
Δελτίο Τύπου**Ημερομηνία****11 Φεβρουαρίου 2016****Υπεύθυνη**Αλεξάνδρα Φιλιππάκη
Τηλ: 2106874490
Email: alexandra.filippaki@gr.pwc.com**Σελίδες**5
Περισσότερες πληροφορίες [εδώ](#).
Follow/retweet: @PwC_Greece

Σύμφωνα με την έκθεση «[Emerging Trends in Real Estate® Europe 2016: Beyond the Capital](#)» που δημοσίευσε από κοινού η PwC και το Urban Land Institute (ULI) με θέμα τις τάσεις που θα επικρατήσουν στον κλάδο των ακινήτων στην Ευρώπη το 2016, οι ταχύτατα μεταβαλλόμενες απαιτήσεις των πελατών, οι εξελίξεις της τεχνολογίας, οι δημογραφικές και κοινωνικές αλλαγές και η ταχύτατη αστικοποίηση επηρεάζουν πλέον τις αξίες των ακινήτων στην Ευρωπαϊκή αγορά.

Οι εξελίξεις αυτές έχουν οδηγήσει τους επενδυτές στην στόχευση συγκεκριμένων πόλεων και ακινήτων και όχι σε ολόκληρες χώρες. Αυτό αποδεικνύεται και από το γεγονός ότι οι επενδυτές δείχνουν μεγαλύτερο ενδιαφέρον για τομείς που έχουν ευνοηθεί από την ταχύτατη αστικοποίηση και τις δημογραφικές αλλαγές, όπως η υγεία, τα ξενοδοχεία, η φοιτητική στέγαση και τα κέντρα δεδομένων. Το 41% των ερωτηθέντων θα ενδιαφέρονταν να επενδύσουν σε εναλλακτικούς τομείς σε σύγκριση με το αντίστοιχο 28% της προηγούμενης χρονιάς. Τα ακίνητα σε ακριβούς εμπορικούς δρόμους και τα ακίνητα του κλάδου διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας που έχουν ωφεληθεί από τεχνολογικές εξελίξεις και τις οικονομικές συνθήκες, αναμένεται να διαγράψουν ανοδική πορεία και το 2016.

Η ανάπτυξη ακινήτων επίσης αναμένεται να έχει άνοδο το 2016, καθώς το 78% των ερωτηθέντων την θεωρεί έναν ελκυστικό τρόπο απόκτησης ακινήτων με καλά χαρακτηριστικά. Όλο και περισσότερες εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων όπως και επενδυτές καινοτομούν σε μια προσπάθεια να ικανοποιήσουν τις ανάγκες των διαρκώς καλύτερα πληροφορημένων και συνεχώς απαιτητικών πελατών.

Σύμφωνα με την Lisette Van Doorn, διευθύνουσα σύμβουλο του ULI Ευρώπης: «Οι επενδυτές έχουν αρχίσει να γίνονται πιο δημιουργικοί στην προσπάθειά τους να αποκτήσουν πρόσβαση σε μελλοντικά ακίνητα υψηλής αξίας σε λογικές τιμές, στρέφοντας το ενδιαφέρον τους σε εναλλακτικές κατηγορίες ακινήτων όπως και στην ανάπτυξη ακινήτων. Αναλαμβάνουν μεγαλύτερο κίνδυνο βραχυπρόθεσμα έτσι ώστε να πετύχουν τον μακροπρόθεσμο στόχο τους, ο οποίος είναι η απόκτηση σημαντικών

ακινήτων. Παράλληλα, περισσότερες εταιρείες στον κλάδο ακινήτων επικεντρώνονται στην εξυπηρέτηση των αναγκών των πελατών, οι οποίοι αναζητούν αρμονία μεταξύ του χώρου εργασίας και του τρόπου ζωής τους. Μια από τις μεγαλύτερες προκλήσεις σήμερα για τον κλάδο είναι να καταφέρει να δώσει μεγαλύτερη έμφαση στις υπηρεσίες και να διαχειριστεί τον αντίκτυπο που αυτή η αλλαγή θα έχει στα παραδοσιακά επιχειρηματικά μοντέλα των διαχειριστών ακίνητης περιουσίας».

«Τα χαμηλά επιτόκια και το κεφάλαιο που κατακλύζει την ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων έχει ως αποτέλεσμα η πλειοψηφία των ερωτηθέντων να εκφράζονται θετικά για τις επιχειρηματικές προοπτικές του κλάδου για το 2016», σχολιάζει ο Gareth Lewis, Director της PwC. «Όμως, αναγνωρίζουν ότι η παγκόσμια αγορά ακινήτων γίνεται όλο και πιο ανταγωνιστική, και εάν μειωθεί η ροή κεφαλαίων, το ενδιαφέρον θα στραφεί ακόμη περισσότερο προς τα θεμελιώδη, δηλαδή την ενεργή διαχείριση περιουσιακών στοιχείων και τις λειτουργικές δεξιότητες».

Σύμφωνα με την έκθεση, οι 5 κορυφαίες ευρωπαϊκές πόλεις για επενδύσεις το 2016 είναι το Βερολίνο, στην κορυφή, και ακολουθούν το Αμβούργο, το Δουβλίνο, η Μαδρίτη και η Κοπεγχάγη. Πολλοί ερωτηθέντες εκτιμούν ότι η γερμανική πρωτεύουσα θα εξακολουθεί να πρωταγωνιστεί στον κλάδο και μετά το 2016, λόγω του νέου ηλικιακά πληθυσμού της και της αυξανόμενης φήμης της ως τεχνολογικό και πολιτισμικό κέντρο αλλά και της γης που υπάρχει διαθέσιμη για αξιοποίηση. Αξίζει να σημειωθεί ότι το Λονδίνο έχει εκτοπιστεί από την πρώτη πεντάδα, αποδεικνύοντας ότι οι επενδυτές βλέπουν μεγαλύτερες προοπτικές ανάπτυξης στο υπόλοιπο Ηνωμένο Βασίλειο και σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις στο εγγύς μέλλον. Μακροπρόθεσμα, ωστόσο, η βρετανική πρωτεύουσα εξακολουθεί να αποτελεί την πρώτη επιλογή στην Ευρώπη για πολλούς διεθνείς επενδυτές που ενδιαφέρονται για τη διατήρηση του πλούτου τους λόγω της ρευστότητας και της κλίμακας της αγοράς σε συνδυασμό με σχετικά καλές οικονομικές αποδόσεις.

Η υψηλή κατάταξη του Μπέρμινχαμ, της δεύτερης μεγαλύτερης βρετανικής πόλης, αντανakλά τη θετική άποψη που εξέφρασαν οι ερωτηθέντες για τις επενδύσεις στις περιφερειακές πόλεις του Ηνωμένου Βασιλείου. Το Μπέρμινχαμ, το οποίο αναμένεται να ωφεληθεί σημαντικά από μια σημαντική επένδυση σε έργα υποδομής και πιο συγκεκριμένα της σιδηροδρομικής γραμμής υψηλής ταχύτητας HS2, που θα συνδέει την πόλη με το Λονδίνο, και της οποίας η λειτουργία έχει προγραμματιστεί για το 2026, αντανakλά την τάση που παρατηρείται σε μια σειρά ευρωπαϊκών περιφερειακών αστικών κέντρων, τα οποία προσφέρουν καλές ευκαιρίες στους επενδυτές.

Την ίδια στιγμή, τα αποτελέσματα της μελέτης για την Αθήνα είναι απογοητευτικά. Ενώ την ίδια περίοδο πέρυσι η Αθήνα είχε κάνει ένα άλμα στην κατάταξη ανεβαίνοντας από την 23η στην 5η θέση, οι προοπτικές της για το 2016 έχουν μειωθεί δραματικά. Δύο εκλογικές αναμετρήσεις, η απειλή του Grexit, τα capital controls και η υπογραφή του νέου μνημονίου βύθισαν την ελληνική πρωτεύουσα στην 27η θέση, πιθανώς μια αρκετά πιο ρεαλιστική εικόνα των προοπτικών της.

Κορυφαίες επενδυτικές αγορές για το 2016

1. Βερολίνο – Διατηρώντας και φέτος την πρώτη θέση, η γερμανική πρωτεύουσα καταλαμβάνει την κορυφή της κατάταξης για τις ευκαιρίες επένδυσης και ανάπτυξης ακινήτων που προσφέρει και για το 2016. Η προτίμηση που δείχνουν οι δημιουργικοί κλάδοι και ο κλάδος της τεχνολογίας έχει οδηγήσει στη μεγαλύτερη πληρότητα των γραφείων που έχει δει μέχρι σήμερα η πόλη. Μια νέα ηλικιακά, διεθνής και πολυσυλλεκτική βάση εργαζομένων και το χαμηλότερο κόστος ζωής έχουν επίσης συμβάλει στην εξέλιξη της πόλης. Επιπλέον, η φήμη του Βερολίνου ως πολιτισμικού κέντρου και μοντέρνας πόλης έχει εκτοξεύσει τις προοπτικές των εμπορικών ακινήτων και των κατοικιών.

2. Αμβούργο – Το Αμβούργο, που καταλαμβάνει τη δεύτερη θέση εκτοπίζοντας το Δουβλίνο, έχει αποδείξει ότι είναι μια δυναμική πόλη που ανταποκρίνεται στις ανάγκες των μελλοντικών πελατών του κλάδου ακινήτων. Με πάνω από 5 δις ευρώ επενδύσεις έως το τρίτο τρίμηνο του 2015 –πάνω από το 50% των οποίων προήλθαν από ξένους αγοραστές– το Αμβούργο είναι η έκτη πιο δραστήρια αγορά της Ευρώπης. Η πόλη χαρακτηρίζεται από μια πολυσυλλεκτική βάση πελατών, με τη ζήτηση για γραφεία να προέρχεται κυρίως από τον κλάδο των ΜΜΕ, τις επαγγελματικές υπηρεσίες και το εμπόριο, συμπεριλαμβανομένων πολλών μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Η διαθεσιμότητα των γραφείων βρίσκεται σε ιστορικά χαμηλό επίπεδο και οι κατασκευές αναμένεται να αυξηθούν το 2016, δημιουργώντας 127.000 τετραγωνικά μέτρα νέων κτηρίων που θα στεγάζουν γραφεία, ενισχύοντας την υπάρχουσα περιορισμένη προσφορά.

3. Δουβλίνο – Παρά το γεγονός ότι το Δουβλίνο εξακολουθεί να προσελκύει μεγάλο όγκο κεφαλαίων, οι ερωτηθέντες συγκλίνουν στην άποψη ότι η Ιρλανδική πρωτεύουσα έχει φτάσει στο ζενίθ όσον αφορά τις ευκαιρίες που μπορεί να προσφέρει. Όσοι έχουν ήδη επενδύσει στην πόλη ή που θα επιλέξουν να επενδύσουν στο άμεσο μέλλον είναι πιθανότατα και αυτοί που θα εξασφαλίσουν τα μεγαλύτερα συνολικά κέρδη. Τα γραφεία στο Δουβλίνο αναμένεται να έχουν αύξηση των ενοικίων, όμως θα χρειαστούν αρκετά χρόνια ακόμη για να μπορέσει να ικανοποιηθεί η αυξημένη ζήτηση για χώρους γραφείων. Η έλλειψη ακινήτων που να ανταποκρίνονται στις ανάγκες των επενδυτών που αναζητούν ευκαιρίες έχει αφήσει χώρο για την προσέλκυση περισσότερων επενδυτών, οι οποίοι θα χρειαστεί να αναλάβουν μεγαλύτερο κίνδυνο για να εξασφαλίσουν υψηλότερες αποδόσεις. Η ανάκαμψη του λιανικού εμπορίου στο Δουβλίνο έχει μόλις ξεκινήσει, πλημμυρίζοντας την πόλη με κεφάλαια που στοχεύουν σε εμπορικά ακίνητα.

4. Μαδρίτη – Καθώς η ισπανική οικονομία ανακάμπτει, στη Μαδρίτη έχει συρρεύσει πλήθος θεσμικών επενδυτών αλλά και κερδοσκόπων. Η Μαδρίτη ήταν η πέμπτη πιο δραστήρια αγορά ακινήτων στην Ευρώπη στα τέσσερα τρίμηνα που έληξαν το τρίτο τρίμηνο του 2015, αποδίδοντας πάνω από 5 δις ευρώ. Επιπλέον, το ποσοστό διαθέσιμων γραφείων που ανέρχεται σε μόλις 2,5% στην κορυφαία κατηγορία κτηρίων γραφείων (class-A) θα μπορούσε να πυροδοτήσει αύξηση των ενοικίων. Ωστόσο, η απογείωση των τιμών και οι αποδόσεις κάτω του 4% που

προσφέρουν τα γραφεία σε κτήρια με πολύ καλά χαρακτηριστικά θα μπορούσαν να λειτουργήσουν αποτρεπτικά για τους επενδυτές το 2016.

5. Κοπεγχάγη – Ενώ κάποτε η Κοπεγχάγη θεωρούνταν ότι περνά κρίση, σήμερα προσφέρει αξιόλογες ευκαιρίες επένδυσης. Η δανέζικη πρωτεύουσα έχει σημειώσει ανάπτυξη στον κλάδο βιοτεχνολογίας, γεγονός που έχει συμβάλει στη δημιουργία ενός ισχυρού πνευματικού κεφαλαίου. Το ποσοστό πληρότητας της πόλης είναι υψηλό, εν μέρει λόγω της εκτεταμένης μετατροπής των κτηρίων γραφείων σε κατοικίες. Ενώ οι αποδόσεις έχουν συμπιεστεί (οι αποδόσεις των γραφείων της κορυφαίας κατηγορίας έχουν πέσει από το 4,5% στο 4,25% το τελευταίο τρίμηνο του 2015), πολλοί από τους ερωτηθέντες εξακολουθούν να θεωρούν τη Δανία μια ελκυστική αγορά για επένδυση σε γραφεία, εμπορικά ακίνητα και κατοικίες. Είναι πιθανό να δημιουργηθούν ακόμη περισσότερες ευκαιρίες μακροπρόθεσμα με την ανάπτυξη ενός νέου αστικού σιδηροδρομικού άξονα στην πόλη.

Σημειώσεις για τους συντάκτες

Οι 10 κορυφαίες ευρωπαϊκές πόλεις για επενδύσεις σε υπάρχοντα ακίνητα

Κατάταξη 2016	Κατάταξη 2015	Μεταβολή
1 Βερολίνο	1	↔0
2 Αμβούργο	4	↑2
3 Δουβλίνο	2	↓1
4 Μαδρίτη	3	↓1
5 Κοπεγχάγη	7	↑2
6 Μπέρμινχαμ	6	↔0
7 Λισαβόνα	9	↑2
8 Μιλάνο	12	↑4
9 Άμστερνταμ	8	↓1
10 Μόναχο	11	↑1

Η έκθεση Emerging Trends in Real Estate® Europe δημοσιεύεται από το 2003 σε ετήσια βάση από την PricewaterhouseCoopers (PwC) και το Urban Land Institute (ULI). 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 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 ακμαίων κοινοτήτων σε όλο τον κόσμο. Ιδρύθηκε το 1936 και έχει 36.000 μέλη από όλους τους κλάδους εκμετάλλευσης και ανάπτυξης γης.

Σχετικά με την PwC

Στην PwC, στόχος μας είναι η δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης στην κοινωνία και η επίλυση σημαντικών προβλημάτων. Είμαστε ένα δίκτυο εταιρειών σε 157 χώρες με περισσότερα από 208.000 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 και/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.

© 2016 PwC. Με επιφύλαξη όλων των νόμιμων δικαιωμάτων