



Δελτίο Τύπου

Ημερομηνία

10 Νοεμβρίου 2020

Υπεύθυνος επικοινωνίας

Κάλλια Μυλωνάκη

Τηλ: 210 8114386

e-mail: kallia.mylonaki@pwc.com

Έκθεση Urban Land Institute / PwC: Η αγορά ακινήτων αντιμέτωπη με μεγάλες προκλήσεις.

Διατήρηση της ελκυστικότητας της αγοράς μακροπρόθεσμα λόγω των χαμηλών επιτοκίων

- Το Βερολίνο στη κορυφή της κατάταξης σε επίπεδο προοπτικών της αγοράς ακινήτων με τις γερμανικές πόλεις να παραμένουν ισχυρές επιδεικνύοντας αντοχή εν μέσω της πανδημίας. Δεύτερο το Λονδίνο, ανεβαίνοντας δύο θέσεις, καθώς οι επενδυτές βλέπουν καλή μακροπρόθεσμη απόδοση, ενώ το Παρίσι παραμένει στην πρώτη τριάδα.
- Η άμεση επίδραση του Covid-19 στον τουρισμό έχει επηρεάσει και την αγορά ακινήτων, ιδιαίτερα σε χώρες όπως η Ελλάδα που στηρίζονται στον συγκεκριμένο κλάδο
- Κυρίαρχοι τομείς αναφορικά με τις προοπτικές που εμφανίζουν, τα data centers, τα logistics και οι βιοεπιστήμες

Ο Ευρωπαϊκός κλάδος ακινήτων διέρχεται μια περίοδο επιβράδυνσης, η οποία συμπίπτει με μακροπρόθεσμες διαρθρωτικές αλλαγές στην αγορά ακινήτων, σύμφωνα με την 18η έκδοση της έκθεσης «[Emerging Trends in Real Estate® Europe](#)», που δημοσιεύουν από κοινού η PwC και το Urban Land Institute (ULI). Η αγορά ακινήτων ωστόσο παραμένει μια ελκυστική κατηγορία επενδύσεων.

Σύμφωνα με την έρευνα, η κατηγορία που θα επηρεαστεί περισσότερο από την αβεβαιότητα της πανδημίας είναι αυτή των ακινήτων που προορίζονται για χρήση λιανεμπορίου και γραφείων λόγω της αβεβαιότητας είσπραξης των ενοικίων κατά τη διάρκεια της πανδημίας. Αυτό οδηγεί τους επενδυτές στην αξιολόγηση του λειτουργικού κινδύνου των ενοικίων, εστιάζοντας ταυτόχρονα στα δικά τους πλεονεκτήματα ως διαχειριστές, στην προσπάθεια διασφάλισης των εισοδημάτων τους.

Οι κεφαλαιακές ροές στον κλάδο επίσης μεταβάλλουν τους τρόπους αξιοποίησης των κεφαλαίων, ενώ υπάρχει ισχυρή πιθανότητα οι Ευρωπαίοι επενδυτές να παίξουν πολύ μεγαλύτερο ρόλο στην αγορά της Ευρώπης. Αν και αρκετοί αναμένουν αύξηση στην εισροή ασιατικών κεφαλαίων στην Ευρώπη, το ποσοστό αυτό είναι σημαντικά χαμηλότερο από προηγούμενα χρόνια, λόγω της αδυναμίας των επενδυτών να επισκεφθούν τα ακίνητα στην Ευρώπη πριν προχωρήσουν σε αγορά.

Οι δυσκολίες με τα επιχειρηματικά ταξίδια και τα δυνητικά μελλοντικά lockdown προκαλούν ανησυχία σχετικά με την επίτευξη συμφωνιών. Ήδη πριν την πανδημία ο κλάδος κατέγραφε μια σειρά εν εξελίξει συμφωνιών, οι οποίες υπόκεινται σε διαδικασία due diligence.

Ωστόσο, η αξιολόγηση των νέων ευκαιριών στο πλαίσιο των περιορισμών που επιβάλλονται και η δυσκολία ανάπτυξης νέων σχέσεων στην «εποχή του Zoom» ενδέχεται να επιβραδύνουν σημαντικά τον όγκο των συναλλαγών. Ταυτόχρονα, αυτό θα μπορούσε να ευνοήσει τους παίκτες με μεγαλύτερο αποτύπωμα με διαθέσιμους πόρους σε περισσότερες χώρες και να ωφελήσει τις αγορές ακινήτων στις μεγαλύτερες χώρες, όπως τη Γερμανία, όπου υπάρχει κρίσιμη μάζα και δυνατότητα εσωτερικής μετακίνησης.

Ο Covid-19 επιτάχυνε τον ψηφιακό μετασχηματισμό παγκοσμίως επηρεάζοντας τους κλάδους προτίμησής των επενδυτών. Σε αυτό το πλαίσιο καταγράφονται ισχυρές προοπτικές για τους κλάδους των logistics, των data centers, των πύργων επικοινωνίας και των οπτικών ινών. Επιπλέον, ψηλά στις προτιμήσεις των επενδυτών ανέρχονται οι βιοεπιστήμες, η υγεία και η κατοικία ως αποτέλεσμα της πανδημίας.

Η Σοφία Αθανασοπούλου, Director, Advisory, PwC Greece, σχολιάζει:

«Κεντρικοί χώροι γραφείων, υπηρεσίες logistics και ενοικιαζόμενες κατοικίες παραμένουν υψηλά στις προτιμήσεις των ερωτηθέντων αναφορικά με επενδύσεις, αναπτυξιακά σχέδια και συνολική απόδοση κεφαλαίων, ενώ ταυτόχρονα άλλοι τομείς, όπως είναι τα ξενοδοχεία και τα εμπορικά κέντρα αντιμετωπίζουν δυσκολίες. Ταυτόχρονα, η τάση της τηλεργασίας ήρθε για να μείνει με βάση το 91% των ερωτηθέντων ενώ η αλλαγή χρήσης κτιρίων (repurposing) παραμένει τάση που θα επηρεάσει την αγορά ακινήτων τα επόμενα 3-5 έτη, εστιάζοντας πλέον στον τομέα γραφείων και εμπορικών χώρων. Μάλιστα, 47% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι η ανακατασκευή είναι ο ελκυστικότερος τρόπος αγοράς prime assets τα οποία σε κάθε περίπτωση κρίνονται υπερτιμημένα για το 41% των ερωτηθέντων. Μακροπρόθεσμα, τη μεγαλύτερη επίπτωση στον τομέα των ακινήτων αναμένεται να έχουν η κλιματική αλλαγή και γενικότερα η υλοποίηση στρατηγικών που συνδέονται με το περιβάλλον.»



Η Lisette van Doorn, CEO του ULI Europe, αναφέρει: «Η αγορά ακινήτων της Ευρώπης βρίσκεται σε κρίσιμη καμπή, καθώς γίνεται προσπάθεια να προσδιοριστεί ο μελλοντικός ρόλος της στην κοινωνία, ενώ αντιμετωπίζει τις προκλήσεις της πανδημίας και τη συνεχιζόμενη αβεβαιότητα που αυτή δημιουργεί.

Ο Covid-19 έχει επιταχύνει μια σειρά τάσεων που είχαν ήδη εμφανιστεί, όπως για παράδειγμα η ψηφιοποίηση, η εξ αποστάσεως εργασία και τα ψώνια μέσω διαδικτύου, αλλά δεδομένου του τεχνητού περιβάλλοντος που δημιουργούν τα συνεχιζόμενα lockdown και η κρατική στήριξη για υπαλλήλους και επιχειρήσεις, είναι δύσκολο να εκτιμηθούν οι μακροπρόθεσμες συνέπειες.

Η αναζήτηση των αποδόσεων, η οποία είναι ακόμα πιο επιτακτική τώρα σε σχέση την προ-κορωνοϊού εποχή, συνεχίζει να οδηγεί τους επενδυτές στα ακίνητα, ειδικά τα βασικά ακίνητα και αυτά που παράγουν εισόδημα, όπως η κατοικία, η οποία συνεχίζει να προσελκύει τους επενδυτές, στα «ασφαλέστερα καταφύγια» της Ευρώπης.

Επένδυση στην κοινωνία

Ως αποτέλεσμα της πανδημίας, οι στρατηγικές ESG που αφορούν στο Περιβάλλον, την Κοινωνία και τη Διακυβέρνηση έχουν αποκτήσει πολύ μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Με πολλούς να έχουν δεσμευτεί ήδη για τη μείωση των περιβαλλοντικών συνεπειών, αναγνωρίζοντας την αυξανόμενη σημασία των κοινωνικών πτυχών των στρατηγικών τους.

Σύμφωνα με τον Gareth Lewis, Real Estate Director, PwC UK: «Το 2020 είδαμε τον κόσμο των ακινήτων να αρχίζει να αξιολογεί πιο σοβαρά τον ευρύτερο ρόλο του στην κοινωνία - από την αντιμετώπιση της διαφορετικότητας και της ένταξης στον εργασιακό χώρο έως μια μεγαλύτερη έμφαση στην ατζέντα του περιβάλλοντος, της κοινωνίας και της διακυβέρνησης.

Η κοινωνική αναστάτωση που επέφερε ο κορωνοϊός έχει τη δυνατότητα να επιταχύνει την ανάπτυξη και τη σημασία των επενδύσεων που επηρεάζουν το περιβάλλον, με τον κοινωνικό αντίκτυπο να θεωρείται ολοένα και περισσότερο ως μέρος ενός συνολικού στρατηγικού σχεδιασμού και όχι απλά μια επενδυτική στρατηγική.

Κατάταξη των ευρωπαϊκών πόλεων βάσει των προοπτικών επενδύσεων και ανάπτυξης

Σχετικά καθησυχαστικό είναι το γεγονός ότι δεν υπήρξε έκρηξη ανάπτυξης τελικού σταδίου, που σημαίνει ότι η προσφορά και η ζήτηση στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων βρίσκεται σε

ισορροπία ενώ συνεχίζεται η στήριξη προς σταθερές αξίες όπως το Βερολίνο, το Λονδίνο και το Παρίσι λόγω των μακροπρόθεσμων προοπτικών τους.

Η κατάταξη των πόλεων στην φετινή έκθεση αντανακλά τόσο την επιφυλακτικότητα όσο και τις ευκαιρίες που χαρακτηρίζουν την αγορά, με εστίαση στις πόλεις που θεωρείται ότι προσφέρουν ρευστότητα και σταθερότητα. Το Βερολίνο βρίσκεται στην κορυφή των πόλεων προτίμησης για την προοπτική τους το 2021, με τους επενδυτές να ενθαρρύνονται από την σχετικά ισχυρή επίδοση της Γερμανίας στην αντιμετώπιση του Covid-19.

Τα στελέχη του κλάδου των ακινήτων ήταν πολύ επιφυλακτικά σχετικά με τη συνολική πρόβλεψη, με τις συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν μεταξύ Ιουλίου και Σεπτεμβρίου να δείχνουν μια αξιοσημείωτη μείωση στην επιχειρηματική εμπιστοσύνη, και το 28% να βλέπει μείωση στην επιχειρηματική εμπιστοσύνη σε σύγκριση με 13% το 2019.

Επιπλέον, το 44% αναμένει πτώση στην κερδοφορία σε σύγκριση με το 15% το 2019. Οι επιδημίες ή οι πανδημίες οδήγησαν το 88% των ερωτηθέντων να δηλώσουν «ανήσυχοι» ή «πολύ ανήσυχοι», ενώ το 79% ήταν «ανήσυχοι» ή «πολύ ανήσυχοι» σχετικά με την διεθνή πολιτική σταθερότητα.

Όσοι ερωτήθηκαν θεώρησαν καλύτερο νέο την προοπτική οι κεντρικές τράπεζες να διατηρήσουν «χαμηλότερα για περισσότερο» τα επιτόκια, βλέποντας καθησυχαστικά επίπεδα επενδυτικής δραστηριότητας στα ακίνητα, ακόμα και εν μέσω του πρώτου ευρωπαϊκού lockdown, με πολλούς από αυτούς να αναφέρουν «συγκεντρωμένα κεφάλαια» που περιμένουν να αξιοποιηθούν.

Κεφαλαιαγορές

Οι εγχώριοι επενδυτές αναμένεται να έρθουν στο προσκήνιο το 2021, λόγω των αυστηρών περιορισμών στα διεθνή ταξίδια για τους επενδυτές της Βόρειας Αμερικής και της Μέσης Ανατολής.

Η πλειοψηφία (53%) των ερωτηθέντων αναμένει ότι οι επενδυτές από την Ασία, που θεωρούνται ότι ανακάμπτουν πρώτοι από την πανδημία του Covid-19, θα αυξήσουν τις επενδύσεις τους στην Ευρώπη το 2021, αν και το ποσοστό αυτό είναι σημαντικά χαμηλότερο από τα προηγούμενα χρόνια. Σχεδόν το ένα τρίτο περιμένουν από τους Ευρωπαίους επενδυτές να αυξήσουν τις επενδύσεις τους την επόμενη χρονιά, ενώ μια μικρή πλειοψηφία αναμένει ότι θα διατηρηθούν σταθερές.



Προοπτικές κλάδου το 2021 - top ten

Όπως προαναφέρθηκε, τρία από τα τέσσερα κορυφαία είδη ακινήτων στις κατατάξεις της έκθεσης *Emerging Trends Europe*, είναι πιθανόν να ωφεληθούν από την αυξανόμενη ταχύτητα της ψηφιοποίησης σε όλο τον κόσμο, συμπεριλαμβανομένων των data centers, των πύργων επικοινωνίας, των οπτικών ινών και των εγκαταστάσεων logistics.

Οι βιοεπιστήμες επίσης συγκέντρωσαν ενδιαφέρον, με πολλούς κατασκευαστές και επενδυτές να σπεύδουν να ενημερωθούν για έναν κλάδο που παραδοσιακά ήταν εξαιρετικά εξειδικευμένος, αλλά στον οποίο αναγνωρίζονται ισχυρές προοπτικές, δεδομένων των μακροπρόθεσμων δημογραφικών τάσεων και του αντικυκλικού χαρακτήρα του κλάδου.

Αν και με ελαφρώς μικρότερη ένταση από πέρυσι, η κατοικία παραμένει ο κλάδος που συγκεντρώνει τη μεγαλύτερη προτίμηση των επενδυτών, με τρεις από τους τομείς της πρώτης δεκάδας να αποτελούν κάποιας μορφής κατοικίας. Οι ερωτηθέντες εξέφρασαν ανησυχίες σχετικά με την αύξηση των κανονισμών.

Δεδομένης της μεγάλης αύξησης της εξ αποστάσεως εργασίας και της αβεβαιότητας σχετικά με το πώς θα εξελιχθεί αυτή η τάση μακροπρόθεσμα, καθώς και το μέλλον των χώρων εργασίας, δεν υπάρχει τομέας γραφείου στη κορυφαία δεκάδα φέτος, ενώ ακόμα και οι co-working χώροι γραφείων έχουν πέσει στην κατάταξη καθώς ο κλάδος υιοθετεί μια προσέγγιση αναμονής σχετικά με τις εξελίξεις που θα ακολουθήσουν μετά την πανδημία.

Σχετικά με το Urban Land Institute (ULI)

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 45.000 μέλη σε όλον τον κόσμο, αντιπροσωπεύοντας όλες τις εκφάνσεις των κλάδων χρήσης και ανάπτυξης της γης.

Το ULI έχει σχεδόν 4000 μέλη στην Ευρώπη σε 14 δίκτυα Εθνικών Συμβουλίων. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφτείτε τη διαδικτυακή τοποθεσία: europe.uli.org, ακολουθήστε μας στο [Twitter](#) ή ακολουθήστε μας στην σελίδα μας στο [LinkedIn](#).

Σχετικά με την PwC

Στην PwC, στόχος μας είναι να οικοδομήσουμε μια κοινωνία εμπιστοσύνης και να δώσουμε λύση σε σημαντικά προβλήματα. Είμαστε ένα δίκτυο επιχειρήσεων σε 155 χώρες, με περισσότερους από 284.000 εργαζομένους που είναι αφοσιωμένοι στην παροχή ασφαλιστικών, συμβουλευτικών και φορολογικών υπηρεσιών υψηλής ποιότητας. Για περισσότερες πληροφορίες και για να μοιραστείτε μαζί μας τις σκέψεις σας, επισκεφτείτε τον ιστότοπό μας στη διεύθυνση www.pwc.com.

Ο όρος «PwC» αναφέρεται στο δίκτυο της PwC ή/και σε μία ή περισσότερες επιχειρήσεις που το απαρτίζουν, καθεμία εκ των οποίων συνιστά χωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφτείτε τη διαδικτυακή τοποθεσία www.pwc.com/structure.