



Κεφάλαιο

54

Real Estate

ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΗΜΗΤΡΗ ΔΕΛΕΒΕΓΚΟ dimitris.delevegos@capital.gr

Σάββατο 4 Σεπτεμβρίου 2010

News

Επιστροφή στα κέρδη

Αποτέλεσε μία από τις ελάχιστες θετικές εδύσεις του πρώτου εξαμήνου. Ο λόγος για την επιστροφή στην κερδοφορία της Βαλκαν Ακίνητα, θυγατρικής του κατασκευαστικού ομίλου Μιχανικά.

Η διοίκηση της εισηγμένης επιστρέφει επί εξετάζει προτάσεις για την πώληση ή αξιοποίηση της ιδιοκτησίας έκτασης περίπου 358.000 τετραγωνικών μέτρων στην Αρχαίο Θεσσαλονίκης.

Στο εξωτερικό η Βαλκαν τρέφει στάση αναμονής ωστόσο βελτιωθεί η οικονομική συγκυρία, ώστε να δραστηριοποιηθεί στις αναπτυσσόμενες αγορές της Ανατολικής Ευρώπης. Αναζητά επίσης ευκαιρίες για ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στις αγορές της Ρωσίας, της Αιγύπτου και της Λευκορωσίας. Στο πλαίσιο αυτό συμμετέχει στήθι θυγατρικές του ομίλου Μιχανικά στη Ρωσία (21,25%), Αίγυπτο (25%) και Λευκορωσία (25%).

Η θυγατρική της Μιχανικάς κατέγραψε το πρώτο εξάμηνο σε ενοποιημένο επίπεδο καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες και μη δραστηριότητες της τάξης των 783 χιλιάδων ευρώ (από ζημίες 616 χιλιάδων).

Στο επίκεντρο το γκολφ

Συνάντηση με τους επενδυτές που πέρασαν στη δεύτερη φάση του διαγωνισμού για την αξιοποίηση του γηπέδου γκολφ στην περιοχή Αφάντου της Ρόδου είχε στις αρχές της προηγούμενης εβδομάδας ο υπουργός Τουρισμού και Πολιτισμού, κ. Γ. Νικητιάδης.

Υπενθυμίζεται ότι στη δεύτερη φάση του διαγωνισμού, σύμφωνα με την αξιοποίηση της ΕΤΑ, έχουν περάσει η «Καθάνο Πόρτο Καρράς» και οι ενόσεις εταιρειών «Όμιλος ΓΕΚ-Όμιλος Καμπουράκι» και «Reds S.A.-Lamda Development S.A. ΛΑΜΨΑ Α.Ε.».

Ο στόχος της συνάντησης ήταν διευρυντικός, να εξετασεί δηλαδή εάν υπάρχει ενδιαφέρον από τους επενδυτές για τη συνέχιση του διαγωνισμού αξιοποίησης του ακινήτου.

Κατά τις δηλώσεις του δημάρχου Αφάντου, Σάββα Διακοσταματίου, στην εφημερίδα «Δημοκρατική της Ρόδου» ζητήθηκε από τις εταιρείες να επανέλθουν σε δέκα ημέρες με προτάσεις, οπότε θα συναντηθούν εκ νέου οι δύο πλευρές.

«Στην περίπτωση που τελικά καταλήξουμε σε αδιέξοδο, όπως έγινε τόσες φορές, θεωρώ πως το γκολφ θα πρέπει να παραχωρηθεί στον ενιαίο δήμο Ρόδου για να αξιοποιηθεί με τον καλύτερο δυνατό τρόπο», σημείωσε ο κ. Διακοσταματίου.

Φρέναρε η ανάπτυξη νέων malls το 2010

ΤΕΤΑΡΤΗ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΟ ΤΕΛΟΣ Η ΕΛΛΑΔΑ ΣΕ ΕΜΠΟΡΙΚΑ

Μπορεί οι εταιρείες development που επέλεξαν να επενδύσουν σε εμπορικά κέντρα να «δικαιώθηκαν», δεδομένου ότι κατά το πρώτο εξάμηνο του 2010 τα malls σε όλη την Ελλάδα παρουσίασαν **ικανοποιητικές εδύσεις** σε επισκεψιμότητα και λειτουργική κερδοφορία (EBITDA), ωστόσο αυτό δεν λειτούργησε ως μοχλός για τη δημιουργία νέων εμπορικών πολυώρων.

Έτσι φέτος κανένα νέο εμπορικό κέντρο μεγάλου μεγέθους δεν δημιουργήθηκε, ενώ εάν δεν υπήρχαν οι θετικές εξελίξεις (εντός Σεπτεμβρίου αναμένεται η απαιτούμενη ρύθμιση) για το mall που σχεδιάζει ο **Όμιλος του Μπάμπη Βαβού Διεθνώς Τεχνικά** στον Βοτανικό, ίσως οι εν λόγω αναπτύξεις να είχαν χάσει πλήρως την «αίγλη» τους.

Δεν είναι τυχαίο, εξάλλου, που σε έκθεσή τους η **Cushman&Wakefield** κατατάσσει την χώρα μας **τέταρτη πριν από το τέλος** ως προς τη μικτή εκμειώσιμη επιφάνεια (GLA) που αντιστοιχεί ανά 1.000 κατοίκους. Για 1.000 δηλαδή Έλληνες αντιστοιχούν μόλις περίπου **50 τετραγωνικά μέτρα**, όταν στην Πορτογαλία το αντίστοιχο μέγεθος είναι λίγο χαμηλότερο από 300 τ.μ.

Ο αντίστοιχος ευρωπαϊκός μέσος



50 τετραγωνικά μέτρα εμπορικής επιφάνειας αντιστοιχούν ανά χίλιους Έλληνες

όρος είναι κατά προσέγγιση τα 230 τ.μ. ανά 1.000 κατοίκους, ενώ στις τέσσερις πρώτες χώρες με τις περισσότερες εμπορικές αναπτύξεις ανήκουν η Νορβηγία, η Σουηδία, η Ιρλανδία και το Λουξεμβούργο.

Παράλληλα, στη Γαλλία τα malls

βρίσκονται σε ακμή, ενώ υπό κατασκευή βρίσκονται **880.000 τετραγωνικών μέτρων** εμπορικών πολυώρων, με χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης τα έτη 2010-2011.

Όπως πάντως εκτιμά ο ξένος οίκος, η ολοκλήρωση νέων εμπορικών οχημάτων θα δημιουργήσει, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, μια άκρως ανταγωνιστική αγορά, ιδίως το σημείο που η ευρωπαϊκή οικονομία περμαίνει εύθραυστα.

Εμπορικά κέντρα - α' εξάμηνο

Εμπορικό κέντρο	GLA (τ.μ.)	Επιδόσεις εξαμήνου
The Mall Athens	58.000	+1% λειτουργικών κερδών (15,7 εκατ. ευρώ) -9% κύκλου εργασιών
Mediterranean Cosmos	46.000	Σταθερά λειτουργικά κέρδη (15,6 εκατ. ευρώ) -7% κύκλου εργασιών
Golden Hall	41.000	+5% λειτουργικά κέρδη (4,2 εκατ. ευρώ) +10% κύκλου εργασιών
Athens Heart	20.000	+15% επισκεψιμότητας +2% κύκλος εργασιών

ΠΗΓΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - Α' ΕΞΑΜΗΝΟ

70% πιθανότητα

οι τιμές οπτιών στη Μ. Βρετανία να είναι χαμηλότερες το 2015, σε σύγκριση με το 2007, κατά την PricewaterhouseCoopers. Η αβεβαιότητα για την πορεία της οικονομίας είναι η αιτία που καθιστά τους υποψήφιους αγοραστές επιφυλακτικούς.

Η πτώση των τιμών είναι εδώ!

Μόνο ένα κομμάτι θα στοιχημάτιζε ότι οι τιμές των ακινήτων δεν θα ανέβουν στη Μεγάλη Βρετανία, όπου ο πληθυσμός αυξάνεται και το φορολογικό σύστημα ευνοεί την ιδιοκτησία [...] Πείτε με φρελή, αλλά τα σπώτα είναι υπερτιμημένα και οι τιμές τους πρέπει να πέσουν».

Όσα αναφέρει πρόσφατο άρθρο της «Guardian», θα μπορούσαν να εφαρμοστούν πλήρως στην ελληνική κτηματαγορά, σε αντίθεση με ό,τι μεριδιά μεσιτών και ιδιοκτητών υποστηρίζει κατά καιρούς. Ότι οι τιμές στις ελληνικές κατοικίες δεν πρόκειται να υποχωρήσουν τουλάχιστον σε μεγάλη ποσοστά. Όπως αναφέρουν, στο ελληνικό real estate ο νόμος της προσφοράς και της ζήτησης δεν λειτουργεί και συνεπώς οι τιμές δεν πέφτουν. Κι όμως εμφανίζονται πλέον πτώση η οποία, κατά παράγοντες της αγοράς, είναι τριπλάσια αυτής, δηλαδή 5,7%, που καταγράφει η ΤΤΕ. Οι αιτίες είναι οι πολυάριθμες. Η υπερπροσφορά, οι απούλητες κατοικίες που αγγίζουν τις 200.000 σε όλη την Ελλάδα, αλλά και οι κατασκευαστές που στοδικά «στραγγίζουν» από ρευστότητα.

ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

