

Χορός μνηστήρων για το εκκλησιαστικό «φιλέτο»

Πρώτη Δημοσίευση: Τρίτη, 22. 04. 2014 - 08:08



Πολυεθνικό ενδιαφέρον για τα 83 στρέμματα της Αρχιεπισκοπής στο Λαιμό της Βουλιαγμένης

Πολυεθνικό επενδυτικό ενδιαφέρον «ακτινογραφείται» γύρω από το «ιερό φιλέτο» των 83 στρ. στο Λαιμό της Βουλιαγμένης. Αυτό είναι το συμπέρασμα από το πρώτο άτυπο «premarketing» για την περιουσία της αρχιεπισκοπής Αθηνών, που κάνει το επιτελείο της νεοσύστατης ΕΑΕΠ Α.Ε.

Παράγοντες της αγοράς, αλλά και άνθρωποι με γνώση όσων συμβαίνουν στην «αυλή» της αρχιεπισκοπής εκτιμούν ότι σε 1 με 1,5 χρόνο από σήμερα η έκταση που σήμερα στεγάζει το εκκλησιαστικό ορφανοτροφείο θα έχει αλλάξει χέρια, με το μοντέλο της μακροχρόνιας μίσθωσης.

Με βάση τα μέχρι τώρα δεδομένα, πρόθυμοι να μπουν στη μάχη για τη διεκδίκηση του δηλώνουν Άραβες, Ρώσοι, Κινέζοι, Αμερικάνοι και Γερμανοί επενδυτές, καθώς και τουλάχιστον τρεις ισχυρές ελληνικές εφοπλιστικές οικογένειες. Σημαντικό κίνητρο για όλους, πέραν της προνομιακής θέσης, η εκτόξευση της αξίας του οικοπέδου στο άμεσο μέλλον, λόγω της γειτνίασης με τον Αστέρα όπου θα «πάρει θέση» το μεγαλεπήβολο 7στερο project της αραβικής Jermyn Street.

«Αν αύριο άρχιζε ο διαγωνισμός, θα είχαμε πάνω από πέντε προσφορές» λέει στέλεχος της Εταιρίας Αξιοποίησης Εκκλησιαστικής Περιουσίας, που αναλαμβάνει πλέον να «τρέξει» το εγχείρημα αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων αρχικά της αρχιεπισκοπής Αθηνών και στη συνέχεια όλης της Ελλαδικής εκκλησίας. Ρόλο κλειδί παίζουν εδώ ως πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος, αντίστοιχα, της ΕΑΕΠ, ο Π. Σουρέτης της Ιντρακάτ και ο Αρ. Συγγρός του Invest in Greece, αλλά και η Ν. Σύμπουρα της Proprius που εκπροσωπεί στην Ελλάδα τον διεθνή οίκο real estate Cushman & Wakefield, ο οποίος θα προσφέρει αφιλοκερδώς υπηρεσίες συμβούλου.

ΟΙ ΜΝΗΣΤΗΡΕΣ

Την πρώτη θέση στον κατάλογο των υποψήφιων μνηστήρων καταλαμβάνουν οι Άραβες. Το ενδιαφέρον της βασιλικής οικογένειας του Κατάρ για παραλιακές εκτάσεις της αρχιεπισκοπής παραμένει «ζωντανό», αν και αποσυνδεδεμένο από την υπόθεση του Αστέρα, όπου παρά τα αντιθέτως διαδιδόμενα, δεν κατέθεσε προσφορά στο διαγωνισμό. Από το 2012 που υπογράφηκε το μνημόνιο συνεργασίας μεταξύ Ντόχα και αρχιεπισκοπής άνθρωποι του Αλ Θανί έχουν εξετάσει αρκετά εκκλησιαστικά ακίνητα στον άξονα Βουλιαγμένη-Βάρκιζα.

«Προβάδισμα» όμως για τα 83 στρ. έχουν οι άλλοι Άραβες (Αμπου Ντάμπι, Κουβέιτ κλπ) της Jermyn Street, που ως νέοι ιδιοκτήτες του Αστέρα βλέπουν σε ένα ενδεχόμενο «προσάρτησης» της έκτασης την επέκταση και αναβάθμιση της επένδυσής τους στο Μικρό Καβούρι. Ακριβώς για αυτό, στο ΕΣΧΑΔΑ του Αστέρα υπάρχει πρόβλεψη μελλοντικής ένταξης και του εκκλησιαστικού «φιλέτου». Ωστόσο, το κρίσιμο momentum της αποκρατικοποίησης, όπου μπορούσε να γίνει παράλληλη αξιοποίηση χάθηκε, αφενός γιατί εκκρεμούσαν διάφορες ρυθμίσεις, αφετέρου γιατί η ηγεσία της εκκλησίας «έβλεπε» περισσότερο προς το Κατάρ.

Την πόρτα της αρχιεπισκοπής όμως έχουν χτυπήσει από πέρυσι Κινέζοι επενδυτές, που εξετάζουν ευκαιρίες τοποθέτησης στην εγχώρια αγορά real estate, αλλά και Ρώσοι οι οποίοι αφού προσεγγίστηκαν στο πλαίσιο της εκκλησιαστικής διπλωματίας, προσήλθαν με σχέδιο για την ανάπτυξη υποδομών θρησκευτικού τουρισμού. Πέραν αυτών επαφές υπάρχουν και με ομογενείς επιχειρηματίες από τις ΗΠΑ, με τη συνδρομή τόσο του Αρχιεπισκόπου Αμερικής Δημήτριου, όσο και του Οικουμενικού Πατριαρχείου που «εκπροσωπείται» στο Δ.Σ. της ΕΑΕΠ από τον Μ. Καρλούτσο, γιο του πρωτοπρεσβύτερου του Πατριαρχείου στις ΗΠΑ Άλεξ Καρλούτσου.

Πρόσφατα, στον κύκλο των μνηστήρων μπήκαν και Γερμανοί επενδυτές με πρόσβαση σε μεγάλους tour operators. Εκκλησιαστικοί κύκλοι θεωρούν ότι όταν βγει στον αέρα ο διεθνής διαγωνισμός, θα επιβεβαιωθεί και το ενδιαφέρον από Έλληνες εφοπλιστές, όπως ο Γ. Προκοπίου, που έχει προχωρήσει εκτεταμένες επενδύσεις στην παραλιακή ζώνη, η οικογένεια Μαρτίνου, που συνδέεται άμεσα με την περιοχή της Βουλιαγμένης, αλλά και ο Αχ. Κωνσταντακόπουλος της Costamare, που στο παρελθόν είχε παρουσιάσει στην αρχιεπισκοπή σχέδιο για την ανάπτυξη πολυτελούς ξενοδοχειακής μονάδας.

ΑΓΚΑΘΙΑ

Το μεγαλύτερο αγκάθι για το «φιλέτο» των 83 στρ. είναι ότι μεγάλο μέρος του έχει χαρακτηριστεί δασικό. Ωστόσο οικονομικοί παράγοντες της εκκλησίας είναι πεπεισμένοι πως μετά τη σύσταση της ΕΑΕΠ οι χρονοβόρες και γραφειοκρατικές διαδικασίες που κρατούσαν επί δεκαετίες δεσμευμένα τόσο αυτό, όσο και εκατοντάδες άλλα ακίνητα της εκκλησίας, θα απλοποιηθούν. Ο λόγος δεν είναι άλλος από το ισχυρό δέλεαρ που υπάρχει για την- εκάστοτε- κυβέρνηση, αφού το 50% των εσόδων της Εταιρίας θα κατευθύνεται στο δημόσιο ταμείο και το άλλο 50% στην αρχιεπισκοπή η οποία θα το διαθέτει αποκλειστικά για κοινωνικούς και φιλανθρωπικούς σκοπούς. Έτσι εκτιμάται ότι τα προεδρικά διατάγματα για την αλλαγή των χρήσεων γης που θα επιτρέψουν την αξιοποίηση με σεβασμό στο περιβάλλον θα εκδοθούν γρήγορα.

ΠΟΙΑ ΑΛΛΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΑΙΡΝΟΥΝ ΣΕΙΡΑ

Στο στόχαστρο τα 1.200 στρ. στη Φασκομηλιά

Αν και η προσοχή είναι στραμμένη στο «φιλέτο» του Αστέρα, που θα λειτουργήσει και σαν «πιλότος», το πραγματικό «διαμάντι» της εκκλησιαστικής περιουσίας είναι η περιοχή της Φασκομηλιάς. Πρόκειται για τα 1.200 στρ. από τη λίμνη της Βουλιαγμένης μέχρι τη Βάρκιζα, πάνω στο κύμα, η θεωρητική αξία των οποίων υπολογίζεται σε πάνω από 5 δις.

Για την αξιοποίηση του κορυφαίου ακινήτου υπάρχουν μεγάλα νομικά εμπόδια, αλλά με το νέο θεσμικό πλαίσιο (νόμος 4146/13) και τα «εργαλεία» της ΕΑΕΠ ανοίγει η δυνατότητα αντιμετώπισης τους. Σειρά παίρνει η έκταση 3.500 στρ. στη Μονή Πεντέλης όπου η εκκλησία προωθούσε φωτοβολταϊκό πάρκο ξεσηκώνοντας θύελλα αντιδράσεων.

Ακόμη, τα 11,5 στρ. στη Δεινοκράτους στο Κολωνάκι, όπου επανέρχεται η πρόταση για δημιουργία boutique hotel ή πολυτελών κατοικιών, το κτίριο που στέγαζε το υπ. Παιδείας στη Μητροπόλεως, αλλά και το οικόπεδο στη Λ. Αλεξάνδρας δίπλα από το γήπεδο του ΠΑΟ, που χρησιμοποιείται ως πάρκινγκ. Στο πλάνο της ΕΑΕΠ μπαίνουν επίσης δύο κεντρικά οικόπεδα στη Θεσσαλονίκη (Τσιμισκή και Μ. Αλεξάνδρου), καθώς και μεγάλες εκτάσεις στο Σχιστό.

Πηγή : <http://www.dealnews.gr>