
Δελτίο Τύπου

Ημερομηνία	29 Μαρτίου 2018
Υπεύθυνη	Μισέλ Καραολίδη Τηλ: 210 6874028 email: michelle.karaolides@gr.pwc.com Follow/retweet: @PwC_Greece
Σελίδες	3

Έκθεση ULI / PwC: Ισχυρή παραμένει η παγκόσμια αγορά ακίνητης περιουσίας, παρά το βραδύ κύκλο ωρίμανσης και τα εξελισσόμενα επιχειρηματικά μοντέλα

Ο Ελληνικός κλάδος ακινήτων, και ιδίως της κατοικίας, απέχει ακόμα πολύ από το να αποτελέσει την ατμομηχανή της ανάπτυξης της χώρας

Παρά το βραδύ κύκλο ωρίμανσης, η αγορά ακινήτων επωφελείται των ισχυρών αποδόσεων που απολαμβάνουν οι επενδυτές και των θετικών προοπτικών της παγκόσμιας οικονομίας, σύμφωνα με την ετήσια έκθεση 'Emerging Trends in Real Estate® – The Global Outlook for 2018'. Η έκθεση που δημοσιεύουν από κοινού η PwC και το Urban Land Institute (ULI), επικεντρώνεται στη διαμόρφωση εκτίμησης σχετικά με την εμπιστοσύνη των επενδυτών της παγκόσμιας αγοράς ακινήτων.

Σύμφωνα με την έκθεση και δεδομένων τόσο των ιδιαίτερα ανταγωνιστικών συνθηκών που επικρατούν παγκοσμίως στον κλάδο ακινήτων όσο και της αργής ωρίμανσης της αγοράς, είναι απαραίτητη η ευθυγράμμιση με την τεχνολογία, τα νέα επιχειρηματικά μοντέλα και την έννοια του «χώρου ως υπηρεσία» (space as a service).

«Όπως επιβεβαιώνεται μέσα από την ανταλλαγή απόψεων με τους ηγέτες του κλάδου στο πλαίσιο της διεξαγωγής της παγκόσμιας μελέτης Emerging Trends in Real Estate, η αγορά ακινήτων αντιμετωπίζει μεγάλες προκλήσεις», σχολιάζει ο Gareth Lewis, Director PwC Real Estate. «Παρατηρούμε τη μετατόπιση από την παθητική σε μια πιο δυναμική προσέγγιση που διαμορφώνει τις επιχειρηματικές λειτουργίες. Η συγκεκριμένη αλλαγή είναι σημαντική για τους επενδυτές οι οποίοι αφενός καλούνται να διαχειριστούν το ρίσκο και αφετέρου αναζητούν καινοτόμες και αποδοτικές, σε επίπεδο κόστους, μεθόδους που διασφαλίζουν την πρόσβαση σε εξειδικευμένες γνώσεις και καινοτομία σε μια προσπάθεια διασφάλισης των αποδόσεων»

Παρά το γεγονός ότι στην πλειονότητά τους οι ερωτηθέντες συμφώνησαν ότι η αγορά ακινήτων βρίσκεται σε στάδιο αργής ωρίμανσης, αρκετοί από αυτούς εκτιμούν ότι οι σχετικά ισχυρές προοπτικές της παγκόσμιας οικονομίας και η συνεπακόλουθη ζήτηση για ενοικίαση, είναι πιθανό να επιμηκύνουν τον κύκλο. Την άποψη αυτή επιβεβαιώνουν η αύξηση των συναλλαγών στην Ευρώπη και τα πρωτοφανή επίπεδα δραστηριότητας στις ασιατικές αγορές, όπως στο Χονγκ Κονγκ και στη Σιγκαπούρη.

Ταυτόχρονα, η τιμολόγηση των βασικών στοιχείων ενεργητικού εξακολουθεί να κρύβει προκλήσεις, καθώς – σε συνδυασμό με τη μεγαλύτερη βαρύτητα που αποδίδεται στην οικονομική ευρωστία, τη διαμόρφωση των δημόσιων χώρων και τις συνθήκες καλής διαβίωσης – ωθεί τους επενδυτές σε εναλλακτικούς κλάδους όπως τα Logistics και μικρότερες πόλεις όπως η Κοπεγχάγη στην Ευρώπη και το Ράλει/Ντούραμ στις Ηνωμένες Πολιτείες. Η άνοδος των επιτοκίων και του πληθωρισμού επίσης αναμένονται να ασκήσουν πιέσεις στον κλάδο, ιδίως στις ΗΠΑ και την Ευρώπη. Σύμφωνα με τους ερωτηθέντες, ο κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων είναι πολύ μεγαλύτερος σήμερα σε σύγκριση με έξι μήνες νωρίτερα.

Τα ευρήματα της έκθεσης υποδεικνύουν ότι η ευκολία άντλησης κεφαλαίων έχει αποσυνδεθεί από τη σχετική δυσκολία αποτελεσματικής αξιοποίησης τους. Το φαινόμενο αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο στην Ασία, όπου τα τοπικά δημόσια και θεσμικά funds που συσσωρεύουν τεράστια αποθέματα ρευστών διαθεσίμων, αγοράζουν ακίνητα – στην περιφέρεια και παγκοσμίως – με αποτέλεσμα να εντείνεται ο ανταγωνισμός για στοιχεία ενεργητικού. Εξαιτίας του ανταγωνισμού αυτού, οι κλασικές ταξινομήσεις κινδύνου/απόδοσης καταρρέουν και τόσο οι θεσμικοί όσο και οι ευκαιριακοί επενδυτές στρέφονται στο χώρο υψηλής προστιθέμενης αξίας.

Η αργή ωρίμανση της αγοράς, σε συνδυασμό με τη δυσκολία που παρατηρείται στην επίτευξη επιχειρηματικών συμφωνιών και την αξιοποίηση των κεφαλαίων, έχουν οδηγήσει σε ένα κύμα συγχωνύσεων μεταξύ των εταιρειών ακινήτων και των διαχειριστών χαρτοφυλακίου, όπως προκύπτει από την έκθεση. Η έκθεση υποστηρίζει ότι, υπό αυτές τις συνθήκες, οι εταιρείες ακινήτων απαιτείται να υιοθετήσουν νέα επιχειρηματικά μοντέλα, για την άντληση κεφαλαίων και την επίτευξη κέρδους. Επισημαίνει επίσης την αυξανόμενη πολυπλοκότητα που συνεπάγεται η δραστηριοποίηση στον κλάδο των ακινήτων, εξαιτίας των νέων απαιτήσεων των πελατών και της έννοιας του "space as a service". Ως αποτέλεσμα αυτής της σημαντικής αλλαγής στον κλάδο, διαμορφώνεται ένα νέο προφίλ δεξιοτήτων των συνδεδεμένων στελεχών για την αξιοποίηση των big data και των τεχνολογιών που θα βελτιώσουν τη διαδικασία λήψης αποφάσεων, συνολικής διαχείριση και διοίκησης και αποτίμησης.

«Η έκθεση αναδεικνύει το σημείο καμπής στο οποίο βρισκόμαστε για την εξέλιξη του κλάδου ακινήτων», σημειώνει η Lisette van Doorn, Διευθύνουσα Σύμβουλος της ULI Europe. «Τελευταία, βλέπουμε ολοένα και περισσότερους επενδυτές, εταιρείες διαχείρισης και κατασκευαστές να αφήνουν τα κατασκευαστικά έργα και να εξετάζουν τις επενδύσεις σε εταιρείες PropTech. Οι εταιρείες ακινήτων οφείλουν να αποδεχτούν την αλλαγή ώστε να εξελιχθούν τεχνολογικά και να επικεντρωθούν στον πελάτη προκειμένου να είναι ανταγωνιστικές. Σε περίπτωση που δεν αξιοποιήσουν τις νέες τεχνολογίες και δεν αναπροσαρμόσουν τα επιχειρηματικά τους μοντέλα, κινδυνεύουν να μείνουν εκτός ανταγωνισμού».

Στην έκθεση εξετάζονται, επίσης, παράγοντες που αφορούν ειδικά την Ασία, την Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες και έχουν παγκόσμιες επιπτώσεις:

- Ο αυξημένος ανταγωνισμός για περιουσιακά στοιχεία στην **Ασία** αλλάζει τα δεδομένα στον κλάδο με θεμελιώδη και - πολλές φορές - απροσδόκητο τρόπο. Πολλοί θεσμικοί επενδυτές του κλάδου μετατοπίζονται υψηλότερα στην καμπύλη κινδύνου προκειμένου να επιτύχουν τις επιδιωκόμενες αποδόσεις, ενώ άλλοι μετατοπίζονται χαμηλότερα επιζητώντας τις σταθερές αλλά και ασφαλείς αποδόσεις που δεν προσφέρουν πλέον τα κρατικά ομόλογα. Τόσο οι θεσμικοί όσο και οι ευκαιριακοί επενδυτές στρέφονται στον χώρο υψηλής προστιθέμενης αξίας. Ένα από τα αποτελέσματα του φαινομένου αυτού είναι ότι οι επενδυτές στρέφονται σε αγορές και κατηγορίες στοιχείων ενεργητικού οι οποίες μέχρι πρόσφατα δεν συγκέντρωναν ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Οι διαχειριστικές χαρτοφυλακίου συγκεκριμένα, στρέφονται πλέον σε κέντρα δεδομένων, στοιχεία ενεργητικού στον κλάδο της Υγείας, οικονομικά οικιστικά έργα, ακίνητα προς ενοικίαση, φοιτητική στέγαση και κατοικίες για ηλικιωμένους.
- Καθυσχαστικό για τον κλάδο ακινήτων στην **Ευρώπη** είναι το γεγονός ότι η οικονομία της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναπτύσσεται με τον ταχύτερο ρυθμό της τελευταίας δεκαετίας, με αποτέλεσμα να στηρίζει τη ζήτηση των ενοικιαστών, καθώς και τις επενδύσεις. Η ανάπτυξη προέρχεται, σε μεγάλο ποσοστό, από τις βασικές οικονομίες όπως η Γερμανία, η Γαλλία, η Ιταλία και η Ισπανία. Οι επαγγελματίες ακινήτων στην Ευρώπη δυσκολεύονται να απομονώσουν το Λονδίνο από τη συνεχιζόμενη αβεβαιότητα που περιβάλλει το Brexit. Στην έκθεση επισημαίνεται,

ωστόσο, ότι οι Ασιάτες επενδυτές – που δεν ανησυχούν για το Brexit όσο οι Ευρωπαίοι – αναζητούν μακροπρόθεσμες επενδύσεις στο Λονδίνο.

- Στις **ΗΠΑ**, παρακολουθείται στενά ο αντίκτυπος που ενδέχεται να έχει ο νέος ομοσπονδιακός φόρος για τη φορολογία των ακινήτων. Σύμφωνα με την εξαμηνιαία έρευνα Emerging Trends 2018 στην οποία συμμετέχουν επαγγελματίες του κλάδου από τις ΗΠΑ, το 61% των ερωτηθέντων θεωρεί πως ο νέος φορολογικός νόμος θα επηρεάσει θετικά τον κλάδο των ακινήτων. Περίπου το 1/4 απάντησε ότι η φορολογική μεταρρύθμιση θα ενισχύσει τη ζήτηση για επενδύσεις, ενώ αντίστοιχο ποσοστό δήλωσε ότι θα τονώσει και τη ζήτηση των ενοικιαστών. Στην έκθεση σημειώνεται πάντως, ότι δεν έχουν ακόμη διαφανεί πλήρως οι επιπτώσεις για τα εμπορικά ακίνητα, ωστόσο, επισημαίνει τρεις βασικούς μοχλούς της οικονομικής δραστηριότητας: οι ξένοι επενδυτές θα μπορούν πλέον να επενδύουν και να επαναπατρίζουν τα κέρδη τους ευκολότερα από πριν, οι αμερικανικές εταιρείες που μέχρι πρότινος διατηρούσαν μέρος των κερδών τους σε χώρες του εξωτερικού με χαμηλότερη εταιρική φορολογία θα μπορούν τώρα να επαναπατρίζουν αυτά τα κέρδη στις ΗΠΑ, και ο συντελεστής του εταιρικού φόρου στις ΗΠΑ θα μειωθεί.

Ο Βασίλης Βύζας, υπεύθυνος του κλάδου των ακινήτων της PwC Ελλάδας, σημειώνει: «Η έκθεση έρχεται σε μια συγκυρία όπου ο αριθμός των συναλλαγών σε ακίνητα αρχίζει πια να επανακάμπτει ύστερα από χρόνια επενδυτικής άπνοιας, ενώ το επενδυτικό ενδιαφέρον για τον κλάδο τείνει πλέον να αποκτήσει μια αξιόπροσκτη δυναμική. Ωστόσο, δεν πρέπει πάντως να παραβλέπεται ότι ο κλάδος των ακινήτων, και ιδίως της κατοικίας, απέχει ακόμα πολύ από το να αποτελέσει την ατμομηχανή της ανάπτυξης της χώρας μας, όπως είχε καταγραφεί και στη σχετική μελέτη της PwC Ελλάδας ‘The Greek real estate market’ του Οκτώβριου του 2016» που μπορείτε να βρείτε [εδώ](#).

Σημειώσεις για τους συντάκτες:

- Αντίτυπο της μελέτης μπορείτε να βρείτε [εδώ](#)

Σχετικά με το Urban Land Institute

Το Urban Land Institute είναι ένα μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικό ινστιτούτο που στηρίζεται στις εισφορές των μελών του. Αποστολή του είναι να διαδραματίζει ηγετικό ρόλο στην υπεύθυνη χρήση της γης και στη δημιουργία και διατήρηση κοινοτήτων που ακμάζουν παγκοσμίως. Συστάθηκε το 1936 και σήμερα το Ινστιτούτο αριθμεί περισσότερα από 40.000 μέλη σε όλον τον κόσμο, αντιπροσωπεύοντας όλες τις εκφάνσεις των κλάδων χρήσης και ανάπτυξης της γης. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφθείτε τη διαδικτυακή τοποθεσία europe.uli.org, ακολουθήστε μας στο Twitter ή γίνετε μέλος της ομάδας μας στο LinkedIn.

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 158 χώρες με περισσότερα από 236.000 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 στην εταιρεία μέλος του δικτύου στην Ελλάδα, και σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών της PwC. Κάθε εταιρεία μέλος αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε το www.pwc.com/structure.

© 2018 PwC. Με επιφύλαξη όλων των νόμιμων δικαιωμάτων.