
Ημερομηνία **17 Ιανουαρίου 2017**

Υπεύθυνη Αλεξάνδρα Φιλιππάκη
Τηλ: 210 6874490
Email: alexandra.filippaki@gr.pwc.com

Follow/retweet: @PwC_Greece

Σελίδες 2

Η αβεβαιότητα επισκιάζει τις τάσεις στον κλάδο των ακινήτων στην Ευρώπη και την Ελλάδα σύμφωνα με την PwC

Οι άμεσοι κλυδωνισμοί που προκάλεσε η απόφαση των Βρετανών να εγκαταλείψουν την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Ιούνιο έχουν απορροφηθεί από τον κλάδο επενδύσεων ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου και μέχρι στιγμής, δεν φαίνεται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην υπόλοιπη Ευρώπη όπως επισήμαναν οι ομιλητές του EMEA Real Estate Conference που διοργάνωσε η PwC στη Ρώμη με τη συμμετοχή επαγγελματιών και επενδυτών στον κλάδο ακινήτων.

Βέβαια, μπορεί να χρειαστεί να περάσουν μήνες ή ακόμη και χρόνια για να φανούν οι μακροχρόνιες οικονομικές επιπτώσεις του Brexit και οι γεωγραφικές ανακατατάξεις που θα επιφέρει, ωστόσο ήδη οι επενδυτές ακινήτων έχουν υιοθετήσει μια πιο επιφυλακτική στάση. «Η διάθεση ανάληψης κινδύνων έχει υποχωρήσει φέτος με τους επενδυτές να επιστρέφουν σε περιοχές που θεωρούν ασφαλείς», σημειώνει ο Angus Johnston, επικεφαλής Φορολογίας Ακινήτων της PwC UK.

Ο ευρωπαϊκός κλάδος ακινήτων επηρεάζεται από μια σειρά παγκόσμιων αλλαγών, όπως η γεωγραφική μετατόπιση της οικονομικής δυναμικής από τις ώριμες οικονομίες στις δυο πλευρές του Βόρειου Ατλαντικού, προς τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες αγορές της Λατινικής Αμερικής, της Αφρικής, της Μέσης Ανατολής και κυρίως της Ασίας, με τους ταχέως αστικοποιούμενους πληθυσμούς να κρατούν τα ηνία της ανάπτυξης στις μεγαλουπόλεις, από το Μεξικό ως τη Σανγκάη.

Ο ιστορικός του Πανεπιστημίου της Οξφόρδης Peter Frankopan, επισήμανε ότι η μετατόπιση αυτή είναι φυσιολογική και αναπόφευκτη και, πολλές φορές, θα έχει αδιαμφισβήτητα θετικές επιδράσεις. «Η ιστορία έχει δείξει ότι η αλλαγή είναι κανονική και φυσιολογική διαδικασία και κάποιες από τις μεταβολές των τελευταίων 50 ετών λειτούργησαν προς το καλύτερο, όπως το ότι 800 εκατ. Κινέζοι ξέφυγαν από το καθεστώς φτώχειας», εξήγησε από το βήμα του συνεδρίου της PwC.

Ο Nils Kok, ιδρυτής και διευθύνων σύμβουλος της GRESB, η οποία παρέχει μη χρηματοοικονομικά δεδομένα ακινήτων σε θεσμικούς επενδυτές, υποστηρίζει ότι οι γνώσεις για τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά και τα χαρακτηριστικά βιωσιμότητας των κτηρίων μπορεί να αποδειχτούν εξίσου σημαντικοί δείκτες όσο και οι αποδόσεις των ενοικίων.

Η βιωσιμότητα περικλείει πλέον πολύ περισσότερα στοιχεία από τη μείωση του λειτουργικού κόστους των κτηρίων ή τη βελτίωση της εικόνας τους στα μάτια όσων ζουν σε αυτά. Ο κ. Kok πρόσθεσε: «Οι



περιβαλλοντικοί παράγοντες δεν είναι σημαντικοί μόνο για τους επενδυτές ακινήτων, αλλά και για τις τράπεζες. Ποια τράπεζα θα ήθελε να χρηματοδοτήσει ένα κτήριο που δεν θα πληροί τις νομικές απαιτήσεις στο μέλλον – για παράδειγμα κτήρια με ενεργειακή ετικέτα F ή G στο Ηνωμένο Βασίλειο;

Το Internet έχει επιφέρει ήδη επανάσταση στην ευρωπαϊκή αγορά οικιστικών ακινήτων και τώρα είναι η σειρά της αγοράς εμπορικών ακινήτων –η οποία μέχρι πρότινος αποτελούσε προνόμιο των θεσμικών επενδυτών λόγω της πολυπλοκότητας των πληροφοριών. Έχοντας διαγράψει μια επαγγελματική πορεία στην επενδυτική στρατηγική και, συγκεκριμένα, στην αλληλεπίδραση της τεχνολογίας με τον κλάδο ακινήτων, ο Emmanuel Lumineau ίδρυσε την BrickVest –μια πλατφόρμα για ιδιώτες επενδυτές. «Προσπαθούμε να κόψουμε το νήμα ανάμεσα στον κλάδο ακινήτων και τον πλούτο και να διευρύνουμε την πρόσβαση χαμηλότερων εισοδημάτων στις ευκαιρίες θεσμικού επιπέδου που προσφέρει ο κλάδος ακινήτων», τονίζει.

Στην Ελλάδα, οι προβλέψεις για την ανάπτυξη και την εξέλιξη της αγοράς κατοικίας είναι λιγότερο αισιόδοξες και οδηγούνται κυρίως από τις δομικές συνέπειες της παρατεταμένης κρίσης. Σύμφωνα με την πρόσφατη μελέτη της PwC για την [Ελληνική αγορά κατοικίας](#), ο κλάδος θα ανακάμψει μακροπρόθεσμα, βραδύτερα από την Ελληνική οικονομία. Η πτώση του κατά κεφαλή ΑΕΠ, η συρρίκνωση της στεγαστικής πίστης και η αύξηση της φορολογίας η οποία παρέσυρε τις επενδύσεις και τις τιμές κατοικιών είναι οι κύριοι παράγοντες που συνέβαλαν στο να χαθούν περίπου € 18δισ., ή 8,2% του σημερινού ΑΕΠ, επενδύσεων σε κατασκευές μεταξύ 2008-2015. Η Ελληνική αγορά κατοικιών αποτελεί πλέον “outlier” των Ευρωπαϊκών αγορών, παρουσιάζοντας συρρίκνωση 41% των τιμών κατοικιών συνολικά μεταξύ 2008-2015, μείωση του όγκου συναλλαγών κατά 72% συνολικά μεταξύ 2008-2014, ενώ η φορολογία στα ακίνητα αυξήθηκε κατά περίπου 6 φορές (€ 3δισ.) στην πενταετία 2010-2015, επηρεάζοντας ακόμη περισσότερο τις αρνητικές αποδόσεις.

Η μείωση της υπερπροσφοράς κατοικιών, η σταδιακή μείωση της φορολογίας των ακινήτων, η διευκόλυνση των αγοραπωλησιών καθώς και η δημιουργία ενός μηχανισμού συγκέντρωσης δικαιωμάτων ιδιοκτησίας «Τράπεζα Γης», είναι οι βασικοί παράγοντες που θα μπορούσαν να συνδράμουν στην επαναφορά της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα σε τροχιά ανάπτυξης.

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 223.000 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.gr.

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.

©2017 PwC. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος