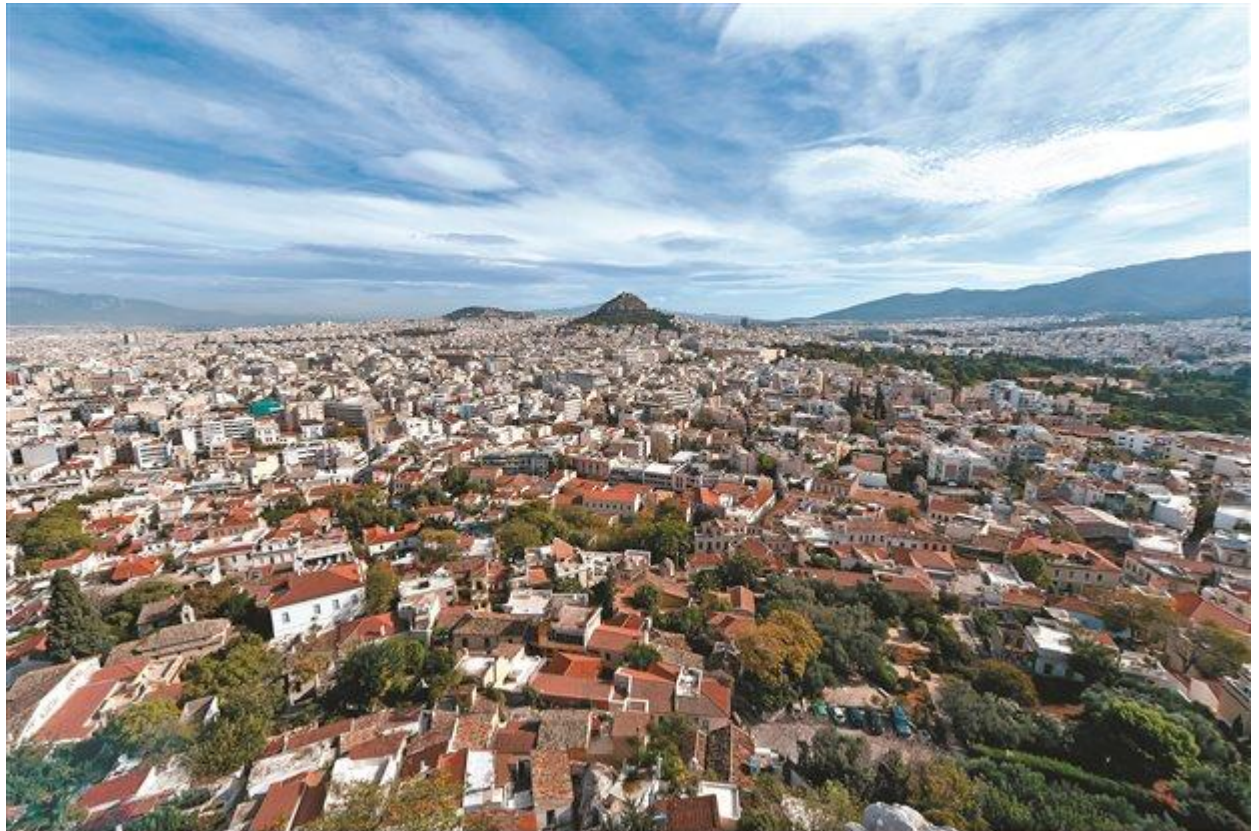


Οι ξένοι «ξυπνούν» την κτηματαγορά

Αισιόδοξα σημάδια αύξησης της ζήτησης για ακίνητα στην Ελλάδα – Σε πέντε κατηγορίες επενδύσεων εστιάζεται το ενδιαφέρον των αγοραστών



Μετά από μια παρατεταμένη πτωτική πορεία που ξεκίνησε στα τέλη του 2008 και η οποία προκάλεσε απώλεια συνολικής αξίας ακινήτων της τάξεως του ενός τρισ. ευρώ, η αγορά αρχίζει να βρίσκει στήριξη, και σε κάποιους τομείς δείχνει τάσεις ανάκαμψης χάρις στο ενδιαφέρον από ξένους επενδυτές

Απώλειες 1 τρισ. ευρώ έχουν σημειώσει οι αξίες των ακινήτων από το 2008 έως σήμερα σύμφωνα με παράγοντες της κτηματαγοράς, αν και το τελευταίο διάστημα εμφανίζονται σημάδια μεταστροφής με τη ζήτηση να εμφανίζει δειλά αλλά σταθερά σημάδια αύξησης κυρίως από ξένους αγοραστές - επενδυτές.

Σύμφωνα με τον κ. **Ιωάννη Περωτή**, πρόεδρο της ΑΤΡΙΑ που εκπροσωπεί σε Ελλάδα και Κύπρο την διεθνή φήμη εταιρεία συμβούλων ακινήτων CBRE, μετά από μια παρατεταμένη πτωτική πορεία που ξεκίνησε στα τέλη του 2008 και η οποία προκάλεσε απώλεια συνολικής αξίας ακινήτων της τάξεως του ενός τρισ.

ευρώ, η αγορά αρχίζει να βρίσκει στήριξη και σε κάποιους τομείς δείχνει τάσεις ανάκαμψης χάρις στο ενδιαφέρον από ξένους επενδυτές. Το ενδιαφέρον αυτό είναι πολυεπίπεδο και εστιάζεται κυρίως στις εξής πέντε κατηγορίες επενδύσεων:

1. Επενδύσεις από ιδιώτες ή εταιρείες που διαχειρίζονται ή εκπροσωπούν ιδιώτες οι οποίοι επιδιώκουν να εκμεταλλευτούν τη δυνατότητα απόκτησης άδειας παραμονής (Golden Visa) εφόσον επενδύσουν τουλάχιστον €250.000 σε ακίνητα στην Ελλάδα. Αυτό το ενδιαφέρον σχετίζεται με αγοραστές κυρίως από την Τουρκία, την Κίνα, την Αίγυπτο, τη Ρωσία και άλλες χώρες της Ασίας και της Αφρικής. Οι επενδύσεις αυτές γίνονται κυρίως σε κατοικίες ενώ πρόσφατα έχουν αρχίσει να εξετάζονται και οι περιπτώσεις επένδυσης σε μεγαλύτερα ακίνητα είτε από ομάδες επενδυτών είτε από εταιρείες οι οποίες αποσκοπούν στη μεταπώλησή τους σε πλήθος μεμονωμένων επενδυτών.

2. Επενδύσεις από ιδιώτες που θεωρούν ότι κάποια ακίνητα με μοναδικά χαρακτηριστικά στην Αθήνα ή σε δημοφιλείς προορισμούς δεδομένης της χαμηλής τους αποτίμησης αποτελούν πολύ ανταγωνιστική επένδυση συγκρινόμενα με ανάλογα ακίνητα άλλων ευρωπαϊκών πρωτευουσών και προορισμών. Το ενδιαφέρον αυτό εστιάζεται στην περιοχή του κέντρου της Αθήνας, των παραλιακών προαστίων από το Φάληρο και ανατολικά. Επίσης ανάλογο ενδιαφέρον υπάρχει για ποιοτικά ακίνητα στους τουριστικούς προορισμούς υψηλού προφίλ (Μύκονος, Σαντορίνη, Σπέτσες, Αντίπαρος, περιοχές της Κρήτης) αλλά και περιοχές της χώρας μεγάλης ομορφιάς. Στις πιο περιζήτητες περιοχές, όπως στη Μύκονο, οι αξίες ήδη γνωρίζουν σημαντική ανάκαμψη αλλά η ανοδική πορεία τους συνεχίζεται.

3. Επενδύσεις σε ακίνητα τουριστικής χρήσης καθώς η ανάκαμψη του τουριστικού ρεύματος προς τη χώρα μετά τα χαμηλά επίπεδα των 15,5 εκατομμυρίων επισκεπτών του 2012 αναμένεται να πλησιάσουν και ίσως αγγίξουν τα 30 εκατ. εφέτος. Αυτή η τάση επηρεάζει τόσο τα ξενοδοχεία όσο και τα άλλα καταλύματα τα οποία επηρεάζονται θετικά από τον τουρισμό, όπως λοιπά τουριστικά καταλύματα και ενοικιαζόμενες κατοικίες. Αρκετές αγορές υφιστάμενων ξενοδοχείων ή κτιρίων προς μετατροπή σε τουριστικά καταλύματα και η αναβάθμισή τους δημιουργούν μια νέα προσφορά ποιοτικότερων χώρων διαμονής, ο ρυθμός δημιουργίας των οποίων όμως δεν παρακολουθεί τη ραγδαία άνοδο της ζήτησης που έχει προκύψει και η οποία αναμένεται να συνεχιστεί καθώς αυξάνεται το τουριστικό ενδιαφέρον για την Ελλάδα και βελτιώνονται οι υποδομές (αεροδρόμια, δρόμοι, λιμάνια) πρόσβασης στους τουριστικούς προορισμούς της χώρας. Πιο γνωστή επένδυση αυτής της κατηγορίας είναι η απόκτηση του Hilton Αθηνών από την κοινοπραξία της Temes (Costa Navarino) και την Dogus, αλλά υπάρχει πλειάδα άλλων συναλλαγών οι οποίες είτε έχουν ολοκληρωθεί είτε είναι υπό διαπραγμάτευση.

4. Επενδύσεις από μεγάλους ιδιώτες ή θεσμικούς επενδυτές (Funds) σε ακίνητα

απόδοσης καθώς λόγω της σημαντικής πτώσης των τιμών ακινήτων στην αγορά οι μισθωτικές αποδόσεις είναι πλέον οι υψηλότερες στην ευρωζώνη με δεδομένο ύψος μισθωμάτων το οποίο έχει μειωθεί σημαντικά λόγω της οικονομικής κρίσης των ετών από το 2008. Ο μοναδικός αυτός συνδυασμός (υψηλών αποδόσεων και χαμηλών ενοικίων) παρέχει στους επενδυτές τόσο σχετικά υψηλή ρευστή απόδοση αλλά και προσδοκία για αύξηση της απόδοσης όταν τα μισθώματα ανακάμψουν σε υψηλότερα επίπεδα. Τέτοιας κατηγορίας ήταν η πρόσφατη απόκτηση συμμετοχής της Varde στην εταιρεία εμπορικών κέντρων της Lambda Development.

5. Επενδύσεις από έλληνες και ξένους επενδυτές σε περιουσιακά στοιχεία τραπεζών τα οποία ήδη προσφέρονται προς επένδυση καθώς απαιτείται από τις εποπτικές αρχές να περιορίσουν οι τράπεζες την ακίνητη περιουσία που έχει περιέλθει στην κατοχή τους ή τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια τα οποία έχουν στα βιβλία τους. Οι επενδύσεις αυτές αφορούν κυρίως περιουσιακά στοιχεία στα οποία υπάρχει ευκαιρία δημιουργίας αξίας μέσα από την αποτελεσματική διαχείριση περιουσίας (asset management).

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός, σύμφωνα με τον κ. Περρωτή, ότι αυτή η ανοδική πορεία δεν αφορά ακόμα πολλά από τα υπόλοιπα ακίνητα, όπως τα ακίνητα για αξιοποίηση, τις κατοικίες που απευθύνονται κυρίως στο ελληνικό κοινό ή τα ακίνητα στις περιοχές που δεν έχουν διεθνές ενδιαφέρον, όπου ακόμα πιέζονται οι αξίες από τις δυνάμεις μείωσης των αξιών που είναι η ελάχιστη ρευστότητα, τα υψηλά τραπεζικά επιτόκια όπου υπάρχουν δάνεια, ο παράλογος ύψους και διάρθρωσης ΕΝΦΙΑ και οι λοιπές φορολογικές και διοικητικές επιβαρύνσεις που επιβάλλουν οι ελληνικές αρχές στο ακίνητο, οι οποίες επέδρασαν καταστροφικά στην τεράστια απώλεια εθνικού πλούτου κατά την κρίση.

Τα επαγγελματικά

Από τη μεριά της η διευθύνουσα σύμβουλος της εταιρείας **Cushman & Wakefield Proprius** κυρία **Νίκη Σύμπουρα** που ειδικεύεται πολλά χρόνια στην αγορά ακινήτων επισημαίνει ότι *«τα επαγγελματικά ακίνητα βρίσκονται στο κατώτατο σημείο του κύκλου της αγοράς, εφόσον βέβαια δεν υπάρξουν νέες απρόβλεπτες αρνητικές εξελίξεις από το πολιτικό ή το οικονομικό πεδίο. Θεωρούμε ότι η μελλοντική πορεία θα είναι σταθεροποιητική με ανοδικές τάσεις για καλής τοποθεσίας ακίνητα. Ο αριθμός των συναλλαγών έχει παρουσιάσει ελαφρώς αύξηση με αγοραστικό ενδιαφέρον από ιδιώτες επενδυτές από το εξωτερικό αλλά, αν και σε μικρότερο βαθμό, και από έλληνες ιδιώτες επενδυτές. Εκδηλη είναι η τάση για αγορά ακινήτων αξίας 250.000 ευρώ, με σκοπό την απόκτηση άδειας παραμονής. Χαρακτηριστικό είναι ότι παρά την αβεβαιότητα και το αρνητικό κλίμα διεθνείς επενδυτικοί οίκοι εξετάζουν ή και τοποθετούνται στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα προσβλέποντας σε θετικές μεσομακροπρόθεσμες εξελίξεις»*.

Μια τέτοια κίνηση αποτελεί, σύμφωνα με την κυρία Σύμπουρα, η τοποθέτηση 61,3 εκατ. ευρώ από την αμερικανική εταιρεία εναλλακτικών επενδύσεων Vårde Partners στην Lamda Malls - θυγατρική της εισηγμένης Lamda Development. Η αμερικανική εταιρεία εξαγόρασε έναντι 61,3 εκατ. ευρώ το 31,7% της Lamda Mall και θα εισφέρει μελλοντικά πρόσθετα κεφάλαια για νέες επενδύσεις σε εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα. Αρκετοί οίκοι του εξωτερικού εξετάζουν την αγορά ακινήτων με σκοπό την αγορά NPL's. Μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει η αγορά ακινήτων και για ξενοδοχειακά ακίνητα καθώς και για παραθεριστικές κατοικίες σε οργανωμένα συγκροτήματα κατοικιών υψηλών προδιαγραφών με παροχές. Ως αποτέλεσμα της ραγδαίας ανάπτυξης του ηλεκτρονικού εμπορίου και των μεγάλων αναπτύξεων στον χώρο, όπως η ανάπτυξη του εμπορευματικού κέντρου στο Θριάσιο Πεδίο και της Cosco στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά, εμφανής είναι και η ανάπτυξη στον χώρο των logistics και των αποθηκευτικών χώρων.

Είμαστε οι πιο φθηνοί στην Ευρώπη

«Στην Ελλάδα το 2014 πραγματοποιήθηκαν 43.443 αγοραπωλησίες και το 2015 αυξήθηκαν στις 54.631» αναφέρει η κυρία Σταυρούλα Βαμβακά, επικεφαλής του Re/Max NewDeal, του μεγαλύτερου κτηματομεσιτικού γραφείου της Re/Max. Ένα μεγάλο μέρος των Ελλήνων επένδυσε τις οικονομίες του σε μικρά - ως επί το πλείστον - ακίνητα για να εξασφαλίσει όσο καλύτερα μπορούσε τα χρήματά του ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία του γραφείου της κυρίας Βαμβακά το 2016 υπήρχε ακόμη μεγαλύτερη αύξηση σε συναλλαγές και κάτι ανάλογο αναμένει να συμβεί και το 2017.

Ποιοι επενδύουν, όμως, στην Ελλάδα; Σύμφωνα με την κυρία Βαμβακά, τα τελευταία δύο χρόνια Κινέζοι, Αιγύπτιοι, Ρώσοι και Τούρκοι που θέλουν να αποκτήσουν άδεια παραμονής στην Ευρώπη (golden visa) επενδύουν σε ακίνητα αξίας 250.000 ευρώ και άνω, όπως προβλέπεται από τον σχετικό νόμο. Το 2007 οι επενδύσεις σε κατοικίες αποτελούσαν το 9,9% του ΑΕΠ (περίπου 25 δισ.) ενώ το 2016 μόλις το 0,7% (περίπου 1,3 δισ.). Σήμερα, το ένα πέμπτο (20%) προέρχεται από ξένους επενδυτές, δηλαδή 250 εκατομμύρια. Είμαστε ελκυστικοί γιατί είμαστε οι πιο φθηνοί στην Ευρώπη. Ανταγωνίστριες χώρες όπως π.χ. η Ισπανία χορηγούν την άδεια με 500.000 ευρώ και άνω.

Η επικεφαλής του κτηματομεσιτικού γραφείου Re/Max NewDeal επισημαίνει ότι η τάση των ενδιαφερομένων να αποκτήσουν την πολυπόθητη άδεια παραμονής στην Ευρώπη αυξάνεται διαρκώς και τούτο γιατί μπορεί κάποιος να την αποκτήσει με τη μικρότερη επένδυση.