

€150 εκατ. επενδύθηκαν σε γραφεία-καταστήματα το α' εξάμηνο



Του Δημήτρη Δελεβέγκου

Κεφάλαια, ύψους 150 εκατ. ευρώ, επενδύθηκαν στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, σε γραφεία και καταστήματα, από τις αρχές της χρονιάς έως σήμερα, σύμφωνα με στοιχεία που έγιναν γνωστά, σε χθεσινή άτυπη συνάντηση κορυφαίων στελεχών της αγοράς ακινήτων, ενόψει του συνεδρίου για το real estate Prodexpo που θα λάβει χώρα το Νοέμβριο. Συνολικά, πέρυσι επενδύθηκαν σε επαγγελματικά ακίνητα κεφάλαια, ύψους 550 εκατ. ευρώ, μέγεθος που εκτιμάται ότι θα αυξηθεί σε ποσοστό της τάξης του 10% κατά τη φετινή χρονιά.

Όπως ανέφερε η διευθύνουσα σύμβουλος της εταιρείας παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών ακινήτων Proprius Νίκη Σύμπουρα από το ποσό των 150 εκατ. ευρώ, τοποθετήθηκαν 55 εκατ. ευρώ στην αγορά γραφείων, 25 εκατ. ευρώ σε καταστήματα, περίπου 17 εκατ. ευρώ σε αποθηκευτικούς χώρους και το υπόλοιπο ποσό σε ξενοδοχεία.

Οι επιδόσεις

Σε σχέση με τις επιδόσεις της αγοράς ακινήτων, ο διευθύνων σύμβουλος της Atria Property Services Γιάννης Περωτής, ανέφερε ότι σήμερα, η αγορά ακινήτων βρίσκεται στο καλύτερο επίπεδο των τελευταίων ετών, με την πορεία της

κτηματαγοράς να είναι ανοδική στο κέντρο της Αθήνας και στα Νότια προάστια. Αυτό, εξάλλου, προκύπτει από την επανεκκίνηση της οικοδομής, αλλά και την άνοδο των ενοικίων σε ορισμένες περιοχές της Ελλάδας και κυρίως σε όσες αποτελούν τουριστικούς προορισμούς.

Στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων, όπως εξήγησε η κυρία Σύμπουρα, ο αέρας επέστρεψε, ενώ η ζήτηση από εταιρείες λιανικής για ακίνητα σε καλές τοποθεσίες είναι μεγάλη.

"Στο retail υπάρχει μία διαρθρωτική αλλαγή λόγω του ηλεκτρονικού εμπορίου που απομυζά τις επιχειρήσεις του λιανεμπορίου" σημείωσε η Δίκα Αγαπητίδου, γενική διευθύντρια της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων Αθηναϊκή Οικονομική – Jones LangLaSalle.

ΑΕΕΑΠ

Όσον αφορά τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, βρίσκονται αντιμέτωπες με την υψηλή φορολογία, με αποτέλεσμα να αναχαιτίζεται η συμβολή τους στην ανάπτυξη της οικονομίας.

Όπως σημείωσε ο διευθύνων σύμβουλος της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ Αριστοτέλης Καρυτινός, βασικό ζητούμενο είναι η αύξηση των χρηστών-μισθωτών των εμπορικών ακινήτων. "Η Ρουμανία, σε σχέση με την Ελλάδα, υιοθέτησε πρόγραμμα προσέλκυσης ξένων εταιρειών με αποτέλεσμα, οι επιδόσεις της στην αγορά ακινήτων να ξεπερνούν αυτές της Ελλάδας. Το ίδιο έχει αρχίσει να κάνει η Βουλγαρία και η Σερβία. Πρόκειται για πρακτική που θα πρέπει να ακολουθήσει και η Ελλάδα" ανέφερε.

"Πληρώνουμε διπλάσια ή τριπλάσια κεφάλαια σε φόρους, σε σχέση με αντίστοιχες εταιρείες του εξωτερικού. Οι ΑΕΕΑΠ φορολογούνται κατά 30% περισσότερο, σε σχέση με μία ανώνυμη εταιρεία. Είναι ενδεικτικό ότι τα κεφάλαια που έχουν συγκεντρώσει και οι τρεις ΑΕΕΑΠ ανέρχονται σε 3 δισ. ευρώ, την στιγμή που στην Ισπανία οι αντίστοιχες εταιρείες έχουν προσελκύσει 20 δισ. ευρώ" σημείωσε ο Γιώργος Χρυσικός, διευθύνων σύμβουλος της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.

"Οι ΑΕΕΑΠ θα μπορούσαν να παίξουν καθοριστικό ρόλο, ενώ φέτος εκτιμούμε ότι ο αριθμός των συναλλαγών θα είναι μεγαλύτερος σε σχέση με πέρυσι που ανήλθε

σε περίπου μισό δις. ευρώ. Το 40%, εξάλλου, των επενδύσεων αυτών προήλθε από τις ΑΕΕΑΠ. Ακόμη, καταγράφεται θετικός ρυθμός ανάπτυξης των ενοικίων, η απορρόφηση κενών χώρων βαίνει αυξανόμενη, ενώ οι ζητούμενες αποδόσεις έχουν υποχωρήσει από 25 έως 50 μονάδες βάσης. Πάντως, οι ΑΕΕΑΠ βρίσκονται αντιμέτωπες με προκλήσεις, όπως είναι τα non-listed funds.”

Παρόλ’ αυτά, οι ΑΕΕΑΠ βρίσκονται αντιμέτωπες με έλλειψη προϊόντος, όπως ανέφερε η διευθύνουσα σύμβουλος της Brig Properties του ομίλου Quest Anna Αποστολίδου, η οποία παράλληλα χαρακτηρίζει ως μη φιλική προς τους επενδυτές την υφιστάμενη πλατφόρμα των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών που διενεργεί το Δημόσιο.

Πάντως, η Μπλε Κέδρος, που ιδρύθηκε πρόσφατα και συνδέεται με την Coco-mat, δίνει έμφαση στον κλάδο των ξενοδοχειακών ακινήτων που επηρεάζεται, σε μεγάλο βαθμό από τη ζήτηση εκτός Ελλάδας. Όπως ανέφερε ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας Στέλιος Αλεξίου, η εταιρεία διαθέτει 28 ακίνητα (ιδίως καταστήματα της Coco-mat), αλλά το βασικό τμήμα του χαρτοφυλακίου της θα είναι τα ξενοδοχεία και ειδικά τα μικρά αστικά ξενοδοχεία των 50- 70 δωματίων.

“Επικεντρωθήκαμε στον συγκεκριμένο τομέα επειδή υπάρχει εισαγόμενη ζήτηση, ενώ τα μεγέθη των κρατήσεων από τα υφιστάμενα ξενοδοχεία του ομίλου κατά τη χειμερινή περίοδο μας έχουν εκπλήξει ευχάριστα” ανέφερε.

Dimitris.delevegios@capital.gr

Πηγή: www.capital.gr