



**Urban Land
Institute**

News Release

Get All Sides of the Story from ULI

Za više informacija obratite se Catherine Gregory, višoj menadžerici za marketing i komunikacije: e-pošta catherine.gregory@uli.org ili Trishi Riggs, višoj dopredsjednici za strateške komunikacije: +1 202-624-7086; e-mail trisha.riggs@uli.org.

Izvješće ULI-ja i PwC-a: Iako je tržište nekretnina u zreloj fazi, a poslovni modeli evoluiraju, globalni sektor nekretnina i dalje je snažan

Bez obzira na to što se nalazi u zreloj fazi ciklusa, globalno tržište nekretnina ima koristi od velikih povrata koje ostvaruju ulagači te od pozitivne globalne gospodarske perspektive, zaključak je godišnjeg predviđanja stavova ulagača na tržištu nekretnina diljem svijeta, pod nazivom *Emerging Trends in Real Estate® – The Global Outlook for 2018*, koje su zajednički objavili PwC i Urban Land Institute (ULI). Izvješće ističe kako na ovome visoko konkurentnom i zreloj tržištu nekretnina, sektor nekretnina mora prigrлити tehnologiju, usvojiti nove poslovne modele i koncept „prostora kao usluge“.

„Razgovori s industrijskim liderima uključenim u ovo globalno izvješće o novim trendovima, *Emerging Trends*, potvrdili su činjenicu kako su ovo zanimljiva i zahtjevna vremena za industriju“, kaže Gareth Lewis, PwC-ov direktor za usluge u sektoru nekretnina. „Primjetan je pomak u vrijednosti od pasivne komponente fizičke prisutnosti prema dinamičnijem, operativnijem poslovanju. Ovo je važno za ulagače koji s jedne strane moraju upravljati rizicima, no istovremeno nastoje pronaći inovativne i troškovno učinkovite načine pronalaženja onih s operativnim iskustvom i inovacija ili se suočiti sa sve manjim povratom uloženog.“

Iako su se ispitani poslovni lideri diljem svijeta složili kako se industrija nekretnina nalazi u zreloj fazi, mnogi su primijetili kako bi relativno snažna gospodarska perspektiva te s njome povezana potražnja za nekretninama mogla produžiti ciklus. Porast transakcija u Europi i rekordne razine aktivnosti na azijskim tržištima, primjerice u Hong Kongu i Singapuru, potvrđuju ovakvo gledište. Istovremeno, određivanje cijena osnovne imovine i nadalje predstavlja izazov koji, u kombinaciji s većim naglaskom na gospodarsku snagu, oživljavanje javnog prostora i kvalitetu življenja, tjera ulagače u alternativne sektore poput logistike te u gradove drugog reda kao što je to Kopenhagen u Europi i Raleigh/Durham u Sjedinjenim Državama. Očekuje se kako će rast kamatnih stopa i inflacija stvoriti pritisak na industriju, osobito u SAD-u i Europi. Sudeći prema odgovorima ispitanika, rizik rastućih kamatnih stopa znatno je veći sada nego prije šest mjeseci.

Zaključci izvješća ističu kako je sve veća razlika između mogućnosti prikupljanja značajnijih količina kapitala i relativne složenosti njegovog učinkovitog iskorištavanja. Ovaj fenomen osobito je izražen u Aziji, gdje lokalni državni i institucionalni fondovi koji raspolažu velikim količinama prikupljenog gotovog novca kupuju nekretnine, kako regionalno, tako i globalno, što uzrokuje sve intenzivniju borbu za nekretninama. Iz tog se razloga tradicionalna klasifikacija rizika i povrata urušava, a obični i oportunistički ulagači u imovinu susreću se u sferi dodane vrijednosti.

Izvješće također zaključuje kako su tržište u zreloj fazi uz raširene teškoća pri pronalaženju prilika i ulaganja kapitala izazvali val konsolidacije među tvrtkama koje posjeduju nekretnine i upraviteljima fondova. U izvješću se ukazuje i na to da u ovakvom okruženju tvrtke za promet nekretninama moraju prigrлити nove poslovne modele kako bi prikupile i zaradile novac. Ukazuje na sve veću složenost vođenja poslovanja u sektoru nekretnina, što je posljedica novih zahtjeva kupaca i koncepta „prostora kao usluge“. Uslijed ovog seizmičkog pomaka u sektoru, agencijama za promet nekretninama bit će potrebni novi skupovi vještina za prikupljanje velike količine podataka, ali i tehnologija kako bi unaprijedili proces donošenja odluka, upravljanja i procjenjivanja.