

Οι επενδύσεις σε ακίνητα χαμηλότερης εμπορικής αξίας και σε αγορές που βρίσκονται στο στάδιο της ανάκαμψης ενισχύονται εν όψει του υψηλού ανταγωνισμού για τα ακίνητα-«φιλέτα» και μίας επερχόμενης απότομης αύξησης των ευρωπαϊκών κεφαλαίων

Το Δουβλίνο, η Μαδρίτη, η Αθήνα, το Μπέρμιγχαμ, το Άμστερνταμ και η Λισαβόνα αναμένεται να επωφεληθούν από το αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον

Αθήνα, 15 Ιανουαρίου 2015 - Ο υψηλός ανταγωνισμός που επικρατεί στην Ευρώπη για τα ακίνητα-«φιλέτα» στρέφει το ενδιαφέρον των επενδυτών προς τα ακίνητα χαμηλότερης εμπορικής αξίας και ιδιαίτερα σε αγορές που βρίσκονται σε στάδιο ανάκαμψης, σύμφωνα με την ετήσια έρευνα που διεξήγαγε η PwC και το Urban Land Institute (ULI) με θέμα τις τάσεις στον κλάδο των ακινήτων στην Ευρώπη για το 2015 (Emerging Trends in Real Estate® Europe 2015). Η μελέτη προβάλλει την ξαφνική αύξηση του ενδιαφέροντος για επενδυτικές ευκαιρίες σε πόλεις που χτυπήθηκαν σημαντικά από την τελευταία πτώση της αγοράς, παρουσιάζοντας τη ραγδαία άνοδο που σημείωσαν στη φετινή κατάταξη η Μαδρίτη (κατά 16 θέσεις), η Αθήνα (κατά 23 θέσεις), το Μπέρμιγχαμ (κατά 14 θέσεις), το Άμστερνταμ (κατά 17 θέσεις) και η Λισαβόνα (κατά 17 θέσεις).

Η μελέτη δείχνει ότι παρά την οικονομική αβεβαιότητα που επικρατεί στην Ευρώπη, ο κλάδος των ακινήτων εξακολουθεί να αποτελεί πρόσφορο έδαφος για επενδύσεις. Για το 2015, το 70% των επενδυτών αναμένει αυξημένη εισροή ιδίων και δανειακών κεφαλαίων στις αγορές στις οποίες δραστηριοποιούνται, προς αναζήτηση ευκαιριών σε ακίνητα. Το μεγαλύτερο πρόβλημα που θα αντιμετωπίσουν οι επενδυτές είναι η έλλειψη ακινήτων, ίσως μεγαλύτερο και από το ρυθμιστικό πλαίσιο ή το κόστος χρηματοδότησης. Η συντριπτική πλειοψηφία των επενδυτών (82%) θεωρούν ότι η διαθεσιμότητα κατάλληλων ακινήτων θα ασκήσει αρκετή έως μεγάλη επιρροή στην δραστηριότητά τους τη φετινή χρονιά.

Σαν συνέπεια, οι επενδυτές του κλάδου ακινήτων – με κεφάλαια από κρατικά επενδυτικά ταμεία και συνταξιοδοτικά ταμεία της Ασίας και της Βόρειας Αμερικής– κινούνται προς λιγότερο ανταγωνιστικά περιβάλλοντα, εκδηλώνοντας ενδιαφέρον για δευτερευουσες αγορές, χαμηλότερης εμπορικής αξίας ακίνητα και ευκαιρίες ανάπτυξης. Το Βερολίνο, για παράδειγμα, έχει αντικαταστήσει το Μόναχο ως κορυφαία αγορά για επενδύσεις, καθώς θεωρείται οικονομικότερο σε σχέση με άλλες μεγάλες γερμανικές πόλεις.

H Lisette Van Doorn, διευθύνουσα σύμβουλος του ULI Ευρώπης, δήλωσε:

«Καθώς τα τελευταία χρόνια αποκαθίσταται η εμπιστοσύνη στις παγκόσμιες αγορές ακινήτων, έχει σημειωθεί μια προοδευτική μεταβολή στην καμπύλη κινδύνου. Οι επενδυτές θεωρούν τα ακίνητα-«φιλέτα» ακριβά και δύσκολα να εντοπισθούν και αντ' αυτών αναζητούν νέες ευκαιρίες σε πόλεις στις οποίες οι αγορές είναι σε φάση ανάκαμψης, χαμηλότερης εμπορικής αξίας ακίνητα και επενδυτικές ευκαιρίες καθώς και νέες εναλλακτικές κατηγορίες ακινήτων. Η τάση αυτή, που έχει επικρατήσει στις ΗΠΑ τα τελευταία χρόνια και αναδείχθηκε για πρώτη φορά στην περσινή έρευνα Emerging Trends Europe, σύμφωνα με την οποία οι επενδυτές ενδιαφέρονταν για την Ιρλανδία και την Ισπανία. Ωστόσο, σύμφωνα με τη φετινή έρευνα, το ίδιο κλίμα επικρατεί και για την

Αθήνα, το Άμστερνταμ, το Μπέρμιγχαμ και τη Λισαβόνα, πόλεις που χαρακτηρίστηκαν ως πιθανοί πόλοι έλξης».

Ο Simon Hardwick, επικεφαλής του κλάδου ακινήτων στο νομικό τμήμα της PwC, δήλωσε:

«Το 2015, οι επενδυτές ακινήτων θα βρεθούν αντιμέτωποι με μία περίπλοκη ισορροπία στην αγορά η οποία κατακλύζεται από κεφάλαια που εισρέουν στην Ευρώπη από όλα τα μέρη του κόσμου. Εκ πρώτης όψεως, αυτό αποτελεί ένα ευχάριστο πρόβλημα, όμως εκτιμούμε ότι οι τιμές θα συνεχίσουν την ανοδική τους πορεία λόγω έλλειψης κατάλληλων ακινήτων. Και παρά το αβέβαιο οικονομικό κλίμα που επικρατεί συνολικά στην Ευρώπη, οι επενδυτές θα χρειαστεί να κοιτάξουν πέρα από τις μεγάλες αγορές, σε δευτερεύουσες πόλεις και ακίνητα που δεν είχαν μέχρι τώρα προσελκύσει το ενδιαφέρον τους. Το γεγονός αυτό προσφέρει ευκαιρίες αλλά κρύβει και κινδύνους.

«Το κύμα των πλούσιων σε κεφάλαια επενδυτών που εισέρχονται στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων διαθέτει οξυδέρκεια και γνώση της αγοράς. Η ανάγκη τους να διατηρήσουν και να δημιουργήσουν νέο πλούτο θα οδηγήσει ορισμένους από αυτούς μακριά από τις κύριες αγορές στις οποίες θεωρούν ότι υπάρχουν λίγες ευκαιρίες κέρδους και προς ακίνητα, εξελίξεις και πόλεις που θα τους εξασφαλίσουν μεγαλύτερες αποδόσεις. Το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στις μεγάλες κοινωνικές και δημογραφικές τάσεις που διαμορφώνουν τον κόσμο στον οποίο ζούμε και μεταβάλλουν τον τρόπο ζωής μας. Έξυπνες θα είναι οι επενδύσεις εκείνες που επωφελούνται από την πληθυσμιακή αύξηση, την αστικοποίηση, την γηράσκουσα κοινωνία και την τεχνολογική καινοτομία. Παρ' όλα αυτά, αναμένουμε ότι αυτή η νέα φάση της αγοράς θα είναι πιο ισορροπημένη και πιο προσεκτική με τους κινδύνους που ελλοχεύουν».

Μια ενδιαφέρουσα συνέπεια της νέας αυτής ισορροπίας είναι ότι ενισχύεται το ενδιαφέρον για επενδύσεις στην αγορά κατοικιών, με αφορμή την έλλειψη κατοικιών στο Λονδίνο και σε ορισμένες άλλες αγορές. Το ενδιαφέρον που εκδηλώνεται για τον κλάδο ακινήτων για ιδιωτική ενοικίαση είναι ιδιαίτερα έντονο στην Βρετανία και στην Γερμανία. Άλλοι κλάδοι που είναι ελκυστικοί για τους επενδυτές είναι τα logistics και τα νοσοκομεία.

Κορυφαίες επενδυτικές αγορές για το 2015

Ακολουθούν οι πέντε ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων που προβλέπεται να προσελκύσουν το μεγαλύτερο ενδιαφέρον το 2015:

- 1. Βερολίνο** – Η πόλη έχει ανέβει στην κατάταξη από πέρσι, εκτοπίζοντας το Μόναχο από την κορυφή των επενδυτικών προσδοκιών. Ενώ στο παρελθόν το προτιμούσαν κυρίως εγχώριοι αγοραστές, το επενδυτικό κλίμα στο Βερολίνο έχει πια αλλάξει με διεθνείς επενδυτές να τοποθετούν σημαντικά κεφάλαια στην πόλη. Η πόλη αποτελεί κέντρο για τους κλάδους ΜΜΕ και τεχνολογίας και ο νέος ηλικιακά πληθυσμός της έχει δώσει ώθηση στην αγορά κατοικιών.
- 2. Δουβλίνο** - Καταλαμβάνει και φέτος τη δεύτερη θέση καθώς και κατά το περασμένο έτος οι επενδυτές έτρεξαν να εξασφαλίσουν ευκαιρίες. Οι εξελίξεις στην πόλη είναι πολύ θετικές: ισχυρή ανάπτυξη στον κλάδο ακινήτων προς ενοικίαση, αύξηση της απασχόλησης και οικονομική ανάπτυξη. Τα ενοίκια και οι εμπορικές αξίες των γραφείων επανακάμπτουν με γρήγορους ρυθμούς, όμως έχουν ακόμη δρόμο να διανύσουν μέχρι να επανέλθουν στα προ κρίσης υψηλά επίπεδα.

3. **Μαδρίτη** – η Ισπανική πόλη έχει εκτοξευτεί στην κατάταξη των επενδυτικών προοπτικών αυτής της χρονιάς και πολλοί ξένοι επενδυτές στοχεύουν σε αυτήν. Το κατά πόσο όμως η Ισπανία προσφέρει σταθερές, μακροπρόθεσμες εμπορικές προοπτικές αποτελεί θέμα αντιπαράθεσης μεταξύ των επενδυτών.
4. **Αμβούργο** – Φέτος υποχώρησε κατά μια θέση κυρίως γιατί οι επενδυτές στράφηκαν προς μικρότερες και λιγότερο ώριμες αγορές και όχι λόγω πραγματικής μείωσης της σταθερότητας της αξίας. Οι διεθνείς επενδυτές κατακλύζουν το Αμβούργο και ευθύνονται για τις μισές από τις συναλλαγές συνολικής αξίας €2,4 δις. που πραγματοποιήθηκαν κατά το πρώτο 9μηνο του 2014. Η αύξηση του πληθυσμού του οδηγεί την ανάπτυξη της αγοράς κατοικίας.
5. **Αθήνα** – Η Αθήνα πραγματοποίησε το μεγαλύτερο άλμα τη φετινή χρονιά, ανεβαίνοντας 23 θέσεις και κατακτώντας την πέμπτη θέση. Στην πρόσφατη έρευνα *Emerging Trends*, οι επενδυτές δείχνουν πρόθυμοι να εισέλθουν σε άλλες δοκιμαζόμενες αγορές όπως είναι της Ισπανίας, της Ιρλανδίας και της Ιταλίας, όμως η Ελλάδα τώρα ξεκινά να προσελκύει το ενδιαφέρον. Παρ' όλο που η πιο δοκιμασμένη από την κρίση ευρωπαϊκή οικονομία παραμένει εύθραυστη, ορισμένοι τολμηροί επενδυτές στρέφονται προς την ελληνική οικονομία με στόχο να αξιοποιήσουν τις ευκαιρίες που υπάρχουν πριν έρθει η ανάκαμψη.

###

Σημειώσεις για τους συντάκτες

Οι 10 κορυφαίες ευρωπαϊκές πόλεις για επενδύσεις σε υπάρχοντα ακίνητα

	Κατάταξη 2015	Κατάταξη 2014	Μεταβολή
1	Βερολίνο	4	↑3
2	Δουβλίνο	2	↔0
3	Μαδρίτη	19	↑16
4	Αμβούργο	3	↓1
5	Αθήνα	28	↑23
6	Μπέρμιγχαμ	20	↑14
7	Κοπεγχάγη	8	↓1
8	Άμστερνταμ	25	↑17
9	Λισαβόνα	26	↑17
10	Λονδίνο	5	↓5

Emerging Trends in Real Estate® Europe

Η έκθεση Emerging Trends in Real Estate® Europe δημοσιεύεται από το 2003 σε ετήσια βάση από την PwC και το Urban Land Institute. Η έκθεση παρουσιάζει τις τάσεις που επικρατούν στον κλάδο των ακινήτων, τις χρηματαγορές και αγορές κεφαλαίου όσον αφορά τα ακίνητα, καθώς και τις τάσεις που επικρατούν ανά τομέα ακινήτων και γεωγραφική περιοχή. Βασίζεται στις απόψεις πάνω από 500 διεθνώς αναγνωρισμένων επαγγελματιών του κλάδου των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων επενδυτών, κτηματομεσιτών, δανειστών, πρακτόρων και συμβούλων.

Σχετικά με το Urban Land Institute

Το Urban Land Institute (www.uli.org) είναι ένα διεθνές μη κερδοσκοπικό εκπαιδευτικό και ερευνητικό ινστιτούτο, το οποίο υποστηρίζεται από τα μέλη του. Στόχος του είναι να κατακτήσει ηγετική θέση στον τομέα της υπεύθυνης χρήσης της γης και στη δημιουργία και διατήρηση ανεπτυγμένων κοινοτήτων παγκοσμίως. Ιδρύθηκε το 1936 και έχει 33.000 μέλη από όλους τους κλάδους εκμετάλλευσης και ανάπτυξης γης.

Σχετικά με την PwC:

Οι εταιρείες μέλη του δικτύου της PwC βοηθούν επιχειρήσεις και ιδιώτες να δημιουργήσουν έργο που έχει την αξία που αναζητούν. Είμαστε ένα δίκτυο εταιρειών σε 157 χώρες με περισσότερα από 195.000 στελέχη, που δεσμεύονται να παραδίδουν ποιοτικό έργο στις ελεγκτικές, φορολογικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες που αναλαμβάνουν. Πείτε μας τι έχει αξία για σας και μάθετε ακόμα περισσότερα στην ιστοσελίδα μας www.pwc.com.

Η επωνυμία 'PwC' αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών/ ή σε μία ή περισσότερες από τις εταιρείες μέλη, κάθε μία από τις οποίες αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε το www.pwc.com/structure.

©2014 PricewaterhouseCoopers. Με επιφύλαξη όλων των νομίμων δικαιωμάτων.