



ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 19 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 2010



ΚΕΡΔΟΣ 7
ΘΕΜΑ 4

ΑΡΓΗ ΑΛΛΑ ΣΤΑΘΕΡΗ Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ ΕΦΕΤΟΣ

Σε χειμερινά νάρκη η αγορά ακινήτων και το 2010

► ΡΕΠΟΡΤΑΖ | ΣΤΕΦΑΝΙΑ ΣΟΥΚΗ
souki@kerdos.gr

► Χαμηλό ενδιαφέρον και για τα μεγάλα ακίνητα

Κι ενώ οι προβλέψεις για την ελληνική αγορά ακινήτων το 2010 μόνο ευνοϊκές δεν μπορούν να χαρακτηρισθούν, στην Ευρώπη, η μία μετά την άλλη οι μεγάλες εταιρείες συμβούλων ακινήτων προβλέπουν σταδιακή ανάκαμψη, η οποία μάλιστα ήδη άρχισε να φαίνεται από το τελευταίο τρίμηνο του 2009 οπότε υπήρξε και σημαντική αύξηση του όγκου των συναλλαγών. Στην Ελλάδα πάλι οι αγοραπωλησίες για εφέτος θα είναι, σύμφωνα με όλες τις προβλέψεις, μειωμένες - για το 2009 κυμάνθηκαν μεταξύ 300 - 350 εκατ. ευρώ, ενώ η εγχώρια αγορά εκτιμάται ότι θα υποστεί ακόμη μεγαλύτερες απώλειες λόγω των αλλαγών στη φορολόγηση ακινήτων: Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας και αύξηση της φορολόγησης offshore εταιρειών αναμένεται να αλλάξουν τα δεδομένα στην αγορά, ειδικά όσον αφορά τους μεγαλοιδιοκτήτες, ενώ αυξάνονται, ημέρα με την ημέρα, οι περιπτώσεις... μεταφοράς ακινήτων.

Ήδη, δεν είναι λίγοι οι έχοντες αυτή την στιγμή μεγάλη ακίνητη περιουσία, οι οποίοι έχουν μεταβιβάσει ή ετοιμάζονται να μεταβιβάσουν ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή offshore εταιρειών σε άλλες εταιρείες, με βασικό πρότερο εταιρεία στην Κύπρο προκειμένου να αποφυγούν τη φορολόγηση (για τις υπεράκτιες εταιρείες που έχουν ακίνητα στην ιδιοκτησία τους ο συντελεστής φορολόγησης αυξάνεται από 3% σε 10% ετησίως, καταργείται κάθε εξαιρέση από την υποχρέωση καταβολής φόρου, ενώ τίθεται συγκεκριμένη προθεσμία για μεταβίβαση του ακινήτου σε φυσικό πρόσωπο με ευνοϊκούς όρους).

ΤΙ ΓΙΝΕΤΑΙ ΑΥΤΗ ΤΗ ΣΤΙΓΜΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ;
Τέσσερις έρευνες από τέσσερις πολύ γνωστές εταιρείες συμβούλων ακινήτων, τη **CB Richard Ellis**, την **DTZ**, την **Cushman & Wakefield** και την **Jones Lang LaSalle** διαπιστώνουν ήδη βελτίωση του επενδυτικού κλίματος και κάνουν λόγο για σταδιακή ανάκαμψη της αγοράς. Σύμφωνα με τους αναλυτές της **Cushman & Wakefield**, η ανά-

Ακόμη και τα μεγάλα ακίνητα που έχουν βγει προς πώληση στην αγορά, όπως για παράδειγμα το 50% του εμπορικού κέντρου **Athens Heart** στην οδό Πειραιώς ή το εμπορικό κέντρο **City Gate** στη Θεσσαλονίκη δεν έχουν προσεχίσει το αναμενόμενο ενδιαφέρον ή το ενδιαφέρον που έχει υπάρξει είναι σε

χαμηλότερο επίπεδο έναντι του αρχικά ζητούμενου. Σημειώτέον ότι η **Pasal** έχει βγάλει προς πώληση το 50% του **Athens Heart**, το οποίο συνοδικά κοστοποιείται λίγο χαμηλότερα των 90 εκατ. ευρώ (η διοίκηση του κ. **Σ. Θεοδωρίδη** σίγουρα θα έχει μετανιώσει αφού δεν πούλησε το mall πριν ακόμη πε-

τουρήσει, στα μέσα του 2008, στην τότε ενδιαφερόμενη **Eurobank Properties**), ενώ πωλητήριο εδώ και ένα χρόνο περίπου έχει βγάλει και το επενδυτικό fund **Apn Uka** για το εμπορικό κέντρο **Citygate** στη Θεσσαλονίκη χωρίς να έχει βρει μέχρι σήμερα τον ενδιαφερόμενο αγοραστή.



Η διάθεση του 50% του εμπορικού κέντρου Athens Heart στην οδό Πειραιώς ή του εμπορικού κέντρου City Gate στη Θεσσαλονίκη δεν έχουν προσεχίσει το αναμενόμενο ενδιαφέρον

καμψη της αγοράς ακινήτων στην Ευρώπη θα είναι αργή και αβέβαιη, αφού όπως επισημαίνουν, οι οικονομίες της ευρωζώνης παρουσιάζουν διαφορετικούς ρυθμούς ανάπτυξης που σε ορισμένες περιπτώσεις - όπως η Ελλάδα - είναι και αρνητικοί. Θετικό είναι το γεγονός ότι το 2010 ξεκίνησε με καλύτερη ψυχολογία από πλευράς των αγορών σε σχέση με το 2009 που το γενικότερο κλίμα ήταν σαφώς πιο αρνητικό. Οι μισωτές, κυρίως οι μεγάλες εμπορικές αλυσίδες, εξακολουθούν να έχουν το «πάνω χέρι» σε σχέση

Στην Ελλάδα οι αγοραπωλησίες για εφέτος θα είναι, σύμφωνα με όλες τις προβλέψεις, μειωμένες, ενώ η εγχώρια αγορά εκτιμάται ότι θα υποστεί ακόμη μεγαλύτερες απώλειες λόγω των αλλαγών στη φορολόγηση ακινήτων

με τους ιδιοκτήτες, ενώ πλέον με τη σημερινά δεδομένα η ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης για νέους χώρους φαίνεται ότι θα επανέλθει πιο γρήγορα, ειδικά στις πιο ανταγωνιστικές αγορές.
Αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας στην Ευρώπη το τέταρτο τρίμηνο του 2009 διαπιστώνει η **CB Richard Ellis**. Ο αριθμός των συναλλαγών στο τομέα των ακινήτων ήταν αυξημένος κατά 67% το τέταρτο τρίμηνο σε σχέση με τη χαμηλά του πρώτου τριμήνου του 2009. Αυξημένος ήταν και ο αριθμός

των μεγάλων deals το εν λόγω διάστημα. Ενώ το πρώτο τρίμηνο του προηγούμενου έτους καταγράφηκαν μόλις οκτώ συναλλαγές οικονομικού ύψους άνω των 200 εκατ. ευρώ συνολικής αξίας 3,5 δισ. ευρώ το τελευταίο τρίμηνο σημειώθηκαν 24 συναλλαγές συνολικής αξίας άνω των 9 δισ. ευρώ. Ωστόσο, παρά την αύξηση των αξιών, αλλά και της δυνατότητας μεγαλύτερων επενδύσεων, τα μεγάλα deals είναι αισθητά λιγότερα από τα υψηλά του τρίτου τριμήνου του 2007 όπου η μέση αξία των συναλλαγών έφτανε τα 49 εκατ. ευρώ και οι συναλλαγές άνω των 200 εκατ. ευρώ έφτασαν τις 62.

Από την πλευρά της και η γνωστή εταιρεία συμβούλων **DTZ** «βλέπει» ήδη τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης που φάνηκαν και από τον όγκο των πωλήσεων στο τελευταίο τρίμηνο του 2009. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας, ο όγκος των επενδύσεων σε ακίνητα στο τελευταίο τρίμηνο του έτους διαμορφώθηκε στα 20,6 δισ. ευρώ, σημειώνοντας άνοδο κατά 26% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο.

Οι χώρες που είχαν αυξημένες επιδόσεις ήταν η Γαλλία, η Ιταλία, οι σκανδιναβικές και οι χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης: Μόνο η Γαλλία είχε επενδύσεις ύψους 3,9 δισ. ευρώ το τελευταίο τρίμηνο του 2009, ενώ Γαλλία και Γερμανία σημείωσαν ελαφριά πτώση κατά 7% και 3% στα 6,9 δισ. ευρώ και 3,1 δισ. ευρώ αντίστοιχα. Η **DTZ** προβλέπει ότι τα συνολικά διαθέσιμα κεφάλαια για επενδύσεις στην Ευρώπη το 2010 θα διαμορφωθούν στα 106 δισ. ευρώ.

Η έτερη μεγάλη εταιρεία συμβούλων η **Jones Lang LaSalle** διαπιστώνει και αυτή αύξηση του όγκου των συναλλαγών στο τελευταίο τρίμηνο του έτους, ωστόσο, ακόμη το υψηλό κόστος και η έλλειψη πρόσβασης σε εύκολα χρηματοδοτούμενη «περιοριζού» την αγορά. Μεγάλη Βρετανία, Γερμανία, Ιταλία και Γαλλία κυριαρχούν όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα με όγκους συναλλαγών άνω του 1 δισ. ευρώ, ενώ τα εμπορικά κέντρα και τα εμπορικά πάρκα είναι οι πιο έλκυστικές μορφές επενδύσεων στην Ευρώπη αφού το 56% αφορούσαν το 2009 ακριβώς αυτή την κατηγορία ακινήτων.