

Kritikus felismerések és stratégiai átrendeződések jönnek a globális ingatlanpiacon

2024-es kilátások a kereskedelmi ingatlanszektorban

Az ingatlanipar jelenleg számos kihívással és változással néz szembe globális szinten, eltérő alapon kezdődhet meg az ágazat újjáépítése, 2024 kulcsfontosságú lehet az ingatlanpiaci szereplők talpra állása szempontjából – állapítja meg a Deloitte tanulmánya. Az üzleti hatékonyság növelése érdekében és az uniós szabályozás értelmében is fókuszba került a fenntarthatóság, miközben a válaszadók 54%-ának jelentős kihívást jelent az ESG-nek való megfelelés.

A Deloitte globális ingatlanpiaci felmérése Észak-Amerikában, Európában, Ázsiában és a csendes-óceáni térségben vizsgálta az ingatlantulajdonosok és befektetők véleményét, az ebből készült tanulmány a Deloitte ügyfeleinek, szakértőinek és kutatási vezetőinek iparági meglátásain alapul. A tanulmány megállapítja: a járvány időszakát követően megváltozott a munkavégzés helye, új geopolitikai feszültségek keletkeztek és instabillá váltak a pénzügyi piacok. Ezek a tényezők jelentős bizonytalanságot okoztak az iparágban, melyekre válaszul az ingatlanpiaci vezetőknek át kell alakítaniuk az ingatlantulajdonlásukra és ingatlanbefektetéseikre vonatkozó stratégiájukat.

Az elkövetkező 12-18 hónap meghatározó lehet az átalakulás tekintetében. A status quo fenntarthatatlannak bizonyult, kritikus felismerések és stratégiai átrendeződések kombinációjára számíthatunk, amelynek következtében az ingatlancégeknek újra kell pozícionálniuk magukat. – mondta Kohári Gábor, MRICS, a Deloitte ingatlanácsadási vezetője.

Világviszonylatban a megnövekedett kamatlábak és tőkeköltések miatti aggodalmak állnak az első helyen. A magasabb finanszírozási költségek mellett 2023 első felében az ingatlantranzakciók volumene globálisan 59%-kal, az Egyesült Államokban 63%-kal, Európában pedig 62%-kal csökkent. A vállalatvezetők várakozása továbbra is az, hogy a tervezett ingatlanvásárlásaikhoz a szigorodó hitelfeltételek és magasabb hitelköltségek miatt 2024-ben is nehezebben fognak tudni forrást bevonni. Az USA-ban a következő két évben lejáró hitelek összege is igen magas, a jelzáloghitelek refinanszírozása pedig a jelenlegi hitelezési környezetben nehézségekbe ütközhet, jelentős nyomást helyezve a piacokra.

A legsérülékenyebb az irodapiac

Az ingatlanszegmenseket tekintve világviszonylatban az irodapiac helyzete tűnik a legsérülékenyebbnek. Mind a külvárosi, mind a belvárosi irodaszektor megítélése nagyot romlott az utóbbi egy évben, ami azt tükrözi, hogy az ingatlantulajdonosok továbbra is küzdenek a hibrid munkavégzés miatti csökkenő területigénnyel. A belvárosi irodák megítélése a tavalyi elsőről idén a tizedik helyre esett vissza, miközben a külvárosi irodák megítélése is öt helyre, a hetedikre esett. Az Egyesült Államokban az irodaterületek tényleges kihasználtsága (ami nem azonos az épületek bérbe adottságának mutatójával) a várttól alacsonyabb szinten stabilizálódott és a pandémiát megelőző szint 50%-a alatt maradt, szemben az európai 70-90%-os szinttel. Ezek a jelentős eltérések a különböző lakhatási formákból és ingázási szokásokból is fakadnak. Ezzel együtt az irodák kihasználatlansága minden nagyobb régióban nőtt, globálisan az iroda ingatlanok értéke

mintegy 5%-kal csökkent - ezen belül természetesen jelentős földrajzi eltéréseket tapasztalunk. Iparági becslések szerint a következő években a meglévő amerikai irodaállomány közel 60%-a igényel korszerűsítést, 20% pedig a jelenlegi funkciójában várhatóan egyáltalán nem lesz hasznosítható, így vagy bontandók vagy más funkciók szerinti újrfejlesztendők lesznek. Az irodaszektor piaci alapjai ugyan továbbra is kedvezőtlenek, a többlakásos társasházak iránti igény azonban magas marad az Egyesült Államokban - ezzel jelentős tér nyílhat az irodák lakóépületekké való átalakítása előtt.

A Deloitte ideai felmérése a klasszikus kereskedelmi szegmenseken túli alternatív szektorok, például a bérbeadásra fejlesztett, ún. built-to-rent, többlakásos társasházak jelentős térnyerését mutatják. A szegmens megítélése öt helyet ugrott a második helyre, melyet az idősothtonok szegmense követ. A legtöbb régióban fókuszba kerültek a lakhatással és az öregedő társadalommal kapcsolatos ingatlanhasználói igények és piaci lehetőségek. - mondta Kohári Gábor.

Megfelelési kényszer a fenntarthatóságra

A fenntarthatósággal kapcsolatos szabályozások világszerte gyorsan fejlődnek. A nem túl távoli jövőben az EU-ban tevékenykedő minden vállalat beszámolójában a pénzügyi jelentéseihez hasonló részletes ESG mérőszámokat kell majd közölni. Ugyanakkor sok ingatlantársaság még nem áll készen arra, hogy megfeleljen a környezetvédelmi, társadalmi és irányítási (ESG) előírásoknak: Európában a válaszadók 54%-ának jelentős kihívást jelent az ESG-nek való megfelelés.

Az Európai Parlament 2023. március 14-én fogadta el az épületek energiateljesítményéről szóló irányelvet, amely ambiciózus célokat tűzött ki a nulla szén-dioxid-kibocsátás 2050-ig történő elérésére, és több köztes határidőt is megszab. Az irányelvtől függetlenül, az ingatlanok üzletileg fenntarthatóbbá tételének egyik legfontosabb katalizátora az energiafelhasználás szintjének és költségének csökkentése, ami a korábbi évektől nehezebb piaci környezetben komoly feladat elé állítja a társaságokat. - mondta Kohári Gábor.

A Deloitte elemzése szerint a fenntarthatóbb építés, üzemeltetés és használat érdekében több tényezőt célszerű fontolóra venni:

Üzleti prioritások meghatározása

Azoknak a tényezőknek az azonosítása, melyeknek jelentős a hatása a működési eredményességre és a fenntarthatósági célok elérésére. Az EU-ban működő jelentős méretű ingatlancégeknek 2024-től kell jelentést készíteni a nem pénzügyi területekről a vállalati fenntarthatósági jelentésről szóló irányelv szerint. A felmérés válaszadóinak több mint 46%-a úgy nyilatkozott, hogy már elvégezte a lényeges tényezők azonosítására vonatkozó értékelést, míg további 40%-uk azt tervezi, hogy a következő évben végzi azt el.

A szén-dioxid-kibocsátás csökkentését célzó új technológiákat és innovatív üzleti megoldásokat magában foglaló transzformációk

Ez stratégiai prioritás az ingatlanok értékének megőrzése érdekében. A Deloitte felmérése szerint a fenntarthatósággal kapcsolatos legfontosabb eszköz az összekapcsolt IoT-eszközökbe és az intelligens technológiákba való befektetés volt a fogyasztás szabályozása és nyomon követése érdekében - a válaszadók 45%-a jelölte ezt meg.

A tiszta energia megoldásokra való átállás felgyorsítása

A sikeres dekarbonizációs stratégia feltérképezése magában foglalja a tiszta energiaforrásokra való átállást. Az épületek energiafelhasználása a globális energiafogyasztás jelenleg mintegy harmadát teszi ki. 2021-ben az ingatlanszektor a globális energiakibocsátás még csak 26%-áért volt felelős, amelyből mintegy 7% a fosszilis tüzelőanyagok épületekben történő használatához kapcsolódott (közvetlen kibocsátás), 19%-a pedig az épületekben használt villamosenergia- és hőtermeléshez kapcsolódik (közvetett kibocsátás). 2030-ig az ingatlanszektor szén-dioxid-kibocsátásának 50%-os csökkentését kell elérni, míg 2050-re a teljes nulla kibocsátást. A válaszadók több mint egyharmada (38%) azt mondta, hogy a vállalatuk a következő egy évben az ingatlanukra megújuló energiaforrásokat telepít, vagy ilyen forrásból származó energiát vásárol.

A Deloitte globális ingatlanpiaci tanulmánya letölthető [ide klikkelve](#).

Sajtókapcsolat:

- Kohári Gábor, igazgatóhelyettes
- gkohari@deloittece.com

Eredeti tartalom: Deloitte Magyarország

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/7248/kritikus-felismeresek-es-strategiai-atrendezodesek-jonnek-a-globalis-ingatlanpiacon/>