



Επενδύσεις 300 εκατ. ευρώ στα εμπορικά ακίνητα

Αυξάνονται οι κινήσεις, με πιο πρόσφατο το μεγάλο deal Lamda - Vårde Partners

Ρεπορταζ

Ξανθή Γιούναρη

■ Εν συντομία

Φέτος αναμένονται επενδύσεις 300 εκατ. ευρώ σε γραφεία και καταστήματα από περίπου 250 εκατ. ευρώ το 2016.

■ Γιατί ενδιαφέρει

Ψηφός εμπιστοσύνης από Έλληνες και ξένους επενδυτές στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων.

Μπορεί οι αβεβαιότητες σχετικά με την πορεία της ελληνικής οικονομίας να μην έχουν απομακρυνθεί, ωστόσο ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων φαίνεται να προξοφλεί θετικές εξελίξεις. Η πρόσφατη ανακοίνωση για την επένδυση της αμερικανικής Vårde Partners στη νεοϊδρυθείσα Lamda Malls AE, θυγατρική της Lamda Development, ισχυροποιεί τις προβλέψεις όσον θεωρούν ότι η κρίση για τα ακίνητα με αξιολογία επενδυτικά χαρακτηριστικά έχει τελειώσει.

Ηδη το 2016 –και κυρίως μέσα στο δεύτερο εξάμηνο– πραγματοποιήθηκαν σημαντικές αγοραπωλησίες στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων, ενώ αρκετές συναλλαγές της τάξης των 5-10 εκατ. ευρώ για την απόκτηση γραφείων και καταστημάτων έχουν γίνει και κατά τους πρώτους μήνες του 2017, όπως αναφέρουν παράγοντες του real estate. Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση της εταιρείας παροχής υπηρε-

σιών ακινήτων Savills Hellas, οφέτος αναμένονται επενδύσεις 300 εκατ. ευρώ από περίπου 250 εκατ. ευρώ το 2016. Αν και το ποσό των 300 εκατ. ευρώ είναι το 1/3 των 900 εκατ. ευρώ που είχαν επενδυθεί το 2014, πρόκειται για αναστροφή της τάσης, εφόσον βέβαια επιβεβαιωθεί η πρόβλεψη των αναλυτών.

Με πρωταγωνίστριες τις εγχώριες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες σπεύδουν να τονώσουν τη ρευστότητά τους, στο επίκεντρο αναμένεται να βρεθούν καταστήματα σε οπερεία υψηλής εμπορικότητας, όπως επίσης κτίρια γραφείων σύγχρονων προδιαγραφών, καθώς οι τιμές είναι χαμηλότερες έως και 50% σε σχέση με την έναρξη της οικονομικής κρίσης, όταν την ίδια ώρα η κατακόρυφα των μισθωμάτων έχει σταματήσει εδώ και μήνες, ενώ δεν λείπουν και περιπτώσεις που καταγράφεται μικρή άνοδος, μεγιστοποιώντας έτσι τις αποδόσεις των επενδυτών.

Είναι χαρακτηριστικό ότι πέρυσι στην ελληνική πρωτεύουσα οι νέες μισθώσεις γραφειακών χώρων σημείωσαν αύξηση 29% έναντι του 2015, καθώς ενοικιάστηκαν 15.000 περισσότερα τετραγωνικά μέτρα (67.000 τ.μ. το 2016 από 52.000 τ.μ. το 2015), όπως αναφέρεται σε σχετική μελέτη της BNP Paribas Real Estate την οποία εκπροσωπεί στην ελληνική αγορά η Danós & Συνεργάτες. Επιπλέον, σύμφωνα με την **Proprius**, που εκπροσωπεί στη χώρα μας την Cushman & Wakefield, το τελευταίο τρίμηνο του 2016 οι τιμές των ενοικίων των εμπορικών κατα-

στημάτων σε Ερμού, Μεταξά (Πλυφόρα), Κολοκοτρώνη (Κηφισιά) και Τομιακή (Θεσσαλονίκη) σημείωσαν αύξηση μεταξύ 4% και 9,1%.

Ποια ακίνητα πουλήθηκαν

Μέσα σε περίπου ένα έτος η Vårde Partners, διεθνής διαχειριστής εναλλακτικών επενδύσεων ύψους 12 δις. δολαρίων, θα ρίξει στην ελληνική αγορά περίπου 100 εκατ. ευρώ, καθώς ήδη από πέρυσι κατέχει το 54,03% του μετοχικού κεφαλαίου της εισηγμένης επενδυτικής εταιρείας ακινήτων Trastor (επένδυση συνολικού ύψους 34 εκατ. ευρώ).

Για την απόκτηση του 31,7% της Lamda Malls AE, στον έλεγχο της οποίας βρίσκονται τα εμπορικά κέντρα Golden Hall και Mediterranean Cosmos, θα καταβάλει το ποσό των 61,3 εκατ. ευρώ. Η συναλλαγή έγινε με βάση την καθαρή αξία των δύο εμπορικών κέντρων, η οποία είναι συνολικά περί τα 331 εκατ. ευρώ, όσο και η αρχική αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Lamda Malls.

Σημαντικά κεφάλαια έχει τοποθετήσει στην κατηγορία των ακινήτων εισοδήματος και η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, η οποία σιμωιτόεν είχε διαπραγματευτεί με τη Lamda Development το κομμάτι των εμπορικών κέντρων, αλλά χωρίς να υπάρξει τελικά συμφωνία.

Μόνο οφέτος η εισηγμένη ΑΕΕΑΠ έχει επενδύσει περί τα 35 εκατ. ευρώ (16,25 εκατ. ευρώ για την αγορά 16 καταστημάτων της Ζώνης Ακινήτα, 13,2 εκατ. ευρώ για το 50% εξειδικευμένο κτίριο επί της Λεωφ.



Συγγρού 340 και 5,2 εκατ. ευρώ για τμήμα κτιρίου επί της Λεωφ. Κηφισίας 49 και Ζηριδίου), ενώ το 2016 απέκτησε γραφεία και καταστήματα αξίας άνω των 45 εκατ. ευρώ.

Επενδύσεις 15 εκατ. ευρώ επί ελληνικού εδάφους έκανε το 2016 και η Εθνική Παναγία ΑΕΕΑΠ που αφορούσαν την απόκτηση καταστημάτων και γραφείων, μεταξύ των οποίων και δύο κτίρια στην Πάτρα, τα οποία θα μετατραπούν σε φοιτητικές κατοικίες και ξενοδοχείο.

Επιπλέον, η Trastor ΑΕΕΑΠ από την αρχή του έτους έχει προχωρήσει σε επενδύσεις 5,21 εκατ. ευρώ, αποκτώντας επαγγελματικά ακίνητα σε Σύνταγμα, Πατισίων και Κηφισιά.

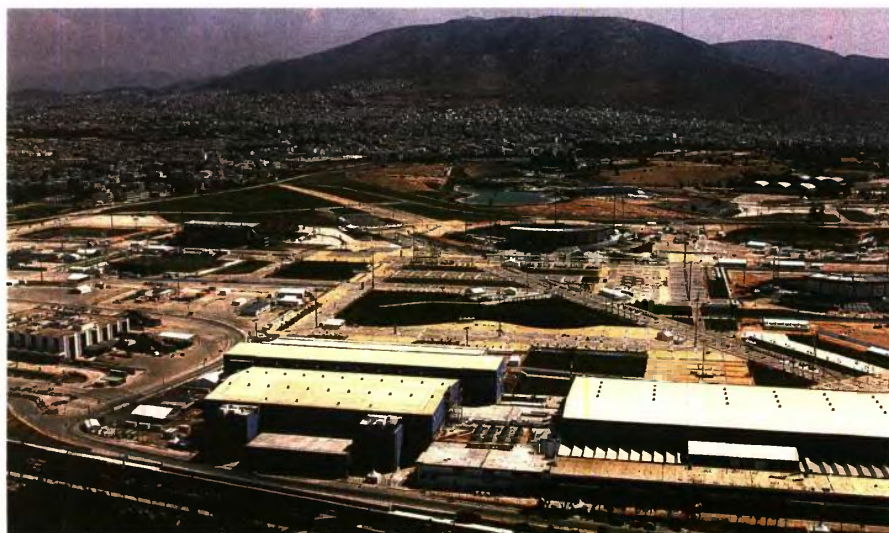
Επίσης, τους τέσσερις τελευταίους μήνες οι επενδύσεις της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ, της οικογένειας **Χαλκιά**, ανέρχονται στα 7 εκατ. ευρώ καθώς αγόρασε τέσσερα νέα ακίνητα, ενώ πριν από λίγες ημέρες προσημοφόνησε την απόκτηση ενός αυτοτελούς κτιρίου καταστημάτων και γραφείων στον Βόλο. Το τμήμα της εξαγοράς έχει οριστεί σε 3,75 εκατ. ευρώ και η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι τις 11/7/2017.

Εν τω μεταξύ, η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ, θυγατρική κατά 100% της Quest Συμμετοχών, θα είναι η πέμπτη εισηγμένη ΑΕΕΑΠ στο χρηματιστήριο και γι' αυτό τον λόγο έχει υποβάλει προς έγκριση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το σχετικό **Ενημερωτικό Δελτίο**, ενώ στα τέλη Μαρτίου μία ακόμη ΑΕΕΑΠ, η Miple Κέντρος της οικογένειας **Ευρωρφίδη** (Coco-Mat), έλαβε άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Πέρυσι η εταιρεία BB Energy προχώρησε στην αγορά κτιρίου γραφείων στο Μαρousi επιφάνειας 6.500 τ.μ. αντί ποσού 8,25 εκατ. ευρώ.

Στους ιδιαίτερα δραστήριους επενδυτές του εμπορικού real estate ανήκει και ο ομογενής επιχειρηματίας **Θεόδωρος Δουζόζλογ**, καθώς, όπως λέγεται, εταιρεία συμμεφρώντων του αγόρασε πρόσφατα τη γραφεία της ΕΒΖ στη Θεσσαλονίκη. Είχε προηγηθεί πέρυσι η απόκτηση κτιρίου της ΟΤΕ Estate στην οδό Σταδίου 15 και Ανθήμου Γαζή για περίπου 17 εκατ. ευρώ.

Εγκαταστάσεις του πρώην αεροδρομίου Αθηνών στο Ελληνικό. Για την ανάπτυξη ακινήτων στην περιοχή θα κδηλωσει ενδιαφέρον η νέα εταιρεία Vårde - Lamda



Ηγετικός ρόλος στα εμπορικά

«Η **συμφωνία** με τη Vårde δεν αφορά μόνο την ισχυροποίηση των ήδη υπάρχοντων εμπορικών κέντρων της Lamda, αλλά και τη δημιουργία ενός νέου σχήματος που έχει στόχο να κυριαρχήσει στην ανάπτυξη εμπορικών ακινήτων στη χώρα μας. Και τούτο όχι αποκλειστικά μέσω εξαγορών υπάρχοντων, αλλά και με την ανάπτυξη νέων» ανέφερε ο διευθυντής σύμβουλος της Lamda **Οδυσσεάς Αθωνάσιου**. Η νέα εταιρεία, σύμφωνα με τον CEO της εισηγμένης, θα εκδηλώσει ενδιαφέρον και για την ανάπτυξη ακινήτων στην περιοχή του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού.