



14

Ο ΚΟΣΜΟΣ ΤΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΗ

διαχείριση περιουσίας

ΣΑΒΒΑΤΟ 26 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2011  
ΚΥΡΙΑΚΗ 27 ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2011

Ακίνητη, αναξιοποίητη και ανεκμετάλλευτη παραμένει η περιουσία των ασφαλιστικών ταμείων σε κτίρια και οικόπεδα, την ίδια στιγμή που απομεινώνεται δραματικά και η αξία της κινητής.

ΤΗ ΡΟΥΤΑΣΙΑΣΤΟΥ

Η ηγεσία του υπουργείου Εργασίας και οι διοικήσεις των μεγαλύτερων ασφαλιστικών ταμείων βλέπουν την ακίνητη περιουσία να αραχνιάζει, χωρίς σχέδιο εκμετάλλευσης, ενώ στο υπουργείο Οικονομικών εξετάζουν σενάρια για τη δημιουργία εταιρείας ειδικού σκοπού, προκειμένου, εν ειδήσει εγγυήσεων αλλά και αναλογισμάτων, να περάσουν σε αυτά ακίνητα του ελληνικού Δημοσίου. Το σχέδιο συνδέεται με το κούρεμα των ομολόγων των ελληνικών ασφαλιστικών ταμείων και αφορά την περίπτωση που τα Ταμεία δεχθούν το haircut. Η ερώτηση βέβαια που ανακύπτει είναι τι να τα κάνουν τα Ταμεία τα επιπλέον ακίνητα, όταν καλά καλά δεν μπορούν να αξιοποιήσουν τα δικά τους. Αρκετά να αναλογιστεί κανείς ότι η αντικειμενική αξία των ακινήτων αγγίζει το 1,5 δισ. ευρώ. Το 66% αφορά επαγγελματικούς χώρους, το 14% ξενοδοχεία, μεταξύ των οποίων και το «Μακεδονία Παλάς», που βγαίνει στο σφυρί, και το 13% αγροτεμάχια αλλά και διαμερίσματα... Το υπόλοιπο 7% αφορά κτηματογράφους, θέατρα αλλά και νοσοκομεία... Από το σύνολο της περιουσίας, τα ετήσια έσοδα ανέρχονται σε 29,5 εκατ. ευρώ, όταν μόνο το ΙΚΑ πληρώνει για ενοίκια ώστε να στεγασθεί τις υπηρεσίες του 30 εκατ. ευρώ τον χρόνο. Μάλιστα, το ποσό αυτό είναι μειωμένο κατά 10%, καθώς το Ταμείο «πέτυχε» κατά μέσο όρο 10% μείωση των μισθολόγων, όταν βέβαια στον αγορά για τα εμπορικά ακίνητα η μείωση μπορεί να φθάσει και το 50%, με συνθήστερο το -30%.

Το προηγούμενο διάστημα υπήρξαν σκέψεις στο οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης η ακίνητη περιουσία των Ταμείων, τουλάχιστον τα λεγόμενα «φιλέτα», να ενταχθεί στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου. Όμως, οι εξελίξεις με το κούρεμα του ελληνικού χρέους κατά 50% και η δραματική απομείωση της αξίας των ομολόγων που κατέχουν τα ασφαλιστικά ταμεία κατά περίπου 11 δισ. ευρώ, κυρίως δε οι συνέπειες αυτής στα οικονομικά των οργανισμών, οδήγησαν την κυβέρνηση στην επεξεργασία σχεδίου για τη δημιουργία μιας εταιρείας ειδικού σκοπού. Στη βάση του σχεδίου Euroeca, η κυβέρνηση που επιθυμεί να καθολογήσει και οικειοθετήσει συμμετοχή των Ταμείων στο haircut, εξετάζει τη σύσταση των Ταμείων με τη μεταφορά περιουσίας του Δημοσίου σε αυτά, χωρίς αυτά να κινηθούν να επηρεαστεί το μέγεθος του δημόσιου χρέους. Σύμφωνα με τον υπουργό Οικονομικών Ευάγγε-

ΕΝΩ ΠΛΗΡΩΝΟΥΝ ΥΠΕΡΟΓΚΑ ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΝΟΙΚΙΑ...

# «Αραχνιάζουν» τα ακίνητα των ασφαλιστικών ταμείων

» Η κυβέρνηση επιδιώκει να καλύψει μέρος των απωλειών από το haircut με ακίνητα, τη στιγμή που οι φορείς αδυνατούν να διαχειριστούν αυτά που έχουν  
» Πώς σκοπεύει να αξιοποιήσει το ΙΚΑ τα ακίνητα-φιλέτα του που ρημάζουν



Ροβέρτος Σπυρούλας

Εταιρείες διαχείρισης και αξιοποίησης ακινήτων Φ.Κ.Α. Ν.3863/2010	Αξιοποίηση	Διαχείριση	Εκτίμηση	Μεσολόβηση
ALL EXPERTS I.E.P.Y. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ, ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ & ΑΣΦΑΛΕΙΑ Α.Ε.		✓		
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	✓	✓	✓	✓
ALTER EGO Α.Ε.	✓	✓	✓	✓
American Appraisal (Hellas) Limited Διεθνείς Σύμβουλοι Αποτιμήσεων Ε.Π.Ε.	✓	✓	✓	✓
ATIKABANK PROPERTIES Α.Ε.	✓	✓	✓	✓
COFELY EΠΙΧ. Α.Ε. Εντεταλμένων Υπηρεσιών	✓	✓	✓	✓
EUROACTION Α.Ε. Σύμβουλοι Επιχειρήσεων	✓	✓	✓	✓
POST BANK GREEN INSTITUTE Α.Ε.	✓	✓	✓	✓
PROPRIUS META	✓	✓	✓	✓
REDEPLAN ΑΕ	✓	✓	✓	✓
SAVILLS ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ	✓	✓	✓	✓
SOUTHEAST REAL ESTATE S.A.	✓	✓	✓	✓
VALEUR Α.Ε.	✓	✓	✓	✓
AKTOP Facilities Management Α.Ε.			✓	
ΑΣΙΕΣ Α.Ε. ΟΡΚΟΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ			✓	
Π. ΔΑΝΟΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	✓	✓	✓	✓
ΠΕΙΡΑΙΩΣ REAL ESTATE Α.Ε.	✓	✓	✓	✓

λο Βενιζέλο, εξετάζεται η δυνατότητα να δημιουργηθεί εταιρεία ειδικού σκοπού (SPV), με μετόχους τα ασφαλιστικά ταμεία, στην οποία θα μεταφερθούν περιουσιακά στοιχεία του Δημοσίου, ώστε να αναπληρωθούν οποιοδήποτε απώλειες από τα ομόλογα.

**Η αξιοποίηση...**  
Εδώ και δύο χρόνια, το υπουργείο Εργασίας έχει ζητήσει από τις διοικήσεις των Ταμείων την πλήρη καταγραφή των ακινήτων καθώς και προτάσεις αξιοποίησής τους. Παράλληλα, η ΕΛΕΚΤ ΑΕΠΕΥ, η εταιρεία που βάσει των σχεδιασμών, του παρελθόντος, ο σύμβουλος διαχείρισης οφείδει να αξιολογήσει και να συγκρίνει όλους τις εναλλακτικές μεθόδους αξιοποίησης, συμπεριλαμβανομένης και της περίπτωσης των ΣΔΠ, με τελικό σκοπό την πρόκληση της συμπερότερης και πιο βιώσιμης για το Ταμείο λύσης.

Ηδη, το ΙΚΑ, για την εκμετάλλευσή του ξενοδοχείου «Μακεδονία Παλάς» στη Θεσσαλονίκη, θα προβεί στην επιλογή συμβούλου από τη λίστα της ΕΛΕΚΤ, με σκοπό την εκπόνηση μελέτης αξιοποίησης και τη σύνταξη των απαραίτητων τευχών για την προκήρυξη διεθνούς διαγωνισμού για τη μακροχρόνια παραχώρηση της διαχείρισης και της εκμετάλλευσής του ακινήτου που στεγάζει το ιστορικό ξενοδοχείο.

Ο σύμβουλος θα αναλάβει επίσης αξίες του ακινήτου (κυρίου και εξοπλισμού), την εκπόνηση μελέτης βιωσιμότητας για την παραχώρηση (υπολογισμός κόστους ανακίνησης και χρηματοδότησης της επένδυσης, υπολογισμός της συμβατικής διάρκειας της παραχώρησης, υπολογισμός ετήσιου προσόδου κ.α.) και βέβαια τη σύνταξη των α-

παραίτητων τευχών για διεθνή τηλεδοτικό διαγωνισμό. Να σημειωθεί ότι το 20% της περιουσίας του ΙΚΑ παραμένει αναξιοποίητο, ενώ πληρώνει περίπου 10 εκατ. ευρώ τον χρόνο για να ενοικιάζει χώρους στέγασης των υπηρεσιών του. Σχεδόν το 50% από τα 215 ακίνητα κάθε είδους που διαθέτει το ΙΚΑ χρησιμοποιείται για ιδιοτέγηση, ενώ υπάρχουν και ακίνητα που πραγματικά ρημάζουν.

Ιδιόχρηση

Σύμφωνα με τη διοίκηση του Ταμείου, κύριος στρατηγικός στόχος του ΙΚΑ είναι η στέγαση των υπηρεσιών του σε ιδιόκτητα κτίρια, τα οποία και θα ενεργεί, κυρίως σε ιδιόκτητα οικόπεδα. Ο ίδιος ο κ. Σπυρούλας, διοικητής του ταμείου, ξεκινώντας με πολύ αργούς ρυθμούς, τη διαβούλευση για την πρόκληση συμβούλου διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του ΙΚΑ, εκτίμησε ότι πολλά από τα ακίνητα που έχει στην κατοχή του το Ίδρυμα είτε ι-διοχρησιμοποιούνται είτε δεν είναι ώριμα προς άμεση αξιοποίηση εξαιτίας ειδικών τεχνικών ή νομικών χαρακτηριστικών. Επί παραδείγματι, υπάρχουν ακίνητα που απαιτούν δυσανάλογα υψηλό κόστος αποκατάστασης και αξιοποίησης ή ακίνητα με χρονίζοντα νομικά προβλήματα. Παρ' όλα αυτά, οι ανάγκες στέγασης του Ίδρυματος είναι αυξημένες, κάτι που ίσως αναγκάσει και τους υπεύθυνους να «τρέξουν» τη διαδικασία, σε μια συγκυρία βέβαια που κάθε άλλο παρά εννοείται τέτοιες κινήσεις, και γιατί δεν υπάρχει ρευστότητα και γιατί ο κλάδος των ακινήτων είναι σχεδόν... νεκρός.

Σύμφωνα με το σχέδιο του Ταμείου, υπάρχουν 4 ομάδες ακινήτων.

Ομάδα Α. Ακίνητα για α-ναλλαγή

1. Οικόπεδα Ερυθραίας, θέση Καστρί (οδός Αγίων Σαράντα).
2. Οικόπεδο ΚΑΤ Κηφισός (οδός Λεωφόρος Αθηνών).
3. Οικόπεδα περιοχής Παλλήνην Κηφισός (οδός: Χ. Τρικούπη, Π. Μπακογιάννη, Θέρση).
4. Οικόπεδο Αγίας Παρασκευής (Μεσογείων 453).
5. Ομάδα Β. Ακίνητα για ιδιό-χρηση

6. Ακίνητο Σταθμός Λαρίσης (οδός Φιλαδέλφειας 4).
7. Ομάδα Γ. Ακίνητα για μα-κροχρόνια εκμίσθωση ή ανεκμετάλλευση
7. Κτίριο Κέντρο Αθηνών (οδός Πανεπιστημίου 46), μακροχρόνια εκμίσθωση.
8. Κτίριο Κέντρο Αθηνών (οδός Βουλής 6), μακροχρόνια εκμίσθωση.
9. Κτίριο Κέντρο Αθηνών (οδός Αδαμάντων 7), μακροχρόνια εκμίσθωση.
10. Κτίριο Κέντρο Αθηνών (οδός Πειραιώς 64), συνεκμετάλλευση.
11. Αποθήκες Ρέντι (οδός Πετρούκτα κτίρια, τα οποία και θα ενεργεί, κυρίως σε ιδιόκτητα οικόπεδα. Ο ίδιος ο κ. Σπυρούλας, διοικητής του ταμείου, ξεκινώντας με πολύ αργούς ρυθμούς, τη διαβούλευση για την πρόκληση συμβούλου διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας του ΙΚΑ, εκτίμησε ότι πολλά από τα ακίνητα που έχει στην κατοχή του το Ίδρυμα είτε ι-διοχρησιμοποιούνται είτε δεν είναι ώριμα προς άμεση αξιοποίηση εξαιτίας ειδικών τεχνικών ή νομικών χαρακτηριστικών. Επί παραδείγματι, υπάρχουν ακίνητα που απαιτούν δυσανάλογα υψηλό κόστος αποκατάστασης και αξιοποίησης ή ακίνητα με χρονίζοντα νομικά προβλήματα. Παρ' όλα αυτά, οι ανάγκες στέγασης του Ίδρυματος είναι αυξημένες, κάτι που ίσως αναγκάσει και τους υπεύθυνους να «τρέξουν» τη διαδικασία, σε μια συγκυρία βέβαια που κάθε άλλο παρά εννοείται τέτοιες κινήσεις, και γιατί δεν υπάρχει ρευστότητα και γιατί ο κλάδος των ακινήτων είναι σχεδόν... νεκρός.

Στόχος είναι να καλυφθούν οι άμεσες σταγόνες ανάγκης του Ίδρυματος (ομάδα Α-Αναλλαγής), αλλά και να προκύψουν έσοδα για τη χρηματοδότηση του υφιστάμενου οικοδομικού προγράμματος του Ίδρυματος (ομάδα Δ-Εκπομπής).  
Στην ομάδα Β-Ιδιοχρηστών έ-χουν ενταχθεί ακίνητα που προτείνονται από την αρμόδια υπηρεσία του ΙΚΑ για ιδιόχρηση, αλλά η διαδικασία ανάπτυξής τους (κτίσιμο ή ανακίνηση) δεν μπορεί να ξεκινήσει, λόγω ειδικών προβλημάτων. Ως εκ τούτου, η άρση των τυχόν νομικών, πολεοδομικών ή άλλων προβλημάτων των ακινήτων αυτής της ομάδας, αλλά και των λοιπών ομάδων θεωρείται καθοριστικός και προσιταποτέλεσμα παρήγοτος για την αξιοποίησή τους.  
Στην ομάδα Γ-Εκμισθώσιμων προτείνεται η αξιοποίηση των ακινήτων ιδιαίτερα εμπορικού προφίλ με τη μέθοδο της μακροχρόνιας μίσθωσης ή εκμίσθωσης και της συνεκμετάλλευσής τους. Ειδικά για την περίπτωση του ακινήτου στην Πειραιώς 64 προτείνεται να ελεγχθεί ακόμη και η περίπτωση της πρό-ληψης και άμεσης μίσθωσης πίσω από το ΙΚΑ-ETAM (sale and lease back), με ταυτόχρονη ανάληψη των εργασιών αποκατάστασης του κτιρίου από τον νέο ιδιοκτήτη.