



Τα Ταμεία θα πάνε... ταμείο για ακίνητα αξίας 3 δισ. ευρώ

Σε εταιρείες διαχείρισης και αξιοποίησης θα περάσει μέσω διαγωνισμών η μεγάλη ακίνητη περιουσία που κατέχουν

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΗ Σ. ΚΑΝΕΛΛΗ

Στα... χέρια των εταιρειών διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων θα περάσει το επόμενο χρονικό διάστημα η τεράστια «πρωϊκά» των ασφαλιστικών ταμείων, η οποία έχει παραμάνει ανεκμετάλλετος θησαυρός. Η αντικειμενική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων 68 Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης έχει υπολογιστεί σε περίπου 1,4 δισ. ευρώ, ωστόσο η εμπορική αξία είναι πολλαπλάσια, ίσως και πάνω από 3 δισ. ευρώ. Από το κρυφό χαρτί θα προσπαθήσει η κυβέρνηση και οι διοικήσεις των ταμείων να αξιοποιήσουν, προκειμένου να δώσουν «ανάσα» στα οικονομικά των φορέων που βουλιάζουν. Σε πρόσφατη συνέντευξη του ο υπουργός Εργασίας, Ανδ. Λοβέρδος, αναφέρθηκε στην κρίση των ταμείων λέγοντας ότι η διαχείρισή της θα αναλάβει κοινοπραξία τραπεζών. Τονίζε δε ότι δεν αποκλείεται η ίδρυση Ανώνυμης Εταιρείας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) ενώ έκανε λόγο για μεγάλες δυσχερολογίες στην πολιτική για τις μισθώσεις, καθώς και αδιαφανείς διαδικασίες και λάθος επιλογές.

Νομοσχέδιο

Το νέο ασφαλιστικό νομοσχέδιο που δημοσιεύθηκε στην αρχή της εβδομάδας και θα ψηφιστεί σύντομα από τη Βουλή, ανοίγει το δρόμο για μια πιο προοδικτική, και αυτή τη φορά λειτουργική διαδικασία αξιοποίησης των ακινήτων που διαθέτουν τα ταμεία.

Με το νόμο του 2007 η διαχείριση της περιουσίας μπορούσε να ανατεθεί από τις διοικήσεις απευθείας στην Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου ή στις αρμόδιες τεχνικές υπηρεσίες

του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ. Επίσης, στο άρθρο 8 προβλεπόταν ότι μπορεί το Δ.Σ. να αναθέσει μια σειρά από εργασίες αξιοποίησης ακινήτων (όπως μελέτες, προγράμματα στέγασης, αγοραπωλησίες, αποτυπώσεις οικοπέδων και κτηρίων κ.λπ.) στις τράπεζες ή θιγαφικές τραπεζών που λειτουργούν νόμιμα στην Ελλάδα. Το νέο νομοσχέδιο αλλάζει τα δεδομένα και βάζει στο παχνίδι τις εξειδικευμένες εταιρείες διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων που λειτουργούν στην Ελλάδα.

Τράπεζες

Κατά κύριο λόγο βρίσκονται υπό τη σκέπη μεγάλων τραπεζών όπως π.χ. η Εθνική Παναγία, η Eurobank Properties, η MIG Real Estate, η Emporiki Real Estate αλλά και η Trastor, μέτοχος της οποίας είναι και η τράπεζα Πειραιώς. Πλέον, οι διοικήσεις των ταμείων θα προχωρούν σε διαγωνισμούς και θα υπογράφουν

συνβάσεις με εταιρείες ή κοινοπραξίες εταιρειών οι οποίες θα μπορούν να προβούν σε σειρά έργων και εργασιών, όπως μελέτες, προγράμματα στέγασης, αγοραπωλησίες, αποτυπώσεις οικοπέδων και κτηρίων, σύνολο ή μέρος εργασιών διαχείρισης της περιουσίας ή εκτέλεση έργων συντήρησης.

Με τον τρόπο αυτό εκτιμάται ότι θα γίνει πιο εύκολη η διαδικασία επιλογής του κατάλληλου αναδόχου, ενώ θα πρόκειται για εξειδικευμένη εταιρεία με πείρα στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας που θα μπορεί να προσφέρει σωστές υπηρεσίες στα ταμεία. Στο «κόλπο» μπαίνουν επίσης οι σύμβουλοι ακίνητης περιουσίας, οι οποίοι είναι κατά κύριο λόγο ανιψρώσωποι μεγάλων οίκων του εξωτερικού όπως CB Richard Ellis Atria, Danos/BNP Paribas Real Estate, **Cushman** & Wakefield, Αθηναϊκή Οικονομική/ Jones Lang LaSalle κ.λπ. Δεν αποκλείεται φυσικά η

σύσταση ΑΕΕΑΠ, η οποία θα έχει στο χαρτοφυλάκιό της τα «φιλέτα» των Ταμείων και θα διαπραγματεύεται στο Χρηματιστήριο. Ανάλογα με την αξία των ακινήτων, κάθε ταμείο θα έχει το δικό του ποσοστό στην επενδυτική εταιρεία.

Αναξιοποίητα

Σύμφωνα με πρόσφατες μελέτες που έγιναν σε 68 Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης (ΦΚΑ) διαπιστώθηκε ότι σχεδόν 2 στα 10 ακίνητα παραμένουν αναξιοποίητα πλήρως και φυσικά δεν αποφέρουν έσοδα. Το ΙΚΑ-ΕΤΑΜ, ο ΟΑΕΕ, το ΤΣΠ-ΕΤΕ και το Μετοχικό Ταμείο Υπαλλήλων Τράπεζας της Ελλάδος έχουν χαρτοφυλάκιο ακινήτων που υπολογίζεται στο 50% της ακίνητης περιουσίας, ενώ μόλις 37 ακίνητα έχουν περίπου το 50% της αντικειμενικής αξίας των 580 ακινήτων του συνόλου των 68 φορέων κοινωνικής ασφαλίσεως.

Από το σύνολο των ακινήτων μια παλαιότερη καταγραφή ανέφερε ότι το 47% εκμολώνεται σε τρίτους και το 37% ιδιοχρησιμοποιείται από τα ταμεία. Πολλές φορές στεγάζονται σε κτήρια πολύ μεγαλύτερα από τις ανάγκες τους ή σε περιοχές υψηλής προβολής, γεγονός που σημαίνει ότι η αξιοποίησή τους με άλλους τρόπους (μισθώση για επαγγελματική χρήση, εμπορικά κέντρα, γραφεία ή ακόμη και πώληση) θα απέφερε τέρπια έσοδα.

Στο συνολικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων, αξίζει να σημειωθεί ότι περιλαμβάνονται όλα τα είδη των ακινήτων.

Το 65,71% πρόκειται για επαγγελματικούς χώρους, 14,10% ξενοδοχεία, 12,54% αγροτεμάχια και οικόπεδα, 5,34% κινηματογράφους και θέατρα, 1,40% νοσοκομεία και 0,31% κατοικίες.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ

ΤΟ ΙΚΑ, Ο ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην πρώτη γραμμή του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση των ακινήτων βρίσκεται το ΙΚΑ, ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης απ' όλα τα Ταμεία με χαρτοφυλάκιο αντικειμενικής αξίας πάνω από 700 εκατ. ευρώ. Ακολουθούν ο ΟΑΕΕ, το ταμείο αυτοασφαλούμενων, το ΕΤΑΠ - ΜΜΕ κ.λπ. Το ΙΚΑ διαθέτει γύρω στα 15 κτήρια που παραμένουν ανεκμετάλλετα, ενώ τα περισσότερα ακίνητα ιδιοχρησιμοποιούνται. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχουν ορισμένα οικόπεδα μέσα στην Αθήνα, αλλά και σε νησιά, όπως η Ρόδος, τα οποία θα μπορούσαν να αποφέρουν σημαντικά έσοδα στο ΙΚΑ. Χαρακτηριστικό της έλλειψης σχεδιασμού είναι ότι πολλά Ταμεία εννοιάζουν δεκάδες κτήρια σε όψεις πληρώνοντας σημαντικά ποσά ενώ διαθέτουν οικόπεδα στα οποία θα μπορούσαν να κτίσουν και να συγκεντρώσουν όλες τις υπηρεσίες τους. Επίσης, υπάρχουν κτήρια στην Αθήνα που είναι πάνω από 2.000 τ.μ., εννοιάζεται ένας ή δύο όροφοι και οι υπόλοιποι «ρακνιάζουν» και απαξιώνονται.