

Δελτίο τύπου

Γεωπολιτική αβεβαιότητα στον ευρωπαϊκό κλάδο ακινήτων

Ανάλυση του ULI και της PwC, εξετάζει τις προοπτικές της αγοράς για το 2017

Σύμφωνα με ηγετικά στελέχη του κλάδου που συμμετείχαν στην έρευνα **«Αναδυόμενες Τάσεις στον Κλάδο Ακινήτων® Ευρώπη 2017»**, η πτώση του δείκτη οικονομικού κλίματος στο Ηνωμένο Βασίλειο που καταγράφεται μετά το δημοψήφισμα για αποχώρηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η γεωπολιτική αβεβαιότητα που επικρατεί σε ολόκληρη την Ευρώπη, σε συνδυασμό με περίπλοκες αλλαγές στον ρόλο του δομημένου περιβάλλοντος, επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό τις προοπτικές του ευρωπαϊκού κλάδου ακινήτων για το 2017.

Η ετήσια πρόβλεψη που δημοσιεύουν από κοινού το Urban Land Institute (ULI) και η PwC βασίζεται στις απόψεις σχεδόν 800 διεθνούς κύρους επαγγελματιών του κλάδου ακινήτων στην Ευρώπη, περιλαμβανομένων επενδυτών, επιχειρηματιών ανάπτυξης γης, δανειστών, κτηματομεσιτών και συμβούλων.

Παρά το ότι οι επενδυτές θεωρούν ότι ο κλάδος των ακινήτων διατηρεί σε πολλά μέρη της Ευρώπης την αξία του, μειώνονται οι προσδοκίες σε ό,τι αφορά τις αποδόσεις ενώ ενισχύεται η σημασία της ενεργούς διαχείρισης στοιχείων ενεργητικού και των επενδύσεων σε «εναλλακτικά» ακίνητα, ως μέσων εξασφάλισης εσόδων.

Οι κορυφαίες αγορές για επένδυση και ανάπτυξη ακινήτων το 2017

Φέτος, ο πίνακας κατάταξης βασίζεται στις βαθμολογίες που απονέμονται τόσο για προοπτικές επένδυσης όσο και για προοπτικές ανάπτυξης. Σύμφωνα με την έκθεση, οι πέντε κορυφαίες ευρωπαϊκές αγορές για επένδυση και ανάπτυξη ακινήτων το 2017 αναμένεται να είναι οι ακόλουθες:

1. **Βερολίνο** - Η γερμανική πρωτεύουσα εξασφάλισε την ψηλότερη βαθμολογία και στις τέσσερις κατηγορίες της έρευνας: επένδυση, ανάπτυξη και προοπτικές ενοικίασης και αύξησης κεφαλαίου. Όπως αποδεικνύουν τα €3,9 δις που έχουν επενδυθεί στην πόλη τους έξι πρώτους μήνες του 2016, το Βερολίνο έχει εδραιωθεί ως μια μεγάλη, παγκόσμιας εμβέλειας αγορά ακινήτων με υψηλή ρευστότητα. Παρά την κατακόρυφη αύξηση των τιμών, οι αγορές γραφειακών χώρων και οικήσεως εξακολουθούν να ανθούν λόγω του σημαντικού δυναμικού ανάπτυξης.
2. **Αμβούργο** - Η επιτυχία του Αμβούργου, που κατατάσσεται για δεύτερη συνεχόμενη χρονιά στη δεύτερη θέση, οφείλεται εν μέρει στις τεράστιες επενδύσεις της τοπικής κυβέρνησης στον τομέα των μεταφορών και στην ανάπτυξη νέων, υψηλής ποιότητας αστικών συνοικιών κατά μήκος του παραλιακού μετώπου. Οι ελκυστικές συνθήκες διαβίωσης και η διαφοροποιημένη οικονομία του Αμβούργου, που περιλαμβάνει κλάδους όπως η μεταποίηση, τα μέσα ενημέρωσης, οι επιστήμες ζωής και η τεχνολογία της πληροφορίας, ενισχύουν ακόμη περισσότερο το κύρος της. Η αύξηση των ενοικίων κατά 4% τον τελευταίο χρόνο αντανάκλα τη δημοτικότητα της αγοράς γραφειακών χώρων του Αμβούργου, ενώ οι αποδόσεις των υψηλής κατηγορίας ακινήτων ανέρχονται σε 3,75%. Παρά το ψηλό τους κόστος, τα ενοίκια εξακολουθούν να είναι φθηνότερα σε σύγκριση με τον ανταγωνιστή της πόλης εντός Γερμανίας, το Μόναχο.

3. **Φραγκφούρτη** - Οι επενδυτές εκφράζουν μεγάλη αισιοδοξία για τη Φραγκφούρτη, η οποία έχει ανέβει 11 θέσεις και είναι φέτος τρίτη στην κατάταξη. Όχι μόνο θεωρείται μια σταθερή αγορά εν μέσω αβεβαιότητας εξαιτίας του Brexit αλλά προβλέπεται επίσης να αποτελέσει προορισμό για τους τραπεζίτες που θα μετακινηθούν από το City του Λονδίνου. Παραμένουν, ωστόσο, τα ερωτηματικά αναφορικά με τις πιθανές επιπτώσεις μετακίνησης σημαντικών εργασιών λιανικής τραπεζικής στη Φραγκφούρτη, καθώς η Γερμανία ήδη διαθέτει υπερβολικό αριθμό τραπεζών.
4. **Δουβλίνο** - Παρά την πτώση του στην τέταρτη θέση, το Δουβλίνο θεωρείται γενικά ότι έχει ευνοηθεί από το Brexit. Ένας επενδυτής ιδιωτικού μετοχικού κεφαλαίου προέβλεπε ότι ενώ η πόλη πιθανόν να μην προσελκύσει τα κεντρικά γραφεία χρηματοοικονομικών υπηρεσιών από το Ηνωμένο Βασίλειο, θα αποτελέσει πόλο έλξης για λειτουργίες διοικητικής υποστήριξης, που θα ήταν δυνατό να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην αγορά. Ουσιαστικό ρόλο στις προοπτικές του Δουβλίνου για το 2017 διαδραματίζουν επίσης η συνεχιζόμενη οικονομική ανάπτυξη, οι ξένες άμεσες επενδύσεις και η ισχυρή ζήτηση στην αγορά στέγασης.
5. **Μόναχο** - Το Μόναχο συμπληρώνει την απόλυτη σχεδόν κυριαρχία της Γερμανίας στη πρώτη πεντάδα. Οι επενδυτές θεωρούν ότι πρόκειται για μια διαχρονικά σταθερή αξία, ιδιότητα εξαιρετικά πολύτιμη σ' ένα περιβάλλον που δεν ευνοεί το υψηλό ρίσκο. Οι συμμετέχοντες στην έρευνα υπέδειξαν ότι η αγορά ακίνητης ιδιοκτησίας σε πόλεις όπως το Μόναχο, επιτρέπει στους επενδυτές να πάρουν μεγαλύτερο ρίσκο χωρίς να ανησυχούν για τη βασική εξασφάλιση της επένδυσής τους. Ενώ το ποσοστό άδειων χώρων στο Μόναχο ανέρχεται στα χαμηλότερα επίπεδα των τελευταίων 14 χρόνων με 4,8%, η εξεύρεση διαθέσιμων προς αγορά στοιχείων ενεργητικού είναι δύσκολη και η πόλη παραμένει μια από τις ακριβότερες αγορές της Ευρώπης.

Ανακατατάξεις λόγω Brexit

Στην κατάταξη της σχετικής έρευνας που αφορά τις κορυφαίες πόλεις για επενδύσεις και προοπτικές ανάπτυξης, το Λονδίνο πέφτει από την 11^η θέση στην έρευνα του 2016 στην 27^η. Εξακολουθεί, ωστόσο, να παραμένει ο σημαντικότερος μαγνήτης παγκοσμίου κεφαλαίου στην Ευρώπη, προσελκύνοντας €31 δις κεφαλαιακών εισροών την περίοδο 12 μηνών που έληξε τον Σεπτέμβριο του 2016, σύμφωνα με προσωρινές εκτιμήσεις της Real Capital Analytics.

Με βάση έρευνες που διεξήχθησαν αμέσως μετά το δημοψήφισμα, το 90% των συμμετεχόντων προβλέπει μείωση των επενδύσεων και της αξίας των ακινήτων στο Ηνωμένο Βασίλειο ως αποτέλεσμα της απόφασης για αποχώρηση από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ωστόσο, παρά την αβεβαιότητα, οι συνεντεύξεις με ηγετικά στελέχη του κλάδου αποκαλύπτουν ότι οι πλείστοι διατηρούν την εμπιστοσύνη τους στο μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο μέλλον του Λονδίνου ως παγκόσμιας πόλης. Κάνουν ωστόσο συχνές αναφορές στις ευκαιρίες που αναδύονται σε περιφερειακές πόλεις του Ηνωμένου Βασιλείου, δεδομένου του αντίκτυπου των επενδύσεων σε υποδομές, σε συνέχεια της αποκέντρωσης και της πρόσφατης υποτίμησης της στερλίνας.

Σε αυτό το κλίμα «μειωμένου ρίσκου», όπου πολλοί επενδυτές του κλάδου παρουσιάζονται πρόθυμοι να θυσιάσουν σε κάποιο βαθμό τις αποδόσεις τους έναντι χαμηλότερου ρίσκου, η Γερμανία θεωρείται ευρέως ως ο νέος πόλος έλξης κεφαλαίου με το Βερολίνο, το Αμβούργο, τη Φραγκφούρτη και το Μόναχο να καταλαμβάνουν, με βάση τα πορίσματα της έρευνας, τις πρώτες θέσεις στην κατάταξη των κορυφαίων πόλεων για επενδύσεις και προοπτικές ανάπτυξης το 2017. Το Δουβλίνο βρίσκεται στην 4^η θέση ενώ ψηλά στην κατάταξη βρίσκονται και αρκετές σκανδιναβικές πόλεις, όπως η Κοπεγχάγη, η Στοκχόλμη και το Όσλο.

Τις επιπτώσεις του δημοψηφίσματος βιώνουν και άλλες σημαντικές πόλεις του Ηνωμένου Βασιλείου, με τους συμμετέχοντες στην έρευνα να εκφράζουν μειωμένη εμπιστοσύνη στις βραχυπρόθεσμες επενδυτικές προοπτικές του Μπέρμινχαμ, του Μάντσεστερ και του Εδιμβούργου για το 2017.

«Η έκθεση διαπιστώνει μια διάχυτη ανησυχία για τον αντίκτυπο του Brexit στον κλάδο των ακινήτων», δηλώνει η Lisette van Doorn, Διευθύνων Σύμβουλος του ULI Europe.

Γεωπολιτική αστάθεια

Σύμφωνα με την έρευνα, η διεθνής πολιτική αστάθεια αναμένεται να δημιουργήσει σημαντικές προκλήσεις μέσα στο επόμενο έτος. Αυτή είναι και η μεγαλύτερη ανησυχία του 89% των ερωτηθέντων για το 2017. Οι επερχόμενες εκλογές στη Γαλλία, τη Γερμανία και την Ολλανδία, σε συνδυασμό με ανησυχίες για το μεταναστευτικό και την τρομοκρατία, ενισχύουν τις αβέβαιες αυτές προοπτικές. Το 46% των συμμετεχόντων στην έρευνα πιστεύει ότι η μεταναστευτική κρίση θα επιδεινωθεί μέσα στο επόμενο έτος, ενώ η τρομοκρατία αναφέρεται ως η κυριότερη απειλή για την ασφάλεια δημόσιων χώρων και ιδιωτικών κτιρίων. Η διεθνής πολιτική αστάθεια δεν αναμένεται να έχει σύντομα τέλος: τα δύο σχεδόν τρίτα των συμμετεχόντων προβλέπουν επιδείνωσή της μέσα στα επόμενα τρία με πέντε χρόνια.

Πέραν των γεωπολιτικών κινδύνων και των προοπτικών ανάπτυξης της οικονομίας, τόσο σε βραχυπρόθεσμο όσο και σε μακροπρόθεσμο επίπεδο, η έκθεση επισύρει την προσοχή σε αριθμό σημαντικότερων ενδεχομένως παραγόντων επιρροής που απασχολούν τα ηγετικά στελέχη του ευρωπαϊκού κλάδου ακινήτων.

Επιχειρηματικές προοπτικές

Παρά την έντονη αβεβαιότητα και τις αλλαγές στην Ευρώπη, ελάχιστη είναι η μείωση της εμπιστοσύνης των συμμετεχόντων στην έρευνα στις επιχειρηματικές τους προοπτικές σε σύγκριση με πέρσι. Οι μισοί σχεδόν δεν αναμένουν οποιαδήποτε αλλαγή στα επίπεδα εμπιστοσύνης, στην κερδοφορία ή στον αριθμό των εργαζομένων τους το 2017. Επίσης, η έκθεση διαπιστώνει ότι οι κεφαλαιακές εισροές θα παραμείνουν ισχυρές και οι επενδυτές θα συνεχίσουν να εκτιμούν τις σταθερές αποδόσεις που τους παρέχει η αξία του ευρωπαϊκού κλάδου ακινήτων σε σύγκριση με τις ελκυστικές προσδοκίες ρίσκου/απόδοσης για άλλες τάξεις στοιχείων ενεργητικού.

Σε ό,τι αφορά τους διάφορους τομείς, η έκθεση επισημαίνει ότι η αστικοποίηση και οι μεταβαλλόμενες συνήθειες των καταναλωτών χαράσσουν τον δρόμο για εναλλακτικές επενδύσεις σε τομείς όπως η υγειονομική περίθαλψη, τα ξενοδοχεία, η φοιτητική στέγαση και η υποβοηθούμενη αυτόνομη διαβίωση. Οκτώ από τους δέκα κορυφαίους τομείς που παρουσιάζουν επενδυτικές προοπτικές για το 2017 αφορούν οικιστικά ακίνητα, ενώ οι παραδοσιακές αγορές γραφειακών χώρων και εμπορικών κέντρων κατατάσσονται για το 2017 ανάμεσα σε στοιχεία ενεργητικού με χαμηλότερες αποδόσεις.

###ΤΕΛΟΣ###

NOTES TO EDITORS

Top 10 European Cities for Property Investment and Development

2017 Ranking	2016 Ranking	Change
1 Berlin	1	↔0
2 Hamburg	2	↔0
3 Frankfurt	14	↑11



4	Dublin	3	↓1
5	Munich	5	↔0
6	Copenhagen	4	↓2
7	Lisbon	16	↑9
8	Stockholm	6	↓2
9	Madrid	8	↓1
10	Lyon	25	↑15

Emerging Trends in Real Estate® Europe

Emerging Trends in Real Estate® Europe is a joint report published annually since 2003 by the Urban Land Institute (ULI) and PricewaterhouseCoopers (PwC). The report provides an outlook on European real estate investment and development trends, real estate finance and capital markets, as well as trends by property sector and geographical area. It is based on the opinions of almost 800 internationally renowned real estate professionals, including investors, developers, lenders, agents and consultants.

About the Urban Land Institute

The Urban Land Institute is a nonprofit education and research institute supported by its members. Its mission is to provide leadership in the responsible use of land and in creating and sustaining thriving communities worldwide. Established in 1936, the institute has almost 40,000 members worldwide representing all aspects of land use and development disciplines. For more information, please visit europe.uli.org, follow us on [Twitter](#), or join our [LinkedIn group](#).

About PwC

At PwC, our purpose is to build trust in society and solve important problems. We're a network of firms in 157 countries with more than 208,000 people who are committed to delivering quality in assurance, advisory and tax services. Find out more and tell us what matters to you by visiting us at www.pwc.com.

PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.