

## ΚPMG: Οι τράπεζες παραμένουν αισιόδοξες σχετικά με τη χρηματοδότηση ακινήτων στην Ευρώπη

14/Νοε/2019 17:39

Όπως προκύπτει από τη νέα έρευνα Property Lending Barometer 2019, την καθιερωμένη λευκή βίβλο της KPMG που διερευνά τη διάθεση των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν τις αγορές ακινήτων στην Ευρώπη, παρά την πτώση που καταγράφηκε σε επίπεδο συνολικών επενδύσεων, όσοι έχουν επενδύσει σε ευρωπαϊκά ακίνητα είναι διατεθειμένοι να συνεχίσουν τις επενδύσεις. Παράλληλα, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα είναι διατεθειμένα να χρηματοδοτήσουν τέτοια έργα, παρά την έλλειψη ευκαιριών για παροχή πιστώσεων στον κλάδο που εγείρει εμπόδια στη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων.

Η 10η έκδοση της περιεκτικής μελέτης της KPMG, με ειδικό σχεδιασμό προς τιμήν των 100 χρόνων ιστορίας του αρχιτεκτονικού ρεύματος του Bauhaus, καταδεικνύει ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα στην Ευρώπη διατηρούν τη σταθερά ανοδική πορεία τους, παρά τους πιθανούς παράγοντες διατάραξης της αγοράς, όπως οι εμπορικές εντάσεις ή γεγονότα που αναμένονται να επιφέρουν δραματικές αλλαγές, όπως το Brexit.

### Θετικές οι τράπεζες για χρηματοδότηση έργων στον κλάδο ακινήτων

Για όσους ενδιαφέρονται να επενδύσουν στην ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων, η προθυμία των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν τέτοια έργα φαίνεται να έχει θετικό πρόσημο. Η διαπίστωση αυτή βρίσκει σύμφωνη την πλειονότητα (70%) των ερωτηθέντων (από 15 χώρες) που συμμετείχαν στη φετινή έρευνα Property Lending Barometer της KPMG.

Ο επικεφαλής Αγοράς Ακινήτων της KPMG για την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη (ΚΕΑ), Andrea Sartori, ο οποίος ήταν εκείνος που ξεκίνησε την έρευνα που διεξάγεται τα τελευταία 10 χρόνια, επιβεβαιώνει την προθυμία των τραπεζών ανά την Ευρώπη να συνεχίσουν να χρηματοδοτούν έργα στον κλάδο των ακινήτων, σύμφωνα με τους συμμετέχοντες στην έρευνα της KPMG. Ο ίδιος αναφέρει σχετικά "Δεδομένης της έλλειψης ακινήτων υψηλής αξίας (prime), οι τράπεζες εμφανίζονται πιο ανοιχτές σε ευκαιρίες με χαρακτηριστικά κερδοσκοπίας, καθώς και στις δευτερεύουσες αγορές".

## Ταακίνητα παραμένουν στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος

Εντω μεταξύ, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που μετείχαν στην έρευνα αναφέρουν ότι διατηρούν το ενδιαφέρον τους για τη χρηματοδότηση ακινήτων, παρά τις οικονομικές αδυναμίες που ενδεχομένως αποτυπώνονται στα οικονομικά μεγέθη, όπως η επιβραδυνόμενη αύξηση του ΑΕΠ στο μεγαλύτερο μέρος της Ευρώπης.

Μεαφορμή την έρευνα η Μαρίνα Καπετανάκη, Γενική Διευθύντρια της KPMG στην Ελλάδα σχολίασε "Η σταδιακή μείωση του ΕΝΦΙΑ και τα υπό ψήφιση νέα φορολογικά μέτρα όπως η τριετή αναστολή της επιβολής ΦΠΑ 24% για μεταβιβάσεις νέων οικοδομών, η αναστολή του φόρου υπεραξίας για τρία χρόνια και η έκπτωση φόρου 40%-50% της δαπάνης για ενεργειακή, λειτουργική ή αισθητική αναβάθμιση των κτιρίων αναμένεται να λειτουργήσουν ως κινητήρια δύναμη για την αγορά ακινήτων τα επόμενα χρόνια και να αποτελέσουν κίνητρα για την αύξηση των συναλλαγών από ξένους επενδυτές."

"Τηνεπόμενη διετία, η Ευρώπη αναμένεται να καταγράψει συνολικούς ρυθμούς ανάπτυξης 1,4% περίπου. Οι αναπτυσσόμενες οικονομίες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης εμφανίζουν πολύ υψηλότερα ποσοστά αύξησης του ΑΕΠ, ιδιαίτερα σε χώρες όπως η Πολωνία και η Ρουμανία", παρατηρεί ο Sartori.

## Ηδιάθεση για πιστώσεις παραμένει, παρά τις αβεβαιότητες

Στομεταξύ, οι εμπορικές εντάσεις μεταξύ Ευρώπης, ΗΠΑ και Κίνας ενδέχεται να προκαλέσουν αναταράξεις στις επενδύσεις παγκοσμίως. Το πρώτο εξάμηνο του 2019, το σύνολο των επενδύσεων στην Ευρώπη υποχώρησε κατά 15%, ιδιαίτερα σε μεγάλες αγορές όπως η Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο.

OSartori τονίζει ότι οι αναπτυσσόμενες οικονομίες της ΚΑΕ σημειώνουν σταθερή αύξηση επενδύσεων την τελευταία πενταετία. "Οι έξι μεγάλες χώρες της ΚΑΕ - Τσεχία, Πολωνία, Ουγγαρία, Ρουμανία, Σλοβακία και Βουλγαρία – κατέγραψαν επενδύσεις της τάξης των 5,5 δισ. δολαρίων το πρώτο εξάμηνο του έτους", σημειώνει και προσθέτει ότι η Πολωνία αναλογεί σε ποσοστό άνω του 50% του συνόλου, ενώ ιδιαίτερα σημαντική είναι και η συνεισφορά της Τσεχίας.

ΟΦίλιππος Κάσσοσ, Γενικός Διευθυντής της KPMG στην Ελλάδα ανέφερε "Τα σημάδια ανάκαμψης της Ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι πλέον ορατά μετά από μία δεκαετία αρχικά πτωτικής πορείας και μετέπειτα στασιμότητας, ενώ αναμένεται και περαιτέρω βελτίωση στις αμέσως επόμενες περιόδους. Αυτό φαίνεται πλέον ξεκάθαρα όχι μόνο από την αύξηση της τρέχουσας αξίας των ακινήτων που μπορεί να επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες αλλά κυρίως από τον αριθμό των αγοροπωλησιών που από κύκλους της αγοράς αναμένεται να ξεπεράσουν τα Ευρώ 2 δισ για το τρέχον έτος.

Στηντάση αυτή συμβάλλουν, το ευνοϊκό οικονομικό κλίμα και η ανοδική πορεία του ποιοτικού τουρισμού που προσελκύει στην Ελλάδα διεθνή κεφάλαια, η ενίσχυση της ρευστότητας των

τραπεζών και οι φορολογικές ρυθμίσεις".

## **Στρατηγικής σημασίας η χρηματοδότηση ακινήτων – Τα προτιμώμενα έργα**

Οι περισσότεροι από τους συμμετέχοντες στην έρευνα της KPMG προσδίδουν υψηλή στρατηγική σημασία στην χρηματοδότηση ακινήτων, με μόνο δύο χώρες -την Κροατία και τη Σλοβενία- να την κατατάσσουν ως λιγότερο σημαντική μεταξύ των κλάδων τραπεζικών χορηγήσεων.

Όσον αφορά στα είδη των έργων που προτιμώνται από τους ερωτηθέντες, στις περισσότερες αναπτυγμένες οικονομίες πρώτα στις προτιμήσεις είναι τα οικιστικά ακίνητα, ενώ οι περισσότερες τράπεζες της ΚΑΕ τείνουν να χρηματοδοτούν έργα που αφορούν σε σύγχρονα ακίνητα γραφείων. Μια ακόμα διαχρονική τάση είναι η προτίμηση των συμμετεχόντων, στη συντριπτική τους πλειονότητα, να χρηματοδοτούν επαγγελματικά ακίνητα, αν και δημοφιλείς είναι και οι επενδύσεις σε ξενοδοχεία, σε περιοχές όπου οι οικονομίες βασίζονται σε μεγάλο βαθμό στον τουρισμό.

Όπως ανέφεραν οι ερωτηθέντες, υπάρχει έντονο ενδιαφέρον για χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητα υψηλής αξίας τους επόμενους 12-18 μήνες. Όσον αφορά στα κριτήρια με βάση τα οποία αποφασίζουν εάν θα χρηματοδοτήσουν ένα έργο, εξηγούν ότι το στέρεο επιχειρηματικό μοντέλο και η ποιότητα των στοιχείων ενεργητικού αποτελούν τους πιο καθοριστικούς παράγοντες.

Σχετικά με τα χαρακτηριστικά της ελληνικής αγοράς, ο Γενικός Διευθυντής και Επικεφαλής των ελεγκτικών υπηρεσιών της KPMG στην Ελλάδα, Χάρης Συρούνης, αναφέρει σχετικά "Ο κλάδος ακινήτων αποτελούσε ανέκαθεν σημαντικό δείκτη της ευρωστίας της ελληνικής οικονομίας. Έχουμε παρατηρήσει ανάκαμψη της δραστηριότητας μετά την ισχυρή ύφεση που προκάλεσε η οικονομική κρίση. Αναμένουμε η τάση αυτή να συνεχιστεί, ή και να ενισχυθεί, καθώς η οικονομία συνεχίζει να αναπτύσσεται".

Επίσης, η Σοφία Γρηγοριάδου, partner της δικηγορικής εταιρείας CPA Law, ανεξάρτητου μέλους του δικτύου της KPMG στην Ελλάδα, επισημαίνει ότι "η στρατηγική κυβερνητική επιλογή στήριξης του κλάδου των ακινήτων μέσω σειράς μεταρρυθμίσεων, κινήτρων και πρωτοβουλιών σε συνδυασμό με την ωρίμανση των διαδικασιών αναδιάρθρωσης του χρηματοπιστωτικού συστήματος και το γενικότερο φιλοεπενδυτικό περιβάλλον έχει ήδη αναθερμάνει το ενδιαφέρον για επενδύσεις στην Ελλάδα και εκτιμούμε ότι και το 2020 θα συνεχιστεί η έντονη επενδυτική κινητικότητα στον κλάδο των ακινήτων, ενισχύοντας περισσότερο τις προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας".

## **Προβλέψεις από ειδικούς της αγοράς της KPMG**

Πέραν της ανάλυσης σε γενικό επίπεδο και σε επίπεδο Ευρώπης, η έκθεση της KPMG περιέχει επίσης ενότητες ειδικά για κάθε οικονομία που εξετάζεται: Βουλγαρία, Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, Κροατία, Τσεχία, Κύπρος, Ευρώπη, Μέση Ανατολή και Αφρική, Φινλανδία, Γερμανία, Ελλάδα, Ουγγαρία, Ιρλανδία, Ολλανδία, Πολωνία, Ρουμανία, Σερβία, Σλοβακία και Σλοβενία.

## Property Lending Barometer

Η έρευνα Property Lending Barometer της KPMG περιλαμβάνει συμπεράσματα και εκτιμήσεις ειδικών της συγκεκριμένης αγοράς, που δεν θα βρείτε πουθενά αλλού, ενώ εξακολουθεί να διεξάγεται σταθερά και αδιάλειπτα την τελευταία δεκαετία, ενισχύοντας περαιτέρω την αξιοπιστία της.

"Χάρη στον μακροπρόθεσμο ορίζοντά της, η έρευνα που διεξάγουμε επιτρέπει μεγαλύτερο βάθος κατανόησης και διαμόρφωσης απόψεων για τις αγορές ακινήτων της Ευρώπης", επισημαίνει ο Andrea Sartori της KPMG. "Με αυτόν τον τρόπο, κατορθώνουμε να αναδεικνύουμε και να αποσαφηνίζουμε τους παράγοντες που επηρεάζουν τις αγορές μας, εξάγοντας ουσιαστικά και διαχρονικά συμπεράσματα σχετικά με τη χρηματοδότηση των ακινήτων και δεν παρουσιάζουμε απλώς κάτι που αλλάζει χρόνο με το χρόνο".

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)