

Χρονιά “ευκαιριών” το 2014

Η “ανάσταση” του εγχώριου real estate: Ανω του 1 δισ. ευρώ οι επενδύσεις μόνο από θεσμικούς το 2013



30 Δεκέμβριος 2013 08:11 [Ακίνητα](#)

Της Στεφανίας Σούκη

Μπορεί η φορολογία στα ακίνητα να έχει εξελιχθεί στο μεγαλύτερο “βραχνά” αυτή την στιγμή για την πλειοψηφία των Ελλήνων, οι θεσμικοί επενδυτές ωστόσο βρήκαν την ευκαιρία το 2013 να τοποθετηθούν στο εγχώριο real estate με άμεσες και έμμεσες επενδύσεις άνω του 1 δισ. ευρώ, ενώ η συνέχεια για το 2014 να προμηνύεται ακόμη πιο ενδιαφέρουσα δεδομένων των ευκαιριών που παρουσιάζει αυτή την στιγμή η αγορά.

Η πρωτοφανής πτώση στις τιμές των ακινήτων έχει δημιουργήσει νέα δεδομένα για πρώτη φορά στην αγορά, με την πρώτη συμφωνία σε “ακίνητα ευκαιρίας” (distressed properties) να υλοποιείται στο τέλος του 2013 από την Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ, η οποία αγόρασε σε τιμή 50 εκατ. ευρώ ένα χαρτοφυλάκιο 4 ακινήτων, το οποίο πρό κρίσης κόστιζε περί τα 100 εκατ. ευρώ. Αντίστοιχα deals αναμένεται ότι θα αυξηθούν το 2014 δεδομένου ότι όπως επισημαίνουν παράγοντες της αγοράς «η αγορά πλέον είναι πολύ ρηχή, υπάρχουν πολλά ακίνητα που πωλούνται σε τιμές ευκαιρίας, χωρίς βέβαια αυτό να σημαίνει ότι δεν κρύβουν και πολλούς κινδύνους».

«Το 2013 ήταν έτος- σταθμός για την εγχώρια αγορά ακινήτων με τις συναλλαγές από θεσμικούς να ξεπερνούν για πρώτη φορά στα χρονικά το 1 δισ. ευρώ», αναφέρει η κ. Νίκη Σίμπουρα, διευθύνουσα σύμβουλος της εταιρείας

συμβούλων ακινήτων Proprius, η οποία συνεργάζεται με τη διεθνή εταιρεία συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield. «Το 2014 προβλέπεται να συνεχισθεί η δραστηριότητα με αγοραστές τόσο τους εγχώριους όσο και τους διεθνείς θεσμικούς επενδυτές που αναζητούν να τοποθετηθούν σε ποιοτικά ακίνητα προτού η αγορά ανακάμψει».

Για το 2013, οι δύο πιο δραστήριοι και μάλιστα με διαφορά “παίκτες” της εγχώριας αγοράς αναδείχθηκαν οι, Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ και Εθνική ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ, οι δύο Επενδυτικές Ακινήτων οι οποίες μάλιστα πραγματοποίησαν από τα μεγαλύτερα deals της χρονιάς με ξένα funds: Η Eurobank Properties μέσω της συμφωνίας με το fund της Fairfax για την αύξηση της συμμετοχής της τελευταίας στο μετοχικό της κεφάλαιο και η Εθνική Τράπεζα η οποία έκλεισε την πολυσυζητημένη συμφωνία με την Invel για το 66% της Παναγία σε ένα deal ύψους 653 εκατ. ευρώ. Επιπλέον, οι δύο εταιρείες ήταν οι δύο εγχώριοι θεσμικοί οι οποίοι πλειοδότησαν με δύο προσφορές και ένα συνολικό τίμημα της τάξεως των 261 εκατ. ευρώ στο διαγωνισμό του ΤΑΙΠΕΔ για το μεγάλο χαρτοφυλάκιο των 28 ακινήτων του Δημοσίου. Από την πλευρά της, η Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ ήταν αυτή που ...άνοιξε το χορό των αγορών για το 2013 με το πολυσυζητημένο πράσινο κτίριο Καρέλα που αγόρασε στις αρχές του έτους έναντι τιμήματος άνω των 100 εκατ. ευρώ και η Eurobank Properties ...έκλεισε τον κύκλο της εφετηνής χρονιάς με ένα ...μπαραζ κυριολεκτικά αγορών μόνο μέσα στο Δεκέμβριο συνολικής αξίας 67 εκατ. ευρώ.

Στις επενδύσεις θεσμικών του 1 δισ. ευρώ του 2013 δεν περιλαμβάνονται τα 400 εκατ. ευρώ που προσέφερε η AGC για τον Αστέρα στο διαγωνισμό της Εθνικής Τράπεζας και του ΤΑΙΠΕΔ, ποσό που αν προσμετρηθεί ανεβάζει το... λογαριασμό για την εφετηνή χρονιά στο 1,5 δισ. ευρώ.

Η ευρωπαϊκή αγορά

Την ίδια στιγμή, το 2014 προβλέπεται να είναι η πιο δυνατή χρονιά για την ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων μετά από μία ολόκληρη επταετία να εκτιμώνται σε επίπεδα άνω των 230 δισ. δολαρίων.

«Παγκοσμίως, ο όγκος συναλλαγών προβλέπεται να αυξηθεί κατά 10-15%, περίπου στο 1 τρισ. δολάρια για πρώτη φορά από το 2007», αναφέρει σε σχετική ανάλυσή της η διεθνής εταιρεία συμβούλων ακινήτων Cushman & Wakefield. Κατά τη διάρκεια του 2013 οι πωλησεις επενδυτικών ακινήτων διεθνώς άγγιξαν τα 978 δισ. δολάρια παρουσιάζοντας αύξηση 8,4% σε σχέση με το 2012.

Σύμφωνα με τον David Hutchings, επικεφαλής του τμήματος μελετών της C&W για την περιοχή της Ευρώπης, Μέσης Ανατολής και Αφρικής, “η αύξηση της αισιοδοξίας και η δραστηριότητα στις περισσότερες αγορές ξεκινά από την άποψη ότι η διεθνής οικονομία εξισορροπεί. Οι επενδυτές είναι πλέον περισσότερο έτοιμοι να αναλάβουν ρίσκο και να επενδύσουν εκτός της δικής τους αγοράς και σε δεύτερης ποιότητας ακίνητα”.

Για την Ευρώπη προβλέπεται άνοδος 13-15% για το 2014, το υψηλότερο μάλιστα ποσοστό την τελευταία εξαετία. «Η ευρωπαϊκή αγορά επεκτείνεται γεωγραφικά σε περιοχές της νότιας και ανατολικής Ευρώπης αναζητώντας ποιοτικά ακίνητα σε μεγάλες πόλεις», αναφέρουν οι αναλυτές της γνωστής εταιρείας συμβούλων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παγκοσμίως για την τριετία 2012- 2014 (σε δισ. δολάρια)			
	2012	2013	2014
Αμερική	278,5	335,4	399,1
Περιοχή Ασίας-Ειρηνικού (APAC)	431,6	439,2	465,6
Ευρώπη- Μέση Ανατολή- Αφρική (EMEA)	192,1	203,1	231,5
ΣΥΝΟΛΟ	902,2	977,7	1.096,2
Πηγή: Cushman & Wakefield			

Πηγή: Η “ανάσταση” του εγχώριου real estate: Άνω του 1 δισ. ευρώ οι επενδύσεις μόνο από θεσμικούς το 2013 | [newmoney.gr](http://www.newmoney.gr/article/34334/i-anastasi-toy-eghoriouy-real-estate-ano-toy-1-dis-eyro-oi-ependyseis-mono-#ixzz2r8elRowf)
<http://www.newmoney.gr/article/34334/i-anastasi-toy-eghoriouy-real-estate-ano-toy-1-dis-eyro-oi-ependyseis-mono-#ixzz2r8elRowf>