

Μέσο:ΜΕΤΟΧΟΣ

Ημ. Έκδοσης: ...25/05/2018 Ημ. Αποδελτίωσης: ...25/05/2018

Σελίδα: 11

Innews ΑΕ - Αποδελτίωση Τύπου - http://www.innews.gr



ΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΤΑ ΣΧΟΛΙΑ ΠΕΝΤΕ ΣΗΜΑΙΝΟΝΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Επενδύσεις άνω των 500 εκατ. το 2018 από τις ΑΕΕΑΠ

του Φώτη Κέλλια

Μπορεί οι διοικήσεις των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητα (ΑΕΕΑΠ) να θέλουν, αλλά η αγορά δεν μπορεί! Η αποκτητική ποιοτικών επαγγελματιών ακινήτων, ειδικά όταν σπανίζουν, απαιτεί αρκετό χρόνο, ενώ το **ξεκλιμάκισμα των μεγάλων χωρτοφιλικών κόκκινων δανείων που παλούν οι τράπεζες θα απαιτήσει μήνες**. «Η βελτιωμένη ψυχολογία δεν αozεί», λέει τα σίτηχη της αγοράς real estate.

Έτσι, οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ για το σύνολο του 2018 προβλέπεται να διαμορφωθούν κοντά η λέγο υψηλότερα στο ταπεινά επίπεδα και συγκριζομένα θα προσηγάζουν τα 550 εκατ. ευρώ.

Η πρόβλεψη είναι σε **συστήση στρωγγυλής τράπεζας μεταξύ στελεχών της αγοράς ακινήτων**, που διοργανώνεται με αφορμή το επεξημένο συνέδριο της Prodecreo. Όπως είναι οι διοικήσεις των ΑΕΕΑΠ, στο πένταμνο του 2018 οι επενδύσεις σε επαγγελματίζα ακίνητα κινήθηζαν κοντά στα 150 εκατ. ευρώ,

δηλαδή σε επίπεδο αντίστοιχο με το ίδιο διάστημα του 2017.

Η διευθύνουσα σύμβουλος της εταιρείας συμβούλων ακινήτων **Proprius, Νίκη Σύμπουρα**, είπε πως από το συγκεκριμένο ποσό περί τα 55 εκατ. ευρώ είναι επενδύσεις σε κτίρια γραφείων, περί τα 25 εκατ. ευρώ σε εμπορικά ακίνητα, 17 εκατ. ευρώ σε αποθήκες και τα υπολοιπα σε ξενοδοχεία. Σημειώστε πως στα συγκεκριμένα ποσά δεν περιλαμβάνονται μόνο οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ, αλλά και ιδιωτών η άλλων «οχημάτων», με την πλειοψηφία να έχει γίνει στις μεγάλες πόλεις της χώρας.

Τα σίτηχη των ΑΕΕΑΠ υποστήριξαν πως οι επενδυτικές εταιρείες, παρά τη βελτιωμένη ψυχολογία και τις καλύτερες προοπτικές οσον αφορά τα εννοικά σε ακίνητα πρώτης κατηγορίας, βρίσκονται αντιμέτωπες με την υψηλή φορολογία, την έλλειψη ποιοτικού επενδυτικού προϊόντος, αλλά και τον ανταγωνισμό από ξένα επενδυτικά χωρτοφιλικά (που δεν είναι εισηγμένα σε οργανωμένη αγορά). Τα ίδια σίτηχη τονισαν πως η αναπτύξη της αγοράς θα στηριχθεί σε με-

γάλο βαθμό στη δυνατότητα της χώρας να προσελκύσει διεθνή κεφάλαια, χωρίς μέχρι στιγμής να υπάρχει κάποια συγκεκριμένη στρατηγική.

Ο διευθύνων σύμβουλος της **Εθνική Πανγία ΑΕΕΑΠ, Αριστοτέλης Καρυτινός**, είπε πως διεθνώς ο κλάδος των επαγγελματιών ακινήτων, τόσο στα γραφεία όσο και στα καταστήματα, βρίσκεται σε μεταβατική περίοδο λόγω της αυξανόμενης εισόδου της τεχνολογίας και του ηλεκτρονικού εμπορίου. Ο κ. Καρυτινός είπε πως σημαντικό στοιχείο για την ανάπτυξη της ελληνικής αγοράς είναι η προώθηση ξένων επενδυτών, ώστε να ανήθούν οι τελικοί χρήστες-μιοθές και να απορροφήσουν τη ζήτηση σε χωρους γραφείων και καταστημάτων.

«Άλλες χώρες όπως για παράδειγμα η Ρουμανία, η οποία ήταν πίσω από την Ελλάδα προζήτησης, προχώρησαν σε ένα τεράστιο πρόγραμμα προσέλκυσης ξένων επενδυτών και τα έχουν ήδη καταφέρει», είπε ο επικεφαλής της Εθνική Πανγία. «Το ίδιο έχει αρχίσει να κάνει η Βουλγαρία και η Σερβία. Αυτός είναι

ο μόνος τρόπος να δημιουργηθεί στη χώρα ανάπτυξη, ωστόσο δεν βλέπουμε να γίνεται καμία κίνηση προς αυτή την κατεύθυνση στη χώρα -πολύ περισσότερο από τη στιγμή που η Ελλάδα είναι μια χώρα που στηρίζεται στις μισθωσιές επιχειρήσεις». Πρόσθεσε πως «ο τουρισμός και τα διαμερίσματα τύπου Airbnb, στα οποία υπάρχει αυτή τη στιγμή μεγάλη κινήτικότητα, έχει να κάνει με τη ζήτηση από το εξωτερικό και γι' αυτό παρουσιάζει σημαντική ανάπτυξη».

Ο διευθύνων σύμβουλος της **Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, Γιώργος Χρυσικός**, επισήμανε το μεγάλο φορολογικό βάρος των εταιρειών του κλάδου. «Οι ΑΕΕΑΠ ξεκίνησαν την προηγούμενη δεκαετία ως ένας θεσμός ανάπτυξης του κλάδου των ακινήτων, με φορολογικούς συντελεστές που θα μπορούσαν να προσέλκυσουν περισσότερα κεφάλαια και από το εξωτερικό, αλλά πλέον έχουμε φτάσει στο σημείο να φορολογούνται κατά 30% περισσότερο από μία ανώνυμη εταιρεία», τονισε. Κατά τον κ. Χρυσικό, «Η Ελλάδα ήταν από τις πρώτες χώρες που θεσπίσαν

τον θήμο των ΑΕΕΑΠ, ωστόσο έχει μείνει πίσω σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές αγορές. Η χώρα μας έχει επιτύχει να συζαυτρώσει μόλις 3 δια. ευρώ στον κλάδο των ΑΕΕΑΠ, όταν η Ιαπωνία, η οποία θεσπίσε τον θήμο πολύ αργότερα έχει φθάσει ήδη στα 20 δια. ευρώ. Πρέπει να δοθούν κινήτρα και πρέπει να προσηλκυσουμε κεφάλαια από το εξωτερικό».

Ο κ. **Τάσος Καζίνος**, διευθύνων σύμβουλος της **Trastor ΑΕΕΑΠ**, είπε πως «Πρώτα πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις 550 εκατ. ευρώ στην αγορά κι ένα 40% αυτών των επενδύσεων έχει πραγματοποιηθεί από τις ΑΕΕΑΠ. Εμείς ως Trastor θεωρούμε ότι φέτος θα γίνουν αντίστοιχοι κι ενδεχομένως υψηλότερου ύψους επενδύσεις. Αξτολογο στοιχείο είναι ότι αλλάζει η ψυχολογία της αγοράς και βελιζομαστε σε μία καλύτερη θέση του κύκλου».

Πρόσθεσε πως «απο την άλλη πλευρά, κάτι που θα πρέπει να αντιμετωπίσουμε είναι ο ανταγωνισμός από μη εισηγμένα funds που ανέζητούν ενεργίως προσημνον να δραστηριοποιηθούν στην ελληνική αγορά. Αυτού τον είδους οι επενδυτές έχουν δυνατότητα για επενδύσεις τουλάχιστον 300 εκατ. ευρώ και διαθέτουν συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι των ΑΕΕΑΠ και σαφώς μεγαλύτερη ευελιξία».

Την απουσία προϊόντος επισήμανε η διευθύνουσα σύμβουλος της **Briq Properties, Άννα Αποστολίδου**, ενώ πρόσθεσε πως δεν είναι φίλικη προς τους επενδυτές η πλατφόρμα των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών. «Είναι γεγονός ότι σε αυτή τη συγκυρία βλέπουμε καλύτερη ψυχολογία στον κλάδο των ακινήτων και ενδιαφέρον από ξένα funds. Ωστόσο, το πρόβλημα που έχουμε εμείς, ως μια μικρή ΑΕΕΑΠ, είναι ότι δεν υπάρχει νέο προϊόν προς επένδυση, παρά το γεγονός ότι παρακολουθούμε σπινά και τις κινήσεις των τραπεζών που διαθέτουν τα περισσότερα ακίνητα». ❏