



Σύμφωνα με την έκθεση Emerging Trends in Real Estate® Europe 2012, που καταγράφει τις ετήσιες προβλέψεις για τον κλάδο και δημοσιεύεται από την PwC και το Urban Land Institute (ULI), η οικονομική κρίση έχει αφήσει τον κλάδο των ακινήτων σε κατάσταση στασιμότητας. Οι δημοφιλέστερες αγορές επιλέγονται κατά κύριο λόγο στη βάση των δυνατοτήτων που προσφέρουν ως ασφαλείς προορισμοί παρά με κριτήριο την ισχυρή ανάπτυξη, ενώ οι ιδιαίτερα εξειδικευμένες παρεπόμενες επενδύσεις κερδίζουν έδαφος ως εναλλακτικές επιλογές παρά προς τα παραδοσιακά είδη ακίνητης ιδιοκτησίας. Η έκθεση διαπιστώνει ότι οι προοπτικές για ανάκαμψη τη φετινή χρονιά θα εξαρτηθούν από τον αντίκτυπο των πρόσφατων ρυθμιστικών μέτρων, την προθυμία των τραπεζών να χορηγήσουν εμπορικά δάνεια αλλά και από το κατά πόσον μια ακόμη κατάρρευση του χρηματοπιστωτικού κλάδου, σε συνέχεια των προβλημάτων δημόσιου χρέους, θα πυροδοτήσει τελικά μια ευρείας κλίμακας αποδέσμευση περιουσιακών στοιχείων από τις τράπεζες προς τους επενδυτές.

Το 2012 σηματοδοτεί την απαρχή μιας εποχής η οποία τα πρώτα χρόνια θα χαρακτηρίζεται από περισσότερα αρνητικά παρά θετικά στοιχεία, διαπιστώνει η σχετική έκθεση η οποία περιλαμβάνει συνεντεύξεις και έρευνες με τη συμμετοχή πάνω από 600 κορυφαίους επαγγελματίες του κλάδου εμπορικών ακινήτων σε ολόκληρη την Ευρώπη. Η έκθεση προβλέπει ότι φέτος η χρηματοδότηση ακινήτων θα επηρεαστεί αρνητικά από τα μέτρα που λαμβάνουν οι τράπεζες για να αντιμετωπίσουν τις ρυθμιστικές και μακροοικονομικές πιέσεις. Η απομόχλευση δεν θα αποδεσμεύσει κεφάλαια για νέο δανεισμό στον κλάδο. Το χρέος αναμένεται πιο βραχυπρόθεσμο και ακριβό, ενώ επιτακτική θα είναι η ανάγκη για εξεύρεση εναλλακτικών πηγών χρηματοδότησης. Ο Joe Montgomery, ανώτερος εκτελεστικός σύμβουλος του ULI Europe, δήλωσε σχετικά: «Η βαθιά αστάθεια επηρεάζει τους παροχείς ιδιωτικού κεφαλαίου και δανεισμού. Λειτουργούμε σε ένα περιβάλλον το οποίο δύσκολα μπορεί να ταυτιστεί με ένα δεδομένο μοντέλο. Η αβεβαιότητα γύρω από τα επίπεδα έκθεσης των τραπεζών στην κρίση του δημόσιου χρέους, σε συνδυασμό με την αβεβαιότητα για τις ρυθμιστικές αλλαγές που έχουν ως εκ τούτου εισαχθεί, έχει οδηγήσει σημαντικά τμήματα των κεφαλαιαγορών σε μια κατάσταση σχεδόν παράλυσης.» Ο John Forbes, συνέταιρος στον κλάδο ακινήτων της PwC και συντάκτης της έκθεσης, δήλωσε: «Η διαθεσιμότητα δανεισμού θα αποτελεί το κυρίαρχο θέμα του 2012. Παρατηρείται μια γενική απαισιοδοξία σε ό,τι αφορά τη διαθεσιμότητα δανεισμού τη φετινή χρονιά ενώ σημαντικοί δανειστές καταγράφουν την πιο ζοφερή εικόνα. Μόλις 6% των δανειστών πιστεύει ότι η διαθεσιμότητα δανεισμού θα είναι η ίδια με την αντίστοιχη του 2011, ενώ το 42% θεωρεί ότι θα μειωθεί, και το 52% ότι θα είναι κατά πολύ λιγότερη.

Το γεγονός αυτό θα αποτελέσει για πολλούς μια τεράστια πρόκληση ενώ θα δημιουργήσει παράλληλα ευκαιρίες, ιδιαίτερα για τους επενδυτές ιδιωτικού κεφαλαίου που εξαρτώνται

λιγότερο από το δανεισμό, και για εκείνους που θα μπορέσουν να αξιοποιήσουν τις ευκαιρίες από την απομόχλευση των τραπεζών καθώς και για νέους παροχείς δανεισμού που θέλουν να διεισδύσουν στην αγορά. Η άποψη των συμμετεχόντων στην έρευνα αναφορικά με τη διαθεσιμότητα ιδιωτικού κεφαλαίου είναι πολύ πιο θετική. Την πιο αισιόδοξη εικόνα δίνουν οι θεσμικοί επενδυτές : Το 65% πιστεύει ότι το ιδιωτικό κεφάλαιο θα είναι σχετικά πιο διαθέσιμο, ενώ ένα πρόσθετο ποσοστό της τάξης του 10% θεωρεί ότι θα είναι διαθέσιμο σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό.» Σύμφωνα με την έκθεση Emerging Trends, το 2012 θα είναι η χρονιά της αναζήτησης νέων ευκαιριών, τόσο σε μακροπρόθεσμες όσο και σε βραχυπρόθεσμες παρεπόμενες επενδύσεις. Οι εισηγήσεις για μακροπρόθεσμες παρεπόμενες επενδύσεις περιλαμβάνουν:

- ηλιακά και αιολικά πάρκα, τα οποία χαρακτηρίζονται από τους συμμετέχοντες στην έρευνα ως επιχειρηματικές δραστηριότητες με προοπτικές ανάπτυξης,
- εγκαταστάσεις αποθήκευσης αερίου, και
- κέντρα φροντίδας υγείας, νοσοκομεία και κέντρα φύλαξης δεδομένων, που προσφέρουν σταθερή ροή εισοδήματος. Οι εισηγήσεις για βραχυπρόθεσμες παρεπόμενες επενδυτικές στρατηγικές περιλαμβάνουν:
- κτίρια που χρήζουν ανακαίνισης στις περιφέρειες δημοφιλών συνοικιών σε μεγάλες πόλεις,
- φτηνά ξενοδοχεία, ιδιαίτερα στις περιοχές Waterloo, Paddington, King's Cross ή Bishopgate στο Λονδίνο (οι συμμετέχοντες στην έρευνα εισηγήθηκαν την αγορά δευτερεύοντος γραφειακού χώρου και τη μετατροπή του σε χώρους διαμονής),
- χρηματοδότηση για εργολάβους που δραστηριοποιούνται στην ανέγερση κατοικιών, και
- οικίες στο Λονδίνο οι οποίες θα μπορούσαν να πωληθούν στη συνέχεια σε εύπορους Έλληνες και Ιταλούς που αναζητούν σπίτι σε μια χώρα της οποίας η οικονομία παραμένει, παρά την ύφεση, πιο σταθερή από τη δική τους.

Η έκθεση προβλέπει ότι φέτος οι επενδυτές θα συνεχίσουν να αποφεύγουν την στρατηγική επικέντρωση σε χώρες, πόλεις ή τομείς στο σύνολό τους, επιλέγοντας συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και αξιολογώντας την κάθε επένδυση σε ξεχωριστή βάση. Σύμφωνα με την έκθεση, «δεν υπάρχουν σήμερα τοποθεσίες όπου οι επενδύσεις να κρίνονται ως επιβεβλημένες». Συμμετέχοντες από την Ιρλανδία, (οι οποίοι θεωρούν ότι η οικονομία τους έχει ξεπεράσει τα χειρότερα) και την Τουρκία ήταν αυτοί που εξέφρασαν τη μεγαλύτερη αισιοδοξία και εμπιστοσύνη στην ανάπτυξη του επιχειρηματικού κλάδου και την κερδοφορία κατά τους επόμενους μήνες. Τα μικρότερα ποσοστά αισιοδοξίας εξέφρασαν οι συμμετέχοντες από τη Δημοκρατία της Τσεχίας, τη Γαλλία και την Πορτογαλία.