



16 ● 17

ΑΔΕΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΤΗΝ

Ερχονται Ξένοι κυνηγοί ευκαιριών του real estate

19% των επαγγελματιών χώρων και γραφείων του κέντρου αραχνιάζει, ενώ οι τιμές των ενοικίων έπεσαν κατά 20% -**ΤΗΣ ΡΙΤΑΣ ΖΑΧΑΡΙΑΔΟΥ**



Αδεια κτίρια και γραφεία στο κέντρο της Αθήνας σε ποσοστό έως και 19%, μεγάλη αύξηση του αποθέματος ακόμη και σε προβλεπόμενους δρόμους της πρωτεύουσας: αυτή είναι η εικόνα των επαγγελματιών ακινήτων, που προβληματίζει τους ιδιοκτήτες τους. Επιπλέον, σε αυτό το σκηνικό έρχονται να προστεθούν οι διφορούμενες εκτιμήσεις της Τραπέζης της Ελλάδας για την πορεία του ελληνικού real estate. Το μόνο γιγούρο είναι ότι το α' εξάμηνο της νέας χρονιάς θα είναι εξαιρετικά κρίσιμο για την πορεία της αγοράς.

Σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές αγορές, οι τιμές στην Ελλάδα κράτησαν «αδιόρητη στάση» και η κάμψη στα ενοίκια δεν έπεσε σε 20%. Η περίπτωση αναμένεται να έχει βάθος, καθώς η Αθήνα για μια ακόμη χρονιά καθόρθωσε να καταταγεί τελευταία στη λίστα προτίμησις μεταξύ των 34 ευρωπαϊκών πόλεων που προσφέρονται ως επιχειρηματικά κέντρα, σύμφωνα με έρευνα της «Cushman & Wakefield». Στα βασικά αίτια αυτής της «υποτίμησις» περιλαμβάνεται και η αδυναμία της ελληνικής πρωτεύουσας να προσφέρει τις βασικές υποδομές που απαιτεί μια πολυεθνική για να εγκατασταθεί στη χώρα.

Χολιάζοντας την εικόνα των τελευταίων μηνών, οι κτηματομεσίτες δηλώνουν αδυναμία να προβλέψουν τις μελλοντικές τάσεις και είναι σαφώς επιφυ-

λακτικοί. Εντούτοις, η ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων λόγω της ιδιομορφίας που τη χαρακτηρίζει, δηλαδή της περιορισμένης προσφοράς ακινήτων, δεν αναμένεται να φέρει εκπλήξεις με σημαντικές αυξομειώσεις στις υπάρχουσες τιμές, καθώς το επενδυτικό ενδιαφέρον περιορίζεται σε συγκεκριμένα εμπορικά σημεία.

Το θέμα είναι τι θα κάνουν οι επενδυτές. Οι επιλογές τους κατά τους επόμενους μήνες θα καθοριστούν από τα ανοικτά μέτωπα της κυβέρνησης ως προς το νέο φορολογικό καθεστώς των ακινήτων και την απόφαση της αύτησις των αντικειμενικών αξιών. Κύκλοι της αγοράς πάντως εκτιμούν ότι το νέο αυτό περιβάλλον μπορεί να έχει καταλυτικές επιπτώσεις σε ό,τι αφορά τις τιμές. Ο συνδυασμός της ελλείψης ρευστότητας με την υπερκορρολήση της αίτησις περιουσίας μπορεί να αλλάξει τη σημερινή κατάσταση, η οποία χαρακτηρίζεται από «ανελαστικότητα των τιμών προς τα κάτω». Κοινή πεποίθηση είναι ότι το 2010 προβλέπεται δυσκολότερο και η αγορά θα κινηθεί σε χαμηλότερα επίπεδα έναντι του 2009, κυρίως λόγω της ελλείψης ρευστού.

Από τις αρχές του 2009 η ραγδαία αποκλιμάκωση τόσο στα ενοίκια όσο και στον «αέρα» των καταστημάτων στους βασικούς εμπορικούς δρόμους του Λεκανοπεδίου ήταν απόρροια της μεγάλης υποχώρησις στην κατανάλωση, των πιέσεων που ασκούν οι λιανέμποροι - μισθωτές, αλλά και της προσορισμού των ιδιοκτητών ακινήτων στα νέα δεδομένα της πραγματικής οικονομίας.

ΤΙ ΣΧΕΔΙΑΖΟΥΝ REDS, ΕΘΝΙΚΗ, EUROBANK PROPERTIES, MIG, EUROMEDICA ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Investment Group» η οποία ήρθε σε συμφωνία για την ανηπροσώπηση στην Ελλάδα μέσω franchise της αμερικανικής «Coldwell», με παρουσία σε 48 χώρες και 3.913 γραφεία.

■ ΕΘΝΙΚΗ ΑΕΕΑΠ: 250 ακίνητα 1,5 δισ. ευρώ και εξαγορές
Στην τελική ευθεία μπαίνει και η Εθνική ΑΕΕΑΠ, η οποία στη διάρκεια της γενικής συνέλευσις που θα πραγματοποιηθεί στις 14 Ιανουαρίου 2010 υπό τη διεύθυνση του κ. Αρη Κορμηνού, θα προχωρήσει στην απόσπαση του κλάδου των επενδυτικών ακινήτων και στη σύσταση ανώνυμης εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ). Το ακίνητο που θα έδω στο χαρτοφυλάκιο της θα ανέρχονται σε 250, ενώ η συνολική κεφαλαιοποίηση της ΑΕΕΑΠ εκτιμάται ότι θα ξεπεράσει το 1,5 δισ. ευρώ. Στο πλαίσιο της νέας εταιρείας, η διοίκηση εξετάζει τη διεύθυνση του χαρτοφυλακίου της μέσω εξαγορών τόσο στην

Η «Southeast Investment Group» έρχεται στην Ελλάδα, κάτι που σημαίνει ότι οι Ξένοι μεσίτες ετοιμάζουν παιχνίδι

■ REDS: Εμπορικό πάρκο 53.200 τ.μ. στα Σπάτα
Από την πλευρά της REDS, η διοίκηση προβλέπει ότι ενόψει του πρώτου εξαμήνου θα ξεκινήσουν οι εργασίες για την ανάπτυξη του εμπορικού πάρκου επιφάνειας του κέντρου 53.200 τ.μ. στην περιοχή Γυαλού των Σπατών, ύστερα από συμφωνία με τις τράπεζες για τη χρηματοδότηση μέρους της επένδυσης για την εξασφάλιση 35 εκατ. ευρώ.

Η αρνητική συγκυρία που καταγράφεται και στην αγορά ακινήτων μετατρέπεται σε πλεονέκτημα για τις εταιρείες μεσοκτών γραφείων - είτε ελληνικών είτε του εξωτερικού. Παρόδειγμα η «Southeast

Ποιες επιχειρήσεις πουλάνε ακίνητα για να εισπράξουν ρευστό

Το α' τρίμηνο του 2010 τόσο οι επιχειρήσεις όσο και οι δραστηριοποιούμενοι στον χώρο του real estate θα έχουν μια ξεκαθάρσιμη εικόνα για το μέλλον της αγοράς των εμπορικών ακινήτων. Ηδη ο εμπορικός κόσμος συνειδητοποιεί πλέον ότι από το 2010 οι εξελίξεις αναμένονται ραγδαίες.

Επίσης, το ξεκαθάρισμα και στην αγορά, ως αποτέλεσμα της αδυναμίας εκπλήρωσις των οικονομικών υποχρεώσεων, θα δημιουργήσει νέες ευκαιρίες στα εμπορικά ακίνητα και ειδικά στον χώρο του λιανικού εμπορίου.

Έτσι, κατά τη διάρκεια του 2009 έγινε το πρώτο ξεκαθάρισμα από επιχειρήσεις οι οποίες, στην προσπάθειά τους να διαχειριστούν την τρέχουσα δανακική τους επιβίωση, προχώρησαν σε ξεπούλημα των «σημικών» τους.

Σε μια περίοδο όπου οι τράπεζες αντιδρούν με φειδώ ή ακό-

μη και αρνητικά στη χορήγηση νέων δανείων, δεκακίς στα οικονομικά τους επιχειρήσεων, κυρίως από τον χώρο των ετοιμμένων στο Χρηματοπίστη, αποστέλνουν τα πάγια στοιχεία των ίδιων των εταιρειών.

Καθώς οι εκτιμήσεις για την πορεία των ακινήτων παρουσιάζουν πλέον σταθεροποίηση, οι επαγγελματίες της αγοράς αναμένουν για φέτος αποδόσεις που στην καλύτερη των περιπτώσεων προσεγγίζουν έως και το 8%, ανάλογα φυσικά με τα ποσοτικά χαρακτηριστικά και τη χρήση του ακινήτου.

Η λήσις της πώλησις και της επαναμίσθωσις ακινήτων μοιάζει ιδανική υπό τις παρούσες συνθήκες λόγω της δυσκολίας πρόσφορις σε τραπεζική χρηματοδότηση, σχολιάζουν παράγοντες της αγοράς ακινήτων για όσους επιδιώκουν να αντλήσουν κεφάλαια για επενδύσεις ή αποπληρωμή χρεών.

- 1 «Pasal»**
Εδώσε τα γραφεία στο Κολωνάκι και το 50% του «Athens Heart»
Η «Pasal» προχώρησε στην πώληση του 50% του «Athens Heart», ενός επενδυτικού ακινήτου στον Αλιμο και ενός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 9 στρεμμάτων, αντί τιμήματος 2,7 εκατ. ευρώ, στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, στο πλαίσιο της βέλτιστης διαχειρίσις του χαρτοφυλακίου της. Αντίστοιχα, η εταιρεία πώλησε και τα κεντρικά γραφεία της στο Κολωνάκι για να αποπληρώσει βραχυπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό.
- 2 «Νηρουκφάρμεν»**
10,1 εκατ. ευρώ για τη μονάδα στον Ασπράγγυρο
Το βιομηχανικό κτίριο στον Ασπράγγυρο Αττικής πώλησε και η «Νηρουκφάρμεν Α.Ε.» αντί 10,1 εκατ. ευρώ, προκείμενου να το μεθώσει στην συνέχεια αντί 50.000 ευρώ.
- 3 «Elbisco»**
Πήρε 3,17 εκατ. ευρώ από ακίνητο στα Σκόδια
Η «Elbisco», στην προσπάθεια παραγωγικής αναδιορίσμις και μείωσις των υψηλών δανείων, το οποία ανέρχονται σε 119 εκατ. ευρώ, τον περασμένο χρόνο προχώρησε στην πώληση