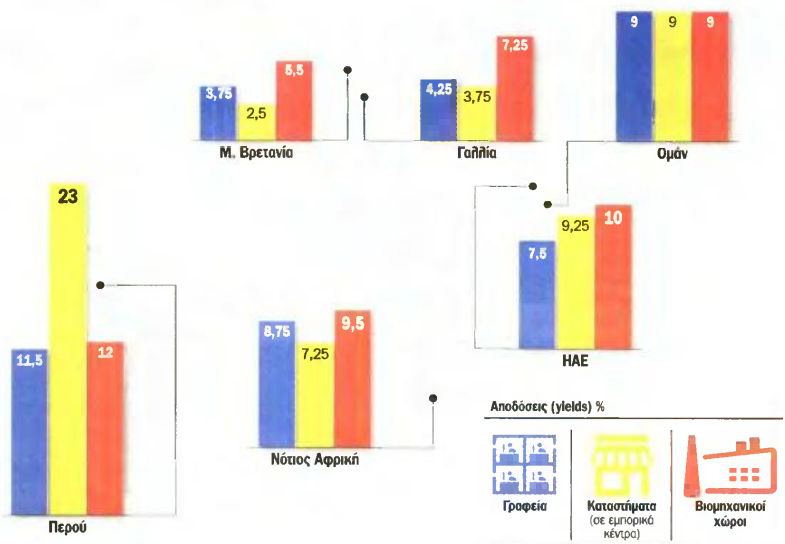




Οι διεθνείς οικικοί παροχίς συμβουλευτικών υπηρεσιών τείνουν να τοποθετούν στο... περιθώριο τις κρατικές προτείες της Κεντρικής και Δυτικής Ευρώπης και να προκρίνουν τις περιθωριακές αναδυόμενες αγορές (frontier markets) για την υλοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα. Πρόκειται για χώρες της Αφρικής, της Ασίας-Ειρηνικού, της Νότιας Αμερικής και της Μέσης Ανατολής, όπως είναι η **Μποτσουάνα**, η **Ζάμπια**, η **Γκάνα**, το **Περού** και το **Ομάν**, οι οποίες αποτελούν τη δεκάδα των πιο αποτελεσματικών και διαφανών περιθωριακών αναδυόμενων αγορών, σύμφωνα με έκθεση της **Cushman & Wakefield**. Σύμφωνα με τον **John Santora**, πρόεδρο και διευθύνοντα σύμβουλο της **Cushman & Wakefield** Αμερικής, οι περιθωριακές αγορές εμφανίζουν σημαντικές προ-

Αυτές είναι οι αποδόσεις παραδοσιακών και μη επενδυτικών προορισμών



Οικίς όπως η **Cushman & Wakefield** και η **Knight Frank** εστιάζουν τους πόρους για τους οποίους εστιάζουν σε αγορές όπως είναι το Ομάν, η Νότιος Αφρική και το Ντουμπάι.

Ευκαιρίες στο εξωτερικό

Το μέλλον βρίσκεται στα ακίνητα των περιφερειακών αγορών

Ποιες είναι οι αναδυόμενες χώρες που κεντρίζουν το ενδιαφέρον

πικές, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν παρουσιάζουν ρίσκο. Σε κάθε, όμως, περίπτωση, οι παραδοσιακοί επενδυτικοί προορισμοί δεν θα μπορούσαν να αποσιγάσουν από τον διεθνή επενδυτικό αίθρα.

Οι top επιλογές

Με άριστα το πέντε, η **C&W** βαθμολογεί την προτεινόμενη Γκαμπορόνε της Μποτσουάνα με **τέσσερα** όσον αφορά τη διαφάνεια, την ταχύτητα διεκπεραίωσης της συναλλαγής και της γραφειοκρατίας. Και με πέντε ως προς την ευκολία απόκτησης ή μίσθωσης γραφειακών χώρων. Οι ρυθμοί ανάπτυξης της αφρικανικής χώρας σταθεροποιούνται, γεγονός που βελτιώνει την επιχειρηματικά εμπιστοσύνη, καθιστώντας το outlook θετικό, ιδίως των **ακινήτων πρώτης κατηγορίας**. Σχετικά με το κόστος συναλλαγής, επιμερίζεται σε 5% (επί της αξίας συναλλαγής) για τον φόρο μεταβίβασης, σε 12% για τον ΦΠΑ και σε 1%-3%, 1%-2% και 8,33%-10% για τα έξοδα του συμβολαιογράφου, του δικηγόρου και του μεσίτη, αντίστοιχα. Το ενόικιο στην Γκαμπορόνε ανέρχεται σε **132 ευρώ** ανά τετραγωνικό μέτρο εμποσίως.

Τέσσερα απονέμει η **C&W** στη νοτιοαφρικανική κτηματαγορά του **Ποκάνεμπουργκ**, του **Ντέρμπαν** και του **Κέπ Τάουν** σχετικά με τη γραφειοκρατία, την ευκολία απόκτησης ή μίσθωσης ιδιοκτησίας και την ταχύτητα διεκπεραίωσης της συναλλαγής. Εξαιρετικά (με πέντε) αξιολογείται το **επίπεδο διαφάνειας** των συγκεκριμένων αγορών. Όσον αφορά το κό-

στος συναλλαγής στο **Ποκάνεμπουργκ** –που συγκεντρώνει το υψηλότερο επενδυτικό ενδιαφέρον– επιμερίζεται σε 0%-8% (επί της αξίας συναλλαγής) για τον φόρο μεταβίβασης, σε 14% για τον ΦΠΑ και σε 1%-2% και 15% για τα έξοδα του δικηγόρου και του μεσίτη, αντίστοιχα. Τα έξοδα δικηγόρου είναι σταθερά, ενώ το μηνιαίο ενόικιο σε Κέπ Τάουν, Ποκά-

νεμπουργκ και Σάντον ανέρχεται σε **7**, σε **4,3** και σε **10,3 ευρώ** ανά τετραγωνικό μέτρο.

Ένα του μέσου όρου βαθμολογείται το Ομάν ως προς τη διαφάνεια, την ευκολία μίσθωσης ιδιοκτησίας, την ταχύτητα διεκπεραίωσης μιας συναλλαγής και τη γραφειοκρατία. Ωστόσο, παρουσιάζει φτωχές επιδόσεις σχετικά με την ευκολία απόκτησης

ιδιοκτησίας. Η πρωτεύουσα του εμιράτου, η **Μουσκάτ**, διαθέτει καλές ποιότητας χώρους, ενώ η ζήτηση προέρχεται, κυρίως και εύλογα, από τους **κλάδους του φυσικού αερίου και του πετρελαίου**. Ο φόρος μεταβίβασης ανέρχεται στο 3%, ενώ τα έξοδα του δικηγόρου και του μεσίτη ανέρχονται σε 3% και 3%-5%, αντίστοιχα. Όσον αφορά το μηνιαίο μίσθωμα, διαμορφώνεται

σε περίπου **15 ευρώ ανά τ.μ.**

Σύμφωνα με την **Knight Frank**, σημαντικές προοπτικές παρουσιάζει το **Ναϊρόμπι** και οι όμορες αυτού περιφέρειες Ρούντα και Γκιγκιρί, όπου έχουν λάβει χώρα σημαντικές αναπτύξεις. Γιατί το εξυπνο κρήμα «κλειδώνει» τη θέση του εκεί; Επειδή η αγορά κατοικίας εκτιμάται ότι θα λάβει γερή ώθηση, λόγω έργων που σχεδιάζονται στους κλάδους του retail και της αναψυχής, αλλά και της επέκτασης της έδρας του OHE στην Υποσαχάρια Αφρική. Οι αναλύτες υπολογίζουν ότι η επένδυση σε καλές ποιότητας ακίνητο στο Ναϊρόμπι θα είχε απόδοση **4,2%**, **13%** και **40,3%**, συγκριτικά με πριν από ένα, δύο και τρία χρόνια, αντίστοιχα.

Πιο «mainstream»

ΟΠΩΣ ΑΝΑΦΕΡΕΙ Η KNIGHT FRANK, το **16ο διοικητικό διαμέρισμα στο Παρίσι** αποτελεί μια πολυτελή οικιστική περιοχή, που συγκρίνεται με το λονδρεζικό Μπάρου του Κένοσιγκτον και την Τσελοί. Στην περιοχή βρίσκονται ορισμένα από τα καλύτερα εκπαιδευτικά ιδρύματα της Γαλλίας, μουσεία, πάρκα και αθλητικές εγκαταστάσεις, με αποτέλεσμα το 16ο διαμέρισμα να έχει διατηρήσει σταθερές τις τιμές κατά την τελευταία πενταετία. Ωστόσο, σύμφωνα με τους αναλυτές, οι τιμές –**από 9.000 ευρώ ανά τ.μ.** για ανακαινισμένο στούντο δύο δωμάτων μέχρι **14.500 ευρώ** για υψηλής ποιότητας σπίτι με πέντε δωμάτια– παραμένουν χαμηλότερες συγκριτικά με το υπόλοιπο Παρίσι.

Το βορειοανατολικό Λονδίνο, ιδίως η περιοχή που γειτνιάζει με το πάρκο Βικτόρια, παρουσιάζει σοβαρές προοπτικές, με τις τιμές να προβλέπεται ότι θα αυξηθούν περαιτέρω. Και αυτό, επειδή εκεί, σύμφωνα με τη **Knight Frank**, έχει εγκατασταθεί ένας πολύ μεγάλος αριθμός τεχνολογικών εταιρειών, που ωθεί τη ζήτηση από τα βόρεια στα ανατολικά. Δεν είναι τυχαίο ότι, σύμφωνα με τους αναλυτές, επένδυση που είχε πραγματοποιηθεί πριν από τρία, δύο και ένα χρόνια θα εμφάνιζε σήμερα απόδοση **29,4%**, **16,2%** και **7,5%**, αντίστοιχα.

Η περιοχή του Ντουμπάι που γειτνιάζει με το κέντρο του εμιράτου (Μπουρζ Χαλίφα και το Dubai Mall) διαθέτει καλή δισύμβαση στις μεγάλες οδικές αρτηρίες και γι' αυτό αυξάνονται οι επενδύσεις σε κατοικίες και σε μικτές αναπτύξεις (λιανεμπόριο-ψυχαγωγία). Δεν είναι τυχαίο ότι προγραμματίζεται η κατασκευή περίπου 240 κτιρίων, ενώ υπάρχουν σχέδια για σύνθεση της περιοχής με τη θάλασσα μέσω υποθαλάσσιων αρτηριών. Οι τιμές ξεκινούν από **265 ευρώ** ανά τετραγωνικό πόδι (0,093 τ.μ.).

Ακόμα και στο Παρίσι αλλά και στο υπερτιμημένο Λονδίνο υπάρχουν προοπτικές ανόδου