

DEALS ΜΑΜΟΥΘ ΜΕ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Μέσο: ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Ημ. Έκδοσης: . . . 21/3/2015 Ημ. Αποδελτίωσης: . . 21/3/2015

Σελίδα: 50



Ευκαιρίες αναζητούν τα funds

Deals - μαμούθ με προβληματικά δάνεια

ΧΡΕΟΣ 49 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΟ ΜΕ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΛΛΑΞΕ ΧΕΡΙΑ ΤΟ 2014

Η κρίση του 2008 των αμερικανικών ενυπόθηκων δανείων, που πυροδότησε την ευρωπαϊκή ύφεση του 2009, και το κραχ που έπληξε το Ντουμπάι το 2009 έδωσαν ένα «μεγάλο μάθημα» στο διεθνές χρηματοοικονομικό και τραπεζικό σύστημα. Ότι ο δανεισμός, ιδίως για την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας, θα πρέπει να **περιοριστεί δραματικά** και να υπόκειται σε **αυστηρά κριτήρια**. Έτσι, δημιουργήθηκε ένα κενό ως προς τη χρηματοδότηση projects σε real estate, το οποίο **έσπευσαν να καλύψουν** τα funds που επενδύουν σε χρέος που συνδέεται με ακίνητα (real estate debt).

To real estate debt

Κατά την τελευταία διετία, οι επενδύσεις σε χρέος έχουν εκτοξευθεί, με την **Cushman & Wakefield** να **συγκρατάει την Ελλάδα**, μαζί με την **Ιταλία** και την **Ισπανία**, στις χώρες όπου το 2014 πραγματοποιήθηκε περίπου το **10% των συνολικών αγοραπωλησιών δανείων σε ακίνητα**. Πάντως, μέχρι σήμερα, δεν έχει γίνει γνωστό τι είδους επενδύσεις έχουν υλοποιηθεί στη χώρα μας.

Σε κάθε περίπτωση, η τάση είναι ανοδική. Από ποσό χαμηλότερα των **10 δισ. ευρώ το 2012**, οι τοποθετήσεις σε χρέος συνδεδεμένο με εμπορικές αναπτύξεις αυξήθηκε στα **21 δισ. ευρώ το 2013** και στα **49 δισ. ευρώ το 2014**, σύμφωνα με έρευνα της CBRE. Κατά τα επίσημα στοιχεία, από το **93% του δανεισμού στην Ευρώπη**, το **75% προέρχεται** από τις **τράπεζες** και το **18% από καλυμμένες ομολογίες**.

Όπως επισημαίνουν οι αναλυτές της εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητα **Pramerica**,



μεγάλος αριθμός των υφιστάμενων δανείων **ωριμάζει σταδιακά τα επόμενα χρόνια**, με επενδυτικές εταιρείες και developers να πρέπει να ανανεώσουν τον δανεισμό τους, σε μια συγκυρία που οι τράπεζες δίνουν χρηματοδότηση με το **σταγονόμετρο**. Υπολογίζεται ότι δανεισμός της τάξης των **500 δισ. ευρώ** ωριμάζει μέσα στα επόμενα χρόνια και είναι **αδύνατο να καλυφθεί** εξολοκλήρου από τις τράπεζες.

Πώς πραγματοποιείται, λοιπόν, μια επένδυση σε δανεισμό συνδεδεμένο με εμπορικές αναπτύξεις; Έτσι, για παράδειγμα, ότι ένα εμπορικό κέντρο που

αποκτήθηκε προς 100 εκατ. ευρώ από έναν επενδυτή που συμμετείχε με **25 εκατ. ίδια κεφάλαια** και δανεισμό **45 εκατ. ευρώ**. Τα υπόλοιπα **30 εκατ.** θα μπορούσαν να προέλθουν από fund, το οποίο, για να διασφαλίσει τις αποδόσεις του, προχωρά στην εν μέρει αναδιαμόρφωση των μισθώσεων, στην αναζήτηση ενοικιαστών-άγκυρα (π.χ., σουπερ-μάρκετ), έχοντας θέσει ως στόχο την πώληση του mall σε διάστημα τριών ετών.

Εν ολίγοις, το fund, συναρτήσει του βαθμού επιθετικότητας της επένδυσης, **βγαζει χρήματα από το επίδοιο που στηρίζεται στα έσοδα από μισθώματα**, ενώ, πολλές φορές, **συμμετέχει στη διαχείριση** του εμπορικού

down

500.000 ευρώ

μειώθηκε το τίμημα βίλας 315 τ.μ., 3 επιπέδων, κατασκευής 1990, στις Αφίδνες. Η νέα ζητούμενη τιμή του ακινήτου, που διαθέτει θέα στη λίμνη Μαραθώνα, είναι 1,5 εκατ. ευρώ.

250.000 ευρώ

«ψαθιδίστηκε» η τιμή μονοκατοικίας 350 τ.μ. στον Φιλοπάππου. Το κτίσμα είναι νεοκλασικό, κατασκευής 1936, ανακαινίστηκε το 1987 και η νέα τιμή είναι 1 εκατ. ευρώ.



Ιδιοκτήτης ουρανοξύστη

Ο **Joseph Safra** είναι ένας από τους πλουσιότερους τραπεζίτες παγκοσμίως, με προσωπική περιουσία **16,4 δισ. δολαρίων**. Τον περασμένο Νοέμβριο αγόρασε τον ουρανοξύστη **The Gherkin** στο City του Λονδίνου - το 41 επιπέδων κτίριο, του οποίου η μορφή παραπέμπει σε οβίδα - προς **1,1 δισ. δολάρια**.

REBOUND ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΟ 2014

