συντήρησης κοινοτήτων σε όλο τον κόσμο. Ιδρύθηκε το 1936. Το Ινστιτούτο έχει περίπου 33.000 μέλη που αντιπροσωπεύουν και συντηρούν όλες τις μορφές χρήσης γης και τις αρχές ανάπτυξης.

Σχετικά με την PricewaterhouseCoopers

Το παγκόσμιο δίκτυο εταιρειών PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) παρέχει ελεγκτικές, φορολογικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες, καθετοποιημένες σύμφωνα με τις ανάγκες της αγοράς, με στόχο την ανάπτυξη σχέσεων εμπιστοσύνης και τη συνεχή βελτίωση της αξίας του έργου που προσφέρει στους πελάτες της. Πάνω από 163.000 στελέχη στις 151 χώρες του δικτύου, μοιράζονται τις απόψεις και την εμπειρία τους, παρέχοντας λύσεις για να αναπτύξουν νέες προοπτικές και προσφέρουν πρακτικές συμβουλές.

Η επωνυμία "PricewaterhouseCoopers" αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών της PricewaterhouseCoopers International Limited, η κάθε μία από τις οποίες αποτελεί χωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα. Η PricewaterhouseCoopers στην Ελλάδα είναι η μεγαλύτερη εταιρεία παροχής επιχειρηματικών υπηρεσιών. Διαθέτει 3 γραφεία σε Αθήνα, Πειραιά και Θεσσαλονίκη και απασχολεί πάνω από 800 εργαζόμενους.

Πληροφορίες για θέματα MME: Βίβιαν Τσαμαδού, Senior Manager, Marketing & Communications
PwC Business Solutions SA, τηλ: 210-687-4400, vivian.tsamadou@gr.pwc.com